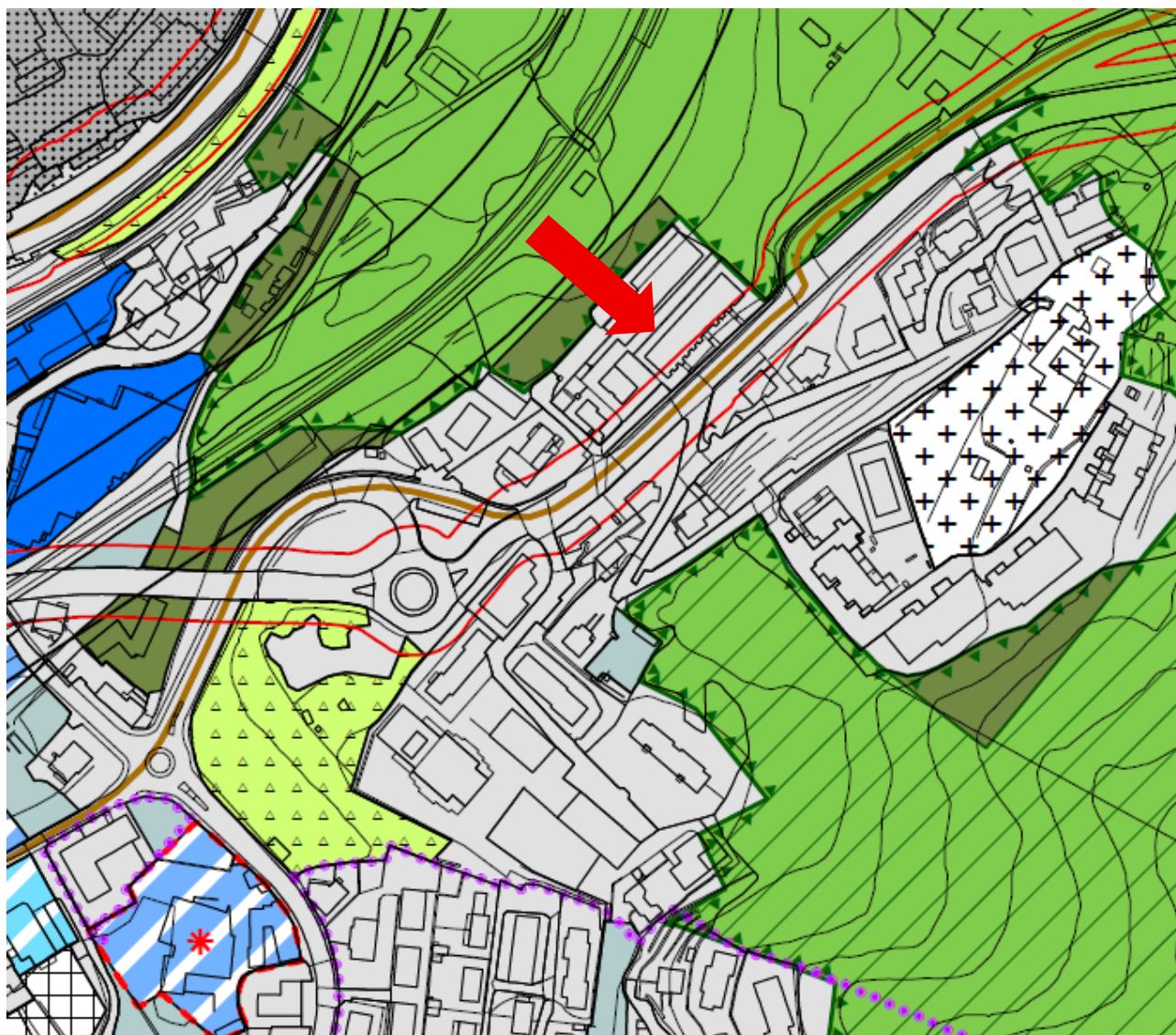


P.G.T. Comune di Como – Estratto 15.4 Carta della conformazione dei suoli insediati

**La città esistente da valorizzare (CV)**

CV1 Costruito urbano da valorizzare (art. 45)



Sub-ambiti del costruito urbano da valorizzare e dell'aggregato prevalentemente residenziale in ambito di valore paesaggistico-ambientale (art. 45)



Fascia di rispetto viabilità principale (art. 58)

Titolo III della Parte IV
La città esistente, da valorizzare (CV)

Art. 45 CV1 – Costruito urbano da valorizzare

45.1.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui al precedente art. 14.2.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi.

