

COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO
GENERALE - DECRETO PRES. 18/4/1967



VARIANTI RELATIVE AL REGOLAMENTO
URBANISTICO

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE

-NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE

DEL. CONS. COM.

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE
DEL 13/4/67 N. 136

CH. DI SEZIONE IL VICE ING. CAPO

L'ING. CAPO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



C O M U N E di C O M O
PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE
(Decreto Presidenziale 18.4.1967)

=====

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE
(Deliberazione del Consiglio Comunale
16 Giugno 1969 n. 136)

A) AZZONAMENTO

Art. 1 - Distinzione di zone - Norme generali -

Nel territorio comunale si distinguono le seguenti zone:

- a) residenziali: Città murata; intensive (Borghi ed ex Frazione di Ponte Chiasso); semintensive (Borghi, Frazioni, località ex frazioni; nuclei); a fabbricati isolati; estensive; estensive esterne; estensive con obbligo di verde; estensive rurali; panoramiche-paesistiche;
- b) di interesse ambientale o monumentale;
- c) industriali;
- d) miste residenziali-industriali;
- e) speciali;
- f) verde pubblico esistente o futuro;
- g) verde privato esistente o futuro;

secondo quanto indicato nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale in scala 1:5000 (9 fogli più quadro d'unione-leggenda) salvo per le zone d'interesse ambientale o monumentale di cui all'art.10) e per i nuclei di cui agli artt. 11 e 12 delle presenti norme.

Per ognuna delle predette zone si applicano le norme degli articoli relativi, nonché le prescrizioni degli ultimi 3 commi dell'art. 16.

Per le costruzioni su fondi di cui uno o più lati di confine costituiscono delimitazione tra zone in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e le zone in cui ciò non sia ammesso, le rispettive porzioni non possono essere realizzate sui confini e si applicano le norme sulle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione in confine.

I singoli edifici dovranno essere progettati e costruiti oltre che in osservanza delle norme edilizie specifiche, anche tenendo conto dell'ambiente e delle situazioni esistenti



ti nonchè 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.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà sospendere l'esame di domande di licenza edilizia nei casi in cui edifici progettati, in applicazione delle presenti norme determinassero pregiudizio all'interesse urbanistico, ambientale, panoramico, storico, monumentale. In tali casi dichiarerà entro tre mesi dalla data di consegna delle domande di proporre al Consiglio Comunale l'adozione o di varianti alle presenti norme o di piani particolareggiati per le zone o per i punti interessati.

La sospensione dell'esame decadrà se l'adozione non avverrà entro nove mesi dalla data di consegna delle domande di licenza.

Art. 2 - Densità edilizia fondiaria - Rapporti tra aree -

La densità edilizia fondiaria per ogni edificio o costruzione è il rapporto tra:

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

Dal computo del predetto volume saranno esclusi i volumi interrati delle autorimesse.

I piani ed i vani seminterrati saranno esclusi dal computo del numero dei piani fuori terra se interrati per uno sviluppo perimetrale di almeno 3/5.

Le superfici di proiezione dei volumi in oggetto saranno in ogni caso computate nei rapporti tra le aree coperte e fondiaria; mentre le altre superfici sporgenti dagli edifici lo saranno se di quote di intradosso fino a 2 metri dal terreno e di sporgenza superiore a m. 1,20 dagli edifici; in tal caso per le porzioni eccedenti quel limite.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico il Sindaco, previa deliberazioni del Consiglio Comunale e salva l'osservanza dell'art.3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357, potrà autorizzare la costruzione:

- di maggior numero di piani o maggiori altezze oppure il supero dei rapporti tra le aree coperte da costruzioni e quelle fondiaria, rispetto a quanto fissato dalle presenti norme, con l'osservanza dei limiti di densità edilizia fon

diaria e delle altre norme fissate per ognuna delle zone in cui verranno costruiti i predetti edifici od impianti;
- di volumi vuoto per pieno degli edifici ed impianti predetti, a servizio di urbanizzazione secondaria o primaria e non aventi caratteristiche di abitabilità (autosili, ecc.) oltre i limiti di densità fondiaria fissati;
ove siano favorevoli le condizioni urbanistiche, ambientali, panoramiche, estetiche.

