

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

REVISIONE IN ADEGUAMENTO ALLE LEGGI REGIONALI
15-4-1975 N° 51 E 7-6-1980 N° 93

2

NORME PER L'ATTUAZIONE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE DEL 26/2/1985 N. 40		DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE DEL N.	
IL TECNICO <i>[Signature]</i>	IL TECNICO COORD. G. Patti	L'ARCHITETTO	L'ARCHITETTO <i>[Signature]</i>
L'ING. DI SEZIONE <i>[Signature]</i>	L'ING. CAPO	L'ASSESSORE	IL SINDACO

RAPu

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE
n. 40 del 26 FEB 1985

GIUNTA REGIONALE DELL'OMBROSA
ASSESSORATO AL COMUNE PER IL TERRITORIO
VICTO
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICO
[No. 1000000000]
L'ARCHITETTO
[No. 1000000000]



[Signature]



Approvato con deliberazione n. 29312 del 10.2.88

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
X IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
[Signature]

COMUNE DI COMO

UFFICIO TECNICO
SEZIONE URBANISTICA

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

REVISIONE IN ADEGUAMENTO ALLE LEGGI REGIONALI
15-4-1975 N° 51 E 7-6-1980 N° 93

2

NORME PER L'ATTUAZIONE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE DEL 26/2/1985 N. 40		DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE DEL N.	
I TECNICO <i>[Signature]</i>	IL TECNICO COORD. G. Patti	L'ARCHITETTO	L'ARCHITETTO <i>[Signature]</i>
L'ING. DI SEZIONE <i>[Signature]</i>	L'ING. CAPO	L'ASSESSORE	IL SINDACO

COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

VARIANTE GENERALE 1985

NORME PER L'ATTUAZIONE

Titolo I

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE

Art. 1 - Modi di attuazione

(1) Le soluzioni urbanistiche date dal Piano Generale vengono attuate mediante:

- piani particolareggiati, piani di zona, piani di recupero, piani degli insediamenti produttivi;
- piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata oppure d'ufficio;
- progetti di opere pubbliche;
- concessioni e autorizzazioni edilizie singole.

(2) I procedimenti per l'approvazione dei piani attuativi e dei progetti di opere pubbliche e per il rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie sono disciplinati dalle norme legislative e regolamentari in vigore per le rispettive materie.

Art. 2 - Interventi edilizi

(1) L'attività edilizia è regolata con il rilascio di singolo provvedimento di autorizzazione o di concessione edilizia, previa approvazione dei piani attuativi nei casi in cui siano prescritti dalle presenti norme.

(2) Le nuove costruzioni, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, comprese le opere di demolizione-ricostruzione, gli interventi di restauro per uso non abitativo sono soggetti al regime concessorio.

(3) Gli interventi di recupero abitativo di edifici preesistenti, le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, sono soggetti al regime autorizzatorio.

(4) Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione nè a concessione. Qualora riguardino edifici compresi nelle zone di interesse storico e artistico, della loro esecuzione deve darsi preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

(5) Per quanto riguarda i suindicati interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le definizioni di cui all'art. 31 della legge n° 457/1978.

Titolo II

AZZONAMENTO - NORMATIVA GENERALE

CAPO I - AZZONAMENTO

Art. 3 - Zone territoriali omogenee

(1) Nel territorio comunale sono costituite Zone territoriali omogenee di tipo:

- A, suddivise in: A1 - A2 - A3;
- B, " " B1 - B2 - B3;
- C, " " C1 - C2;
- D, " " D1/a - D1/b - D1/c - D2/b - D2/c;
- E, " " E/a - E/b - E/c;
- F, " " F1 - F2;
- G, " " Ga - Gb - Gc;
- H.

(2) Nelle predette zone sono distinti immobili destinati a formare spazi ad uso pubblico o sottoposti a speciali vincoli o da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonchè ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, a servizio di circoscrizione.

(3) Quanto sopra secondo le delimitazioni risultanti dalle planimetrie del Piano Generale - Azzonamento e dalla legenda relativa.

CAPO II - NORMATIVA GENERALE

Art. 4 - Immobili destinati a spazi ed impianti ad uso pubblico di circostrizione -

(1) Gli immobili di cui al 2° comma dell'art. 3 sono suddivisi nelle seguenti quattro categorie:

- istruzione;
- attrezzature di interesse comune;
- spazi di verde pubblico;
- aree di parcheggio.

(2) Nella realizzazione degli interventi ammessi devono essere specificatamente rispettate le esigenze dell'intorno ambientale e della mobilità e trasporti, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e devono osservarsi le seguenti norme:

A) - ISTRUZIONE:

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche della legislazione scolastica vigente.

B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

b1) I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi o regolamenti in vigore per le singole destinazioni d'uso.

b2) L'edificazione deve comunque rispettare i seguenti parametri:

- la densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 3 mc/mq.
- il rapporto massimo di copertura è del 40%;
- l'altezza massima è di 15 mt.;

- le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra-corsa ascensore, contenitori per il condizionamento, ecc.) potranno raggiungere le quote funzionali a condizione che la soluzione sia compatibile con l'ambiente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia;
- distanza minima tra edifici: 10 m.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini: 5 m.; è ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione, registrato e trascritto, tra i confinanti;
- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

b3) Le opere di ristrutturazione dei fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di 1 posto macchina ogni 20 mq. di superficie relativa agli spazi funzionali oggetto di ristrutturazione, con esclusione degli spazi distributori e annessi di cui all'art. 8.

b4) Tale dotazione può essere reperita sul lotto insediato ovvero su aree anche non immediatamente contigue, purchè funzionalmente connesse.

b5) Tali aree, esterne al lotto insediato, dovranno risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

b6) Per le costruzioni di interesse di persone o di enti diversi da quelli pubblici e religiosi, ma aventi funzioni di interesse comune, tali funzioni devono essere riconosciute mediante atti specifici oppure da atti di concessione o convenzione deliberati dal Consiglio Comunale, circa l'uso ad urbanizzazione secondaria e le relative sanzioni di garanzia.

C) - SPAZI DI VERDE PUBBLICO

c1) Gli spazi destinati a verde, contrassegnati in cartografia col simbolo V, sono da considerare inedificabili e sono da arredare semplicemente a verde;

c2) Gli spazi destinati a verde attrezzato, contrassegnati in cartografia con simbolo V.A., possono recepire impianti sportivi anche coperti; i parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi o regolamenti che disciplinano gli impianti sportivi.

D) - AREE DI PARCHEGGIO

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi o regolamenti sulle aree di sosta e parcheggio. Per i parcheggi multipiano si applicano le norme dell'art. 56.

Art. 5 - Prescrizioni particolari per gli immobili di competenza degli enti religiosi e di culto e destinati ad impianti ed attrezzature di interesse comune e di interesse generale

(1) Gli immobili di competenza degli enti religiosi e di culto e destinati ad impianti ed attrezzature di interesse comune e di interesse generale sono contrassegnati nelle tavole grafiche del P.R.G. con la sigla AR in aggiunta al simbolo relativo alla destinazione specifica di Piano.

(2) Sugli immobili suddetti è consentita la realizzazione di edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione

dell'Ente istituzionalmente competente, mediante concessione edilizia semplice, nel rispetto dei parametri stabiliti per la realizzazione dei predetti impianti ed attrezzature.

(3) La servitù di uso pubblico di tali impianti ed attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

(4) Per gli immobili con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto e contrassegnati nelle tavole grafiche di P.R.G. con la sigla di cui al 1° comma si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica della relative attrezzature.

(5) Per gli immobili di proprietà degli enti di religione e di culto, contrassegnati nelle tavole grafiche del P.R.G. con la sigla di cui al 1° comma e non ancora utilizzati ai fini di istituto, si intende assegnata la destinazione ad attività religiosa e di culto, salvo diversi accordi tra la competente autorità religiosa e l'autorità comunale.

Art. 6 - Attività urbanistiche ed edilizie

(1) I singoli edifici od impianti dovranno essere progettati e costruiti, oltre che in coerenza con le norme specifiche per le singole Zone, anche tenendo conto delle situazioni e delle esigenze dell'ambiente (soprattutto nelle località a carattere panoramico o paesistico) nonché delle soluzioni urbanistiche previste o risultanti dallo studio dei singoli casi e delle previsioni di approvvigionamento energetico (idrico, elettrico, ecc.).

(2) Le costruzioni non devono turbare, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, le visuali dei paesaggi naturali od urbani godibili dalle strade, dalle piazze, dagli spazi pubblici aventi caratteri panoramici o paesistici.

(3) Le aree naturalmente coperte da vegetazione (prati o boschi o macchie) od artificialmente arredate a verde (giardini e parchi) devono essere mantenute e migliorate rispetto alle caratteristiche esistenti, una volta esaurite le esigenze derivanti dalle legge o da regolamenti circa l'attrezzatura delle aree ad altri fini (parcheggio, ecc.) a servizio dei singoli edifici di cui costituiscono contigua pertinenza.

(4) I terreni con caratteri panoramici o paesistici non possono essere variati nelle quote originarie mediante scavi definitivi.

(5) In relazione a domande di concessione edilizia relative ad aree non interessate da piani attuativi, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può sospenderne l'esame quando la realizzazione di edifici od impianti, pur progettati in coerenza con queste norme, determinerebbe danni o pregiudizi agli interessi urbanistico, ambientale, panoramico, storico, monumentale o ad altro rilevante interesse pubblico.

