

2. L'evoluzione e le condizioni attuali del centro e dei borghi storici (a cura di Umberto Baresi)

Il piano delle regole, in quanto strumento di governo degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si esprime direttamente sulle modalità di conservazione e/o riqualificazione proprie degli ambiti urbani con caratteri "storici"; all'art. 10, c. 2 della Lr. 12/2005 si definisce infatti che "Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice 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".

In questo senso, il presente capitolo è significativo della trattazione del centro e dei borghi storici comensi, per la definizione dei quali il riferimento principale è al vigente strumento urbanistico generale e alla identificazione che in esso viene espressa sulle zone omogenee A1¹; nei seguenti paragrafi trova quindi luogo, a seguito dell'iniziale riflessione sui centri storici nel dibattito italiano, un excursus sugli strumenti di pianificazione che dall'inizio del secolo scorso hanno trattato a livello comunale l'aggregato storico di Como.

In seguito, avvalendosi delle banche dati fornite dal Comune e tramite la loro rielaborazione con metodi avanzati di statistica multivariata, si procede a soddisfare il precetto della Lr. 12/2005, art. 10, c. 2: "Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 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, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati": il tutto, in conclusione, per identificare la vocazione di ogni unità d'intervento alla trasformazione o alla conservazione (o alla fattibilità di interventi intermedi tra l'una e l'altra categoria).

2.1. L'inquadramento del tema: una riflessione preliminare sul centro storico

"Perché occuparci ancora dei centri storici?": così Pier Luigi Cervellati, in *Interventi nei centri storici: Bologna, politica e metodologia del restauro*², introduceva la propria riflessione sulla rilevanza che assumeva, nei primi anni '70, lo studio e la considerazione della città storica; nei successivi argomenti, Cervellati individua come l'apporto del dibattito non possa essere esclusivamente ricondotto né a ragioni culturali, né meramente sociali. Nel primo caso, infatti, l'autore afferma che "da questo punto di vista [...] il tempo ha già dato una risposta precisa, ormai irreversibile: il dilemma piccone demolitore o piccone progettatore è già stato risolto; il tempo ha condannato entrambi optando per il restauro conservativo". Al tempo stesso, non può più essere per ragioni sociali che il centro storico si elevi ad argomento fondamentale del dibattito urbanistico: "interventi nel centro storico che assicurino la permanenza delle classi sociali e delle attività produttive (commerciali e artigianali) oggi esistenti sono molto rari, forse inesistenti" per cui, anche in quest'ottica, non risulta possibile inquadrare in modo univoco le ripercussioni sul tessuto sociale degli interventi di restauro conservativo nei centri storici italiani: "la teoria e la pubblicistica su questo punto non hanno dubbi – non c'è restauro conservativo al di fuori della conservazione sociale – ma la realtà è molto diversa". Scartata poi l'ipotesi delle ragioni politiche, a fronte del sostanziale disinteresse del complesso dei partiti al progressivo e apparentemente inarrestabile declino e disfacimento dei centri storici, Cervellati propone provocatoriamente l'ipotesi di un argomento-alibi, di un falso problema, peraltro visione prontamente smentita: "I centri storici sono pertanto un falso problema? Purtroppo sono ancora un vero problema, anche se risolto culturalmente (e non a caso ci sono voluti alcuni decenni di aspre polemiche per affermare infine quello che era chiaro in partenza) e anche se, grazie a queste diatribe, centri storici *integri* ormai non ce ne sono più, la loro dimensione quantitativa e qualitativa si è notevolmente ridotta dal dopoguerra ad oggi". E il fatto che al momento, come negli anni '70 quando scriveva Cervellati, la questione dei centri storici mantenga una rilevanza cruciale, è innegabilmente connesso alla particolarità nel contesto italiano, composto da "centri storici che costituiscono

¹ Una prima versione del presente testo è stata esaminata dall'arch. Luigi Fara (Ufficio Urbanistica del Comune di Como) che ha espresso una serie di rilievi, una parte dei quali è stata recepita in questa versione definitiva; si vuole qui ringraziare il recensore.

² Cervellati P.L. e Scannavini R., 1973, *Interventi nei centri storici: Bologna, politica e metodologia del restauro*, Il Mulino, Bologna.

l'ossatura portante del territorio stesso, soprattutto in un paese come il nostro, così totalmente permeato di valori storici e ambientali, da rendere la *conservazione* un problema di portata generale”.

Nel medesimo testo, due sono le tendenze che Cervellati individua rispetto all'evoluzione temporale di un centro storico, a seguito delle grandi mutazioni in atto (nei primi anni '70) nel paese: l'abbandono nelle aree marginali o sottosviluppate, oppure l'investimento speculativo di vario tipo nelle aree congestionate; in entrambi i casi, comunque, nello scenario di un progressivo degrado e/o distruzione fisica e sociale: tendenze, queste, riprese nello specifico dalla relazione “*Salvaguardia e rivitalizzazione dei centri storici nel quadro della programmazione e pianificazione urbanistica regionale*”³; e, per concludere, idealmente, la riflessione proposta in apertura, Cervellati afferma nel medesimo testo che i centri storici sono “da cent'anni a questa parte il momento di verifica attuativa della politica urbanistica nel nostro paese, e questo proprio perché non è possibile definire una soluzione al problema *centro storico* autonoma e separabile dalla politica economica e territoriale così come, viceversa, non può esserci assetto del territorio al di fuori di uno specifico ruolo e di una precisa volontà di conservazione e valorizzazione dei centri storici”.

Muovendo dalle considerazioni di Cervellati, inerenti il “perché” considerare il centro storico quale argomento particolare di riflessione e di approfondimento, emerge la necessità di concordare cosa si intenda con tale accezione; per rispondere, Giorgio Piccinato⁴ offre un suo contributo più recente, ma occorre precisare come tali riflessioni (e, senza dubbio, anche quelle di Cervellati) s'inseriscano in un dibattito già alimentato da tempo, dove un certo peso avevano assunto gli apporti innovativi connessi alle esperienze di Gianfranco Caniggia e prima ancora di Saverio Muratori, anche se qui non abbiamo certo pretesa di esaustività; in dettaglio, tornando a Giorgio Piccinato, affrontando il tema del centro storico genera problemi la definizione dell'oggetto: “Perché, tanto per cominciare, nell'accezione comune *centro storico* può essere un'intera città o una sua parte, e questa ambivalenza mette in gioco l'idea stessa di città, del suo farsi e del suo rappresentarsi”; emerge quindi la rilevanza di raggiungere non solo l'identificazione dei suoi caratteri e peculiarità ma anche la sua delimitazione fisica, passaggi questi fondamentali per Piccinato in quanto, “Quando queste due operazioni fossero esperite, noi avremmo finalmente risposto alla domanda iniziale, quella relativa alla natura del centro storico”.

Nonostante tale possibilità, Piccinato rimarca come “non c'è un unico metodo che ci permetta di riconoscere rapidamente e con sicurezza un centro storico; quelli che di solito si usano, cari ai legislatori o ai funzionari degli organismi internazionali, non reggono alle prime verifiche, provocate dalla necessità di scegliere un tipo o un altro di politica urbanistica”, e la prospettiva che si apre è quella di adottare sistemi approssimati, che permettano di “avvicinarci all'oggetto e di isolarlo rispetto ai caratteri propri di altre forme di organizzazione dello spazio”, sicché il gap che persiste tra lo stadio dell'approssimazione e quello da raggiungere rimane significativo e necessita di essere affrontato e risolto: per esemplificare, Piccinato avanza l'ipotesi di associare a “centro storico” l'accezione di “centro antico”, nella caratteristica peculiare – rispetto alla città contemporanea – anzitutto della sua “singolarità”; così, per Piccinato, “Molto più delle somiglianze con altri centri è la diversità col resto della città, o con altre città, che lo caratterizza. Ciò vale a spiegare l'attenzione che i cittadini sono portati a rivolgergli, come di elemento irripetibile e, nel migliore dei casi, insostituibile”, in quanto “La città contemporanea è il risultato di regole – le normative edilizie e urbanistiche – e di meccanismi – il mercato – che sono, per loro natura, applicabili ad libitum, mentre la città storica, quale sia stata la sua forma di produzione, incorpora (o sembra incorporare) altri valori, non più riproducibili”.

Sembra, oltretutto, che ormai la natura di tali valori sia stata definita e, “Semmai, si tratta di specificarli meglio o di aggiungerne qualcuno che fino ad allora era passato inosservato”; tra gli altri, per Piccinato i valori della storia, dell'arte, del documento, della testimonianza “che sono incorporati nelle pietre dei centri storici, nei modi del loro dispiegarsi nello spazio, nel giustapporsi degli stili”, tutti fattori che sembrano “essere lì a ricordare che in quel luogo degli uomini si sono organizzati in una società che, attraverso un percorso più o meno tormentato, ha prodotto ricchezza, ha espresso poesia, è stata capace di *continuare* ed è arrivata fino a noi”.

³ Relazione di base presentata al convegno delle regioni con la partecipazione dell'Ancea (Associazione nazionale dei centri storico/artistici), Genova, luglio 1972.

⁴ Piccinato G, a cura di, 1996, *Alla ricerca del centro storico : il caso di Lujan*, Angeli, Milano.

Differenti sono poi i modi attraverso cui tali elementi possono essersi mantenuti fino a giungere ad oggi: abbandono e degrado del centro storico in quanto area negletta, oppure tutela e ostentazione in quanto proprio in quella parte di centro abitato si tramandano e riscontrano con più intensità testimonianze del passato, cui si ispira l'orgoglio civico proprio di molte città italiane: nel medesimo testo, Piccinato ricorda che "sempre più spesso si sente riconoscere ai tessuti storici una capacità di risposta alle domande reali degli abitanti in termini di organizzazione dello spazio [...] che alla città contemporanea fa normalmente difetto"; "ma c'è di più", continua Picconato, "nel centro storico sopravvivono usi e funzioni che, eliminate altrove, sembrano qui trovare un terreno più favorevole al punto che, magari col favore della moda, anziché scomparire si moltiplicano alcune attività artigianali, certi luoghi di consumo", e le ragioni del centro storico mutano così in modo consistente, acquisendo accezioni e sfumature del tutto nuove rispetto a una visione più limitata della città antica, improntata al valore della mera archeologia: "Il *valore* attuale del centro storico non sarebbe dunque più solo quello derivante dalle testimonianze del passato, ma piuttosto da un presente nel quale un modo di vita, di una qualità alta non riscontrabile altrove, esiste come combinazione di una specifica organizzazione spaziale e della cultura espressa dagli abitanti".

La riflessione di Piccinato permette d'individuare l'ulteriore questione connessa alla natura del centro storico: sulla scorta di quali elementi è possibile individuarlo? Lo evidenzia la ricerca di Saverio Muratori su Venezia, negli anni '50 e '60, che permette di approfondire il rapporto tra architettura e città, e che "costituisce il primo di una serie di ricerche e di studi che incideranno profondamente sulla riflessione architettonica contemporanea"⁵: nell'influenza particolare che, nei centri storici, assumono le forme dei luoghi d'incontro e dei tipi edilizi rispetto al configurarsi della vita sociale e familiare, oltre alle loro implicazioni sulle funzioni e strati sociali insediati, l'opera di Muratori è ritenuta fondamentale perché tenta di "ricollocare l'architettura (o, meglio, la crisi dell'architettura) all'interno della più generale crisi urbana", ricorda la De Benedetti, e il riconoscimento della struttura urbana e dei caratteri morfologici della sua evoluzione è passaggio nodale per poter avanzare ipotesi d'intervento di qualsivoglia genere; così, del lavoro di Muratori un aspetto in particolare può venire riproposto: "lo studio della struttura urbana è concepibile solo nella sua dimensione storica, dal momento che la sua realtà si fonda nel tempo attraverso una successione di reazioni e di processi di crescita a partire da uno stadio precedente" (De Benedetti, 1988), facendo emergere la necessità di un'analisi tipologica non ridotta alla mera classificazione astratta dei criteri estetici, ma tesa a considerare gli elementi come parte dell'insieme: "altri esempi significativi emergono dal contributo di Muratori: la necessità di caratterizzare la forma urbana sia come struttura globale che come insieme di disposizioni precise, locali; l'idea di cogliere la struttura urbana a partire dai suoi processi di crescita; il superamento della nozione di edificio visto come oggetto isolato e di una concezione di tipologia fondata sul riconoscimento di archetipi, per dedicarsi invece ad una analisi concreta dei tessuti".

Perché curarsi dei centri storici, cosa s'intende con tale accezione e "quali sono le ragioni che sottendono ai medesimi" (Piccinato, 1996) aveva già suscitato risposte in Cervellati, 1973 quando si cercava le loro tassonomie⁶ ritenendo che occorresse "operare una classificazione dei centri storici da un punto di vista (...) strutturale per identificare i caratteri delle forze che agiscono all'interno e le modalità delle loro azioni nelle diverse condizioni", rinvenendo non lusinghiere condizioni nei centri storici conseguenti: così, riconducendole alla situazione comense, se il nostro non può dirsi ambito congestionato dal punto di vista del traffico né soggetto alla pressione della viabilità, vi si ritrova un consistente numero di edifici a livello tecnologico arretrato, e necessitano dunque azioni di rinnovo urbano per migliorare tale livello, oltre all'avvenuto trasferimento di popolazione fuori dalla Città Murata.

L'ultimo quesito emergente coinvolge i modi con cui procedere nei centri storici: molte sono state, anche a tal proposito, le tendenze d'azione avanzate e, se "la tradizione è un'innovazione riuscita" (per Cervellati,

⁵ De Benedetti M, 1988, *Architettura tipo città*, Cusl, Milano.

⁶ "i) centro storico polarizzante strutture urbane a scala metropolitana e tendente a strutturarsi secondo una armatura a scala territoriale/interregionale; ii) centro storico originariamente rappresentante un punto nodale nell'ambito della sola regione; arricchito di nuove funzioni produttive e di scambio, conferma sostanzialmente il ruolo di "centro" alla scala comprensoriale e/o regionale; iii) centro storico minore, oggi sede di un'area di mercato e scambi particolari nel quadro di un'economia interregionale, o sede di centri turistici/termali nazionali": Cervellati e Scannavini, 1973.

2000)⁷, l'unica possibilità che s'intravede a breve sembra la manutenzione, "grande sfida del presente e del prossimo futuro" (...) "non solo perché le città non crescono, non solo perché stanno cambiando i modi di vivere e di abitare, non solo perché i modelli di espansione edilizia e di allargamento dell'urbano sono obsoleti, ma soprattutto perché non si può continuare come abbiamo fatto finora": in alternativa, quindi, una serie d'interventi di ripristino e miglioramento a partire proprio dal centro storico che "può rappresentare il punto di partenza per interrompere la continuità della crisi urbanistica" nella consapevolezza che "d'altra parte è stato proprio il centro storico il punto di partenza che ha generato questa crisi; il punto di partenza della speculazione edilizia e della segregazione sociale. Questa crisi urbana si può pensare di risolverla solo rimuovendo le cause che l'hanno generata; e in questa direzione il centro storico non rappresenta unicamente un bene culturale, ma anche notevole bene economico e urbanistico, da conservare e recuperare di nuovo al suo originario valore di ossatura portante del territorio".

Rappresenta utile richiamo, per concludere, la raccolta degli atti del convegno internazionale "Gianfranco Caniggia. Dalla lettura di Como all'interpretazione tipologica della città"⁸; di quell'occasione, si vuole ricordiamo Maurizio Veronelli ("Dalla lettura al piano urbanistico per Como") che ricostruì i rapporti di stretta collaborazione tra il Caniggia e l'Ufficio tecnico comunale, oltre alle scelte progressivamente operate per sostituire una pianificazione per tipologie alla tradizionale zonizzazione per indici e parametri, tentativo di cui si rinviene traccia, nel piano vigente, nella sola classificazione degli immobili della zona A⁹; altro contributo da ricordare è quello di Stefano Della Torre, che guarda al lavoro di Caniggia dalla prospettiva della conservazione architettonica: "Inutile nascondere che, accanto al riconoscimento, sincero e mai abbastanza sottolineato, del contributo offerto alla giustificazione della tutela dell'edilizia minore, emergevano da quella analisi molte perplessità sia sulla fondazione teorica del metodo caniggiano che sui suoi esiti"¹⁰; in tali termini appariva così delineato l'orizzonte verso cui guidare gli interventi sul tessuto storico, facendo tesoro del contributo conoscitivo derivante dalla lettura tipologica unitamente a una nuova attenzione alla consistenza materica dei fabbricati ("le pietre dei centri storici" di Piccinato).

In ogni modo, nel seguito verrà effettuata una sintetica rassegna del processo di formazione urbana sui Piani succedutisi nel tempo, pur senza pretesa di esaustività ma limitandoci alla presentazione di materiali e riconoscendo, nel naturale avvicinarsi degli attori lungo uno svolgimento più che secolare, un cospicuo arricchimento dell'apparato conoscitivo sulla zona storica¹¹ e un progressivo affinarsi della corrispondente disciplina, nel più generale evolvere del dibattito disciplinare che ha avuto proprio nel laboratorio comasco, grazie agli studi di Gianfranco Caniggia, una tappa importante di verifica sul campo.

⁷ Cervellati P.L., 2000, *L'arte di curare la città: una modesta proposta per non perdere la nostra identità storica e culturale e per rendere più vivibili le nostre città*, Il Mulino, Bologna.

⁸ Tenutosi a Cernobbio nel luglio del 2002.

⁹ "L'impostazione delle norme si collega alla classificazione tipologica individuata nella cartografia ed è pensata per essere affiancata da più precisi indirizzi e criteri operativi di dettaglio che però alla fine restano esclusi dallo strumento approvato", il che generò poi la richiesta d'integrazione regionale che più oltre si richiamerà.

¹⁰ Perplessità per cui "la cultura contemporanea non può che privilegiare l'attenzione a tutte le fasi [storiche], e mettere al centro quella che, con parole di Gianfranco Caniggia, è la speranza di «un divenire organico del nostro mondo». Del resto, dall'indagine storica sul particolare in età moderna emerge soprattutto una fitta dinamica, fatta di microeventi che sfuggono alla lettura tipologica, ma determinano la sostanza materiale del costruito. [...] Non si tratta più di andare alla ricerca delle origini o dell'età aurea, ma di prestare attenzione alla dinamica della città, al fatto che la città è cresciuta su se stessa, e molti indizi di superficie, se opportunamente rispettati, testimoniano di un passato, magari non più immediatamente visibile, ma in altri profondamente percepibile, presente e ancora operante, attraverso quelle che potremmo chiamare «continuità latenti». [...] Della eredità di Caniggia dunque vorrei proporre una lettura forse eterodossa: le sue realizzazioni mi interessano meno di alcune premesse rimaste seguite, di alcune folgoranti anticipazioni che portano alla destituzione di senso di quella operazione di messa in luce che invece è l'aspetto più appariscente dei suoi restauri. [...] Alla scala del progetto edilizio, fondarsi sul valore della continuità significa [...] passare dalla selezione che rivela alla conservazione che lascia intuire nella densità degli strati sovrapposti. Alla scala del progetto urbano, significa ritrovare il senso degli spazi nei loro esiti, che siano o meno coerenti con le nostre presunzioni d'identità, senza bisogno di scavare e di creare dislivelli".

¹¹ Oltre agli studi dedicati alla Città murata da Gianfranco Caniggia, costituirono un'importante base conoscitiva le cospicue ricerche sui Borghi storici, promosse dall'Amministrazione comunale e condotte, con la collaborazione del medesimo Caniggia, dall'arch. M. Di Salvo sui Borghi di via Milano e San Vitale (Sant'Orsola), dall'arch. N. Ardente sul Borgo di Sant'Agostino, dall'arch. F. Castiglioni sul Borgo Vico, dall'Ufficio tecnico comunale – Sezione Urbanistica sul Borgo di San Giuliano; la corrispondente documentazione è disponibile agli atti del Comune.

Chiude la rassegna il Piano regolatore vigente, di cui si riporta un estratto delle norme relativo alla zona A: si ricorda che, in sede di approvazione regionale, era stato rilevato come le disposizioni attuative non definissero a sufficienza i livelli operativi permessi sugli immobili ricadenti in zona A1, e la Regione Lombardia richiedeva di formulare “*criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, di materiali e dettagli per gli interventi*”; non è detto che tale prescrizione riscontrasse il pieno consenso degli amministratori comaschi, talché le proposte formulate¹², ad oggi non ancora adottata, non trova soddisfacente riscontro nel seguito del testo e pertanto non è stata considerata quale linea guida cui attenersi nel trattamento dei dati e della loro restituzione cartografica.

2.2. Il processo di formazione urbana: le soglie differenziate dei differenti Piani

L'evoluzione del processo insediativo nel contesto comense va letta attraverso la parallela evoluzione degli strumenti di governo del territorio comunale, con particolare attenzione – per la valutazione della nuova disciplina delle zone storiche A1 del vigente Prg (2001) – alla città murata e ai nuclei storici di Borgo Vico, Sant'Agostino e Porta Torre considerando come, fin dalla fine del XIX secolo, si sia constatata una copiosa e fertile produzione di piani di cui nel seguito vengono richiamati i documenti costitutivi, reperiti negli archivi comunali e nella bibliografia di riferimento; così, si pubblica qui una serie di estratti, desunti dalle relazioni di piano così come dalle norme attuative degli strumenti, corredandoli dove possibile dalle loro rappresentazioni cartografiche di corredo ai documenti originali.

