



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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI *stralcio elaborato variante*

### VARIANTE NORMA ART. 17.2 VS - VILLE STORICHE CON PARCO

delibera di adozione C.C. n° del . .2019  
delibera di approvazione C.C. n° del . .2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

sig. Rinaldo Meroni

resp. area  
Edilizia Privata ed Urbanistica

geom. Andrea Viganò

collaboratrice  
Silvia Aragona

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**  
SCHEDE NORMATIVI PUNTUALI, introdotte con la 2<sup>^</sup> variante Urbanistica
- **SCHEMA NORMATIVO INSERITA CON VARIANTE PUNTUALE POLIFORM**  
parte del testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
- **Atto di rettifica ed interpretazione autentica**
- **Variante norma art. 17.2 - VS- Ville Storiche con Parco**

## ART. 17.2 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO

### Descrizione

La zona è costituita dalla parte del territorio ove esiste la ottocentesca villa Carcano, di interesse storico e particolare valore architettonico, con relativo parco di pregio ambientale, realizzati su progetto dell'arch. Leopoldo Pollack e soggetta alla tutela del D.Lgs n° 42/2004.

### Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico.

### Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### Indici edificatori

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia De= esistente.

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

L'ambito è classificato dal P.T.C. del Parco Valle Lambro come "ambito di parco storico" e disciplinato dall'art. 18 nelle N.T.A. che vengono assorbito in toto dalla presenti norme .

### Prescrizioni agronomiche

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
2. Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.

Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

### Prescrizioni particolari Piano Provinciale

Si individua apposita fascia di rispetto attorno ai beni storico – culturali con divieto di nuove edificazioni (ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P.) per la Villa Carcano la fascia di inedificabilità coincide con la sua area di pertinenza.

### VILLA CARCANO: NORME PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL P.T.C. DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

La villa Carcano ed il parco sono regolamentati dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Gli interventi nel parco debbono essere effettuati in attuazione dei contenuti dello studio sulle architetture vegetali redatto dal Consorzio.

L'edificio rurale adibito a "roccolo", privo di valore storico ed architettonico, un tempo pertinenza della Villa Carcano, sito nel compendio contraddistinto catastalmente ai mappali n°206-207-208-209-2010-211-212-2124,2126, 2128,2130,2132,2134,215,420,526,59,611, 950,951,952,953,954,955,956,961, 962,963,964,965 è sottoposto ai disposti di cui all'art. 18 comma 5 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

L'immobile può essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con modifica del materiale impiegato, delle tecniche costruttive, della sagoma e delle caratteristiche architettoniche.

Gli interventi ammessi, ai sensi della succitata normativa, hanno come modalità di attuazione il permesso di costruire convenzionato, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., in alternativa al piano attuativo di recupero.

Quanto sopra al fine di meglio valutare l'intervento di sostituzione edilizia, rispetto al compendio di parco storico, sottoposto a vincolo specifico (art. 10 D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.) a cui l'edificio appartiene.

Il progetto edilizio ed urbanistico deve essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un esperto in materia, il quale dovrà porsi la finalità di integrare i contesti verdi pertinenziali dell'intervento edilizio con il parco storico circostante.