(6) In tal caso il Sindaco deve dichiarare, entro due mesi dalla data di consegna delle domande, di proporre alla Giunta ed al Consiglio Comunale l'adozione di piani particolareggiati per le zone interessate o di eventuali modifiche a queste norme.

(7) La sospensione viene a cessare qualora entro il termine di sei mesi dalla dichiarazione di cui al comma precedente la proposta non sia approvata dal Consiglio Comunale.

Art. 7 - Piani attuativi

(1) Nelle zone C2 e nei comprensori di piano attuativo ogni attività edilizia ed urbanistica è subordinata all'approvazione di piani attuativi.

(2) Anche per attività edilizie ed urbanistiche fuori da tali zone il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in considerazione di caratteri singolari dal lato paesistico od urbanistico e della estensione dei

terreni interessati o della consistenza abitativa o del tipo di edilizia (concentrata o diffusa) prevedibile, può subordinare le concessioni edilizie all'approvazione di piani attuativi.

(3) Con contorno a pallini neri, sulle tavole 3.2 sono indicate aree attualmente inedificate o parzialmente edificate dove, mediante lo studio di piani attuativi è prevista la ricomposizione e/o la reintegrazione del tessuto edilizio mediante interventi coerenti sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Il perimetro individuato sulle tavole di piano è solo di massima indicativo.

(4) Fino all'approvazione dei piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione e di restauro.

(5) Relativamente alle zone e comprensori di cui al 1° comma, l'indicazione, risultante dalle tavole di Piano Generale, degli standards di cui all'art. 4 è da intendersi di massima, nel senso che la localizzazione definitiva degli stessi deve essere svabilita con i piani attuativi.

Art. 8 - Densità edilizia - Utilizzazione fondiaria

(1) Per ogni edificio o costruzione la densità edilizia fondiaria è il rapporto tra:

- il volume vuoto per pieno dei vani, fuori terra o interrati o seminterrati o contenuti in coperture a pendenza, con caratteristiche 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 pertinenza.

(2) Dal computo predetto sono esclusi i volumi interrati o seminterrati delle autorimesse strettamente connesse con la residenza nei limiti dati dalla legge, dai decreti di applicazione e dall'art. 10, nonchè quelli dei portici aperti su almeno due lati ed estesi almeno a

due terzi delle superfici degli edifici ed inoltre i volumi delle attrezzature tecnologiche, interrati o seminterrati oppure emergenti da coperture.

(3) Nelle zone produttive D e G per indice di utilizzazione fondiaria (I.U.F.) si intende il rapporto (mq/mq.) tra la somma delle superfici lorde (S.L.), compresi i soppalchi, di tutti i piani fuori terra e la superficie fondiaria. Dal computo sono esclusi i porticati pubblici e privati, le logge rientranti e le autorimesse e cantine interrate ad uso esclusivo.

(4) Per superficie lorda si intende la proiezione orizzontale, comprese le murature esterne, della sommatoria dei vari piani fuori terra.

(5) Per superficie coperta (S.C.) si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione della parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, logge e porticati.

(6) Il rapporto di copertura (R.C.) è tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria.

(7) I fondi necessari per l'osservanza dei rapporti di densità edilizia fondiaria, dell'indice di utilizzazione fondiaria non possono essere derivati da fondi di pertinenza di edifici esistenti, quando ciò determinasse od aggravasse carenze dei rapporti o indici suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai fondi relativi.

(8) Le opere di risanamento igienico, di consolidamento statico, di recupero di edifici esistenti sono ammesse, sentito il parere della Commissione Edilizia, anche se non completamente conformi alle norme del regolamento d'igiene.

(9) Nelle zone residenziali B3 sono ammesse opere di ampliamento di case costituite da non più di due appartamenti atte ad integrare o sistemare le unità immobiliari fino a n. 2, nel limite di densità edilizia fondiaria di 1 mc./mq. ed in conformità agli altri parametri edilizi.

Art. 9 - Altezze - Distanze - Cortili

(1) Le altezze degli edifici sono misurate a partire sia dalle quote stradali sia dalle quote dei terreni da cui emergono, fino alle quote di estradosso dei solai superiori degli ultimi piani abitabili. Se le coperture hanno pendenza superiore al 35%, le altezze sono misurate dal colmo.

(2) Le altezze verso valle degli edifici su terreni in pendenza, devono essere mantenute almeno fino alla profondità di 15 metri verso monte lungo gli spessori degli edifici.

(3) Le altezze degli edifici e degli impianti ed il conseguente numero dei piani in relazione anche alle norme di regolamento d'igiene, potranno essere determinate nei piani attuativi in limiti diversi da quelli fissati per le singole zone, con un massimo di tre piani nelle zone B3, allo scopo di migliorare i rapporti tra superfici coperta e fondiaria, ove siano favorevoli anche le condizioni dell'ambiente.

(4) Negli articoli relativi alle singole zone sono fissate norme per le distanze minime delle costruzioni dai confini e tra di esse.

(5) Nei casi di esistenza di costruzioni su fondi finitimi a quelli sede di nuova costruzione, a distanze dai confini inferiori a quelle sopra richiamate, le nuove costruzioni possono essere realizzate a distanza minima di 8 metri da quelle sui fondi finitimi sopra indicati, fermo restando comunque il rispetto delle distanze minime dai confini fissate per le singole zone.

(6) In tutte le zone è ammessa la costruzione a confine di fondi, in allineamento verso strada pari a quello delle eventuali costruzioni esistenti a confine.

(7) Le distanze minime da confini delle fronti degli sporti dagli edifici (come balconi, ecc., escluse gronde e contorni) devono essere pari a 6 metri.

(8) Per le costruzioni su fondi finitimi ad immobili scolastici si applicano le seguenti norme:

- a) ove gli edifici scolastici hanno pareti non finestrate sui confini, le costruzioni possono essere realizzate in aderenza a tali pareti, nei casi in cui ciò sia ammesso da queste norme e nei limiti di allineamento, profondità, altezza, pari a quelli delle pareti degli edifici scolastici interessati;
- b) ove gli edifici scolastici non hanno pareti sui confini gli edifici devono essere costruiti a distanze minime di:
 - 12 metri dalle aule,
 - 8 metri da altri locali,
 - 6 metri dai servizi;
- c) ove gli edifici scolastici non hanno pareti sui confini, ma a distanze uguali o superiori a quelle dettate dai Regolamenti scolastici, le costruzioni non possono essere realizzate sui confini, ma alle distanze da essi fissate per le singole zone.

Art. 10 - Aree per parcheggio di autoveicoli

(1) Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuova costruzione oppure oggetto di modifiche di destinazione, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli nella misura corrispondente a quanto segue:

a) Edifici residenziali o con destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse alla residenza, come negozi commerciali od artigianali, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.:

1 posto macchina ogni mq.80 di superficie lorda abitabile o adibita ad altri usi di cui sopra e per ogni frazione superiore al 30%.

b) Edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita:

1 posto macchina ogni 10 mq. di superficie lorda dei vari piani adibiti all'attività ed ai servizi connessi.

c) Edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi:

1 posto macchina ogni 10 mq. di superficie lorda dei vari piani adibita all'attività e servizi connessi.

d) Edifici scolastici:

2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;

3 posti macchina ogni aula di scuole superiori a quella dell'obbligo.

e) Edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante:

1 posto macchina ogni 15 posti a sedere.

f) Edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili:

1 posto macchina ogni 3 posti letto.

(2) La superficie di ogni posto macchina deve essere di almeno 12 mq.

(3) Le superfici sopra fissate devono essere al netto delle aree di manovra.

(4) Nei casi di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

(5) Per gli edifici o porzioni a destinazione residenziale, i posti macchina risultanti dalle predette norme possono anche essere realizzati all'interno degli edifici stessi se dotati di accessi agevoli, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

(6) Per ogni edificio o porzione di edificio con destinazione particolare non descritta o non assimilabile alle predette o nei casi in cui le predette destinazioni sono giudicate particolari, il Sindaco,

sentita la Commissione Edilizia, stabilisce proporzioni anche maggiori rispetto ai minimi dei commi precedenti, conseguenti alla valutazione dei singoli casi in relazione alle specifiche destinazioni ed ubicazioni.

(7) Le aree per parcheggio a servizio delle attività non residenziali possono essere ubicate a distanze fino a 100 metri dagli edifici di pertinenza, purchè validamente vincolate allo scopo.

(8) Nelle Zone A, per gli edifici oggetto di restauro conservativo, purchè adibiti a residenza, la completa applicazione delle disposizioni di questo articolo è subordinata alle esigenze di integrità degli stessi; la distanza delle aree per parcheggio o rimessa a servizio di qualunque destinazione può essere estesa fino a 300 metri.

Titolo III

NORMATIVA PARTICOLARE DI ZONA

CAPO I

ZONE A

Art. 11 - Definizione e suddivisione delle Zone A

(1) Le Zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

(2) Esse si suddividono in Zone A1, Zone A2 e Zone A3.

(3) Le Zone A1 comprendono la Città Murata, i Borghi di S.Vitale, S.Giuliano, S.Agostino, S.Bartolomeo e S.Rocco, il Borgovico e sono delimitate sulle tavole di Piano con perimetro formato da piccoli cerchi.

(4) Le Zone A2 comprendono nuclei di antico impianto suburbani e relative aree di pertinenza, come indicato con apposito segno grafico sulle tavole di Piano Generale.

(5) Le Zone A3 comprendono agglomerati storici suburbani di impianto rurale e relative aree di pertinenza, come indicato con apposito segno grafico sulle tavole di Piano Generale.

