

# COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - CENTRI STORICI E MOBILITA'

## PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

deliberazione Consiglio Comunale  
ADOZIONE  
n. 28 del 06/04/1998  
CONTRODEDUZIONI  
n. 4 del 31/01/2000

APPROVAZIONE  
D.G.R. n. 4503 del 04/05/2001  
ai sensi dell'art. 13 L.R. 23/97  
pubblicata  
BURL n. 33 del 16/08/2001

AGGIORNAMENTO  
(D.G.R. N. 4503 DEL 04/05/2001)

IL DIRIGENTE  
arch. *Luigia Martinelli*

**ELABORATO**

**2**

IL DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE  
arch. Maurizio Veronelli

IL DIRIGENTE SETTORE CENTRI STORICI  
arch. Luigia Martinelli

IL DIRIGENTE MOBILITA' E TRAFFICO  
ing. Pierantonio Lorini

**RAPu**



## INDICE

<b>Parte prima - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>pag. 1</b>
<b>TITOLO I - <u>ASPETTI PRELIMINARI E PROCEDURALI</u></b>	<b>pag. 1</b>
Art. 1 - Finalità e applicazione del piano	pag. 1
Art. 2 - Contenuto e composizione del P.R.G.	pag. 1
Art. 3 - Deroche	pag. 1
Art. 4 - Variazione alla destinazione d'uso	pag. 2
<b>TITOLO II - <u>NORME CHE DEFINISCONO GLI INTERVENTI</u></b>	<b>pag. 2</b>
Art. 5 - Definizione dei parametri	pag. 2
Art. 6 - Prescrizioni generali	pag. 5
<b>TITOLO III - <u>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO</u></b>	<b>pag. 9</b>
Art. 7 - Strumenti di attuazione	pag. 9
Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione	pag. 9
Art. 9 - Attuazione mediante Piani Attuativi	pag. 9
Art. 10 - Attuazione mediante Accordi di Programma	pag. 10
Art. 11 - Disciplina delle convenzioni nell'attuazione del P.R.G.	pag. 10
<b>Parte seconda - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	<b>pag. 11</b>
<b>TITOLO I - <u>TUTELA DELL'AMBIENTE</u></b>	<b>pag. 11</b>
Art. 12 - Norme generali	pag. 11
Art. 13 - Opere in immobili o zone sottoposte a vincolo	pag. 11
Art. 14 - Beni soggetti a vincoli di tutela in zona A	pag. 11
<b>TITOLO II - <u>URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO</u></b>	<b>pag. 12</b>
Art. 15 - Urbanizzazione primaria	pag. 12
Art. 16 - Urbanizzazione secondaria	pag. 12
Art. 17 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi	pag. 13
<b>TITOLO III - <u>EDIFICAZIONE DIRETTA DELLE AREE</u></b>	<b>pag. 13</b>
Art. 18 - Aree di pertinenza	pag. 13
Art. 19 - Trasferimento della capacità insediativa	pag. 13

**Parte terza - PREVISIONI E VINCOLI DEL PIANO** pag. 15

**TITOLO I - AZZONAMENTO GENERALE** pag. 15

Art. 20 - Azionamento e classificazione del territorio in zona omogenea pag. 15

Art. 21 - Destinazione d'uso pag. 16

Art. 22 - Zona omogenea A pag. 17

Art. 23 - Zona omogenea B pag. 22

Art. 24 - Zona omogenea C pag. 28

Art. 25 - Zona omogenea D pag. 30

Art. 26 - Zona omogenea E pag. 31

Art. 27 - Immobili standard urbanistici di interesse generale pag. 33

Art. 28 - Zona F per attrezzature pubbliche di interesse generale pag. 36

Art. 29 - Aree SP per servizi alla persona di uso pubblico  
o interesse pubblico sovracomunale pag. 38

Art. 30 - Aree ST per servizi di impianti tecnologici pag. 39

Art. 31 - Limiti delle aree di rispetto e/o fasce di arretramento pag. 41

Art. 32 - Aree destinate alla viabilità pag. 42

**TITOLO II - PREVISIONI PARTICOLARI  
PER ATTREZZATURE COMMERCIALI** pag. 44

Art. 33 - Disposizioni applicabili pag. 44

Art. 34 - Parcheggi relativi agli spazi commerciali – esercizi di  
vicinato pag. 44

**Parte quarta - NORME TRANSITORIE E FINALI** pag. 45

Art. 35 - Concessioni e Autorizzazioni o D.I.A.  
precedenti l'adozione del P.R.G. pag. 45

Art. 36 - Opere ammesse in edifici preesistenti all'adozione del P.R.G. pag. 45

Art. 37 - Piani attuativi vigenti o adottati pag. 45

Art. 38 - Criteri per la monetizzazione pag. 46

Art. 39 - Prevalenza in caso di contrasto pag. 46

Art. 40 - Riferimenti legislativi pag. 46

Art. 41 - Zone per impianti ferroviari pag. 46

---

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI NELLE AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**  
(art. 31.4.1 delle N.T.A.) pag. 47

**ELENCAZIONE PIANI ATTUATIVI RICONFERMATI** (art. 37 delle N.T.A.) pag. 48

**DOCUMENTAZIONE TECNICA DI PIANO REGOLATORE** pag. 50

**APPENDICE** pag. 52

---

## Parte prima - DISPOSIZIONI GENERALI

---

### **TITOLO I - ASPETTI PRELIMINARI E PROCEDURALI**

#### **Art. 1 - Finalità e applicazione del Piano**

1. La finalità del piano è quella di programmare un corretto assetto del territorio comunale, tenendo presenti le esigenze della comunità locale e le situazioni di carattere sovracomunale.
2. Tale finalità viene perseguita mediante le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie del piano e mediante le presenti norme urbanistico-edilizie di attuazione.
3. Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale, a' termini della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
4. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento di igiene, nonché di altri regolamenti comunali.

#### **Art. 2 - Contenuto e composizione del PRG**

1. Le planimetrie del piano regolatore generale indicano essenzialmente:
  - la rete delle principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie con i relativi impianti e le fasce di rispetto;
  - la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dei nuclei urbani e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
  - le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù o limitazioni d'uso;
  - le aree da riservare agli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
  - i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
  - le aree e gli edifici privati, ma con destinazioni di interesse generale.
2. Le previsioni del PRG sono articolate distinguendo, a' termini dell'art. 15 e seguenti della L.R. 15 aprile 1975, n. 51:
  - a) le parti del territorio comunale delimitate come centri edificati, a' sensi dell'art. 18 della legge 21 ottobre 1971, n. 865;
  - b) parti le restanti del territorio comunale.
3. Gli elaborati del PRG sono individuati nell'allegato riportato in calce alle presenti norme.

#### **Art. 3 - Deroqhe**

Sono ammesse deroghe al piano regolatore generale nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, e limitatamente ai casi fissati dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, nonché per quanto disposto da specifiche leggi nazionali e regionali che le prevedano.

#### **Art. 4 - Variazione alla destinazione d'uso**

1. Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, ove comporti l'esecuzione di opere edilizie, è assoggettata a preventiva concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A. ed alla eventuale corresponsione dei relativi contributi, di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, in funzione della qualificazione della variazione d'uso stessa in riferimento alle categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, così come individuate dall'art. 4 Legge 10/77 ed elencate nelle tabelle per la liquidazione dei contributi concessori adottate dall'Amministrazione comunale.
2. Nell'ambito delle zone omogenee A gli interventi edilizi con variazione della destinazione d'uso dei fabbricati sono subordinati alla predisposizione dei piani attuativi, a' termini dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, e con la procedura di cui alla L.R. 23 giugno 1997, n. 23, salvo che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia diretti ad adeguare l'uso dei fabbricati o delle singole unità immobiliari a funzioni compatibili e coerenti con le previsioni del PRG e dei suoi piani attuativi e per gli interventi disciplinati dall'art. 14 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.
3. In tali casi la variazione d'uso, consentita in conformità alle destinazioni di zona ed alla norma, comporta l'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 60/61, in relazione al tipo di intervento previsto.
4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico si applica il disposto dell'art. 24 della L. 5 febbraio 1992, n. 104.

### **TITOLO II - NORME CHE DEFINISCONO GLI INTERVENTI**

#### **Art. 5 - Definizione dei parametri**

1. **H = Altezza massima (m)**
  - 1.1. E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale preesistente (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza utile netta => a m. 2,40) più alto.
  - 1.2. Per solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta => a m. 2,40) più alto.
  - 1.3. L'altezza massima prevista dalle specifiche norme di zona si misura al netto della zoccolatura relativa alle eventuali strutture di sostegno seminterrate o all'eventuale piano cantinato seminterrato (vedi punto 14.2) purché di altezza massima inferiore a mt. 2.30
  - 1.4. L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere mantenuta per una profondità di m. 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.
2. **Ds = Distanza dal ciglio stradale (m)**
  - 2.1. E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).
3. **Dc = Distanza dei fabbricati dai confini (m)**
  - 3.1. E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente esclusi i balconi inferiori a 2 mt. e gli altri sporti e/o oggetti inferiori a 1,20 mt., salvo quanto previsto all'art. 6.7.2.

4. **Df = Distanza fra i fabbricati (m)**
- 4.1. E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a m. 2,00 e altri sporti inferiori a m. 1,20. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario, salvo quanto previsto all'art. 6.7.2.
5. **Ic = Indice capitario volumetrico (mc/ab)**
- 5.1. E' il volume edilizio medio per abitante insediato o insediabile in un determinato ambito territoriale.
- 5.2. E' determinato dal rapporto tra il volume edilizio complessivo ed il numero degli abitanti.
- 5.3. Per la determinazione della capacità insediativa, in sede di pianificazione attuativa, si assume pari a 100 mc/ab, salvo modifiche legislative di detto parametro.
6. **It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)**
- 6.1. E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
7. **If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)**
- 7.1. E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf).
8. **Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**
- 8.1. E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie territoriale.
9. **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**
- 9.1. E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie fondiaria.
10. **Rc = Rapporto di copertura (%)**
- 10.1. E' il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).
11. **Sc = Superficie coperta (mq)**
- 11.1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi inferiori a m. 2,00, sporti inferiori a m. 1,20.
12. **St = Superficie territoriale (mq)**
- 12.1. E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione attuativa ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione.
- 12.2. In essa non sono comprese:
- le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
  - le aree comprese in limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento di cui all'art. 31 prive di zonizzazione e quindi non computabili ai fini edificatori.
  - le aree già destinate ad uso pubblico-standard dal Piano Regolatore.
13. **Sf = Superficie fondiaria (mq)**
- 13.1. E' la superficie indicata come edificabile nelle planimetrie di PRG o dei Piani Attuativi, dedotti: gli spazi già di uso pubblico, le aree destinate dalle planimetrie medesime alle urbanizzazioni primarie e secondarie; alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, le aree comprese nei limiti di rispetto o fasce di arretramento, in quanto individuate nelle planimetrie di PRG senza edificabilità.  
Ai fini del rilascio di provvedimenti edilizi potrà essere richiesto che la Sf sia desumibile da un rilievo.

**14. SIp = Superficie lorda di pavimento (mq)**

14.1. E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

14.2. Non vengono conteggiate nella SIp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- le superfici delle scale e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi disimpegni - minimi funzionali - se racchiusi in propri vani chiusi, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti ed in adeguamento alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra, purché asservite con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari;
- le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso nel limite di 1/5 della superficie coperta del fabbricato e le cantine al servizio delle singole unità immobiliari residenziali;
- le superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della SIp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati (almeno per il 50% della superficie globale delle pareti perimetrali), che non hanno requisiti di abitabilità e con altezza inferiore a m. 2,30;
- le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, e che, comunque, abbiano altezza inferiore a m. 2,30; i sottotetti non possono avere superficie superiore a quella dell'ultimo piano sottostante;

14.3. Vengono conteggiate nel caso di piani interrati o seminterrati, le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone.

**15. S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**

15.1. E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

**16. S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)**

16.1. E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione attuativa. Le aree per l'urbanizzazione dei P.A. graficamente individuati dal Piano Regolatore, se non già indicate dal P.R.G. nell'ambito del P.A., vanno individuate con il progetto di P.A. nel perimetro del medesimo; a giudizio dell'Amministrazione Comunale, secondo il disposto dell'art. 12 della L.R. 60/77, modificata dalla L.R. 31/86 le aree potranno essere monetizzate e reperite esternamente su lotti non già destinati a uso pubblico.

**17. Sv = Superficie di vendita (mq)**

17.1. E' la superficie somma della:

- superficie utilizzata dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- superficie destinata all'accesso ed alla permanenza del pubblico;
- superficie occupata da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

## 18. V = Volume (mc)

- 18.1. Per i nuovi edifici e gli interventi su edifici realizzati con concessioni edilizie rilasciate successivamente al 6/7/93, è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per la altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali.
- 18.2. Per gli interventi sull'esistente, realizzato con provvedimento edilizio rilasciato prima del 6/7/93, o condonato ai sensi dell'art. 31 Legge n. 47 del 28.2.1985 o dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, si calcola il volume vuoto per pieno purché abbia o consenta di ottenere i requisiti di abitabilità o agibilità come definiti dal vigente Regolamento locale d'Igiene.  
Per gli ampliamenti si calcola tutto il volume con i criteri di cui al punto 1.
- 18.3. Nel caso di edifici industriali, artigianali o commerciali, o comunque con altezza di interpiani netta superiore a m. 4.5, esclusi gli edifici pubblici o di uso pubblico, si calcola (sia per i nuovi edifici, sia per gli ampliamenti, che per le ristrutturazioni) l'altezza reale, da misurarsi all'introdosso dell'elemento strutturale principale di copertura: catena, trave primaria o altro elemento che limiti l'altezza utile netta.
- 18.4. Per gli edifici industriali e artigianali per la verifica di cui all'art. 2 Legge n. 122/89 il calcolo del volume è fatto con i criteri di cui al punto 1 qualunque sia l'altezza.

## 19. Criteri generali

- 19.1. Negli interventi di pianificazione attuativa ed a concessione edilizia semplice i parametri It, If, Ut, Uf, vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità alle presenti norme.
- 19.2. I criteri, come sopra indicati, per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (Slp) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree a standard.

## Art. 6 - Prescrizioni generali

Fatte salve le particolari disposizioni fissate nella Parte terza - Titolo I - per ciascuna zona, le norme che seguono trovano applicazione nella edificazione di qualsiasi tipo e destinazione, da realizzare in tutte le aree edificabili.

