

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
VISTO  
IL CAPO DELLA SEZIONE URBANISTICA  
*f.to* (Isp. Gen. Dr. Arch. Giuseppe Tirelli)

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

Provincia di Como

PIANO REGOLATORE GENERALE

Arch. Luigi Dodi 1971

Delibera N. 73 Del 18-6-1971

Delibera N. 99 Del 11-4-1972

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
VISTO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
E AL PIANO TERRITORIALE

*f.to* dott. ing. Salvatore Parigi



GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA  
IL PRESIDENTE

*f.to* (Piero Bassetti)



*delibera*  
Approvato con Decreto  
~~del Presidente~~ della  
Giunta Regionale  
in data 1 LUG. 1972, n° 1517

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
E AL PIANO TERRITORIALE  
(ing. Salvatore Parigi)



PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 1

TERRITORIO COMUNALE INTERESSATO AL P.R.G.

Tutto il territorio comunale si intende interessato o per allineamento, o per azionamento dal Piano regolatore generale, nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie.

In qualunque punto del territorio comunale le nuove costruzioni non potranno avere inizio se non con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune.

Art. 2

## ESECUZIONE DEL P. R. G.

L'esecuzione del piano regolatore avverrà:

- a) mediante piani particolareggiati il cui ordine di successione verrà stabilito dal Comune di Campione (tenendo conto delle eventuali richieste avanzate dai privati; sono in ogni caso subordinate alla esecuzione del piano particolareggiato tutte le costruzioni che sorgano in zone soggette a vincolo panoramico);
- b) mediante lottizzazioni convenzionate;
- c) secondo gli allineamenti stradali e le prescrizioni di zona stabilite dagli articoli 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 del presente Regolamento.

Art. 3

L O T T I Z Z A Z I O N I

La lottizzazione dei terreni a scopo edilizio è subordinata alla preventiva autorizzazione del Comune, dietro nulla osta dell'organi all'uso designato nell'art. 28 della legge urbanistica, sentita la sezione urbanistica regionale nonché la competente Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione alla lottizzazione deve essere preceduta dalla approvazione, da parte del Comune, nonché dalla stipula e dalla trascrizione (a spese della proprietà) della convenzione patrimoniale prevista nell'art. 28 della Legge Urbanistica, eventualmente negli appositi regolamenti comunali.

L'osservanza dei procedimenti stabiliti nei due comma precedenti è necessaria anche nei casi in cui:

- a) l'iniziativa edilizia attuale o potenziale possa comportare la necessità o la opportunità di realizzare opere di urbanizzazione primaria e/• secondaria per soddisfare le esigenze degli edifici realizzabili, a norma del P.R.G., sul compendio di proprietà;
- b) il Sindaco ritenga opportuno esercitare, ai sensi dello art.28, penultimo comma, della Legge Urbanistica, la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse;
- c) sia espressamente stabilita dalla disciplina delle singole zone.

Il rilascio della licenza nell'ambito dei singoli lotti è subordinata al rispetto degli stati di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria nonché al rispetto degli impegni stipulati per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità fissate nella convenzione e nel piano di lottizzazione.

MODALITA' PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione prescritta nell'art. 35, comma primo, potrà essere accordata quando il progetto di lottizzazione:

- a) rispetti le prescrizioni di zona stabilite nel piano regolatore generale;
- b) preveda, dove occorra, una rete viaria razionalmente e paesisticamente inseribile nelle maglie stradali del piano stesso;
- c) preveda la dotazione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e si adegui alle esigenze della urbanizzazione secondaria (salvo diverso accordo con il Comune circa le modalità dell'adempimento di tale obbligo);
- d) contempli gli allineamenti e le altezze massime degli erigenti edifici secondo criteri urbanistici che, oltre a rispettare le prescrizioni generali dettate per la zona, risultino coerenti con la valorizzazione ambientale del comparto in relazione alla intera zona.

Il progetto di lottizzazione, redatto e sottoscritto da un professionista a ciò abilitato, dovrà comprendere:

- 1) planimetria generale del terreno, in scala 1:1000 o 1:500 contenente i riferimenti della rete viaria circostante esistente e prevista dal piano regolatore generale;
- 2) planimetria d'insieme in scala non inferiore ad 1:1000, ricavata da rilievo e accompagnata dalla dimostrazione del sistema di misurazione e dai relativi calcoli, contenente le previsioni planivolumetriche relative ai lotti ed alle costruzioni nonché le previsioni relative alle opere di urbanizzazione (servizi pubblici, piazze, zone verdi, ecc.);
- 3) stralcio della mappa del terreno da lottizzare con indi-

cazione degli estremi catastali e di proprietà, nonché i limiti del piano di lottizzazione;