Art. 12 - Attività ammesse

(1) I tipi di attività ammesse, se compatibili con le tipologie edilizie, sono quelli residenziali e di servizio pubblico o collettivo.

(2) Sono altresì ammesse - nei limiti e alle condizioni delle norme di polizia amministrativa e se compatibili con le tipologie edilizie - le attività di tipo commerciale, artigianale di servizio e artigianale di produzione se non ritenute insalubri, professionale, culturale, turistica, ricreativa, ricettiva e di ristoro.

SEZ. I

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE A

Art. 13 - Redazione e documentazione dei progetti

(1) Per gli interventi di straordinaria manutenzione, oltre alla domanda e ad una relazione tecnica, devono essere presentati, ove necessari alla comprensione dei lavori da eseguirsi, disegni di rilievo e di progetto in scala 1:100 (minimo), con documentazione fotografica.

(2) Per le opere di restauro e di ristrutturazione deve essere presentata, unitamente al progetto esecutivo alla scala 1:50 per la parte edilizia e 1:100 per le rilevanti pertinenze a verde, la seguente documentazione:

- a) rilievo dello stato di fatto alla scala 1:50, piante, prospetti sezioni indicative longitudinali e trasversali, pianta copertura, l'indicazione delle destinazioni d'uso dei vani, quella dei materiali e, se possibile, dell'orditura dei solai;
- b) rilievo alla scala 1:100 (minimo) dell'eventuale spazio a verde, con l'indicazione delle piantumazioni e degli elementi architettonico-decorativi di arredo;

- c) relazione storico tipologica con documentazione storico-archivistica e quanto altro possa concorrere alla lettura dell'edificio (mappe, planimetrie antiche, stampe, documenti letterari, foto d'epoca, ecc.);
- d) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto;
- e) relazione di progetto che consenta, anche sulla scorta della ricerca di cui al punto c), la comprensione delle scelte tipologico funzionali attraverso la lettura e l'interpretazione dell'organismo edilizio sviluppata anche mediante eventuali grafici e schemi. La relazione deve comprendere tutti quegli elementi, anche parametrici e dimensionali, atti ad integrare i disegni di progetto;
- f) tavole, corrispondenti a quelle di rilievo, con l'indicazione in giallo delle parti da demolire e in rosso delle parti di nuova costruzione;

(3) Al fine di agevolare lo studio e la predisposizione dei progetti, il Comune mette a disposizione la documentazione di indagine: storica, urbanistica, edilizia, tipologica relativa alla Zona A1; per le Zone A2 e A3 il Comune, a richiesta degli interessati, può fornire gli elementi di base relativi alla lettura dei tipi edilizi.

(4) Per la segnaletica le richieste devono essere corredate da:

- a) disegni in scala non inferiore a 1:10, indicanti, tra l'altro, qualora si tratti di segnaletica su edifici, l'esatta collocazione dell'insegna, mediante precisi riferimenti a particolari architettonici o costruttivi;
- b) foto del luogo di esposizione sufficientemente rappresentative;
- c) indicazione dei colori, dei materiali, del tipo di illuminazione.

(5) Per gli oggetti di arredo è richiesta una documentazione che caso per caso garantisca, secondo i criteri suindicati, una completa comprensione dell'oggetto nei suoi aspetti tecnici, formali ed ambientali.

Art. 14 - Interventi di restauro e ristrutturazione edilizia

(1) Gli interventi di restauro - e quelli di ristrutturazione edilizia, per gli elementi non innovativi - si attuano sotto il profilo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

(2) Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

(3) Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

(4) L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali deve avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche tipologicamente coerenti con quelli preesistenti.

(5) Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purchè diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

(6) Il consolidamento di strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

- sostituzione con materiale della stessa natura e con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);

- sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso in cui la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi.

(7) Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato con intonaco, non abbia caratteristiche che ne denuncino l'originaria natura di struttura a vista. Tale sostituzione deve essere realizzata con una nuova struttura con materiali tipologicamente compatibili: quindi lineari, elastici, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e/o che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

(8) Per il consolidamento e l'irrigidimento dei solai in legno possono essere utilizzate le tecniche tendenti a far collaborare le travi in legno esistenti, opportunamente chiodate, con una soprastante cappa cementizia irrigidita con rete metallica.

(9) Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie anche quando la struttura stessa non rimanga in vista.

(10) L'eventuale demolizione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni e attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

(11) Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

(12) Per i manti di copertura e relativi accessori, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne, devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, forme e tecniche coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e con i caratteri ambientali da salvaguardare.

(13) Non è ammesso, per le finiture di cui sopra, l'uso di leghe leggere e di materie plastiche.

(14) L'adeguamento igienico sanitario e tecnologico non può attuarsi mediante realizzazione di nuovi volumi nè realizzazione o ampliamento di locali igienico-sanitari o tecnologici in volumi superfetativi esistenti, nei portici o nelle logge.

Art. 15 - Segnaletica

(1) Ove esistano già antichi elementi funzionali e/o decorativi tradizionalmente di supporto delle scritte commerciali, se ne deve studiare il possibile riutilizzo e la rimessa in funzione.

(2) Per la nuova segnaletica commerciale:

- non sono ammesse insegne a bandiera o applicate ai balconi;
- non sono ammesse insegne applicate al di sopra della linea di marcapiano, reale o ideale, fra il piano terreno ed il primo piano;
- i colori devono armonizzarsi con l'ambiente e le insegne di uno stesso esercizio od attività devono essere realizzate con un massimo di due colori, oltre a quello di fondo;
- eventuali "illustrazioni" o simboli grafici sono ammessi solo nel caso in cui costituiscano marchio;
- le scritte devono essere composte con omogeneità grafica dei caratteri, con testo sintetico, possibilmente su di una sola riga, massimo due.

(3) Non sono ammesse scritte o "zebrature" a vernice dipinta sui muri.

(4) Per la nuova segnaletica di carattere non commerciale e/o di interesse pubblico o collettivo è competente la Commissione Edilizia.

(5) Le targhe, fermi restando i criteri di cui sopra, non possono avere dimensioni superiori a cm. 60 x cm. 30, nè essere luminose.

Art. 16 - Tende

(1) Per le tende esterne alle attività commerciali e artigianali valgono i medesimi criteri generali di rispetto ambientale e architettonico per la segnaletica e gli oggetti di arredo in genere.

(2) Le tende possono essere applicate di massima solo in riferimento a luci vetrina o porte (finestre escluse); devono essere in tinta unita o con rigature su prevalenza di fondo in tinta unita; i colori devono armonizzarsi con gli altri elementi architettonici e decorativi del prospetto.

(3) Ad un prospetto unitario devono corrispondere soluzioni omogenee.

(4) Le tende cosiddette a cupolina sono ammesse solo su aperture o luci vetrina ad arco.

SEZ. II

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE A 1

Art. 17 - Mutamenti di destinazione ammessi

(1) Sono ammessi mutamenti di destinazione da residenziale a turistica, ricettiva, di ristoro e, limitatamente ai locali al piano terreno su fronte stradale, commerciale e artigianale, in esecuzione di prescrizioni di comparto urbanistico a norma dell'art. 28 oppure

dell'art. 20 della legge urbanistica, a condizione che vengano stipulate da parte dei proprietari o dei consorzi di proprietari degli immobili da trasformare, convenzioni con il Comune, da trascrivere legalmente, con cui essi si impegnino per sè ed aventi causa a non mutare le destinazioni risultanti dagli strumenti urbanistici sopra indicati, con sanzioni economiche per i casi di inadempimento garantite da obbligazioni reali o fidejussorie.

(2) Le destinazioni non residenziali considerate dalle convenzioni di cui al precedente comma possono essere mutate in destinazioni residenziali a richiesta dei proprietari, previa modifica delle predette convenzioni, da trascrivere legalmente.

(3) Le attività commerciali, artigianali, industriali sono ammissibili in volumi superfetativi dell'edificio e/o del tessuto urbano solo quando risulti, con atti di data certa anteriore all'adozione delle presenti norme, che tali volumi fossero già destinati ad attività analoghe, purchè:

- non vi sia trasformazione, rispetto a quanto esercitato precedentemente, da attività artigianale o industriale ad attività commerciale;
- gli eventuali interventi in detti volumi comportino esclusivamente opere di manutenzione;
- sia stipulata convenzione o atto unilaterale di obbligo che, al fine di giungere alla demolizione della superfetazione, fissi la data del trasferimento dell'attività, le sanzioni economiche e le garanzie reali o fidejussorie nel caso di inadempimento.

(4) I mutamenti di destinazione sono soggetti al regime concessorio an che se non comportano l'esecuzione di interventi edilizi.

Art. 18 - Interventi ammessi

(1) Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) opere di ordinaria manutenzione;
- b) opere di ripristino statico di singole strutture "come sono, dove sono";
- c) opere di adeguamento igienico e tecnologico;
- d) opere di straordinaria manutenzione di parziali e limitate strutture edilizie;
- e) opere di restauro conservativo tipologico con adeguamento igienico e tecnologico, come più oltre specificato;

(2) Gli interventi di restauro e/o risanamento conservativo sono consentiti previo apposito atto d'obbligo unilaterale, da trascrivere, che garantisca il mantenimento delle destinazioni residenziali nella quota utilizzata e/o censita per tale funzione alla data del censimento 1981, fatta esclusione per i locali posti al piano terreno sul fronte stradale dell'unità immobiliare, per i quali sono consentite destinazioni di interesse collettivo e di carattere commerciale, nel rispetto delle norme di regolamento di igiene vigente, nell'intesa che i locali posti al piano terreno all'interno della proprietà devono assolvere alle funzioni residenziali degli anziani e dei disabili, in conformità agli indirizzi contenuti nella deliberazione C.C. n° 113/1974, ove ricorrano le condizioni fisiche e funzionali idonee nonchè l'opportunità di carattere sociale.