Art. 3 - Città Murata -

Nella zona residenziale della Città Murata:

Ogni intervento edilizio potrà essere attuato solamente dopo la formazione di Piani particolareggiati planivolumetrici, redatti d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica in data 18 aprile 1967 di approvazione del Piano Regolatore Urbanistico Generale.

L'Amministrazione Comunale stabilirà per ogni biennio un elenco di comprensori per i quali saranno adottati i Piani particolareggiati di esecuzione.

I tipi di edilizia e di attività ammesse sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in osservanza delle norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo.

Art. 4 - Zone intensive -

Nelle zone residenziali intensive Borghi ed ex Frazione di Ponte Chiasso:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in osservanza delle norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo.

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 6 mc/mq.

Le altezze degli edifici saranno determinate dalla inclinata limite 6/4 rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti sui fondi propri.

Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 5 fuori terra, con l'altezza massima di 18 metri.

Le distanze dalle costruzioni non aderenti o non su confine dei fondi, dai confini stessi saranno pari ad 1/6 delle altezze delle rispettive pareti con il minimo di 3 m.; le distanze minime tra le costruzioni saranno pari a 6 m.; la esistenza di costruzioni sui confini di fondi finitimi o a distanza da questi determina l'obbligo della costruzione alle distanze sopra indicate.



L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto locali abitabili, sarà $1/5$ delle superfici delle pareti prospettanti, computando qualunque parete o muro di fabbrica in confine esistente o virtuale, come ad altezza pari a 18 m.

Art. 5 - Zone semintensive -

Nelle zone residenziali semintensive dei Borghi, Frazioni, località ex Frazioni e del nucleo centrale dei quartieri di Via Belvedere-Via Canturina-Bersaglio;

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in osservanza delle norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo.

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 4,5 mc/mq.

Le altezze degli edifici saranno determinate dall'inclinata limite $5/4$ rispetto alle larghezze stradali ed eventuali arretramenti sui fondi propri.

Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 5 fuori terra, con altezza massima di 18 m.

Le distanze dalle costruzioni non aderenti o non su confine dei fondi, dai confini stessi saranno pari ad $1/5$ delle altezze delle rispettive pareti con il minimo di 3,5 m.; le distanze minime tra le costruzioni saranno pari a 3 m.; l'esistenza di costruzioni sui confini di fondi finitimi o a distanza da questi determina l'obbligo della costruzione alle distanze sopraindicate.

L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto locali abitabili, sarà $1/4$ delle superfici delle pareti prospettanti, computando qualunque parete o muro di fabbrica in confine esistente o virtuale, come ad altezza pari a 18 m.

Art. 6 - Zone a fabbricati isolati -

Nelle zone residenziali a fabbricati isolati:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale; rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo.

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3,5 mc/mq.

Le altezze degli edifici saranno determinate dalla inclinata limite $6/4$ rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti sui fondi propri; questi avranno profondità di 3 metri dai limiti stradali derivanti da quanto dettato dall'art. 21.

Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 5 fuori terra, con altezza massima di 18 m.

Le costruzioni, salvo i casi speciali oggetto del Regolamento Edilizio circa l'esistenza di costruzioni sui confini, saranno realizzate a distanza dai confini dei fondi e non in aderenza finitima; le loro distanze minime saranno pari a 6 m. dai confini ed a 12 m. tra di esse.

Gli spazi circostanti gli edifici saranno sistemati a giardino.

L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto locali aditabili, sarà $1/4$ della superficie delle pareti prospettanti, computando qualunque parete o muro di fabbrica in confine esistente o virtuale, come ad altezza pari a 18 m.

Il rapporto tra area coperta da edifici e l'area di ogni fondo non sarà superiore a $1/5$.

Art. 7 - Zone estensive -

Nelle zone residenziali estensive:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, commerciale, artigianale (in osservanza delle norme di polizia urbana), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo.