### 1. Arretramenti nelle varie zone omogenee

- 1.1. Negli artt. 31 e 32 delle presenti norme sono definite le aree di rispetto o fasce di arretramento relative ad assi viari ed a linee ferroviarie, nell'ambito delle quali non è ammessa l'edificazione.
- 1.2. All'interno delle zone territoriali omogenee C3 e lungo le strade destinate al traffico veicolare a servizio delle medesime, siano esse pubbliche o soggette a pubblico transito, (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) gli edifici debbono sorgere in arretramento dal ciglio stradale, come fissato al par. 3) dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:
- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
  - m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
  - m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.
- 1.3. Nell'ambito di piani attuativi può essere proposta la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze minori dal ciglio stradale in relazione alla dimensione e conformazione delle aree oggetto di piano attuativo.



## 2. Distanza dal confine

2.1. E' ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici esclusivamente:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente e nel rispetto degli altri parametri urbanistici);  
e salvo più specifiche norme di zona:
- quando i proprietari tra loro confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

2.2. Deve, comunque, essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

2.3. Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza deve essere verificata radialmente sullo spigolo più vicino al confine.

2.4. Nel caso di costruzioni a confine una delle quali non sia posta sul confine, ma disti dal confine meno di m. 1,50, colui che costruisce successivamente può scegliere tra il costruire in aderenza, avvalendosi del disposto dell'art. 875 C.C. o arretrarsi dal confine sino a creare tra le fronti dei due edifici una distanza non inferiore a m. 3,00. Le pareti fronteggianti devono entrambe non essere finestrate.

2.5. Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a m. 5,00 e va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a m. 2,00) e degli sporti (per aggetti inferiori a m. 1,20) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

2.6. Le parti interrato delle costruzioni possono sempre essere realizzate a confine; nel caso di confine con aree pubbliche possono essere realizzate previo assenso della Giunta Comunale o dell'Ente proprietario.

## 3. Distanza tra fabbricati

La distanza minima tra pareti o strutture di fabbricati - salvo quanto previsto per le zone A, art. 22, punto 8.1 - non può essere inferiore a m. 10,00. Nel caso di esistenza, sul fondo finitimo, di fabbricati a distanza dai confini inferiore a m. 5,00 e superiore a m. 1,5 il nuovo fabbricato potrà essere realizzato a distanza minima di 8 m., salvo convenzione di cui al punto 2.5., nel caso il fabbricato sia realizzato a distanza dal confine < m. 5,00.

## 4. Allineamenti preesistenti

Per sopraelevazioni ed ampliamenti può essere concessa o imposta deroga alle presenti norme per le distanze: dal ciglio strada, dai confini e/o dai fabbricati al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche in riferimento ad allineamenti preesistenti.

## 5. Parcheggi di uso privato

5.1. La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

5.1.1. Residenza 1 posto auto/60 mq. di Slp e comunque con un minimo di  
1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale

5.1.2. Attività strettamente connesse  
alla residenza:

artigianato di servizio e attività  
assimilabili (ved. art. 23 punto 3.1.2.1.)  
studi professionali, attività terziarie,  
escluso il commercio  
se con Slp <= a mq. 400;  
agenzie bancarie con Slp  
<= a mq. 100

1 posto auto/50 mq. di Slp e comunque con un minimo di  
1 posto auto ogni unità immobiliare

---

**5.1.3** Le attività terziarie, commercio escluso, con superficie lorda di pavimento  $> o = a$  400 mq. 1 posto auto/25 mq. di Slp complessiva

---

**5.1.4.** Scuole:  
 - scuola dell'obbligo 2 posti auto/1 aula  
 - altre attività scolastiche, università compresa 3 posti auto/1 aula

---

**5.1.5.** Spettacolo, cultura, ristorazione 1 posto auto/25 mq. di Slp

---

**5.1.6.** Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili 1 posto auto/3 posti letto

---

**5.1.7.** Industria, artigianato di produzione o di servizio con superficie lorda di pavimento  $> o = a$  400 mq 1 posto auto/50 mq. di Slp complessiva

**5.2.** Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con concessione edilizia anteriore alla data di adozione del presente PRG, che comportino variazione di destinazione d'uso è da reperire la quota di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto ai sensi del punto 5.1., per le destinazioni preesistenti, e quanto previsto dal medesimo punto per la nuova destinazione da insediare.

Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione, salvo quanto più specificatamente previsto per le Zone A - punto 5.8.

**5.3.** Le quantità di cui al punto 5.1. per le nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della legge 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.

**5.4.** Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq. se in stalli aperti e 15 mq. lordi se in box chiusi (esclusi i parcheggi meccanizzati);

**5.5.** Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

**5.6.** Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a concessione edilizia semplice, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.

- 5.7.** Nelle zone omogenee A e B possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:
- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
  - siano poste entro un raggio di 500 m. dall'area oggetto dell'intervento;
  - vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.
- 5.8.** Negli interventi di recupero edilizio, all'interno delle zone omogenee A, qualora non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi, le quantità di cui al precedente punto 5.1. gli spazi da riservare a parcheggio potranno essere previsti nelle quantità massime consentite dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza e da eventuali vincoli di carattere monumentale o ambientale, utilizzando, se necessario, anche tecnologie meccanizzate.
- 5.9.** Negli interventi di recupero edilizio i posti auto previsti ai punti 5.1.2., 5.1.5., 5.1.6., 5.1.7., potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia legata alla permanenza dell'attività.
- 5.10** Le superfici da destinare a parcheggio privato possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.
- 5.11** Per i parcheggi relativi agli spazi commerciali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 34 delle presenti norme.
- 5.12** I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.
- Il vincolo pertinenziale potrà essere oggetto di impegnativa in sede di presentazione della richiesta di autorizzazione alla esecuzione e sarà perfezionato e costituito prima della richiesta di licenza d'uso.
- La predetta facoltà può essere esercitata anche per parcheggi, nelle entità stabilite dalle presenti N.T.A., da destinare a pertinenza di unità immobiliari site nel raggio di ml. 500 dall'immobile oggetto dell'intervento, di cui all'art. 9 della legge n. 122/1989 o in coerenza con il Piano Parcheggi.

## **6. Barriere architettoniche**

I progetti relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o edifici ovvero alla modifica di edifici o costruzioni o parte di essi, debbono essere redatti in coerenza con le disposizioni contenute nelle vigenti leggi per l'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche.

## **7. Pertinenze**

- 7.1.** A' sensi e con le limitazioni di cui all'art. 7 della legge 94/82 le pertinenze sono soggette ad autorizzazione e non sono computate ai fini del volume e/o della Slp.
- 7.2.** Nel caso di pertinenze aperte su tutti i lati o di strutture accessorie di arredo o sistemazione dei terreni di pertinenza degli edifici, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è quella prevista dal Codice Civile.

### **8. Piano delle energie alternative**

A' termini del quinto comma della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è prevista l'adozione, entro due anni dalla adozione del presente strumento urbanistico, di uno specifico piano relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia; ogni intervento sul territorio dovrà risultare coerente alle prescrizioni contenute in tale piano.

### **9. Variabilità localizzativa delle aree d'uso pubblico**

Qualora all'interno del perimetro di aree soggette a piano attuativo siano individuate dal PRG aree da destinare a standard urbanistici, in sede di pianificazione attuativa le aree ad uso pubblico potranno essere diversamente localizzate, in base a valutazioni che, fatta salva l'entità globale della superficie vincolata, garantiscano una migliore accessibilità e fruibilità delle aree.

## **TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 7 - Strumenti di attuazione**

1. Il piano regolatore generale, in conformità all'art. 31 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, si attua mediante:

1.1. **programmi pluriennali di attuazione** di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed alla L.R. 12 marzo 1984, n. 15, e successive modifiche;

1.2. **piani attuativi o di strumentazione attuativa**

- **piani particolareggiati**, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, ivi compresi quelli di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865;
- **piani per l'edilizia economica e popolare**, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche;
- **piani di recupero**, di cui all'art. 27 e seguenti della Legge 5.8.1978, n. 457, integrato dalla Legge 17.2.1992, n. 179 nonché in forza di leggi regionali applicative della Legge n. 457/78;
- **piani di lottizzazione** di cui all'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche, anche di normativa regionale;
- **piani per insediamenti produttivi** di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche, anche di normativa regionale;
- **programmi integrati di intervento**, di cui alla L.R. 23/1990 ed alla Legge n. 179/1992; o altri piani previsti dalle vigenti leggi statali o regionali;
- **programmi di recupero urbano** di cui alla Legge 4.12.1993, n. 493;
- altri strumenti previsti dalla legislazione vigente.

### **Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione**

Le previsioni di PRG e dei piani attuativi sono coordinate nel tempo, ove necessario, mediante lo strumento del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 10/77, e successive modifiche, nonché della L.R. n. 15/1984.

### **Art. 9 - Attuazione mediante Piani Attuativi**

1. Nell'ambito delle aree individuate nel piano di azionamento del PRG e contrassegnate da apposita grafica, oppure ove richiesto da norme di legge o dalle presenti norme gli interventi sono subordinati alla approvazione di Piani Attuativi, di cui all'art. 7, punto 1.2 delle presenti norme e con la procedura di cui alla L.R. 23 giugno 1997, n. 23.

2. Il Sindaco, a' sensi del penultimo comma dell'art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

#### **Art. 10 - Attuazione mediante Accordi di Programma**

I piani attuativi di cui all'art. 7, punto 1.2, potranno trovare attuazione anche mediante accordi di programma previsti dalla Legge n. 241/90.

#### **Art. 11 - Disciplina delle convenzioni nell'attuazione del piano regolatore generale**

1. Per l'attuazione del PRG è prevista l'assunzione di convenzioni nei casi previsti dalle leggi vigenti.
2. La disciplina delle convenzioni può essere utilizzata anche in casi diversi rispetto a quelli previsti nel comma precedente, sempreché risulti giustificata da finalità di pubblico interesse di cui all'art. 11 della legge n. 241/1990.

---

**Parte seconda - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

---

**TITOLO I - TUTELA DELL'AMBIENTE**

**Art. 12 - Norme generali**

1.\* Aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto):

"Alle zone di tutela assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art.5 del D.LGS. 258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi"

2. Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto ad autorizzazione comunale (concessione edilizia o autorizzazione) o D.I.A., a' termini delle vigenti disposizioni, non deve danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano nonché gli altri beni, siano essi protetti a' sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e 8 agosto 1985, n. 431, o siano segnalati dal P.R.G. o siano zone a rischio archeologico.
3. Il PRG persegue l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici e complessi di archeologia industriale o che documentano un costume edilizio altamente qualificato. A tal fine il Consiglio Comunale, con separate deliberazioni, potrà adottare indicazioni in materia di:
  - a) criteri di rispetto, difesa e ripristino del verde e del paesaggio naturale;
  - b) criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.
- 4.\*\* Tali prescrizioni hanno valore di norma, per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio.
5. Ai fini della messa in sicurezza o bonifica e/o ripristino ambientale di siti inquinati trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 17 e 27 del D.L.gs. 5 febbraio 1997, n. 22.

\* Punto inserito secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001 di approvazione

\*\* Punto modificato secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001 di approvazione

**Art. 13 - Opere in immobili o zone sottoposte a vincolo**

1. Per le opere da eseguirsi in immobili o zone sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, l'autorizzazione comunale (concessione edilizia o autorizzazione) è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, della Soprintendenza Archeologica secondo il vincolo apposto.
2. Per le opere da eseguirsi in immobili o in zone sottoposti a vincolo, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, si applicano le disposizioni della L.R. 9/8/97, n. 18.

**Art. 14 - Beni soggetti a vincoli di tutela in Zona A**

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere alla eventuale integrazione dell'elenco dei beni storici, vie, piazze e zone ambientalmente meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, con applicazione delle procedure di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23.

**TITOLO II - URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO****Art. 15 - Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono così definite:
  - a) **SEDI VIARIE** (art. 4 L. 847/1964)  
Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.
  - b) **SPAZI DI SOSTA O DI PARCHEGGIO** (art. 4 L. 847/1964)  
Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti ad integrazione delle sedi viarie non individuati come standard urbanistici.
  - c) **RETE IDRICA** (art. 4 L. 847/1964)  
Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, la potabilizzazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.
  - d) **RETE FOGNATURA** (art. 4 L. 847/1964)  
I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.
  - e) **RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS** (art. 4 L. 847/1964)  
Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
  - f) **PUBBLICA ILLUMINAZIONE** (art. 4 L. 847/1964)  
Le reti (cavi) e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) **RETE TELEFONICA** (art. 4 L. 847/1964)

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

h) **SPAZI DI VERDE ATTREZZATO** (art. 4 L. 847/1964)

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

i) **ATTREZZATURE CIMITERIALI** (art. 26 bis L. n. 38/90).**Art. 16 - Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n.865, e dagli artt. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968, n. 1444. Per quanto attiene i parcheggi costituisce urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art. 22 della L.R. 51/75. Per quanto attiene le attrezzature di culto e per servizi religiosi si applica il disposto della L.R. 20/1992.
2. A' termini dell'art. 58 del D.L.gs. 5 febbraio 1997, n. 22, nelle attrezzature sanitarie di cui all'art. 4, secondo comma, lett. g), della legge 29 settembre 1964, n. 847, sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
3. Sono, inoltre, da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano ed interurbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

**Art. 17 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi**

In relazione alle disposizioni di cui all'art. 8, quinto comma, par. 2), della legge 6 agosto 1967, n. 765, per opere necessarie ad allacciare le zone di PRG ai pubblici servizi si intendono:

- la rete o porzione della rete della viabilità principale prevista dal PRG e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
- le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione e teleriscaldamento) ed il potenziamento degli stessi.

**TITOLO III - EDIFICAZIONE DIRETTA DELLE AREE****Art. 18 - Aree di pertinenza**

1. E' l'area minima che - in base ai parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione della zona - corrisponde all'edificio, cioè al suo volume edilizio od alla sua superficie lorda di pavimento complessiva. E' l'area a cui si applicano i parametri edilizi ed urbanistici per calcolare il volume edilizio e/o la superficie lorda di pavimento costruibili su di essa.
2. Nel caso di interventi a concessione edilizia semplice, le aree fondiarie di pertinenza non comprese in Piano Attuativo vigente, devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, mediante atto da trasciversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.  
L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume o la SIp utilizzata, nonché il relativo parametro riferito all'intera area fondiaria di pertinenza. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, con il permanere della normativa urbanistica in vigore al momento del vincolo.  
Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.



- \*2.2** Per la verifica degli indici di edificabilità fondiaria non possono essere utilizzati fondi già sfruttati per la realizzazione di edifici esistenti ancorchè non legati ad atto di pertinenziamento, salvo che tali fondi non abbiano una capacità volumetrica residua secondo gli indici vigenti.  
La verifica di cui sopra non è dovuta nel caso di frazionamento dell'originaria pertinenza in zone omogenee distinte.

