

COMUNE DI



# Anzano del Parco

PROVINCIA DI COMO



## DOCUMENTO UNICO

L.R 12/2005 - L.R. 4/2008

- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI  
V.A.S.

P. G. T.

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvazione delibera C. C. n° 02 del 25.01.2010 - pubblicato su B.U.R.L. n° 15 del 13.04.2010  
1^ variante app. delibera C. C. n° 05 del 09.02.2011 - pubblicato su B.U.R.L. n° 22 del 01.06.2011  
2^ variante app. delibera C. C. n° 24 del 17.06.2013 - pubblicato su B.U.R.L. n° 33 del 14.08.2013

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE \* PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI

*Elaborato variante*

### VARIANTE COMPARTO POLIFORM VIA PER CAVOLTO

delibera di adozione C.C. n° 25 del 12.09.2017  
delibera di approvazione C.C. n° del .2018

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

sig. Rinaldo Meroni

resp. area

Edilizia Privata ed Urbanistica

geom. Andrea Viganò

collaboratrice  
Silvia Aragona

\* elaborato modificato a seguito delle osservazioni pervenute

Elaborato redatto da STUDIO SGROI - Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



## I N D I C E

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Pagina

ART. 1 - DOCUMENTO UNICO:	
DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE .....	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE .....	1
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE .....	1
2.2- SUPERFICIE FONDIARIA .....	1
2.3- SUPERFICIE COPERTA .....	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO .....	2
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA .....	3
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	3
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	3
2.8- DENSITÀ EDILIZIA .....	3
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO .....	4
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI .....	4
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI .....	4
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE .....	4
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI .....	5
2.14 - PIANI FUORI TERRA .....	5
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO .....	5
2.16 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO .....	5
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA .....	5
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA .....	8
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI .....	9
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI .....	10
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE .....	10
6.2- DAI CONFINI .....	12
6.3- TRA GLI EDIFICI .....	13
ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	14
ART. 8 - DESTINAZIONE .....	15
ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	16
ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	16

**TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	17
ART. 12 - PIANI ATTUATIVI (P.A.) .....	18
ART. 12.1 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) .....	18
ART. 12.2- ACCORDI DI PROGRAMMA .....	19

**TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	19
ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE .....	21
ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI .....	21
ART. 16 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....	21
ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	22
ART. 17.1 – CS – CENTRO STORICO – NC COSCINE E NUCLEI DI IMPIANTO STORICO .....	22
ART. 17.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE .....	25
ART. 17.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	31
ART. 17.2 VS – VILLE STORICHE CON PARCO .....	36
ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI .....	38
ART. 18.1 VV – VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE .....	39
ART. 18.2 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO .....	42
ART. 18.3 R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	44
ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI .....	46

ART. 19. I/A	- INDUSTRIALE- ARTIGIANALE.....	46
ART. 19.1 C	- ATTIVITA' COMMERCIALI .....	51
ART. 19.2	- NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI .....	52
ART. 20	- AMBITI AGRICOLI .....	54
ART. 20.1	- AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA .....	54
ART. 20.2	- AMBITI BOSCATI .....	61
ART. 21	- ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE .....	63
ART. 22	- STRUTTURA SANITARIA ASSISTENZIALE VILLA SAN GIUSEPPE .....	67
ART. 23	- IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO .....	69
ART. 24	- AMBITI SPECIALI .....	69
ART. 24.1	- AREA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	69
ART. 24.2	- ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E FERROVIA .....	70
ART. 24.3	- ZONE DI RISPETTO PER I PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE .....	70
ART. 24.4	- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI	71
ART. 25	- VIABILITA' .....	72
ART. 25.1	- AREE PER LA VIABILITA'	72
ART. 25.2	- CARATTERISTICHE DELLE STRADE	72
ART. 25.3	- ALBERATURE STRADALI	74
ART. 25.4	- PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	74
ART. 25.5	- DISPOSIZIONI PARTICOLARI	74
ART. 25.6	- FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO	75
ART. 26	- SPAZI PER IL PARCHEGGIO	76
ART. 27	- NORME PER GLI ELETTRODOTTI IMPIANTI PER CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	78
ART. 28	- NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	79

ART. 28.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	79
ART. 28.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	80
ART. 28.3 - AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL PARCO VALLE LAMBRO	80
ART. 28.4 - PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE	80
ART. 28.5 - INGEGNERIA NATURALISTICA	82
ART. 29 - DEROGHE	82
ART. 30 - NORME FINALI	83
ART. 31 - AMBITI SOTTOPOSTI A NORMA SPECIALE SCHEDE NORMATIVE PUNTUALI	84