Gli interventi possono comportare anche la demolizione e ricostruzione; il volume relativo ad interventi di ricostruzione, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, può essere dislocato anche su aree contigue classificate SV8 di pertinenza.

Sono ammessi aumenti volumetrici non superiori al 20% *una tantum* del volume esistente, calcolato in base al precedente art. 8.1.2, sino ad un massimo di 300 mc. Nel caso di edifici interamente occupati da attività economiche esistenti non si applica il limite dei 300 mc. L'aumento volumetrico potrà essere realizzato anche non in continuità con l'edificio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione di cui sopra dovranno riqualificare complessivamente ogni organismo dal punto di vista architettonico ed energetico.

45.2.

Vengono altresì identificati i seguenti *sub-ambiti del costruito urbano da valorizzare* di cui nel successivo elenco, per ognuno dei quali si prescrive il *Rapporto di copertura* (Rc) e l'*Altezza massima delle costruzioni* (Hmax) di cui ai precedenti cc. Rispettivamente 7.5 e 7.13.

- i. *sub ambito 1*, riferibile agli abitati di Ponte Chiasso, Sagnino, Monte Olimpino e Tavernola: Hmax 4 piani, Rc 50%;
- ii. *sub ambito 2*, riferibile al costruito della convalle nei versanti ovest e sud: Hmax 7 piani, Rc 70%;
- iii. *sub ambito 3*, riferibile al costruito della convalle nel versante est, bacino Como Sole, e agli abitati di Rebbio, Lazzago e Prestino: Hmax 4 piani – Rc.50%;
- iv. *sub ambito 4*, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici della Spina Verde e dell'abitato di Breccia: Hmax 3 piani, Rc 40%;
- v. *sub ambito 5*, riferibile al costruito in corrispondenza delle pendici di Brunate, in prossimità di Lora ed agli abitati di Albate e Trecallo: Hmax 3 piani, Rc 40%;
- vi. *sub ambito 6*, riferibile all'abitato di Lora: Hmax 4 piani, Rc 40%;
- vii. *sub ambito 7*, riferibile al costruito in prossimità dell'abitato di Camerlata: Hmax 5 piani, Rc 60%.

Art. 46 CV2 – Aggregato prevalentemente residenziale in ambito di valore paesaggistico-ambientale

46.1.

Si tratta delle presenze insediative di natura aggregata all'interno degli Ambiti SV1 di valore paesaggistico – ambientale, di cui al precedente art. 29, per le quali sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari, di cui all'art. 14.2., tranne le categorie I e A; non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi.. Non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, fatta eccezione per i fabbricati che risultano staticamente compromessi e parzialmente crollati, nel rispetto della volumetria originaria, calcolata vuoto per pieno ai sensi dell'art. 8 delle presenti Disposizioni Attuative.

E' sempre consentito l'ampliamento del 10% *una tantum* del volume esistente, calcolato vuoto per pieno, sino ad un massimo di 150 mc.

Titolo VI della Parte IV
Le aree di rispetto

Art. 57 Zone di rispetto

Le zone di rispetto cimiteriale, monumentale, di tutela dei punti di captazione dell'acqua potabile e le fasce di rispetto del depuratore sono disciplinate dalla normativa vigente in materia e dalle prescrizioni grafiche eventualmente contenute nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*); in particolare:

- a) per la **ZrP** – Zona di rispetto dei pozzi Acsm, vanno osservati i disposti derivanti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale 7 marzo 2011, n. 14; si richiama l'obbligo di rispetto dei divieti e delle limitazioni di cui all'art. 94 del d.lgs. 152/06 e DGR 10/04/2003 n. 7/12693;
- b) per la **ZrC** – Zona di rispetto cimiteriale vanno osservati disposti derivanti: **i**) per il cimitero maggiore, dalla deliberazione di Consiglio Comunale 20 febbraio 2006, n. 18; **ii**) per i cimiteri frazionali, dalla deliberazione di Consiglio Comunale 11 dicembre 2008, n. 68; si richiama l'obbligo di rispetto delle prescrizioni impartite dall'art. 8 del RR n. 6 del 9 novembre 2004 e dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n. 166 del 1° agosto 2002;
- c) per le aree di rispetto monumentale vanno osservati i disposti derivanti dai corrispondenti decreti di vincolo dell'Autorità sovraordinata.

Relativamente ai fontanili ancora attivi da riqualificare e valorizzare non sono consentite opere di urbanizzazione e nuova edificazione per una fascia di almeno 10 metri intorno alla testa del fontanile e lungo entrambi i lati dei primi 200 metri dell'asta.