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

Le altezze degli edifici saranno determinate dall'inclinata limite $1/1$, rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti sui fondi propri; questi avranno profondità minima di 3 m. dai limiti stradali derivanti da quanto dettato dall'art. 21.

Il numero massimo dei piani negli edifici sarà di 4 fuori terra, con altezza massima di 14 m.

Le costruzioni, salvi i casi speciali oggetto del Regolamento Edilizio, circa l'esistenza di costruzioni sui confini, saranno di norma del tipo isolato ed aperto, a distanza dai confini e non aderenti, con spazi liberi sistemati almeno parzialmente a verde; le loro distanze minime saranno pari a 6 m. dai confini ed a 12 m. tra di esse.

L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto dei locali abitabili, sarà $1/3$ della superficie delle pareti prospettanti, computando qualunque parete o muro di fabbrica in confine esistente o virtuale, come ad altezza pari alla massima ammessa per queste zone.

Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o di cavedi.

Il rapporto tra l'area coperta da edifici e l'area di ogni fondo non sarà superiore a $1/5$.



Art. 8 - Zone estensive: esterne - con obbligo di verde - rur

Nelle zone estensive^{esterne} con obbligo di verde o rurali:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo; nonchè rurale per le zone così definite.

- Per le zone residenziali estensive esterne si applicano le norme delle zone estensive integrate dall'obbligo di sistemare le aree libere a giardino od a prato e salvo quanto segue:

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

Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 3 fuori terra, con altezza massima di m. 11,50.

Il rapporto tra l'area coperta da edifici e l'area di ogni fondo non sarà superiore a 1/8/

- Per le zone residenziali estensive con obbligo di verde si applicano le norme delle zone estensive esterne, salvo quanto segue:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 1,2 mc/mq.

Il rapporto tra l'area coperta da edifici e l'area di ogni fondo non sarà superiore a 1/10.

- Per le zone residenziali estensive rurali si applicano le norme per le zone estensive con obbligo di verde, salvo quanto segue:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 0,6 mc/mq.

Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 2 fuori terra con altezza massima di 8 m.

Il rapporto tra l'area coperta da edifici e l'area di ogni fondo non sarà superiore a 1/12.

Art. 9 - Zone panoramiche paesistiche -

Nelle zone panoramiche paesistiche:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, commerciale (se necessariamente connesse al servizio della zona), rappresentativa, culturale, turistica, per svago o spettacolo.

Gli edifici e le costruzioni avranno caratteristiche ed ubicazione tali da mantenere lo specifico carattere dell'ambiente.

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

Le altezze degli edifici saranno determinate dall'inclinata limite 1/1 rispetto alle larghezze stradali ed arretramenti sui fondi propri; questi avranno profondità minima di 3 m. dai limiti stradali

derivanti da quanto dettato dall'art. 21.

Le singole dimensioni planimetriche degli edifici non saranno superiori a 30 ml.

Il numero massimo dei piani degli edifici sarà di 2 fuori terra, con altezza massima pari a 8 m.

Le costruzioni saranno realizzate a distanza dai confini dei fondi e non in aderenza finitima; le loro distanze minime saranno pari a 8 m. dai confini ed a 16 m. tra di esse.

Gli spazi circostanti gli edifici saranno sistemati a giardino.

L'area minima dei cortili, ossia degli spazi privati su cui abbiano unico e necessario prospetto locali abitabili, sarà $1/4$ delle superfici delle pareti prospettanti computando qualunque parete o muro di fabbrica, esistente o virtuale, come ad altezza pari a 8 m.

Il rapporto tra l'area coperta da edifici e l'area di ogni fondo non sarà superiore a $1/10$.

Art. 10 - Zone di interesse ambientale o Monumentale -

Le zone di interesse ambientale o Monumentale sono quelle contenenti edifici costruiti in epoca anteriore al 1860 oppure strutture urbane realizzate anche dopo tale data ma costituenti nel loro complesso documenti di un costume edilizio alteamente qualificato.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad una prima delimitazione di tali zone entro un biennio dalla data dell'adozione delle presenti Norme.