2.2.1. Un breve riepilogo dell'evoluzione dell'insediamento comense fino al XX secolo

La numerosa letteratura, prodotta nel tempo sull'evoluzione dello spazio comense¹³, depone assai favorevolmente all'individuazione di un giacimento scientifico che offre esteso conto delle trasformazioni dinamiche, che hanno sovrinteso ai mutamenti urbani in particolare (per quanto qui interessa) nelle attuali zone A1 del vigente Prg; fondamentale spunto offre in tale direzione l'opera di Gianfranco Caniggia¹⁴, testo che percorre puntualmente la storia comunale dai primi insediamenti alla tarda età imperiale per prestare poi primaria attenzione allo sviluppo della città murata (e, solo in termini limitati e occasionali, all'evoluzione del sistema insediativo del contesto urbano) mentre, circa l'evoluzione dei borghi storici, i più contenuti riferimenti bibliografici sono per lo più riferiti ai ritrovamenti archeologici, risultano sostanzialmente occasionali e offrono immagini solo parziali delle dinamiche evolutive degli insediamenti meno prossimi alla cinta muraria. Il complesso comense fa registrare, prima dell'avvento romano, testimonianze insediative che – inizialmente attestata sui rilievi – s'attestano solo successivamente nella posizione dell'attuale centro storico, sul cui rafforzamento inciderà la posizione vantaggiosa per le tratte commerciali, prossima al lago e con un retroterra florido: si tratta delle premesse che hanno generato “*Novum Comum*”, l'insediamento romano sorto inizialmente come sede di una legione stanziata a ridosso del limite lacustre e poi espanso, dalla struttura iniziale del cardo e decumano, per processi – come l'identifica il Caniggia – di “*raddoppiamento*” delle unità abitative e discostamento dal vecchio cardo (soprattutto per i nuovi organismi a mezzogiorno); con la nuova cinta muraria il confine settentrionale è ancora a ridosso del bacino d'acqua, in posizione difensiva favorevole, e qui sono le strutture della Como commerciale, ma crescono i borghi e altre strutture di rilievo fanno identificare un nuova dimensione su cui incidono gli interventi medievali: così, il sistema dei fori, il teatro, gli spazi porticati, i templi, molto dunque dell'impianto romano viene sostituito dal tessuto minuto, e numerosi sono poi i casi di innesti puntuali rilevanti: su tutti l'elevata entità di costruzioni religiose dopo il tardo impero, dentro un intricato quadro del sistema insediativo comense la cui evoluzione sintetica può venire rappresentata come segue:

¹² Formulate, lo si ricorda per l'opportuna attribuzione dell'attività prestata, dall'Ufficio Centri Storici prima e dall'Ufficio Urbanistica in seconda battuta, che hanno prodotto la richiesta integrazione normativa, che non ha poi trovato ulteriori esiti istruttori.

¹³ Che qui non si richiama interamente rinviando, per i riferimenti bibliografici, agli specifici capitoli di questo testo.

¹⁴ Caniggia G., 1963, *Lettura di una città: Como*, New Press, Como.

<i>Fase</i>	<i>Impianto attuato</i>	<i>Impianto intenzionale</i>	<i>Tessuto</i>	<i>Tipo</i>
Natura anteriore all'intervento umano	Molteplici formati dell'incatenarsi di strutture locali con la struttura principale (sbocco delle valli secondarie nella valle glaciale)		Sistemi conclusi, isolati, di serie aperte	Elementi aperti (domus arcaiche direzionate nel senso del pendio)
Impianti dell'età del ferro	Sistemi organizzati dal polo rappresentato dalla presenza del lago			
Prima fase dell'impianto romano (castrum di Marcello)	Sistemi complessi (bidirezionali) serie chiuse di elementi aperti	Polarizzato sul sistema Foro – Pretorio	Scamna conclusi (tra la via pretoria e le vie laterali)	Corti direzionate (domus seriali topo Albiolo)
Seconda fase dell'impianto romano (castrum di Gn. Pompeo)	Sistemi elementari seriali	Sistemi complessi a doppia orditura (accentrati sull'asse della via pretoria)	Serie aperte di elementi aperti (non gerarchizzate dall'orditura dei decumani)	Domus direzionate di piccole dimensioni
Terza fase dell'impianto romano (municipio di Cesare)	Sistemi complessi (bidirezionali per orditura sovrapposta di cardo e decumani)	Polarizzato sul sistema del Foro	Serie chiuse di elementi aperti e chiusi (lotti tendenti al quadrato)	Corti direzionate e rigiranti per le soluzioni particolari di tessuto
Quarta fase dell'impianto romano (espansioni imperiali e polarizzazione verso il lago)	Polarizzato sul sistema del porto e degli edifici specialistici sul lago		Serie chiuse di elementi chiusi (costretti in stato di avanzato intasamento)	Corti a peristilio in tutto o in parte avvolgente, e formazione di tipi specialistici
Quinta fase dell'impianto romano (inglobamento delle espansioni e cinta alto-medievale)	Ripolarizzato all'interno dal sistema degli edifici specialistici sparsi in più centri di interesse; poli esterni derivati dai Borghi		Serie chiuse di elementi chiusi, intasamento concluso	Corti a peristilio e diffusione di numerosi tipi specialistici

Descriviamo gli strumenti che hanno generato l'evoluzione urbana dalla fine del XX secolo al tempo odierno; il riferimento principale, per tali documenti, è rappresentato dal Comune di Como, che ha reso disponibili materiali raccolti in seno al progetto RAPu¹⁵, sviluppato attraverso il censimento degli strumenti urbanistici di diverse realtà comunali; un ulteriore importante riferimento bibliografico è costituito dai testi *Como: piani 1888-1967*¹⁶ e *Como: piani 1968-2001*¹⁷ (quest'ultimo sugli stessi materiali considerati nel progetto RAPu).

2.2.2. Il Piano regolatore edilizio e di ampliamento, 1888

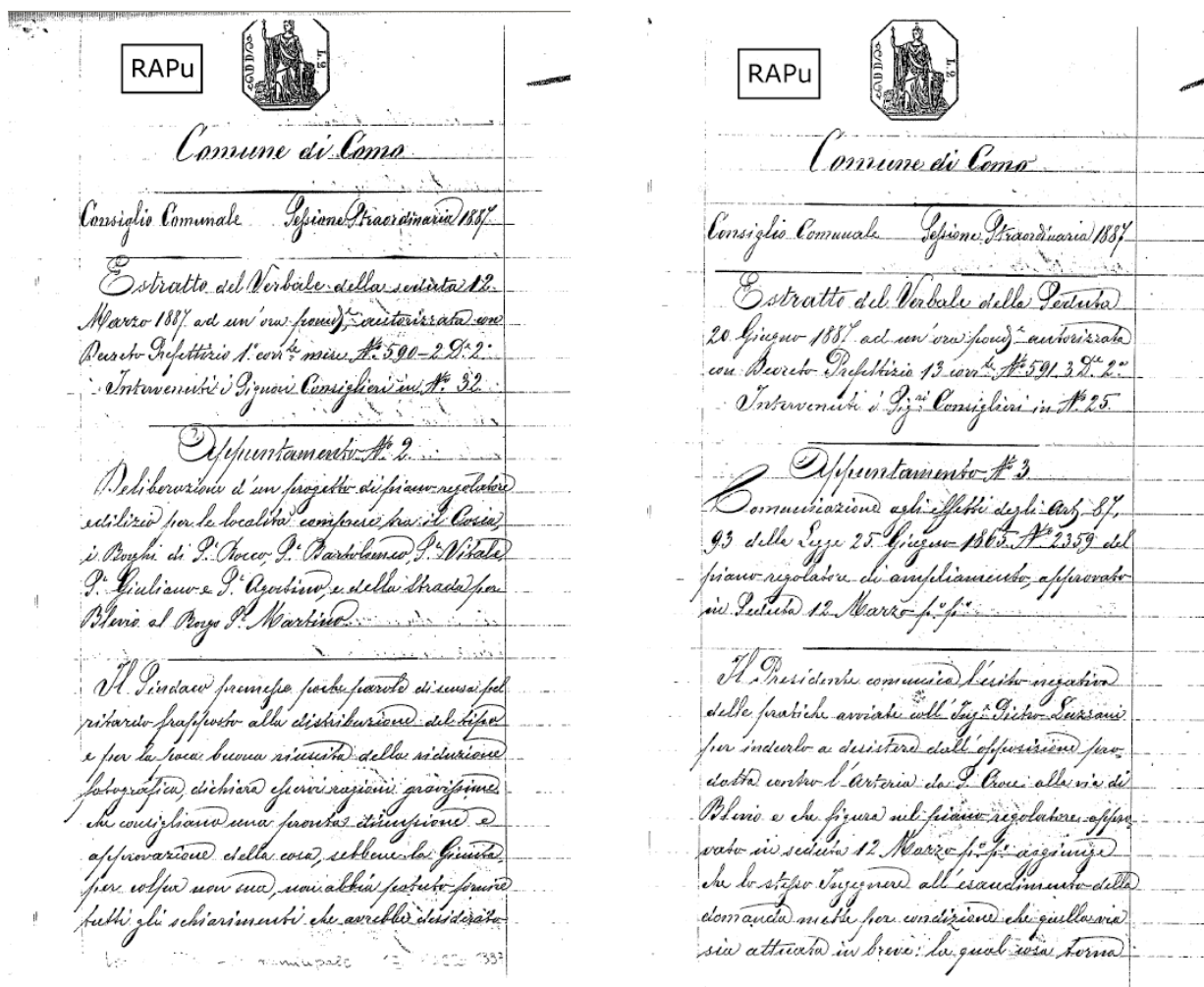
Il primo strumento considerato è il Piano regolatore edilizio e di ampliamento del 1888, di cui non è stato possibile reperire documenti relativi alla rappresentazione dello spazio considerato e, per ottenere un quadro attendibile dell'assetto del territorio comense nel periodo, è stata utilizzata la tavola Igm risalente al rilievo del 1888; sono stati invece reperiti alcuni materiali, poi utilizzati nella ricostruzione grafica del processo insediativo storico, corrispondenti alla deliberazione del Consiglio comunale di un progetto di piano regolatore edilizio per le località comprese tra il Cosia, i Borghi di S. Rocco, S. Bartolomeo, S. Vitale, S. Giuliano e S.

¹⁵ Il progetto RAPu – Rete Archivi dei Piani urbanistici è stato avviato nel 1994 su iniziativa della Triennale di Milano in collaborazione con il Politecnico di Milano, l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia, la Facoltà di Architettura di Firenze. Direzione scientifica: Patrizia Gabellini, gruppo di lavoro: Bertrando Bonfantini, Gloria Paoluzzi, Luca Rubino.

¹⁶ Rostagno C., 2001, *Como: piani 1888-1967*, Fondazione La Triennale, Politecnico, Milano.

¹⁷ Rostagno C., 2003, *Como: piani 1968-2001*, Clup, Milano.

Agostino e la strada per Blevio al Borgo S. Martino, oltre alla deliberazione consiliare relativa alla comunicazione di approvazione di quel Piano regolatore d'ampliamento.



2.2.3. Il piano regolatore e di ampliamento, 1920

Le premesse

“Nel Capo IV della citata relazione si rilevava quindi la necessità di predisporre un Piano nuovo, allo scopo di provvedere a una migliore regolazione delle strade interne, agevolare le comunicazioni della Città murata coi Sobborghi e risanare quel lurido quartiere della Cortesella, che costituisce per Como un vero sconcio, in quella parte appunto che, per la sua centralità e la vicinanza al Lago e al Duomo, dovrebbe essere una delle più importanti ed appetite. In esso si accennava poi anche a un quarto scopo, e cioè alla apertura di una nuova arteria longitudinale che collegando piazza Cavour a piazza Vittoria, servisse al flusso e riflusso dei cittadini e forestieri, animasse il commercio e si prestasse alla erezione di nuovi edifici, atti a dare alla Città nostra quell'impronta di moderna signorilità, che finora si desidera purtroppo invano”¹⁸.

Gli interventi programmati

a) Sistemazione del quartiere della Cortesella e adiacenze

“Le opere più importanti del Piano regolatore interno sono costituite dallo sventramento della Cortesella, e dalle strade che vi hanno una diretta o indiretta attinenza. Dopo la rinuncia alla nuova arteria rettilinea da piazza Cavour a piazza Vittoria (di cui al succitato progetto 3 giugno 1910) e al proposito di erigere sull'area della Cortesella il nuovo palazzo delle Poste, di cui alla citata relazione 1914

¹⁸ Capo 1, Premesse. Progetto di un piano regolatore e di ampliamento della città, 24 maggio 1919. Città di Como.

dell'Assessore ing. Francesco Somaini, anche lo sventramento della Cortesella doveva subire qualche variante, soprattutto allo scopo di ridurre al minimo la spesa"¹⁹.

- b) Isolato di testa di piazza Cavour
 “I fabbricati che costituiscono lo sfondo di Piazza Cavour, benché migliorati recentemente da due restauri, hanno fatto sorgere il desiderio di provvedere a una radicale sistemazione dell'intero isolato, abbattendone le case, sopprimendo la tortuosa via Ciapperelli, e sistemando la via Giocondo Albertoli. L'attuale Piano risponde appunto a questo desiderio, e in esso vennero mantenuti i portici verso il lago, e progettati quelli lungo le vie Plinio e Borromino”²⁰.
- c) Isolato di via Plinio
 “Lo stesso si può quasi ripetere per l'informe isolato che sorge tra la via Plinio e la piazza Grimoldi, deturpando una località centrale, bisognosa di una pronta sistemazione. Il Piano contempla poi anche l'abbattimento degli edifici che si appoggiano alla Torre del Broletto sul fianco di tramontana, edifici che ora non rivelano quasi più la loro nobile origine, essendo poco noto che contengono, col bel portico d'ingresso a tre arcate e le due torricelle laterali, la facciata dell'antica basilica di S. Giacomo”²¹.

2.2.4. Il progetto aggiornato del Piano regolatore e di ampliamento, 1927

Le premesse

“Nella citata relazione al capo IV si rilevava quindi la necessità di predisporre un Piano nuovo, per provvedere ad una migliore regolazione delle strade interne, agevolare le comunicazioni della Città murata coi Sobborghi, e fra l'altro risanare il quartiere della Cortesella, aprendovi nuove vie, abbattendo le vecchie case esistenti, e favorendo la costruzione delle nuove in una località così centrale, che per la vicinanza al Lago e al Duomo, dovrebbe esser una delle più importanti ed appetite, mentre purtroppo ancora oggi versa in condizioni tali da costituire per Como un gravissimo sconcio”²².

Gli interventi programmati

- a) Sistemazione del Quartiere della Cortesella ed adiacenze
 “Il quartiere della Cortesella deve essere ricostruito completamente per ragioni d'igiene, viabilità ed estetica, con la conseguente radicale modifica delle strade che lo attraversano e circondano”²³.
- b) Isolato di testa di Piazza Cavour
 “Gli edifici che chiudono la piazza Cavour a mezzogiorno, benché di recente migliorati con vari restauri, devono essere abbattuti completamente, per ricostruire l'intero isolato, con la soppressione della via Ciapperelli e la sistemazione della via Giocondo Albertoli. L'attuale Piano risponde a tale scopo, mantenendo i portici verso il lago, e progettando quelli lungo le vie Plinio e Borromini”²⁴.
- c) Isolato di Via Plinio
 “Il cadente isolato che sorgeva tra la via Plinio e la piazza Guido Grimoldi venne nel 1923 finalmente abbattuto, ed al suo posto venne in questo anno ultimata la costruzione del nuovo palazzo della Banca Commerciale Italiana. Pure in quest'anno venne demolito l'ex Pronao dell'antica basilica di S. Giacomo, insieme con la casa Rezzonico che si appoggiava alla Torre del Broletto, la quale appunto ora si sta sopralzando in forma più decorosa nella parte che per ragioni statiche si era dovuta abbattere. Nulla più quindi rimane a progettare nè ad eseguire in questa località”²⁵.

¹⁹ Capo 3, Descrizione generale del progetto. Progetto di un piano regolatore e di ampliamento della città, 24 maggio 1919. Città di Como.

²⁰ Capo 3, Descrizione generale del progetto. Progetto di un piano regolatore e di ampliamento della città, 24 maggio 1919. Città di Como.

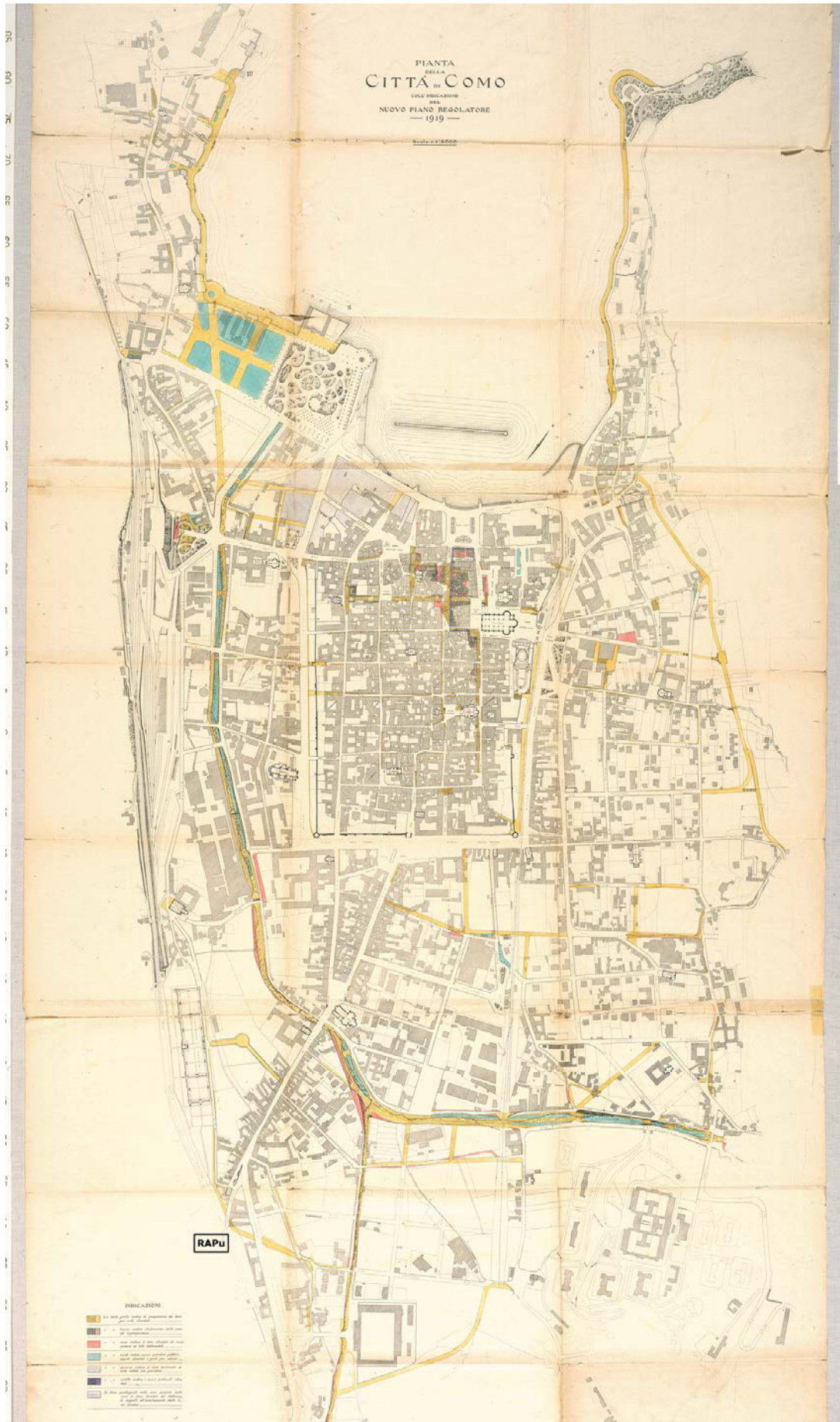
²¹ Capo 3, Descrizione generale del progetto. Progetto di un piano regolatore e di ampliamento della città, 24 maggio 1919. Città di Como.

²² Capitolo 1, Premesse. Progetto aggiornato del piano regolatore e di ampliamento della città di Como, 31 maggio 1926.

²³ Capitolo 3, Descrizione generale del progetto. Progetto aggiornato del piano regolatore e di ampliamento della città di Como, 31 maggio 1926.

²⁴ Capitolo 3, Descrizione generale del progetto. Progetto aggiornato del piano regolatore e di ampliamento della città di Como, 31 maggio 1926.

²⁵ Capitolo 3, Descrizione generale del progetto. Progetto aggiornato del piano regolatore e di ampliamento della città di Como, 31 maggio 1926.



