

MUNICIPIO DI COMO

001787 24.FEB.1960

PROTOCOLLO GENERALE



Prot. N.

COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

 Sessione ⁽¹⁾ STRAORDINARIA

 di ⁽²⁾ PRIMA convocazione

L'anno millenovecento sessanta il giorno 17 17 FEB. 1960
 del mese di Febbraio alle ore - 21 - nella solita sala delle
 adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, debitamente convocato per determinazione della Giunta, nei
 modi e termini di legge.

 La seduta è ⁽³⁾ Pubblica -

Assume la presidenza il Sindaco Sig. avv. Lino Gelpi

Assiste il Segretario Generale Sig. Dr. Secondo Bortolato -

il quale procede all'appello nominale - Risultano:

PRESENTI

AIANI Mario
 AMOLETTI Prof. Bruno
 AZZI Gracco
 BARICCI Dr. Pellegrino
 BERTINELLI avv. Virginio
 BIANCHI Angelo
 BINDA Gianni
 BOTTA Dr. Giovanni
 BULGHERONI Rag. Luigi
 CASPANI Rag. Ottorino
 CATTANEO avv. Pierluigi
 CUZZI Margherita
 DE MAS Silvio
 DE PONTI Dr. Ubaldo
 DE SANTIS Ing. Antonio
 FERRARI Marte
 FERRARIO Carlo
 FUMAGALLI Libero
 GALLINELLA Egidio
 GELPI avv. Lino

LANNI avv. Diodato
 LEONI Paolo
 LISSI Giuseppe
 NONES Emilio
 PELLEGRINI Giulio
 PIA Luigi
 PIADENI Rag. Paolo
 PIGNI Renzo
 PRACCHI Maria
 ROVELLI avv. Luigi
 SEVESO dr. Franco
 SFARDINI Prof. Giacomo
 SONGIA Rag. Carlo
 STICCA Prof. Clemente
 STOCCORO Prof. Ambrogio
 TESTONI Dr. Mario
 VERONESI Ing. Giulio
 ZANINI avv. Tomaso
 ZOCCA Gaetano
 ZUCCOLI Arch. Luigi

ASSENTI Bertinelli avv. Virginio - Binda Gianni - Bulgheroni rag.
 Luigi - Cattaneo avv. Pierluigi - Nones Emilio - Pellegrini Giulio
 - Pigni Renzo Seveso dr. Franco - Stoccoro prof. Ambrogio

Constatata la presenza del numero legale degli intervenuti ⁽⁴⁾, il Presidente dichiara aperta la seduta
 ed invita il Consiglio a trattare le materie segnate all'ordine del giorno.

OGGETTO

REGOLAMENTO EDILIZIO - MODIFICHE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il regolamento edilizio deliberato il 10 ottobre 1958, attualmente in corso di approvazione presso le superiori autorità governative;

Vista la nota del 21 gennaio 1960, n. 1248 della Sezione Urbanistica presso il Provveditorato Regionale all'OO.PP. per la Lombardia, con la quale la Sezione Urbanistica predetta informa che occorre uniformare il regolamento in parola alle seguenti particolari prescrizioni essenziali:

a) Programma di fabbricazione: Occorre adottare un programma di fabbricazione integrativo dello schema di regolamento, con le dovute specificazioni grafiche riguardanti i cimiteri, le zone di rispetto, la simbologia delle varie zone, ecc..

b) Regolamento Edilizio - occorre integrare i testi con le seguenti disposizioni:

- art. 18 - decadenza dei membri che non intervengono alle sedute della Commissione edilizia per più di 4 sedute consecutive;
 - art. 23 - possibilità di aumentare le altezze massime quando risultino osservate le norme particolari alle singole zone (articoli 33, 34 e 36) salvo le autorizzazioni preventive a norma della Legge 21.12.1955 n° 1357 per costruzioni superiori ai 34 e 24 metri, rispettivamente, per le zone intensive e semintensive urbane e nuclei e per le zone semi-intensive frazioni e zone intensive;
 - art. 106 - determinazione esatta della data di entrata in vigore del nuovo regolamento edilizio (dopo la pubblicazione all'Albo successiva all'approvazione ministeriale);
 - art. 107 - da eliminare (applicabilità immediata di talune norme)
- Sentite la Commissione edilizia e la Commissione incaricata dello studio del regolamento edilizio;

Visto che le predette Commissioni hanno in linea di massima ritenuto che il Comune possa aderire alle richieste della Sez. Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP.;

Ritenuto utile, con l'occasione, di apportare le seguenti altre modifiche:

- art. 13 - soppressione 3° comma (60 gg. per l'inizio dei lavori in caso di mancata risposta da parte del Sindaco)
- art. 7 - aggiunta del testo "Scarichi Industriali";

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Vista la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150;

- con voti favorevoli n° 28 e 1 contrario su n° 30 Consiglieri presenti di cui n° 29 votanti e 1 astenuto (Veronesi):

DELIBERA

a) di adottare e inserire nel testo del regolamento edilizio deliberato il 10 ottobre 1958 il programma di fabbricazione richiesto dalla Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. per la Lombardia all'inizio specificato, approvando gli allegati seguenti esistenti in atti:

- Il programma di fabbricazione, in scala 1:5000, in 9 tavole + leggenda
- La corografia in scala 1/25000
- la tabella dei tipi edilizi
- la relazione

b) di apportare al predetto regolamento edilizio del 10 ottobre 1958 le modifiche, aggiunte e soppressioni di cui in narrativa approvando i testi definitivi degli articoli interessati che risultano essere quelli appresso riportati :

(vedi i testi definitivi degli articoli riportati
in calce alla presente)

c) di sopprimere il penultimo comma dell'art. 103 e l'intero testo dell'art. 107.-

= 0 = 0 = 0 = 0 =

DICHIARAZIONE DI VOTO DELL'ASSESSORE ING. VERONESI

L'Ing. Veronesi, Assessore, dice che in questo caso si trova in contrasto con i colleghi Assessori. La sua opposizione al provvedimento in discussione non è determinata dal merito delle modifiche suggerite, in quanto il merito è sempre opinabile, ma le sue perplessità riguardano la procedura. Dice che la presente deliberazione è controproducente, in quanto ritarderà l'approvazione del Regolamento Edilizio. Le proposte di modifiche dettate dal provveditorato, dipendono da una richiesta al medesimo fatta dalla G.P.A., richiesta che questa non avrebbe dovuto fare, in quanto rivestono il merito, e il merito non ricade sotto la competenza della G.P.A.

Nel regolamento edilizio non dovevasi comprendere il programma di fabbricazione perchè il Comune ha in corso di approvazione il P.R.

Le norme ora approvate mettono in contrasto programma di fabbricazione e P.R.

L'Assessore Ing. Veronesi annuncia che per questi motivi si asterrà.

==0==

Art.17- Controllo sull'esecuzione dei lavori-Denuncia di posa della copertura-Autorizzazione alla prosecuzione-Dichiarazione di abitabilità-

L'autorizzazione ed i disegni approvati debbono esser conservati sul luogo della costruzione fino a che l'edificio sia dichiarato abitabile, a disposizione dei competenti funzionari del Comune, i quali avranno libero accesso al Cantiere.

Il Comune esercita un controllo sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati e ne può ordinare l'eventuale sospensione secondo quanto previsto dall'art.16.

Non appena ultimate l'ossatura dell'edificio e la posa della copertura, il proprietario, prima che siano iniziati gli intonaci, deve darne denuncia scritta al Sindaco, il quale ordina una prima visita per accertare che la costruzione risponda alle norme del presente Regolamento, di quello di Igiene ed alla concessa autorizzazione, specie nei riguardi di quanto non sarà più possibile controllare a costruzione finita, e per autorizzarne la prosecuzione.

Al termine dei lavori il proprietario deve darne denuncia scritta richiedendo la visita definitiva per la dichiarazione di abitabilità.

La visita verrà eseguita a cura dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Sanitario (Commissione Tecnico-Sanitaria).

La dichiarazione di abitabilità verrà rilasciata dopo la constatazione dell'osservanza di tutte le norme edilizie ed igieniche e con decorrenza da dopo cinque mesi almeno dalla data di copertura dell'edificio.

Qualora la copertura del fabbricato e le opere di finitura dello stesso siano state eseguite nei mesi estivi (maggio-settembre) oppure siano stati adottati materiali o accorgimenti speciali atti ad accelerare il prosciugamento, il termine suddetto potrà essere ridotto anche a soli novanta giorni, previo esame della umidità delle malte, a sensi dell'art.71 del Regolamento di Igiene.

Nel caso di utilizzazione di locali non consentibile perché non regolamentare, ne sarà esclusa l'abitabilità; temporaneamente, qualora sia possibile rimettere i locali nelle condizioni regolamentari, definitivamente, qualora non sia possibile.

Per stabilimenti, magazzini, ed edifici ad uso industriale in genere, e comunque non adibiti ad abitazione, i termini potranno essere abbreviati, sempre previa visita e parere favorevole della Commissione competente.

Art.18- Composizione della Commissione Edilizia-

La Commissione Edilizia è composta:

dal Sindaco o dall'Assessore ai LL.PP. come Presidente;
dall'Ingegnere Capo del Reparto Tecnico Comunale;
dall'Ufficiale Sanitario Comunale;
da tre Ingegneri- da tre Architetti- da un Cultore d'Arte;
da un Perito Industriale Edile; da un Geometra; da un Costruttore
(laureato o diplomato).

Un rappresentante della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia, parteciperà alla Commissione per quanto riguarda le opere da eseguirsi in edifici di interesse artistico, storico o in zone soggette a vincoli paesistici.

Il Comandante del Corpo dei Vigili del Fuoco è componente di diritto per dare motivato parere su quanto riguarda la prevenzione degli incendi.

Un Ingegnere, un Architetto, il Perito Industriale Edile, il Geometra, il Costruttore verranno scelti su terne proposte dai rispettivi Ordini ed Associazioni professionali; gli altri componenti verranno scelti direttamente dall'Amministrazione Comunale. I componenti elettivi saranno nominati dal Consiglio Comunale per quattro anni, salvo quelli nominati sulle proposte degli Ordini e delle Associazioni i quali permarranno in funzione due anni.

I componenti elettivi non saranno immediatamente rieleggibili.

I primi tredici componenti determineranno, eventualmente con voti, i pareri della Commissione.

In caso di assenza ingiustificata di un componente per più di 4 sedute consecutive, lo stesso si intenderà decaduto e sarà provveduto alla sua sostituzione?