In tali zone gli interventi edilizi saranno ammessi previa formazione di piani particolareggiati con perimetri determinati in funzione degli effetti degli interventi ed ispirati di norma all'obiettivo della vitalizzazione restaurativa e del rispetto dei beni culturali.

Nelle aree che, pur presentando le caratteristiche sopra elencate, non fossero state ancora oggetto delle delimitazioni previste nel 2° cap. del presente articolo, sarà applicabile il disposto del 5° cap. dell'art. 1.

A titolo esemplificativo si indicano i seguenti monumenti e complessi:



- 1) Complesso di S. Agostino; P.za Amendola; Palazzo ex Perti
(regolati dal Decreto 18 aprile 1967 di approvazione del
Piano Generale)
- 2) Villa Geno
- 3) Chiesa di S. Giorgio
- 4) Ville e case di Borgo Vico da S. Giorgio alla Villa dell'Olmo,
a valle di Via Borgovico
- 5) Villa Salazar
- 6) Villa Celesia
- 7) Villa Sucota
- 8) Monumento ai Caduti
- 9) Tempio Voltiano
- 10) Collegio Gallio
- 11) Basilica SS. Annunciata
- 12) Complesso di S. Abbondio
- 13) Cimitero Maggiore
- 14) Isolati prospettanti le Mura Medioevali lungo i Viali Batti-
sti e Cattaneo e la P.za Vittoria
- 15) Casa Arch. Terragni; P.za del Popolo; Palazzo INAM
- 16) Chiesa di S. Giuliano
- 17) Ex Convento dei Benedettini (Via M. Monti Via Dante)
- 18) Ex Conventi degli Umiliati (S. Vitale)
- 19) Ex Convento di S. Margherita (Via Borsieri)
- 20) Complesso di S. Donato
- 21) Casa Volta a Campora
- 22) Tomba di A. Volta a Camnago
- 23) Chiesa di S. Giuseppe
- 24) Ex Convento di S. Chiara
- 25) Asilo di S. Elia
- 26) Chiesa di S. Rocco
- 27) Collè e Torri del Baradello
- 28) Complesso di S. Carpoforo
- 29) Villa ex Giovio a Breccia
- 30) Villa ex Odescalchi a Monte Olimpino
- 31) Villa Pagani a Leno
- 32) Chiesa dei SS. Pietro e Paolo a Trecallo
- 33) Zona archeologica a Rondineto
- 34) Villa ex Odescalchi a Lazzago
- 35) Zona archeologica a Leno
- 36) Tre Camini a Lazzago
- 37) Villa Pisani Dossi a Gardina
- 38) Complesso del Carnasino
- 39) Complesso della Villa ex Barro a Folcino
- 40) Complesso della Villa Baragiola a Mognano
- 41) Complesso di Quarcino, Chiesa di S. Giacomo, Castello ex Reina

t. 11 - Nuclei rappresentativi, culturali, turistici, per svago
o spettacolo -

I nuclei rappresentativi, culturali turistici, per svago o spettacolo, saranno istituiti o sviluppati nelle zone residenziali in genere, nelle zone a verde (pubblico o privato), nelle zone speciali; gli edifici destinati alle attività ivi previste saranno costruiti secondo le norme delle zone in cui hanno sede, nei casi in cui le norme legislative e/o regolamentari specifiche per le singole destinazioni non stabiliscano ulteriori limitazioni.

Art. 12 - Nuclei commerciali ed artigianali -

I nuclei commerciali ed artigianali saranno istituiti o sviluppati:

- commerciali: nelle zone residenziali in genere, escluse le zone panoramiche paesistiche (per quei nuclei non necessariamente connessi al servizio della zona residenziale) e le zone a fabbricati isolati;
- artigianali: nelle zone residenziali in genere, escluse le zone a fabbricati isolati e le zone panoramiche paesistiche; nei limiti ammessi dalle norme di igiene e di polizia urbana o di quant'altro inerente nonchè in osservanza delle norme per le zone in cui hanno sede.

