



COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

(Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150)
(Delibera di adozione da parte del Consiglio
Comunale 19 Dicembre 1956)

=====

REGOLAMENTO URBANISTICO



COPIA conforme all'originale - Adottato con

Delibera del Consiglio Comunale

19 dicembre 1956 (n. 7163 P.G.)

Approvata dalla Giunta Prov. Ammin.

19 febbraio 1957 n. 395 div. IV

PROSEGNERE GIUNTA

Il Segretario Generale

Il Sindaco

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

L'INGEGNERE CAPO
Fla. G. Edibeci



COMUNE di COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

(Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n.1150)

=====

REGOLAMENTO URBANISTICO

VISTO: Come da Decreto del
Presidente della Repubblica
in data odierna, 10 aprile 1967
Roma, li _____

IL MINISTRO PER I LL.PP.

[Signature]

A) ZONIZZAZIONE:

Art. 1

Nel territorio Comunale si distinguono le seguenti zone:

- 1) RESIDENZIALI: intensiva Città Murata; intensiva Borghi e frazioni; semintensiva; a fabbricati isolati; estensive; estensive con obbligo di verde; estensive esterne; estensive rurali; panoramiche-paesistiche;
- 2) RAPPRESENTATIVA, culturale, turistica, svago, spettacolo.
- 3) MONUMENTALI
- 4) COMMERCIALI, ARTIGIANALI.
- 5) INDUSTRIALI.
- 6) MISTE residenziali - industriali
- 7) SPECIALI
- 8) VERDE pubblico o privato.



PER COPIA CONFORME
IL CONSIGLIERE

[Signature]

secondo quanto indicato nelle planimetrie allegate (9 fogli più quadro d'unione; scala 1/5000) salvo per le zone rappresentative, ecc., monumentali, commerciali, artigianale.

Per ognuna delle predette zone si applicano le norme generali degli articoli relativi.-

Art. 2

Nella zona residenziale intensiva della Città Murata:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo dei piani sarà di 6 fuori terra.

L'altezza massima (al piano di gronda) sarà di 21 metri.

Gli edifici non ederenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri tra essi e distanze minime dai confini di metri 3.

L'area minima dei cortili (spazi privati su cui abbiano necessario

prospetto dei locali) sarà $1/6$ delle superfici delle pareti.

Saranno ammesse altezze speciali eccezionalmente ed unicamente per gli edifici religiosi e pubblici di carattere monumentale.

Art. 3

Nelle zone residenziali intensive dei Borghi e delle Frazioni:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite $6/4$ rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 7 fuori terra.

L'altezza normale al piano di gronda sarà di 24 metri;

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6 metri tra essi e distanze minime di 3 metri dai confini.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà $1/6$ della superficie delle pareti.

Per costruzioni ed altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relative alla zona.

Art. 4

Nelle zone residenziali semintensive: Urbane (Borghi) e dei nuclei centrali dei quartieri di "Como-Sud" (Camerlata-Via Belvedere-Canturina-Bersaglio e Via Bastiglia-Mezza Campagna):

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite $5/4$ rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 7 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di 24 metri.

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di m. 6,50 tra essi e distanze minime di metri 3,25 dai confini.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà $1/5$ della superficie delle pareti.

Per le costruzioni ad altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relative alla zona.

Nelle zone residenziali semintensive delle Frazioni di Camerlata (a Sud della curva di Via Napoleona all'incrocio delle Ferrovie dello Stato e Nord Milano ed esclusi i nuclei centrali dei quartieri "Como Sud" sopradescritti), Rebbio, Breccia, Albate, Lora, Cannago Volta, Civiglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola, gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite $5/4$ rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 6 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di 21 metri.

Gli edifici non aderenti o non costruiti in confine avranno distanze minime di 6,50 metri tra essi e distanza minima di 3 metri e 25 dai confini.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà $1/5$ della superficie delle pareti.

Per le costruzioni ad altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relative alla zona.

Art. 5

Nelle zone residenziali a fabbricati isolati:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata $6/4$ rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti; questi avranno profondità minima di 3 metri dalla linea stradale e di m. 4,50 dall'asse della strada.

Il numero massimo dei piani sarà di 5 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di 18 metri.

Le fronti degli edifici avranno lunghezze massime di 26 metri, profondità di m. 15.

Gli edifici avranno distanze minime di 8 metri tra essi e distanze minime di 4 metri dai confini.

Dovrà essere realizzata un'armonica soluzione architettonica di tutti i prospetti.

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere sistemati a giardino.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà $1/5$ delle superfici delle pareti.

Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o cavedi.

Art. 6

Nelle zone residenziali estensive:

Gli edifici avranno altezze determinate dall'inclinata limite $4/4$ ($1/1$) rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti.

Saranno di normale del tipo isolato ed aperto con spazi liberi sistemati a verde.

Il numero massimo normale dei piani sarà di 4 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di copertura sarà di m. 14.50.

