



COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE VARIANTE GENERALE

NORME PER L'ATTUAZIONE

Deliberazioni del Consiglio Comunale

n. 1	del 17 gennaio 1972
n. 12	del 29 gennaio 1974
n. 1	del 22 gennaio 1979
n. 201	del 11 ottobre 1983

Deliberazioni della Giunta Regionale

n. 14422	del 15 aprile 1975
n. 28136	del 11 dicembre 1979
n.44849	del 20 novembre 1984

COMUNE di COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

VARIANTE GENERALE

NORME PER L'ATTUAZIONE

Deliberazioni del Consiglio Comunale

n° 1 del 17 gennaio 1972

n° 12 del 29 gennaio 1974

A) MODI DI ATTUAZIONE

Art. 1

Modi di attuazione

Le soluzioni urbanistiche date dal Piano Generale vengono attuate mediante:

- Piani particolareggiati,
- Progetti di opere pubbliche,
- Piani di lottizzazione convenzionata o piani di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, di iniziativa propria oppure conseguenti all'esercizio della facoltà data al Sindaco dall'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765,
- Licenze edilizie singole.

Sono recepite nel Piano Generale le soluzioni dei Piani particolareggiati adottati dal Consiglio Comunale, che alla data di adozione di nuove previsioni urbanistiche hanno ottenuto decreti di approvazione o voti favorevoli pur condizionati, nei termini dettati da tali provvedimenti specifici.

./.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale atte a sollecitare interventi di restauro e rivitalizzazione oppure di adeguamento a queste Norme dei comprensori delle varie Zone saranno adottate mediante deliberazioni generali o particolari anche di natura economica e tributaria.

B) AZZONAMENTO

Art. 2

Zone territoriali omogenee

Norme generali

Nel territorio comunale sono costituite Zone territoriali omogenee di tipo:

- A, suddivise in: Zone storiche a normativa speciale
(ex A1 - A2 - A3)
 - A2 -
 - A3 -
- B, " " B1 -
 - B2 -
 - B3 -
- C, " " C1 -
 - C2 -
 - C3 -
 - C4 -
- D, —
- E, " " E1 -
 - EA -
- F, —

Nelle predette zone sono distinte aree destinate a formare spazi ad uso pubblico o sottoposte a speciali vincoli o da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonchè ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, a servizio di quartiere o generale.

Nelle predette zone sono distinti alcuni comprensori di piano esecutivo (P.L. o P.P.), all'interno dei quali gli interventi urbanistici ed edilizi sono subordinati allo studio ed all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata o di piani particolareggiati in applicazione della facoltà data al Sindaco dall'11° e dal 12° comma di questo articolo.

Sono inoltre distinte alcune aree contrassegnate con simbolo C.C. poste ai limiti del territorio comunale con destinazione commerciale (privata o pubblica) a servizio del territorio intercomunale; assimilate ai fini delle norme edilizie alle Zone B2.

Quanto sopra secondo le delimitazioni date dalle planimetrie in scala 1 : 5.000 del Piano Generale - Azzonamento e dalla legenda relativa.

Per le attività urbanistiche ed edilizie in ognuna delle predette Zone si applicano le norme degli articoli relativi nonchè quelle limitative generali o speciali.

I singoli edifici od impianti dovranno essere progettati e costruiti oltrechè in coerenza alle norme specifiche per le singole Zone, anche tenendo conto delle situazioni e delle esigenze dell' ambiente (soprattutto nelle località a carattere panoramico o paesistico) nonchè delle soluzioni urbanistiche previste o risultanti dallo studio dei singoli casi o delle previsioni di approvvigionamento energetico (idrico, elettrico, ecc.).

Le costruzioni non devono turbare, a giudizio del Sindaco sentito il motivato parere della Commissione Edilizia, le visuali dei paesaggi naturali od urbani godibili dalle strade, dalle piazze, dagli spazi pubblici aventi caratteri panoramici o paesistici.

Le aree naturalmente coperte da vegetazione (prati o boschi o macchie) od artificialmente arredate a verde (giardini o parchi) devono essere mantenute e migliorate rispetto alle dimensioni ed alle caratteristiche esistenti, una volta esaurite le esigenze derivanti dalla legge o da regolamenti circa l'attrezzatura delle aree ad altri fini (parcheggio, ecc.), a servizio dei singoli edifici di cui costituiscono contigua pertinenza.

In generale i terreni con caratteri panoramici o paesistici non possono essere variati nelle quote originarie mediante scavi definitivi.

Nei casi non interessati da piani particolareggiati approvati, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà sospendere l'esame di domande di licenza edilizia quando edifici od impianti pur progettati in coerenza a queste norme determinerebbero danni o pregiudizi agli interessi urbanistico, ambientale, panoramico, storico, monumentale.

Egli dichiarerà entro tre mesi dalla data di consegna delle domande di proporre alla Giunta ed al Consiglio Comunale l'adozione di piani particolareggiati per le Zone interessate o di eventuali modifiche a queste norme.

Art. 3

Piani di lottizzazione convenzionata o di opere edilizie ed urbanistiche coordinate -

Nelle zone C2, C3, C4 e nei Comprensori di piano esecutivo (per i casi di cui al 3° comma dell'art. 2) ogni attività edilizia ed urbanistica è subordinata allo studio ed all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata a norma dell'art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Anche per attività edilizie ed urbanistiche fuori da tali zone il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in considerazione di caratteri singolari dal lato paesistico od urbanistico e della estensione dei terreni interessati o della consistenza abitativa o del tipo di edilizia (concentrata o diffusa) prevedibili, può subordinare le licenze edilizie allo studio ed all'approvazione di piani di lottizzazione come sopra.

Ove le attività indicate al 2° comma fossero da realizzare su terreni dotati di urbanizzazione primaria e secondaria in coerenza con la legge urbanistica e con decreti ministeriali di applicazione, singoli edifici od

impianti possono essere autorizzati se inquadrati in programmi planivolumetrici di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, approvati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Le carenze circa l'urbanizzazione primaria o secondaria potranno essere assolte mediante la corresponsione di contributi determinati mediante deliberazione adottata dall'Amministrazione Comunale; essa può accogliere proposte o richiedere la trasformazione dei contributi per le urbanizzazioni secondarie in cessione di terreni.

Art. 4

Densità edilizia

Per ogni edificio o costruzione la densità edilizia fondiaria è il rapporto tra:

- il volume vuoto per pieno dei piani o dei vani, fuori terra o interrati o seminterrati o contenuti in coperture a pendenza, con caratteristiche tali da determinare l'abitabilità o l'agibilità oppure con destinazioni tali da richiedere l'autorizzazione a tali fini a norma di legge o di regolamenti
- l'area del fondo di pertinenza.

Dal computo predetto sono esclusi i volumi interrati o seminterrati delle autorimesse strettamente connesse con la residenza nei limiti dati dalla legge, dai decreti di applicazione, dall'art. 13 di queste norme; nonchè quelli dei portici aperti su almeno due lati ed estesi almeno a due terzi delle superfici degli edifici ed inoltre i volumi delle attrezzature tecnologiche, interrati o seminterrati oppure emergenti da coperture.

I fondi necessari per l'osservanza dei rapporti di densità edilizia fondiaria per le nuove costruzioni non possono essere derivati dai fondi di pertinenza di edifici esistenti quando ciò determinasse od aggravasse carenze dei

rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai fondi relativi.