Art. 13 - Zone non industriali -

- Nelle zone residenziali semintensive, estensive, estensive esterne di Rebbio e di Breccia, potranno essere esercitate attività industriali in edifici esistenti o di nuova costruzione, di norma con caratteristiche architettoniche di tipo non industriale, quando per le caratteristiche tecnologiche, le dimensioni, il numero degli addetti, gli effetti sul traffico o sull'ambiente, gli apprestamenti atti ad evitare inquinamenti od immissioni, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia esse siano pienamente compatibili con tutte le esigenze igieniche ed ambientali della zona residenziale.

In tali casi i complessi edifici destinati a tali attività devono risultare conformi alle norme per le zone in cui hanno sede, integrate dall'obbligo della costruzione e del mantenimento di fasce a verde perimetrali, di adeguata larghezza e con alberature almeno a medio fusto, nonchè dalla applicazione delle norme dettate dall'art. 20 per gli uffici.

- Le attività che non rispondano alle caratteristiche indicate nel primo comma potranno continuare ad essere esercitate negli immobili compresi nelle predette zone nonchè in quelle intensive ed attualmente utilizzati - purchè non aumentino il grado attuale di incompatibilità con la zona residenziale -, fino alla cessazione ed al trasferimento. In tali immobili potranno essere autorizzate, fino a tre anni dal giorno



di adozione delle presenti Norme, esclusivamente opere destinate al mantenimento dell'attuale potenziale produttivo.

Potranno invece essere autorizzate senza limiti di tempo opere o costruzioni destinate esclusivamente al miglioramento delle condizioni igieniche del lavoro.

Art. 14 - 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 di misura e di caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle attività industriali (abitazioni di custodi e dirigenti).

Per le costruzioni si applicano le norme per le zone semintensive oltre quelle specifiche di Legge e/o di Regolamento sull'igiene del lavoro e sulle industrie insalubri o su quant'altro inerente.

Nelle zone industriali da destinare a speciali, quando cessassero di avere utilizzazione industriale, si applicano le norme per le zone industriali, oltre a quelle specifiche di Legge o di Regolamento sull'igiene del lavoro, sulle industrie insalubri o su quant'altro inerente.

Art. 15 - Zone miste residenziali-industriali -

Per le costruzioni e per le attività nelle zone miste residenziali-industriali, si applicano le norme dell'art. 13 salvo quanto segue: le costruzioni devono essere conformi alle norme delle zone adiacenti (non industriali) a densità fondiaria minore.

Art. 16 - Zone speciali -

Nelle zone speciali valgono le norme per le zone estensive, nei casi in cui le norme legislative o regolamentari specifiche per le singole destinazioni non stabiliscono ulteriori limitazioni.

Per le costruzioni da erigere accanto ad edifici scolastici si applicano le seguenti norme:

ove l'edificio scolastico abbia pareti in confine, gli edifici su terreni finitimi potranno essere costruiti in aderenza a tali pareti;

ove l'edificio scolastico non abbia pareti in confine gli edifici su terreni finitimi dovranno essere costruiti a distanze minime corrispondenti alle prescrizioni del Regolamento

per l'edilizia scolastica (D.L. 27.5.1950 n.875):

distanze dalle aule = 12 m.

distanze da altri locali = 8 m.

distanze dai servizi = 4 m.;

ove l'edificio scolastico abbia pareti non in confine a distanza dal confine uguale o superiore a quelle regolamentari scolastiche, gli edifici sui terreni finitimi non potranno essere costruiti con pareti in confine bensì alle distanze previste per le singole zone delle presenti Norme.