Gli edifici - di norma non aderenti - avranno distanze di 8 metri tra essi e distanze dai confini uguali ad $1/3$ della altezza con minimo di 4 metri.

L'area minima dei cortili (c.s.) sarà $1/3$ della superficie delle

pareti. Non é ammessa la formazione dei cortili chiusi o di cavedi.

La densità edilizia territoriale (rapporto tra il volume costruito fuori terra - in metri cubi vuoto per pieno - e la superficie di terreno con pertinenze stradali - in metri quadrati) non sarà superiore a 4 m³/m².

Per costruzioni ad altezze speciali varranno le norme del Regolamento Edilizio relativo alla zona.

Art. 7

Nelle zone residenziali estensive con obbligo a verde:

Gli spazi circostanti agli edifici saranno sistemati mediante mantenimento o reintegrazione o impianti di giardini o prati.

Nelle zone residenziali estensive esterne:

La densità edilizia territoriale (rapporto tra il volume costruito fuori terra - in metri cubi vuoto per pieno - e la superficie di terreno con pertinenze stradali - in metri quadrati) non sarà superiore a 3 m³/m².

Nelle zone residenziali estensive rurali:

Il numero massimo normale dei piani sarà di 3 fuori terra, l'altezza massima normale al piano di copertura sarà di 11 metri.

Art. 8

Nelle zone panoramiche paesistiche:

Le costruzioni a destinazione residenziale o di svago o di riposo o rappresentativo avranno caratteristiche ed ubicazione reciproca tali da mantenere lo specifico carattere panoramico paesistico dello ambiente.

NELLE ZONE:

- a monte di Viale Geno - a valle di Via Torno -
- a valle di Via Borgovico da Nord di Via Pietro da Breggia ed a monte di Via Borgovico; a monte ed a valle della Via Prov.le Regina fino al confine Nord della proprietà ex Cele sia località Capriccio; a valle della Via Regina dal Cantiere ex Lariana verso Cernobbio -
- a valle del Castel Baradello

il numero normale massimo dei piani sarà di 3 fuori terra.

L'altezza massima normale al piano di gronda sarà di m. 12

Le altezze saranno determinate dall'inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti. Questi avranno profondità minima di 3 metri dalla linea stradale e di metri 4,50 dall'asse stradale.

Le fronti degli edifici avranno lunghezze massime di 26 metri, e profondità massima di 15 m.

Gli edifici avranno distanze minime di 16 metri tra di essi e distanze minime di m. 8 dai confini.

Dovrà essere realizzata un'armonica soluzione architettonica di tutti i prospetti.

Gli spazi circostanti gli edifici dovranno essere destinati a giardino.

L'area minima dei cortili sarà $1/5$ della superficie delle pareti. Non é ammessa la formazione di cortili chiusi o cavedi.

PER LE ZONE:

a monte di Via Torno, valgono; le norme della zona a fabbricati isolati integrate dalla seguente:

" Il numero massimo normale dei piani fuori terra sarà di 4."

PER LE ZONE

- a valle ed a monte di Via N. Bixio e di V.le S. Fermo della Battaglia;
- a valle ed a monte di Via Bellinzona ed a Nord fino a Tavernola;
- a valle di Via Borgovico a Sud di Via Pietro da Breggia
- a monte ed a valle della Via Prov.le Regina dalla località Capriccio al Cantiere ex Larianà;
- a monte della Prov.le Regina dal Cantiere ex Lariana verso Cernobbio;
- a valle della strada per Brunate;
- a valle ed a monte della strada Prov.le per Lecco;
- a valle della Via di Lora fino alla località Pestonaia;
- a valle della Via Canturina verso Camerlata Muggiò e da Trecallo verso Albate;
- di Folcino Superiore;
- dei Ronchi e del Montaccio (a Monte di Mirabello di M. Olimpino) valgono le norme della zona estensiva con verde.

Art. 9

LE ZONE:

- Rappresentativa, culturale, turistica, svago, spettacolo non hanno delimitazioni fisse.

I nuclei di queste zone verranno istituiti o sviluppati nelle zone residenziali in genere, e nelle zone a verde (pubblico o privato), nelle zone speciali.

Art. 10

Le zone Monumentali: sono così delimitate e regolate di massima: a partire dagli estremi degli spazi pubblici o privati su cui prospettano i Monumenti estremi opposti ai Monumenti stessi) per un raggio minimo uguale all'altezza del corpo dei singoli Monumenti o dei fabbricati prospicienti nel caso di piazze, gli edifici di nuova costruzione o di sopralzo avranno altezze non superiori a quelle in gronda o massime dei Monumenti stessi; salvo l'applicazione dei Piani Particolari Volumetrici:

- a) Duomo - Broletto - Piazza Duomo - Via Pretorio - Via Maestri Comacini - Piazza Verdi - Chiesa di S. Giacomo + P.za Grimoldi;
- b) Chiesa di S. Fedele - Piazza di S. Fedele

- c) Casa arch. Terragni in piazza del Popolo;
- d) Chiesa di S. Agostino;
- e) Basilicadella SS. Annunciata;
- f) Basilica di S. Abbondio;
- g) Chiesa di S. Carpofo;ro;
- h) Castel Baradello;
- i) (Mura Medioevali e Torri S. Vitale, Porta Torre, Porta Nuova)
(Mausoleo Voltiano);
(Monumento ai Caduti)

Art. 11

LE ZONE: Commerciale, Artigianale non hanno delimitazioni fisse.