**NOTA:**

- **Parti del testo modificate con la 1<sup>^</sup>/2<sup>^</sup> Variante Urbanistica**
- **ART. 31 - AMBITI SOTTOPOSTI A NORMA SPECIALE**  
**SCHEDA NORMATIVA PUNTUALI, introdotte con la 2<sup>^</sup> variante Urbanistica**
- **SCHEDA NORMATIVA INSERITA CON VARIANTE PUNTUALE POLIFORM**  
parte del testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO n° 3**  
**COMPARTO POLIFORM VIA PER CAVOLTO**

**Descrizione dell'area**

L'ambito interessa un comparto di tessuto urbano consolidato industriale, nel quale è presente un edificio, ove si svolge attività industriale.

L'area è interessata dalla presenza di un insediamento industriale e delle relative aree di pertinenza.

**Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente:**

Il comparto è classificato dal vigente P.G.T in zona I- Industriale del Piano delle Regole e regolamentato dall'art. 19.1 – I – Industriale, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Una porzione minore marginale, posta ad est del comparto è interessata dal vincolo di trasformabilità degli ambiti boscati del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

**Progetto variante di P.G.T. e relativa procedura di Verifica di Esclusione della VAS**

La preliminare volontà espressa dalla Ditta Poliform, condivisa dall'Amministrazione Comunale, era finalizzata all'ampliamento dell'attività insediata, attraverso una trasformazione di parte del comparto di proprietà dalla destinazione agricola boscata alla zona industriale, così come ammesso dall'art. 5 della L.R. 31/2014.

Nel corso dell'espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e a seguito degli approfondimenti effettuati è stato rilevato che non era possibile estendere l'edificabilità industriale, attraverso la trasformazione dell'area boscata, classificata in ambito trasformabile del Piano di indirizzo Forestale, così come indicato dalla proposta urbanistica iniziale, poiché lo stesso piano sovraordinato definisce il limite di consumo di aree boscate ammesso per il Comune di Anzano del Parco pari a 1.7 ettari.

La superficie di bosco trasformabile si identifica in ambiti boscati presenti in contesti industriali edificabili del Piano delle Regole.

Le proprietà interessate da questa previsione non hanno acconsentito all'imposizione sulle aree del vincolo di non trasformabilità del bosco, a favore del nuovo ampliamento industriale.

L'azienda, di concerto con l'Amministrazione Comunale e gli Enti sovraordinati, ha pertanto rivalutato le proprie esigenze di sviluppo aziendale, considerando anche gli insediamenti, in fase di realizzazione, ubicati nei comuni contermini.

E' stata conseguentemente operata la scelta di non proseguire attraverso una variante che comportasse consumo di nuovo suolo, bensì di limitare la variante urbanistica ai soli ambiti industriali appartenenti al Piano delle Regole del vigente Piano del Governo del Territorio.

La decisione assunta e le motivazioni sopra esplicitate sono state riportate nel Decreto di Verifica di Esclusione della Procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La variante urbanistica al Piano delle Regole prevede l'attuazione degli interventi edificatori, nell'ambito del comparto, classificato dal vigente P.G.T. in zona I – Industriale, attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato ed una puntuale scheda normativa, nella quale vengono esplicitati i parametri edificatori e le compensazioni dovute.

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale: 25.450,00 mq.
- Rapporto di copertura: 60%
- Indice di sfruttamento 1,00 mq/mq
- Area drenante: 10%
- Altezza massima 10,00 ml.
- H. massima 14,00 ml.  
per la porzione di capannone con magazzino verticale
- Disposto normativo speciale: la delimitazione degli ambiti urbanistici, aventi differente destinazione, se appartenenti alla medesima proprietà, non sono assimilati ad una delimitazione di confine, dalla quale deve essere determinato il parametro della distanza.
- Destinazioni ammesse:
  - funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
  - funzioni complementari: uffici funzionali all'attività insediata, attività espositive e di vendita dei prodotti, attività di ricerca e di servizio, magazzini, bar , ristorante. E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda.
  - funzioni non ammesse: residenziale e funzioni complementari, esercizi di vicinato medie e grandi strutture commerciali – funzioni agricole, sale da ballo, sale giochi , discoteche e similari.