Art. 17 - Zone a verde -

Nelle zone a verde pubblico e nelle zone a verde privato, gli spazi pubblici o privati saranno sistemati mediante mantenimento o reintegrazione (nel caso di verde esistente) o mediante impianto (nel caso di verde futuro) di giardini o di prati;

Nelle zone a verde saranno ammesse solamente eventuali costruzioni rappresentative, culturali, turistiche, per svago o spettacolo, di utilità pubblica;

Di norma tali costruzioni saranno ad un piano fuori terra e la loro superficie sarà limitata entro 1/30 dell'area verde in cui sono inserite in modo da non alterarne il carattere.

Art. 18 - Norma speciale per l'edilizia Gescal -

Per la costruzione di edifici tenuti all'osservanza delle Norme Gestione Case per Lavoratori potranno essere superati i limiti di altezza massima fissati dalle presenti norme, solamente nella misura utile alla realizzazione del numero massimo dei piani fissati per ogni zona, in osservanza delle stesse Norme tecniche di esecuzione dei lavori.

Art. 19 - Norma speciale transitoria -

Nelle zone estensive esterne, con obbligo di verde, rurali, nonché nelle zone panoramiche paesistiche, per le costruzioni di nuovi edifici (esclusi gli ampliamenti ed i sopralzi), su fondi di superficie non superiore a mq. 1.200 di proprietà dell'istante da data anteriore al 2 dicembre 1966 o da lui acquisite "mortis causa" anche successivamente, quando a causa della conformazione del fondo, della sua superficie o della ubicazione dei fabbricati vicini, non sia possibile realizzare in un volume utile la densità stabilita nelle presenti Norme e non sia d'altro canto ragionevolmente possibile eliminare tale situazione mediante la formazione di un piano privato o pubblico di lottizzazione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e sempre che siano favorevoli le condizioni urbanizzative, ambientali, panoramiche, di interesse storico o monumentale, potrà consentire che le costruzioni sorgano



rispettando il rapporto tra superficie coperta e fondiaria e/o la distanza dal confine o dal fabbricato vicino quali erano stabiliti nel P.R.G. approvato con D.P.R. 18 aprile 1967, purchè la domanda sia presentata entro 18 mesi dalla data di adozione delle presenti Norme.

B) RIMESSE E PARCHEGGI PER AUTOVEICOLI -

Art. 20 - Aree per rimessa o parcheggio di autoveicoli -

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio, residenziale o commerciale od artigianale o scolastico di nuova costruzione oppure oggetto di modifiche di destinazione o di trasformazioni strutturali dal tipo residenziale ai tipi non residenziali (indicati nei capi successivi di questo articolo), dovrà essere dotato di aree da adibire a rimessa o parcheggio di autoveicoli, corrispondenti alle seguenti proporzioni minime:

- boxes per rimessa o piazzole per parcheggio sia coperte sia scoperte, sia comprese negli edifici, comunque dotate di adeguati accessi da strade:
 - 1 posto macchina per ogni appartamento, e comunque
- per ogni 80 mq. di area lorda adibita ad abitazione;
- per ogni 40 mq. di area lorda adibita ad ufficio od altro uso non abitativo;
- e per ogni frazione superiore al 20%.

In zone intensive o semintensive od estensive di qualunque tipo o a fabbricati isolati o speciali, oltre ai posti macchina (boxes o piazzole ulteriori) destinate alle abitazioni le piazzole per parcheggio dovranno essere nelle seguenti proporzioni minime:

- 40% dei posti macchina totali di ogni edificio
- in ogni edificio adibito esclusivamente o in preponderanza ad uso ufficio: 70% dei posti macchina totali
- in ogni edificio adibito esclusivamente o parzialmente ad attività commerciali (centri di vendita, grandi magazzini); una ogni 70 mq. di superficie lorda dei vari piani adibiti all'attività commerciale
- in ogni edificio adibito esclusivamente o parzialmente a sede di spettacolo o ristorante:
 - una ogni 10 posti a sedere
- in ogni edificio adibito esclusivamente o parzialmente ad albergo o simili:
 - una ogni tre camere
- in ogni edificio adibito esclusivamente o parzialmente ad ospedale, clinica, o simili:
 - una ogni tre letti
- in ogni edificio adibito esclusivamente o parzialmente a scuola d'obbligo:
 - due ogni aula

a scuola superiore all'obbligo:
quattro ogni aula;

Ogni edificio o porzione di edificio a destinazione industriale di nuova costruzione od oggetto di trasformazioni strutturali o di modifiche di destinazione dovrà essere dotato di:

- un posto macchina ad ogni 200 mq. di superficie lorda dei vari piani adibita ad attività industriali o ai servizi connessi.