- 4) relazione illustrativa con l'indicazione degli obblighi e delle norme, da trasferirsi eventualmente ai compratori, relativamente ai seguenti punti:
  - a) indicazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione primaria;
  - b) indicazione della eventuale quota parte di aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione secondaria;
  - c) strade di accesso alle proprietà;
  - d) strade residenziali;
  - e) spazi di sosta e di parcheggio;
  - f) fognatura;
  - g) rete di alimentazione idrica;
  - h) rete delle linee di distribuzione di energia elettrica;
  - i) impianto di pubblica illuminazione;
  - l) spazi di verde attrezzato;
  - m) indice di fabbricabilità, altezza di fabbrica, allineamenti e distacchi dai confini, dai fabbricati e dai cigli stradali;
  - n) spazi per eventuali scuole, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi ed altre attrezzature di uso pubblico;
  - e) destinazione degli edifici in armonia con le norme del piano regolatore generale;
  - p) eventuali servitù e limitazioni gravanti sull'area (es.: linee elettriche inamovibili, vincoli posti dalla Soprintendenza ai Monumenti, limitazioni da leggi o atti amministrativi, ecc.).

Lungo le strade di lottizzazione si intendono assentiti - senza indennizzo - anche gli impianti e/o l'esercizio dei servizi pubblici destinati a soddisfare esigenze generali.

Art. 5

CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE

La convenzione di cui all'art. ~~3~~ 5, comma secondo, deve provvedere:

- a) la realizzazione, a cura e spese della proprietà e secondo le prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.4 della legge 29 settembre 1964, n.847, e cioè:
  - 1) strade residenziali;
  - 2) spazi di sosta e parcheggio;
  - 3) fognature;
  - 4) rete idrica;
  - 5) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - 6) pubblica illuminazione;
  - 7) spazi di verde attrezzato;
- b) l'assunzione di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria interessanti la lottizzazione, da eseguirsi, secondo le opportunità urbanistiche valutate dal Comune, o mediante cessione di superfici corrispondenti o mediante prestazioni pecuniarie equivalenti, o, altrimenti, mediante assunzione di una quota parte delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- c) i termini - anche graduati nel tempo ma in ogni caso compresi entro anni dieci - di adempimento delle obbligazioni assunte;
- d) le garanzie finanziarie idonee ad assicurare al Comune la possibilità di realizzare - a spese del contraente che

fosse divenuto inadempiente - le opere previste nella convenzione a carico della proprietà.

Gli impianti dei servizi (strade, fognatura, illuminazione, acqua, ecc.) della lottizzazione passeranno gratuitamente in proprietà del Comune, dietro sua richiesta, qualora esso ne ravvisasse la opportunità per ragioni di interesse collettivo, e dopo che sia stata accertata la loro regolare esecuzione.

Il passaggio di proprietà trasferirà al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non sarà avvenuto, la proprietà dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

CARATTERISTICHE EDILIZIE - NORME GENERALI

Art. 6

ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è in relazione con la larghezza degli spazi liberi pubblici antistanti e con l'ampiezza dei cortili e degli altri spazi liberi dei lotti.

Agli effetti del computo dell'altezza dei fabbricati la larghezza delle strade viene determinata in base alla larghezza effettiva per le strade a fronti parallele ed in base alla media del tronco interessato qualora le fronti non fossero parallele. Se però la differenza tra la larghezza nel punto più stretto e la larghezza nel punto più largo supera il 20% della larghezza del punto più stretto, si considera come larghezza della strada quella misurata nel punto più stretto aumentata del 10%. Qualunque sia la larghezza della strada si potrà sempre salire fino a m. 7.

Qualora la costruzione venga eretta in arretrato rispetto al fronte stradale, l'altezza ammissibile per la costruzione verrà determinata aggiungendo alla larghezza della strada quella della zona di arretramento, purchè, se la zona di arretramento è munita di recinzione, questa sia costituita da cancellata su zoccolo alto non più di 60 cm.

Della maggior larghezza della strada dovuta all'arretramento non potranno beneficiare i proprietari degli immobili di fronte che non potranno perciò dare ai loro edifici una maggiore altezza.

Se alcuni piani di una casa sono arretrati rispetto a quelli sottostanti, il calcolo dell'altezza ammissibile dei

piani arretrati si farà aggiungendo alla larghezza della strada, eventualmente aumentata come al comma precedente, quella dell'arretramento.

Al di sopra dell'altezza massima, misurata sulla verticale dei muri perimetrali, nessuna costruzione potrà emergere rispetto alla sagoma limite contenuta entro una retta partendo dal punto più alto della detta verticale e inclinata di  $30^\circ$  rispetto alla orizzontale. Anche i cosiddetti volumi tecnici (corpi di scale, torrette degli ascensori, depuratori del fumo, ecc.) debbono essere contenuti entro la sagoma limite di cui sopra.