Pianta della città di Como, con l'indicazione del nuovo Piano regolatore 1919



Estratto della Pianta della città di Como, con l'indicazione del nuovo Piano regolatore (1919), significativo degli interventi programmati sulla città murata

2.2.5. Il concorso per uno studio di massima del Piano regolatore, 1933

Le indicazioni

“A titolo informativo — e premesso che, particolarmente per la zona centrale le nuove sistemazioni dovranno ottenersi più che con radicali ed onerosi sventramenti con prudenti adattamenti, risanamenti e ritocchi, rispettando le caratteristiche ambientali della città ed i suoi monumenti e riducendo al minimo, per evidenti ragioni economiche, le demolizioni — si segnalano all'esame dei concorrenti i seguenti problemi: per la zona murata: a) il miglioramento delle comunicazioni interne Nord – Sud ed Est – Ovest; b) il risanamento della Zona del Vecchio Mercato, della Cortesella, e delle vie Vittani e Boldoni colla eventuale formazione di una piazza centrale”²⁶.

La proposta di Prg Moroni – Natoli

“Il piano prevede le seguenti zone: città murata, zone residenziali a costruzione intensiva, zone residenziali a costruzione semi – intensiva, zone residenziali a costruzione estensiva, zone verdi pubbliche, zone vincolate, zone verdi rurali, zone sportive, zone sanitarie, zone industriali, zone ferroviarie. La città murata rappresenta la City di Como e per ragioni economiche ben evidenti nonché per mantenere quello che è il suo aspetto caratteristico vi sarà consentita la costruzione di carattere intensiva a serie chiusa. Per tale si intende una costruzione con cortili chiusi di sufficiente ampiezza e un'altezza di 14 – 15 m (3 piani più il piano terreno)

²⁶ Art. 3, Concorso per uno studio di massima del Piano regolatore della città, 1933.

salvo quelle eccezioni che per ragioni speciali saranno concesse, essendo state come masse previste nel piano regolatore di dettaglio definitivo”²⁷.

La proposta di Prg Reggiori

“Il nucleo urbano antichissimo, costretto tutt’ora dalle mura medioevali, deve conservare le caratteristiche attuali, città murata vera e propria. Converterà aprire quelle poche giuste arterie indispensabili, risanare i quartieri malsani, limare qualche asperità sporadica. Ma sempre con cautela, rispettando gli ambienti caratteristici, non radendo al suolo per il solo gusto di isolare questo o quel monumento. Più ordine reclamano i borghi densi ed assiepati sotto le mura e sui bordi delle strade antiche che scendono dalla Camerlata, più radi e d’altronde nemmeno saturi di costruzioni, sul fondo della conca ai piedi del terrapieno della Nord”²⁸.

“Dalle premesse suesposte sorge naturale conseguenza. la distribuzione delle zone edilizie. Di tale smistamento si riassumono i termini. Città murata. Nuova arteria sud – nord, piazze di smistamento, arterie est – Ovest, con costruzioni a carattere urbano, piano terreno, due massimo tre piani superiori; altezze da m 15 per strade di larghezza m 12, risvolti sulla piazza minore per altezze da m 16 a 18 sulla piazza maggiore, piano terreno più quattro piani, cioè m 18 a 19. Zona del lungo lago. Costruzioni a ville signorili, isolate tra il verde, massimo di due piani oltre il terreno. Zona a oriente della città murata lungo le pendici di Brunate: si mantiene il tipo fabbricativo attuale a costruzioni rade tra il verde, di carattere medio e popolare; qualche isolato signorile. Zona di Borgo Vico: da mantenersi con opportune rettifiche e con ritocchi. nel suo aspetto presente, a ville monumentali signorili sul lago. Qualche gruppo di edifici industriali esistente tra i giardini e la ferrovia può essere tollerato”.

“Il grande isolato sul lato destro della piazza Littoria richiuderà la caratteristica Cortesella, quartiere quanto mai pittoresco ma puzzolente della Como antica. È certo che qui bisognerà rifabbricare di sana pianta; non tuttavia da escludersi che un qualche tratto di questo famoso vicolo tortuosissimo, fiancheggiato anche da fabbriche antiche interessanti, non possa essere conservato e sistemato tra le curiosità comensi”²⁹.

2.2.6. Il piano regolatore di massima edilizio e di ampliamento, 1937

Le caratteristiche principali della città attuale

“Il centro cittadino si è localizzato nella zona orientale della Città murata, intorno al Duomo, meglio battuta dal sole e vicino al lago che, con la natura e funzione di serbatoio termico, ne assicura la ventilazione a mezzo delle brezze periodiche. Via Volta e via Armando Diaz, le due arterie longitudinali del versante ovest della Città murata, (ovest per Como vuol dire “ombra”), benché siano le migliori della Città per l’assetto edilizio, sono le più deserte e l’istinto cittadino si porta altrove, su via Vittorio Emanuele e via Bernardino Lumi. Il nucleo di abitazioni signorili di via Volta è destinato col tempo ad essere modificato e ad accogliere, come già è la tendenza, gli uffici e gli studi professionali. La zona più malsana e indecorosa della città è costituita dal nucleo della Cortesella e dai lotti compresi tra via Vitt. Emanuele e via Bernardino Lumi. Il problema del risanamento edilizio e morale è legato ad un problema di viabilità che, sebbene limitato per essere la città murata cinta da bei viali da ogni lato, esiste tuttavia e non si può trascurare specie per le “punte” che in certe ore del giorno si verificano secondo i tracciati ortogonali delle vie cittadine”³⁰.

“Fuori mura, il quartiere di S. Agostino, ubicato in magnifica posizione sul lago e bene esposto, comprende nuclei di case in condizioni igieniche deficienti, situate nella zona fra la Funicolare e la Chiesa che meglio si presterebbe ad essere utilizzata con una fabbricazione di particolare decoro. La restante parte del quartiere è generalmente buona per quanto concerne gli edifici; richiede però opere di rinnovamento in relazione all’importanza che il quartiere stesso dovrà assumere in avvenire. Una diversa e migliore sistemazione necessita pure il parco merci della Ferrovia Nord e l’accesso alla strada di Bellagio. La zona che gravita su via Dante, a est della città murata, è di recente formazione e di tono medio e signorile. Attorno a S. Giuliano

²⁷ Proposta per il Piano regolatore di Como, Moroni e Natoli, 1934.

²⁸ Capitolo 1, Aggregato urbano e nuclei periferici. Proposta per il Piano regolatore di Como. Reggiori, 1934.

²⁹ Capitolo 3, Zone edilizie. Proposta per il Piano regolatore di Como. Reggiori, 1934.

³⁰ Caratteristiche principali della città attuale, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

sono di carattere medio le vie Maurizio Monti, Martino Anzi, Tomaso Grossi; di carattere signorile la via Ferrari ed in generale i nuclei edilizi della parte più alta del quartiere. La posizione elevata e l'ottimo orientamento richiamano qui l'iniziativa edilizia che va incoraggiata o favorita col migliorarne le comunicazioni di tutta la zona, anche disciplinata da una precisa specificazione edilizia con le norme relative. La parte della città attorno a S. Martino ha carattere decisamente popolare ed essa presenta diverse necessità: in quanto alle costruzioni sono necessità di risanamento; quanto alla viabilità il bisogno di liberare il sobborgo dal traffico della strada di Lecco, oggi quasi unicamente allacciata alla stretta via Bona Lombarda. Nei sobborghi di S. Bartolomeo e di S. Rocco, attorno ai nuclei edilizi di antica data che gravitano sulla via Milano, si è sviluppata la vasta zona a mezzogiorno della città murata; abitazioni addensate in edifici in gran parte bisognosi di rinnovamento; abitazioni sparse nelle strade laterali di più recante costruzione; industrie a levante ed a ponente della via Milano, distribuite lungo la ferrovia Nord, lungo il Cosia, lungo la via Regina³¹. "Nel quartiere Borgo Vico, il meno esposto al sole, i fabbricati sono in condizione generalmente discrete. La parte che va da S. Teresa a Villa Olmo è piuttosto rada di costruzioni e si affaccia al lago con una serie di bei giardini secolari. Anche per il Borgo Vico rilevasi l'assoluta necessità di deviare l'ingentissimo traffico che ogni attraversa il quartiere con l'aggravante, rispetto a S. Rocco, della ristrettezza in alcuni punti e della tortuosità della via onde particolarmente difficile e pericolosa la circolazione. A ponente della città murata, la striscia compresa fra il viale Varese e la Ferrovia è quasi tutta occupata dall'industria, per cui si può dire trattarsi di una vera e propria zona industriale che deve la ubicazione a parecchie ragioni: la vicinanza della Ferrovia, la possibilità di scarico nel Cosia, e non ultimo, l'orientamento di tutto il terreno che la vicinanza della montagna di San Fermo rende inadatto alle abitazioni"³².

La sistemazione della città murata

"Le esigenze della lottizzazione richiedono che qualsiasi soluzione stradale non si allontani dai tracciati ortogonali così chiaramente affermati nella struttura romana della città"³³.

"L'allargamento della strada comporta l'abbattimento delle vecchie casupole che rinserrano S. Fedele, il cui parziale isolamento s'impone anche come particolare problema di restauro mentre lo sbocco in viale Varese potrà accelerare la demolizione di un ala di fabbrica aggiunta all'attuale palazzo del Governo, oggi in condizioni d'insufficienza e del quale si prevede il trasferimento"³⁴.

"L'ulteriore sistemazione viaria delle vie Ballerini, Muralto, Boldoni, Borromino, Macello Vecchio, Mazzini, Cinque Giornate, risultano in conseguenza del risanamento igienico edilizio assolutamente indispensabile dei vecchi e luridi quartieri costituenti questo importante centro cittadino soffocato da un dedalo di contorte ed angustissime viuzze. Il miglioramento delle comunicazioni con le piazze Volta e Mazzini comporterà il risanamento delle zone finitime, le cui condizioni igieniche richiedono, come per la Cortesella razionali provvedimenti, estesi pure al lato meridionale della piazza Cavour, costituito da indecorosi edifici che devono lasciar posto a nuove costruzioni consone all'importanza turistica della località"³⁵.

Il Regolamento edilizio

"Il Regolamento per la esecuzione della legge intende specificare le norme di carattere edilizio e procedurali che dovranno esser seguite durante l'attuazione del piano. Premesso che al Regolamento edilizio e d'igiene, opportunamente modificato, si lascerà che vengano informate le singole questioni di carattere particolare, al nuovo Regolamento competerà invece la visione unitaria della futura città, come complesso urbanisticamente organizzato. Per quel che riguarda la procedura, il Regolamento, partendo da quanto stabilito dalla Legge in materia d'indennità e di contributi, fisserà le norme particolari relative; contemplerà cioè il modo onde saranno determinate le cifre d'indennità e di contributo, e il modo onde si procederà quando siasi e quando non siasi raggiunto l'accordo; specificherà inoltre quali siano i casi nei quali il contributo venga applicato. Per quanto riguarda le norme edilizie il Regolamento dovrà corredare la parte grafica del

³¹ Caratteristiche principali della città attuale, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

³² Caratteristiche principali della città attuale, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

³³ Studio del progetto, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

³⁴ Studio del progetto, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

³⁵ Studio del progetto, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

piano con la descrizione dei tipi fabbricativi previsti e della loro distribuzione. Si è già fatto un cenno delle differenziazioni edilizie parlando della zonizzazione; ora si aggiunge che il Regolamento dovrà contemplare la semplice e principalissima distinzione fra le zone di fabbricazione e le zone industriali e, per le prime, la suddivisione in zone intensive, semintensive ed estensive, avuto riguardo al numero ammissibile di abitanti per ettaro e al numero di piani costruibili nei singoli lotti. Per le zone a costruzione intensiva, comprendenti oltre al vecchio centro, alcuni limitati nuclei dei sobborghi, varrà il Regolamento Edilizio a fissare le altezze di fabbricazione. Si osserverà però di non superare i cinque piani, compreso il terreno, sia nell'interno del nucleo urbano che nei sobborghi; salvo per questi ultimi, le eventuali deroghe consigliate da ragioni architettoniche quando si tratti di aggruppamenti edilizi particolari; si vieterà la formazione di cortili chiusi nelle nuove costruzioni della zona d'ampliamento, prescrivendo che almeno un lato dei cortili stessi sia aperto verso gli spazi pubblici. Per le zone semintensive comprendenti alcuni quartieri in immediata vicinanza alla Città murata (che verranno saturati dalla popolazione futura) e nuovi quartieri esterni, il Regolamento imporrà che le costruzioni, a non più di tre piani, compreso il terreno, siano a schiera, aperte cioè dal lato e convenientemente finite su tutte le loro fronti. La distanza fra un corpo di fabbrica e l'altro non sarà minore di m. 12 e le aree cortilizie saranno sistemate a verde. Le zone estensive comprenderanno tanto i nuclei economici e popolari dei quartieri suburbani prossimi alla campagna, quanto le aree migliori per esposizione e panorama. Le casette delle prime e le ville signorili delle seconde dovranno avere al massimo due o tre piani (compreso il terreno) e il rapporto fra superficie coperta e superficie libera non dovrà essere maggiore di 1/3. Particolarmente per le zone panoramiche il Regolamento fisserà opportuni profili altimetrici da rispettare e stabilirà con certa precisione gli allineamenti e gli arretramenti delle costruzioni rispetto al filo stradale, massime per le località più interessanti, visibili dal lago o dalle rive. Queste disposizioni il Regolamento baserà sulla premessa che la futura fabbricazione nelle zone panoramiche abbia a svilupparsi ordinatamente e con opportuni 'intervalli' di verde, talché ai raggiunga certa varietà dello insieme, che è tutt'altra cosa dalla disordinata eterogeneità che oggi pur troppo si nota negli aggruppamenti casuali di villette diverse le une dalle altre e distribuite a capriccio, senza una norma direttiva. L'elenco delle zone di rispetto comprenderà i punti particolarmente pittoreschi fronteggianti il lago; le nuove costruzioni non dovranno chiudere le visuali panoramiche più interessanti³⁶.

2.2.7. La variante alla zonizzazione del Piano regolatore urbanistico generale, 1952

Indicazioni

“Si propone la pubblicazione e l'approvazione oltre che dei grafici di P.R. generale anche di un Regolamento annesso al Decreto di approvazione, nel quale si sanciscono le norme: a, b, c, d, e, f = del capo V della Relazione dei Progettisti. Per il capo g si ritiene sufficiente un arretramento di mt. 3,00 dal fregio stradale. Per il capo h si propone in analogia al Regolamento Edilizio in corso di approvazione: i) zone intensive = altezza 5 piani invece di 4, indice di fabbricabilità 7 mc/1 mq. ii) zone semintensive = indice di fabbricabilità 6 mc/1 mq. iii) zone estensive = indice di fabbricabilità 3 mc/1 mq”³⁷.

³⁶ Studio del progetto, Piano regolatore e di ampliamento della città, 1937.

³⁷ Norme edilizie, Progetto Piano regolatore “Como sud”, 1952.



Stralcio della carta di zonizzazione del Piano regolatore e di ampliamento della città di Como (1937)

2.2.8. Il piano regolatore urbanistico generale, 1967

Stato attuale

“Descrizione dei nuclei e delle frazioni.

a) Città murata. Costituita da elementi urbanistici di varia specie, abitazioni signorili e popolari, uffici pubblici e privati in preponderanza, monumenti e chiese antiche, in qualche punto con piccole industrie. Densità territoriale notturna, circa 220 ab./ha. Densità territoriale diurna più che tripla. Vie più strette su maglia reticolare. Accentramento residenziale verso est attorno al Duomo, a causa della migliore esposizione (via Vittorio Emanuele), via Volta, via Diaz (verso ovest); accentramento attuale degli uffici, a seguito di dismissione di abitazioni patrizie. Alcuni quartieri richiedono radicale risanamento per ricostruzione.

b) Borghi. Verso est. Quartiere S. Giuliano; popolare (via M. Monti) e medio (via M. Anzi, Zezio, Gorio), signorile a ville (via Ferrari). Verso nord – est. Quartiere S. Agostino (via Lago Est): popolare (condizioni deficienti), medio e signorile (falda pedemontana di Brunate), orientamento panoramico e igienico buono. Stazione a Lago della Ferrovia Nord Milano: ambiente di aspetto urbanisticamente disordinato. Verso sud – est: Quartieri D. Vitale (S. Orsola) e S. Martino (S. Agata): carattere popolare con nuclei signorili a palazzine. Verso sud: Quartiere S. Bartolomeo, S. Rocco (via Milano): carattere in condizioni deficienti; in fase di decorosa trasformazione per nuove costruzioni sui terreni ancora liberi. Più a sud – est e sud – periferia. Località S. Giuseppe e Corretta – Madruzzo, in varie condizioni panoramiche ed igieniche, in fase di estensione e di nuova occupazione. Interferenze tra residenza e industria (bacino originario e tradizionale per le industrie). Verso ovest. Quartiere S. Abbondio e SS. Annunciata: carattere industriale (altro bacino originario: torrente Cosia) non inserimento residenziale; infelice orientamento. Verso Sud – ovest ed ovest. Quartiere Borgo Vico (via Lago Ovest): con cattivo orientamento però a carattere residenziale in condizioni discrete; fascia a lago panoramica a ville”³⁸.

Indicazioni dal regolamento urbanistico

“Art. 2 – Nella zona residenziale intensiva della città murata. Gli edifici avranno altezze determinate dall’inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti. Il numero massimo dei piani sarà di 6 fuori terra. L’altezza massima (al piano di gronda) sarà di 21 metri. Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri tra essi e distanze minime dai confini di metri 3. L’area minima dei cortili (spazi privati su cui abbiano necessario prospetto dei locali) sarà 1/6 delle superfici delle pareti. Saranno ammesse altezze speciali eccezionalmente ed unicamente per gli edifici religiosi e pubblici di carattere monumentale”.

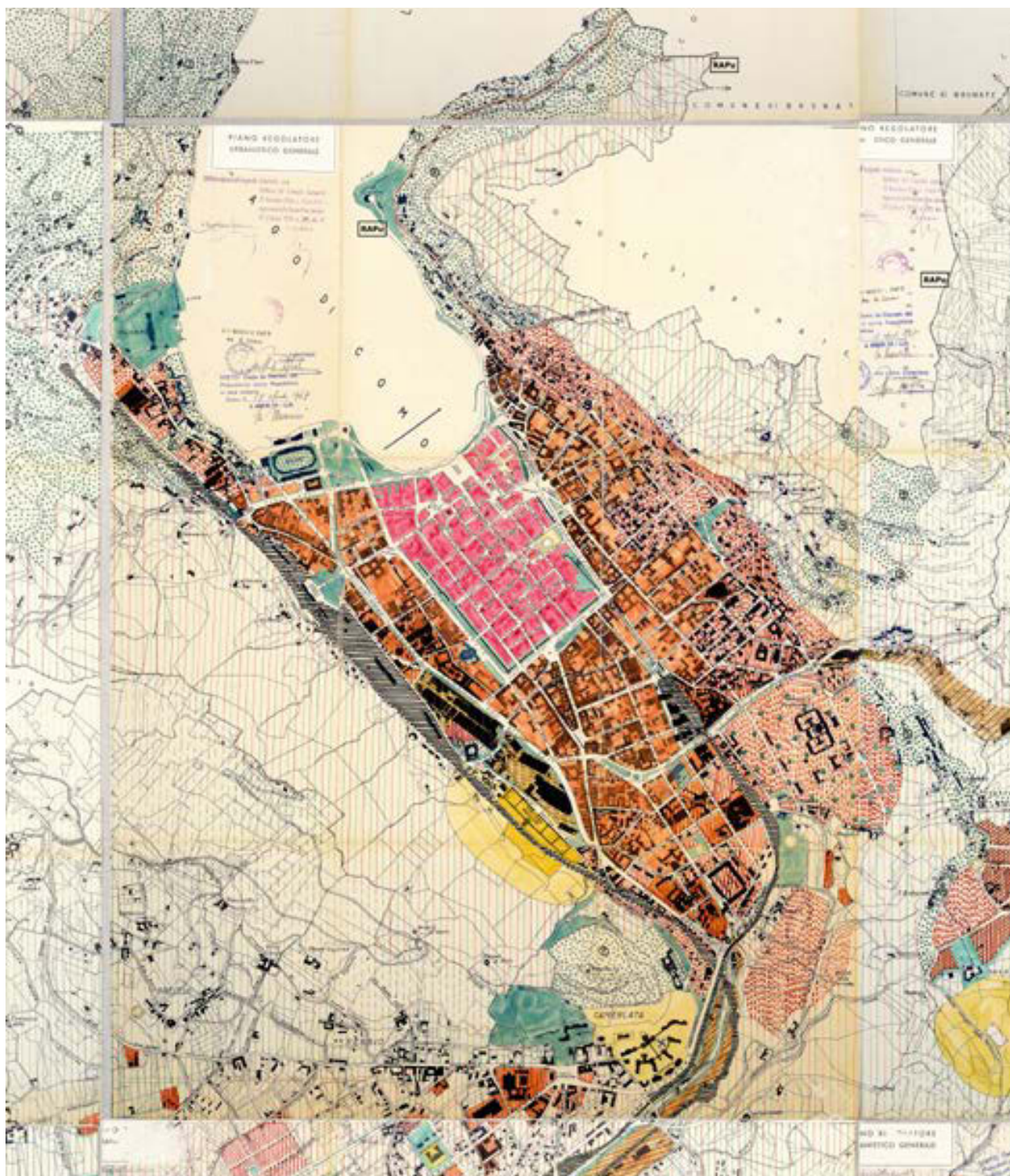
“Art. 3 – Nelle zone residenziali intensive dei borghi e delle frazioni. Gli edifici avranno altezze determinate dall’inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti. Il numero massimo normale dei piani sarà di 7 fuori terra. L’altezza normale al piano di gronda sarà di 24 metri. Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri tra essi e distanze minime di 3 metri dai confini, L’area minima dei cortili (c.S.) sarà 1/6 della superficie delle pareti. Per costruzioni ed altezze speciali varranno le norme del Regolamento edilizio relative alla zona”³⁹.