(3) L'atto d'obbligo, per il quale è delegata la Giunta Municipale, deve contenere i disposti sanzionatori del mancato rispetto dell'impegnativa assunta, in forma pecuniaria allineata al valore di mercato.

(4) Non sono ammesse opere che consentano e facilitino mutamenti delle destinazioni residenziali, salvo nei casi ed alle condizioni descritti nel 1° e nel 2° comma dell'art. 17.

(5) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere indirizzati alla conservazione ed al recupero degli immobili - edifici e loro pertinenze - nella loro inscindibile unità formale e strutturale, individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico formativo dell'organismo edilizio e delle sue successive congrue trasformazioni; quindi in primo luogo attraverso la conservazione o il recupero delle strutture portanti, della ubicazione del blocco scale, delle aggregazioni spaziali e distributive in termini di percorrenza interna di collegamento verticali e orizzontali. Nelle opere di restauro sono comprese quelle di adeguamento degli elementi secondari, non strutturali, non stilistici, e non superfetativi alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica consone alle funzioni che sono ritenute compatibili con l'edificio da restaurare.

(6) Le opere di restauro possono comprendere anche la ricomposizione, tipologicamente coerente, di porzioni di edifici demoliti o distrutti.

(7) L'intervento deve comprendere l'eliminazione di tutti i volumi e gli elementi superfetativi non significativi per la storia dell'edificio, intesa come evoluzione della sua corretta fruizione tipologica, e comunque pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche di abitabilità dell'edificio.

(8) L'inserimento dei servizi tecnologici non deve essere causa di alterazioni volumetriche degli edifici, nè attraverso intasamento degli spazi comuni e distributori, aperti o coperti, nè attraverso modifiche del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti.

(9) Non sono in alcun caso ammissibili assemblamenti e/o connessioni di unità tipologiche distinte e organicamente funzionali.

(10) Non sono ammessi nuovi collegamenti verticali fra i vari piani abitabili od agibili, ad eccezione di quelli che si rendessero necessari per l'adeguamento degli impianti tecnologici degli edifici, a meno che non venga dimostrata la precedente esistenza di collegamenti verticali alternativi a quelli esistenti sulla base di documenti grafici o reperti; la realizzazione di nuovi collegamenti verticali può essere ammessa solo

nell'ambito di interventi che interessino globalmente l'intera unità edilizia, ove ne sia dimostrata l'effettiva necessità e la compatibilità con lo schema distributivo tipologico, purchè sia realizzata con criteri che la rendano leggibile come inserto tecnologico e senza manomissione di elementi strutturali, architettonici e decorativi significativi.

(11) Gli interventi di restauro degli edifici devono comprendere anche la sistemazione delle intere aree di pertinenza degli stessi mediante l'eliminazione di tutti i corpi di fabbrica e le strutture superfetative nonchè la loro sistemazione a cortili o a verde, a seconda della loro funzione originaria.

Art. 19 - Disposizioni particolari per immobili siti nell'ambito delle Zone A1 e funzionalmente classificati in Zone F e G.

(1) Per gli immobili funzionalmente classificati in Zone F gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle norme per la Zona A1.

(2) Le eventuali nuove costruzioni e/o gli interventi di sostituzione edilizia, non in contrasto con gli obiettivi di tutela e recupero urbanistico-edilizio per le Zone A1, sono soggetti ai criteri di cui all'art. 7 punto 1) del D.M. n° 1444 del 2.4.1968 e, per quanto non in contrasto con questo, alle norme del Capo VI del Tit. III.

(3) Per gli immobili funzionalmente classificati in Zone G gli interventi ammessi, oltre alla ordinaria manutenzione sono:

- per gli immobili contrassegnati con la lettera d tutti quelli previsti dall'art. 31 legge 457/78 alle lettere b), c), d), cioè fino alla ristrutturazione edilizia;
- per gli immobili contrassegnati con la lettera e, oltre agli interventi di cui sopra, è ammessa, con piano di recupero, la ristrutturazione urbanistica, lettera e) art. 31 legge 457/78, e più precisamente: sugli immobili contrassegnati con:

e* - è prevista la possibilità di nuova edificazione o riedificazione tale che la volumetria totale risultante sul lotto o i lotti interessati sia quantitativamente e qualitativamente omogenea con quelle del tessuto storico circostante; il riferimento per la verifica della volumetria dovrà di massima interessare gli edifici costruiti fino al 1909 e sarà esteso ad una zona sufficientemente significativa, isolato o isolati contigui;

e** - è prevista la possibilità di sostituzione dei volumi esistenti con edifici ambientalmente e tipologicamente più idonei e con indice di utilizzo fondiario non superiore a quello degli edifici da sostituire.

(4) Le tavole di piano 3.2 individuano alcuni immobili per i quali le destinazioni di cui alle Zone Gc e quelle per destinazioni di uso pubblico e/o di interesse collettivo sono indicate con i corrispondenti retini applicati a strisce diagonali intendendosi con ciò:

- confermate le corrispondenti destinazioni già interessanti, parzialmente, l'immobile;

e/o

- da localizzare le destinazioni di cui sopra su porzioni significative dell'immobile.

SEZ. III

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE A2

Art. 20 - Interventi ammessi

(1) Nelle Zone A2 sono autorizzabili per concessioni edilizie singole, salva la facoltà data al Sindaco dal 2° comma dell'art. 7:

- opere di restauro conservativo;

- trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non tipologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940 atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali riconosciute compatibili coi tipi urbani dei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta delle documentazioni di indagini svolte dal Comune; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;
- costruzioni di nuovi edifici a completamento di isolati o conseguenti a demolizione, che, nei casi di edifici di epoca fino al 1940 devono essere motivate da irreparabile degrado statico o funzionale, in armonia coi tipi urbani dei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondiaria non superiore al 50% di quelle dei singoli isolati e col massimo di 1,5 mc/mq.

SEZ. IV

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE A3

Art. 21 - Interventi ammessi

(1) Nelle Zone A3 sono autorizzabili per concessioni edilizie singole, salva la facoltà data al Sindaco dal 2° comma dell'art. 7:

- opere di restauro conservativo;
- trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non tipologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940; atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali riconosciute

compatibili coi tipi urbanistici locali sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;

- costruzioni di nuovi edifici, eventualmente conseguenti a demolizioni, che, nei casi di edifici di epoca fino al 1940, devono essere motivate da irreparabile degrado statico o funzionale, in armonia coi tipi urbanistici locali preesistenti sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondiaria non superiore al 50% di quelle delle singole Zone, massimo di 0,5 mc/mq.

CAPO II

ZONE B

Art. 22 - Definizione e suddivisione delle Zone B

(1) Le Zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A.

(2) Esse si suddividono in:

- Zone B1, Zone B2 e Zone B3, come specificato negli artt. 24, 25 e 26.

Art. 23 - Normativa applicabile alle Zone B

(1) Nelle Zone B i tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, amministrativa, direzionale, commerciale, artigianale, di servizio e/o di produzione (nei limiti ed alle condizioni delle norme di polizia amministrativa), culturale, turistica, ricreativa, ricettiva e di ristoro.

(2) Le altezze parziali o totali degli edifici devono essere pari alle corrispondenti larghezze stradali aumentate dei relativi arretramenti su fondi propri.

(3) Le costruzioni fuori terra devono essere realizzate a distanze minime di 3 metri dai limiti stradali attuali o di rettifica o di previsione della Rete Viaria e di metri 4,50 dagli assi relativi.

(4) Allo scopo di coordinare gli allineamenti ed i profili con quelli degli edifici esistenti, per i nuovi edifici devono essere assegnati allineamenti e profili a ciò adeguati a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

(5) Le distanze delle pareti senza finestre, non aderenti o non su confini di fondi, dai confini devono essere pari ad $1/6$ delle altezze con il minimo di 3 metri; le distanze minime tra esse devono essere pari a 6 metri.

(6) Le distanze delle pareti con finestre dai confini devono essere pari ad $1/3$ delle loro altezze, con il minimo di 5 metri; le distanze minime tra esse devono essere pari a 10 metri.

(7) Le aree minime dei cortili devono essere $1/5$ delle superfici delle pareti prospettanti, computando qualunque muro in confine esistente od ivi costruibile, come ad altezza pari alla massima ammessa in ogni zona o superiore se tale.

Art. 24 - Normativa particolare per le Zone B1

- (1) La densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 3 mc/mq.
- (2) L'altezza massima degli edifici è di 18 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 5, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 8.

Art. 25 - Normativa particolare per le Zone B2

- (1) La densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 1,5 mc/mq.
- (2) L'altezza massima degli edifici è di 12 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 3, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 8.

Art. 26 - Normativa particolare per le Zone B3

- (1) La densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 0,5 mc/mq.
- (2) L'altezza massima degli edifici è di metri 7,50 f.t., con un numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 2, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 8.

CAPO III

ZONE C

Art. 27 - Definizione e suddivisione delle Zone C

(1) Le Zone C sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale sia inferiore a 1,5 mc/mq.

(2) Esse si suddividono in Zone C1 e Zone C2, come specificato negli artt. 29 e 30.

Art. 28 - Normativa applicabile alle Zone C

(1) I tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti: residenziale, culturale, turistica, ricreativa, commerciale, artigianale di servizio (nei limiti ed alle condizioni delle norme di polizia amministrativa), ricettiva e di ristoro.