I nuclei di queste zone verranno istituiti o sviluppati:

- Commerciali: nelle zone residenziali in genere, con esclusione delle zone panoramiche paesistiche - per quei nuclei non necessariamente connessi al servizio della zona residenziale - e delle zone a fabbricati isolati -
- Artigianali: nelle zone residenziali in genere, con esclusione delle zone a fabbricati isolati e delle zone panoramiche paesistiche, nei limiti ammessi dalla disposizioni di igiene e di polizia urbana.

Art. 12

Nelle zone degli articoli precedenti: non potranno essere costruiti o ricostruiti od ampliati edifici di tipo industriale, non potranno essere impiantate nuove attività industriali (salvo l'ammissione di quelle che per le loro caratteristiche possono funzionare, nei limiti ammessi dalle disposizioni d'igiene e di polizia urbana, anche in edifici di tipo non industriale)

Art. 13

Nelle zone industriali: sono previste le costruzioni di tipo industriale per l'impianto e lo sviluppo di quelle attività. Le costruzioni di tipo residenziale o analogo di norma sono ammesse solamente se di misura e di caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle attività industriali.

Valgono le norme delle singole zone semintensive oltre quelle specificate dalla Legislazione sull'Igiene del Lavoro.

Nelle zone industriali da destinare a speciali (una volta che cessassero di avere la destinazione industriale) valgono le norme delle zone industriali, oltre a quelle specifiche della Legislazione sull'Igiene del Lavoro.

Art. 14

Nelle zone miste residenziali-industriali Urbane (Borghi): (indicativamente segnate nel Piano come numero e delimitazione), salvo l'applicazione dei Piani Particolari in occasioni di ampliamenti industriali o residenziali, allo scopo di raggruppare le parti residenziali distintamente da quelle industriali e separarle reciprocamente mediante fasce verdi: per le costruzioni industriali e per le costruzioni residenziali valgono le norme edilizie della zona semintensiva urbana.

Nelle zone miste residenziali-industriali delle Frazioni di Camerlata (a Sud della curva di Via Napoleona all'incrocio tra le ferrovie dello Stato e Nord Milano), Rebbio, Breccia, Albate, Lora, (Cannago Volta, Civiglio, Garzola, Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Tavernola) - indicativamente segnate nel Piano comune numero e delimitazione - (salvo la applicazione di piani particolari come sopra):

- valgono per le costruzioni industriali le norme edilizie della zona semintensiva delle Frazioni (salvo per le altezze degli edifici, per le quali vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente a parametro minore)
- per le costruzioni residenziali valgono le norme edilizie della zona estensiva (salvo per le altezze degli edifici, per le quali vale la norma dell'inclinata limite della zona adiacente a parametro maggiore)

Art. 15

Nelle zone speciali Urbane (Città Murata e Borghi):

- valgono le norme edilizie della zona semintensiva.

Nelle zone speciali delle Frazioni (c.s.)

- valgono le norme edilizie della zona estensiva;
- oltre le norme specifiche per le singole destinazioni (Scuole, Ospedali, ecc.)

Art. 16

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

Saranno ammesse solamente eventuali costruzioni rappresentative, culturali, turistiche, di svago o di spettacolo, di piccola entità e di caratteristiche e funzioni consone all'ambiente.

RETE VIARIA

Art. 17

Per la predisposizione della futura Rete Viaria:

Nelle zone Urbane (Città Murata e Borghi) e nelle Frazioni di Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Camnago Volta, Civiglio, Garzola, gli edifici saranno normalmente costruiti a distanza minima di 3 metri dall'asse previsto o attuale o di rettifica di strade, rogge, spazi pubblici.....

Nelle frazioni di Camerlata (a Sud della curva di Via Napoleona all'incrocio fra le Ferrovie dello Stato e Nord-Milano), Rebbio, Brecchia, Albate, Lora, Tavernola, gli edifici saranno normalmente costruiti a distanza minima di 6 metri dall'asse previsto o attuale o di rettifica delle strade, rogge, spazi pubblici, ecc.....

Nel caso di strade che si sviluppino su diverse zone tra quelle descritte nei due capoversi precedenti, la prescrizione della distanza di 6 metri dall'asse può essere estesa lungo gli interi tronchi. Nel caso di strade, ecc. esistenti non comprese nella futura Rete Viaria potrà essere invece mantenuta lungo gli interi tronchi la prescrizione della distanza della costruzioni di 3 metri dall'asse.

INGEGNERE CAPO

ING. GEORGE CAPO

Ing. G. Capozzi