Partecipa come segretario, riferisce sui progetti, redige i verbali dei pareri l'Ingegnere di Sezione Urbanistica-P.R.

Capo IV - Art. 22 - Programma di Fabbricazione -

Altezze e distanze degli edifici-cortili-cavedi-strade private-

Art. 22- Programma di Fabbricazione

Agli effetti del presente Regolamento integrante il presente testo e con riferimento al Programma di Fabbricazione, nel territorio Comunale si distinguono le seguenti zone:

- 1) Residenziali: intensiva Città Murata e intensive Borghi e Frazioni; semintensive Urbane, semintensive delle Frazioni, semintensive dei Nuclei; a fabbricati isolati; estensive normali, estensive con obbligo di verde, estensive esterne, estensive rurali; panoramiche-paesistiche.
- 2) Industriali.
- 3) Miste residenziali- industriali.
- 4) Monumentali.
- 5) Speciali.
- 6) Verde pubblico o privato.
- 7) Rappresentativa, culturale, turistica, di svago, di spettacolo.
- 8) Commerciali, Artigianali.

Il presente Regolamento agli articoli che seguono, fissa le norme per le costruzioni in ogni singola zona, ripartite sinteticamente nella tabella dei tipi edilizi. - Per quanto riguarda le zone ai nn. 7 e 8, esse attualmente non hanno delimitazioni fisse e pertanto, agli effetti del presente Regolamento, gli edifici destinati alle attività ivi previste, seguiranno le norme delle zone in cui hanno sede.

Nelle zone di cui ai nn. 1, 4, 5, 6, 7, 8, non potranno essere costruiti o ampliati edifici industriali; nelle zone al n. 3, in cui non possono essere costruiti nuovi edifici industriali, l'ampliamento di quelli esistenti è regolato dalle norme limitative dell'art. 43. -

I singoli edifici dovranno essere progettati e costruiti oltreché in osservanza delle norme edilizie specifiche, anche tenendo conto dell'ambiente e delle situazioni esistenti nonché delle soluzioni urbanistiche future, previste o risultanti dallo studio del singolo caso in relazione al complesso di cui viene a far parte ogni singolo edificio.

Art. 23- Altezza degli edifici-

Le altezze degli edifici di nuova costruzione, dei sopralzi e delle ricostruzioni saranno determinate in relazione alle larghezze delle vie o degli spazi pubblici su cui prospettano, secondo le norme degli articoli successivi relative alle singole zone edilizie.

Il profilo della sezione degli edifici normale alla strada o al lato della piazza su cui prospettano, anche se costruiti in arretramento dal limite stradale, deve essere sempre contenuto nella linea inclinata limite relativa.

Per le zone esterne alla Città Murata (piazza Matteotti, Largo Leopardi, via Manzoni, viale Lecco, viale Battisti, piazza Vittoria, viale Cattaneo, viale Varese, viale Cavallotti, Lungo Lario) escluse le zone a fabbricati scatti isolati e le zone panoramiche paesistiche, le altezze massime previste per le singole zone edilizie possono essere aumentate ove siano favorevoli le condizioni urbanistiche, ambientali, panoramiche, estetiche e, quando siano osservate le norme degli articoli relativi alle singole zone per le altezze speciali superiori alle massime previste (art. 33-34-36). (1)

- Art. 33- Zone intensive - Città Murata-

Nella zona residenziale intensiva della Città Murata le altezze degli edifici non potranno superare i $\frac{6}{4}$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano direttamente o indirettamente, aumentata dagli eventuali arretramenti.

Il numero massimo dei piani piani è di 6 fuori terra, con altezza massima pari a 21 metri.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in metri cubi v.p.p. e l'area utile con pertinenze stradali (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 9/1.

Nelle zone residenziali intensive dei Borghi e delle Frazioni le altezze degli edifici non potranno superare i $6/4$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano direttamente o indirettamente, aumentata degli eventuali arretramenti. Il numero massimo previsto dei piani è di 7 fuori terra, con altezza massima prevista pari a 24 metri.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in metri cubi v.p.p.e l'area utile con pertinenze stradali (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 8,5/1.

Norme speciali per costruzioni ad altezza superiore alla massima prevista-

Per le zone intensive dei Borghi e delle Frazioni, la altezza massima prevista di 24 metri ed il numero massimo previsto dei piani stabilito in 7, possono essere aumentati ove siano favorevoli le condizioni urbanistiche, ambientali, panoramiche, estetiche quando, ferma l'osservanza di tutte le altre norme regolamentari, siano quanto meno rispettate le seguenti disposizioni:

1) Le costruzioni dovranno essere isolate e distaccate dai confini del lotto di pertinenza ed avere i cortili aperti. La distanza minima (d) degli edifici dai confini del lotto di pertinenza, misurata al piede, deve essere determinata dalla formula:

$$d = \frac{h \times l}{80}$$

in cui:

h = altezza della costruzione

l = lunghezza del lato fronteggiante il confine, o sua proiezione sul confine, con un minimo di 4 metri.

Qualora sui terreni confinanti esistano altre costruzioni, la distanza (D) del nuovo edificio da quelle dovrà risultare dalla formula:

$$D = d + \frac{H_0 \times l_0}{80}$$

in cui:

H_0 = 24 mt. e più nel caso di maggiore altezza delle costruzioni esistenti in confine od oltre il confine,

l_0 = lunghezze dei lati delle costruzioni esistenti o loro proiezioni sul confine,

ferme restando la distanza minima dai confini risultante dalla prima formula e la distanza dalle costruzioni esistenti pari a 7 metri.