“Art. 3 – Le zone monumentali. Sono così delimitate e regolate di massima: a partire dagli estremi degli spazi pubblici o privati su cui prospettano i monumenti estremi opposti ai monumenti stessi per un raggio minimo uguale all’altezza del corpo dei singoli monumenti o dei fabbricati prospicienti nel caso di piazze, gli edifici di nuova costruzione o di sopralzo avranno altezze non superiori a quelle in gronda o massime dei monumenti stessi; salvo l’applicazione dei Piani particolari volumetrici: a) Duomo, Broletto, piazza Duomo, via Pretorio, via Maestri Comacini, piazza Verdi, chiesa di S. Giacomo, p.za Grimoldi; b) chiesa di S. Fedele, piazza di S. Fedele; c) casa arch. Terragni in piazza del Popolo; d) chiesa di S. Agostino; e) basilica della SS. Annunciata; f) basilica di S. Abbondio; g) chiesa di S. Carpofo; h) castel Baradello; i) mura medioevali e torri S. Vitale, porta Torre, porta Nuova, monumento voltiano, monumento ai caduti”⁴⁰.

³⁸ Capo II, Relazione del Regolamento urbanistico. Piano Regolatore urbanistico generale, 1967.

³⁹ Zonizzazione del Regolamento urbanistico. Piano Regolatore urbanistico generale, 1967.

⁴⁰ Zonizzazione del Regolamento urbanistico. Piano Regolatore urbanistico generale, 1967.



Stralcio della carta di zonizzazione del Piano regolatore urbanistico generale della città di Como (1967)

2.2.9. Gli studi preliminari per il piano della Città Murata, 1968

Ambito dello studio

“Lo studio in parola dovrebbe riguardare: l’esame della situazione di fatto della città murata, l’indicazione di criteri da osservare per la redazione di un piano di massima che integri e completi il Prg, l’individuazione delle ricerche da fare e degli istituti specializzati da consultare per stabilire le funzioni da assegnarsi ai vari edifici ed isolati di notevole importanza esistenti nella città murata, l’indicazione dei criteri da osservare per la redazione di un piano di massima che integri e completi il Prg, l’individuazione delle ricerche da fare e

degli istituti specializzati da consultare per stabilire le funzioni da assegnarsi ai vari edifici ed isolati di notevole importanza esistenti nella città murata”⁴¹

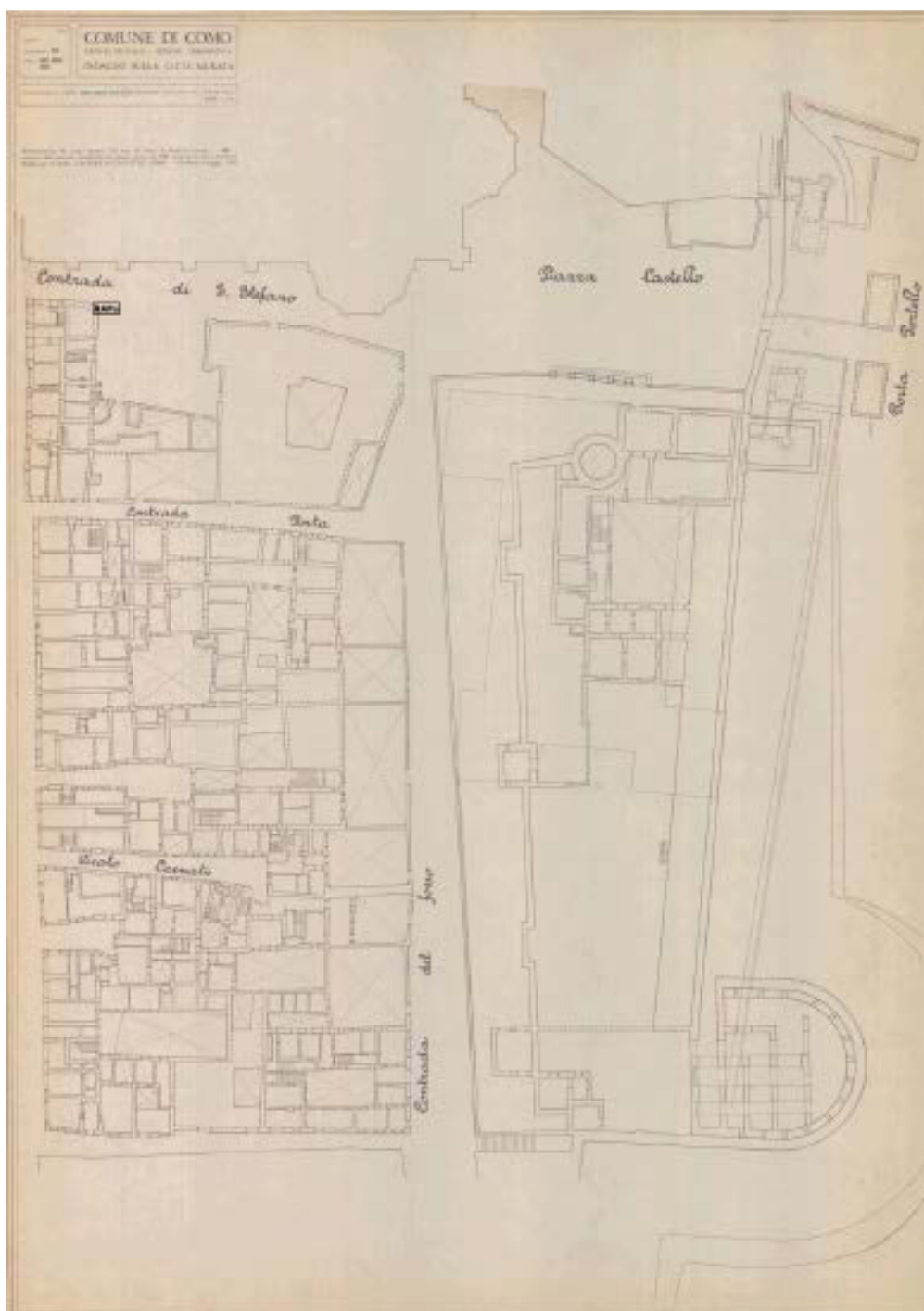


Tavola di indagine, Studi preliminari per il piano della Città Murata (1968)

2.2.10. L'aggiornamento al Piano regolatore generale, 1969

Premesse

“Il Regolamento Urbanistico del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto P.R. del 18 aprile 1967 è costituito da 17 articoli divisi in due capi: Zonizzazione (articoli dall'1 al 16) e Rete Viaria (art. 17), con riferimento ai due elementi costitutivi del Piano. Esso detta, oltre alle prescrizioni dell'art. 17, alcune norme

⁴¹ Delibera di affidamento dei lavori per indagini e studi preliminari la stesura del Piano regolatore “città murata”, 1968.

di tipo urbanistico edilizio, distintamente per le zone in cui il Piano approvato divide il territorio comunale. Per tutte le zone sono fissate: inclinata limite, numero di piani, altezze massime, distanze dai confini tra le costruzioni, aree dei cortili; solamente per le zone estensive dei vari tipi sono fissati limiti di edilizia territoriale⁴².

Azzonamento

“Art. 1. Distinzione di zone, norme generali. Nel territorio comunale si distinguono le seguenti zone: a) residenziali: Città murata; intensive (Borghi ed ex Frazione di Ponte Chiasso); semintensive (Borghi, Frazioni, località ex frazioni; nuclei); a fabbricati isolati; estensive; estensivo esterne; estensivo con obbligo di verde; estensivo rurali; panoramiche paesistiche; b) di interesse ambientale o monumentale; c) industriali; d) miste residenziali/industriali; e) speciali; f) verde pubblico esistente o futuro; g) verde privato esistente o futuro”⁴³.

“Art. 3. Città Murata. Nella zona residenziale della murata: ogni intervento edilizio potrà essere attuato solamente dopo la formazione di Piani particolareggiati planivolumetrici, redatti d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica in data 18 aprile 1967 di approvazione del Piano Regolatore Urbanistico Generale. L'Amministrazione Comunale stabilirà per ogni biennio un elenco di comprensori per i quali saranno adottati i Piani particolareggiati di esecuzione. I tipi di edilizia e di attività ammesse sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in osservanza delle norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo”.

“Art. 4. Zone intensive. Nelle zone residenziali intensive Borghi ed ex Frazione di Ponte Chiasso i tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo. La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 6 mc/rmq. Le altezze degli edifici saranno determinate dalla inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti sui fondi propri. Il numero massimo di piani degli edifici sarà di 5 fuori terra, con l'altezza massima di 18 metri. LE distanze delle costruzioni non aderenti o non su confine dei fondi, dai confini stessi saranno pari a 1/6 delle altezze delle rispettive pareti con il minimo di 3 m; le distanze minime tra le costruzioni saranno pari a 6 m; l'esistenza di costruzioni sui confini di fondi finitimi o a distanza da questi determina l'obbligo della costruzione alle distanze sopra indicate. L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto locali abitabili, sarà 1/5 delle superfici delle pareti prospettanti, computando quantunque parete o muro di fabbrica in confine esistente o virtuale, come ad altezza pari a 18 m”.

“Art. 5. Zone semintensive. Nelle zone residenziali semintensive dei Borghi, frazioni, località ex Frazioni e del nucleo centrale dei quartieri di Via Belvedere, Via Canterina/Bersaglio, i tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in osservanza delle norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo. La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 4,5 mc/mq. Le altezze degli edifici saranno determinate dall'inclinata limite 5/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti sui fondi propri. Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 5 fuori terra, con altezza massima di 18 m. Le distanze dalle costruzioni non aderenti o non su confine dei fondi, dai confini stessi saranno pari ad 1/5 delle altezze delle rispettive pareti con il minimo di 3,5 m.; le distanze minime tra le costruzioni saranno pari a 5; l'esistenza di costruzioni sui confini di fondi finitimi o a distanza da questi determina l'obbligo della costruzione alle distanze sopra indicate. L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto locali abitabili, sarà 1/4 delle superfici delle pareti prospettanti, computando qualunque parete o muro di fabbrica in confine esistente o virtuale, come ad altezza pari a 18 m”⁴⁴.

2.2.11. La variante Città Murata, 1970

Le norme di intervento

“Gli edifici della città murata sono stati suddivisi in cinque categorie fondamentali.

⁴² Relazione delle Norme tecniche di attuazione, Varianti relative al Regolamento urbanistico, 1969.

⁴³ Norme tecniche di attuazione, Piano regolatore urbanistico generale, 1969.

⁴⁴ Norme tecniche di attuazione, Piano regolatore urbanistico generale, 1969.

1) *Edifici da conservare perchè costituenti il tessuto storico edilizio anteriore al 1860 o comunque documenti di un costume edilizio altamente qualificato. In questa categoria sono comunque stati assimilati anche alcuni edifici che costruiti verso la fine del 1800 e i primi del 1900, per dimensione volumetrica, posizionamento nel tessuto edilizio, e caratteristiche formali, si inseriscono correttamente nell'organismo edilizio esistente. Il concetto del restauro è sempre pensato e tradotto in norme che si riferiscono a un patrimonio edilizio che vive e si adegua alle molteplici caratterizzazioni funzionali che gli sono compatibili pur nel rigore della conservazione di tutti quegli elementi tipologici architettonici artistici e culturali che ne costituiscono l'unitarietà. Unito al concetto di conservazione, in coerenza di intenti, vi è quindi il criterio del risanamento igienico e tecnologico che non può mai essere considerato, se correttamente studiato in base a reali esigenze, in contrasto con il restauro nè tanto meno irrealizzabile oltre certi livelli. Senza mitizzare le possibilità tecnologiche attuali si deve pur riflettere sulla comune esigenza che di aria e luce hanno sempre avuto gli esseri umani, esigenze che sono state spesso negate nei centri storici non da errori o carenze di origini nella costruzione degli edifici, ma da loro trasformazioni e sfruttamenti di natura speculativa. Gli edifici da conservare sono stati suddivisi in due categorie a seconda che il grado di recuperabilità della loro genesi tipologica sia più o meno compromesso. Questa suddivisione è bene chiarire, non nasce da una considerazione sul grado di recuperabilità dell'edificio dal punto di vista fisico ed igienico, che anzi spesso gli edifici più fatiscenti sono i più recuperabili nella loro sostanza tipologica, ma dalla constatazione di come certe trasformazioni abbiano pesantemente e a volte irreversibilmente inciso sul processo tipologico e quindi in particolar modo sui caratteri strutturali e distributivi degli edifici. Negli edifici in cui la matrice tipologica è ancora recuperabile si avrà quindi il "Restauro conservativo tipologico" mentre nei secondi sarà consentito un restauro meno rigido con possibilità di modifiche e adeguamenti tipologico/funzionali. Proprio gli edifici meglio conservati, in quanto sede di funzioni quasi sempre specializzate (banche, alberghi, uffici) rientrano spesso nella seconda categoria di restauro, poiché le funzioni stesse, non controllate da precise norme, ne hanno radicalmente trasformato gli impianti strutturali e distributivi in modo tale da rendere inattuabile un rigoroso restauro tipologico. In altri casi edifici relativamente recenti, fine Ottocento e inizio Novecento, progettati e realizzati per assolvere a precise funzioni specialistiche non hanno potuto o non riescono più ad adeguarsi con la necessaria flessibilità alle mutate esigenze delle stesse o di analoghe destinazioni, e quindi richiedono interventi di adeguamento tipologico e funzionale. Tutto ciò, che non avviene per gli edifici più antichi, dimostra tra l'altro come gli edifici specialistici di impostazione moderna, progettati appositamente per assolvere a funzioni non residenziali, siano in definitiva privi di quelle capacità di adattamento propri dell'edilizia più antica e quindi più facilmente soggetti a fenomeni di degrado che, per alcuni edifici recenti della città murata, già si manifestano dopo quindici, venti anni dalla loro costruzione.*

2) *Edifici con caratteristiche volumetriche formali e tipologiche in contrasto con il tessuto circostante da modificare o sostituire. In questa categoria sono in pratica raggruppati gli edifici, sorti in sostituzione di edifici preesistenti, di recente costruzione che pur mantenendosi nella maglia lottizzativa e viaria storica della città murata, si pongono quasi sempre in contrasto con l'edilizia circostante per volumi, finiture, numero di piani, ecc.; poiché trattasi anche di edifici di recentissima costruzione, le norme di attuazione del piano prevedono in pratica il loro mantenimento nello stato di consistenza attuale, prevedendone in una prospettiva temporale a più o meno lunga scadenza il ridimensionamento, l'adeguamento ed anche la sostituzione mediante piani particolareggiati. A questa categoria sono stati fatti rientrare anche alcuni edifici ed in particolare quelli sul lato sud di via Rubini angolo viale Cavallotti che per correttezza di impostazione strutturale e formale potranno probabilmente in una visione e prospettiva storico critica più matura essere fatti rientrare fra quelli da conservare. Sempre in questa categoria è stato fatto rientrare il complesso edilizio sorto sull'area della Cortesella in fronte all'edificio della Banca d'Italia, benché gli edifici che lo compongono abbiano completamente cancellato il tessuto edilizio preesistente, si è ritenuto di includerli in questo gruppo e non nel successivo in quanto la situazione esistente è ormai da considerarsi non più riconducibile agli schemi originari, ma gli edifici attuali presentano aspetti superfetativi assai evidenti, non fosse altro che per i 4 piani sovrapposti costruiti oltre la linea di gronda, e non previsti dal progetto originario.*

3) *Edifici da sostituire con il recupero di spazi a verde o pavimentati in quanto evidenti intasamenti superfetativi del tessuto e dell'organismo urbano. Questa categoria ancor più della precedente ha un preciso significato sul piano delle valutazioni di giudizio e di metodo viste in una proiezione temporale che andrà certa-*

mente oltre le possibilità operative a breve e medio termine. Ciononostante si ritiene indispensabile fornire per tutti gli edifici della città murata una precisa indicazione di giudizio e di scelta operativa che possa essere di riferimento per ogni futura operazione di piano, nella convinzione più volte espressa che uno strumento urbanistico è il risultato di una realtà sociale culturale ed economica ma che, nello stesso tempo, si debba porre degli obiettivi non sempre e non solo strettamente contingenti per modificare e migliorare tale realtà. L'attuazione delle indicazioni di piano previste per questa categoria di interventi avverrà ovviamente mediante piani esecutivi ed il recupero degli spazi dovrà prevalentemente andare a beneficio del patrimonio pubblico. Gli edifici o le porzioni di edifici interessati a queste norme costituiscono i più gravi ed evidenti interventi di squilibrio all'interno dell'organismo urbano a cui hanno sottratto spazi vitali per la sua fruibilità e la sua stessa possibilità di sopravvivenza. In alcuni casi gli elementi di cui si propone l'eliminazione hanno costituito, soffocando vedute, intasando spazi di pertinenza, l'elemento catalizzatore di accelerati processi di degrado del tessuto storico circostante.

4) Edifici pubblici esistenti, sostituibili con il recupero di spazi pubblici. All'interno della scelta di metodo del punto precedente, è necessario distinguere la posizione di un rilevante numero di edifici pubblici, che in grave carenza di una precisa ed avveduta politica urbanistica, si sono localizzati, in tempi relativamente recenti, soprattutto nei primi 30 anni di questo secolo, sugli spazi costituenti un tempo il terraggio, cioè le mura e i bastioni. Tale operazione che pure permise di dotare la città di tutta una serie di servizi pubblici e sociali si rivela oggi estremamente dannosa e controproducente per il recupero dell'unità organica della città murata e per la sua possibilità di essere fruita anche come susseguirsi ed alternarsi di residenze, servizi, spazi pubblici e a verde. Proprio queste ultime due categorie maggiormente risentono infatti di una politica urbanistica di continuo consumo del territorio visto sia come aree periferiche di espansione sia come spazi ineditati all'interno del tessuto edilizio già costruito, in alternativa ed in contrasto con la politica di riutilizzo delle risorse esistenti ed in particolare degli antichi edifici. Per queste categorie di edifici pubblici, qualora siano funzionalmente e staticamente efficienti, la possibilità di sostituzione con i primitivi spazi liberi è rimandata a successive verifiche di tipo economico, all'analisi ed alla quantificazione dei costi e dei benefici generali dell'operazione, visti anche alla luce delle priorità programmatiche delle amministrazioni. È evidente comunque che le aree interessate a queste superfetazioni, pubbliche, dell'organismo urbano non potranno in futuro essere considerate utili per alcuna riedificazione e gli edifici su di esse attualmente esistenti dovranno perlomeno essere ridimensionati sui primitivi progetti eliminandone tutti gli aspetti superfetativi sia fisici che funzionali. Per le scuole, ad esempio, dovrà essere ripristinato l'originario schema funzionale con l'eliminazione di tutte le aule improprie ricavate con successivi interventi di emergenza consolidatisi poi nel tempo”⁴⁵.

Le funzioni

“Criteri di intervento e funzioni trovano infine la loro comune base operativa nel riconoscimento e nella classificazione delle tipologie edilizie il cui rispetto garantisce la effetti va e corretta corrispondenza fra obiettivi di piano e riscatto fisico ed urbanistico dell'organismo urbano.