**Art. 19 - Trasferimento della capacità insediativa**

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa dal PRG salvo il caso di asservimento di aree comprese nella medesima zona omogenea, aree tra loro confinanti o separate soltanto da aree pubbliche; asservimento da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (al di fuori delle zone A) al fine di una migliore funzionalità e composizione architettonica dell'edificio e corpi annessi, è ammessa la demolizione di volumi non significativi sotto il profilo architettonico, e la loro riedificazione, nei limiti massimi del 10% del volume totale esistente, in forme e profili differenti dai preesistenti, anche se il volume esistente supera quello ammesso dalla zona, fatti salvi tutti gli altri parametri di zona.
3. Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la L.R. 7 giugno 1980, n. 93.

\* Punto inserito a seguito di emendamento approvato con D.C.C. n. 4 del 31.01.2000

**Parte terza - PREVISIONI E VINCOLI DEL PIANO**

**TITOLO I - AZZONAMENTO GENERALE**

**Art. 20 - Azzonamento e classificazione del territorio in zone omogenee**

1. A' termini dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il piano regolatore generale considera la totalità del territorio comunale che, con il piano di azzonamento, risulta suddiviso in zone, secondo la classificazione e le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

2. A' termini dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

2.1. **ZONA A** - Le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, di cui all'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, suddivise in:

**Zone A1** (centro storico urbano);

**Zone A2** (centri storici suburbani);

**Zone A3** (nuclei storici ed edifici isolati);

2.2. **ZONA B** - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, sud-divise in:

**Zone B1** (agglomerati urbani ad alta densità fondiaria a prevalente tipologia residenziale, case in linea aggregate o aggregabili);

**Zone B2** (agglomerati urbani a case in linea isolate o edifici isolati a densità medio-alta a prevalente tipologia e destinazione residenziale);

**Zone B3** (case in linea isolate o edifici isolati a densità medio-bassa a prevalente tipologia e destinazione residenziale);

**Zone B4** (edilizia prevalentemente specialistica - non residenziale - con densità medio-alta, o inserita in ambiti di agglomerati urbani B1 e B2, con costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi utilizzati anche per attività commerciali e direzionali);

**Zone B5** (edilizia prevalentemente specialistica - non residenziale - con densità medio-bassa, inserita in ambiti di zone B3 o altre zone a bassa densità, con costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi utilizzati anche per attività commerciali e direzionali);

**Zone B6** (edilizia prevalentemente specialistica - non residenziale - con destinazione direzionale, commerciale, turistico-ricettiva a servizio delle imprese e a servizi al pubblico);

**2.3. ZONA C** - Le parti del territorio inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq; le Zone C sono suddivise in:

**Zone C1** (edifici isolati a medio-bassa densità territoriale);

**Zone C2** (edifici isolati a bassa densità territoriale con caratteristiche ambientali di pregio);

**Zone C3** (ambiti soggetti a piani attuativi per insediamenti residenziali a medio-bassa densità territoriale);

**2.4. ZONA D** - Le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

**2.5. ZONA E** - Le parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola, suddivise in:

**Zone Ea** (colture orticole e floricole specializzate);

**Zone Eb** (a bosco, a coltivazione del legno e di tutela idrogeologica);

**Zone Ec** (agricoltura, allevamento e zootecnia);

**2.6. ZONA F** - Le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

**2.7. Il piano di azionamento individua anche:**

- aree o immobili per standard comunali di cui all'art. 22, L.R. 51/75;
- aree o immobili per servizi alla persona di uso pubblico o interesse pubblico sovracomunali;
- aree o immobili per servizi ed impianti tecnologici di uso pubblico o interesse pubblico sovra-comunale;
- i limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento;
- aree destinate alla viabilità.

#### **Art. 21 - Destinazione d'uso**

1. E' il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano regolatore generale in ogni area del territorio comunale.
2. La destinazione d'uso può essere distinta in:
  - principale o prevalente;
  - complementare o compatibile;
  - ove le norme non specificano proporzioni quantitative fra le varie destinazioni ammesse queste sono indifferenti.
3. E', comunque, ammessa la presenza della sola funzione compatibile in assenza di quella principale, ad eccezione della zona omogenea A.

## Art. 22 - Zona omogenea A

### 1. Definizione della zona

- 1.1 La zona omogenea A comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- 1.2. Tali zone sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978.

### 2. Suddivisione della zona

- 2.1. La zona A si suddivide in: **Zone A1, Zone A2 e Zone A3.**
- 2.2. Le **Zone A1** comprendono il centro storico urbano, costituito: da Città Murata, Borgo dell'Annunciata, Borgo di Sant'Agostino, Borgovico, Borgo di Via Milano, Borgo di San Rocco, Borgo di S. Giuliano e S. Vitale.
- 2.3. Le **Zone A2** comprendono i centri storici suburbani di Camerlata, Rebbio, Breccia, Monte Olimpino, Albate, Trecallo, Camnago Inferiore e Civiglio-S. Tomaso.
- 2.4. Le **Zone A3** comprendono i nuclei di carattere storico ed ambientale esterni e di impianto rurale.
- 2.5. Gli edifici isolati, comprese le aree di pertinenza a verde, che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale, come evidenziati nelle tavole di azionamento con apposita simbologia, sono assimilati alle zone A3.
- 2.6. Gli edifici compresi nelle zone A1, A2 e A3 sono distinti in edilizia di base ed edilizia specialistica e come tali appositamente individuati nella planimetria del P.R.G.

### 3. Destinazione d'uso

#### **3.1. Nell'edilizia di base:**

Principale: residenziale => 50% della Slp;

Complementare: servizi relativi alla residenza; attività commerciali al dettaglio; uffici pubblici e privati; artigianato di servizio e artigianato produttivo che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana; agenzie bancarie con Slp <= 100 mq.;

#### **3.2. Nell'edilizia specialistica:**

Principale: attività di interesse pubblico e collettivo; attività turistico-ricettive; attività connesse all'insegnamento, culturali, congressuali, dello spettacolo e ricreative; attività connesse alla ricerca; servizi direzionali ed espositivi;

Complementare: residenza; attività commerciale al dettaglio; agenzie bancarie con Slp <= 400 mq.

- 3.3. Per le variazioni di destinazione d'uso si rinvia all'art. 4 delle presenti N.T.A.

#### **4. Criteri operativi**

**4.1\*** Nella zona A1 potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a) – b) – c) art. 31 della L.457/78, nonché ristrutturazione edilizia con solo parziali trasformazioni che garantiscano il mantenimento e il recupero degli elementi puntualmente indicati al punto 5.1 dell'art. 22 delle N.T.A.

**4.2** Gli interventi ammessi secondo le modalità, le prescrizioni generali e particolari di cui ai successivi punti 5., 9. e 10., sono assoggettati alla seguente disciplina:

- a) ad autorizzazione edilizia o denuncia di inizio attività (D.I.A.) sono assoggettate le opere di Manutenzione Straordinaria, di cui al comma b) dell'art.31 della Legge 457/78, e gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, di cui al comma c) dell'art. 31 della Legge 457/78 che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) ad autorizzazione edilizia sono assoggettati gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, di cui al comma c) dell'art. 31 della Legge 457/78, che comportino modifiche delle destinazioni d'uso dei fabbricati e delle singole unità immobiliari purché compatibili e coerenti con le previsioni del P.R.G. e dei suoi P.A.;
- c) a concessione edilizia sono assoggettati gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, di cui al comma d) dell'art. 31 della Legge 457/78, che non comportino alterazioni delle caratteristiche architettoniche tipologiche e modifiche delle destinazioni d'uso o che rendano le destinazioni d'uso dei fabbricati e delle singole unità immobiliari coerenti con le previsioni del P.R.G. e dei suoi P.A. ; tale disciplina si applica anche agli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente negli Edifici Isolati assimilati alla zona A3 ;
- d) a predisposizione di P.A. da assoggettare alla disciplina di cui al Titolo II della L.R. 23/1997 sono subordinati gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, di cui al comma d) dell'art. 31 della Legge 457/78, con o senza alterazione delle caratteristiche architettoniche tipologiche, ma comportanti modifica della destinazione d'uso non coerenti con le previsioni del P.R.G. e dei suoi P.A.;
- e) a predisposizione di P.A. da assoggettare alla disciplina di cui al Titolo II della L.R. 23/1997 sono subordinati :
  - gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, di cui al comma d) dell'art. 31 della Legge 457/78, comportanti alterazioni delle caratteristiche architettoniche tipologiche,
  - gli interventi edilizi comportanti aumento della volumetria, con o senza alterazione delle caratteristiche architettoniche tipologiche, con o senza modifica delle destinazioni d'uso,
  - gli interventi edilizi di nuova costruzione, conseguenti alla sostituzione di edifici esistenti o all'utilizzazione di aree libere,
  - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica, come definiti dal comma e) art. 31 L. 457/78.

#### **5. Modalità d'intervento**

**5.1.** Fatti salvi i criteri operativi di cui al precedente punto 4. gli interventi consentiti nella zona A per gli edifici sottoposti a tutela e prescrizione a' sensi della legge n. 1089/1939 e legge n. 1497/1939; per gli edifici d'impianto anteriore al 1860 o che rappresentino documenti di un costume edilizio altamente qualificato, contraddistinti in cartografia da apposita simbologia, dovranno garantire il recupero dell'organismo edilizio esistente per destinazioni d'uso ad esso compatibili mediante:

\* Punto inserito secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001 di approvazione

- la conservazione, il consolidamento, il ripristino delle strutture portanti verticali ed orizzontali, dei collegamenti originari verticali ed orizzontali quali componenti essenziali della tipologia dell'organismo edilizio;
- la conservazione ed il ripristino degli spazi pavimentati, sia coperti che scoperti di uso comune, nonché le pertinenze ad orto e giardino;
- la conservazione ed il ripristino dei singoli componenti architettonici plastici e figurativi qualificanti l'edificio;
- l'adeguamento igienico-tecnologico con inserimento di elementi accessori e impianti che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio e non eccedano con i volumi tecnici la sagoma dei volumi esistenti e delle coperture;
- l'adeguamento delle condizioni di accessibilità con possibile inserimento di nuovi collegamenti verticali e trasformazione degli esistenti nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio.

## **6. Compito dei piani attuativi**

La pianificazione attuativa, da intendersi sia come pianificazione di recupero, di cui alla legge n. 457/1978 e successive modifiche, nonché come Piani Particolareggiati, di cui alla legge n. 1150/1942, deve fra l'altro:

- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi caratteristici dell'ambiente, ivi compresi allineamenti di fronte e altezza, in coerenza con le disposizioni di cui al precedente punto 5;
- individuare le funzioni compatibili ai fini della conservazione e valorizzazione dell'ambiente, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente punto 3;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo a sensi della legge n. 1089/1939, siano ritenuti meritevoli di adeguata tutela, individuando le prescrizioni a tale scopo finalizzate.

## **7. Ambito soggetto a P.A.**

- 7.1. Fatti salvi i criteri operativi di cui al precedente punto 4. e le disposizioni di cui al punto 5, la pianificazione attuativa deve riguardare, di massima, gli ambiti estesi ad un intero isolato od unità di azionamento od unità minima di intervento, che può anche coincidere con il singolo edificio.
- 7.2. In particolari casi di interventi inseriti in contesti già consolidati, oppure nel caso di edifici adibiti a particolari funzioni, l'ambito di P.A. si può identificare con lo stesso ambito di intervento.
- 7.3. Nelle zone A1 le unità di minimo intervento e gli ambiti di pianificazione attuativa riferiti ai comparti di trasformazione o sostituzione, sono indicati con apposita simbologia nella cartografia in scala 1:1000.
- 7.4. Nelle zone A2 e A3 la perimetrazione del P.A. è effettuata dal proponente l'intervento che individua gli organismi edilizi da intendersi come interi edifici.
- 7.5. In tutte le zone A rimane comunque l'obbligo di P.A. quando ricorrano le condizioni di cui al precedente punto 4. (Criteri operativi).

## **8. Parametri di utilizzazione**

- 8.1. Gli interventi edilizia di nuova costruzione o comportanti aumento della volumetria e interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al paragrafo e) del suddetto punto 4 delle Zone A1, A2, A3 con esclusione degli Edifici Isolati, dovranno rispettare i seguenti parametri:

**volumetria**

- l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare il 50% dell'indice di edificabilità fondiaria media dell'intero isolato o unità di azionamento, nel limite di 5,00 mc/mq; è ammesso il superamento dell'indice per allineamenti, completamenti volumetrici, rispetto di tipologie esistenti, completamento di cortine edilizie e/o corpi di fabbricati;

**altezza**

- l'altezza massima di ogni edificio non dovrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti di interesse storico, con esclusione delle emergenze quali campanili, torri e, comunque, non dovrà superare i m. 19,00;

**distanze**

- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; sono ammesse distanze anche inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.A., fatta salva la distanza minima di cui all'art. 873 C.C.;
- le distanze dal ciglio stradale debbono essere pari a quelle esistenti quando viene conservato immutato lo schema viario preesistente oppure secondo le indicazioni del piano attuativo.

- 8.2. Gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente di cui al par. b) del suddetto punto 4 ammessi negli Edifici Isolati assimilati alla Zona A3 dovranno rispettare i seguenti parametri:

**volumetria:**

aumento del 10% per volumi esistenti  $\leq 3.500$  mc e indice di densità edilizia riferita all'unità di azionamento  $\leq 0,5$  mc/mq.

aumento del 5% per volumi esistenti  $\leq 10.000$  mc e indice di densità edilizia riferita all'unità di azionamento  $\leq 1,5$  mc/mq.

**altezza:**

l'altezza massima non dovrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti e comunque non dovrà superare i 12,00 mt.

- 8.3 A' sensi della L.R. n. 19/1992 sono ammessi Piani Attuativi anche in variante di PRG e delle presenti norme, nei limiti di cui all'art. 3 della legge stessa.

**9. Prescrizioni generali**

- 9.1. Nell'ambito delle zone omogenee A le destinazioni conseguenti alla trasformazione sono quelle ammesse e compatibili con la tipologia dei nuovi organismi edilizi, come da precedente punto 3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica è richiesta una plurifunzionalità del comparto, con presenza di quota consistente di residenza (almeno 50%)(Definizione tipologie edilizie D.G.R. 24.12.1992, n. 30976).

- 9.2. Per gli interventi nei sottotetti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n. 15.

**10. Prescrizioni particolari**

- 10.1. Le attività turistico-ricettive possono essere ammesse anche nell'edilizia di base purché gli interventi non contrastino con le disposizioni di cui al punto 5.

- 10.2. Sono fatte salve le prescrizioni e modalità di cui all'art. 14 della legge n. 179/1992.