2) Le aree libere costituenti i cortili, dovranno essere della misura minima di $1/5$ rispetto alla somma delle superfici delle pareti che vi prospettano.

Per le costruzioni ad altezze superiori alla massima prevista

non è applicabile il criterio di considerare come uniti i cortili di diverse proprietà per effetto delle norme sulla distanza dai confini.-

3) Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in metri cubi, vuoto per pieno, ed i metri quadrati di area utile non deve essere superiore a 9/1. Nel computo dell'area utile si può considerare quella del terreno aumentata della superficie di metà dello spazio pubblico fronteggiante il terreno, sino ad un limite massimo di 15 metri di profondità.

Nel computo dei volumi si deve tener conto oltre che del fabbricato principale anche di altri eventuali corpi di fabbrica, salvo non computare piccole costruzioni accessorie di altezza inferiore a 3 metri, che possono essere costruite con l'osservanza di tutte le prescrizioni normali per i fabbricati di altezza inferiore a 24 metri.

Almeno metà dell'area di proprietà non occupata dal fabbricato principale, dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

4) Per impedire eventuali future variazioni alle condizioni sopra elencate, l'area e le distanze necessarie a garantire tali condizioni, dovranno essere legalmente ed opportunamente vincolate.

-Città Murata- Borghi e Frazioni-

Le nuove costruzioni lungo vie di larghezza compresa fra 6 e 7 metri potranno avere 3 piani fuori terra con altezza massima di 11 metri.

Le distanze minime delle costruzioni non in unione od aderenza oppure non sul confine saranno di 6 metri tra gli edifici e di 3 metri dal confine; in particolare:

a) in mancanza di costruzioni preesistenti sui fondi finitimi, chi costruisce per primo dovrà tenere la sua costruzione o in confine o a tre metri dallo stesso;

b) esistendo una costruzione in confine, la nuova costruzione qualora non sorga in unione od in aderenza dovrà avere distanza minima di 6 metri da quella;

c) esistendo una costruzione oltre il confine, a distanza inferiore a 3 metri dal confine stesso, la nuova costruzione dovrà avere la distanza minima di 6 metri dalla costruzione preesistente (salva la possibilità di applicare il diritto di cui all'art. 875 del Codice Civile);

d) esistendo una costruzione al di là del confine a distanza superiore a 3 metri dal confine stesso, la nuova costruzione dovrà avere la distanza minima di 3 metri dal confine; salva la facoltà di costruire sul confine stesso quando l'edificio preesistente sia a distanza superiore a 6 metri.

Le aree libere costituenti cortili delle nuove costruzioni e sopraelevazioni dovranno essere della misura minima di 1/6 rispetto alla somma delle superfici delle pareti che vi prospettano.

Nei cortili la distanza minima misurata tra i due punti più vicini delle pareti opposte (lato minimo) non deve essere inferiore a $1/3$ dell'altezza della parete più alta e comunque non minore di 6 metri.

- Art. 34- Zone semintensive -

Urbane

Nelle zone residenziali semintensive urbane (Borghi) le altezze degli edifici non potranno superare i $5/4$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano direttamente o indirettamente, aumentata degli eventuali arretramenti.

Il numero massimo previsto dei piani è di 7 fuori terra, con altezza massima prevista pari a 24 metri. - Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in metri cubi v.p.p.e l'area utile con pertinenze stradali (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 5,5/1.

Frazioni

Nelle zone residenziali semintensive delle Frazioni di Camerlata (a sud della curva di via Napoleona all'incrocio delle Ferrovie dello Stato e Nord Milano, esclusi i nuclei centrali dei quartieri "Como Sud") Rebbio, Breccia, Albate, Lora, Camnago Volta, -Civiglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola, le altezze degli edifici non potranno superare i $5/4$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano direttamente o indirettamente, aumentata degli eventuali arretramenti (4/4; 1/1.)

Il numero massimo previsto dei piani è di 6 fuori terra con altezza massima prevista pari a 21 metri.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in metri cubi v.p.p.e l'area utile con pertinenze stradali (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 5,5/1.

Urbane-Frazioni

Le nuove costruzioni lungo vie di larghezza compresa fra 6 ed 8 metri potranno avere 3 piani fuori terra con altezza massima di 11 metri.

Le distanze minime delle costruzioni non in unione od in aderenza saranno di mt. 6,50 tra gli edifici e di metri 3,25 dal confine, in particolare:

- a) in mancanza di costruzioni preesistenti sui fondi finitimi, chi costruisce per primo dovrà tenere la sua costruzione o in *con-* fine o a mt. 3,25 dallo stesso;
- b) esistendo una costruzione in confine, la nuova costruzione -qualora non sorga in unione od in aderenza, dovrà avere una *distanz-*za minima di mt. 6,50 da quella;
- c) esistendo una costruzione oltre il confine, a distanza *inferiore-* a mt. 3,25 dal confine stesso, la nuova costruzione dovrà *avere* la distanza minima di mt. 6,50 dalla costruzione preesistente.

va la possibilità di applicare il diritto di cui all'art. 875 del Codice Civile);

d) esistendo una costruzione al di là del confine a distanza superiore a mt. 3,25 dal confine stesso, la nuova costruzione dovrà avere la distanza minima di mt. 3,25 dal confine; salva la facoltà di costruire sul confine stesso quando l'edificio preesistente sia a distanza superiore a mt. 6,50.