(2) Ogni attività edilizia ed urbanistica è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionata o di piani di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, di cui agli artt. 1 e 7 di queste Norme.

(3) Si applicano le distanze stabilite nei piani attuativi.

Art. 29 - Normativa particolare per le Zone C1

(1) Le Zone C1 comprendono le parti di quartieri del Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare, non ancora edificate, approvato con D.M. 22.4.1967, nuovi quartieri del Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare approvato con D.G.R. n° 33708 del 29.11.1983 e quartieri previsti ad ampliamento del Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare.

(2) In questi ultimi la densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 2 mc/mq.

Art. 30 - Normativa particolare per le Zone C2

(1) Le Zone C2 comprendono i comprensori dei Borghi oggetto di piani di lottizzazione convenzionata nei P.L. già approvati.

(2) La densità edilizia fondiaria e l'altezza degli edifici sono quelle stabilite nei rispettivi piani attuativi.

(3) Negli ambiti soggetti a piano di lottizzazione convenzionata obbligatorio la densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 0,8 mc/mq. per Camnago - Campora e a 0,5 mc/mq. per Garzola; l'altezza massima degli edifici è di mt. 7,50 f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 2, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art. 8.

CAPO IV

ZONE D

SEZ. I

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE D

Art. 31 - Definizione - Attività ammesse - Suddivisione

(1) Le zone omogenee "D" sono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad essi connesse, ossia:

- a) impianti industriali e artigianali;
- b) servizi tecnici e tecnologici di pertinenza degli impianti industriali e artigianali insediati sulla stessa area a norma della lettera a);
- c) depositi e magazzini di pertinenza degli impianti industriali e artigianali insediati sulla stessa area a norma della lettera a);
- d) attività direzionali e amministrative comprendenti:
 - 1) informatica di supporto all'apparato produttivo;
 - 2) organizzazione aziendale e manageriale per l'apparato produttivo;
 - 3) servizi amministrativi e direzionali non compresi nel terziario tradizionale (commercio, credito, assicurazione);
- e) attività per lo sviluppo industriale, la commercializzazione ed esposizione del prodotto, comprendenti:
 - 1) servizi tecnici: ricerca e sviluppo, progettazione esecutiva, assistenza tecnica, disegno industriale;
 - 2) servizi funzionali alle attività commerciali: ricerca di mercato, pubblicità, intermediazione con l'estero, mostre ed esposizioni;

- 3) servizi connessi alla gestione delle risorse umane: selezione, informazione;
 - 4) servizi all'efficienza amministrativa e gestionale: consulenza fiscale, commerciale, informazione su mercato e clienti, organizzazione aziendale, sistemi informativi;
- f) residenze di servizio;
- g) impianti tecnologici e servizi relativi (teleriscaldamento, acquedotto).

(2) Le Zone D si suddividono in Zone D1 e in Zone D2, a loro volta suddivise rispettivamente in Zone D1/a, D1/b, D1/c e in Zone D2/b e D2/c, come specificato nelle Sezioni II e III di questo Capo.

Art. 32 - Interventi ammessi

(1) Nelle Zone D sono ammessi i seguenti interventi:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi degli artt. 31 e 48 della legge 457/78 e successive integrazioni e modificazioni;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

(2) E' ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione registrato e trascritto tra i confinanti.

(3) La distanza minima degli edifici (escluse le recinzioni) dal ciglio stradale è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

(4) Sono consentite nuove realizzazioni o il mantenimento di servizi e impianti tecnologici quali: impianti di depurazione, centrali telefoniche, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti di teleriscaldamento con i relativi edifici funzionali alle attività direzionali ed ai servizi manutentivi

degli impianti stessi relativamente alle attività produttive ed alle residenze insediate nell'area di gravitazione territoriale dei servizi tecnologici previsti.

(5) In tutti gli impianti produttivi sono da adottare tutte le precauzioni tecnologiche e di arredo a verde contro il verificarsi di inquinamenti atmosferici, acustici, idrici, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente ed in ottemperanza alle disposizioni in materia di impatto ambientale emanate dalla Comunità Europea.

(6) La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è fissata, ai sensi della L.R. n. 51/75, nella misura del 20% della superficie fondiaria interessata da demolizione e ricostruzione e del 20% dell'area fondiaria di pertinenza per le nuove costruzioni.

(7) Le aree da prevedere per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e terziari devono corrispondere alla dotazione minima del 100% della rispettiva superficie lorda di pavimento.

(8) Nella cartografia di azionamento sono individuate con apposito simbolo grafico indicativamente le aree interne al lotto destinabili a standards produttivi.

(9) Gli standards produttivi di pertinenza delle nuove costruzioni possono risultare individuati su aree e/o spazi interni al lotto insediato, ovvero su aree e/o spazi anche non immediatamente contigui, purchè funzionalmente connessi, nel rispetto dell'art. 22.2 della L.R. 51/75.

(10) Tali aree e/o spazi esterni al lotto insediato devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

Art. 33 - Procedure

(1) L'attività edilizia è regolata con il rilascio di singoli provvedimenti di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

(2) Le opere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione oppure di nuova costruzione sono consentite previo rilascio di concessioni edilizie che garantiscano l'attuazione degli obiettivi urbanistici della presente variante, fatta salva la necessità di approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata nei casi specificati nelle Sezioni II e III di questo Capo.

(3) I piani attuativi sono subordinati alla preventiva inclusione nei P.P.A., i quali devono essere revisionati annualmente. L'inclusione nel P. P.A. e nei relativi aggiornamenti annuali avviene con l'osservanza dei criteri stabiliti dal Consiglio Comunale.

Art. 34 - Piani attuativi di iniziativa privata

(1) Il provvedimento consiliare conclusivo in ordine ai piani attuativi di iniziativa privata deve intervenire entro il termine di tre mesi dalla data di presentazione della domanda di approvazione del piano o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

(2) Trascorso il termine di cui al comma precedente senza che sia stato adottato il provvedimento di diniego o di approvazione del piano, l'attività edilizia è consentita a concessione singola. In tal caso gli interventi edilizi progettati sono assentiti purchè non siano in contrasto con le presenti norme nonchè con le soluzioni progettuali e con la normativa previste nel piano presentato all'approvazione del Comune, ferma restando l'osservanza dei limiti percentuali di cui al 1° comma degli artt. 37, 38 e 39 e al 2° comma dell'art. 41.

SEZ. II

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE D1/a; D 1/b; D1/c

Art. 35 - Definizione e suddivisione delle Zone D1

(1) Le Zone D1 comprendono le parti del territorio già interessate da insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad essi connesse e sono suddivise in zone omogenee D1/a, D1/b e D1/c in funzione dei rapporti tra le attività ammesse, dei modi di attuazione degli interventi edilizi e degli indici di utilizzazione fondiaria e sono individuate nella cartografia in scala 1:2.000.

Art. 36 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

(a) in caso di concessione singola:

- indice di utilizzazione
fondiaria (I.U.F.) = 1,20 mq/mq per le zone D1/a
1,00 mq/mq per le zone D1/b
0,80 mq/mq per le zone D1/c
- rapporto di copertura
massima (R.C. max) = 60% della superficie fondiaria
- altezza massima
(H max) = 13,50 mt.

(b) in caso di piano esecutivo:

- indice di utilizzazione territoriale (I.U.T.)
 - = 12.000 mq/ettaro per le zone D1/a
 - = 10.000 mq/ettaro per le zone D1/b
 - = 8.000 mq/ettaro per le zone D1/c
- R.C. max = 70% della superficie fondiaria
- H max = 13,50 mt.

(c) in ogni caso:

- le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, camini, ecc.) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale urbano, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.
- distanza minima tra gli edifici = 10,00 mt.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini = 5,00 mt.;

Art. 37 - Norme particolari per le Zone D1/a

(1) Le attività di cui ai punti d), e) e f) del 1° comma dell'art. 31, intese anche al servizio del settore produttivo generale, non possono superare il 50% della S.L.P. insediata o insediabile nel singolo lotto.

(2) Nel caso in cui gli interventi sono sottoposti a pianificazione esecutiva la percentuale di cui sopra può raggiungere il 60%.

(3) Nelle porzioni attualmente edificate, ma comprese in zona di rispetto cimiteriale, ferma restando la destinazione di cui al 1° comma dell'art. 31, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione senza aumento di superficie utile.

(4) Nelle zone D1/a sono consentite nuove realizzazioni o il mantenimento di servizi e impianti tecnologici quali: impianti di depurazione, centrali telefoniche, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti di teleriscaldamento con i relativi edifici funzionali alle attività direzionali ed ai servizi manutentivi degli impianti stessi relativamente alle attività produttive e alle residenze insediate nell'area di gravitazione territoriale dei servizi tecnologici previsti.

Art. 38 - Norme particolari per le Zone D1/b

(1) Le attività di cui ai punti d), e) e f) del 1° comma dell'art. 31 devono essere contenute, di regola, entro il 30% della S.L.P. complessivamente insediata o insediabile.

(2) La percentuale di cui al 1° comma può essere superata previa approvazione di piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri edilizi di cui all'art. 36 e con la dotazione degli standards produttivi nella misura corrispondente, di regola, a quelle minime stabilite nell'art. 22, nn° 2 e 3, della l.r. n° 51/1975, salva la facoltà dell'Amministrazione di prescrivere una misura maggiore, per motivate esigenze.