Per le costruzioni su fondi o su complessi fondiari topograficamente unitari ed ambientalmente omogenei, appartenenti a zone diverse tra quelle B1 o B2 o B3 od E, allo scopo di migliorare le soluzioni urbanistiche od am bientali e di realizzare più ampie aree libere a verde, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare la concentrazione sui fondi o sulle parti di fondi a parametri di densità diversi, dei volumi risultanti dai parametri delle diverse zone, a parità di capacità insediativa e funzionale.

Le opere connesse con la modifica di destinazione e di uso di edifici esistenti in zone diverse da quelle A, da non residenziale a residenziale o viceversa in coerenza con le norme sui tipi di edilizia e di attività nelle singole zone cui appartengono, possono essere autorizzate, sentito il motivato parere della Commissio ne Edilizia, anche quando la densità edilizia fondiaria superasse del 20% come massimo i limiti fissati per le singole zone.

I volumi eccedenti tali limiti maggiorati devono essere contemporaneamente demoliti.

Le opere di risanamento igienico o di consolidamento statico di edifici esistenti in qualunque zona e le opere di restauro conservativo o di ricostruzione di edi fici delle zone A possono essere autorizzate, sentito il parere adeguatamente motivato della Commissione Edilizia, anche se non completamente conformi alle norme del Regola mento d'Igiene.

Nelle Zone residenziali B3 sono autorizzabili opere di ampliamento di case costituite da non più di due appar tamenti, atte ad integrare o sistemare le unità immobiliari esistenti, nel limite di densità edilizia fondiaria di 1 mc/mq. ed in conformità agli altri parametri edilizi delle singole zone.

Art. 5

Altezze - Distanze - Cortili

Le altezze degli edifici sono misurate a partire sia dalle quote stradali sia dalle quote dei terreni da cui emergono, fino alle quote di estradosso dei solai superiori degli ultimi piani abitabili anche se con coperture a pendenza non superiore al 35%.

Le altezze verso valle degli edifici su terreni in pendenza, devono essere mantenute almeno fino alla profondità di 15 metri verso monte lungo gli spessori degli edifici.

Le altezze degli edifici e degli impianti ed il conseguente numero dei piani in relazione anche alle norme di Regolamento d'Igiene, potranno essere determinate nei Piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata o di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, in limiti diversi da quelli fissati per le singole zone con un massimo di 3 piani nelle zone B3, allo scopo di migliorare i rapporti tra superfici coperta e fondiaria, ove siano favorevoli anche le condizioni dell'ambiente.

Negli articoli relativi alle singole zone, sono fissate norme per le distanze minime delle costruzioni dai confini e tra di esse.

Nei casi di esistenza di costruzioni su fondi finitimi a quelli sede di costruzione, a distanze dai confini inferiori a quelle soprarichiamate, le costruzioni possono essere realizzate a distanza di 8 metri da quelle sui fondi finitimi sopra indicati; comunque alle distanze minime dai confini fissate per le singole zone.

Per le costruzioni su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazione tra zone in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e zone in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione in confine.

In tutte le zone è ammessa la costruzione in aderenza a costruzioni esistenti lungo i confini di fondi finitimi; nelle zone E : nei limiti di allineamento verso strada, profondità, altezza, pari a quelli delle predette esistenti costruzioni; nelle altre zone: nel solo limite di allineamento verso strada pari a quello delle predette esistenti costruzioni; nelle zone A non si applicano le predette limitazioni nei casi di restauri o ricostruzioni.

Le distanze minime dai confini degli sporti dagli edifici (come balconi, ecc. , escluse gronde e contorni) devono essere pari a 6 metri.

Per le costruzioni su fondi finitimi ad immobili scolastici si applicano le seguenti norme:
ove gli edifici scolastici hanno pareti sui confini le costruzioni possono essere realizzate in aderenza a tali pareti, nei casi in cui ciò sia ammesso da queste Norme e nei limiti di allineamento, profondità, altezza, pari a quelli delle pareti degli edifici scolastici interessati;
ove gli edifici scolastici non hanno pareti sui confini, gli edifici devono essere costruiti a distanze minime di:
12 metri dalle aule,
8 metri da altri locali,
6 metri dai servizi;
ove gli edifici scolastici non hanno pareti sui confini ma a distanze uguali o superiori a quelle dettate dai Regolamenti scolastici (D.L. 27 maggio 1950, n° 875 - D.Min. 21 marzo 1970), le costruzioni non possono essere realizzate sui confini, ma alle distanze da essi fissate per le singole zone.

I cortili sono gli spazi privati o pubblici patrimoniali su cui hanno unico e necessario prospetto vani abitabili.

Art. 6

ZONE A

- ZONE STORICHE A NORMATIVA SPECIALE

Città Murata e Borghi (ex Zone A1 - A2 - A3)

Nelle Zone della Città Murata, dei Borghi di S. Giuliano, di S. Agostino ed adiacenze, dei Borghi di S. Bartolomeo, S. Rocco, S. Vitale ed adiacenze, del Borgovico ed adiacenze, come sono delimitate nelle tavole 2A e 2B:

sono ammissibili interventi sugli immobili di proprietà di persone od enti privati od enti pubblici non comunali, salva la facoltà data al Sindaco dall'11° e dal 12° comma dell'art. 2 di queste norme;

sono previsti interventi comunali o di enti pubblici su aree od edifici destinati specificatamente dal Piano ad uso pubblico o collettivo a servizio di quartiere oppure comprensoriale (tavole 3A e 3B).

I tipi di attività ammissibili, nei limiti ed alle condizioni delle norme di polizia urbana se compatibili con le tipologie edilizie, sono esclusivamente quelli residenziali o di servizio pubblico o collettivo.

Sono ammissibili le attività attualmente insediate di tipo commerciale, artigianale di servizio, artigianale di produzione -se non ritenute insalubri come dallo art. 12 di queste Norme- professionale, culturale, turistica, ricreativa; se documentate con atti di data certa anteriore al 17 gennaio 1972; nei limiti e nelle condizioni delle norme di polizia urbana e se compatibili con le tipologie edilizie.

I mutamenti di destinazione da residenziale ad altro tipo non sono ammessi, se non nell'ambito delle attività sopraelencate ed in esecuzione di prescrizioni di comparto urbanistico a norma dell'art. 28 oppure dello art. 20 della 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 sè 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 fideiussorie.

Le destinazioni non residenziali considerate dalle convenzioni di cui al precedente comma possono essere mutate in destinazioni residenziali a richiesta dei proprietari con il consenso del Comune, con variazione delle predette convenzioni (da trascrivere legalmente).

Qualora gli edifici presentino caratteristiche di tipologia edilizia tali da farli classificare come "specialistici" o come "palazzi" e "ville" oppure si trovino all'interno del tessuto urbano in posizioni urbanisticamente singolari per dotazione o adiacenza ad aree a verde pubblico o privato esistenti o previste, e tali che possano essere adibiti a servizi pubblici o di interesse pubblico è riservata la facoltà data al Sindaco dall'11° e dal 12° comma dell'art. 2 di queste norme, in vista dell'adozione di Piano generale integrativo o Piani particolareggiati per le Zone storiche rispetto agli strumenti urbanistici successivamente adottati.

Le licenze per attività commerciali e/o artigiane, oppure industriali od il loro rinnovo non potranno essere emesse se l'attività in esame si svolge in ambienti superfetativi dell'edificio o del tessuto urbano e/o le attività stesse non sono compatibili per ragioni igienico-ambientali con il tessuto e la funzione degli edifici circostanti.