Le aree costituenti i cortili delle nuove costruzioni e delle sopraelevazioni dovranno avere la misura minima di 1/5 rispetto alla somma delle superfici delle pareti che vi prospettano.

Nei cortili la distanza minima misurata tra i due punti più vicini delle pareti opposte non deve essere inferiore a 2/5 della altezza della parete più alta e comunque non minore di 7 metri.

Norme speciali per costruzioni ad altezza superiore alla massima prevista -

L'altezza massima prevista ed il numero previsto dei piani possono essere aumentati, ove siano favorevoli le condizioni urbanistiche, ambientali, panoramiche, estetiche, e quando, ferma l'osservanza di tutte le altre norme regolamentari, siano quanto meno rispettate le seguenti disposizioni:

1) Le costruzioni dovranno essere isolate e distaccate da ogni confine del lotto di pertinenza ed avere i cortili aperti. La distanza minima (d) degli edifici dai confini del lotto di pertinenza, misurata al piede, deve essere determinata dalla formula:

$$d = \frac{h \times l}{70}$$

in cui:

h = altezza della costruzione

l = lunghezza del lato fronteggiante il confine o sua proiezione sul confine, con un minimo di 5 metri.

Qualora sui terreni confinanti esistano altre costruzioni, la distanza (D) del nuovo edificio da quella dovrà risultare dalla formula:

$$D = d + \frac{h_e \times l_e}{70}$$

in cui:

h_e = 24 metri o più nel caso di maggior altezza della costruzione esistente in confine od oltre il confine,

l_e = lunghezze dei lati delle costruzioni esistenti o loro proiezioni sul confine, ferme restando la distanza minima dai confini rinviati dalla prima formula e la distanza minima dalle costruzioni esistenti, pari a 8 metri.

2) Le aree libere costituenti cortili dovranno essere della mi

sura minima di $1/5$ rispetto alla somma delle superfici delle parietiche vi prospettano.

Per le costruzioni ad altezze superiori alla massima prevista non è applicabile il criterio di considerare come uniti i cortili di diverse proprietà, per effetto delle norme sulle distanze dai confini.

3) Almeno metà dell'area di proprietà non occupata dal fabbricato principale, dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

4) Per impedire eventuali future variazioni alle condizioni sopra elencate, l'area e le distanze necessarie a garantire tali condizioni, dovranno essere legalmente ed opportunamente vincolate.

Nuclei

Nelle zone residenziali semintensive dei Nuclei Centrali dei quartieri di "Como Sud" (Camerlata, via Belvedere, Canturina, Bersaglio e via Bastiglia (Mezza Campagna) così indicate e previste dal Programma di Fabbricazione, per la costituzione dei centri civici dei quartieri (Delegazione Municipale, Chiesa, Scuola ecc.); le costruzioni saranno strutturalmente, funzionalmente, palmimetricamente impostate secondo tale programma, e secondo le prescrizioni particolareggiate relative, nonché secondo le norme delle zone semintensive urbane (Borghi), salvo la facilitazione per le strade di larghezza fra i 5 e gli 8 metri.

- ART. 35 - Zone a Fabbricati Isolati -

Nelle zone residenziali a fabbricati isolati, le altezze degli edifici non potranno superare $1/4$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano direttamente o indirettamente, aumentata degli arretramenti.

Il minimo degli arretramenti dal fronte stradale sarà di 3 metri e dall'asse stradale sarà di metri 4,50.

Il numero massimo dei piani è di 5 fuori terra con altezza massima pari a 18 metri.

La superficie coperta di ogni edificio non potrà essere superiore a 400 mq.

Dovrà essere studiata ed attuata una armonica soluzione architettonica di tutti i prospetti.

Le distanze delle costruzioni saranno di almeno $1/3$ dell'altezza delle pareti con il minimo di 4 metri dal confine e di almeno $2/3$ dell'altezza della parete più alta, con il minimo di 8 metri fra di esse, salva l'osservanza delle norme sui cortili.

Sarà ammessa capo per capo la costruzione in confine solamente nel caso che preesista altro edificio sul confine stesso ed a condizione che la lunghezza della fronte risultante, non superi i 26 metri; che sia istituita convenzione tra i due proprietari confinanti, dalla quale risulti che le due costruzioni aderenti siano considerate come una unica ai fini delle presenti norme; che non ostino motivi urbanistici ed estetici per gli arretramenti e per le altezze.

Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile

territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a 1/3,5.-

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in metri cubi v.p.p.e l'area utile non deve essere superiore a 5/1.(area utile con pertinenze stradali (densità edilizia territoriale).

Non é ammessa la formazione di cortili chiusi e di cavedi.

Le aree libere costituenti i cortili dovranno essere della misura minima di 1/5 rispetto alla somma delle superfici delle pareti che vi prospettano.

Gli spazi circostanti alle costruzioni dovranno essere sistemati a giardino.

Per ulteriori disposizioni valgono le norme delle zone semintensive non in contrasto con le precedenti.