Art. 7

NORME PER LE ALTEZZE DEI FABBRICATI

Agli effetti dell'articolo precedente, l'altezza delle case che sorgono su terreno pianeggiante si misura a partire dal livello del marciapiede in corrispondenza della fronte delle case stesse.

Qualora manchi il marciapiede l'altezza è riferita all'asse stradale.

Sulle strade in pendio il punto di riferimento è stabilito a metà della lunghezza del fabbricato.

Le altezze si misurano fino al punto più alto dell'estradoso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici che sorgono su terreno inclinato le altezze delle varie fronti, tanto verso strada quanto interno, verranno misurate a partire dal pavimento del piano abitabile più basso corrispondente a ciascuna delle fronti. Per essere abitabile un piano dell'edificio deve rispondere in tutto e per tutto alle norme del presente regolamento e del regolamento di igiene.

Quando sia richiesto dalla pendenza del terreno o dalla necessità di isolamento del piano abitabile, sarà consentito, al disotto del detto piano abitabile più basso, dal quale si misura l'altezza delle facciate, eseguire costruzioni ad uso esclusivo di servizio (garages, lavanderie, depositi, caldaie per riscaldamento ed altri simili usi) eccettuata in modo assoluto l'abitazione, fino ad un'altezza lorda massima di m. 2,25 dal pavimento di detti vani di servizio al pavimento del piano abitabile.

Resta stabilito che questa sottostruttura o zoccolatura deve essere limitata al perimetro della casa. Sul fronte prospiciente la pubblica via le aperture devono essere limitate allo stretto indispensabile.

ALTEZZA DEI FABBRICATI IN ANGOLO DI STRADE

Gli edifici che vengono costruiti all'angolo fra due strade di diversa larghezza possono raggiungere l'altezza consentita per la strada più larga anche sul fronte prospettante quella più angusta, per una estensione, però, di non oltre una volta e mezza l'estensione della fronte prospiciente lo spazio più largo, ed in ogni caso non superiore ai metri dodici di lunghezza.

Gli ultimi tre metri almeno di fronte verso lo spazio più stretto non dovranno avere altezza superiore a quella consentita per lo spazio più stretto medesimo.

Sulla testata o frontespizio che in tal modo si viene a formare nella parte sovralzata della casa, sul confine dell'altra parte di altezza minore, dovranno essere continuati lo stile architettonico, la gronda e le decorazioni prospicienti lo spazio pubblico.

Art. 9

RAPPORTI DI SUPERFICIE E DENSITA' EDILIZIA

Il rapporto fra la superficie costruita e la superficie disponibile di un lotto di terreno viene calcolato dividendo tutta la superficie coperta dall'edificio o dagli edifici per la superficie effettiva del lotto misurata al netto secondo la proiezione verticale su un piano orizzontale.

Per superficie disponibile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, con esclusione pertanto di sedi stradali, anche se private, e delle aree pubbliche.

La densità edilizia fondiaria è il rapporto fra il volume totale dell'edificio (computato secondo la norma dell'art. 7) e la superficie del lotto a disposizione.

I bow-windows e gli altri corpi aggettanti devono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico agli effetti della determinazione della cubatura; devono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.

Detti bow-windows e corpi aggettanti sono comunque vietati nelle prescritte zone di distacco.

In dette zone potranno sporgere soltanto balconi aperti, a condizione che il loro aggetto non superi i m. 1,20 e che la loro superficie complessiva sia ammissibile a norma dell'articolo 10.

L'aggetto delle gronde dal perimetro del fabbricato non potrà superare, nelle medesime zone, i m. 1,20.

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra, nonchè la parte di volume interrato eventualmente destinata a residenza, ad uffici o ad attività produttive, e fatta eccezione della zoccolatura di cui al sesto comma dell'art. 7.

Art. 10

C O R T I L I

L'area dei cortili non dovrà essere inferiore a un quarto della superficie complessiva delle pareti che li recingono, al netto dei balconi e di ogni altra sporgenza sotto gronda eccedente il ventesimo dell'area dei cortili stessi.

I lati del cortile in confine verso la proprietà adiacenti saranno considerati dell'altezza massima consentita nella zona anche se non edificati o edificati ad altezza inferiore, mentre se ne considererà l'altezza effettiva, se superiore.

Qualora, in arretrato rispetto ad uno o più lati di un cortile, vi siano pareti di altezza superiore, od anche solo se sia supposta l'esistenza ai sensi del comma 2, si dovrà verificare la regolamentarità del cortile anche considerandolo esteso fin contro dette pareti di maggiore altezza.

Ove su di essi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, tutti gli spazi, anche se aperti, interposti fra fabbricati o tra un fabbricato e la montagna, dovranno essere verificati come cortili, considerando nulla l'altezza delle pareti sui lati aperti.

I cortili di forma oblunga o irregolare dovranno essere verificati oltre che nel loro insieme, anche per i singoli elementi di forma regolare o per elementi di lunghezza non superiore al doppio della larghezza.