Nei casi di interventi comunali o di enti concessionari, anche eventualmente conseguenti ad acquisizioni a qualunque titolo da parte del Comune, gli immobili possono essere destinati ad usi diversi da quelli antecedenti all'acquisizione.

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, purchè 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 specificato, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti.

Non sono ammesse opere che consentano e facilitino mutamenti delle destinazioni residenziali, salvo nei casi ed alle condizioni descritte al 3° ed al 4° comma di questo articolo.

Le opere di restauro conservativo tipologico con adeguamento igienico e tecnologico sono ammesse purchè 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 pri

mo 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, 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 dello 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 assemblamenti 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 nonchè la loro sistemazione a cortili o a verde a seconda della loro funzione originaria.

Arredo urbano

Oggetti di arredo

Per oggetti di arredo si intende tutto quanto concorre a rendere lo spazio pubblico della città razionalmente e correttamente utilizzabile dai cittadini: pensiline di attesa dei bus, panchine, cestini porta rifiuti, mezzi di contenimento ed incanalamento del traffico veicolare e pedonale, edicole, chioschi, ecc.

Questi oggetti potranno essere collocati utilizzando il sistema della composizione plastico-figurativa o il metodo del design, sentita la Commissione Edilizia.

Tali oggetti non potranno essere comunque utilizzati come supporto di segnaletica commerciale.

Segnaletica

Per segnaletica si intendono:

- a) oggetti a più dimensioni leggibili o riconoscibili attraverso lettere dell'alfabeto o figurazioni convenzionali;
- b) le decorazioni e pitture murali, in superficie od in rilievo; illuminazioni dirette o indirette di edifici;

c) le insegne commerciali e le targhe professionali.

In generale la segnaletica deve essere contenuta entro gli spazi appositamente destinatele in sede di progettazione e, comunque non deve alterare la struttura architettonica delle costruzioni.

Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinta sui muri.

Le insegne e le voci pubblicitarie attualmente esistenti sono tollerate purchè in buono stato e regolarmente autorizzate in precedenza.

Per la nuova segnaletica di carattere non commerciale e/o di interesse pubblico o collettivo è competente la Commissione Edilizia.

Per la nuova segnaletica commerciale:

- non sono ammesse insegne a bandiera o applicate ai balconi;
- non sono ammesse insegne applicate al di sopra del marcapiano reale o ideale fra p.t. e 1° piano.

Le nuove insegne dovranno essere applicate nel più assoluto rispetto degli elementi architettonici esistenti ed essere di dimensioni tali da non nascondere alcun particolare architettonico o decorativo esistente.

Ove esistano già antichi elementi funzionali e/o decorativi tradizionalmente supporto delle scritte commerciali, si dovrà studiarne il possibile riutilizzo e la rimessa in funzione.

I colori dovranno armonizzarsi con l'ambiente e le insegne di uno stesso esercizio o attività commerciale dovranno essere composte da un unico colore.

Impianti tecnologici aerei a rete

Nello studio dei progetti di restauro dovrà essere previsto con opportuni accorgimenti la sistemazione

e la realizzazione della rete aerea dei fili e delle tubazioni che interessano i prospetti degli edifici.

Redazione e documentazione dei progetti

Per gli interventi di cui ai punti a) - b) - c) - d) oltre alla domanda ed ad una relazione tecnica dovranno essere presentati, ove necessari alla comprensione dei lavori da eseguirsi, disegni di rilievo e di progetto in scala adeguata, con documentazione fotografica.

Per le opere di restauro si richiede unitamente alla presentazione del progetto esecutivo alla scala 1 : 50 la seguente documentazione:

1) Rilievo dello stato di fatto alla scala 1 : 50, piante, prospetti di tutti i fronti (esterni ed interni), sezioni indicative longitudinali e trasversali, pianta copertura.

2) Rilievo delle funzioni esistenti per ciascun piano e tabella riportante i dati metrici di ciascuna funzione.

Il numero delle famiglie che abitano l'edificio, la loro composizione con l'indicazione della condizione professionale o non dei suoi membri.

3) Rilievo scala 1 : 50 del verde, con indicazioni delle essenze e relative dimensioni, rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti.

4) Relazione storica e documentazione storico - catastale dell'edificio, mediante planimetrie piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto di epoca ecc., in parte reperibili presso gli Uffici Comunali.

5) Documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto.

./.

- 6) Relazione dettagliata, con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire; tale relazione deve consentire sulla scorta della documentazione presentata, la definizione dell'analisi tipologica e strutturale; i possibili parametri dimensionali, distributivi e tutti quegli elementi che possono servire ad una approfondita verifica delle scelte progettuali in ordine anche alle destinazioni d'uso dei vari piani.

Il Sindaco per approfondire l'esame delle scelte progettuali, può richiedere l'effettuazione di saggi e stonacature parziali delle murature atti ad acquisire la conoscenza di elementi decorativi e strutturali dell'edificio.

Per la segnaletica le richieste dovranno essere corredate da:

- 1) disegni in scala non inferiore a 1 : 10, indicanti, tra l'altro, qualora si tratti di segnaletica su edifici, l'esatta collocazione dell'insegna, mediante precisi riferimenti a particolari architettonici o costruttivi;
- 2) foto del luogo di esposizione sufficientemente rappresentative;
- 3) indicazione dei colori, dei materiali, del tipo di illuminazione.

Per gli oggetti di arredo è richiesta una documentazione che, caso per caso garantisca, secondo i criteri esposti nel presente paragrafo, una completa comprensione dell'oggetto nei suoi aspetti tecnici, formali ed ambientali.

Materiali

Gli interventi devono essere attuati mediante progetti che prevedano il ripristino il consolidamento o il

rifacimento delle murature esistenti con l'uso dei materiali e delle tecniche tradizionali; la sostituzione di eventuali elementi strutturali e/o architettonici lignei fatiscenti deve avvenire con lo stesso materiale e con tecnologie usate nella tradizione locale.

Anche nelle finiture deve essere fatto uso di materiali e tecniche tradizionali, in particolare gli intonaci e le tinteggiature esterne devono essere eseguite mediante l'impiego delle calci e dei leganti negli opportuni dosaggi e delle terre naturali.

Eventuali decorazioni dipinte o a grafito dovranno essere conservate e ripristinate, coerentemente con le scelte di restauro.

Per i serramenti in genere e dei negozi in particolare l'uso di leghe leggere può essere giustificato solo per la soluzione di particolari e motivate esigenze funzionali e tecnologiche.

ZONE A2 - ESTERNE A QUELLE A NORMATIVA SPECIALE

Nelle zone A2 esterne sono autorizzabili per licenze edilizie singole, sentita la Soprintendenza ai Monumenti, salva la facoltà data al Sindaco dal 2° comma dell'art. 3:

- opere di restauro conservativo;
- trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non tipologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940 atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali riconosciute compatibili coi tipi urbani dei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta delle documentazioni di indagini svolte dal Comune; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;

- costruzioni di nuovi edifici a completamento di isolati o conseguenti a demolizione, che, nei casi di edifici di epoca fino al 1940 devono essere motivate da irreparabile degrado statico o funzionale, in armonia coi tipi urbani dei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondiaria non superiore al 50% di quelle dei singoli isolati e col massimo di 1,5 mc/mq.