- 10.3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, come da art. 31, lett. c) e d) della legge n. 457/1978, sono ammessi anche su porzioni degli edifici o delle unità di minimo intervento indicati in zona A1 con apposita simbologia, a condizione che non debbano essere predisposti piani attuativi secondo i criteri operativi di cui al punto 4. e non contrastino con le disposizioni di cui al punto 5.
- 10.4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino connessioni o assemblamenti di più edifici o di unità di minimo intervento, indicati con apposita simbologia in zona A1, sono ammessi con esclusione degli edifici soggetti alle modalità di intervento di cui al precedente punto 5. purché siano predisposti piani attuativi.
- 10.5. Ogni intervento deve essere verificato, oltre che rispetto alle norme del presente articolo, anche rispetto alle "prescrizioni generali" di cui all'art. 6.
- 10.6. Gli interventi edilizi comportanti scavi o modifiche dello stato attuale del suolo, ricompresi nelle zone urbanistiche A1, A2, A3 e per edifici isolati assimilati a zona A3 dovranno acquisire preventivamente il parere della Soprintendenza archeologica.
- *Per gli ambiti in zona A3, località S. Donato e Lazzago (villa storica e parco) si rimanda all'appendice.*

## **11. Itinerari pedonali**

- 11.1. Gli itinerari pedonali da salvaguardare/realizzare identificati nella cartografia di piano potranno essere realizzati sia dall'Amministrazione pubblica che dai privati. In questo ultimo caso tali itinerari potranno essere realizzati anche solo mediante l'apertura di transito pedonale pubblico, garantito dal privato attraverso una convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale.



## **Art. 23 - Zona omogenea B**

### **1. Definizione della zona**

1.1. La zona omogenea B comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A.

### **2. Suddivisione della zona**

2.1. La zona B si suddivide in Zone B1, Zone B2, Zone B3, Zone B4, Zone B5 e Zone B6 come specificato all'art. 20 punto 2.2.

### **3. Destinazioni d'uso**

#### **3.1. Per le Zone B1, B2, B3**

3.1.1. Principale: residenziale

3.1.2. Compatibili:

- servizi relativi alla residenza;
- attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo, ricreative, connesse all'insegnamento ed alla ricerca, servizi direzionali, agenzie bancarie;
- insediamenti commerciali ;
- uffici pubblici e privati;
- artigianato di servizio, che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana.

3.1.2.1. Sono assimilate all'artigianato di servizio le attività artigianali di produzione artistica e quelle legate al comparto serico e/o tradizionalmente localizzate in aree residenziali compatibili con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana e che siano insediabili in tipologie omogenee con il tessuto edilizio.

#### **3.2. Per le Zone B4 e B5**

3.2.1. Principale: Attività di produzione e trasformazione di beni comprese le attività di trasporto e relative funzioni di supporto e servizio;

3.2.2. Compatibili: nella misura massima complessiva del 30% della Slp insediata o insediabile attività direzionale amministrative, commerciali di ricerca, a supporto degli insediamenti produttivi, residenze di servizio (non superiore a mq 200 per ogni azienda);  
Attività del settore terziario non connesso ad attività produttive nella quantità e superficie già a tali usi destinate alla data del 31.12.96.

3.2.3. Nei casi ed alle condizioni di cui al punto 7.4. le destinazioni d'uso saranno quelle delle Zone B1, B2, B3.

#### **3.3. Per le zone B6**

3.3.1. Principale: Attività turistico alberghiere, ristorazione, sale per lo spettacolo, attrezzature per la ristorazione, attività commerciali e centri di vendita.

3.3.2. Compatibili: Terziario specialistico, ricerca, attività di formazione, servizi alle imprese, attività del credito, residenze di servizio nella misura massima del 10% della Slp dell'attività a cui si riferiscono.

3.3.3. Sono in ogni caso compatibili le attività di cui alle aree SP (Servizi alla Persona).

#### 4. Criteri operativi

4.1. Gli interventi ammessi dal PRG si attuano mediante:

- a) **assenso comunale** (concessione edilizia o autorizzazione) o **D.I.A.** per opere di straordinaria manutenzione, demolizione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione;
- b) **piano attuativo** di iniziativa pubblica o privata, predisposto a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 23/97;
- c) **programmi integrati di intervento** predisposti a' termini della legge n. 179/1992.

4.2. Nei casi di cui ai parr. b) e c) gli indici fondiari di cui ai successivi punti se non indicati nelle norme specifiche di zona, sono da intendersi territoriali.

#### 5. Parametri di utilizzazione

5.1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri, distinti per ogni sottozona:

##### 5.2. Zona B1

5.2.1. Quando anche mediante singolo intervento edilizio sia proposta la realizzazione di edificio (o edifici) in linea aggregabile, su fronte strada, ad altri edifici esistenti o di possibile futura edificazione, quindi:

- con corpo edilizio su fronte strada in aderenza ad edifici esistenti e/o a confine, con convenzione nel rispetto - quando le pareti fronteggianti siano cieche - delle sole norme previste dal Codice Civile, per un'altezza almeno pari alla metà dei piani abitabili edificabili;

- allineato su fronte strada o che riprenda e ricomponga allineamenti preesistenti consolidati o crei nuovi allineamenti utili alla rettifica della sede stradale in modo tale che la nuova costruzione possa contribuire alla formazione di una cortina edilizia continua, prioritariamente con portici, lungo strada, asserviti a pubblico transito e quindi concorrere alla formazione o al consolidamento di agglomerati urbani, senza ricorso a piano attuativo trattandosi di zone già urbanizzate, sono fissati i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 4,00$  mc/mq.;

- altezza massima  $\leq 22,00$  ml;

- distanza dai confini ( $D_c$ ) = 0 con convenzione, se non in aderenza, per i corpi edilizi sul fronte strada, nel rispetto delle norme del Codice Civile se le pareti che si fronteggiano sono cieche e delle norme generali del presente piano negli altri casi.

=> 5,00 ml per gli eventuali corpi edilizi non su fronte strada e interni al lotto;

-distanza dai fabbricati ( $D_f$ )= 0 con convenzione, se non in aderenza, per i corpi edilizi sul fronte strada, nel rispetto delle norme del Codice Civile se le pareti che si fronteggiano sono cieche e delle norme generali del presente piano negli altri casi.

=> 10,00 ml per gli eventuali corpi edilizi non su fronte;

Strada e interni al lotto:

- distanza dal ciglio stradale ( $D_{cs}$ ) = 0 oppure secondo le planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti o secondo allineamenti preesistenti consolidati utili al miglioramento delle caratteristiche della sede stradale, destinando in ogni caso l'eventuale sedime tra edificio e ciglio stradale preesistente a sede viaria.

**5.2.2.** Nel caso non siano conseguibili le finalità di cui al punto precedente i parametri sono i seguenti:

- indice di edificabilità fondiaria  $\leq 3,00$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 19,00$  ml;
- distanza dai confini (Dc)  $= > 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $= > 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) = 0 oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti.

### **5.3. Zona B2**

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 3,00$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 16,00$  ml;
- distanza dai confini (Dc)  $= > 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $= > 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $= > 3,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti.

### **5.4. Zona B3**

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 1,50$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 12,50$  ml;
- distanza dai confini (Dc)  $= > 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $= > 10,00$  ml;
- non è ammessa l'edificazione in aderenza fatte salve le pertinenze;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $= > 3,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti.

### **5.5. Zona B4**

**5.5.1.** Per attività del settore secondario esistenti o per l'insediamento di nuove attività secondarie conformi alle vigenti norme igienico sanitarie sui lotti con superficie fondiaria  $\leq$  a 5000 mq - con riferimento allo stato della proprietà al 31.12.1996 - sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con:

- indice di edificabilità fondiaria  $\leq 2,5$  mc/mq o all'esistente se superiore;
- rapporto di copertura  $\leq 60\%$  o non superiore all'esistente;
- altri parametri come la Zona B2;

**5.5.2.** Nei casi di cui al punto precedente per lotti superiori a 5000 mq o frazionamento dei lotti in più unità produttive è necessaria l'approvazione di un P.A. con:

- indice di edificabilità territoriale  $\leq 2,2$  mc/mq o al volume esistente se superiore;
- gli altri parametri come quelli delle zone D;

**5.5.3.** Con la conferma o l'insediamento di attività del settore secondario compatibili con le norme igienico sanitarie, sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento - una sola volta - fino al 20% del volume esistente calcolato come all'art. 5.18 senza verifica degli indici di edificabilità fondiaria di zona.

- altezza massima  $\leq$  a quella massima raggiunta dei volumi edilizi già esistenti sul lotto ;
- rapporto di copertura  $\leq 60\%$  o non superiore all'esistente;
- altri parametri come la Zona B1, punto 5.2.2.;

**5.5.4.** Per le attività del terziario non connesse ad attività produttive, insediate o da insediare, in sostituzione di attività terziarie già esistenti al 31.12.1996 sono ammesse opere sino alla ristrutturazione edilizia.

## 5.6. Zona B5

- 5.6.1.** Per gli interventi corrispondenti a quelli di cui al punto 5.5.1. i parametri sono:
- indice di edificabilità fondiaria  $\leq 2$  mc/mq o all'esistente se superiore;
  - rapporto di copertura  $\leq 60\%$  o non superiore all'esistente;
  - altri parametri come la Zona B2.
- 5.6.2.** Per gli interventi corrispondenti a quelli di cui al punto 5.5.2. i parametri sono:
- indice di edificabilità territoriale 1,5 mc/mq;
  - gli altri parametri come quelli della Zona D.
- 5.6.3.** Per gli interventi corrispondenti a quelli di cui al punto 5.5.3. è ammesso un ampliamento - una sola volta - fino al 20% del volume esistente calcolato come all'art. 5.18 senza verifica degli indici di edificabilità fondiaria di zona;
- altezza massima \*  $\leq$  a quella massima raggiunta dei volumi edilizi già esistenti sul lotto ;
  - rapporto di copertura  $\leq 60\%$  o non superiore all'esistente;
  - altri parametri come la Zona B3.
- 5.6.4.** Per le attività del terziario, non connesso ad attività produttive, insediate sono ammesse opere fino alla ristrutturazione edilizia.

## 5.7. Zona B6

- 5.7.1.** Per le attività di cui ai punti 3.3.1. e 3.3.2. i parametri sono:
- indice di edificabilità fondiaria  $\leq 3,00$  mc/mq;
  - altezza massima  $\leq 19,00$  ml;
  - distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
  - distanza dai fabbricati  $\Rightarrow 10,00$  ml;
  - distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 3,00$  ml oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o altre norme prevalenti.
- 5.7.2.** Per le attività SP di cui al punto 3.3.3. si applicano i parametri di cui all'art. 29 delle presenti norme.

## 6. Prescrizioni generali

- 6.1.** Nell'ambito delle zone omogenee B per gli edifici o parti di essi con funzioni non coerenti con quelle di cui alla relativa zona omogenea, sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 31, lett. b) e c), della legge n. 457/1978, nonché opere di adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche.
- 6.2.** Ogni intervento deve essere verificato, oltre che rispetto alle norme del presente articolo, anche rispetto alle "prescrizioni generali" di cui all'art. 6.
- 6.3.** E' ammesso il recupero della volumetria esistente avente caratteristiche utili a conseguire condizioni di abitabilità o agibilità; per gli interventi nei sottotetti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 15 luglio 1995, n. 15.

\* Modifica a seguito di emendamento approvato con D.C.C. n. 4 del 31.01.2000

## 7. Prescrizioni particolari

- 7.1. Nell'ambito delle Zone B1, B2, B3 l'altezza massima può essere superata, nel caso di esistenza di altezze superiori nell'isolato, attraverso il ricorso al Piano Attuativo, salvo allineamento di gronda con edifici preesistenti.
- 7.2. Nelle zone B1 e B2 esterne alla convalle verso sud (Circoscrizioni 1 e 3) l'altezza massima potrà essere superata mediante P.A. che proponga soluzioni planivolumetriche e tipologiche particolarmente valide e qualificanti, in particolar modo riguardo all'integrazione fisica e funzionale, con usi pubblici e/o di interesse pubblico, degli spazi di pertinenza e delle superfici a piano terreno degli edifici con il tessuto edilizio e l'organismo urbano circostanti.
- 7.3. E' in facoltà di più soggetti di presentare Programma Integrato di Intervento a' sensi dell'art. 16 della legge n. 179/1992, che comprenda una pluralità di ambiti, purché risultino connessione e coordinamento dei detti ambiti. In tal caso il Comune non può più seguire il procedimento del Piano Particolareggiato, ma deve provvedere secondo il disposto e con gli effetti di cui all'art. 16 della legge n. 179/1992.
- 7.3.1 Nelle zone B4 e B6 incluse nel comparto Ticoso sud sono insediabili con interventi di restauro o di ristrutturazione, salvo verifica di compatibilità con le norme igienico sanitarie vigenti, le funzioni compatibili per le zone B1, B2, B3 senza necessità di ricorso al piano attuativo previsto dal punto 7.4.
- 7.4. Nelle zone B4 e B5 mediante approvazione di Piano Attuativo (salvo quanto previsto al punto 7.5) possono essere realizzati interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica o nuova edificazione per le destinazioni d'uso previste dalle Zone B1, B2, B3.
- 7.4.1. I Piani Attuativi che dovranno comprendere una intera proprietà o più proprietà contigue con riferimento alla situazione al 31.12.1996, dovranno prevedere:
- il reperimento degli standard previsti dall'art. 22 L.R. 51/75-par. 1), 2), 3) fatto salvo che per gli standard residenziali almeno nella misura minima prevista ai punti 1)c e 1)d del citato articolo 22 dovranno essere reperiti all'interno dell'ambito di piano;
  - almeno il 50% del volume realizzato a destinazione residenziale;
  - una densità territoriale  $\leq 2,2$  mc/mq per le Zone B4 con gli altri parametri edilizi come quelli della Zona B2 fatta salva una diversa altezza da definire con il P.A.
  - una densità territoriale  $\leq 1,5$  mc/mq per le Zone B5 con gli altri parametri edilizi come quelli della Zona B3 fatta salva una diversa altezza da definire con il P.A.
- 7.4.2.\*
- 7.5.\*\* Per i lotti in zone B4 e B5 con superficie fondiaria  $\leq$  a 3000 mq (in riferimento allo stato della proprietà al 31.12.1996) l'utilizzo per le destinazioni di cui alle Zone B1, B2, B3 richiede il Piano Attuativo a condizione che:
- almeno il 70% del volume realizzato sia a destinazione residenziale;
  - siano reperite ed asservite ad uso pubblico aree per urbanizzazione secondaria per parcheggio e verde nella misura dei 18 mq/abitanti insediabili.
- 7.5.1. Nei casi di cui al punto 7.5 i parametri edilizi sono:
- per le Zone B4 quelli delle Zone B2;
  - per le Zone B5 quelli delle Zone B3.

\* Punto stralciato secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001 di approvazione

\*\* Punto modificato secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001 di approvazione

**7.6.** 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 alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente.

- *Per il comparto edificatorio in zona B2 in prossimità della basilica di S. Abbondio si rimanda all'appendice.*

## **Art. 24 - Zona omogenea C**

### **1. Definizione della zona**

La zona omogenea C comprende le parti del territorio comunale inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq.