Qualora l'area di un cortile appartenga a due o più proprietari, il cortile potrà essere considerato unico purchè ciò risulti da analogà convenzione di reciproca servitù perpetua da stipularsi, a loro spesa, con l'intervento del Comune. In tal caso, agli effetti della verifica della regolamentarità della parte di cortile di ognuno dei singoli proprietari, i muri divisorii di proprietà saranno considerati per la loro altezza

effettiva, che dovrà essere garantita, nella convenzione, con costituzione di servitù perpetua altius non tollendi.

Le altezze delle pareti verranno misurate a partire dal punto più basso del pavimento del cortile, o, se inferiore, dal piano del pavimento del più basso locale abitabile che abbia necessario prospetto sul cortile stesso.

I cortili chiusi saranno ammessi soltanto nella zona A 1 (vecchio centro abitato).

Art. 24.

C A V E D I

Soltanto in caso di assoluta e comprovata necessità entro la zona A1 (vecchio centro abitato), ed esclusivamente per la diretta illuminazione ed aereazione delle latrine, dei gabinetti da bagno, delle anticamere e dei corridoi di disimpegno è ammessa la costruzione di cavedi con l'area e con i lati non inferiori a quelli risultanti dalla seguente tabella:

Altezza media del cavedio	Area minima	Lato minimo
fino a m.7	mq. 9	ml. 3,-
da m. 7 a m.12	mq. 12	ml. 3,50
da m.12 in più	mq. 16	ml. 4,-

I cavedi dovranno essere accessibili al piano del pavimento e opportunamente aereati. Sarà ammessa la copertura soltanto se a vetri e quando l'area libera dell'apertura in giro di tettoia, alla sommità del cavedio, equivalga almeno a due terzi dell'area del cavedio.

Art. 12.

P A R C H E G G I

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Quando, per ragioni di indisponibilità di terreno o per la conformazione o la pendenza del terreno stesso non sia possibile ricavare lo spazio per i parcheggi entro l'area di pertinenza della costruzione, sarà ammesso che lo spazio stesso sia ricavabile in luogo che oltre ad esseré accessibile dalla pubblica via, si presenti idoneo dal punto di vista ubicazionale e funzionale all'effettivo servizio dell'edificio.

I fabbricati di nuova e vecchia costruzione che verranno destinati ad uso diverso dell'abitazione dovranno disporre - fermo restando il rapporto minimo sopra stabilito - di almeno un posto macchina di m.5,- x 2,40 ogni:

- a) 50 mq. di superficie per i negozi e gli uffici;
- b) 10 posti a sedere per i ristoranti;
- c) 2 camere per gli alberghi;
- d) 15 posti per i locali di spettacolo e ritrovo;
- e) 5 dipendenti per i luoghi di lavoro in genere.

La superficie riservata al parcheggio dovrà essere accessibile direttamente dalla strada.

## STRADE

Le superfici destinate dal P.R.G. a strade pubbliche o soggette a pubblico passo, così come quelle destinate a strade private per il servizio di più lotti, non sono computabili nella superficie del lotto disponibile ai fini della determinazione della superficie copribile e del volume realizzabile.

Gli spazi destinati ad accesso carraio all'interno del lotto, così come quelli destinati a parcheggio, potranno essere computati nella superficie disponibile, ai fini dell'applicazione dei diversi indici di fabbricabilità (superficie copribile, volumetria), a condizione che la loro estensione sia inferiore al 10% della superficie del lotto.

Quando uno o più proprietari intendano costruire una strada privata che acceda su strada pubblica, debbono presentare alla Amministrazione comunale il relativo progetto, ottenerne l'approvazione e addiventare alla stipulazione di una convenzione da trascrivere, dalla quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere e illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Sindaco e di provvedere anche agli scarichi a norma di regolamenti municipali.

Perché una strada privata ottenga l'approvazione comunale occorre:

- 1) che la sua larghezza non sia inferiore a m. 5 -;
- 2) che abbia pendenza, non superiore al 18% in rettilineo e del 12% in curva e raggi di curvatura non inferiore a m. 5.-;
- 3) che sia dotata di impianti di distribuzione d'acqua, di fognatura, di impianto di illuminazione conformemente alle istruzioni comunali, ed essere allacciata ai condotti pubblici principali;
- 4) che sia regolarmente pavimentata con asfalto o con cubetti di porfido o materiali simili e collaudata.

Salva l'applicazione degli articoli 2, 4° comma, 15 e segg. <sup>Rep. Ecl.</sup> per la formazione delle vie e delle piazze previste dal piano regolatore, i proprietari delle aree antistanti, cederanno al Comune il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza da formare, fino ad una profondità massima di mt. 5.

Quando il detto suolo non gli appartenga, i proprietari dell'area latistante, saranno tenuti a rimborsare il Comune della relativa indennità di espropriazione.