ZONE A3 - ESTERNE A QUELLE A NORMATIVA SPECIALE

Nelle Zone A3 esterne sono autorizzabili per licenze edilizie singole, sentita la Soprintendenza ai Monumenti, salva la facoltà data al Sindaco dal 2° comma dell'art. 3:

- opere di restauro conservativo;
- trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non tipologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940; atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali riconosciute compatibili coi tipi urbanistici locali sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;
- costruzioni di nuovi edifici, eventualmente conseguenti a demolizioni, che, nei casi di edifici di epoca fino al 1940, devono essere motivate da irreparabile degrado statico o funzionale, in armonia coi tipi urbanistici locali preesistenti sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondiaria non superiore al 50% di quelle delle singole Zone, massimo di 0,5 mc/mq.

Per le Zone A2 ed A3 esterne, per quanto riguarda: arredo urbano (oggetti di arredo, segnaletica), impianti tecnologici, redazione e documentazione dei progetti, ma teriali, si applicano le norme per le Zone storiche a normativa speciale.

Art. 6 / bis

In via sperimentale, e comunque in attesa della ado zione dei piani particolareggiati, per gli edifici siti nelle zone storiche a normativa speciale (Città murata e Borghi storici) che totalizzano valori non inferiori a 5 secondo la tabella in calce e con riferimento ai dati del censimento 1971, sono ammessi interventi per singole licenze edilizie ai fini dell'esecuzione di opere di ade guamento igienico o tecnologico previste nelle lettere c), d), e) dell'art. 6, allorquando, ferme tutte le con- dizioni e modalità previste dall'art. 6 predetto, il pro prietario abbia previamente stipulata una convenzione con il Comune o con gli Enti pubblici operanti nel setto- re dell'edilizia indicati di volta in volta dal Comune, da trascrivere legalmente, con cui assuma, per sè e per i suoi aventi causa, l'obbligo:

- a) di mantenere nell'alloggio dato in locazione il loca- tario che occupava l'alloggio antecedentemente alla stipulazione della convenzione ad un canone equo, che verrà determinato dal Comune e potrà essere maggiora- to secondo l'aumento del costo della vita calcolato secondo i bollettini ISTAT, salvo le diverse norme di legge in ma-teria di locazioni, con divieto di sublo- cazione e obbligo, in caso di richiesta di subloca- zione, di offrire l'alloggio in prelazione al Comune o agli Enti come sopra indicati, secondo quanto stabi- lito nella successiva lett. b);
- b) di offrire in prelazione al Comune l'alloggio per la locazione, qualora il locatario che occupa l'alloggio

al momento della stipulazione della convenzione, per qualsiasi ragione, lasciasse libero l'alloggio stesso; il Comune potrà esercitare la prelazione per sè o per gli Enti pubblici operanti nel settore della edilizia;

- c) di offrire in prelazione l'alloggio al Comune per l'acquisto qualora il proprietario intendesse cedere l'immobile o costituire su di esso diritti reali, a qualsiasi titolo per negozio fra vivi, con obbligo di far determinare il prezzo ad un collegio arbitrale nel caso in cui il Comune non accettasse il prezzo offerto dal proprietario; il Comune potrà esercitare la prelazione per sè o per gli Enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia;
- d) di assicurare l'esecuzione delle obbligazioni assunte con la stipula dell'obbligo del pagamento di una penale, in caso di violazione della convenzione; tale penale sarà adeguatamente determinata in sede di convenzione e comunque non inferiore al triplo dei vantaggi che il proprietario potrebbe ricavare da una violazione della convenzione, e assistita da garanzie reali o fidejussorie.

Gli interventi di cui all'art. 6 sono consentiti senza obbligo della previa stipulazione della convenzione suindicata per gli alloggi destinati ad abitazione di coloro i quali ne risultino proprietari alla data del 1.1.1974 e/o dei loro parenti ed affini entro i gradi di cui all'art. 433 del Codice Civile.

Sono esclusi dagli obblighi della convenzione i piani terreni ed i volumi occupati da funzioni non residenziali, purchè compatibili con le norme dell'art. 6.

Potranno inoltre essere convenzionati per funzioni diverse da quella residenziale i primi piani degli edifici. Tali piani saranno destinati ad integrazione delle attività già esistenti al p.t., purchè compatibili con i tipi edilizi, quando il progetto di restau

ro preveda il totale ripristino degli originari spazi ed ambienti comuni, al p.t., oggetto di intasamenti superfetativi causati dalle attività stesse.

I proprietari dei piani terreni a funzione non residenziale, dovranno consentire la eventuale servitù derivante dall'inserimento degli impianti tecnologici (tubazioni, condotte, ecc.).

I proprietari di cui sopra, dovranno contribuire "pro quota", alle spese occorrenti per il ripristino delle parti comuni (tetto, androni, scale, gronde, ecc.).

Le condizioni patrimoniali delle convenzioni saranno correlate con gli eventuali incentivi del Comune e degli Enti pubblici.

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DELL'IDONEITA' DEGLI EDIFICI
AL CONVENZIONAMENTO

<u>1) CONDIZIONI IGIENICO- EDILIZIE</u>	soglia di idoneità al convenzionamento	punteggio
degli alloggi dello edificio		
a) alloggi con wc esterno	20%	2 (I)
b) alloggi senza bagno o doccia	30%	1,5 (II)
c) alloggi riscaldati con apparecchio singolo	70%	1,5 (III)
<u>2) DATI DEMOGRAFICI</u>		
degli abitanti dello edificio		
- età superiore ai 65 anni	25%	1 (IV)
<u>3) DATI SULL'OCCUPAZIONE</u>		
degli abitanti attivi e/o dei pensionati dell'edificio		
a) lavoratori dipendenti e/o pensionati	50%	1 (V)
b) luogo di lavoro: Como	85%	1 (VI)
TOTALE		<u>8</u>

NOTE ESPLICATIVE

- (I) Si attribuisce punteggio 2 nei casi in cui gli alloggi con wc esterno siano almeno pari al 20% del totale de-

gli alloggi dell'edificio.

- (II) Si attribuisce punteggio 1,5 nei casi in cui gli alloggi senza bagno o doccia siano almeno pari al 30% del totale degli alloggi dell'edificio.
- (III) Si attribuisce punteggio 1,5 nei casi in cui gli alloggi riscaldati con apparecchio singolo siano almeno pari al 70% del totale degli alloggi dell'edificio.
- (IV) Si attribuisce punteggio 1 nei casi in cui gli abitanti dell'edificio con età superiore ai 65 anni siano almeno pari al 25% del totale degli abitanti dell'edificio.
- (V) Si attribuisce punteggio 1 nei casi in cui gli abitanti attivi in condizione di lavoratori dipendenti e/o di pensionati siano almeno pari al 50% del totale degli abitanti attivi e dei pensionati dell'edificio.
- (VI) Si attribuisce punteggio 1 nei casi in cui gli abitanti che lavorano in Como siano almeno pari allo 85% del totale degli abitanti attivi dell'edificio.

^^^^^^^^^^

Art. 6 / ter

Negli immobili indicati nella planimetria Tav. 5 scala 1 : 1000, in considerazione della particolare necessità di procedere al loro risanamento ed adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, nonché alla eventuale localizzazione di servizi sociali, mediante un progetto organico che tenga conto delle caratteristiche edilizie, ambientali ed urbanistiche degli immobili suindicati e del loro intorno, qualsiasi intervento diverso da quelli previsti dalla lett. a) e dalla lett. b) dell'art. 6 non può essere autorizzato prima della elaborazione degli appositi strumenti esecutivi che saranno predisposti dal Comune entro un anno dalla data di adozione della presente norma.