- Art.36 - Zone estensive normali-

Nelle zone residenziali estensive le costruzioni dovranno essere di norma del tipo isolato ed aperto e con gli spazi liberi sistemati almeno parzialmente a verde.

Le altezze degli edifici non potranno superare la larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano direttamente o indirettamente, aumentata degli eventuali arretramenti(4/4;1/1.)

Il numero massimo previsto dei piani é di 4 fuori terra con altezza massima prevista pari a mt.14,50.

Le distanze minime delle costruzioni saranno uguali a 8 mt.

Le distanze dai confini saranno uguali a 1/3 dell'altezza dell'edificio, con minimo di 4 metri.

E' ammessa la costruzione in confine su un lato solo nel caso di costruzioni preesistenti sul confine stesso del fondo finitimo e solo per altezze uguali a quelle degli edifici esistenti, con massimo di metri 14,50.

Il volume fuori terra di ogni edificio non potrà essere superiore a mc.5,600 v.p.p.

Le distanze delle costruzioni sui fondi di proprietà unica saranno pari a 1/3 della somma delle altezze delle costruzioni, con minimo di 8 metri.

Le aree libere costituenti i cortili delle nuove costruzioni e sopraelevazioni dovranno essere della misura minima di 1/3 rispetto alla somma delle superfici delle pareti prospettanti.

Nei cortili la distanza minima misurata tra i due punti più vicini delle pareti opposte non deve essere inferiore a 2/3 della parete più alta e comunque non minore di 8 metri.

Nel caso di edifici preesistenti sul confine oppure oltre il confine a distanza inferiore a 1/3 dell'altezza reale od inferiore a 4 metri verranno computate le altezze e le distanze reali. E' però proibita la formazione di cortili chiusi e di cavedi.

Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a 1/4.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra - in mc. vuoto per pieno e l'area utile con pertinenze stradali in mq.(densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 3,5/1.

Norme speciali per costruzioni di altezza superiore
alla massima prevista.-

Nelle zone estensive (con esclusione delle zone di interesse panoramico) l'altezza massima prevista ed il numero massimo previsto dei piani, possono essere aumentati, particolarmente per le costruzioni in zone periferiche non ancora costruite, in modo da realizzare interi quartieri giardino; quando, ferma l'osservanza di tutte le altre norme regolamentari, siano quanto meno rispettate le seguenti disposizioni:

1) Le costruzioni dovranno essere isolate e distaccate da ogni confine del lotto di pertinenza, ed avere cortili aperti.

La distanza minima (d) degli edifici dai confini del lotto di pertinenza misurata al piede, deve essere determinata dalla formula:

$$d = \frac{h \times l}{40}$$

in cui;

h = altezza della costruzione

l = lunghezza del lato fronteggiante il confine o sua proiezione sul confine, con un minimo di 6 metri.

Qualora sui terreni confinanti esistano altre costruzioni la distanza del nuovo edificio da quelle dovrà risultare dalla formula:

$$D = d + \frac{h_e \times l_e}{40}$$

in cui:

= altezza massima prevista per la zona, più nel caso di maggiore altezza della costruzione esistente in confine ed oltre il confine,

l_e = lunghezze dei lati delle costruzioni esistenti o loro proiezione sulla linea di confine, ferme restando la distanza minima dai confini risultanti dalla prima formula e la distanza minima dalle costruzioni esistenti, pari a mt. 10.

2) Le aree libere costituenti i cortili, dovranno essere della misura minima di 1/3 rispetto alla somma delle superfici delle pareti che vi prospettano. Per le costruzioni ad altezze superiori alla massima norma e non è applicabile il criterio di considerare come uniti i cortili di diversa proprietà per effetto delle norme sulle distanze dai confini.

3-) Nel computo dei volumi ai fini dei rapporti tra area coperta ed area totale e di densità edilizia territoriale, fissati per ogni singola zona, si deve tener conto anche di altri eventuali corpi di fabbrica di altezza inferiore a metri 14,50 dal piano terra (oltre che dall'edificio principale).

4) L'area libera risultante dovrà essere sistemata e mantenuta a giardino.

5) Per impedire eventuali future variazioni alle condizioni sopra

elencate, l'area e le distanze necessarie a garantire tali condizioni dovranno essere legalmente ed opportunamente vincolate.

- Art. 37 - Zone Estensive con obbligo di verde -

Per le zone estensive con obbligo di verde valgono le norme delle zone estensive normali, integrate dall'obbligo di sistemare le aree libere a giardino o a prato e salvo quanto segue:

Il numero massimo previsto dei piani è di 3 fuori terra, con altezza massima prevista pari a mt. 12. - Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a 1/4.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in mc. vuoto per pieno e l'area utile con pertinenze stradali in mq. (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 3/1.

Il volume fuori terra di ogni edificio non può essere superiore a mc. 4700 v.p.p.

- Art. 38 - Zone Estensive Esterne -

Per le zone estensive esterne valgono le norme delle zone estensive normali, salvo quanto segue:

Il numero massimo previsto dei piani è di 3 fuori terra, con altezza massima prevista pari a mt. 12. -

Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a 1/5. -

Il volume fuori terra di ogni edificio non può essere superiore a mc. 4700 v.p.p.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra - in mc. vuoto per pieno - e l'area utile con pertinenze stradali (in mq.) densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 2,5/1.