### **2. Destinazioni d'uso**

**2.1. Principale:** residenziale

**2.2. Compatibili:**

- attività turistico-ricettive, culturali, ricreative, commerciali al dettaglio, direzionali (uffici e studi professionali) e di ristoro;
- artigianato di servizio che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana e attività assimilate, vedi art. 23 punto 3.1.2.1.

### **3. Suddivisione della zona**

**3.1.** La zona C si suddivide in **Zone C1, Zone C2 e Zone C3.**

**3.2.** Le **Zone C1** comprendono le parti del territorio interessate prevalentemente da edifici isolati, con densità fondiaria medio-bassa in cui la nuova edificazione è da considerarsi di completamento del tessuto esistente.

**3.3.** Le **Zone C2** comprendono le parti del territorio aventi anche caratteri morfologici d'interesse ambientale interessati da edifici isolati con densità fondiaria bassa in cui la nuova edificazione è da considerarsi di completamento del tessuto esistente.

**3.4.** Le **Zone C3** comprendono le zone di espansione che vengono sottoposte a P.A. di iniziativa pubblica o privata.

### **4. Criteri operativi**

**4.1.** Gli interventi ammessi dal PRG si attuano mediante:

- a) **assenso comunale** (concessione edilizia o autorizzazione) o **D.I.A.** per opere di straordinaria manutenzione, demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione;
- b) **piano attuativo** di iniziativa pubblica o privata, predisposto a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 23/97;
- c) **programmi integrati d'intervento**, predisposti a' termini della legge n. 179/1992.

## **5. Parametri di utilizzazione**

**5.1.** I nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri, distinti per ogni sottozona:

### **5.2. Zona C1**

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 1,20$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 9,50$  ml;
- distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 3,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di PRG o di altre norme prevalenti.

### **5.3. Zona C2**

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 0,60$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 7,50$  ml;
- rapporto di copertura  $\leq 11\%$ ;
- distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. oppure della pianificazione attuativa o di altre norme prevalenti.

### **5.4. Zona C3**

- indice di edificabilità territoriale  $\leq 1,00$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 9,50$  ml;
- rapporto di copertura per ogni singolo lotto  $\leq 19\%$
- distanze dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale come Zona C1;
- distanza dal ciglio stradale come art. 6.1.
- le aree a standard non graficamente individuate sono da reperire nell'ambito del P.A. nella misura minima di 18 mq/ab. e per la quota rimanente si applicano i disposti dell'art. 12 L.R. 60/77;

## **6. Prescrizioni generali**

- 6.1.** Nell'ambito delle zone omogenee C per gli edifici non coerenti con le funzioni di cui alla relativa zona omogenea sono ammesse solo opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 31, lett. b) e c) della legge n. 457/1978, nonché opere di adeguamento alle norme di sicurezza o di eliminazione di barriere architettoniche.
- 6.2.** Sono ammesse costruzioni in aderenza o a confine, con convenzione, solo per le pertinenze.
- 6.3.** Ogni intervento deve essere verificato, oltre che rispetto alle norme del presente articolo, anche rispetto alle "prescrizioni generali" di cui all'art. 6.
- 6.4.** E' ammesso il recupero della volumetria esistente avente carattere e condizioni di abitabilità; per gli interventi nei sottotetti si applicano le disposizioni di cui alla LR. 15 luglio 1995, n. 15.

## **7. Prescrizioni particolari**

Nell'ambito delle Zone C2 gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno risultare coerenti alle caratteristiche degli organismi edilizi esistenti nella zona e gli interventi dovranno prevedere la tutela e l'integrazione del verde arboreo di pregio e la conservazione ed il ripristino della morfologia naturale del terreno all'intorno della costruzione.



## Art. 25 - Zona omogenea D

### 1. Definizione della zona

La zona omogenea D comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

### 2. Destinazione della zona

**2.1. Principale:** attività di produzione e trasformazione di beni comprese le attività di trasporto e le relative funzioni di supporto e di servizio.

**2.2. Compatibili:** attività direzionali, amministrative, commerciali, di trasporto, di ricerca a supporto degli insediamenti produttivi, è ammessa la residenza per esigenze di custodia e di servizio sino al 10% della Slp ammissibile e comunque non superiore a 200 mq di Slp per ogni azienda.

Le attività compatibili non possono superare il 20% della Slp complessivamente insediata o insediabile.

### 3. Criteri operativi

Gli interventi ammessi dal PRG si attuano mediante **piano attuativo** di iniziativa pubblica o privata, per opere di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, predisposto a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 23/97.

Nei piani attuativi individuati nella cartografia deve essere previsto il recupero degli spazi prescritti a destinazione collettiva in relazione alle funzioni cui sono destinate le nuove costruzioni sui lotti, nelle misure corrispondenti a quelle minime stabilite nell'art. 22, punti n. 2 e 3, della L.R. 51/1975.

### 4. Parametri di utilizzazione

4.1. I piani attuativi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale  $\leq 0,80$  mq/mq;
- altezza massima  $\leq 10,00$  ml;
- distanze da confini, fabbricati e ciglio stradale sono definite nel Piano Attuativo;
- rapporto di copertura nei singoli lotti edificabili con P.A.  $\leq 60\%$ .

4.2. Nelle zone D le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, camini, e simili) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che, con specifica documentazione, la soluzione sia dimostrata compatibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale o urbano.

### 5. Prescrizioni generali

5.1. 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 alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente.

5.2. Gli standard produttivi di pertinenza delle nuove costruzioni possono risultare individuati su aree e/o spazi interni al lotto insediato, ovvero su aree e/o spazi contigui, funzionalmente connessi e con classificazione conforme, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 22 della L.R. 51/1975:

- 20% per insediamenti produttivi;
- 100% per insediamenti direzionali e terziari e commerciali.

Tali aree e/o spazi esterni al lotto insediato debbono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

5.3. Per gli eventuali edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile con la zona sono ammessi (anche in assenza di P.A.) gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; mentre per quelli con destinazione non compatibile sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

5.4. Ogni intervento deve essere verificato, oltre che rispetto alle norme del presente articolo, anche rispetto alle "prescrizioni generali" di cui all'art. 6.

## Art. 26 - Zona omogenea E

### 1. Suddivisione funzionale della zona

1.1. La zona omogenea E comprende le parti del territorio comunale destinate al settore produttivo agricolo primario nelle sue componenti.

1.2. Le Zone Ea comprendono le parti del territorio destinate a colture orticole e floricole specializzate.

1.3. Le Zone Eb comprendono le parti del territorio destinate a bosco, a coltivazioni del legno, a pascolo.

1.4. Le Zone Ec comprendono le parti del territorio destinate all'agricoltura, ivi comprese quelle per l'allevamento e la zootecnia.

### 2. Criteri operativi

2.1. Gli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. si attuano mediante singola concessione edilizia o autorizzazione o D.I.A.

2.2. La concessione edilizia viene rilasciata nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 7 giugno 1980, n. 93.

2.3. Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali a tunnel o simili chiuse con teli, destinate a proteggere le colture.

### 3. Parametri di utilizzazione

3.1. I nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri, distinti per ogni sottozona.

#### 3.2. Zona Ea:

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 0,06$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 7,50$  ml (2 piani fuori terra);
- distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti.

### 3.3. Zona Eb:

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 0,01$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 7,50$  ml (2 piani fuori terra);
- distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti.

### 3.4. Zona Ec:

- indice di edificabilità fondiario  $\leq 0,03$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 7,50$  ml (2 piani fuori terra);
- distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti.

3.5. Nel caso di aziende con terreni in zone diverse tra Ea, Eb ed Ec, il volume per le abitazioni sarà dato dalla somma dei volumi ricavabili in ogni singola zona; comunque, nel rispetto degli altri parametri urbanistici della zona in cui ricadrà l'ingombro dell'edificio.

## 4. Prescrizioni generali

- 4.1. Nell'ambito delle zone omogenee E sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo o della attività produttiva agricola e destinate alla residenza dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali allo esercizio della stessa, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. Tali opere sono così classificate:
- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - opere di ristrutturazione;
  - opere di demolizione e ricostruzione;
  - opere di nuova costruzione.
- 4.2.\* Gli organismi edilizi esistenti in zona E con funzione non connessa all'attività agricola, se tipologicamente idonei, sono da ritenersi equivalenti a quelli con funzioni residenziali in zona agricola di cui alla LR. 93/80. Per quelli di impianto storico evidenziati in cartografia con apposito simbolo ed assimilati alle zone A3, valgono le disposizioni di cui all'art. 22. Per gli altri, indicati in cartografia, sono ammessi con le destinazioni di cui alle zone C, gli interventi di cui alle lett. b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 ed un incremento volumetrico massimo pari al 20% del volume esistente - una sola volta - fatti salvi gli altri parametri di cui alla zona C2 con un limite massimo di 300 mc.
- 4.3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al precedente punto 4.1., le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.
- 4.4. Al fine del computo di superfici coperte e volumi realizzabili in zona E è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

\* Punto modificato secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001

4.5. Nell'ambito della zona E gli imprenditori agricoli ed i loro familiari che intendono esercitare le attività agrituristiche debbono adempiere alle disposizioni impartite con L.R. 31 gennaio 1992, n. 3.

4.6. Nell'ambito delle zone E sono ammesse recinzioni salvaguardando la rete dei percorsi pedonali esistenti:

- in legno aperte a disegno semplice;
- a pali e rete metallica a maglie larghe (15 x 15)
- a siepe privilegiando essenze locali

E' fatta salva la possibilità di diverse soluzioni per le aree di stretta pertinenza degli edifici, tali pertinenze sono quantificabili, in assenza di più precisi riferimenti desumibili dallo stato dei luoghi, in una superficie non superiore a 10 volte quella coperta.

Ogni intervento deve essere verificato, oltre che rispetto alle norme del presente articolo, anche rispetto alle "prescrizioni generali" di cui all'art. 6.

## 5. Prescrizioni particolari

5.1. Al fine di consentire attività, che pur non svolte da soggetti aventi i requisiti della Legge 93/80, possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale, tutelando la morfologia del suolo e l'equilibrio ecologico complessivo, nelle Zone Eb, Ec è ammessa, compatibilmente con le esigenze di corretto inserimento ambientale, la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo, per il ricovero delle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività agricola, aventi i seguenti parametri e caratteristiche:

- indice di edificabilità fondiaria  $\leq 0,006$  mq/mq con un massimo di 15 mq. per ogni ambito unitario di proprietà in riferimento allo stato della proprietà al 31.12.1996;
- altezza massima al colmo del tetto  $\leq 2,50$  ml;
- altezza massima all'imposta del tetto  $\leq 2,00$  ml;
- distanza dai confini  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale, se non indicato graficamente, maggiore o uguale a m. 5,00.

Inoltre le costruzioni dovranno avere:

- pianta quadrata o rettangolare, strutture e tamponamenti perimetrali in legno verniciato in colore verde o marrone, ed essere prive di suddivisioni interne;
- tetto ad una o due falde con manto di copertura in cotto o tegole tipo canadese colore cotto o simile;
- non potranno in ogni caso comportare la realizzazione di nuovi tronchi stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

5.2. Con i medesimi parametri e caratteristiche in alternativa alle costruzioni di cui sopra potranno essere realizzate strutture aperte o parzialmente aperte.

5.3. Nelle Zone E, poste in aderenza al tessuto edilizio residenziale, potranno essere individuati secondo apposito regolamento comunale (che disciplini tra l'altro: le dimensioni degli appezzamenti, i criteri di assegnazione, il tipo di attrezzature e infrastrutture ammesse) aree da destinare alla realizzazione di orti ad uso familiare.

## Art. 27 - Immobili per standard urbanistici di interesse comunale

### 1. Definizione

Sono le porzioni del territorio aree e/o edifici destinate a spazi di uso pubblico o sottoposti a vincoli speciali o da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico di interesse comunale; si differenziano in residenziali e produttivi.

## **2. Immobili per standard residenziali**

### **2.1. Destinazione d'uso**

Sono destinati agli standard urbanistici per gli insediamenti residenziali esistenti e di progetto, previsti dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e dall'art. 22, par. 1) della L.R. n. 51/1975, sue integrazioni e modifiche, compresa la L.R. n. 20/1992.

### **2.2. Criteri operativi**

Gli interventi ammessi si attuano mediante:

**2.2.1.** - progetti di opere pubbliche predisposti dagli Enti istituzionalmente competenti ed approvati secondo le vigenti disposizioni di legge;

**2.2.2.** - assenso sindacale, secondo le disposizioni vigenti, con concessioni disciplinate dall'art. 9, lettera f), Legge n. 10/1977. Nell'ambito della Zona A i criteri operativi e le prescrizioni coincidono con quelli della zona.

### **2.3. Articolazione funzionale**

Gli immobili destinati a standard sono articolati in relazione alle funzioni come da specifica simbologia:

- per l'istruzione inferiore (I);
- per attrezzature di interesse comune (C);
- per spazi a verde, per il gioco e lo sport (V);
- per parcheggi pubblici (P).

### **2.4. Prescrizioni generali**

**2.4.1.** Gli immobili destinati a standard sono individuati sulle planimetrie del P.R.G.

**2.4.2.** In sede di attuazione degli standard, graficamente individuati, sono ammesse modeste modifiche perimetrali, senza diminuzione di superficie, per un più razionale conseguimento del pubblico interesse e quindi dell'attuazione del vincolo stesso.

**2.4.3.** Su tutte le aree destinate a standard per parcheggio potranno essere realizzati parcheggi in superficie e fuori terra o a livelli interrati mediante atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici stesse, a' sensi dell'art. 22 della L.R. n. 51/1975 e successive modifiche ed integrazioni. Una quota dei posti auto realizzati potrà essere utilizzata, nel rispetto delle previsioni dei piani di settore interessanti la mobilità ed i parcheggi, ad uso privato, purché asservita con atto debitamente trascritto prima della richiesta di licenza d'uso, a' sensi della legge n. 122/1989.

**2.4.4.** I parcheggi potranno essere realizzati anche in aree destinate a standard per verde, per il gioco e lo sport (V) o ad attrezzature di interesse comune (C). In tal caso i parcheggi dovranno essere interrati anche in più livelli e per quelli al di sotto del V, dovranno essere attuate soluzioni strutturali e distributive tali da consentire, con adeguato strato di coltura, la realizzazione e la manutenzione a verde attrezzato con piantumazioni anche medio-alte.

**2.4.5.** La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi varie, piazze esistenti comprese, a' sensi della legge n. 122/1989; la destinazione di tali parcheggi è pubblica o oggetto di convenzionamento con il Comune.

**2.4.6.** Nelle aree destinate a parcheggio sono localizzabili, purché giudicate compatibili con l'uso pubblico, le attrezzature previste all'art. 32 punto 2.6 purché non interessino più del 10% dell'area a standard e venga contestualmente realizzata l'attrezzatura a parcheggio da asservire ad uso pubblico ai sensi dell'art. 22 L.R. 51/77.