Essi sono destinati ad interventi di edilizia pubblica residenziale previsti dalle leggi n° 167 del 1962, n° 60 del 1963 e n° 865 del 1971, fatta esclusione per i vani destinati, al 1° gennaio 1974, ad uso diverso dalla residenza.

Art. 7

ZONE 3

Nelle zone B i tipi di edilizia e di attività ammesse sono i seguenti:

residenziale, amministrativa, direzionale, commerciale, artigianale, di servizio e/o di produzione (nei limiti ed alle condizioni delle norme di polizia urbana), culturale, turistica, ricreativa.

In generale:

le altezze parziali o totali degli edifici devono essere pari alle corrispondenti larghezze stradali aumentate dei relativi arretramenti su fondi propri;

le costruzioni fuori terra devono essere realizzate a distanze minime di 3 metri dai limiti stradali attuali o di rettifica o di previsione della Rete Viaria e di metri 4,50 dagli assi relativi.

Allo scopo di coordinare gli allineamenti ed i profili con quelli degli edifici esistenti, per i nuovi edifici saranno assegnati allineamenti e profili a ciò adeguati a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

Le distanze delle pareti senza finestre, non aderenti o non su confini di fondi, dai confini saranno pari ad $1/6$ delle altezze con il minimo di 3 metri; le distanze minime tra esse saranno pari a 6 metri.

Le distanze delle pareti con finestre, dai confini saranno pari ad $1/3$ delle loro altezze, con il minimo di 6 metri; le distanze minime tra esse saranno pari a 12 metri.

Le aree minime dei cortili saranno $1/5$ delle superfici delle pareti prospettanti, computando qualunque muro in confine esistente od ivi costruibile, come ad altezza pari alla massima ammessa in ogni zona o superiore se tale.

ZONE B1

Nelle zone B1:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici sarà di 18 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 5, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 4.

ZONE B2

Nelle zone B2:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 1,5 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici sarà di 12 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 3, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 4.