Tali prestazioni legittimeranno la richiesta di detrazioni del loro ammontare dall'imponibile che sarà accertato ai fini dell'applicazione dell'imposta sull'incremento di valore delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 28 Legge 5/3/1963 N. 246, o, alternativamente, dal plus valore che sarà calcolato ai fini dell'applicazione del contributo di miglioria ai sensi dell'art. 37 della Legge citata.

Qualora il valore delle aree cedute, ( determinato secondo i criteri della legislazione sull'espropriazione per pubblica utilità vigente al momento della cessione ) o l'indennità dell'esproprio rimborsata, risultino eccedenti rispetto ai valori sopra ricordati, il Comune dovrà restituire la differenza.

Art. 14

AREE PRIVATE SCOPERTE

La recinzione di aree private scoperte lungo il confine con strade o spazi pubblici dovrà essere eseguita con un muretto alto al massimo 60 cm. e cancellata di tipo da approvare dall'Amministrazione comunale.

Le siepi saranno tollerate fino all'altezza massima di m.2,- dal livello della strada.

L'Amministrazione comunale potrà ridurre tale misura qualora la siepe costituisse pregiudizio per l'estetica o per la circolazione stradale; nel caso di inosservanza dell'ordine l'Amministrazione comunale potrà disporre la riduzione o la rimozione della siepe, a spese del proprietario.

Le siepi vive saranno curate dai proprietari in modo da non costituire ostacolo per la viabilità. In caso di mancata o insufficiente manutenzione, questa verrà fatta eseguire dall'Amministrazione comunale a spese del proprietario.

Tutte le aree private scoperte debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non causare alcun inconveniente igienico.

## ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ED AZZONAMENTO

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 e dal D.M. 2 aprile 1968, il territorio del Comune di Campione d'Italia è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- zone A - le parti del territorio comunale che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, come il vecchio nucleo dell'aggregato urbano (sottozona A 1), la striscia lungo il lago e in genere le zone aventi valore panoramico o paesaggistico (sottozone A 2);
- zone B - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; per dette zone il piano regolatore prevede il completamento;
- zone C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui nelle zone B;
- zone E - le parti del territorio destinate all'uso rurale e boschivo, <sup>in parte</sup> soggette al vincolo di totale inedificazione per motivi di esigenza idrogeologica;
- zone F - le parti del territorio denominate zone speciali, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ivi comprese le zone polisportive o di particolare carattere ricettivo e simili;
- le aree per attrezzature e servizi pubblici d'interesse locale (standards urbanistici).

Art. 16

Z O N A -A 1

La zona A 1, che corrisponde al vecchio centro abitato, è delimitata da apposito segno sulla planimetria allegata. In detta zona, per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di perimento dell'edificio o, altrimenti, nel caso eccezionale di demolizione autorizzata dal Comune e dai competenti organi statali in considerazione della mancanza di valore storico o estetico sia dell'edificio in sé sia dell'edificio nell'insieme del centro, la ricostruzione potrà raggiungere la consistenza volumetrica preesistente computata come sopra.

In tal caso non potranno applicarsi gli articoli 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 24 *Rep. Ed.*

Gli spazi inedificati non potranno essere occupati da costruzioni.

Art. 17

ZONE A 2 RESIDENZIALI LUNGO IL LAGO CON VERDE PRIVATO

Le zone A 2, caratterizzate dalla speciale posizione e dalla speciale funzione paesaggistica, sono soggette a tutte le norme di cui al primo comma dell'articolo precedente. Esse presentano però altre specifiche esigenze di salvaguardia paesistica, essendo dominante, nell'insieme, la presenza di piantumazioni e di giardini. Pertanto le superfici inedificate devono essere utilizzate a verde.

Eventuali attrezzature di arredo del verde dovranno in ogni caso essere tali da rispettare la costante predominanza del verde stesso, vista sia singolarmente nei lotti che nell'insieme della zona.

Eventuali ricostruzioni o modificazioni di edifici esistenti in zone dotate di verde privato dovranno essere contenute nei seguenti limiti: superficie coperta non maggiore di 1/5 della superficie a disposizione; altezza massima m. 10,20.

Nel caso in cui la costruzione preesistente superi i valori indicati nel comma precedente, la ricostruzione eventualmente permessa potrà raggiungere la superficie coperta e la cubatura preesistente ma non superarle.

Art. 18

: ZONE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Nelle zone B, le cui caratteristiche sono specificate nell'art. ~~15~~, si potranno, a titolo di completamento dell'edilizia preesistente, costruire edifici residenziali e relativi servizi.

Sono ammessi modesti laboratori artigiani, purchè:

- a) l'attività in essi esercitata non possa causare immissioni (rumori, esalazioni, scuotimenti, fumi, pulviscoli, scariche, ecc.) diverse qualitativamente e quantitativamente da quelle normalmente tollerabili nelle zone residenziali;
- b) la cubatura da essi occupata non sia superiore ad un terzo di quella consentita nel lotto.