## 2.5. Prescrizioni particolari

### 2.5.1. Istruzione

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche della legislazione scolastica vigente.

### 2.5.2. Attrezzature di interesse comune C

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi o regolamenti in vigore per le singole destinazioni d'uso.

In assenza di norme specifiche o regolamenti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria  $\leq 3,00$  mc/mq;
- altezza massima  $\leq 16,00$  ml;
- distanza dai confini (Dc)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- distanza dai fabbricati (Df)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs)  $\Rightarrow 3$  ml oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. o di altre norme prevalenti in caso di P.A.

### 2.5.3. Spazi per verde pubblico

Gli spazi a verde, contrassegnati in cartografia con il simbolo V, sono da considerare inedificabili ad eccezione delle attrezzature di servizio quali i servizi igienici, chioschi, edicole se compatibili e non di pregiudizio alla fruizione pubblica del verde.

Gli spazi destinati a verde, contrassegnati in cartografia con il simbolo V, possono recepire, oltre a quanto sopra, impianti sportivi anche coperti; i parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi o regolamenti che disciplinano gli impianti sportivi ed i parcheggi interrati.

### 2.5.4. Aree di parcheggio

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi o regolamenti sulle aree di sosta e parcheggio, o fissati da piani di settore specifici.

## 3. Aree per standard a servizio insediamenti produttivi direzionali e commerciali

3.1. Le aree per standard produttivi sono reperite all'interno delle zone dove sono ammessi nuovi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali o in aree contigue come previsto dall'art. 25, punto 5.2., attraverso P.A. nelle quantità previste dalla normativa vigente.

### 3.2. Destinazione d'uso

Sono destinate agli standard urbanistici per i nuovi (ampliamenti compresi) insediamenti produttivi, commerciali e direzionali, previsti dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e dall'art. 22, par. 2) e 3), della LR. n. 51/1975, sue integrazioni e modifiche.

### 3.3. Criteri operativi

Si applicano i medesimi criteri di quelli relativi alle aree per standard residenziali, di cui al punto 2.2.

### 3.4. Articolazione funzionale

Le aree sono articolate in relazione alle seguenti funzioni:

- per centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie;
- per verde ed attrezzature sportive;
- per parcheggi pubblici.

### **3.5. Prescrizioni generali**

**3.5.1.** Nelle aree per standard produttivi direzionali e commerciali è ammessa unicamente la realizzazione di strutture conformi agli standard stessi.

E' ammessa la realizzazione delle opere previste dallo standard da parte di privati, previo atto di asservimento ad uso pubblico, a' sensi dell'art. 22 della L.R. n. 51/1975. In nessun caso gli atti di asservimento possono avere durata inferiore ad anni 50.

**3.5.2.** Le quantità previste dal punto 3.1. sono in aggiunta a quanto previsto dalle presenti norme per i parcheggi privati: art. 6 punto 5 e art. 34 punto 1.1.

### **4. Prescrizioni particolari per attrezzature religiose (AR)**

1. Le aree e gli immobili di competenza degli Enti religiosi e di culto, destinati ad impianti ed attrezzature di interesse comune e di interesse generale, sono contrassegnati nelle tavole grafiche del piano con la sigla AR in aggiunta al simbolo relativo alla destinazione specifica di piano.

2. Per quanto attiene le destinazioni funzionali si applicano le disposizioni contenute nella L.R. n. 20/1992.

3. La edificazione avviene in forza di concessione edilizia singola, a' sensi dell'art. 9, lett. f), della legge n. 10/1977 nel rispetto dei parametri delle presenti norme in riferimento alla destinazione specifica di piano.

### **Art. 28 - Zona F per attrezzature pubbliche di interesse generale**

#### **1. Definizione della zona**

1.1. La Zona F è riservata ad attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale, così come previsto dall'art. 2 DM 2.4.1968 n. 1444.

1.2. Nella zona omogenea A1 sono individuati immobili classificati "funzionalmente" zona F.

#### **2. Funzioni ammesse**

2.1. Sono ammesse le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, esclusi gli istituti universitari, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nonché i parchi pubblici urbani e territoriali.

2.2. Le aree debbono essere utilizzate per la destinazione specifica indicata nelle planimetrie del piano; tuttavia, previa deliberazione consiliare, può essere consentito il loro utilizzo per una diversa destinazione purché compresa tra quelle indicate al precedente punto 2.1.

#### **3. Criteri operativi**

##### **3.1. Attrezzature per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo (IS)**

3.1.1. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche della legislazione scolastica vigente.

##### **3.2. Attrezzature sanitarie e ospedaliere (H)**

3.2.1. I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche della legislazione sanitaria e ospedaliera vigente.

### **3.3. Parchi pubblici urbani (PU)**

#### **3.3.1. I parchi pubblici urbani comprendono:**

- porzione del territorio comunale incluso nel Parco Regionale denominato "Parco Spina Verde di Como (parco forestale)", istituito con L.R. n. 10, del 4 marzo 1993, riclassificato con L.R. 32/96;
- porzione dell'Oasi di protezione per la fauna denominata "Torbiera di Albate", costituita con deliberazione di G.R. 13 aprile 1976, n. 3120;
- area a monte dell'abitato di Caviglio, frazione Scivei;
- area di fondo valle del torrente Cosia;
- area corrispondente alla sommità del rilievo di Cardina come meglio indicato sulle tavole di azionamento.

**3.3.2.** Il Parco regionale è disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.), previsto a' termini dell'art. 17 della LR. n. 86/1983 ed approvato a' termini dell'art. 19 della stessa legge. I parchi pubblici urbani sono realizzati mediante Piani Attuativi.

**3.3.3.** Nel "Parco Spina Verde di Como", fatte salve le disposizioni più restrittive previste da leggi regionali e statali, con particolare riferimento alla normativa per la difesa dell'ambiente, fino alla data di pubblicazione della proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le norme di salvaguardia previste dall'art. 8 della L.R. n. 10/1993.

**3.3.4.** Nei parchi pubblici urbani, fino alla approvazione dei Piani Attuativi, si applicano norme di salvaguardia finalizzate alla tutela del patrimonio naturale, agricolo, forestale, storico, artistico, ambientale ed archeologico, in particolare si applicano le norme di cui alla LR. n. 10/1993, art. 8, comma 5, lett. a), b), c), d), e), f), comma 6, comma 7 e comma 9 e gli interventi di cui alle lettere b), c), d) dell'art. 31 Legge 457/78 con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto o con l'insediamento di funzioni di interesse pubblico e/o collettivo compatibili con la destinazione a parco.

## **4. Prescrizioni particolari**

**4.1.** Negli edifici esistenti nell'ambito delle Zone F con specifico H e IS, alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. in contrasto con le destinazioni di cui sopra, sono ammessi solo interventi di straordinaria manutenzione.

**4.2.** La pianificazione attuativa di cui al punto 3.3.4. potrà prevedere la realizzazione di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero anche da parte di privati, nel rispetto delle suddette norme, anche su aree date in concessione dalla Amministrazione comunale. La concessione è subordinata alla preventiva stipulazione di una convenzione con la quale verrà determinata la durata della concessione stessa, saranno disciplinate le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare, saranno previste la servitù di uso pubblico e le condizioni di fruizione, da parte del pubblico, durante il periodo di concessione e, infine, l'acquisizione al demanio comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate, alla scadenza della concessione.

**4.3.** Nell'ambito dei parchi urbani - "Parco Spina Verde" escluso - le tavole di PRG individuano la vocazione agricola delle aree con riferimento alle suddivisioni funzionali delle Zone E - art. 26 - in quanto attività compatibili con la destinazione funzionale del Parco. Previo atto unilaterale d'obbligo, registrato, di rinuncia a qualsiasi indennizzo in caso di attuazione dei P.A. sono quindi autorizzabili: opere di sistemazione e manutenzione ad uso agricolo, dei suoli compatibili con la vocazione agricola individuata, la realizzazione dei volumi tecnici a servizio dei fondi di cui all'art. 26 punto 6.1., la posa in opera di chiusure provvisorie stagionali nonché per le aziende agricole già insediate nel Parco al 31.12.96, la realizzazione delle attrezzature e infrastrutture previste al punto 4.1., art. 26.



- 4.4. Qualsiasi intervento anche di sistemazione agricola dei terreni e/o di recinzione [..\*..] dovrà essere verificato e giudicato compatibile con la rete dei percorsi pedonali esistenti che interessano i PU, così come indicativamente riportati nelle tavole allegato n. 10).

## **Art. 29 - Aree SP per servizi alla persona di uso pubblico o interesse pubblico sovracomunale**

### **1. Definizione**

Sono aree destinate ad attrezzature di proprietà e gestione pubblica e privata di uso e interesse pubblico, con raggio di influenza sovracomunale, non classificate o classificabili come Zone F di cui all'art. 2 DM 2.4.1968 n. 1444.

Tali aree non sono direttamente preordinate all'espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

### **2. Destinazione d'uso**

#### **2.1. Servizi di interesse collettivo:**

sedi di enti pubblici amministrativi, finanziari, di associazioni di interesse collettivo di enti morali nonché servizi istituzionali connessi all'attività di tali enti ed associazioni, attrezzature sportive, sociali, culturali e di istruzione, anche universitaria, assistenziali, sanitarie e ricreative.

#### **2.2. Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto, ove la stessa sia già di uso o interesse pubblico.**

### **3. Criteri operativi**

#### **3.1. Gli interventi ammessi dal PRG si attuano, in relazione anche alle finalità delle opere e ai soggetti proponenti, mediante:**

- a) **assenso comunale** (concessione edilizia o autorizzazione) o **D.I.A.** per opere di straordinaria manutenzione, demolizione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione;
- b) **piano attuativo** di iniziativa pubblica o privata, predisposto a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 23/97;
- c) **programmi integrati di intervento** predisposti a' termini della legge n. 179/1992;
- d) approvazione di progetto di singola opera pubblica predisposta dagli enti istituzionalmente competenti ed approvata secondo le vigenti disposizioni di legge.

### **4. Parametri di utilizzazione**

#### **4.1. Nel caso di interventi di ampliamento e adeguamento a sopravvenute esigenze funzionali, per le attività di uso pubblico, sono ammessi, ad esclusione degli immobili in Zona A dove sono da rispettare le prescrizioni specifiche di zona, incrementi volumetria fino ad una:**

- indice di edificabilità fondiaria massima 3,5 mc/mq;
- con:
- altezza massima 16 m, salvo esistente se maggiore;
- rapporto di copertura 50%, salvo esistente, se maggiore;
- distanza tra gli edifici => 10 m;
- distanza dai confini => 5m;
- è ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione registrato e trascritto tra i confinanti;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) => 3,00 ml oppure secondo le planimetrie di PRG o di altre norme prevalenti.

#### 4.2. Nel caso di nuovi interventi:

- indice di edificabilità fondiaria massima 3,00 mc/mq;
- altezza massima 16,00 ml., salvo maggior altezza per volumi tecnici o diverse previsioni planivolumetriche di P.A.;
- distanza minima tra edifici 10,00 ml.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di P.A.;
- distanza minima dai confini 5,00 ml.; è ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione, registrato e trascritto, tra i confinanti;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) => 3,00 ml oppure secondo le planimetrie di PRG o di altre norme prevalenti.

### 5. Prescrizioni generali

- 5.1. Nell'ambito delle aree SP non può darsi luogo a modificazioni della destinazione d'uso, salvo che per realizzare un nuovo e diverso servizio di uso o interesse pubblico o salvo quanto previsto al successivo punto.
- 5.2. Al fine di conseguire finalità urbanistiche di rilevante interesse pubblico l'Amministrazione Co-munale, con l'approvazione di Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento, può, anche con la compresenza di operatori diversi, consentire l'integrazione delle destinazioni di cui al punto 2.1, che devono risultare comunque prevalenti, con quelle delle zone B.
- 5.3. Per le destinazioni non coerenti con le previsioni di piano sono ammesse solo opere di straordinaria manutenzione e restauro.

### Art. 30 - Aree ST per servizi ed impianti tecnologici

#### 1. Definizione delle aree

Sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico.

#### 2. Destinazione d'uso

- 2.1. Per le aree ST sono ammesse funzioni quali: stazioni, zone di interscambio (mezzi di trasporto pubblico e privato sia merci che passeggeri) autoporti, attrezzature per lo stazionamento di mezzi di trasporto: \* collettivi, pubblici, privati e servizi annessi, centrali energetiche e di teleriscaldamento, impianti di comunicazione, di depurazione, di trattamento, smaltimento e recupero rifiuti, centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centri di manutenzione degli stessi.
- 2.2. Sono ammesse:
- le attrezzature a servizio del personale addetto;
  - la residenza per il personale di custodia;
  - i servizi strettamente connessi alle funzioni di interscambio quali edicole, rivendite biglietti, attrezzature di ristoro, diurni, distributori di carburante e stazioni di servizio;
  - gli uffici solo se strettamente necessari per il funzionamento delle attrezzature e degli impianti pubblici.

#### 3. Criteri operativi

Come per le zone SP in relazione alle finalità delle opere e ai soggetti promotori delle opere.

\* Punteggiatura modificata a seguito di emendamento approvato con D.C.C. n. 4 del 31.01.2000

#### **4. Parametri di utilizzazione**

Sono determinati dalle specifiche esigenze tecniche e funzionali e/o da norme specifiche di legge.

#### **5. Prescrizioni generali**

- 5.1.** Negli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PRG in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi soltanto interventi di straordinaria manutenzione e restauro.
- 5.2.** Impianti e/o apparecchiature tecnologiche esistenti che non comportino la presenza fissa di persone, quali: pozzi e serbatoi dell'acqua, centraline di pompaggio, centraline metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e simili le quali, anche se graficamente non individuate sulle tavole di piano, sono assimilabili con la loro eventuale area di stretta pertinenza funzionale ad aree ST.
- 5.3.** La realizzazione di impianti e/o apparecchiature di cui al punto 5.2 è consentita - per notevoli esigenze tecnologiche - anche su aree comunali o dell'ente gestore del servizio destinate a standard o zona F ove ciò non contrasti con prevalenti interessi pubblici e di tutela storico-ambientale.
- 5.4.** Nel caso di cessazione d'uso dei suddetti impianti, oppure nel caso di loro interrimento, con conseguente liberazione delle aree in superficie, le aree potranno essere destinate, se non di interesse per altre funzioni pubbliche, mediante preventivo piano attuativo sottoposto dall'ente proprietario al Comune, a destinazioni privatistiche delle zone B1, B2, B3 con indice di edificabilità territoriale  $\leq 1,5$  mc/mq ed altri parametri come zona B3.