ZONE B3

Nelle zone B3:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 0,5 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici sarà di metri 7,50 f.t., con un numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 2, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 4.

~~~~~

Art. 8

ZONE C

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti:

residenziale, culturale, turistica, ricreativa, commerciale, artigianale di servizio (nei limiti ed alle condizioni delle norme di polizia urbana).

Ogni attività edilizia ed urbanistica è subordinata allo studio ed all'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionata o di piani di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, di cui agli artt. 1 e 3 di queste Norme.

ZONE C1 = Quartieri del Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare, approvato con Decreto Ministeriale 22 aprile 1967.

Nelle zone C1, la densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

ZONE C1/a = Quartieri previsti ad ampliamento del Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare.

Nelle zone C1/a la densità edilizia fondiaria sarà fissata in ognuno dei Piani delle aree da adottare nel limite massimo di densità edilizia territoriale pari a:

0,8 mc/mq. per Brecciago e per Camnago

0,5 mc/mq. per Civiglio.

ZONE C2 = Comprensori dei Borghi oggetto di piani di lottizzazione convenzionata adottati dal Consiglio Comunale.

Nelle zone C2, la densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 1,5 mc/mq.; l'altezza massima degli

edifici sarà di 15 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 4 oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 4.

ZONE C3 = Comprensori esterni ai Borghi oggetto di piani di lottizzazione convenzionata adottati dal Consiglio Comunale.

ZONE C4 = Comprensori esterni ai Borghi soggetti a piani di lottizzazione convenzionata obbligatoria.

Nelle Zone C3 e C4 la densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 0,5 mc/mq.; l'altezza massima degli edifici sarà di metri 7,50 f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 2 oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 4.

ZONE C2 - ZONE C3 - ZONE C4

Nelle Zone C2 - C3 - C4, in generale, salve le soluzioni che saranno adottate nei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata:

Le distanze minime tra edifici tra i quali sono interposte strade destinate al traffico veicolare devono corrispondere alle larghezze delle sedi stradali maggiorate di:

- 5 m. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,5 m. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m.
- 10 m. per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per i singoli edifici sui lati opposti delle strade le distanze saranno computate in ragione di metà dagli assi stradali.



Qualora le distanze tra edifici computate come sopra, risultino inferiori alle altezze di edifici fronteggianti più alti, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere le misure corrispondenti a tali altezze.

Per i piani già adottati non è obbligatoria l'osservanza di quanto sopra.

In ogni caso:

Le distanze minime delle pareti non aderenti o non su confini di fondi, dai confini saranno pari a 6 metri; le distanze minime tra esse saranno pari a 12 metri.

Le aree minime dei cortili saranno  $1/3$  delle superfici delle pareti prospettanti, computando qualunque muro in confine esistente od ivi costruibile come ad altezza pari a 15 o 7,50 metri o superiore se tale.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CON "NULLA OSTA"  
MINISTERIALE O PROVVEDITORIALE O REGIONALE

I piani di lottizzazione convenzionata, che alla data di adozione di queste Norme hanno ottenuto "nulla osta" ministeriale o provveditoriale o regionale vengono recepiti con le relative normative per quanto attiene a densità media territoriale o fondiaria e le singole licenze edilizie si atterranno alle normative approvate con i rispettivi predetti provvedimenti.

Per l'attuazione dei piani di lottizzazione suindicati il Sindaco, in sede di rilascio di singole licenze nelle zone aventi particolari caratteri ambientali può prescrivere modifiche, anche con trasposizioni volumetriche nell'ambito delle singole lottizzazioni, al fine di migliorare soluzioni urbanistiche o ambientali, sentita in merito la Commissione Edilizia.

Art. 9

ZONE D

Nelle zone D:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono quelli industriali od artigianali di produzione o di servizio ad essi assimilabili.

Sono ammesse attività e costruzioni residenziali solamente se di misure e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle attività industriali od artigianali.

Salvo l'osservanza di norme specifiche di legge o regolamento sull'igiene del lavoro e sulle industrie insalubri:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

Per gli insediamenti industriali nei comprensori di nuova previsione rispetto al P.R.U.G. approvato il 18.4. 1967, il rapporto massimo fra superfici coperte e fondiarie sarà pari a 1/3, anche al fine del disposto dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968.

Le superfici libere dovranno essere mantenute od arredate a verde per le quantità residue dall'esaurimento delle esigenze derivanti dalla legge o dai regolamenti circa l'attrezzatura delle aree ad altri fini (parcheggio, ecc.).

Per le distanze delle costruzioni dai confini e tra di esse valgono le norme delle zone B.

L'altezza massima degli edifici sarà di 12 metri fuori terra.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, ecc.) potranno raggiungere la quota di 25 m., a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale od urbano, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione

Edilizia.

Potranno essere autorizzate altezze maggiori di quelle sopra indicate per edifici ed elementi tecnologici subordinatamente alla osservanza dell'art. 3 della Legge 20 dicembre 1955 n° 1357 modificato dall'art. 7 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.

#### Art. 10

#### ZONE E

#### ZONE E1

Nelle zone E1 i tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti:  
agricola, residenziale, turistica, ricreativa, campeggiistica.

La densità edilizia fondiaria per le abitazioni anche agricole e gli impianti turistici o ricreativi non sarà superiore a 0,03 mc/mq.

I limiti di densità edilizia fondiaria di impianti tecnologici agricoli sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Le distanze delle costruzioni dai confini saranno pari alle loro altezze con il minimo di 6 metri; le distanze minime tra di esse saranno pari a 12 metri.

L'altezza massima degli edifici sarà di metri 4,50 f.t. con un solo piano abitabile od agibile, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 4.

#### ZONE EA

Nelle zone EA, d'interesse archeologico, la possibilità di realizzare i tipi di edilizia e di attività come per le zone E1 e nel limite di densità edilizia



fondiaria di 0,01 mc/mq. è subordinata alle esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio archeologico secondo le determinazioni della Soprintendenza alle Antichità.

#### Art. 11

Edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico o collettivo o sociale in zone ad uso pubblico (comprensoriale o di quartiere) oppure in altre zone

Per gli edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, indicati nella legge urbanistica e nella circolare del Ministero LL.PP. n° 518 del 1° marzo 1963 - cap. II° lettere a) e b), compresi nelle zone ad uso pubblico (comprensoriale o di quartiere) oppure in altre zone, valgono le norme seguenti:

Per le destinazioni funzionali di tipo tecnologico (autosili, centrali energetiche, impianti di telecomunicazioni, ecc.), richiedenti presenze di soli addetti al servizio diretto o di controllo, i limiti di densità edilizia sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di legge o di regolamento per le singole destinazioni di uso; con altezza massima degli edifici pari a 18 metri f.t., e con caratteristiche coerenti con le esigenze dell'ambiente e del traffico viario della zona.

Tale norma vale anche per costruzioni di interesse di persone od enti diversi da quelli indicati al 1° comma ma aventi funzioni di interesse collettivo; tali funzioni devono essere riconosciute mediante atti specifici oppure da atti di concessione o convenzione deliberati dal Consiglio Comunale, circa l'uso a servizio di urbanizzazione primaria o secondaria e le relative sanzioni di garanzia.

Nei casi del 2° e 3° comma, se non esistono norme di legge o regolamenti specifiche per distanze od altro,

si applicano le relative norme per le zone adiacenti che, con esclusione di strade o piazze, per maggior perimetro circondano le aree di tali edifici od impianti.

Per le destinazioni funzionali tali da determinare la permanenza di persone e richiedere la dichiarazione di abitabilità, i limiti di densità edilizia fondiaria sono i seguenti:

nelle zone ad uso pubblico incluse in quelle di tipo A a normativa speciale: 5 mc/mq.;

nelle zone ad uso pubblico incluse o adiacenti per maggior perimetro a quelle di tipo A2 - B1 - B2: 3 mc/mq.;

nelle zone ad uso pubblico incluse o adiacenti per maggior perimetro a quelle di tipo A3 - B3 - C3 - C4: 1 mc/mq.

Tale norma vale anche per costruzioni di interesse di persone od enti diversi da quelli indicati al 1° comma ma aventi funzioni di interesse sociale; tali funzioni devono essere riconosciute mediante atti specifici oppure da atti di concessione o convenzione deliberati dal Consiglio Comunale, circa l'uso a servizio di urbanizzazione primaria o secondaria e le relative sanzioni di garanzia.

Nei casi del 5° e del 6° comma, se non esistono norme di legge o regolamenti specifiche per altezze, distanze, cortili, aree per parcheggio autoveicoli, si applicano le relative norme per le zone adiacenti che, con esclusione di strade o piazze, per maggior perimetro circondano le aree di tali edifici od impianti.

In fase di attuazione, le aree destinate a formare spazi ad uso pubblico o sottoposte a speciali vincoli o da riservare ad edifici pubblici o di interesse collettivo o sociale, indicati come sopra, sono delimitate in dimensioni minime indispensabili o superiori conseguente-