- Art. 39 - Zone Estensive Rurali -

Per le zone estensive rurali valgono le norme per le zone estensive con obbligo di verde, salvo quanto segue:

L'altezza massima prevista è pari a mt. 11. - Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a 1/6.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in mc. vuoto per pieno e l'area utile con pertinenze stradali in mq. (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 2/1. Il volume fuori terra di ogni edificio non può essere superiore a mc. 4.400 v.p.p.

- Art. 40 - Zone Panoramiche Paesistiche -

Le zone panoramiche paesistiche sono divise in 3 gruppi, così come risultano distinti, ognuno con particolari norme, nel Programma di Fabbricazione.

In ogni caso le costruzioni avranno caratteristiche ed ubicazione tali da non alterare lo specifico carattere panoramico paesistico dell'ambiente.

Primo Gruppo:

- a monte di viale Geno- a valle di via Torno;
- a valle di via Borgovico da Nord di via Pietro da Breggia e
- tratto a monte di via Borgovico (giardino Crespi); a monte
- ed a valle della via Provinciale Regina fino al confine Nord
- della proprietà Celesia in località Capriccio; a valle della
- via Regina dal Cantiere di Navigazione verso Cernobbio;
- pendici del Castello Baradello;

Il numero massimo dei piani è di 3 fuori terra con altezza massima pari a 12 metri.

Le altezze degli edifici non potranno superare i $6/4$ della larghezza degli spazi pubblici su cui prospettano, aumentata dagli arretramenti. Questi avranno un minimo di 3 metri dal fronte stradale e di mt. 4,50 dall'asse stradale.

La superficie coperta di ogni edificio non può essere superiore a 390 mq.

Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a $1/5$.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in mc.vuoto per pieno e l'area utile con pertinenze stradali in mq.(densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a $2,5/1$.

Dovrà essere studiata ed attuata un'armonica soluzione architettonica di tutti i prospetti.

Le distanze minime delle costruzioni saranno di 8 metri dai confini di 16 metri fra di esse.

Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o di cavedi. Le aree libere costituenti i cortili dovranno essere della misura minima di $1/5$ rispetto alla somma della superficie delle pareti che vi prospettano.

Gli spazi circostanti agli edifici dovranno essere sistemati a giardino.

Per ulteriori ^{non} disposizioni valgono le norme delle zone estensive con verde, in contrasto con le precedenti.

Secondo Gruppo:

A monte di via Torno: valgono le norme delle zone a fabbricati isolati, salvo quanto segue:

Il numero massimo dei piani è di 3 fuori terra, con altezza massima pari a mt. 12.-

Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a $1/4$.-

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in mc.vuoto per pieno e l'area utile con pertinenze stradali (in mq.) (densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a $3/1$.

La superficie coperta di ogni edificio non può essere superiore a 390 mq.

Terzo Gruppo:

nelle zone:

- a valle ed a monte di via Nino Bixio e di viale S.Fermo della Battaglia;a valle ed a monte di via Bellinzona,ed a Nord fino a Tavernola;
- a valle di via Bergovico da Sud di via Pietro da Breggia;
- a monte ed a valle della via Provinciale Regina dalla località Capriccio al Cantiere di Navigazione;
- a monte della Via Provinciale Regina dal Cantiere di Navigazione verso Cernobbio;
- a valle della strada per Brunate;
- a valle ed a monte della strada provinciale per Lecco;
- a valle della via di Lora fino alla località Pestonaia;
- a valle della via Canturina verso Camerlata,Muggià e da Trecallo verso Albate;
- di Folcino Superiore,dei Ronchi e del Montaccio (a monte di Mirabello di Monte Olimpino);

Valgono le norme delle zone estensive con verde,salvo quanto segue:

La superficie coperta di ogni edificio non può essere superiore a 390 mq.

Il rapporto tra l'area coperta dall'edificio e l'area utile territoriale pertinente (in mq.) non deve essere superiore a 1/4.

Il rapporto tra il volume costruito fuori terra in mc.vuoto per pieno e l'area utile con pertinenze stradali in mq.(densità edilizia territoriale) non deve essere superiore a 3/1.

- Art.41 - Zone Monumentali-

Per le zone monumentali,previste di massima dal Regolamento Urbanistico del Piano Regolatore Generale,valgono le relative norme e prescrizioni generali e particolareggiate da questo derivanti.

- Art.42- Zone industriali-

Nelle zone industriali sono previste le costruzioni per l'impianto e lo sviluppo delle attività industriali. Sono ammesse costruzioni a carattere residenziale solamente se a stretto servizio delle attività industriali (Abitazione Custode e Dirigenti).

Valgono le norme delle singole zone semintensive(Urbane o Frazioni)oltre quelle specifiche della legislazione sull'igiene del lavoro e sulle industrie insalubri.

- Art.43- Zone miste residenziali- industriali-

Nelle zone miste non è ammessa la costruzione di nuovi edifici industriali. Gli ampliamenti di quelli esistenti saranno limitatamente ammessi purché non sia variata l'attività industriale

in esercizio; essi saranno subordinati allo studio ed alla applicazione di piani particolari, i quali prevederanno il raggruppamento delle costruzioni residenziali distintamente da quelle industriali o artigiane, separandole con fasce a verde di protezione (da costituire a carico delle industrie.)

Tali piani particolari riguarderanno ogni isolato od ogni lotto di proprietà.