Per ogni edificio o porzione di edificio con destinazione particolare non descritta o non assimilabile alle predette ed in casi delle predette destinazioni giudicati particolari, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, stabilirà una porzione conseguente alla valutazione di ogni caso in relazione alla specifica destinazione ed ubicazione, fermo il numero totale minimo dei posti macchina derivanti dai parametri sopra detti;

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

Per gli edifici nella Città Murata le aree per rimessa o parcheggio a servizio di qualunque destinazione od attività tale distanza può essere estesa fino a 300 m.

I volumi e le aree di proiezione dei boxes non inclusi negli edifici e sporgenti dal livello del terreno non saranno computati ai fini del rapporto di densità o di aree coperte e fondinarie se mantenuti a livelli di estradosso pari a quelli originari dei terreni di pertinenza o finitimi e dotati di sovrapposta coltre di humus di spessore minimi di 80 cm., da arredare obbligatoriamente a verde.

I volumi delle aree per rimessa o parcheggio non possono essere ricavate a detrimento delle aree a verde resistenti o previste per le zone residenziali a fabbricati isolati od estensive con obbligo di verde o rurali o panoramiche paesistiche od assimilate od assimilabili.

C) RETE VIARIA:

Art. 21 - Distanze delle costruzioni dalle strade -

Per la predisposizione e la salvaguardia della futura Rete Viaria: gli edifici ed i manufatti in genere saranno costruiti esternamente alla fasce di rispetto stradale "non edificandi" delle larghezze sotto indicate:

Strade di transito esterne alla Città-Borghi (all'esterno del bivio Tangenziale Ovest-Tangenziale sud-est e del bivio Tangenziale sud-est strada per Erba Lecco):

15 m. dagli assi e 10 m. per parte dai cigli.



strade di transito interne alla Città-Borghi e di penetrazione principali:
10 m. dagli assi e 5 m. per parte dai cigli

Per l'Autostrada A9 (tratto Grandate, Como-Sud-Ponte Chiasso, Como Nord, Brogeda), salva la competenza della ANAS ai sensi della Legge 24 luglio 1951 n.729, per quanto di competenza comunale le limitazioni non si riferiscono alle recinzioni e non si riferiscono agli edifici lungo i tratti di galleria.

Nelle zone dei Borghi e delle Frazioni o località ex Frazioni di Monte Olimpino, Ponte Chiasso, Camnago Volta, Civiglio, Garzola, gli edifici ed i manufatti in genere saranno normalmente costruiti a distanza minima di m. 4,50 dagli assi previsti o attuali o di rettifica di strade, rogge, spazi pubblici, ecc.

Nelle frazioni o località di Camerlata (a sud della curva di Via Napoleona all'incrocio tra le Ferrovie dello Stato e Nord-Milano) Rebbio, Breccia, Albate, Lora, Tavernola, gli edifici ed i manufatti in genere saranno normalmente costruiti a distanza minima di 6 m. dagli assi previsti o attuali o di rettifica di strade, rogge, spazi pubblici, ecc.

Nel caso di strade che si sviluppano su diverse zone tra quelle descritte nei due comma precedenti, le prescrizioni della distanza di 6 m. dall'asse può essere estesa lungo gli interi tronchi. Nel caso di strade, ecc. esistenti potrà essere invece mantenuta lungo gli interi tronchi la prescrizione della distanza delle costruzioni di m. 4,50 dall'asse.

Le norme di questo articolo non si riferiscono agli agglomerati a carattere storico, artistico, ambientale di cui all'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n.765 nè alle zone di interesse ambientale o monumentale di cui all'art.10 delle presenti Norme.