mente alle esigenze particolari di progettazione e di realizzazione degli edifici ed impianti pur in rispetto alle norme specifiche di legge o di regolamenti.

Le destinazioni ad uso pubblico delle aree occupate da industrie, parzialmente vincolate, possono avere, per deliberazione del Consiglio Comunale, diversa collocazione entro il perimetro delle aree stesse con equivalenza delle superfici vincolate.

Le destinazioni delle aree ad uso pubblico, di quartiere e non comprensoriale, possono essere intercambrate all'interno delle stesse singole subaree di Piano, purchè non siano modificate le specifiche dotazioni corrispondenti alle lettere a) - b) - c) - d) del 2° comma dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968; con esclusione dell'intercambio di aree destinate a verde con aree che abbiano possibilità edificatorie ad uso pubblico.

#### Art. 12

Edifici ed impianti esistenti in zone diverse da quelle D con destinazione industriale o artigianale ad essa assimilabile

Per gli edifici e gli impianti esistenti in zone diverse da quelle D, con attuale destinazione industriale od artigianale ad essa assimilabile:

- a) se svolgono attività insalubri, a giudizio del Sindaco, sentiti gli Uffici Comunali, la Commissione per i problemi dell'ambiente e la Commissione Edilizia, quanto meno in osservanza delle specifiche norme di legge o di regolamento sulle industrie insalubri, sono vietate:
- opere di ampliamento edilizio, ristrutturazioni od incrementi del potenziale produttivo;
  - modifiche dei tipi di destinazione industriale od artigianale;



b) se svolgono attività non insalubri, su fondi non destinati ad uso pubblico o collettivo, con effetti non dannosi urbanisticamente sul traffico o sull'ambiente, nonchè dotati di mezzi atti ad evitare inquinamenti od immissioni moleste, a giudizio del Sindaco, sentita anche la Commissione per i problemi dell'ambiente e la Commissione Edilizia, sono autorizzabili:

ampliamenti edilizi o ristrutturazioni atti all'adeguamento del potenziale produttivo al progresso tecnologico, con l'osservanza delle norme dell'art. 9 (escluso il 5° comma) e con limite volumetrico non superiore a quello corrispondente alla densità media esistente nella zona e comunque non superiore a 3 mc/mq.;

c) se svolgono attività non insalubri su fondi destinati in tutto o in parte ad uso pubblico o collettivo, con effetti e dotazioni come al comma precedente, le possibilità di autorizzazione date dal precedente comma sono consentite solo per un periodo di tempo limitato e predeterminato e subordinate alla stipula di convenzioni (da trascrivere legalmente) che fissino:

- 1) la data di cessazione dell'utilizzazione ad uso industriale della porzione degli immobili destinata ad uso pubblico o collettivo e quella del trasferimento della sua proprietà e della sua consegna per l'utilizzazione agli usi pubblici o collettivi previsti dal P.R.G.;
- 2) la data del trasferimento dell'azienda, con preferenza per i piani di insediamenti produttivi comunali o intercomunali;
- 3) il piano di utilizzo dell'area non vincolata ad uso pubblico, per funzioni residenziali, terziarie, o secondarie (non insalubri, nè moleste, nè dannose urbanisticamente al traffico o all'ambiente);

- 4) le sanzioni economiche per il caso di inadempimen-  
to e le garanzie reali o fidejussorie di tali ob-  
bligazioni.

Art. 13

Aree per parcheggio di autoveicoli

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuo-  
va costruzione oppure oggetto di modifiche di destina-  
zione, deve essere dotato di aree da adibire a parcheg-  
gio di autoveicoli nella misura corrispondente a quanto  
segue:

- a) Edifici residenziali o con destinazioni non specifi-  
camente residenziali ma strettamente connesse alla  
residenza, come negozi commerciali od artigianali,  
servizi collettivi per abitazioni, studi professio-  
nali, ecc.:

1 posto macchina per ogni 80 mq. di superficie lorda  
abitabile o adibita ad altri usi di cui sopra e per  
ogni frazione superiore al 30%.

- b) Edifici commerciali, banche, magazzini, centri di  
vendita:

1 posto macchina per ogni 10 mq. di superficie lorda  
dei vari piani adibiti all'attività ed ai servizi  
connessi.

- c) Edifici industriali od artigianali di produzione as-  
similabili ad essi:

1 posto macchina per ogni 100 mq. di superficie lor-  
da dei vari piani adibita all'attività e servizi con-  
nessi.

- d) Edifici scolastici:

2 posti macchina per ogni aula di scuole di obbligo  
3 posti macchina per ogni aula di scuole superiori  
all'obbligo.

e) Edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante:

1 posto macchina ogni 15 posti a sedere.

f) Edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili:

1 posto macchina ogni 3 posti letto.

La superficie di ogni posto macchina deve essere di almeno 12 mq.

Le superfici sopra fissate devono essere al netto delle aree di manovra.

Nei casi di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio dovrà corrispondere per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Per gli edifici o porzioni a destinazione residenziale, i posti macchina risultanti dalle predette norme possono anche essere realizzati all'interno degli edifici stessi se dotati di accessi agevoli, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

Per ogni edificio o porzione di edificio con destinazione particolare non descritta o non assimilabile alle predette o nei casi in cui le predette destinazioni sono giudicate particolari, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, stabilirà proporzioni anche maggiori rispetto ai minimi dei commi precedenti, conseguenti alla valutazione dei singoli casi in relazione alle specifiche destinazioni ed ubicazioni.

Le aree per parcheggio a servizio delle attività non residenziali potranno essere ubicate a distanze fino a 100 metri dagli edifici di pertinenza, purchè validamente vincolate allo scopo.

Nelle zone A: per gli edifici oggetto di restauri conservativi, purchè adibiti a residenza, la completa



applicazione delle disposizioni di questo articolo è su bordinata alle esigenze di integrità degli stessi; la distanza delle aree per parcheggio o rimessa a servizio di qualunque destinazione può essere estesa fino a 300 metri.

### C) RETE VIARIA

#### Art. 14

##### Distanze delle costruzioni dalla strada

Per la protezione delle strade della Rete Viaria del Piano si applicano le norme seguenti, salve le competenze degli Enti proprietari di strade non comunali ai fini di eventuali prescrizioni più limitative della edificazione, anche ai sensi dell'art. 5 del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968.

Gli edifici ed i manufatti a quote superiori a quelle stradali devono essere costruiti alle distanze minime dai limiti delle strade considerate per tronchi, per lati, per tratti nella relativa planimetria di Piano Generale in scala 1 : 5000, ivi indicate.

Potranno essere autorizzate sui fondi adiacenti alle predette strade, a giudizio del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, recinzioni a giorno di altezza massima pari a metri 1,00 dalle quote stradali fino a distanze di metri 5 dai limiti stradali.

Le limitazioni edificatorie sopraffissate non si applicano lungo i tratti e i lati delle predette strade compresi nelle zone A.

In generale e salvo nelle zone A, gli edifici ed i manufatti a quote superiori a quelle stradali saran

no costruiti a distanze dagli assi attuali o di rettifica o di previsione della Rete Viaria di strade o rogge o spazi pubblici, pari a:

metri 4,50 nelle zone B, C, D, F;

metri 3,00 nelle zone E.

Nei casi di strade ecc. che si sviluppano su zone del primo gruppo e su zone E può essere imposta lungo gli interi tronchi la distanza di metri 4,50 dagli assi.

Nei casi di allineamenti esistenti in applicazione di altre norme vigenti od abrogate, possono essere imposte alle nuove costruzioni distanze dagli assi coerenti a quanto esistente.

\*\*\*\*\*





COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO  
SEZIONE URBANISTICA

4

INTERVENTI DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA PRODUTTIVA DI VIALE INNOCENZO XI

VARIANTE PARZIALE N.1 AL

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N.14422 DEL 15.4.1975)

NORME PER L'ATTUAZIONE

VARIAZIONE ART. 9

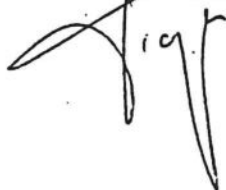
Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

n. ....

22 GEN 1979

V° IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE



Art. 9

ZONE D

Nelle zone D:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono quelli industriali od artigianali di produzione o di servizio ad essi assimilabili.

Sono ammesse attività e costruzioni residenziali solamente se di misure e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle attività industriali od artigianali.

Salvo l'osservanza di norme specifiche di legge o regolamento sull'igiene del lavoro e sulle industrie insalubri:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

Per gli insediamenti industriali nei comprensori di nuova previsione rispetto al P.R.U.G. approvato il 18.4. 1967, il rapporto massimo fra superfici coperte e fondi<sup>a</sup>rie sarà pari a 1/3, anche al fine del disposto dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968.

Le superfici libere dovranno essere mantenute od arredate a verde per le quantità residue dall'esaurimento delle esigenze derivanti dalla legge o dai regolamenti circa l'attrezzatura delle aree ad altri fini (parcheggio, ecc.).

Per le distanze delle costruzioni dai confini e tra di esse valgono le norme delle zone B.

L'altezza massima degli edifici sarà di 12 metri fuori terra.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, ecc.) potranno raggiungere la quota di 25 m., a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale od urbano, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione

Edilizia.

Potranno essere autorizzate altezze maggiori di quelle sopra indicate per edifici ed elementi tecnologici subordinatamente alla osservanza dell'art. 3 della Legge 20 dicembre 1955 n° 1357 modificato dall'art. 7 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per l'area e gli immobili oggetto della variante n° 1 adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.1.1979 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali;