Nelle zone miste Urbane (Borghi) indicativamente segnate nel Programma di Fabbricazione, come numero e delimitazione) valgono le norme edilizie delle zone semintensive urbane; oltre le norme della Legislazione sull'igiene del lavoro e delle industrie insalubri.

Nelle zone miste delle Frazioni (indicativamente segnate nel Programma di Fabbricazione come numero e delimitazione), Frazioni di Camerlata (a Sud della curva di via Napoleona a l'incrocio tra le Ferrovie dello Stato e Nord Milano) Rebbio-Albate, Breccia, Camnago Volta, Civiglio, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola:

- per le costruzioni residenziali valgono le norme delle zone estensive normali, salvo per le altezze degli edifici, per le quali vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente o circostante se a parametro maggiore.

- per le costruzioni industriali valgono le norme della zona semintensiva delle Frazioni, salvo per le altezze degli edifici, per le quali vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente o circostante se a parametro minore.

Valgono inoltre le norme della Legislazione sull'igiene del lavoro e sulle industrie insalubri.

- Art. 45 - Zone a verde -

Nelle zone a verde, pubblico o privato, gli spazi pubblici o privati saranno sistemati mediante mantenimento, reintegrazione o impianto di giardini o prati.

Nelle zone a verde saranno ammesse solamente eventuali piccole costruzioni rappresentative, culturali, turistiche, di svago o di spettacolo di utilità pubblica; tali costruzioni saranno di norma di un piano e la loro entità dovrà essere limitata rispetto all'area verde in cui sono inserite, in modo da non alterarne il carattere.

- Art. 81 - Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza -

Quando un edificio, o qualche sua parte od un muro minacci rovina, oppure quando un lavoro in genere venga condotto in modo da destare preoccupazioni per l'incolumità pubblica, l'Autorità Comunale provvederà a mezzo dell'Ufficio Tecnico alle constatazioni relative.

Il sindaco potrà intimare, al proprietario, l'ordine di procedere senza ritardo alla riparazione od eventualmente al-

-lo sgombero ed alla demolizione delle opere minaccianti rovina, od alla sospensione dei lavori male condotti; in caso di inadempienza provvederà ai sensi della Legge Comunale e Provinciale, della Legge Urbanistica e della Legislazione sui Lavori Pubblici, a spese del proprietario.

Quando la denuncia di pericoli fosse presentata da privati, potrà essere richiesto che essa sia corredata da parere scritto di un tecnico.

In caso di pericolo imminente il proprietario potrà provvedere all'esecuzione delle opere più urgenti dietro semplice dichiarazione verbale e salvo l'obbligo della sollecita denuncia ai sensi dell'articolo 2.-

- ART.104 - Ispezioni -

L'Autorità Comunale potrà procedere ad ispezioni, sia nei cantieri che nei fabbricati esistenti, ogni volta che ne appaia l'opportunità per ragioni di pubblico interesse o quando il proprietario non provveda convenientemente alla tutela dell'incolumità pubblica.

I cantieri in cui si eseguono opere edilizie saranno sempre accessibili alle Autorità, ai Funzionari, agli Agenti dei competenti Uffici Comunali.

Chi dirige e sorveglia i lavori sarà tenuto a presentare i progetti di costruzione approvati, a dare gli schiarimenti richiesti ed a prestare opera per eventuali rilievi ed misure.

- Art.106- Entrata in vigore del Regolamento -

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo 15 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte del Ministro dei LL.PP. e dopo la sua pubblicazione all'Albo Comunale, ai sensi di Legge.

.....
Sono allegati al presente Regolamento:

Il Programma di Fabbricazione, in scala 1/5000 in 9 tavole +
legenda,

La Corografia in scala 1/25000,

La Tabella dei Tipi Edilizi ,

La Relazione.

(1) Quando dall'applicazione delle norme speciali, per costruzioni ad altezza superiore alla massima prevista per ogni singola zona risultassero altezze superiori a mt. 34, per le zone intensive e semintensive urbane e dei nuclei a mt. 24 per le zone semintensive delle frazioni ed estensive, le autorizzazioni relative dovranno sottostare ai disposti della Legge 21 dicembre 1955, n. 137.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to

L. Gelpi

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to

F.to

P. Piadeni

S. Bortolato

Copia conforme all'originale per uso interno amministrativo

IL SEGRETARIO GENERALE

Pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno (1)

di mercato di Giovedì 25 febbraio
senza che vi siano state opposizioni o reclami.

1960

Addì

26.2.1960

Visto: IL SINDACO

24 FEB. 1960

~~APPROVATO IL~~ 26 FEB. 1960
~~DELIBERA IL~~

IL SEGRETARIO GENERALE

L'INTELLIGENTE

PREFETTURA DI COMO

N. 21488 Div. 1

Li 18-7-1960

Visto ed approvato dalla G. P. A. in seduta dell'8-7-1960, con esclusione delle norme che sono in contrasto con quelle del Regolamento Comunale d'Igiene in vigore.

IL PREFETTO

A. Guida

Como, dal Civico Palazzo, addì 22.3.1960

Copia conforme all'originale in atti.

V°/IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni dal 22 luglio al 5 agosto 1960 senza opposizioni o reclami, con avviso 21.7.1960. =

Como, li 8 agosto 1960

IL SEGRETARIO GENERALE

V.to IL SINDACO