#### **6. Antenne radiotelevisive**

Considerato che la diffusione di programmi radiofonici e radiotelevisivi costituisce attività di produzione di servizi di preminente interesse generale, fino all'entrata in vigore del Piano Nazionale di assegnazione delle radiofrequenze e del Piano Territoriale di Coordinamento previsti dall'art. 4 della Legge 223/90, la concessione edilizia per l'installazione di tralicci e dei relativi volumi tecnici è rilasciata, fatto salvo quanto previsto ai punti 5.2 e 5.3:

- 1.** a soggetti che ne abbiano titolo e siano in possesso dell'autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione delle Poste e Telecomunicazioni per l'installazione e l'esercizio di impianti di radiodiffusione sonora e televisiva;
- 2.** per il tempo per cui il richiedente risulterà titolare dell'autorizzazione di cui al punto precedente e dietro presentazione di fideiussione bancaria o assicurativa a beneficio del Comune pari al doppio del preventivo per lo smantellamento dell'impianto, da aggiornarsi eventualmente ogni anno e soggetta ad automatico rinnovo, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale; quest'ultima potrà liberamente escutere la fideiussione, senza altro ulteriore adempimento, qualora verificasse che entro 90 giorni dall'estinzione dell'autorizzazione radiofonica e televisiva gli impianti non siano stati rimossi a cura e spese del concessionario ovvero non sia subentrato un altro concessionario che abbia provveduto a richiedere la voltura della concessione edilizia;
- 3.** a distanza dai fabbricati esistenti ed a limiti di altezza che saranno caso per caso indicati dall'U.S.L. in rapporto al tipo, alla potenzialità ed ai campi elettromagnetici prodotti dall'impianto individuando, nel contempo e se necessario, una fascia di rispetto di inedificabilità.

In quest'ultima ipotesi dovrà essere presentato idoneo atto da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "costituzione di fascia di rispetto temporanea di inedificabilità" da sottoscrivere da parte del concessionario nonché dai proprietari dei terreni interessati dalla fascia stessa; oneri e spese di detto atto sono a carico del richiedente la concessione edilizia.

La suddetta normativa trova applicazione anche per gli interventi di modifica di impianti esistenti, se soggetti al rilascio di concessione edilizia.

Le presenti norme si applicano, per quanto compatibili, anche agli impianti per telecomunicazioni.

## **Art. 31 - Limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento**

### **1. Definizione delle aree**

Sono riservate alla protezione delle infrastrutture primarie e secondarie a norma di prescrizioni di leggi specifiche e delle risorse idriche.

### **2. Suddivisione delle aree o fasce**

2.1. Le aree sono così suddivise:

- **di rispetto stradale**, a' termini degli artt. 26-27-28 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495, modificato ed integrato dal D.P.R. 26.04.1993, n. 147, nonché delle prescrizioni del P.R.G. vedi art. \* 32;
- **di rispetto ferroviario**, a' termini dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso D.P.R.;
- **di rispetto cimiteriale**, a' termini del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e dell'articolo 57 del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285;  
 ■ *Per disposizioni transitorie si rimanda all'appendice.*
- **di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche**, a' termini del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236;
- **di rispetto dei corsi d'acqua pubblici**, a' termini del R.D. n. 523 del 25.7.1904;
- **di rispetto degli elettrodotti**, a termini della legge 28 giugno 1986, n. 339;
- **di rispetto degli impianti di depurazione** a termini della legge 319 del 10.5.76 art. 2 e Disposizione Ministeriale del 4.2.77;
- **di rispetto della Casa Circondariale** a termini della nota Ministero degli Interni - Direzione Generale - Amministrazione Civile del 30.11.1951.

### **3. Prescrizioni generali**

- 3.1. Le tavole di piano regolatore individuano i limiti delle aree di rispetto o fasce di arretramento: stradali, ferroviarie, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche e degli impianti di depurazione.
- 3.2. Qualora tali aree siano azionate dal PRG, la eventuale volumetria di pertinenza è trasferibile sulle aree edificabili adiacenti.
- 3.3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentite le opere di straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione di singole unità immobiliari, senza incremento del loro numero, salvo più restrittive norme specifiche di legge.

### **4. Prescrizioni particolari**

- 4.1. Le disposizioni relative alle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto concernenti le "Cabine di trasformazione dell'energia elettrica", i Piani di Lottizzazione e gli "Elettrodotti ad alta tensione" sono individuate nelle prescrizioni riportate in calce alle presenti norme.

\* Articolo corretto a seguito di emendamento approvato con D.C.C. n. 4 del 31.01.2000

■ Punto inserito secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n.4503 del 04.05.2001 di approvazione

4.2. Anche le acque del lago di Como sono soggette alle disposizioni del presente articolo e non possono, pertanto, essere utilizzate con galleggianti o simili strutture, nemmeno temporaneamente, in quanto da assimilare alle risorse idriche di cui alla disciplina normativa individuata dal D.P.R. n. 236/1988.

A dette acque sono anche applicabili le disposizioni di tutela di cui alla legge 5 gennaio 1994, n. 37.

## Art. 32 - Aree destinate alla viabilità

### 1) PROGRAMMAZIONE

#### 1.1. Definizione delle aree

Dette aree sono destinate alla viabilità, secondo le indicazioni riportate nella cartografia di piano.

#### 1.2. Criteri operativi

1.2.1. Per le nuove strade il tracciato esatto e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, incluse quelle attinenti alle attrezzature delle intersezioni, saranno definiti in sede di progettazione e, laddove necessita, in sede di pianificazione attuativa.

1.2.2. La viabilità secondaria, esistente alla data di adozione del PRG ed eventualmente non rappresentata nelle planimetrie di piano, si intende confermata; eventuali potenziamenti o riduzioni saranno, di norma, oggetto di pianificazione attuativa, fermo restando la possibilità di rettifica degli allineamenti in relazione a particolari situazioni di fatto, per una profondità non superiore a 2,50 ml., salva la possibilità di procedere mediante apposita deliberazione, a' termini della legge 3 gennaio 1978, n. 1 e successive modifiche.

#### 1.3. Prescrizioni generali

Sia per la viabilità esistente che per la viabilità di progetto debbono essere osservate le disposizioni dettate con L.R. 27 novembre 1989, n. 65, (finalizzata a favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico) e con legge 28 giugno 1991, n. 208, (finalizzata ad individuare itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane). Pertanto con appositi piani di attuazione debbono essere previste sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico e pedonale in contiguità alle strutture viarie.

### 2) DISCIPLINA

#### 2.1. Classificazione delle strade

2.1.1. Le strade previste negli elaborati grafici del PRG in riferimento alla classificazione operata dal nuovo Codice della Strada approvato con DLgs. 30 aprile 1992, n. 285 comprendono:

- autostrade	Tipo A
- extraurbane principali	" B
- extraurbane secondarie	" C
- urbane di scorrimento	" D
- urbane di quartiere	" E, D/E urbane interquartiere
- locali	" F

2.1.2. Le distanze minime da osservare dal confine stradale per tipo di strada (secondo la classificazione dell'art. 2 del DLgs. n. 285/1992) sono stabilite dagli articoli 26, 27, 28, fuori e nei centri abitati, con il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, modificato ed integrato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147.

## 2.2. Caratteristiche tecniche

Le caratteristiche tecniche debbono essere, di massima, conformi alle direttive del CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche) salvo deroghe per particolari esigenze ambientali e di sicurezza.

## 2.3. Intersezioni

Le intersezioni debbono essere, di massima, conformi alle direttive del CNR, salvo deroghe per particolari esigenze ambientali e di sicurezza.

## 2.4. Distanza tra gli accessi

2.4.1. I nuovi accessi singoli sulle strade di classe A sono vietati.

2.4.2. I nuovi accessi sulle strade di classe B e di classe C debbono essere studiati attraverso piano particolareggiato ed esecutivo così come definito nel Piano Generale del Traffico Urbano relativo ad un ambito di mobilità funzionalmente significativo.

## 2.5. Limite delle aree di rispetto stradale

Le dimensioni delle aree di rispetto stradale sono quelle risultanti dalle planimetrie di PRG e determinate in relazione alle indicazioni del D.P.R. n. 495/1992, modificato ed integrato dal D.P.R. n. 147/1993.

Dette aree sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazione e sistemazione a verde, a conservazione dello stato di natura.

## 2.6. Prescrizioni particolari

Nelle aree di rispetto stradale non è ammessa nuova edificazione, salvo la concessione, a titolo precario, a' termini dell'art. 26 della L.R. 51/75 delle seguenti attrezzature al servizio della viabilità e precisamente:

- impianti per la distribuzione di carburante con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli, nonché per l'autolavaggio.

Tali attrezzature:

- debbono essere poste all'esterno della sede stradale ed avere accessi attrezzati e canalizzati;
- devono rispettare i seguenti parametri di utilizzazione:
  - . Superficie minima del lotto => 500 mq.;
  - . Superficie massima del lotto <= 2.000 mq.;
  - . Rapporto di copertura <= 10% (escluse le pensiline);
- ogni struttura o apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 6,00 ml. dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale;
- per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del PRG e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive.

## TITOLO II - PREVISIONI PARTICOLARI PER ATTREZZATURE COMMERCIALI

### **Art.33\* Disposizioni applicabili**

Sono applicabili le disposizioni contenute nel capo III del Regolamento 21.07.2000 n°3 di attuazione della l.r. n.14/99.

### **Art.34\*\* Parcheggi relativi agli spazi commerciali – esercizi di vicinato**

#### **1. Criteri operativi**

**1.1.** Gli insediamenti relativi agli spazi commerciali - *esercizi di vicinato* - nelle nuove costruzioni debbono riservare per parcheggi aree per le seguenti quantità di posti auto:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - per ogni singolo spazio commerciale<br>avente Slp = <400 mq | 1 posto auto/50 mq<br>di Slp |
| - per ogni singolo spazio commerciale<br>avente Slp > 400 mq  | 1 posto auto/20 mq<br>di Slp |

**1.2.** Per gli interventi su edifici esistenti o realizzati con concessione edilizia anteriore alla data di adozione del presente PRG è da reperire la quantità di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto, ai sensi dell'art. 6 punto 5.1., per le destinazioni preesistenti e quanto previsto, per la nuova destinazione commerciale, ai sensi del presente articolo.

Per gli interventi di ristrutturazione ad uso commerciale di interi edifici, la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto richiesto per le nuove costruzioni fatto salvo quanto previsto per le Zone A.

Nota: il Comune non ha esercitato la facoltà di "temporanea sospensione dell'apertura dell'esercizio di nuovi esercizi di vicinato" prevista all'art.33 del Capo III del R.R. 21.07.01, n.3.

\*Punto modificato secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n.4503 del 04.05.2001 di approvazione.

\*\* Punto modificato secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n.4503 del 04.05.2001 di approvazione e precisazioni formulate successivamente con note di chiarimento dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.

---

**Parte quarta - NORME TRANSITORIE E FINALI**

---

**Art. 35 - Concessioni e autorizzazioni o D.I.A. precedenti l'adozione del PRG**

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate, o le D.I.A. presentate, in data antecedente l'adozione del P.R.G. e per le quali sia avvenuto l'effettivo inizio dei lavori sono valide fino alla scadenza prevista nell'atto abilitativo e comunque non oltre quella prevista dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Nei termini di validità di cui sopra, qualora le concessioni, le autorizzazioni o le D.I.A. risultino in contrasto con il P.R.G. adottato, possono essere richiesti o denunciati solo interventi assimilabili a varianti in corso d'opera o che non comportino incremento o rafforzamento degli elementi urbanistico-edilizi in contrasto con il P.R.G.
3. Qualora nei termini di validità delle concessioni, autorizzazioni o D.I.A., che risultino in contrasto con il P.R.G., non vengano ultimati i lavori, il Sindaco, effettuati gli opportuni accertamenti, potrà adottare gli adempimenti di cui alla legge 47/1985.

Sarà comunque permessa l'ultimazione delle opere per le quali si sia consolidato il volume, mediante realizzazione della struttura dell'edificio, del tetto o copertura e dei tamponamenti perimetrali.

**Art. 36 - Opere ammesse in edifici preesistenti all'adozione del PRG**

1. Negli edifici preesistenti alla adozione del piano regolatore generale e che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978, salvo norme più restrittive previste dalle presenti norme per singole zone, aree o immobili.
2. Per gli immobili in ordine ai quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, si applica il disposto dell'art. 14 della legge n. 179/1992.

**Art. 37 - Piani attuativi vigenti o adottati**

1. Sono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni dei piani attuativi vigenti o adottati riconfermati nelle tavole di azionamento con apposita grafia e individuati con numerazione progressiva in riferimento all'elencazione allegata in calce alle presenti Norme.
2. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata che abbiano iniziato l'iter di approvazione, ottenendo già la prima deliberazione di adozione, di cui al primo comma dell'art. 2 della L.R. n. 14/1984, si procederà all'assunzione dei successivi provvedimenti di competenza comunale, secondo le procedure della L.R. n. 23/97, ed i successivi conseguenti provvedimenti comunali saranno assunti con riferimento alla precedente disciplina urbanistica vigente al momento dell'inizio della procedura stessa.
3. I piani attuativi, alla scadenza dei termini di validità, se completamente attuati, sono inclusi nella zona omogenea, per destinazione funzionale ed indice di edificabilità fondiaria, più simile, tra quelle previste dal P.R.G. o quanto realizzato, indicata nell'elencazione di cui al punto 1.; sono fatte salve le servitù ad uso pubblico e le specifiche destinazioni funzionali di interesse pubblico o collettivo previste nel P.A.  
Le servitù e le destinazioni funzionali di cui al punto 3. possono essere modificate come: tipo, quantità e localizzazione, anche dopo la scadenza dei termini di validità del P.A., solo con deliberazione del Consiglio Comunale.



4. Qualora alla scadenza dei termini di validità di un piano attuativo le previsioni del medesimo abbiano avuto completa attuazione per quanto riguarda: la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione di aree a standard, l'assolvimento di tutti gli impegni economici e di convenzione, compresi quelli relativi alle destinazioni funzionali di interesse pubblico, ma non siano stati attuati o completati gli interventi edilizi su singoli lotti o immobili, il piano potrà essere completato anche dopo la sua scadenza con il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie conformi alle previsioni del P.A.
5. Nel caso in cui, alla scadenza dei termini di validità di un piano attuativo, le previsioni di cui al punto 4 non abbiano avuto completa attuazione, ogni intervento edilizio - manutenzioni escluse - è subordinato all'approvazione di un nuovo piano attuativo ed alla stipula di una nuova convenzione per il completamento del piano scaduto.

#### **Art. 38 - Criteri per la monetizzazione**

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 60/77 integrata dalla L.R. 31/86 (art. 3) spetta al Comune la valutazione circa l'opportunità dell'acquisizione di aree, a standard o per l'urbanizzazione primaria, o in alternativa della loro monetizzazione così come per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria al Comune spetta la possibilità di richiedere la monetizzazione in alternativa alla realizzazione diretta da parte dei lottizzanti.

L'Amministrazione Comunale potrà definire criteri per rendere omogenee e confrontabili le valutazioni di cui sopra.