L'altezza degli edifici, da misurarsi a norma dell'articolo ~~6~~, non potrà superare:

- 1) la larghezza dell'antistante spazio pubblico o privato destinato a sede veicolare;
- 2) in ogni caso la quota massima di m.10,20.

La distanza delle costruzioni dai confini anche quando tra i fondi esista o debba realizzarsi un passaggio pedonale pubblico o privato, non potrà essere inferiore a m.5,-, salvo diversi accordi fra i confinanti i quali garantiscano comunque:

- a) che nessun edificio sorga a meno di m.2,- dal confine;
- b) che fra i due edifici si realizzi la distanza non minore di m.10,00, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.

Tali accordi dovranno essere documentati in atto pubblico, con l'intervento del Comune, atto pubblico da trascriversi a cura e spese della proprietà sui registri immobilia-

ri, prima del rilascio della licenza edilizia.

La superficie costruita non potrà superare  $1/3$  della superficie a disposizione.

I  $2/3$  della superficie a disposizione dovranno essere lasciati a terreno naturale o sistemati a giardino.

La densità fondiaria non dovrà superare i 2,40 mc/mq.

Sono vietati i cortili chiusi. Resta fermo l'obbligo di cui all'art. 10, che la superficie dei cortili non sia inferiore a  $1/4$  delle superfici laterali delle pareti che li recingono.

Fatte salve le prescrizioni relative alle vedute panoramiche e paesaggistiche, resta stabilito che verso i confini a monte l'altezza degli edifici al colmo non può superare la quota altimetrica media del terreno al confine, se non per un terzo della lunghezza della fronte degli edifici stessi che guarda verso i suddetti confini.

## ZONE C RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Le zone C, destinate all'espansione residenziale, possono accogliere esclusivamente edifici per abitazione con tolleranza per la aggregazione di modesti edifici di servizio.

Le zone C comprendono le sottozone C1, C2, C3 e C4 di cui vengono date di seguito le caratteristiche.

In tutte le sottozone sono vietati i cortili chiusi. Fermo restando l'obbligo che le superfici libere rispondano alla norma di non essere inferiori a  $1/4$  delle superfici laterali delle pareti che li delimitano.

La distanza delle costruzioni dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a m.5,-- e la distanza fra i fabbricati non potrà essere inferiore a m.10,--.

Valgono le stesse norme dell'articolo precedente per quanto riguarda l'altezza degli edifici verso il confine a monte.

Le sottozone C1 avranno un rapporto fra superficie coperta e superficie a disposizione non maggiore di  $1/5$ . Gli edifici potranno consistere di tre piani abitabili, con altezza massima di m.9,30.

La densità fondiaria non potrà superare 1.5mc/mq.

I  $4/5$  dell'area dovranno essere lasciati a terreno naturale o essere sistemati a giardino.

In questa zona vi è l'obbligo del piano di lottizzazione.

Le sottozone C 2 avranno un rapporto fra superficie costruita e superficie a disposizione non maggiore di  $1/8$ .

I  $7/8$  dell'area dovranno essere lasciati a terreno naturale o essere sistemati a giardino.

Gli edifici saranno a un solo piano fuori terra e la loro altezza non potrà superare i m. 4,00. La densità fondiaria non potrà superare 0,50 mc./mq.

Distanze minime di m.5-, dal ciglio stradale, di m.10- dai confini, di m. 20- fra i fabbricati. In queste zone vi è l'obbligo di piano di lottizzazione.

Le sottozone C3 che figurano con limitate estensioni lungo il lago nella parte settentrionale del Comune, avranno un rapporto fra superficie costruita e superficie a disposizione non maggiore di 1/10.

I 9/10 dell'area dovranno essere lasciati a terreno naturale o essere sistemati a giardino.

Gli edifici saranno di solo piano terreno e la loro altezza non potrà superare i m.4,50.

La densità fondiaria non potrà superare 0,10 mc./mq.

Distanza dai confini non minore di m.10-; distanza fra i fabbricati non minore di m. 20-.

In questa zona non è prevista nè ammessa la realizzazione di strade carrabili così come non è prevista nè prevedibile la realizzazione di una rete idrica e di fognatura .

Non sarà perciò applicabile l'art.12 ( parcheggi) e l'utilizzazione edilizia sarà subordinata alla preventiva realizzazione a cura e spese del proprietario e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale, di adeguata fossa settica di chiarificazione, di apposito impianto di incenerimento di rifiuti solidi e di idoneo impianto di provvista acqua potabile.

Le sottozone C 4 avranno un rapporto fra superficie costruita e superficie a disposizione non maggiore di 1/10.