#### **Prescrizioni Paesaggistiche ed ambientali:**

In considerazione del contesto paesaggistico nel quale l'immobile è ubicato, l'ampliamento e/o adeguamento dell'edificazione esistente dovrà preservare la percezione di allineamento dell'involturo edilizio rispetto alla via del Cavolto ed all'edificato industriale consolidato.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da tecnico specializzato in materia, il quale rivolga una particolare attenzione ai contesti posti sul confine est del comparto, prossimi ad ambiti boscati e che consideri il progetto di integrazione del viale alberato, lungo la prosecuzione di via del Cavolto, come da indicazione già esplicitata dal vigente P.G.T.

- **Arearie di uso pubblico o generale :**

In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute, in relazione ai volumi da realizzarsi.

La valorizzazione della monetizzazione trova riferimento nell'importo di €/mq. 70,00, in uniformità con quanto previsto nell'ambito della variante al P.G.T. per i comparti Pdc1- Pdc 2 di cui al disposto normativo speciale. Gli importi dovranno essere corrisposti al comune al momento della realizzazione degli interventi edificatori.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e s.r., al momento della realizzazione degli interventi. L'Amministrazione Comunale, alla presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere, in alternativa al pagamento delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore. La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

In caso di pagamento delle somme dovute al comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

- **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

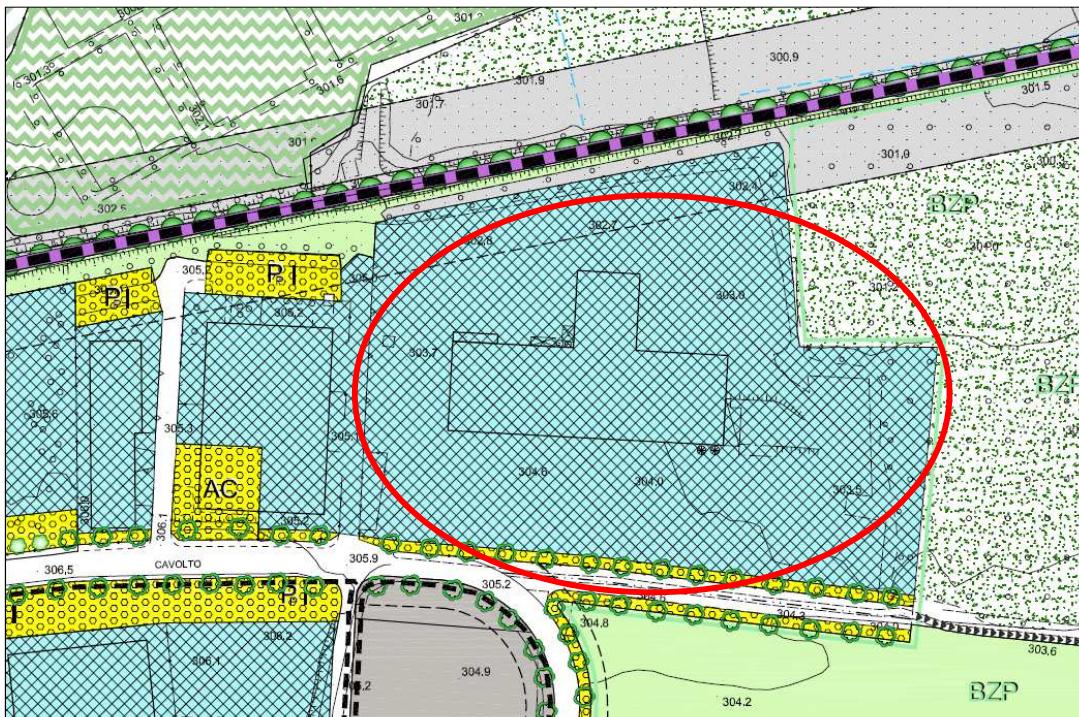
**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Anzano del Parco. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato, per una piccola parte è ricompreso nella fascia di rispetto ferroviaria
- Classe di fattibilità geologica: classe 3b - fattibilità con consistenti limitazioni
- Studio Acustico: classe V - Aree prevalentemente industriali
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : ambiti urbanizzati
- Piano di Indirizzo Forestale (PIF): in minima parte, ad est del comparto, aree boscate trasformabili ai fini edificatori.

**ASSOGGETTABILITÀ VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato dal Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché è già stato oggetto di procedura di Verifica di Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica con relativo Decreto di Verifica di Esclusione.

## Stralcio Piano delle Regole vigente con ambito oggetto d'intervento



## Stralcio Piano delle Regole variante con ambito oggetto d'intervento