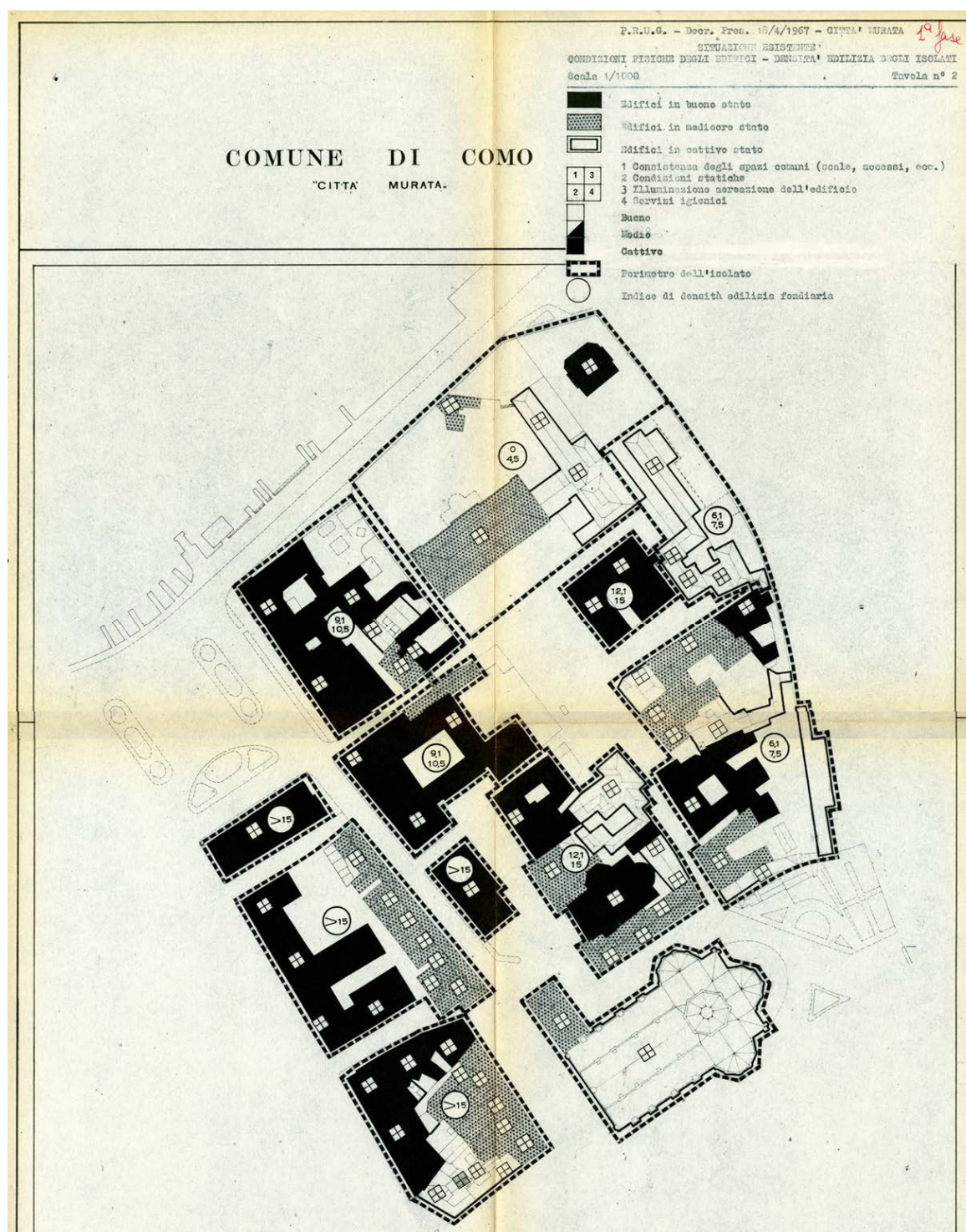
i) La Città Murata va considerata come polo urbano di servizi e di attrezzature di vasto raggio di influenza territoriale in cui la funzione residenziale è il fondamentale ed insostituibile connettivo.

ii) La Città Murata come sede altamente qualificata di servizi territoriali potrà utilmente orientarsi verso attività di relazione, di studio, di scambio e di turismo; confermando le funzioni amministrative: civili (comuni) e religiose già presenti senza per altro prevederne un ulteriore potenziamento; si ritengono invece da incoraggiare le attività della ricerca applicata, culturali/promozionali con particolare evidenza alle attività legate all'industria ed all'artigianato locali (eS. la seta); potranno avere sede in Città Murata anche le attività associazionistiche, politiche, ricreative.

iii) La soglia delle possibilità residenziali viene assunta intorno ai 9.000 abitanti, fermo restando l'impegno dell'Amministrazione per la difesa della presenza dei ceti sociali più deboli, predisponendo e affinando le norme ed i procedimenti idonei a garantire concreti risultati. La dimensione demografica prevista determina

⁴⁵ Relazione del Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata, 1970.

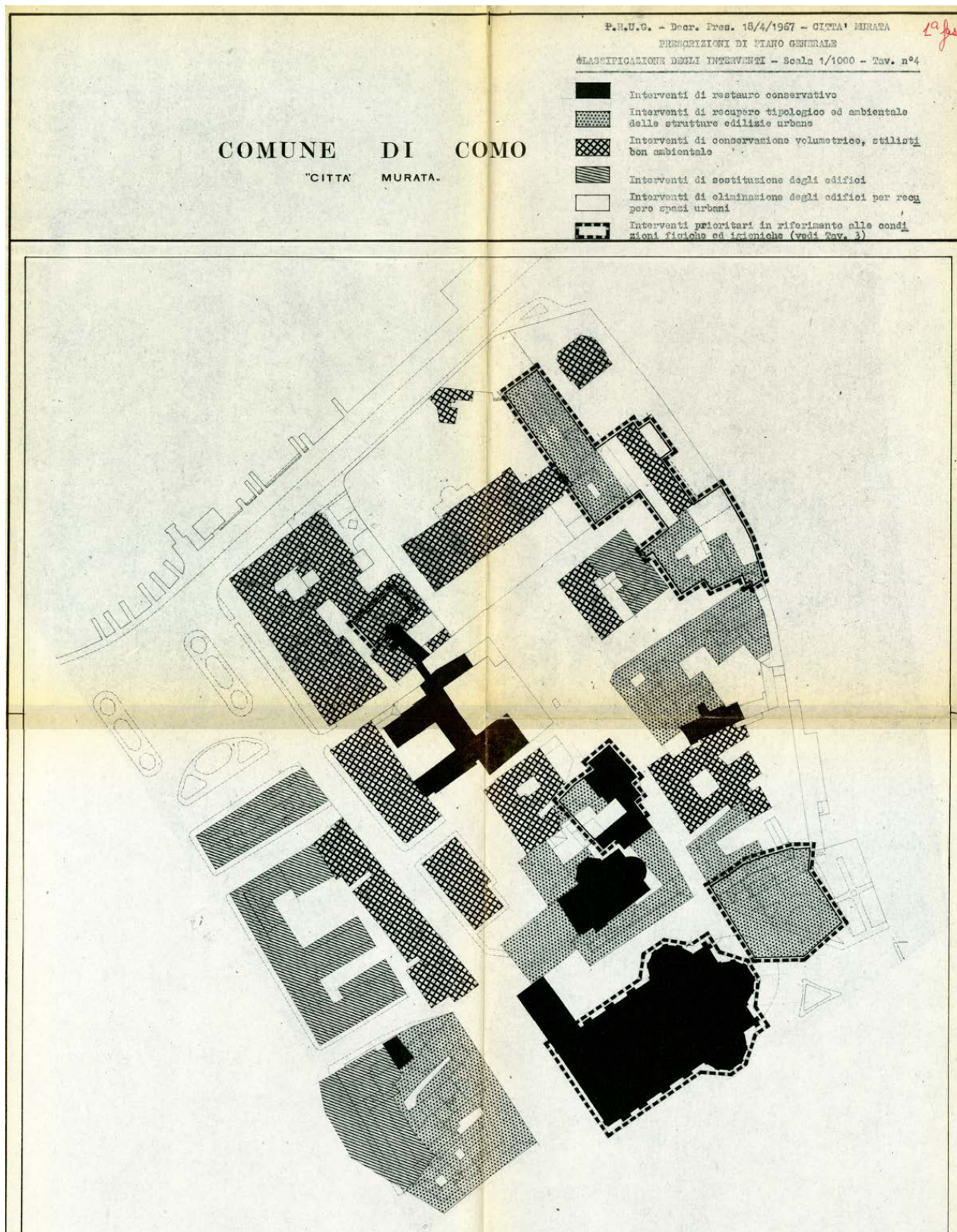
la quantificazione e la localizzazione dei servizi pubblici relativi, verificandone il limite di recupero e la possibilità di sostituire con scelte qualitative i servizi non completamente soddisfabili.



Stralcio della tavola delle condizioni fisiche degli edifici e di densità edilizia degli isolati.
 Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata (1970)

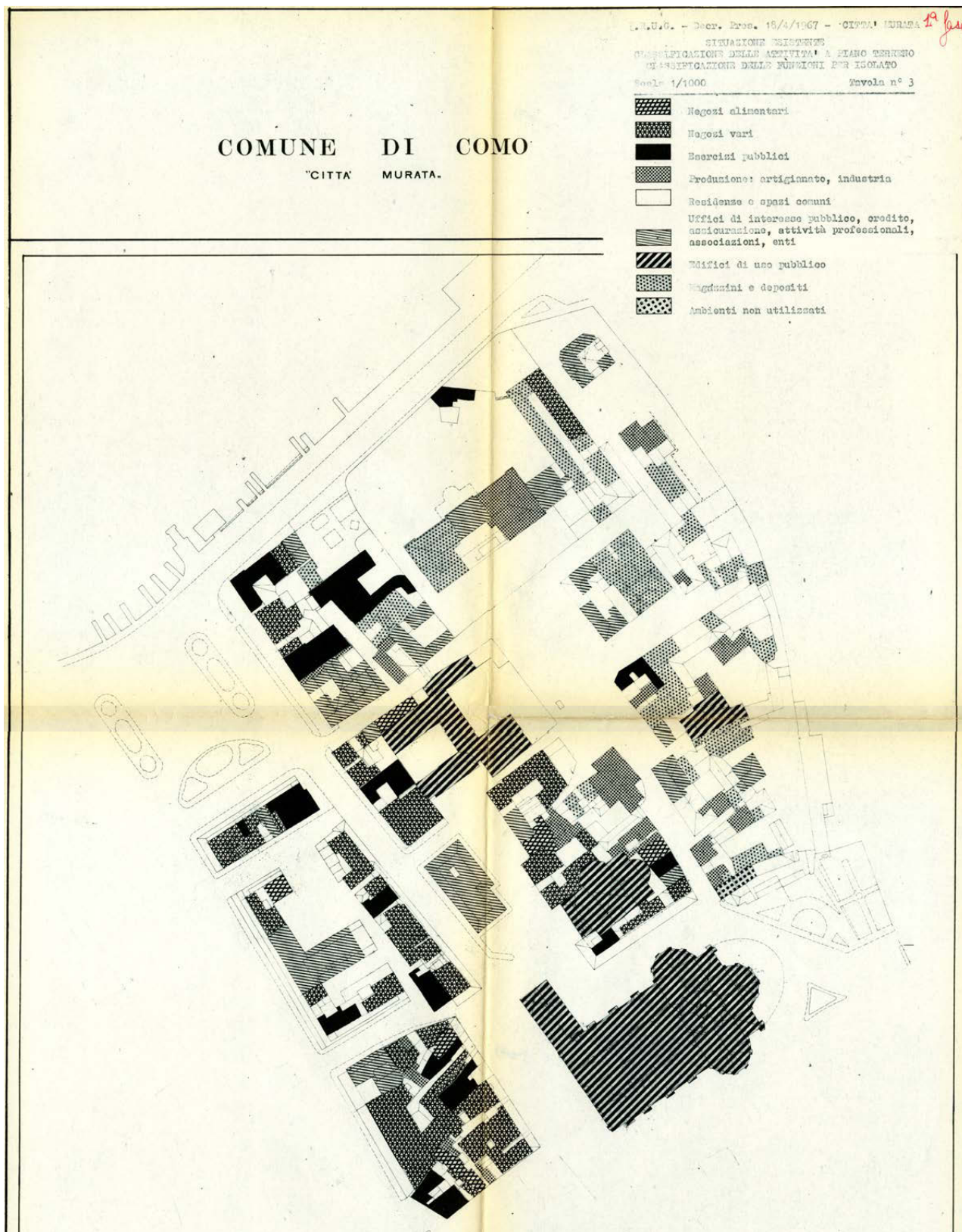
iv) *Incompatibili con la caratterizzazione che si vuole conferire alla città murata si ritengono le sedi delle Amministrazioni finanziarie statali, delle carceri, le concentrazioni scolastiche eterogenee a prevalente servizio comprensoriale, le grosse strutture alberghiere di vaste dimensioni e di tradizionale organizzazione funzionale le attività del settore finanziario (Banche, Istituto di Credito, ecc), la cui incompatibilità contrasta con la radicata presenza e la conseguente estrema attuale difficoltà del loro allontanamento; di tutte le citate attività o funzioni non dovrà essere permesso alcun potenziamento, al fine di porre le premesse di un gradu-*

ale sfoltimento ed allontanamento; altre attività, come la C.C.I.A., non di per sé totalmente incompatibili, vanno attentamente controllate per evitare la tendenza all'espansione della parte tecnico – burocratica che non ha ragione di radicarsi nel centro storico.



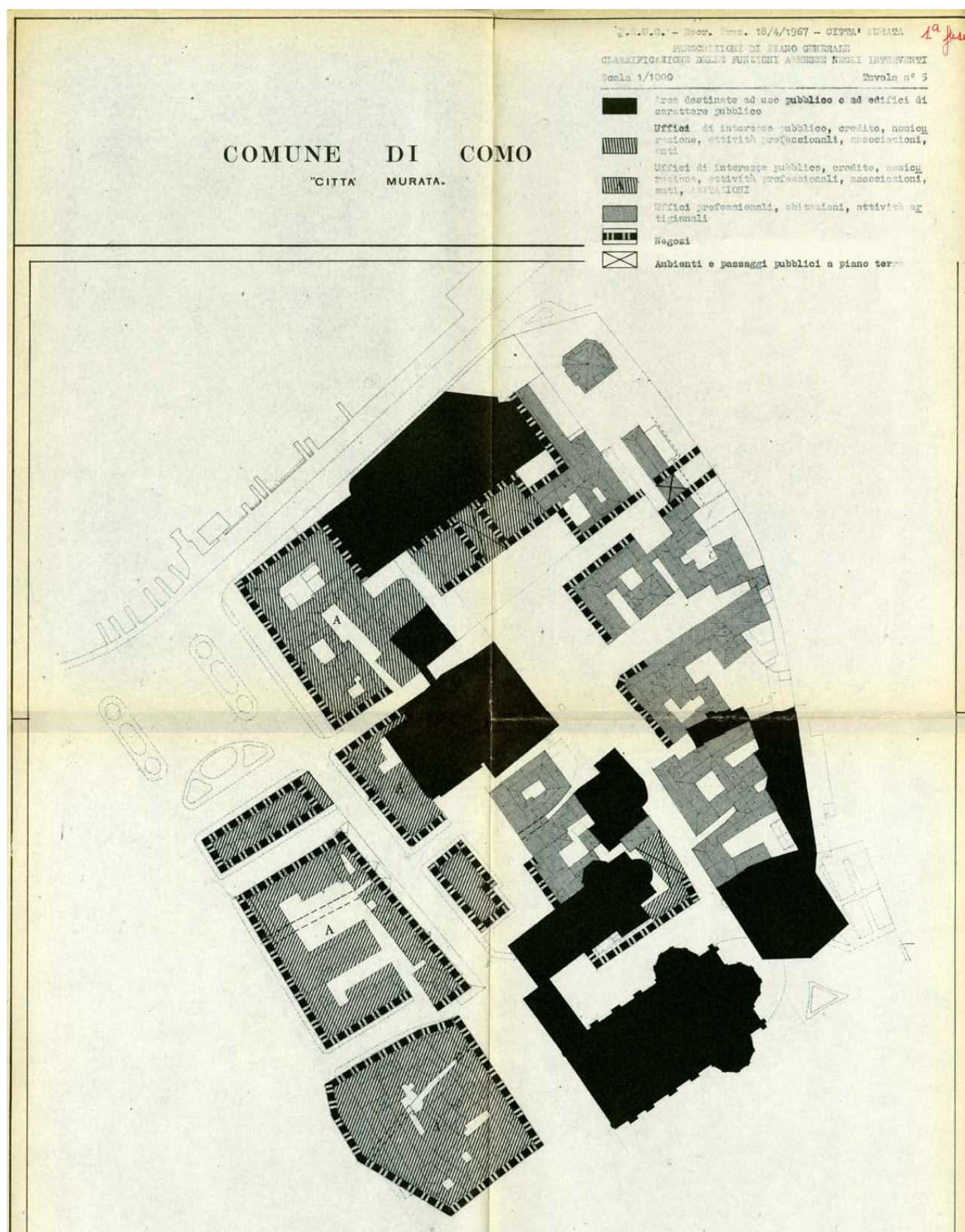
Stralcio della tavola degli interventi. Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata (1970)

v) L'offerta commerciale va riqualificata e ridimensionata in alcuni settori — secondo i criteri del piano per il commercio — con precisi riferimenti ai percorsi di specializzazione funzionale già esistente; le strutture ricettive nel rispetto delle reali possibilità del centro storico, andranno orientate verso tipologie particolari, casa albergo, anche per studenti, impiegati, ecc.



Stralcio della tavola della classificazione delle attività a piano terreno e delle funzioni per isolato. Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata (1970)

vi) Si riconferma la totale sistematica pedonalizzazione della Città Murata, rimandando i problemi della mobilità e dei parcheggi ad un quadro di riferimento più vasto⁴⁶.



Stralcio della tavola delle funzioni ammesse negli interventi. Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata (1970)

⁴⁶ Relazione del Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata, 1970.



Stralcio della tavola inerente *Vincoli e proposte* elaborata dal Caniggia.
Piano regolatore urbanistico generale, Variante Città murata (1970)

2.2.12. La variante generale, 1975

Premesse

“Fino all’adozione della integrazione organica della normativa dettata del D.P.R. per la Città Murata e salvo il ricorso ai piani particolareggiati previsti dall’art. 3 delle norme tecniche di attuazione (adottate con deliberazione n° 136) d’intesa con la Soprintendenza saranno autorizzabili: a) opere ordinate al restauro conservativo della tipologia assimilata organicamente dagli edifici fino al 1860; in dette opere si intendono comprese quelle di rimozione delle costipazioni edilizie (con esclusione, quindi, di qualsiasi incremento volumetrico), nonché quelle di adeguamento degli elementi secondari non strutturali, non tipologici, non stilistici, e non superfetativi, alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica consone alle funzioni che saranno ritenute compatibili con le attitudini dell’edificio o con la tipologia del settore della Città Murata, secondo le risultanze delle indagini condotte e delle documentazioni raccolte; b) opere ordinate al restauro conservativo degli elementi architettonici e dei principali elementi tipologici degli edifici costruiti successivamente al 1860; in dette opere si intendono comprese quelle di rimozione delle costipazioni edilizie (con esclusione, quindi, di qualsiasi incremento volumetrico), nonché quelle di adeguamento degli elementi secondari (se non superfetativi) alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica connesse alle nuove funzioni che saranno ritenute compatibili con le attitudini dell’edificio e con la tipologia del settore della Città Murata in cui trovasi l’edificio, secondo le risultanze delle indagini condotte e delle documentazioni raccolte; c) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di natura indifferibile, purché coerenti con i criteri fissati sub A e sub B”⁴⁷.

Zonizzazione

“Per quanto si riferisce all’azzonamento si prende atto che le nuove norme introducono la disciplina edilizia suggerita dal Decreto Presidenziale di approvazione del Piano Regolatore per la zona residenziale denominata Città Murata. Tale disciplina subordina ogni intervento alla formazione di piani particolareggiati volumetrici redatti d’intesa con la Soprintendenza ai Monumenti e si sostituisce alla attuale normativa”⁴⁸.

“Di conseguenza la zonizzazione si articola nelle seguenti zone: Zona “A” 1 (art. 2 D.M. 2/4/1968) con indice di densità edilizia fondiaria massima 3 mc/mq. Comprendono: la Città Murata, i Borghi: Vico (parte), S. Agostino (parte), S. Bartolomeo, S. Rocco (parte). Per quanto le indagini sul centro storico rivelino densità edilizie che, pur ridotte degli intasamenti e degli edifici superfetativi, danno indici superiori a quello proposto (5 – 6 mc/mq), la opportunità di limitare il nuovo peso insediativo a limitati episodi di ricucitura del tessuto urbano e la convenienza di riferire le volumetrie agli abitanti insediati o insediabili, fanno accogliere (soprattutto come volumetria residenziale = 50% circa della totale, comprensiva della volumetria commerciale e amministrativa) favorevolmente l’indice massimo proposto. Le zone “A1” sono praticamente rappresentate dai nuclei del centro storico cittadino quasi totalmente occupati da edifici o impianti urbani. In tali zone sono ammessi di massima interventi di conservazione, di tutela, di integrazione o completamento del tessuto urbano esistente ed organicamente coordinato, con tutte le attività e funzioni compatibili con il rispetto della tipologia urbana ed edilizia (residenziale, commerciale, artigianale, rappresentativa culturale, amministrativa; ved. norme di attuazione art. 6). Zone “A2” art. 2 D.M. 2/4/1968) con indice di densità edilizia fondiaria massima 1,5 mc/mq. Comprendono: S. Agostino (parte), Borgovico (parte), S. Rocco (parte), Civiglio (parte), Camnago (parte), Trecallo (parte) sono rappresentate sia da alcuni elementi insediati di completamento dei nuclei urbani storici a densità minore, sia da nuclei di residui insediamenti suburbani e rurali il cui significato storico e tipologico si somma all’aspetto ambientale e paesaggistico caratterizzante la subarea (ved. norme di attuazione art. 6)”⁴⁹.

⁴⁷ Relazione della Variante generale al Piano regolatore urbanistico generale, 1975.

⁴⁸ Relazione della Variante generale al Piano regolatore urbanistico generale, 1975.

⁴⁹ Relazione della Variante generale al Piano regolatore urbanistico generale, 1975.