I 9/10 dell'area dovranno essere lasciati a terreno naturale o essere sistemati a giardino.

Gli edifici saranno a un solo piano fuori terra e la loro altezza non potrà superare i m. 4,00.

La densità fondiaria non potrà superare 0,40 mc./mq.

Distanze minime di m.5 dal ciglio stradale, di m.10 dai confini, di m.20 fra i fabbricati.

In queste zone vi è l'obbligo di piano di lottizzazione.

Art. 20

Le zone rurali e boschive si suddividono in due sottozone: E1 ed E2.

Le sottozone E1 sono destinate, come già avviene di fatto, allo uso rurale e boschivo, in considerazione delle loro caratteristiche idrogeologiche, che ne rendono essenziale la conservazione ai fini dell'equilibrio generale del territorio, nonché del loro peculiare pregio paesistico, che costituisce connotato oggettivamente qualificante dell'intero quadro comunale.

Pertanto è vietata qualsiasi opera edilizia, anche di carattere provvisorio.

Le sottozone E2 salvo quanto disposto dal 39. comma dell'art. 60<sup>ke</sup> potranno ammettere un massimo di densità edilizia di 0,03 mc./m<sup>2</sup>

Distanze dai confini non minore di m. 15; distanza fra i fabbricati non minore di m. 30.-

Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico della proprietà.

## ZONE - F

Nelle zone F, destinate ad attrezzature e impianti di carattere generale e interesse non soltanto locale, ma comprensoriale, nazionale e internazionale; troveranno posto impianti polisportivi ed edifici di ritrovo, organizzazioni ricettive e rappresentative, zone verdi attrezzate.

L'utilizzazione collettiva di queste zone è affidata alla Amministrazione Comunale o ad Enti da essa istituiti, patrocinati o autorizzati.

L'edilizia in queste zone sarà regolata da appositi progetti organici delle opere, deliberati dal Consiglio Comunale.

Nessuna edificazione d'altra natura è ammessa neppure in via provvisoria.

Art. 22

**AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE.**

Queste aree sono riservate alla realizzazione di edifici, impianti e attrezzature di uso e interesse collettivo, destinati al soddisfacimento di esigenze collettive della popolazione, quali ad esempio edifici scolastici ed altri edifici pubblici, zone verdi, campi da gioco, pubblici parcheggi, ecc. secondo la simbologia adottata nella planimetria del piano regolatore generale.

Su queste aree è vietata ogni e qualsiasi costruzione privata.

Art. 23

AREE DI RISPETTO CIMITERIALE E MONUMENTALE

Su queste aree è vietata ogni e qualsiasi costruzione.

Art. 24

PARTICOLARI VINCOLI PANORAMICI

Nelle località soggette a particolari vincoli di visuale panoramica, le costruzioni non potranno superare l'altezza prescritta perchè la visuale sia salvaguardata.

In particolare le costruzioni a valle di strade, piazze, terrazze, ecc. vincolate per ragioni di visuali panoramiche, non potranno superare con l'altezza della loro copertura (ivi compresi i cosiddetti volumi tecnici) il livello del terreno dal quale si godono le visuali panoramiche. Apposito segno contraddistingue nella planimetria i tratti delle strade aventi particolare valore panoramico.

Art. 25

RIVE DEL LAGO

E' vietato modificare il profilo delle rive del lago con costruzioni di terrazze o di avancorpi; soltanto per ragioni di sicurezza o di stabilità delle sponde potranno giustificarsi opere di difesa e di consolidamento.

Art. 26

VINCOLI DI SUPERFICIE COPERTA E DI CUBATURA. ATTI DI RICOGNIZIONE.

Le superfici coperte ed i volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

I soggetti proprietari del lotto o dei lotti interessati della progettata costruzione dovranno sottoscrivere un atto di ricognizione, indirizzato al Comune di Campione, inteso a documentare ed a rendere pubblico (mediante la successiva trascrizione) il rapporto urbanistico che si stabilirà tra la costruzione, una volta realizzata, ed i singoli lotti.

Tale atto conterrà, fra l'altro, i seguenti elementi:

- estremi del progetto e della domanda edilizia;
- situazione urbanistica ed edilizia del lotto o dei lotti interessati;
- situazione dei medesimi lotti, sotto il profilo delle altre leggi e degli atti amministrativi disciplinanti l'utilizzabilità di essi;
- ubicazione ed entità delle aree soggette a vincolo di non edificazione (ad es., spazi per parcheggi, cortili, giardini, strade, etc.) in relazione alla costruzione;
- entità della volumetria realizzata nel progetto e di quella eventualmente ancora realizzabile secondo gli strumenti urbanistici;
- modalità di utilizzo degli spazi inedificati;
- oneri contributivi assunti per l'esecuzione di allacciamenti, servizi pubblici, etc.

L'atto di ricognizione dovrà essere sottoscritto e consegnato in duplice copia al Sindaco prima del rilascio della licen-

za edilizia.