Inoltre vanno rispettate le disposizioni di cui all'art. 21 comma 7 della normativa del Piano Paesaggistico del PTR.

Nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), vengono individuati la pista di volo con relativo spazio di rispetto e area di manovra, il perimetro piani aeroportuali liberi da ostacoli e pertinenza a terra dell'Idroscalo Internazionale di Como.

Si elenca di seguito la normativa di riferimento:

- Codice della navigazione, parte II *Della navigazione aerea*, artt. 690, 714, 715, 715-ter, 715-quater, 715-quinquies, 717, 717-bis, 724;
- D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, titolo I, art 104;
- Ordinanza Ministero dei Trasporti, Circostrizione Aeroportuale Malpensa (VA) prot. n. 1551/2GA3 del 04/07/1989;
- ENAC Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti.

Nella Tav. 15 del Piano delle regole (*Carta della conformazione dei suoli insediati*), vengono individuate le fasce corrispondenti alle “distanze di danno/cautela – Industria a rischio di incidente rilevante”; si rimanda alla disciplina vigente in materia e alle prescrizioni grafiche contenute nella Tav. 15 del Piano delle regole.

Nella Tav. 8 del Piano delle regole (*Carta dei vincoli geologici*) sono rappresentate le fasce di rispetto dei corpi d'acqua superficiali. Si richiama l'obbligo di rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte dal Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904 e della dgr X/2591 del 31/10/2014 e s.m.i. nonché dalle N.T.A. del Reticolo Idrico minore.

Art. 58 Fasce di rispetto viabilità principale e trasporto su ferro

58.1.1. Fasce di rispetto viabilità principale

Ai sensi dell'art. 2, c. 1 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della strada), si definisce strada “l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali”, e s'intende per

confine stradale il “*limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, anche per le strade private il confine è costituito dal ciglio più esterno del fosso di guardia, della cunetta, del marciapiede o della banchina, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea*”, così come definito all’art. 3, punto 10 dello stesso Codice della strada.

58.1.2.

Fuori del centro abitato, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 26 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento d’attuazione del Codice della Strada), le distanze minime dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a m 60 per le autostrade (classe A/B), m 30 per le strade extrurbane secondarie (classe C), m 20 per le strade locali (classe F) e m 10 per le strade vicinali di tipo F; le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, sono pari a m 5 per le strade di tipo A e B e m 3 per le strade di tipo C ed F (vedasi Tavv. 12, 13, 14).

58.1.3.

Dentro il centro abitato le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall’art. 28 del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (regolamento d’attuazione del Codice della Strada) e dall’art. 9 del Dm. 2 aprile 1968, n. 1444, corrispondenti a m 30 per le autostrade (classe A), m 20 per le strade di scorrimento (classe D), m 10 per le strade interquartiere (classe E1) e per le strade di larghezza superiore a m 15,00, m 7,5 per le strade di quartiere (classe E2) e per le strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00, m 5 per le strade interzonali/locali (classi F1, F2, F3 e F4) e per quelle di larghezza inferiore a m 7,00 (vedasi Tavv. 12, 13, 14).

58.1.4.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, a tali fasce di rispetto si deve aggiungere l’area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza minima, misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia pari al doppio delle distanze stabilite per le rispettive categorie di strada, e col terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi; le recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, costruite nelle aree di visibilità in prossimità di intersezioni debbono essere realizzate secondo accorgimenti tali da garantire una permeabilità visiva non inferiore al 60%.

58.1.5.

La larghezza delle fasce di pertinenza è, di norma, pari a 10 m per le strade urbane di scorrimento (cat. D), a 5 m per tutte le altre strade.

58.1.6.

Le fasce di rispetto stradale non vigono negli “ambiti storici” CT1, CT2, CT3 e possono essere oggetto di deroga nell’ambito CV1.

Non sono in nessun caso consentiti interventi edilizi nelle fasce di rispetto che ricadono all’interno della Rete Ecologica.

58.2. Fasce di rispetto ferroviarie

Concernono la linea internazionale Chiasso/Milano (con le gallerie di Monte Olimpino 1 e 2) e le linee regionali Como/Molteno/Lecco e Como/Saronno/Milano; in particolare:

- a) la costruzione, ricostruzione e ampliamento di qualsivoglia opera, pubblica o privata, in vicinanza di linee ferroviarie è regolata dall’art. 49 del Dpr. 753/1980 che ne vieta l’esecuzione nella fascia di 30 m dalla rotaia più vicina al manufatto, da misurarsi in proiezione orizzontale;