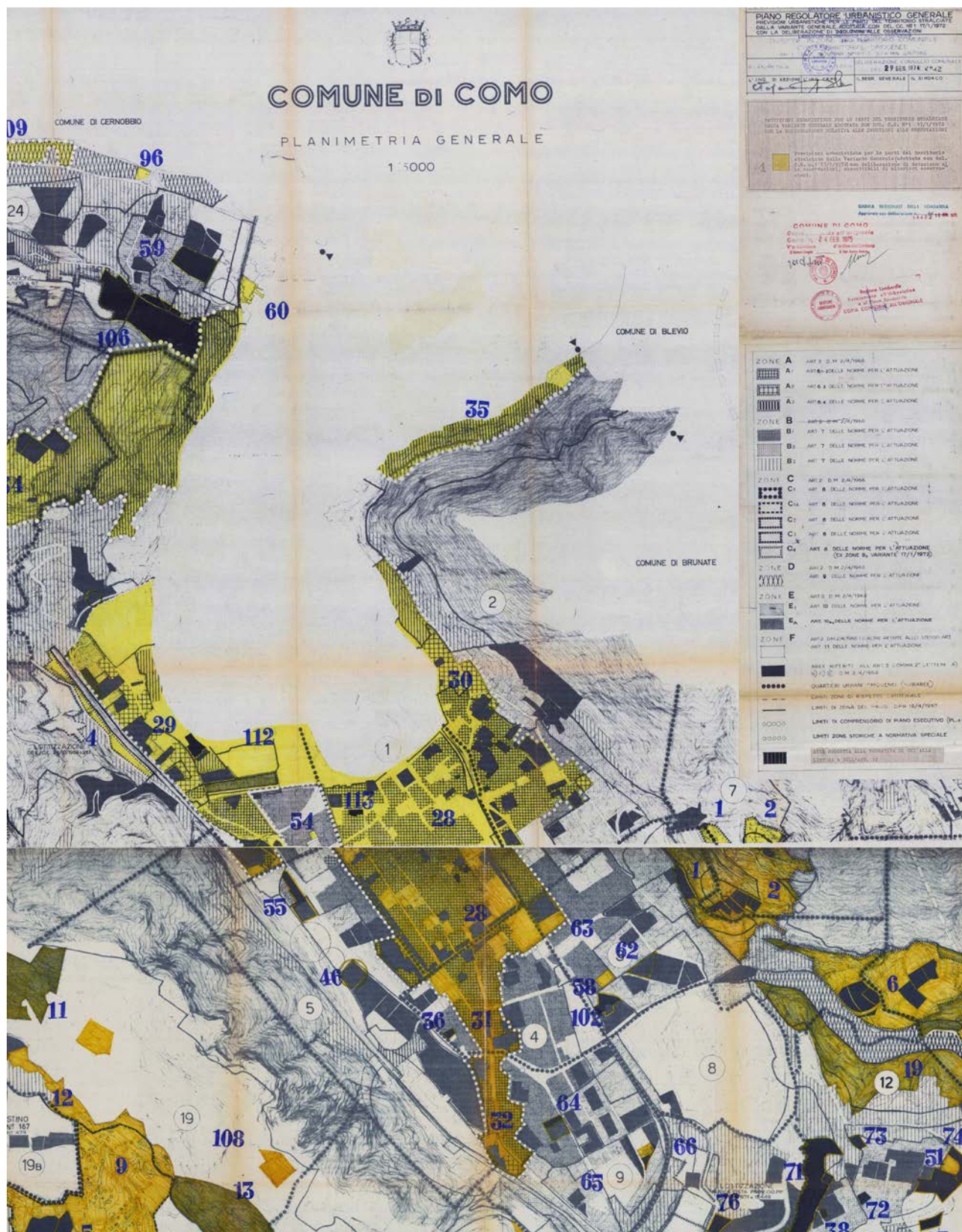
Norme di intervento

“Interventi ammessi per singole licenze edilizie: a) opere di ordinaria manutenzione; b) opere di ripristino statico di singole strutture “come sono, dove sono”; c) opere di adeguamento igienico o tecnologico, purché tali opere siano coerenti con i criteri fissati nel punto e); d) opere di straordinaria manutenzione di parziali e limitate strutture edilizie; e) opere di restauro conservativo tipologico con adeguamento igienico e tecnologico come più oltre specifica to, d’intesa con la Soprintendenza ai Monumenti”⁵⁰.

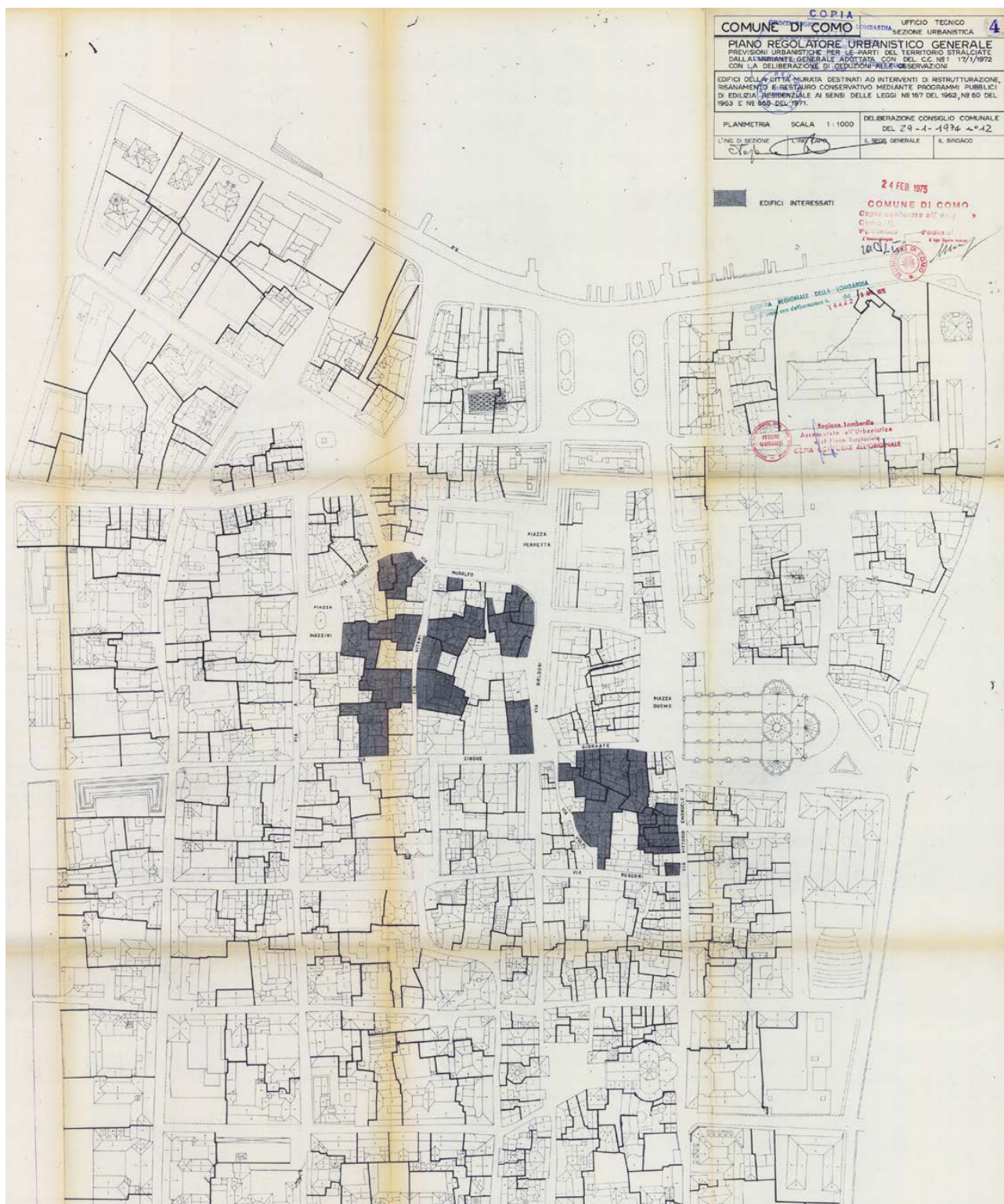
“Le opere di restauro conservativo tipologico con adeguamento igienico e tecnologico sono ammesse purché riferite a singole unità edilizie tipologicamente individuate e chiaramente identificabili nel contesto edilizio, già nello stato in cui si trovano al momento delle richieste della licenza edilizia, e a condizione che le unità stesse presentino caratteristiche tali da poter essere oggetto di complete, rigorose ed autonome operazioni di restauro, senza che le soluzioni proposte debbano interferire sulle unità edilizie vicine, oppure richiedere un particolare approfondimento di elementi conoscitivi a livello di tessuto edilizio o di organismo urbano. Tali interventi di restauro dovranno essere volti alla conservazione ed al recupero degli edifici nella loro inscindibile unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell’impianto tipologico formativo dell’organismo edilizio; quindi in primo luogo attraverso la conservazione o il recupero: delle strutture portanti, della ubicazione del blocco scale, delle aggregazioni spaziali e distributive in termini di percorrenza interna di collegamento verticali e orizzontali. Nelle opere di restauro sono comprese quelle di adeguamento degli elementi secondari, non strutturali, non stilistici, e non superfetativi alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica consona alle funzioni che sono ritenute compatibili con l’edificio da restaurare, senza incremento di superficie abitabile od agibile rispetto alla destinazione d’uso dello stato di fatto. L’intervento dovrà comprendere l’eliminazione di tutti i volumi e gli elementi superfetativi non significativi per la storia dell’edificio, intesa come evoluzione della sua corretta fruizione tipologica, e comunque pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche di abitabilità dell’edificio. Sono di massima intese come elementi superfetativi le sopraelevazioni susseguenti al 1860 in quanto aggiunte posteriori al raggiungimento dell’assetto tipologico della edificio. L’inserimento dei servizi tecnologici non dovrà essere causa di alterazioni volumetriche degli edifici, nè attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti nè attraverso modifiche del profilo e dell’andamento delle falde dei tetti. Non sono in alcun caso ammissibili assembramenti e/o connessioni di unità tipologiche distinte e organicamente funzionali. Non sono ammessi nuovi collegamenti verticali fra i vari piani abitabili od agibili, ad eccezione di quelli che si rendessero necessari per l’adeguamento degli impianti tecnologici degli edifici a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti verticali alternativi a quelli esistenti sulla base di documenti grafici o reperti. Gli interventi di restauro degli edifici dovranno comprendere anche la sistemazione delle intere aree di pertinenza degli stessi mediante l’eliminazione di tutti i corpi di fabbrica e le strutture superfetative nonché la loro sistemazione a cortili o a verde a seconda della loro funzione originaria”⁵¹.

⁵⁰ Norme tecniche di attuazione alla Variante generale al Piano regolatore urbanistico generale, 1975.

⁵¹ Norme tecniche di attuazione alla Variante generale al Piano regolatore urbanistico generale, 1975.



Stralcio della tavola di azzonamento, Variante al Piano regolatore urbanistico generale (1975)



Stralcio della tavola degli edifici della città murata destinati ad interventi di ristrutturazione e risanamento, Variante al Piano regolatore urbanistico generale (1975)

2.2.13. I piani particolareggiati dei Borghi Sant'Agostino, Porta Torre e San Rocco, 1975

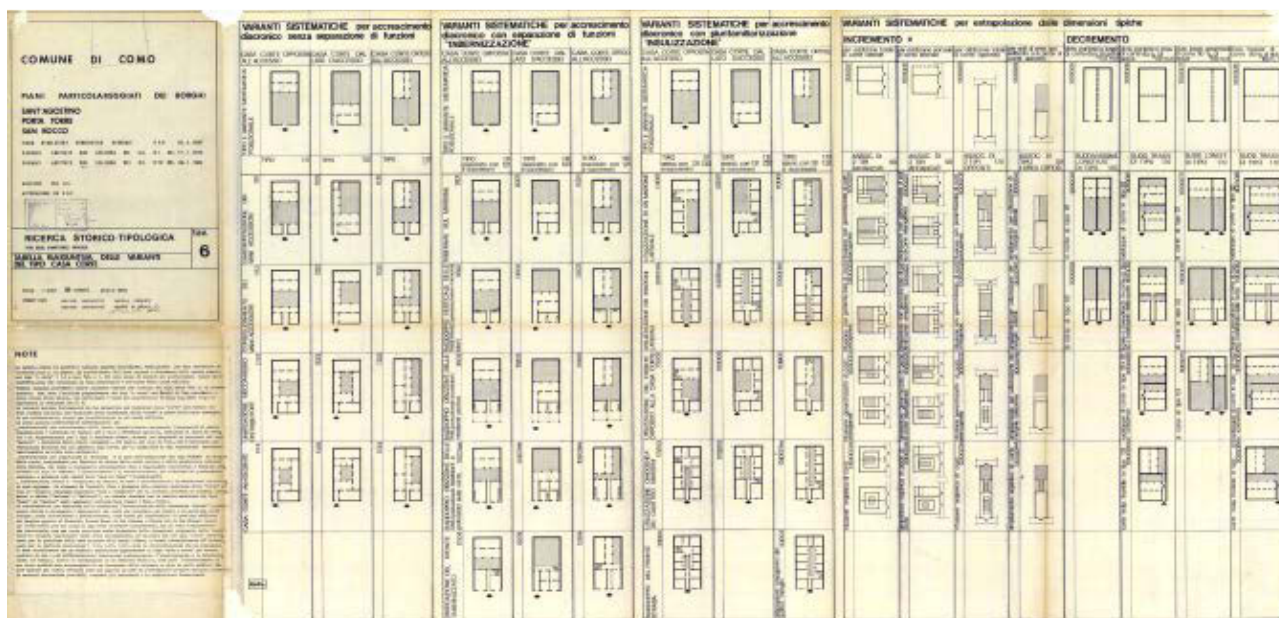
Premesse

“Sotto il termine di ‘Borghi’, in Como, sono stati accomunati aggregati di diversa natura e formazione: il sistema dei borghi sulle strade di adduzione (Borghi S. Bartolomeo, S. Rocco, Ospedale, S. Giuliano, il tratto di Borgo Vico dalla Porta Sala a S. Teresa), tutti con il carattere di tessuti nati in margine ad un “percorso matrice”); nuclei di Vico e di Coloniola che non sembrano assimilabili ai primi, e che mostrano i caratte-

ri di unità insediative con un certo grado di autonomia di formazione o di funzione rispetto alla Città Murata; il Borgo di San Vitale, che è struttura anomala sia rispetto ai primi che ai secondi, tanto che già nel 1963 abbiamo ipotizzato una possibile appartenenza di questo a un perimetro urbano più ampio dell'attuale, anche e soprattutto per l'evidente simmetria di lottizzazione con il tessuto sulla Via Volta»⁵².

Proposte di intervento

“In breve, occorre accettare la mutazione di ruolo ormai avvenuta e consolidarla profittando dagli organismi edilizi che possono subire un cambiamento consono di destinazione. Con l'avvertenza che, limitando così le possibilità di terziarizzazione, si debba facilitare con idonei vincoli d'uso il ruolo residenziale proprio alla tipologia edilizia di base. Sembra superfluo precisare che ciò va ottenuto rifiutando radicalmente ogni sostituzione edilizia e favorendo l'intervento pubblico, o guidato attraverso l'attuazione di consorzi, a fine del restauro programmato ed ordinato per comparti, e non per interventi singoli. Come nel caso della Città Murata, e come allora raccomandato, si ritiene necessario che l'indagine tipologica sia portata a livello di ciascuna unità edilizia, in sede di programmazione del comparti, ed accompagnata da indispensabili saggi esplorativi preliminari alla progettazione del restauro»⁵³.



Tavole riassuntive delle varianti tipo casa a corte, Piani particolareggiati dei Borghi Sant' Agostino, Porta Torre e San Rocco (1975)

2.2.14. Il piano quadro Città Murata, 1978

Indicazioni

“Le trasformazioni dell'assetto urbanistico, l'attività edilizia e/o le modificazioni funzionali vengono attuate mediante: Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 28 della Legge N. 457 del 1978; Piani particolareggiati e relativi strumenti attuativi; Progetti planivolumetrici convenzionati di cui all'art. 17 della L.U.R.N. 51 del 15.4.1976; Piani e progetti per interventi di edilizia pubblica residenziale previsti dalle Leggi n. 167 del 1962, n. 60 del 1963, 11.865 del 1971 e successive modifiche ed integrazioni; Progetti di singole opere pubbliche; Concessioni edilizie, anche convenzionate per singole trasformazioni edilizie e/o mutamenti delle destinazioni d'uso, riferite alle categorie ed alle norme dei successivi articoli”⁵⁴.

⁵² Relazione dei piani particolareggiati dei borghi Sant' Agostino, Porta Torre, San Rocco, 1975.

⁵³ Relazione dei piani particolareggiati dei borghi Sant' Agostino, Porta Torre, San Rocco, 1975.

⁵⁴ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

“Con successive deliberazioni il Comune individuerà nella Città Murata gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione sarà subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all’art. 28 della Legge n. 457/1978”⁵⁵.

“Nelle zone di recupero non soggette a piano di recupero e comunque non comprese in questo, gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o di restauro di singoli alloggi non utilizzati direttamente dal proprietario sono consentiti compatibilmente con le norme del presente piano purché disciplinati da apposita convenzione od atto di obbligo unilaterale previsto dal 5° comma dell’art. 27 Legge 457/1978”⁵⁶.

“Tutti gli interventi che prevedano: la sostituzione (con ricostruzione) o ridimensionamento volumetrico di edifici, la ricomposizione e l’integrazione del tessuto e dell’organismo urbano, il recupero di spazi pertinenti all’organismo urbano, qualora non si possa pervenire a tale recupero mediante la demolizione di edifici o parte di edifici in sede di eliminazione di superfetazioni di organismi edilizi da restaurare, dovranno essere studiati e realizzati nell’ambito dei piani particolareggiati urbanistici o piani di recupero estesi almeno alle singole sub – zone di pertinenza. Eventuali piani esecutivi o piani di recupero comprendenti esclusivamente immobili soggetti a disciplina di restauro, nelle sue varie specificazioni, potranno essere riferiti ad entità urbanistiche inferiori alla sub – zona, giungendo anche ad identificarsi con la unità di minimo intervento”⁵⁷.

“Case a corte. Dovranno essere recuperate e salvaguardate le relazioni e le gerarchie tra: a) ingresso, androne, portico, spazio lastricato e spazio a verde; b) androne, scala, spazio distributore corrispondente all’antica loggia; c) spazio distributore corrispondente all’antica loggia e spazio distribuito; d) i vari piani dell’edificio; e) corpo doppio gerarchizzate principale, ed eventuale espansione in profondità, a parziale intasamento dello originario spazio libero, solitamente a corpo semplice nonché delle eventuali trasformazioni commerciali fuori strada”⁵⁸.

“Case a schiera. Edilizia mercantile e aggregazioni in elementi di linea. Dovranno essere recuperati e salvaguardati: a) l’impianto strutturale multiplo della cellula elementare e la successione degli spazi coperti e scoperti; b) la gerarchia funzionale dei vari piani; c) lo schema distributivo sia orizzontale che verticale con prevalenza alle soluzioni monofamiliari per le case a schiera e la possibilità di soluzioni duplex”⁵⁹.

“Edifici specialistici seriali. Dovranno essere recuperati e salvaguardati: a) l’impianto strutturale modulare; b) la gerarchia e l’impianto dei percorsi distributori sia verticali che orizzontali; c) la gerarchia e le relazioni fra spazi distributori e spazi distribuiti evitando il diffuso inserimento di elementi distributori a “corridoio” con trasformazione di edifici a corpo doppio in edifici distribuiti a corpo triplo”⁶⁰.

“Corti maggiori: Palazzi. Valgono le norme particolari per le case a corte con specifico riguardo agli aspetti architettonico/decorativi ed all’utilizzazione degli ambienti principali e caratterizzanti la tipologia edilizia la cui suddivisione dovrà di massima essere evitata”⁶¹.

2.2.15. I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, 1983

Piano di recupero città storica. Premesse

“Art. 3. Obiettivi urbanistici. Il piano, quale approfondimento esecutivo allo stato di fatto, delle indicazioni di Prg e della deliberazione di Consiglio Comunale n° 366 del 3/6/1982 e successive integrazioni e specificazioni, ha un carattere urbanisticamente unitario ed ha la finalità del recupero, oltre che del tessuto edilizio, con le funzioni compatibili, degli spazi a verde e pavimentati di pertinenza degli edifici, dei percorsi pedonali e dei passaggi interni ai lotti, di spazi e volumi da destinare ad attività di interesse sociale e collettivo. La progettazione degli interventi dovrà quindi essere riferita preferibilmente all’intero piano o almeno ad interi comparti di piano.

⁵⁵ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

⁵⁶ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

⁵⁷ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

⁵⁸ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

⁵⁹ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

⁶⁰ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

⁶¹ Nta del Piano regolatore generale, Variante Città murata, 1978.