Esso - con le modifiche che fossero state apportate in occasione della presentazione di domande di variazione del progetto - dovrà venire trascritto sui pubblici registri immobiliari entro giorni 20 dalla ultimazione delle strutture portanti della costruzione. Dovrà essere consegnata al Comune copia della nota di trascrizione dell'atto sui pubblici registri immobiliari.

Le operazioni di trascrizione dovranno essere effettuate dalla proprietà, a proprie cure e spese.

Il Comune potrà comunque procedere direttamente a dette operazioni, addebitandone la spesa alla proprietà obbligata.

I dati risultanti verranno riportati nelle mappe comunali, e costituiranno elemento vincolativo a tutti gli effetti delle norme del piano regolatore.

Art. 27

ARRETRAMENTI DAL CIGLIO STRADALE

In tutte le zone sarà in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, imporre arretramenti, rettifiche, allineamenti dei cigli stradali fino alla profondità di m.2,- anche se ciò non sia contemplato dal piano regolatore e senza alcun bisogno di piano particolareggiato.

Art. 28

## SBANCAMENTI, RILEVATI E MURI DI SOSTEGNO

In tutto il territorio comunale è vietato procedere a modificazioni radicali dell'andamento del terreno con sbancamenti o con rilevati che diano luogo alla costruzione di muri di sostegno, di contenimento o di confine di altezza superiore a m.2,50.

In particolare gli sbancamenti dovranno essere limitati in modo da non dar luogo a scarpate naturali verticali o inclinate la cui altezza superi i m.6,-.

Nel caso che invece di un solo muro di sostegno o di contenimento si rendano necessari più muri a quote sovrapposte, essi dovranno essere contenuti entro il profilo altimetrico naturale del terreno.

Art. 29

OBBLIGO DI PERIZIA GEOLOGICA

Nelle sottozone contrassegnate con il simbolo P.G. (Perizia Geologica) i provvedimenti del Sindaco in materia di urbanizzazione e di edificazioni, devono essere preceduti dal parere vincolante di un geologo, nominato dalla Amministrazione. Quando l'iniziativa riguarda interesse di un privato, l'onere relativo sarà a carico del medesimo.

Nelle altre sottozone contemplate dal vincolo idrogeologico-fermo restando l'obbligo di rispettare i provvedimenti stabiliti dalla Legge Forestale - sarà cura del Sindaco, in relazione alle caratteristiche geologiche del suolo, di eventualmente subordinare il rilascio della licenza edilizia alla procedura cui al primo comma.

## INDICE

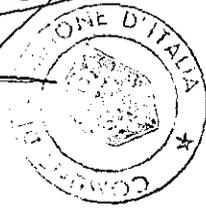
Art. 1 - Territorio comunale interessato al P.R.G.	pag.	1
Art. 2 - Esecuzione del P.R.G.	"	2
Art. 3 - Lottizzazioni	"	3
Art. 4 - Modalità per la redazione dei progetti di lottizzazione	"	4
Art. 5 - Convenzioni di lottizzazione	"	6
<b>CARATTERISTICHE EDILIZIE - NORME GENERALI</b>		
Art. 6 - Altezza dei fabbricati	"	8
Art. 7 - Norme per le altezze dei fabbricati	"	10
Art. 8 - Altezza dei fabbricati in angolo di strada	"	11
Art. 9 - Rapporto di superficie e densità edilizia	"	12
Art.10 - Cortili	"	15
Art.11 - Cavedi	"	15
Art.12 - Parcheggi	"	16
Art.13 - Strade	"	17
Art.14 - Aree private scoperte	"	18
Art.15 - Zone territoriali omogenee ed azionamento	"	19
Art.16 - Zona A1	"	20
Art.17 - Zona A 2 residenziali lungo il lago con verde privato	"	21
Art.18 - Zone B residenziali di completamento	"	22
Art.19 - Zone C residenziali di espansione	"	24
Art.20 - Zona E	"	26
Art.21 - Zona F	"	27
Art.22 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse locale	"	28
Art.23 - Aree di rispetto cimiteriale e monumentale	"	29
Art .24 -Particolari vincoli panoramici	"	30
Art.25 - Rive del lago	"	31
Art.26 - Vincoli di superficie coperta e di cubatura. Atti di ricognizione	"	32
Art.27 - Arretramenti dal ciglio stradale	"	33
Art.28 - Sbancamenti rilevati e muri di sostegno	"	34
Art.29 - Obbligo della perizia geologica.	"	35

COMUNE DI CAMPIONE D'ITALIA

Per copia conforme ad uso amministrativo

Campione d'Italia, il ~~22~~ ~~MAG~~ 1972

IL SEGRETARIO CAPO  
(Barnabini Virgilio)



V.º: Il Sindaco  
*[Handwritten signature]*