(3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assentiti mediante concessione singola per il mantenimento e/o l'insediamento di attività industriali e artigianali nonchè delle attività del settore

terziario specificate nel 1° comma dell'art. 31, purchè connesse ed integrate con quelle del settore secondario insediate o insediabili nel singolo lotto.

(4) Nei casi di cui al 3° comma le opere di ristrutturazione di fabbricati aventi caratteristiche anche eccedenti i parametri urbanistici sopra indicati (I.U.F., R.C. max e H max) sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi nel rapporto minimo di 1 posto macchina ogni 150 mq. di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) da individuare sul lotto insediato ovvero su aree anche non immediatamente contigue, purchè funzionalmente connesse.

(5) Tali aree esterne al lotto insediato devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

(6) Gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti per allocarvi in tutto o in parte nuovi insediamenti terziari previsti nell'art. 31 al servizio del settore produttivo generale nonché gli interventi di demolizione di fabbricati esistenti e susseguente edificazione di nuovi fabbricati per l'insediamento di attività del settore secondario e/o attività del settore terziario ai sensi dell'art. 31 al servizio del settore produttivo generale, sono consentiti previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera zona, di iniziativa pubblica o privata.

(7) Nella formazione dei piani attuativi di cui al comma precedente deve essere previsto il contemporaneo recupero degli spazi a destinazione collettiva prescritti a carico delle funzioni cui sono destinate le ristrutturazioni o le nuove costruzioni sui lotti, nella misura corrispondente, di regola, a quelle minime stabilite nell'art. 22, nn° 2 e 3, della l.r. n° 51/1975, salva la facoltà dell'Amministrazione di prescrivere una misura maggiore, per motivate esigenze.

Art. 39 - Norme particolari per le Zone D1/c

(1) Le attività di cui ai punti d), e) e f), del 1° comma dell'art. 31 devono essere contenute, di regola, entro il 30% della S.L.P. complessivamente insediata o insediabile.

(2) La percentuale di cui al 1° comma può essere superata previa approvazione di piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri edilizi di cui all'art. 36 e con la dotazione degli standards produttivi nella misura corrispondente, di regola, a quelle minime stabilite nell'art. 22, nn° 2 e 3, della l.r. n° 51/1975, salva la facoltà dell'Amministrazione di prescrivere una misura maggiore, per motivate esigenze.

(3) La preventiva approvazione del piano attuativo è obbligatoria per nuovi insediamenti (anche a seguito di demolizione-ricostruzione) su aree con superficie fondiaria superiore a 12.000 mq.

SEZ. III

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE D2/b E D2/c

Art. 40 - Definizione e suddivisione delle Zone D2

(1) Le Zone D2 comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività ad esse connesse e sono suddivise in zone omogenee D2/b e D2/c in funzione degli indici di utilizzazione fondiaria.

(2) L'attività edilizia è regolata con il rilascio di singola concessione edilizia per interventi su lotti singoli o contermini non edificati con continuità, se di superficie inferiore a 12.000 mq. Per superfici aventi le stesse caratteristiche, superiori a 12.000 mq., la concessione edilizia è subordinata alla approvazione di un piano attuativo.

Art. 41 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

a) in caso di concessione singola:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq/mq per le Zone D2/b
(I.U.F.) = 0,60 mq/mq per le Zone D2/c
- rapporto di copertura massima
(R.C. max) = 50% della superficie
fondiaria
- altezza massima (h max) = 12,00 mt.

b) in caso di piano attuativo:

- indice di utilizzazione
territoriale (I.U.T.) = 8.000 mq/ettaro per le Zone
D2/b
= 6.000 mq/ettaro per le Zone
D2/c
- R.C. max = 60% della superficie
fondiaria
- H max = 12,00 mt.

c) in ogni caso:

- le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, camini, ecc.) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale urbano, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della commissione Edilizia.
- distanza minima tra gli edifici = 10,00 mt.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini = 5,00 mt.

(2) Le attività di cui ai punti d), e), f) del 1° comma dell'art. 31 non possono superare il 30% della S.L.P. complessivamente insediata o insediabile.

(3) La percentuale di cui al comma precedente può essere superata previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

CAPO V

ZONE E

SEZ. I

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE E

Art. 42 - Definizione e suddivisione delle Zone E

(1) Le zone omogenee "E" sono le parti del territorio comunale destinate al settore produttivo primario nelle sue componenti:

- colture orticole o florivivaiste specializzate;
- colture a bosco, a coltivazione produttiva del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente;
- altre colture agricole ivi comprese quelle dell'allevamento e della zootecnia.

(2) Le Zone E si suddividono in Zone Ea, Eb, Ec, come specificato nelle Sezioni II, III, e IV di questo Capo.

Art. 43 - Interventi ammessi

(1) Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

(2) La concessione edilizia può essere rilasciata esclusivamente ai soggetti sotto indicati secondo i criteri e le modalità sotto descritti:

a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 13.4.1974 n. 18, per tutti gli interventi indicati nel 1° comma, a titolo gratuito.

b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.

(3) La concessione è tuttavia subordinata:

a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;

b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del 2° comma, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

(4) Nel provvedimento di concessione deve farsi specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al 3° comma.

(5) Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente all'atto di concessione, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione".

(6) Non è subordinata nè a concessione nè ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

(7) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al 1° comma, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

(8) Al fine del computo di superfici coperte e volumi realizzabili di cui al 7° comma è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

SEZ. II

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE Ea

Art. 44 - Definizione - Interventi ammessi

(1) Comprendono le parti del territorio destinate a colture orticole e floricole specializzate.

(2) In queste zone sono ammesse per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

Art. 45 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione delle abitazioni è regolata dai seguenti parametri:

- Indice di densità fondiaria = 0,06 mc/mq.
- H max = 7 mt. (2 piani fuori terra)
- Distanza minima tra edifici = 10 m.
- Distanza minima dai confini = 5 m.

(2) E' ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione, registrato e trascritto, tra i confinanti.

SEZ. III

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE Eb

Art. 46 - Definizione - Interventi ammessi

(1) Comprendono le parti del territorio destinate a bosco, a coltivazioni produttive del legno e le zone di tutela idrogeologica.

(2) In queste zone sono ammesse, per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di ampliamento nei limiti di cui all'art. 47.

Art. 47 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) Gli ampliamenti delle opere esistenti sono consentiti nei seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria (compreso il volume esistente):
0,01 mc./mq. per un massimo di 500 mc. per azienda;
- H max = 7 mt. (due piani fuori terra);
- distanza minima tra edifici: 10 metri;
- distanza minima dai confini : 5 metri.

SEZ. IV

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE Ec

Art. 48 - Definizione - Interventi ammessi

(1) Comprendono le parti del territorio destinate all'agricoltura, ivi comprese quelle per l'allevamento e la zootecnia.

(2) In queste zone sono ammesse per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

Art. 49 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione delle abitazioni è regolata dai seguenti parametri:

- Indice di densità fondiaria = 0,03 mc/mq
- H max = 7 m. (2 piani fuori terra)
- Distanza minima tra edifici = 10 m.
- Distanza minima dai confini = 5 m.

(2) Nel caso di aziende con terreni in zone diverse tra le Ea, Eb ed Ec, il volume per le abitazioni sarà dato dalla somma dei volumi ricavabili in ogni singola zona. Il volume dovrà poi comunque rispettare gli altri parametri urbanistici della zona in cui ricade l'ingombro dell'edificio.

CAPO VI

ZONE F

Art. 50 - Definizione

(1) Le Zone F sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e nella presente normativa sono suddivise in Zone F1 (riferite all'art. 4 punto 5 del Decreto Ministeriale 2.4.1968) e in Zone F2.

SEZ. I

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE F1

Art. 51 - Definizione

- (1) Le Zone F1 costituiscono gli spazi per le attrezzature pubbliche:
- 1,5 mq/ab per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo
(istituti universitari esclusi);
 - 1 mq/ab per le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
 - 15 mq/ab per i parchi urbani territoriali.

Art. 52 - Attrezzature per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo

(1) I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche della legislazione scolastica vigente.

(2) Devono comunque essere rispettate le esigenze dell'intorno ambientale e della mobilità e trasporti, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 53 - Attrezzature sanitarie e ospedaliere

(1) I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche della legislazione sanitaria e ospedaliera vigente

(2) Devono comunque essere rispettate le esigenze dell'intorno ambientale e della mobilità e trasporti, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 54 - Parchi urbani territoriali

(1) I parchi urbani e territoriali sono disciplinati dalla normativa regionale relativa ai parchi e sono subordinati a progetti esecutivi che ne definiranno la specificità.

SEZ. II

NORMATIVA PARTICOLARE PER LE ZONE F2

Art. 55 - Definizione

(1) Le Zone F2 sono parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblico, collettivo o sociale distinte in:

- servizi infrastrutturali di tipo tecnologico indicati nella cartografia con il simbolo "ST";
- servizi infrastrutturali alla persona indicati nella cartografia con il simbolo "SP".

Art. 56 - Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico ST

(1) Per le destinazioni di tipo tecnologico quali, ad esempio, scali merci, autosili, centrali energetiche e di teleriscaldamento, impianti di comunicazioni, di depurazione, di recupero rifiuti, di approvvigionamento idrico, ecc. richiedenti presenze fisse solo di addetti al servizio diretto o di controllo, i parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di legge o di regolamento per le singole destinazioni d'uso.