#### **Art. 39 - Prevalenza in caso di contrasto**

1. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del PRG e le disposizioni delle presenti norme urbanistico-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.
2. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del PRG e quelle dello stato di fatto reale verificato con perizia asseverata rispetto al catastale, hanno prevalenza queste ultime.

#### **Art. 40 - Riferimenti legislativi**

1. Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.
2. Si richiamano in particolare la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni nonché la L.R. 15 aprile 1975, n. 51, e successive modifiche.

#### **Art. 41\* Zone per impianti ferroviari**

Tale zona è destinata a dare sede agli impianti ferroviari che comprendono, oltre la linea ferroviaria, le relative opere d'arte quale sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite di occupazione della più vicina rotaia. Per quanto riguarda più in generale la sicurezza dell'esercizio ferroviario si rimanda alle disposizioni contenute nel DPR 11 Luglio 1980, n. 753.

\*Punto inserito secondo quanto previsto dalla deliberazione di G.R. n. 4503 del 4.5.2001 di approvazione

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI NELLE AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI** (Art. 31.4.1. delle NTA)

### **CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica per le quali l'ente erogatore abbia attestato la pubblica utilità come opere di urbanizzazione primaria viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite in deroga alle distanze minime previste dalle NTA anche dal ciglio stradale; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - alla approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle NTA.

### **PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

### **ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE**

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotto.

In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23 aprile 1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- linea 132 kV => 10 m. da qualunque conduttore della linea;
- linea 220 kV => 18 m. da qualunque conduttore della linea;
- linea 380 kV => 28 m. da qualunque conduttore della linea.

**ELENCAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI RICONFERMATI (art. 37 N.T.A.)**

NR.	TAVOLE DI RIFERIM.	MODALITA' DI INTERVENTO	AMBITO	APPROVAZIONE o ADOZIONE	AZZONAMENTO FUTURO
1.	4.30	P.A.E.E.P.	v. Palma	D.C.C. nr. 160 del 06.07.79	B2
2.	4.6	P.Z.	Tavernola	D.C.C. nr. 152 del 11.07.79	B3
3.	4.5 - 4.6	P.A.E.E.P.	Folcino - v. Borromini	D.G.R. nr.33708 del 08.11.83 D.C.C. nr. 168 del 22.03.85	B2
4.	4.5	P.A.E.E.P.	v. Ostinelli	D.G.R. nr.33708 del 28.11.83 D.C.C. nr. 14 del 01.04.83	B2
5.	4.18	P.A.E.E.P.	Visigna	D.G.R. nr.33708 del 28.11.83 D.C.C. nr. 14del 01.04.83	B3
6.	4.22	P.A.E.E.P.	Camnago Volta	D.G.R. nr.33708 del 28.11.83 D.C.C. nr. 14 del 01.04.83	B3
7.	4.24 - 4.25	P.A.E.E.P.	Prestino	D.G.R. nr.33708 del 28.11.83 D.C.C. nr. 14 del 01.04.83	B2
8.	4.24 - 4.25	P.A.E.E.P.	Brecciago	D.G.R. nr.33708 del 08.11.83 D.C.C. nr. 14 del 01.04.83	B2
9.	4.35	P.A.E.E.P.	v. Belvedere	D.G.R. nr.33708 del 08.11.83 D.C.C. nr. 14 del 01.04.83	B2
10.	4.5	P.A.E.E.P.	Mognano	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B3
11.	4.5	P.A.E.E.P.	Folcino Inferiore	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B3
12. a	4.22	P.A.E.E.P.	v. Rienza (prop. Moiana)	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	C1
12. b	4.22	P.A.E.E.P.	v. Rienza (prop. Ciclope)	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B3
13.	4.22 - 4.23	P.A.E.E.P.	Camnago Volta	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	C1
14.	4.24	P.A.E.E.P.	v. Picchi - Lazzago	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B3
15.	4.30	P.A.E.E.P.	v. Varesina	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B2
16.	4.27	P.A.E.E.P.	Lora	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B3
17.	4.31	P.A.E.E.P.	v. Cumano	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B2
18.	4.35	P.A.E.E.P.	v. Belvedere	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B3
19.	4.35 - 4.36	P.A.E.E.P.	v. Giovane Italia	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	B2
20.	4.38	P.A.E.E.P.	v. Al Piano	D.C.C. nr. 378 del 31.10.89	C1
21.	4.18	P.A.E.E.P.	Scivei	D.C.C. nr. 360 del 23.07.87	C1
22.	4.19 - 4.24	P.A.E.E.P.	v. Mantegna	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 2 del 12.01.95	B3
23.	4.24	P.A.E.E.P.	v. Tito Livio	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 2 del 12.01.95	C1
24.	4.24	P.A.E.E.P.	v. Tito Livio (A.L.E.R.)	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 2 del 12.01.95	B2
25.	4.26	P.A.E.E.P.	v. De Cristoforis	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 2 del 12.01.95	B1
26.	4.31 - 4.35	P.A.E.E.P.	Muggiò	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 2 del 12.01.95	C2
27.	4.30	P.A.E.E.P.	v. Cecilio	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 2 del 12.01.95	B3
28.	4.30	P.A.E.E.P.	v. Lissi	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 96 del 03.08.95	standard C
29.	4.30	P.A.E.E.P.	v. Repubblica Romana	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 96 del 03.08.95	B2
30.	4.35	P.A.E.E.P.	v. Canturina	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 96 del 03.08.95	B1
31.	4.35 - 4.38	P.A.E.E.P.	v. Al Piano	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 96 del 03.08.95	B3
32.	4.35	P.A.E.E.P.	v. Frisia	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 96 del 03.08.95	C1
33.	4.38	P.A.E.E.P.	v. Al Piano (Oasi)	D.G.R. nr.31205 del 19.09.97 D.C.C. nr. 96 del 03.08.95	Standard V
34.	4.5	P.L. (Giulia)	v. Pio XI	D.G.R. nr.46622 del 05.11.91 D.G.C. nr. 232 del 04.02.91 D.C.C. nr. 14 del 06.02.97	B4

N.	TAVOLE DI RIFERIM.	MODALITA' DI INTERVENTO	AMBITO	APPROVAZIONE o ADOZIONE	AZZONAMENTO FUTURO R
35.	4.30	P.L. industriale	v. Paoli/Scalabrini/R.Rom	D.G.R. nr.30148 del 09.06.90 D.G.C. nr. 379 del 31.10.89	B4
36.	4.5	P.L. (Roccolo)	Sagnino	D.G.R. nr.30144 del 09.06.90 D.C.C. nr. 107 del 11.04.89	C2
37.	4.2	P.L. (ex Bennet)	v. Asiago	D.G.C. nr. 381 del 03.03.92 D.G.R. nr. V/34115/93	B5
38.	4.3 - 4.6	P.L. (Di.Tex.Al.)	v. Asiago	D.C.C. nr. 86 del 21.12.92	B4
39.	4.20	P.L.	v. Benzi/Borsieri/V.Varese	D.G.C. nr. 276 del 18.02.92	B2
40.	4.21 - 4.22	P.L. (Garzola 1)	Garzola	D.G.R. nr. V/22362/92 D.G.C. nr. 132 del 03.02.94	C2
41.	4.27	P.L. (Cappelletta)	Lora	D.G.R.nr.30149 del 09.06.90 D.C.C. nr. 380 del 31.10.89	B2
42.	4.22	P.L.	Camnago Superiore	D.G.C. nr. 455 del 29.07.96	B3
43.	4.11	P.I.R. (Bertani)	v. Bellinzona	D.C.S.* nr. 941 del 09.05.94	B2
44.	4.20	P.I.R. (Interim)	v.le Varese	D.C.S. nr. 935 del 09.05.94	B1
45.	4.21	P.I.R. (Imm. Como Borghi)	v. Carloni	D.C.S. nr. 940 del 09.05.94	B1
46.	4.21	P.I.R. (Pessina)	Como-Borghi	D.C.S. nr. 932 del 09.05.94	B1 - SP
47.	<i>Piano Attuativo stralciato a seguito di emendamento approvato con D.C.C. n. 4/2000 per decadenza dell'interesse nell'attuazione del P.A. stesso</i>				
48.	4.26	P.I.R. (Lema Lezzeni)	v. Alciato/dei Mille	D.C.S. nr. 942 del 09.05.94	B1
49.	4.30 - 4.31	P.I.R. (Trevitex)	v. P. Paoli	D.C.S. nr. 937 del 09.05.94	B1
50.	4.30	P.I.R. (Casa vinicola)	v. Cuzzi	D.C.S. nr. 943 del 09.05.94	B2
51.	4.35	P.I.I. (Cascina Masseé)	Albate	D.P.G.R. 54952 del 09.05.97 D.C.C. nr. 67 del 10.10.96	Edificio isolato (A3)
52.	4.21	P.I.I. (S.P.T.)	V. Anzani	D.P.G.R. 63289 del 26.09.97 D.C.C. nr. 68 del 17.10.96	B2 - SP
53.	4.1	P.I.I. (Panaria e Quarcino)	v. S. Giacomo/Deledda Villa Reina	D.P.G.R. 55422 del 20.05.97 D.C.C. nr. 69 del 17.10.96	A3
54.	4.21	P.I.I. (Riella)	v. Dottesio	D.P.G.R. 55424 del 20.05.97 D.C.C. nr. 70 del 17.10.96	B1
55.	4.31	P.I.I. (Coop. Cons Camerlata)	v. Colonna - Camerlata	D.P.G.R. 54950 del 09.05.97 D.C.C. nr. 71 del 17.10.96	A2
56.	4.21 - 4.22	P.I.I. (ex Maccanotessile)	v. Pannilani	D.P.G.R. 54951 del 09.05.97 D.C.C. nr. 72 del 24.10.96	B2 - SP
57.	4.29	P.I.I. (S.A.L.)	Lazzago	D.P.G.R. 54949 del 09.05.97 D.C.C. nr. 73 del 24.10.96	A3
58.	5.4	P.d.R. (Saldarini)	Borgovico	D.G.R.nr 38400 del 29.09.91 D.G.M. nr. 2436 del 26.11.90	A1
59.	4.22	P.d.R.	Camnago Volta Superiore	NOTA REGIONALE : nr. 49446 del 03.12.91 D.G.M. nr. 2435 del 26.11.90	A3
60.	5.4	P.d.R. (Subalpina)	Borgovico	D.G.R.nr. 18167 del 13.09.96 D.C.S. nr. 1219 del 23.06.94	A1
61.	5.4	P.d.R. (Ratti)	Borgovico	D.G.R.nr. 24799 del 11.02.97 D.C.S. nr. 1 del 09.04.96	A1
62.	5.4	P.d.R. (Pessina-Satex)	Borgovico	D.C.C. nr. 81 del 24.11.97	A1
63.	4.37	P.L. (Bassone)	v. Bassone	D.C.C. nr. 10 del 29.01.98	B5
64.	5.2	P.I.R. (Bergna)	v. Manzoni	D.C.C. nr. 15 del 12.02.98	A1
65.	26	P.I.R. (Edificatrice)	v. Castellini	D.C.S. nr. 933 del 09.05.94 D.G.R. V/63346 del 31.01.95	A3

\* D.C.S. : Delibera Commissario Straordinario



## APPENDICE ALLE N.T.A.

### Estratto deliberazione G.R. n.4503 del 4.5.2001 di approvazione ai sensi del 1° comma, art.13 L.R.23/97, pubblicata sul BURL n.33 del 16.08.2001

■ **località S.Donato** – “considerata la presenza del vincolo apposto con D.P.G.R. 06/02/1985 “fascia collinare est di Como”, considerata la presenza del bosco ai sensi dell’art. 146 D.M. 490/99, l’area in questione presenta paesaggistiche ambientali di particolare rilevanza.

L’area è inoltre contraddistinta dalla presenza di un edificio di pregio storico/architettonico e tipologico (S:Donato, eremo benedettino, struttura fondata nel XV secolo ora adibita a residenza) posto in ambito a mezza costa percepibile da più parti del territorio.

In relazione alle caratteristiche paesistiche dell’ambito, i possibili incrementi volumetrici ammessi dalla norma non dovranno comunque prevedere l’eliminazione delle essenze arboree presenti, al fine di tutelare al vasta area boscata posta sul versante collinare. Nonostante la minima possibilità edificazione ottenuta dal rapporto degli indici contenuti nella norma, nonché nel rapporto tra il volume esistente e l’area di pertinenza, l’ubicazione dell’eventuale volume dovrà salvaguardare le visuali e i coni panoramici, sia da valle (lago) verso il Convento e viceversa, integrandosi inoltre organicamente con lo storico edificio esistente” (vedi anche tav. 4.17);

■ **località Lazzago** (villa storica e parco) – “la nuova volumetria proposta, se posta in prossimità della villa stessa sottoposta vincolo monumentale ai sensi dell’art. 2 D.Lgs. 490/99, nonché ai sensi dell’art. 139 D.Lgs. 490/99 in forza del D.M. 3/10/1970, dovrà integrarsi per tipologia e caratteristiche architettoniche all’edificio principale al fine di salvaguardarne l’immagine storica tradizionale.

L’eventuale nuova edificazione non dovrà comunque prevedere l’abbattimento delle essenze arboree presenti” (vedi anche tav.4.24 – 4.29);

■ **comparto edificatorio in prossimità della Basilica di S.Abbondio** – “anch’esso in parte vincolato ai sensi dell’art. 139 D.Lgs. 490/99, si è rilevato a seguito di una approfondita istruttoria condotta di concerto con l’Amministrazione Comunale che i sedimi dei nuovi volumi non interferiscono con la visuale delle due torri della Basilica, elementi di pregio storico e architettonico. Tuttavia dovrà essere limitata l’altezza dei nuovi volumi posti sopra il sedime ferroviario, che pur ricadenti in ambito non vincolato, sono in stretta relazione con il medesimo al fine di non introdurre un elemento estraneo al contesto edilizio percepibile dai vari punti di vista accessibili al pubblico quali il lago, i versanti montani e le strade principali” ( vedi anche tav.4.20).

■ **fasce di rispetto cimiteriale** – “sulla cartografia presentata alcune fasce di rispetto cimiteriale (cimitero di Rebbio, Albate, M. Olimpino, Camerlata) graficamente non corrispondono a quanto contenuto nei decreti autorizzativi. Pertanto, le destinazioni d’uso ricadenti all’interno di detta zona, che a cura dell’Amministrazione Comunale dovranno essere puntualmente individuate nelle tavole di azionamento, non operano sino a quando la competente Autorità Sanitaria non avrà rilasciato il nuovo decreto di delimitazione della fascia di rispetto cimiteriale. Agli immobili eventualmente presenti nelle fasce di rispetto, sino all’emanazione del decreto di cui sopra, si applica la disciplina prevista dalla lettera a) e b) dell’art. 31 della Legge n. 457/78”.