- b) servizi tecnici ed amministrativi complementari a gli impianti di cui al punto a);
- c) depositi e magazzini complementari agli impianti di cui al punto a) ed interessanti una volumetria non superiore ad un terzo dell'intera volumetria edificabile sul lotto;
- d) n° 1 appartamento di servizio per ciascun impianto, con una superficie utile massima di mq. 110.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro il verificarsi di inquinamenti idrici, atmosferici ed acustici e contro la immissione di materiali liquidi e solidi di rifiuto, conformemente alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Gli standards urbanistici connessi con le attività produttive (parcheggi, verde, ecc.) nella misura del 20% della superficie produttiva devono essere conseguiti anche nelle concessioni di restauro-ristrutturazione.



Gli interventi edilizi anche se a singola concessione e/o autorizzazione saranno subordinati alla stipula di apposita convenzione che regoli, fra l'altro, la programmazione esecutiva degli interventi urbanistici in relazione anche all'obiettivo del mantenimento del livello occupazionale e della salvaguardia dei valori ambientali dell'intorno.



# COMUNE DI COMO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

UFFICIO TECNICO

SEZIONE URBANISTICA

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE  
n. 241 del 11 OTT. 1983  
V° / IL SINDACO MUNICIPIO IL SEGRETARIO GENERALE



PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE -  
D.G.R. n° 14422 DEL 15.4.1975 -

VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.R.U.G.  
ZONE D.l.a. - FASCIA PRODUTTIVA DI VIALE INNOCENZO XI° -  
ZONA SUD

NORME PER L'ATTUAZIONE -  
ART. 9.1. -  
ART. 4 - COMMA 9 -

28 SET. 1983

Art. 9.1 - Zone D.1.a

1. Definizione: comprendono le parti del territorio già interessate da insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad esse connesse, individuate con le lettere D.1.a nella documentazione grafica allegata, in scala 1:2000 e con il retino D.1.a nella tavola dell'azzoneamento 2.B del P.R.U.G. in scala 1:5000.
2. Esse sono destinate agli insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad essi connesse, ossia:
  - a) impianti industriali ed artigianali;
  - b) servizi tecnici e tecnologici di pertinenza degli impianti industriali e artigianali insediati sulla stessa area a norma della lettera a);
  - c) depositi e magazzini di pertinenza degli impianti industriali e artigianali insediati sulla stessa area a norma della lettera a);
  - d) attività direzionali ed amministrative, comprendenti:
    - 1) Informatica di supporto all'apparato produttivo senza limitazioni di gravitazione territoriale -
    - 2) Organizzazione aziendale e manageriale per l'apparato produttivo senza limitazioni di gravitazione territoriale -
    - 3) Servizi amministrativi e direzionali non compresi nel terziario tradizionale (commerciale, credito, assicurazioni) -
  - e) attività per lo sviluppo industriale, la commercializzazione ed esposizione del prodotto, comprendenti:
    - 1) Servizi tecnici, ricerca e sviluppo, progettazione esecutiva, assistenza tecnica, disegno industriale -
    - 2) servizi funzionali delle attività commerciali: ricerca di mercato, pubblicità, intermediazione con l'estero, mostre ed esposizioni -
    - 3) servizi connessi alla gestione delle risorse umane: selezione, formazione -
    - 4) servizi all'efficienza amministrativa e gestionale: consulenza fiscale, commerciale, informazioni su mercato e clienti, organizzazione aziendale, sistemi informativi -
  - f) residenze di servizio nel limite massimo di 2 per ciascuna unità insediata;
  - g) impianti tecnologici e servizi relativi (teleriscaldamento, acquedotto).
3. Interventi ammessi.

In queste zone sono ammesse:

  - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi degli artt. 31 e 48 della Legge 457/78 e successive integrazioni e modificazioni;



- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

Nelle porzioni attualmente edificate, ma comprese in zona di rispetto cimiteriale, ferma restando la destinazione di cui al comma secondo, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione senza aumento di superficie utile.

#### 4. Procedure -

L'attività edilizia è regolata con il rilascio di singoli provvedimenti di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Le opere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione oppure di nuova costruzione sono consentite previa approvazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata che garantiscano l'attuazione degli obiettivi urbanistici della presente variante.

#### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

per la concessione singola

- Indice di utilizzazione fondiaria (I.U.F.) = 1,20 mq/mq
- Rapporto di copertura massima (R.C. max) = 60% della superficie fondiaria
- Altezza massima = 13,50 mt.

con piano esecutivo

- Indice di utilizzazione territoriale (I.U.T.) = 12.000 mq/ha
- Rapporto di copertura massima (R.C. max) = 70% della superficie fondiaria
- Altezza massima = 13,50 mt.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, camini, ecc.) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale urbano, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

- Distanza minima fra edifici = 10,00 mt.
- Sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano esecutivo
- Distanza minima dal confine = 5,00 mt. -

E' ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione registrata tra i confinanti.

La distanza minima degli edifici (escluse le recinzioni) del ci  
glio stradale è quella prevista dalle norme e dai regolamenti  
vigenti.

La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali  
agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzatu  
re sportive; centri e servizi sociali, mense ed attrezzature va-  
rie, è fissata, ai sensi della L.R. n° 51/75, nella misura del 20%  
della superficie fondiaria nel caso di demolizione e ricostruzione,  
e del 20% dell'area fondiaria di pertinenza per le nuove costruzioni.

Gli standards produttivi di pertinenza delle nuove costruzioni pos  
sono risultare individuati su aree e/o spazi interni al lotto in  
sediato, ovvero su aree e/o spazi anche non immediatamente conti  
gui, purchè funzionalmente connessi, nel rispetto dell'art. 22 punto  
2 della L.R. n° 51/75.

Le aree da prevedere per le attrezzature di servizio degli insedia  
menti direzionali e terziari devono corrispondere alla dotazione  
minima del 100% della rispettiva superficie lorda di pavimento.

Tali aree esterne al lotto insediato dovranno risultare asservite  
con apposito atto registrato e trascritto.

Nelle zone D.1.a. le attività di cui ai punti d) e), f) del 2° comma  
del presente articolo, inteso anche a servizio del settore produtt  
ivo generale, non potranno superare il 50% della S.L.P. insediata o  
insediabile nel singolo lotto.

Nelle zone D.1.a, nei casi in cui gli interventi saranno sottoposti  
a pianificazione esecutiva, le percentuali previste per le attività  
di cui ai punti d), e) e f), del 2° comma del presente articolo, po  
tranno raggiungere il 60%.

#### 6. Disposizioni finali

Nelle zone D.1.a sono consentite nuove realizzazioni o il mantenimen  
to di servizi e impianti tecnologici quali: impianti di depurazio  
ne, centrali telefoniche, impianti di acquedotto, cabine di trasfor  
mazione dell'energia elettrica, impianti di teleriscaldamento con i  
relativi edifici funzionali alle attività direzionali ed ai servizi  
manutentivi degli impianti stessi relativamente alle attività produt  
tive e alle residenze insediate nell'area di gravitazione territoria  
le dei servizi tecnologici previsti.

In tutti gli impianti produttivi sono da adottare tutte le precauzioni tecnologiche e di arredo a verde contro il verificarsi di inquinamenti atmosferici, acustici, idrici in conformità delle soglie di accettabilità stabilite dalla legisla<sup>z</sup>ione vigente ed in ottemperanza delle disposizioni in materia di impatto ambientale emanate dalla Comunità Europea.



ART. 4 - Comma 9°

Nelle zone D.1.a previste negli ambiti di viale Innocenzo XI° sono consentiti parametri di densità riferiti all'indice di utilizzazione (mq/mq) come indicato nell'art. 9.1.

Per indice di utilizzazione fondiaria (I.U.F.) si intende il rapporto (mq/mq) tra la somma delle superfici lorde di pavimento, (S.L.P.), compresi i soppalchi, di tutti i piani fuori terra e la superficie fondiaria.

Dal computo sono esclusi: i porticati pubblici e privati, le logge rientranti e le autorimesse e cantine interrate ad uso esclusive.

Per superficie lorda di pavimento si intende la proiezione orizzontale, comprese le murature esterne, della sommatoria dei vari piani fuori terra.

Per superficie coperta (S.C) si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, logge e porticati.

La percentuale del rapporto di copertura (R.C.) è il rapporto tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria.

Per indice di utilizzazione territoriale (I.U.T.) si intende il rapporto (mq/ha) tra la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra e la superficie territoriale.

La superficie territoriale è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.

NOTA

L' art. 9 delle N.T.A. relativo alle zone "D" é stato oggetto di due varianti e precisamente:

a) una variante denominata "Variante parziale n.1" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 22.1.1979 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.28136 dell' 11.12.1979, che riguarda la fascia produttiva di Viale Innocenzo XI° e quindi per usare una terminologia corrente, sia la parte nord che sud dell' area ex-Ticosa.

b) una variante denominata "Variante parziale n.3 zona D1/a", adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.201 dell' 11.10.1983 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n.44849 del 20.11.1984 che riguarda la parte di territorio nota come "ex-Ticosa sud".

Pertanto per l' area corrispondente all' ex-Ticosa -sud vale la normativa approvata con la Variante parziale n.3, mentre per la restante parte di area, nota anche come "ex-Ticosa-nord", vale la normativa approvata con la Variante parziale n.1 succitata.