(2) Devono comunque essere rispettate le esigenze dell'intorno ambientale e della mobilità e trasporti, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

(3) L'altezza massima degli edifici è pari a 18 metri fuori terra e deve comunque essere subordinata alle esigenze dell'intorno ambientale, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 57 - Servizi infrastrutturali alla persona SP

(1) Per le destinazioni funzionali di servizio alla persona, ossia tali da determinare la presenza continuativa di persone quali, ad esempio, sedi di enti pubblici amministrativi, di associazioni di interesse collettivo, di enti morali, ecc. ed edifici destinati ai servizi istituzionali di tali enti e associazioni; i parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di legge o di regolamenti per le singole destinazioni d'uso.

(2) L'edificazione deve comunque rispettare i seguenti parametri:

- la densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 3 mc/mq;
- il rapporto massimo di copertura è del 40%, l'altezza massima di 15 m.;

- le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra-corsa ascensore, contenitori per il condizionamento, ecc.) possono raggiungere le quote funzionali a condizione che la soluzione sia ammissibile con l'ambiente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia;
- distanza minima tra edifici: 10 m.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini: 5 m.; è ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione, registrato e trascritto, tra i confinanti;
- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

(3) Le opere di ristrutturazione dei fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di 1 posto macchina ogni 20 mq. di superficie relativa agli spazi funzionali oggetto di ristrutturazione, con esclusione degli spazi distributori e annessi di cui all'art. 8.

(4) Tale dotazione può essere reperita sul lotto insediato ovvero su aree anche non immediatamente contigue, purchè funzionalmente connesse.

(5) Tali aree, esterne al lotto insediato, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

Art. 58 - Interventi realizzati da persone ed enti privati

(1) Le norme di cui agli artt. 52, 53, 56 e 57 valgono anche per costruzioni di interesse di persone o di enti diversi da quelli pubblici e religiosi, ma aventi funzioni di interesse collettivo. Tali funzioni devono essere riconosciute mediante atti specifici oppure da atti di concessione o convenzione deliberati dal Consiglio Comunale, circa l'uso a servizio di zona F e le relative sanzioni di garanzia.

(2) Per le costruzioni di interesse degli enti di religione e di culto si applicano le norme dell'art. 5.

CAPO VII

ZONE G

Art. 59 - Definizione e suddivisione delle Zone G

(1) Le Zone omogenee G sono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo terziario ossia:

- a) commercio, trasporti, credito, assicurazioni e servizi;
- b) specialistiche e attività terziarie;
- c) attività di produzione di servizi;
- d) residenze di servizio, con una superficie utile massima di 220 mq. (ad uso del custode e del titolare della attività) competente ad una superficie utile terziaria di almeno 2.500 mq.

(2) Le Zone "G" sono suddivise in Zone Ga, Zone Gb, Zone Gc.

(3) Nelle Zone Ga e Gb sono consentiti anche insediamenti funzionali alla produzione, alla trasformazione dei beni e alle attività del settore secondario, purchè nel rispetto dei parametri stabiliti per le Zone D1/a e con l'osservanza di quanto prescritto nel 5° comma dell'art. 32.

SEZ. I

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE Ga

Art. 60 - Definizione - Interventi ammessi

(1) Comprendono le parti del territorio destinate alle attività del terziario, ad esclusione delle attività di cui alle zone "Gb".

(2) In queste zone sono ammesse:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

Art. 61 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- I.U.F. = 1 mq/mq.
- R.C. max = 40%
- H max = 18,00 m.
- le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra-corsa ascensori, contenitori per il condizionamento, ecc.) possono raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano o naturale, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia;
- distanza minima tra edifici: 10 metri; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini: 5 metri; è ammessa la costruzione a confine, previo accordo tra i confinanti con atto di convenzione registrato e trascritto.
- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

(2) Le opere di ristrutturazione dei fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di n. 1 posto macchina ogni 20 mq. di superficie relativa agli spazi funzionali oggetto di ristrutturazione.

(2) Le opere di ristrutturazione dei fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di n. 1 posto macchina ogni 20 mq. di superficie relativa agli spazi funzionali oggetto di ristrutturazione.

(3) La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti terziari, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, è fissata, ai sensi della L.R. n° 51/1975, nella misura del 100% della superficie di pavimento relativa agli spazi funzionali.

(4) Tale dotazione di pertinenza delle nuove costruzioni può risultare individuata su aree e/o spazi interni al lotto insediato, ovvero su aree e/o spazi anche non immediatamente contigui, purchè funzionalmente connessi.

(5) Tali aree, esterne al lotto insediato, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

SEZ. II

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE Gb

Art. 62 - Definizione - Interventi ammessi

(1) Comprendono le parti del territorio destinate alle attività di produzione dei servizi.

(2) A titolo di esemplificazione sono da ritenersi comprese nelle zone Gb i magazzini e i depositi, i servizi di trasporto e di spedizione, i servizi di artigianato con commercializzazione in sito (servizi alla casa, all'automobile, ecc.), recupero e vendita di materiale di rifiuto.

(3) In queste zone sono ammesse:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

Art. 63 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- I.U.F. = 1 mq/mq.
- R.C. max = 50%
- H max = 13,50 m.;
- le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra-corsa ascensori, contenitori per il condizionamento, ecc.) possono raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano e naturale, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.
- distanza minima tra edifici: 10 metri; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini: 5 m.; è ammessa la costruzione a confine, previo accordo con atto di convenzione, registrato e trascritto, tra i confinanti;
- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

(2) Le opere di ristrutturazione di fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di n. 1 posto macchina ogni 125 mq. di S.L.P. (superficie lorda di pavimento) da individuare sul lotto insediato ovvero su aree anche non immediatamente contigue, purchè funzionalmente connesse.

(3) Tali aree, esterne al lotto insediato, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

(4) La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti misti terziario e secondario, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è fissata, in analogia a quanto previsto dalla L.R. n. 51/1975 per le Zone "D", nella misura del 20% della superficie fondiaria nel caso di demolizioni e ricostruzioni, e del 20% dell'area fondiaria di pertinenza per le nuove costruzioni.

(5) Gli standards di pertinenza delle nuove costruzioni possono risultare individuati su aree e/o spazi interni al lotto insediato, ovvero su aree e/o spazi anche non immediatamente contigui, purchè funzionalmente connessi.

(6) Tali aree, esterne al lotto insediato, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

SEZ. III

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE Gc

Art. 64 - Definizione - Interventi ammessi

(1) Comprendono le parti del territorio destinate alle attività terziarie specialistiche quali, a titolo esemplificativo: attività turistico-ricettive, cultural-congressuali, servizi ricreativi, dello spettacolo, servizi di insegnamento e ricerca, servizi direzionali.

(2) Sono escluse le attività del credito, delle assicurazioni e del commercio non connesse ed integrate con le attività terziarie specialistiche di cui sopra e le attività di cui alle Zone Gb.

(3) In queste zone sono ammesse:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione.

(4) Nelle zone contornate nelle tavole di Piano a pallini neri, le opere di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono consentite previa approvazione di un piano attuativo.

Art. 65 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- I.U.F. = 1 mq/mq.
- R.C. max = 30%
- H max = 12,00 m.;
- le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra corsa ascensori, contenitori per il condizionamento, ecc.) possono raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano e naturale, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia;
- distanza minima tra edifici: 10 metri; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini: 5 metri; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra i confinanti con atto di convenzione registrato e trascritto;
- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

(2) Le opere di ristrutturazione dei fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di n. 1 posto macchina ogni 20 mq. di superficie relativa

agli spazi funzionali oggetto di ristrutturazione (sono esclusi da tale rapporto gli spazi distributori e gli spazi annessi di cui all'art. 8) per i servizi di insegnamento, ricerca e direzionali; n. 1 posto macchina ogni 15 posti a sedere per i servizi cultural-congressuali, ricreativi e dello spettacolo e n. 1 posto macchina ogni 3 posti letto per le attività turistico-ricettive, da individuare sul lotto insediato ovvero su aree anche non immediatamente contigue, purchè funzionalmente connesse.

(3) Tali aree, esterne al lotto insediato, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

(4) La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti terziari, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, è fissata, ai sensi della L.R. n. 51/1975, nella misura del 100% della superficie di pavimento relativa agli spazi funzionali.

(5) Tale dotazione di pertinenza delle nuove costruzioni può risultare individuata su aree e/o spazi interni al lotto insediato, ovvero su aree e/o spazi anche non immediatamente contigui, purchè funzionalmente connessi.

(6) Tali aree, esterne al lotto insediato, dovranno risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

Art. 66 - Modifica di destinazione delle strutture ricettive

(1) Salva l'osservanza delle disposizioni regionali in materia di vincolo di destinazione delle strutture ricettive, gli immobili attualmente destinati a tali strutture classificati in Zona Gc e contrassegnati con un cerchio per metà tinteggiato in nero sulle tavole di Piano Regolatore possono essere destinati a funzioni diverse da quelle originarie, ma comprese fra quelle previste nell'art. 64, qualora la modifica di destinazione risponda, a giudizio del Sindaco, sentite la

Commissione Edilizia e la Commissione Consiliare Assetto del Territorio e Ambiente, ad esigenze di miglioramento dell'assetto territoriale e di sviluppo del settore turistico.

CAPO VIII

ZONE H

Art. 67 - Definizione

(1) Le zone omogenee "H" sono le parti del territorio comunale destinate a verde privato costituite da:

- a) terreni piantumati con essenze pregiate;
- b) parchi o orti botanici di proprietà privata;
- c) ville e relativi giardini di pertinenza con interesse naturalistico e ambientale del verde.

Art. 68 - Interventi ammessi

(1) In queste zone sono ammesse:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- opere di ristrutturazione;
- opere di demolizione e ricostruzione;
- opere di nuova costruzione .