Art. 4. Unità di minimo intervento e attuazione del piano. In ciascun comparto, descritto dall'art. 2 e rappresentato nelle tavole di Piano, sono individuate le unità di minimo intervento a cui dovranno fare riferimento le operazioni di recupero. Tali unità, riferite a suddivisione catastalmente individuate, corrispondono: A) a singoli edifici (organismi edilizi) autonomi; B) a raggruppamenti di più unità edilizie aventi connessioni funzionali e/o distributive. Nel caso B) le operazioni di recupero potranno anche attuarsi in tempi diversi per singole unità edilizie qualora sia possibile contemporaneamente realizzare nelle altre unità edilizie comprese nelle unità di minimo intervento gli interventi atti a risolvere le connessioni funzionali o distributive delle unità di minimo intervento”⁶².

Piano di recupero città storica. Indirizzi progettuali

“Art. 7. Indirizzi progettuali. In riferimento alle più frequenti tipologie individuabili valgono i seguenti indirizzi progettuali intesi anche come approfondimento e specificazione della normativa di Piano generale e costituenti l'indispensabile adattamento allo stato di fatto nel rispetto degli indirizzi e degli obiettivi di Prg.

A) “Case a Corte” Dovranno essere recuperate e salvaguardate le relazioni e le gerarchie fra: a) ingresso, androne, portico, spazio lastricato e spazio a verde; b) androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia; o) spazio distributore corrispondente all'antica loggia e spazio distribuito; d) i vari piani dell'edificio; e) corpo principale doppio e sue espansioni, solitamente a corpo semplice, lungo i margini del perimetro della corte nonché eventuali trasformazioni commerciali dei fronti strada. Non sono ammesse coperture anche parziali degli spazi lastricati o a verde. L'apertura di nuove luci vetrina dovrà essere posta in relazione con un programma generale di restauro per tutto l'edificio. Per l'unità 04 l'indicazione va intesa anche come possibilità di adottare una soluzione con tamponamento trasparente.

B) “Case a Schiera”: Edilizia mercantile ed aggregazioni in elementi di linea. Dovranno essere recuperati e salvaguardati: a) l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare la successione degli spazi coperti e scoperti; b) la gerarchia funzionale dei vari piani; c) lo schema distributivo sia orizzontale che verticale con prevalenza alle soluzioni monofamiliari per le case a schiera e la possibilità di soluzioni in duplex. Non sono ammesse coperture di cortile o spazi di pertinenza salva la possibilità, se previsto dalle tavole di piano, di rifacimento o adeguamento di quelli già esistenti; la copertura dovrà in tal caso essere realizzata con materiale e tecniche che rendono chiaramente leggibili, anche dall'interno, la sua estraneità rispetto l'organismo edilizio. In sostituzione della totale copertura di spazi di pertinenza a p.t. potrà essere realizzato, per caso di comprovata necessità, un passaggio coperto realizzato con tecniche e procedimenti descritti al punto precedente. Per altri tipi edilizi, compresi quelli specialistici, le indicazioni specifiche sono direttamente formulate per ciascun piano di recupero anche mediante indicazioni cartografiche”⁶³.

Piano di recupero borgo S. Rocco. Premesse

“Art. 3. Obiettivi urbanistici. Il piano, quale approfondimento esecutivo allo stato di fatto delle indicazioni di Prg e della deliberazione di ConS. Com. n°366 del 3/5/82 e successive integrazioni e specificazioni, ha un carattere urbanisticamente unitario ed ha la finalità del recupero: del tessuto edilizio con le funzioni compatibili, degli spazi a verde o pavimentati, distributori o non distributori, di pertinenza degli edifici, dei possibili collegamenti e percorsi pedonali interni ai lotti e trasversali all'isolato. La progettazione esecutiva degli interventi dovrà quindi essere riferita preferibilmente ad interi comparti di piano.

Art. 4. Unità di minimo intervento e attuazione del piano. In ciascun comparto, descritto dall'art. 2 e rappresentato nelle tavole di Piano, sono individuate le unità di minimo intervento a cui dovranno fare riferimento le operazioni di recupero. Tali unità, riferite a suddivisioni catastalmente individuate, corrispondono: A) a singole unità edilizie (organismi edilizi); B) a raggruppamenti di più unità edilizie aventi connessioni funzionali e/o distributive. Nel caso B) le operazioni di recupero potranno anche attuarsi in tempi diversi per singole unità edilizie qualora sia possibile contestualmente realizzare quelle opere atte a risolvere o sciogliere le connessioni funzionali e distributive fra le unità stesse”⁶⁴.

⁶² Nta del piano di recupero n.1, “Centro storico”. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, 1983.

⁶³ Nta del piano di recupero n.1, “Centro storico”. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, 1983.

⁶⁴ Nta del piano di recupero n.2, “Borgo di S. Rocco”. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, 1983.

Piano di recupero borgo S. Rocco. Indirizzi progettuali

“Art. 7. Indirizzi progettuali. In riferimento alle più frequenti tipologie individuate (vedi elaborato G) valgono i seguenti indirizzi progettuali intesi anche come approfondimento e specificazione della normativa di Piano Generale e costituenti l'indispensabile adattamento allo stato di fatto nel rispetto degli indirizzi e degli obiettivi di Prg vedi anche scheda allegata elaborato H. “Case a Corte” Dovranno essere recuperate e salvaguardate le relazioni e le gerarchie fra: a) ingresso, androne, portico, spazio lastricato, e spazio a verde; b) androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia; c) spazio distributore corrispondente all'antica loggia e spazio distribuito; d) i vari piani dell'edificio; e) corpo principale doppio e sue espansioni, solitamente a corpo semplice, lungo i margini del perimetro della corte nonché eventuali trasformazioni commerciali dei fronti strada. “Corte tabernizzata e derivati a pseudoschiera o pseudolinea”

Dovrà essere verificata la congruità del frazionamento seriale dell'impianto a corte in pseudoschiera, rifiuta poi eventualmente in pseudolinee, e la coerenza con il tessuto edilizio circostante al fine di accertare la opportunità e/o la necessità: di rendere reversibile o meno tale trasformazione; di recuperare elementi significativi dell'originaria tipologia edilizia, in particolare di alcuni elementi distributori; di consolidare la trasformazione avvenuta anche con ulteriori adeguamenti tipologico/funzionali. “Corte insulizzata, espansioni e trasformazioni in case a ringhiera” Dovrà essere verificata la congruità della variante assunta dal tipo a corte e la coerenza con il tessuto edilizio al fine di accertare la opportunità e/o la necessità: di rendere reversibile o meno tale trasformazione, di introdurre nuovi elementi distributori verticali atti ad adeguare il tipo ad una maggiore flessibilità nel taglio degli alloggi ed a ridurre la percorrenza, con funzione distributiva, dei ballatoi. Non sono ammesse coperture anche parziali degli spazi lastricati o a verde. L'apertura di nuove luci vetrina dovrà essere posta in relazione con un programma generale di restauro per tutto l'edificio. I tagli degli alloggi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche sia come dimensioni che come criteri distributivi in particolare per i corpi di fabbrica semplici (profondità 6 m. circa): sono da ridurre al minimo indispensabile le suddivisioni per creare disimpegni e da prevedere invece locali passanti, i servizi igienici potranno anche essere creati artificialmente e saranno opportunamente collocati verso il muro cieco del fabbricato, in confine con la proprietà adiacente. Per altri tipi edilizi, compresi quelli specialistici, le indicazioni specifiche sono direttamente formulate per ciascun piano di recupero anche mediante indicazioni cartografiche. Con soluzioni coerenti al tipo di intervento ammesso è possibile l'inserimento di ascensori”

65

2.2.16. La Variante del Piano regolatore generale, 1988

Premesse

“Zone A: Le zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse si suddividono in zone A1, A2 e A3. Zone A1: comprendono la città murata, i borghi di S. Vitale, S. Giuliano, Sant'Agostino, S. Bartolomeo, S. Rocco e il Borgovico. Le zone A1 corrispondono sostanzialmente alle zone A a normativa speciale del vigente Piano Regolatore con alcune puntualizzazioni che hanno permesso di stralciare dalle zone A alcuni comparti (come quello di via Recchi, via Masia che in relazione all'avvenuta completa sostituzione del tessuto storico è stato classificato in zona B) e di comprendere nel perimetro delle zone A1 alcuni complessi di interesse storico tipologico come l'impianto del Collegio Gallio. In tali zone sono ammessi di massima interventi di conservazione, di restauro, di tutela e di ricucitura del tessuto urbano esistente, con le attività e funzioni compatibili con il rispetto della tipologia”⁶⁶.

Normativa zone A1

“Art.17. Mutamenti di destinazione ammessi. (1) Sono ammessi mutamenti di destinazione da residenziale a turistica, ricettiva, di ristoro e, limitatamente ai locali al piano terreno su fronte stradale, commerciale e artigianale, in esecuzione di prescrizioni di comparto urbanistico a norma dell'art. 28 oppure dell'art. 20 della

⁶⁵ Nta del piano di recupero n.2, “Borgo di S. Rocco”. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, 1983.

⁶⁶ Relazione alla Variante generale al Piano regolatore generale, 1988.

legge urbanistica, a condizione che vengano stipulate da parte dei proprietari o dei consorzi di proprietari degli immobili da trasformare, convenzioni con il Comune, da trascrivere legalmente, con cui essi si impegnino per sé ed aventi causa a non mutare le destinazioni risultanti dagli strumenti urbanistici sopra indicati, con sanzioni economiche per i casi di inadempimento garantite da obbligazioni reali o fidejussorie. (2) Le destinazioni non residenziali considerate dalle convenzioni di cui al precedente comma possono essere mutate in destinazioni residenziali a richiesta dei proprietari, previa modifica delle predette convenzioni, da trascrivere legalmente. (3) Le attività commerciali, artigianali, industriali sono ammissibili in volumi superfetativi dell'edificio e/o del tessuto urbano solo quando risulti, con atti di data certa anteriore all'adozione delle presenti norme, che tali volumi fossero già destinati ad attività analoghe, purché: non vi sia trasformazione, rispetto a quanto esercitato precedentemente, da attività artigianale o industriale ad attività commerciale; gli eventuali interventi in detti volumi comportino esclusivamente opere di manutenzione; sia stipulata convenzione o atto unilaterale di obbligo che, al fine di giungere alla demolizione della superfetazione, fissi la data del trasferimento dell'attività, le sanzioni economiche e le garanzie reali e fidejussorie nel caso di inadempimento. (4) I mutamenti di destinazione sono soggetti al regime concessorio anche se non comportano l'esecuzione di interventi edilizi.

Art. 18. *Interventi ammessi.* (1) Sono ammessi i seguenti interventi: a) opere di ordinaria manutenzione; b) opere di ripristino statico di singole strutture "come sono, dove sono"; c) opere di adeguamento igienico e tecnologico; d) opere di straordinaria manutenzione di parziali e limitate strutture edilizie; e) opere di restauro conservativo tipologico con adeguamento igienico e tecnologico, come più oltre specificato; (2) Gli interventi di restauro e/o risanamento conservativo sono consentiti previo apposito atto d'obbligo unilaterale, da trascrivere, che garantisca il mantenimento delle destinazioni residenziali nella quota utilizzata e/o censita per tale funzione alla data del censimento 1981, fatta esclusione per i locali posti al piano terreno sul fronte stradale dell'unità immobiliare, per i quali sono consentite destinazioni di interesse collettivo e di carattere commerciale, nel rispetto delle norme di regolamento di igiene vigente, nell'intesa che i locali posti al piano terreno all'interno della proprietà devono assolvere alle funzioni residenziali degli anziani e dei disabili, in conformità agli indirizzi contenuti nella deliberazione C.C. n° 113/1974, ove ricorrano le condizioni fisiche e funzionali idonee nonché l'opportunità di carattere sociale. (3) L'atto d'obbligo, per il quale è delegata la Giunta Municipale, deve contenere i disposti sanzionatori del mancato rispetto dell'impegnativa assunta, in forma pecuniaria allineata al valore di mercato. (4) Non sono ammesse opere che consentano e facilitino mutamenti delle destinazioni residenziali, salvo nei casi ed alle condizioni descritti nel 1° e nel 2° comma dell'art. 17. (5) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere indirizzati alla conservazione ed al recupero degli immobili, edifici e loro pertinenze, nella loro inscindibile unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo dell'organismo edilizio e delle sue successive congrue trasformazioni; quindi in primo luogo attraverso la conservazione o il recupero delle strutture portanti, della ubicazione del blocco scale, delle aggregazioni spaziali e distributive in termini di percorrenza interna di collegamento verticali e orizzontali. Nelle opere di restauro sono comprese quelle di adeguamento degli elementi secondari, non strutturali, non stilistici, e non superfetativi alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica consone alle funzioni che sono ritenute compatibili con l'edificio da restaurare. (6) Le opere di restauro possono comprendere anche la ricomposizione, tipologicamente coerente, di porzioni di edifici demoliti o distrutti. (7) L'intervento deve comprendere l'eliminazione di tutti i volumi e gli elementi superfetativi non significativi per la storia dell'edificio, intesa come evoluzione della sua corretta fruizione tipologica, e comunque pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche di abitabilità dall'edificio. (8) L'inserimento dei servizi tecnologici non deve essere causa di alterazioni volumetriche degli edifici, nè attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, nè attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti. (9) Non sono in alcun caso ammissibili assemblamenti e/o connessioni di unità tipologiche distinte e organicamente funzionali. (10) Non sono ammessi nuovi collegamenti verticali fra i vari piani abitabili od agibili, ad eccezione di quelli che si rendessero necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici degli edifici, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti verticali alternativi a quelli esistenti sulla base di documenti grafici o reperti; la realizzazione di nuovi collegamenti verticali può essere ammessa solo nell'ambito di interventi che interessino globalmente l'intera unità edilizia, ove ne sia dimostrata l'effettiva necessità e la compatibilità

con lo schema distributivo tipologico, purché sia realizzata con criteri che la rendano leggibile come inserto tecnologico e senza manomissione di elementi strutturali, architettonici e decorativi significativi. (11) Gli interventi di restauro degli edifici devono comprendere anche la sistemazione delle intere aree di pertinenza degli stessi mediante l'eliminazione di tutti i corpi di fabbrica e le strutture superfetative nonché la loro sistemazione a cortili o a verde, a seconda della loro funzione originaria.

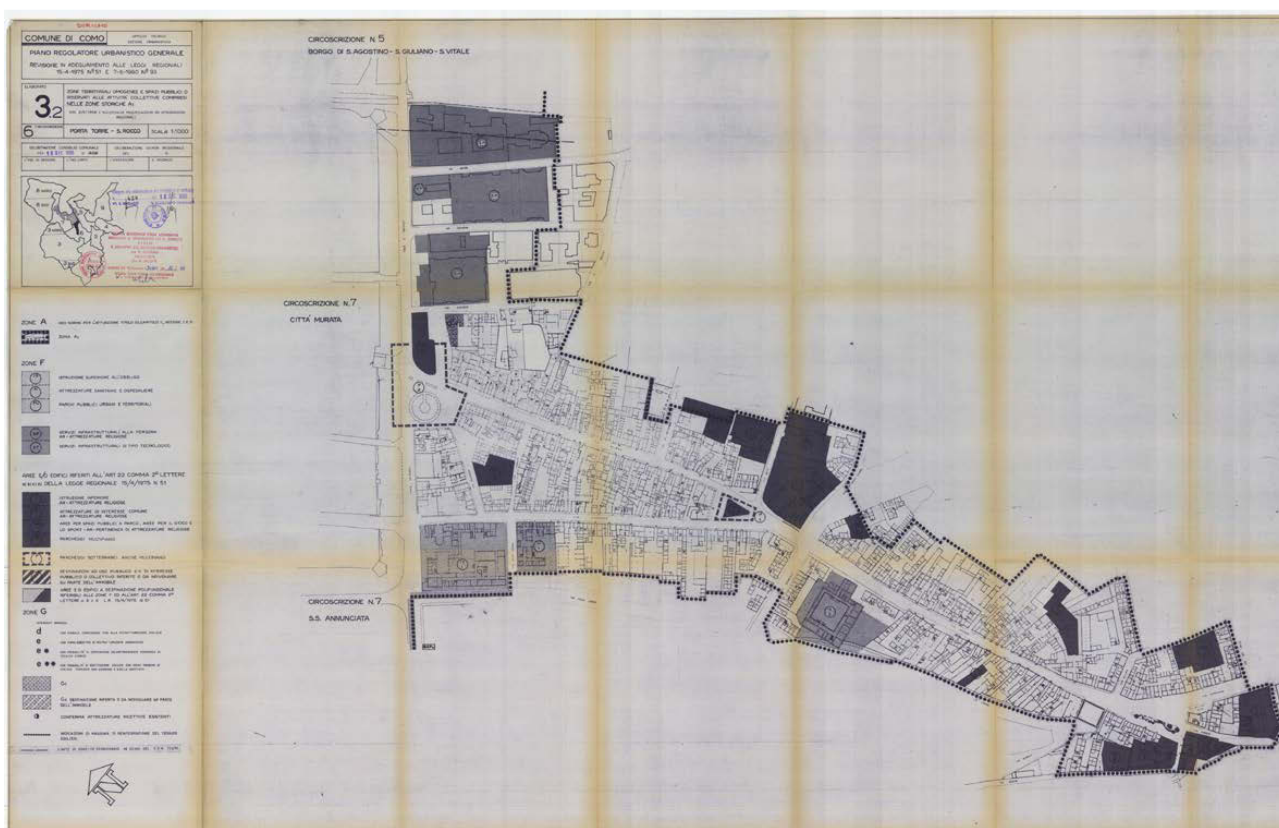
Art. 19. Disposizioni particolari per immobili siti nell'ambito delle Zone A1 e funzionalmente classificati in Zone F e G. (1) Per gli immobili funzionalmente classificati in Zone F gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle norme per la Zona A1. (2) Le eventuali nuove costruzioni e/o gli interventi di sostituzione edilizia, non in contrasto con gli obiettivi di tutela e recupero urbanistico/edilizio per le Zone A1, sono soggetti ai criteri di cui all'art. 7 punto 1 del D.M. n° 1444 del 2/4/1968 e per quanto non in contrasto con questo, alle norme del Capo VI del Tit. III. (3) Per gli immobili funzionalmente classificati in Zone G gli interventi ammessi, oltre alla ordinaria manutenzione sono: per gli immobili contrassegnati con la lettera d) tutti quelli previsti dall'art. 31 legge 457/1978 alle lettere b), c), d), cioè fino alla ristrutturazione edilizia; per gli immobili contrassegnati con la lettera e), oltre agli interventi di cui sopra, è ammessa, con piano di recupero, la ristrutturazione urbanistica, lettera e) art. 31 legge 457/1978, e più precisamente: sugli immobili contrassegnati con: (e*) è prevista la possibilità di nuova edificazione o riedificazione tale che la volumetria totale risultante sul lotto o i lotti interessati sia quantitativamente e qualitativamente omogenea con quelle del tessuto storico circostante; il riferimento per la verifica della volumetria dovrà di massima interessare gli edifici costruiti fino al 1909 e sarà esteso ad una zona sufficientemente significativa, isolato o isolati contigui; (e**) è prevista la possibilità di sostituzione dei volumi esistenti con edifici ambientalmente e tipologicamente più idonei e con indice di utilizzo fondiario non superiore a quello degli edifici da sostituire⁶⁷.



⁶⁷ Nta della Variante generale al Piano regolatore generale, 1988.



Stralcio, inerente i borghi di S. Agostino, S. Giuliano, S. Vitale, della tavola di azzonamento.
Variante al Piano regolatore urbanistico generale (1988)



Stralcio, inerente i borghi di Porta Torre e S. Rocco, della tavola di azzonamento.
Variante al Piano regolatore urbanistico generale (1988)

2.2.17. Il Piano regolatore urbanistico generale, 1993

Premessa

“Zone A. Il riconoscimento delle Zone A sul territorio è stato completato in base al D.M. 2 aprile 1958 ed agli studi successivi che hanno portato ad un affinamento degli indirizzi pianificatori, già trasferiti negli atti di pianificazione urbanistica (Prug e Piani di Recupero)”⁶⁸.

⁶⁸ Relazione del Piano regolatore urbanistico generale, 1993.

“La zona A è suddivisa secondo le caratteristiche del tessuto insediativo in: A1 agglomerato urbano (aggregato); A2 agglomerato suburbano (aggregato); A3 agglomerati esterni di impianto rurale (scarsamente aggregato) o edifici isolati. Per definizione, la zona territoriale omogenea A si distingue per le qualità del costruito e dalle sue pertinenze e di conseguenza le prospettive d'intervento e d'uso non possono prescindere dai caratteri fisici e funzionali che hanno determinato il giudizio espresso a compimento di analisi condotte con rigore scientifico”⁶⁹.

“Gli indicatori qualitativi individuano, per ogni sottozona, tipologie prevalenti nell'edilizia di base. Per le Zone A1: a) tipo della casa a corte; b) tipo della casa a schiera; c) tipo della casa in linea; d) tipo della villa; e) edilizia specialistica comprendente tipi edilizi seriali e modali; f) ambiti e unità di azionamento per trasformazioni”⁷⁰.

Indicazioni per le zone A

“Art. 29. Zone omogenee A. (1) Definizione della zona. 1.1. Le Zone omogenee A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, suburbani e rurali che rivestono carattere storico/artistico/documentario e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 1.2. Entro tali zone sono state individuate le zone di recupero di cui alla legge 457/1978. (2). Suddivisione dello zone. 2.1. Le zone A si suddividono in zone A1, Zone A2 e Zone A3; 2.2. Le zone A1 comprendono la Città Murata, il Borgo dell'Annunciata, il Borgovico, il Borgo di Sant'Agostino, il Borgo di S. Giuliano, il Borgo di S. Vitale, il Borgo di Via Milano, il Borgo di San Rocco”⁷¹.

“4. Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle Zone omogenee A sono: residenza, artigianato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano, attività di commercio al dettaglio, studi professionali, servizi direzionali e agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività specialistiche (turistico/ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento e alla ricerca). 4.1. La distribuzione delle destinazioni d'uso ammesse è determinata dalle tipologia degli edifici distinte in tipologia dell'edilizia di base e dell'edilizia specialistica, differenziate con apposita simbologia in cartografia. L'edilizia di base corrisponde alle tipologie destinate prevalentemente alla residenza, quella specialistica alle tipologie destinate prevalentemente a funzioni non residenziali. 4.2. Destinazione nell'edilizia di base. Principale: Residenza. Complementare: (nei limiti stabiliti nelle prescrizioni particolari indicate al successivo punto 10) Artigianato di servizio e compatibile con il tessuto urbano, studi professionali, pubblici esercizi ed attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio al dettaglio, servizi direzionali e agenzie bancarie con e Slp inferiore o uguale a mq 300. 4.3. Destinazione nell'edilizia specialistica. Principali: Attività specialistiche (turistico/ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento e alla ricerca), artigianato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano, studi professionali, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio al dettaglio, servizi direzionali e agenzie bancarie con Slp inferiore a 1.000 mq; Complementare: Residenza. 4.4. I mutamenti di destinazione da residenziale ad altre funzioni, nei limiti consentiti dalle prescrizioni particolari di cui al successivo punto 10 e fatti salvi i requisiti di cui agli articoli 5 e 15 delle presenti norme relativi alla dotazione di posti, sono ammessi in presenza di interventi di cui ai par. e), d), e) dell'art. 31 della legge n° 457/75. Il mantenimento delle destinazioni residenziali nella quota consentita garantito da apposito atto d'obbligo unilaterale, da trascrivere a cura e spese del proprietario. 5. Modalità d'intervento. Gli interventi ammessi secondo le Prescrizioni Generali e Particolari di cui ai successivi punti 9 e 10, si attuano con le modalità riportate di seguito in riferimento alle definizioni degli interventi dell'art. 31 della legge 457/1978. 5.1. gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti dall'art. 31 della legge 457/1978: a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli

⁶⁹ Relazione del Piano regolatore urbanistico generale, 1993.

⁷⁰ Relazione del Piano regolatore urbanistico generale, 1993.

⁷¹ Nta del Piano regolatore urbanistico generale, 1993.

edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico/edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. 5.2 Per gli interventi definiti dall'art. 31 paragrafi c), d), e) della legge 457/1978, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sono definite le unità di minimo intervento, contraddistinte per la zona A1 in cartografia con apposito simbolo, e per le zone A2 e A3 corrispondenti a ciascun organismo edilizio. 5.3 Negli interventi edilizi definiti dall'art. 31 paragrafo c) e d) della legge 457/1978, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, non sono consentiti assembramenti e/o connessioni di più unità di minimo intervento come contraddistinto in cartografia per la zona A1. 5.4 Gli interventi definiti dall'art. 31 della legge 457/1978 sono consentiti con le seguenti modalità: le opere, quando definite di "consolidamento" e "rinnovo", dovranno assicurare continuità nel tempo dei componenti edilizi (riconducibili all'impianto storico/tipologico formativo dell'organismo edilizio e delle successive coerenti trasformazioni) consistenti principalmente nelle strutture portanti verticali e orizzontali, nelle relazioni spaziali e distributive in termini di percorrenza interna dei collegamenti verticali e orizzontali, nelle aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti, nonché le pertinenze a giardino e nei singoli componenti architettonici plastici e figurativi; le opere, quando definite di "ripristino", dovranno riprodurre con le medesime tecniche e materiali i componenti edilizi sopra elencati; le opere, quando definite di "sostituzione", potranno sostituire con tecniche e materiali attuali i componenti edilizi sopra elencati; 5.5 Negli interventi definiti dall'art.31, par. c) della legge 457/1978, restauro e risanamento conservativo, è consentito estendere la superficie abitabile o agibile mediante l'adeguamento di volumi esistenti, non "estranei all'organismo edilizio", dimensionalmente idonei, quali soffitta e vani sottotetto, aventi un'altezza conforme alle prescrizioni previste dal Regolamento di Igiene, senza comunque determinare alterazione dei profili di copertura e salvaguardando le esigenze di isolamento termico a norma delle vigenti disposizioni in materia. 5.6 Gli interventi definiti dall'art. 31, par. d) della legge 457/1978, ristrutturazione edilizia, dovranno portare ad un organismo edilizio che conservi del precedente la tipologia, come contraddistinta in cartografia; non sono consentiti aumenti di volumetrie e altezze; non è consentita la demolizione totale delle strutture portanti interne all'edificio. 5.7 Gli interventi riferiti all'art. 31, par c) della legge 457/1978, ristrutturazione urbanistica, comprendono: interventi di ricostruzione di singolo organismo edilizio, attuata mediante la sostituzione dell'esistente con un nuovo organismo relazionato con il tessuto storico circostante nell'ambito dell'intera volumetria pre – esistente; interventi di demolizione e nuova costruzione riferiti a uno o più organismi edilizi, attuati mediante la sostituzione dell'esistente con un organismo o tessuto urbanistico/edilizio, tipologicamente e formalmente relazionato con il tessuto circostante; interventi di ricostruzione su area libera a seguito di crollo o demolizione di edifici preesistenti"⁷².

“10. Prescrizioni particolari. 10.1. Nell'ambito delle Zone A1 gli interventi o le destinazioni d'uso ammessi sono distinti, con riferimento alle modalità di intervento di cui al precedente punto 5, per le principali tipologie esistenti differenziata in cartografia con apposita simbologia e per i "comparti di trasformazione e sostituzione" anch'essi indicati nella cartografia (tav. 1:1000): (I) "Tipo delle casa a corte". Interventi ammessi: manutenzioni, restauro e risanamento conservativo; Destinazione d'uso: residenza, in misura non in-

⁷² Nta del Piano regolatore urbanistico generale, 1993.

feriore al 80% della Slp complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2. limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra. Nelle “associazioni organiche di corti” (evidenziate in cartografia con apposita simbologia) le destinazioni d’uso ammesse sono quelle elencate al precedente punto 4.3. (II) Tipo della “casa a schiera”. Interventi ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; Destinazioni d’uso: residenza in misura non inferiore al 50% della Slp complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2. limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra. (III) Tipo dalla “casa in linea aggregata o isolata”. Interventi ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Destinazioni d’uso : residenze in misura non inferiore al 50% della Slp complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2. limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra. (IV) Tipo della “villa” e pertinenza a giardino. Interventi ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Destinazioni d’uso: tutte elencate ai precedenti punti 4.2 e 4.3 comunque con quota minima di residenza pari al 30% della Slp. (V) Edificio specialistico. Interventi ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Destinazioni d’uso: quelle elencate al precedente punto 4.3. (VI) Comparti di trasformazione e sostituzione. Interventi ammessi: manutenzione, ristrutturazione urbanistica (ricostruzione, demolizione e nuova costruzione). Destinazioni d’uso: residenza in misura non inferiore al 50% della Slp complessiva (riferita o a singolo edificio o a comparto di intervento) per la quota rimanente le funzioni ammesse ai precedenti punti 4.2 o 4.3 in rapporto alla tipologia degli edifici riconosciuta quale edilizia di base ovvero specialistica. Parametri di utilizzazione: secondo quanto definito al precedente punto otto”⁷³.

2.2.18. Il piano regolatore urbanistico generale, 2001

Premessa

“Art. 20 – Azionamento e classificazione del territorio in zone omogenee. 1. Ai termini dell’art. 7 della legge 17 agosto 1942. n. 1150, il piano regolatore generale considera la totalità del territorio comunale che, con il piano di azionamento, risulta suddiviso in zone secondo la classificazione e le prescrizioni di cui ai successivi articoli. 2. Ai termini dell’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee: Zona A – Le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, di cui all’art. 17 della Lr. 15 aprile 1975, n. 51, suddivise in: zone A1 (centro storico urbano); zone A2 (centri storici suburbani); zone A3 (nuclei storici ed edifici isolati)”⁷⁴.

Indicazioni per le zone A

“Zona omogenea A. (1) Definizione della zona. 1.1 – La zona omogenea A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. 1.2 – Tali zone sono individuate come zone di recupero ai sensi degli art. 27 della legge n. 4571/1978. (2) Suddivisione della zona. 2.1 – La zona A si suddivide in: zone A1, zone A2 e zone A3. 2.2 – Le zone A1 comprendono il centro storico urbano, costituito: da Città Murata, Borgo dell’Annunciata, Borgo di Sant’Agostino, Borgovico, Borgo di Via Milano, Borgo di San Rocco, Borgo di S. Giuliano e S. Vitale, [...] 2.6. Gli edifici compresi nelle zone A1, A2 e A3 sono distinti in edilizia di base ed edilizia specialistica e come tali appositamente individuati nella planimetria del Prg. (3) Destinazione d’uso. 3.1 – Nell’edilizia di base. Principale: residenziale => 50% della Slp; Complementare: servizi relativi alla residenza, attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici e privati, artigianato di servizio e artigianato produttivo che risulti compatibile con le norme del Regolamento d’igiene e di Polizia Urbana, agenzie bancarie con Slp <= 100 mq. 3.2 – Nell’edilizia specialistica. Principale: attività di interesse pubblico e collettivo, at-

⁷³ Nta del Piano regolatore urbanistico generale, 1993.

⁷⁴ Nta del Piano regolatore urbanistico generale, 2001.

tività turistico/ricettive, attività connesse all'insegnamento, culturali, congressuali, dello spettacolo e ricreative, attività connesse alla ricerca, servizi direzionali ed espositivi; Complementare: residenza, attività commerciale al dettaglio, agenzie bancarie con Slp < 400 mq. 3.3 – Per le variazioni di destinazione d'uso si rinvia alle art. 4 delle presenti Nta. (4) Criteri operativi. 4.1 – Nella zona A1 potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) art. 31 della legge 457/1978, nonché ristrutturazione edilizia con solo parziali trasformazioni che garantiscano il mantenimento e il recupero degli elementi puntualmente indicati al punto 5.1 dell'art. 22 delle Nta. 4.2 – Gli interventi ammessi secondo le modalità, le prescrizioni generali e particolari di cui ai successivi punti 5, 9 e 10 sono assoggettati alla seguente disciplina: a) ad autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività (Dia) sono assoggettate le opere di Manutenzione Straordinaria, di cui al comma b) dell'art.31 della legge 457/1978. e gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, di cui al comma c) dell'art.31 della legge 457/1978 che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; b) ad autorizzazione edilizia sono assoggettati gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, di cui al comma c) dell'art. 31 della legge 457/1978, che comportino modifiche delle destinazioni d'uso dei fabbricati e delle singole unità immobiliari purché compatibili e coerenti con le previsioni del Prg e dei suoi P.A.; c) a concessione edilizia sono assoggettati gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di cui al comma d) dell'art. 31 della legge 457/1978, che non comportino alterazioni delle caratteristiche architettoniche tipologiche e modifiche delle destinazioni d'uso o che rendano le destinazioni d'uso dei fabbricati e delle singole unità immobiliari coerenti con le previsioni del Prg e dei suoi P.A.; tale disciplina si applica anche agli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente negli edifici isolati assimilati alla zona A3; d) a predisposizione di P.A. da assoggettare alla disciplina di cui al Titolo II della Lr. 23/1997 sono subordinati gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma d) dell'art. 31 della Legge 457/1978, con o senza alterazione delle caratteristiche architettoniche tipologiche, ma comportanti modifica della destinazione d'uso non coerenti con le previsioni del Prg e dei suoi P.A.; e) a predisposizione di P.A. da assoggettare alla disciplina di cui al Titolo II della Lr. 23/1997 sono subordinati: gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma d) dell'art. 31 della legge 457/1978, comportanti alterazioni delle caratteristiche architettoniche tipologiche; gli interventi edilizi comportanti aumento della volumetria, con o senza alterazione delle caratteristiche architettoniche tipologiche, con o senza modifica delle destinazioni d'uso; gli interventi edilizi di nuova costruzione, conseguenti alla sostituzione di edifici esistenti o all'utilizzazione di aree libere; gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dal comma e) art.31 legge 457/1978. (5) Modalità d'intervento. 5.1 – Fatti salvi i criteri operativi di cui al precedente punto 4, gli interventi consentiti nella zona A per gli edifici sottoposti a tutela e prescrizione ai sensi della legge n. 1089/1939 e legge n. 1497/1939; per gli edifici d'impianto anteriore al 1880 o che rappresentino documenti di un costume edilizio altamente qualificato, contraddistinti in cartografia da apposita simbologia, dovranno garantire il recupero dell'organismo edilizio esistente per destinazioni d'uso ad esso compatibili mediante: la conservazione, il consolidamento, il ripristino delle strutture portanti verticali ed orizzontali, dei collegamenti originali verticali ed orizzontali quali componenti essenziali della tipologia dell'organismo edilizio; la conservazione ed il ripristino degli spazi pavimentati, sia coperti che scoperti di uso comune, nonché le pertinenze ad orto e giardino; la conservazione ed il ripristino dei singoli componenti architettonici plastici e figurativi qualificanti l'edificio; l'adeguamento igienico/tecnologico con inserimento di elementi accessori e impianti che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio e non eccedano con i volumi tecnici la sagoma dei volumi esistenti e delle coperture; l'adeguamento delle condizioni di accessibilità con possibile inserimento di nuovi collegamenti verticali e trasformazione degli esistenti nel rispetto della tipologia e dalla struttura dell'edificio”⁷⁵.

⁷⁵ Nta del Piano regolatore urbanistico generale, 2001.



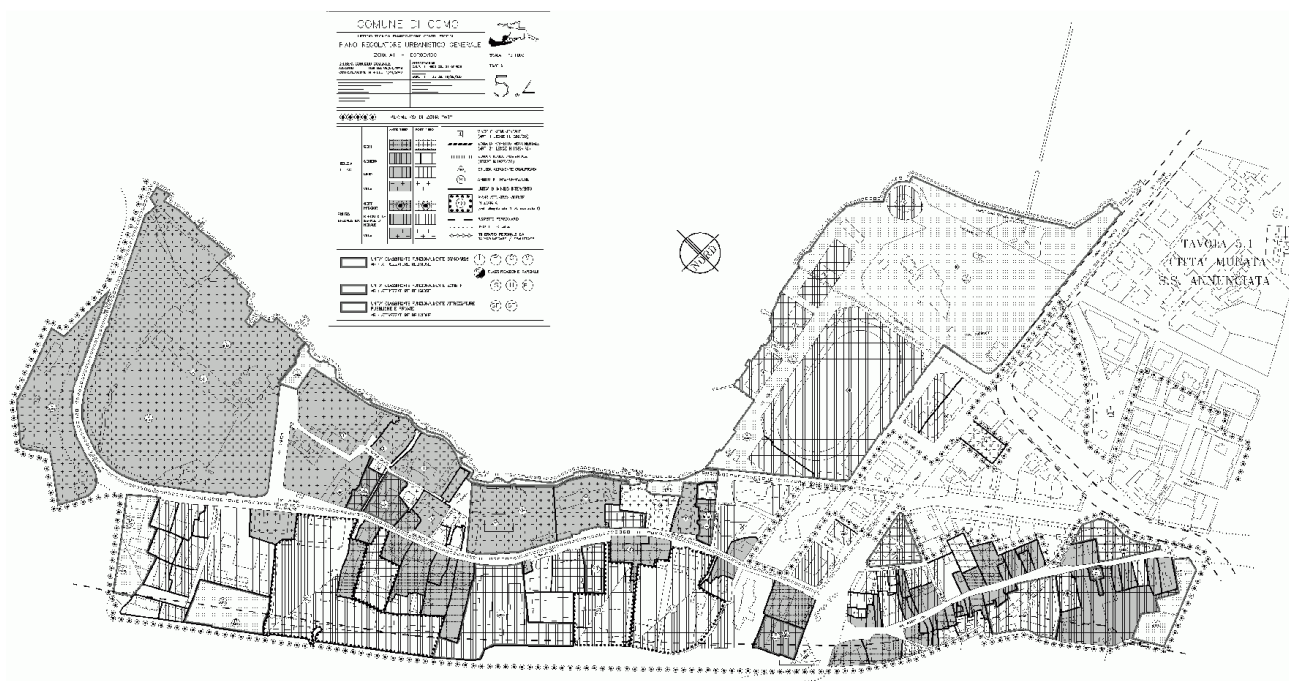
Stralcio, inerente la Città murata, della tavola di azionamento. Piano regolatore urbanistico generale (2001)



Stralcio, inerente il Borgo S. Agostino, della tavola di azionamento. Piano regolatore urbanistico generale (2001)



Stralcio, inerente il Borgo Porta Torre, della tavola di azionamento. Piano regolatore urbanistico generale (2001)



Stralcio, inerente il Borgo Vico, della tavola di azionamento. Piano regolatore urbanistico generale (2001)

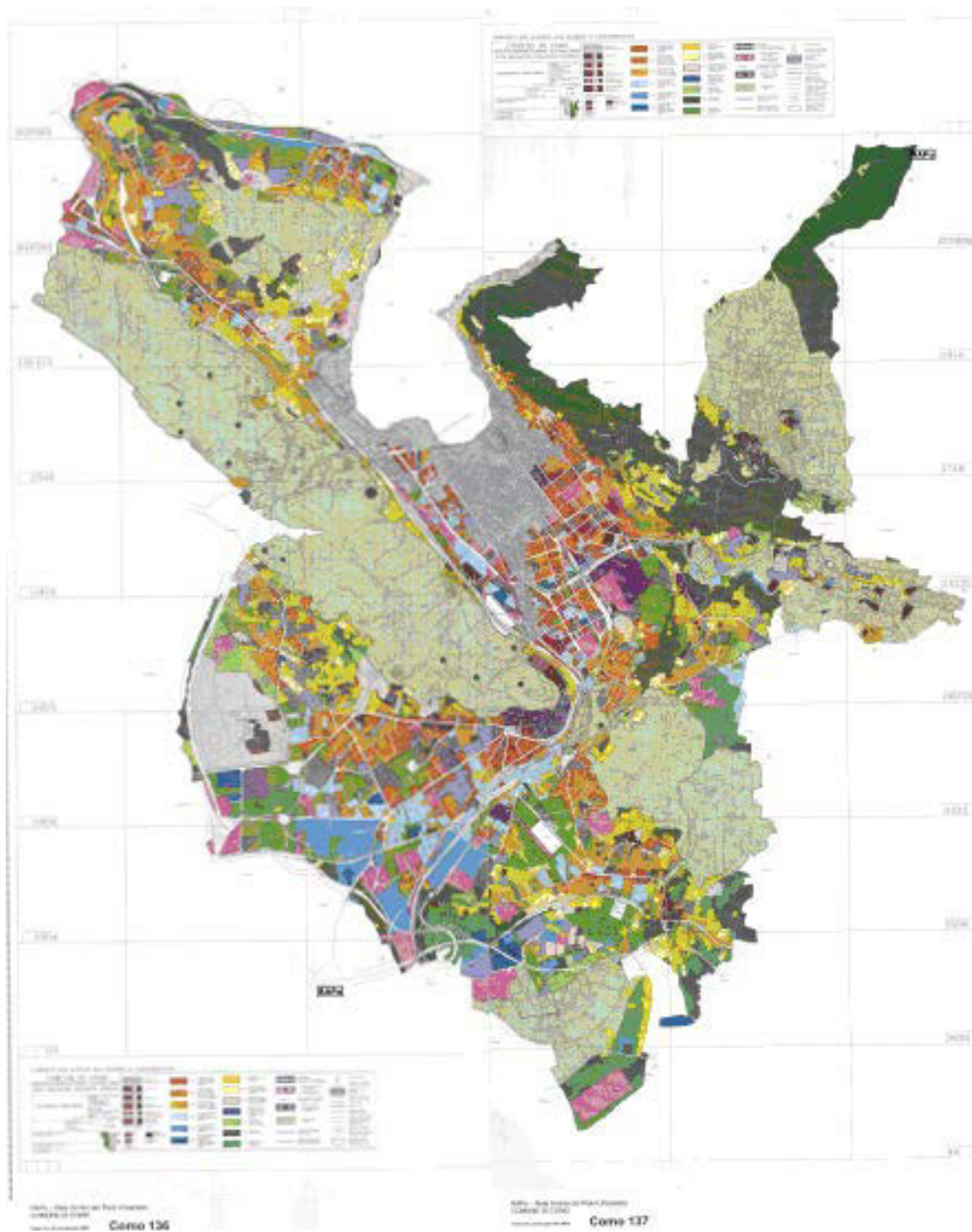


Tavola di azzonamento, Piano regolatore urbanistico generale (2001)