(2) In tali zone non sono ammesse attività che possano recare danno o molestia all'ambiente naturale.

Art. 69 - Parametri urbanistici ed edilizi

(1) Nel caso di demolizione e ricostruzione:

- indice di densità fondiaria pari a quello esistente riferito a volumi che siano comprovati da almeno un decennio, con possibilità di incremento del 20% della volumetria esistente, purchè la volumetria complessiva non ecceda la densità fondiaria di 0,20 mc/mq;
- H max: come l'esistente;
- distanza minima tra edifici: 10 m.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di ricostruzione di edifici esistenti;

(2) Nel caso di nuova costruzione, che può essere eseguita solo su superfici fondiariae che non siano di pertinenza di volumi preesistenti documentata da concessione edilizia o atti notarili, da destinare soltanto a residenza oppure a manufatti edilizi a servizio del verde privato (serre, portici, voliere, ecc.):

- indice di densità fondiaria = 0,01 mc/mq;
- H max = 7 m. (due piani fuori terra)
- distanza minima tra edifici = 10 m;
- distanza minima dai confini = 5 m.

(3) Nel caso di edifici esistenti, i quali abbiano già saturato la densità massima consentita nella zona ai sensi del comma 2°, (0,01 mc./mq.) sono consentite opere di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione in ampliamento nella misura strettamente necessaria alla realizzazione delle pertinenze di cui all'art. 7 del D.L. 23/1/1982 n.9, convertito in Legge 9/3/1982 n.94.

TITOLO IV

RETE VIARIA (Regolamento viario)

Art. 70 - Distanze delle costruzioni dalla strada

(1) Per la protezione delle strade della Rete Viaria del Piano si applicano le norme seguenti, salve le competenze degli Enti proprietari di strade non comunali ai fini di eventuali prescrizioni più limitative della edificazione, anche ai sensi dell'art. 5 del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404.

(2) Gli edifici ed i manufatti a quote superiori a quelle stradali devono essere costruiti alle distanze minime dai limiti delle strade considerate per tronchi, per lati, per tratti nella relativa planimetria di Piano Generale in scala 1:5000, ivi indicate.

(3) Possono essere autorizzate sui fondi adiacenti alle predette strade, a giudizio del sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, recinzioni a giorno di altezza massima pari a metri 1,00 dalle quote stradali fino a distanze di metri 5 dai limiti stradali.

(4) Le limitazioni edificatorie sopraffissate non si applicano lungo i tratti e i lati delle predette strade compresi nelle zone A.

(5) In generale e salvo nelle zone A, gli edifici ed i manufatti a quote superiori a quelle stradali devono essere costruiti a distanze dagli assi attuali o di rettifica o di previsione della Rete Viaria di strade o rogge o spazi pubblici, pari a:

metri 4,50 nelle zone B, C, D, F, G;

metri 3,00 nelle zone E, H.

(6) Nei casi di strade, ecc. che si sviluppano su zone del primo gruppo e su zone E può essere imposta lungo gli interi tronchi la distanza di metri 4,50 dagli assi.

(7) Nei casi di allineamenti esistenti in applicazione di altre norme vigenti od abrogate, possono essere imposte alle nuove costruzioni distanze dagli assi coerenti con quanto esistente.

* * * * *

Alloce

IV DIPARTIMENTO

IL COORDINATORE

Dr. Ing. Clemente Laiana

I N D I C E

<u>TITOLO I - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE</u>	Pag.	1
Art. 1 - Modi di attuazione	"	1
Art. 2 - Interventi edilizi	"	1
<u>TITOLO II - AZZONAMENTO - NORMATIVA GENERALE</u>	"	3
<u>Capo I - Azzonamento</u>	"	3
Art. 3 - Zone territoriali omogenee	"	3
<u>Capo II - Normativa generale</u>	"	4
Art. 4 - Immobili destinati a spazi ed impianti ad uso pubblico di circoscrizione	"	4
Art. 5 - Prescrizioni particolari per gli immobili di competenza degli enti religiosi e di culto e destinati ad impianti ed attrezzature di inte- resse comune e di interesse generale	"	6
Art. 6 - Attività urbanistiche ed edilizie	"	7
Art. 7 - Piani attuativi	"	8
Art. 8 - Densità edilizia - Utilizzazione fondiaria	"	9
Art. 9 - Altezze - Distanze - Cortili	"	11
Art.10 - Aree per parcheggio di autoveicoli	"	12
<u>TITOLO III - NORMATIVA PARTICOLARE DI ZONA</u>		
<u>Capo I - Zone A</u>		
Art. 11 - Definizione e suddivisione delle zone A	"	15
Art. 12 - Attività ammesse	"	15
<u>Sez. I - Normativa applicabile alle zone A</u>	"	16
Art. 13 - Redazione e documentazione dei progetti	"	16
Art. 14 - Interventi di restauro e ristrutturazione edilizia	"	18
Art. 15 - Segnaletica	"	20
Art. 16 - Tende	"	21
<u>Sez. II - Normativa particolare per le zone A1</u>	"	21

Art. 17	-	Mutamenti di destinazione ammessi	"	21
Art. 18	-	Interventi ammessi	"	23
Art. 19	-	Disposizioni particolari per immobili siti nell'ambito delle Zone A1 e funzionalmente classificati in Zone F e G.	"	25
<u>Sez. III</u>	-	Normativa particolare per le Zone A2	"	26
Art. 20	-	Interventi ammessi	"	26
<u>Sez. IV</u>	-	Normativa particolare per le Zone A3	"	27
Art. 21	-	Interventi ammessi	"	27
<u>Capo II - ZONE B</u>				
Art. 22	-	Definizione e suddivisione delle Zone B	"	28
Art. 23	-	Normativa applicabile alle Zone B	"	29
Art. 24	-	Normativa particolare per le Zone B1	"	30
Art. 25	-	" " " " " B2	"	30
Art. 26	-	" " " " " B3	"	30
<u>Capo III - ZONE C</u>				
Art. 27	-	Definizione e suddivisione delle Zone C	"	31
Art. 28	-	Normativa applicabile alle Zone C	"	31
Art. 29	-	Normativa particolare per le Zone C1	"	32
Art. 30	-	" " " " " C2	"	32
<u>Capo IV - ZONE D</u>				
<u>Sez. I</u>	-	Normativa applicabile alle Zone D	"	33
Art. 31	-	Definizione - Attività ammesse - Suddivisione	"	33
Art. 32	-	Interventi ammessi	"	34
Art. 33	-	Procedure	"	36
Art. 34	-	Piani attuativi di iniziativa privata	"	36
<u>Sez. II</u>	-	Normativa particolare per le Zone D1/a, D1/b, D1/c	"	37
Art. 35	-	Definizione e suddivisione delle Zone D1	"	37
Art. 36	-	Parametri urbanistici ed edilizi	"	37
Art. 37	-	Normativa particolare per le Zone D1/a	"	38
Art. 38	-	" " " " " D1/b	"	39
Art. 39	-	" " " " " D1/c	"	41

<u>Sez. III</u> -	Normativa particolare per le Zone D2/b e D2/c	"	42
Art. 40 -	Definizione e suddivisione delle Zone D2	"	42
Art. 41 -	Parametri urbanistici ed edilizi	"	42
<u>Capo V</u> -	<u>ZONE E</u>		
<u>Sez. I</u> -	Normativa applicabile alle Zone E	"	44
Art. 42 -	Definizione e suddivisione delle Zone E	"	44
Art. 43 -	Interventi ammessi	"	44
<u>Sez. II</u> -	Normativa particolare per le Zone Ea	"	46
Art. 44 -	Definizione - Interventi ammessi	"	46
Art. 45 -	Parametri urbanistici ed edilizi	"	47
<u>Sez. III</u> -	Normativa particolare per le Zone Eb	"	47
Art. 46 -	Definizione - Interventi ammessi	"	47
Art. 47 -	Parametri urbanistici ed edilizi	"	48
<u>Sez. IV</u> -	Normativa particolare per le Zone Ec	"	48
Art. 48 -	Definizione - Interventi ammessi	"	48
Art. 49 -	Parametri urbanistici ed edilizi	"	49
<u>Capo VI</u> -	<u>ZONE F</u>		
Art. 50 -	Definizione	"	49
<u>Sez. I</u> -	Normativa particolare per le Zone F1	"	50
Art. 51 -	Definizione	"	50
Art. 52 -	Attrezzature per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo	"	50
Art. 53 -	Attrezzature sanitarie e ospedaliere	"	50
Art. 54 -	Parchi urbani territoriali	"	51
<u>Sez. II</u> -	Normativa particolare per le Zone F2	"	51
Art. 55 -	Definizione	"	51
Art. 56 -	Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico ST	"	52
Art. 57 -	Servizi infrastrutturali alla persona SP	"	52
Art. 58 -	Interventi realizzati da persone ed enti privati	"	53

Capo VII - ZONE G

Art. 59 - Definizione e suddivisione delle Zone G	"	55
<u>Sez. I</u> - Normativa applicabile alle Zone Ga	"	55
Art. 60 - Definizione - Interventi ammessi	"	55
Art. 61 - Parametri urbanistici ed edilizi	"	56
<u>Sez. II</u> - Normativa applicabile alle Zone Gb	"	57
Art. 62 - Definizione - Interventi ammessi	"	57
Art. 63 - Parametri urbanistici ed edilizi	"	58
<u>Sez. III</u> - Normativa applicabile alle Zone Gc	"	59
Art. 64 - Definizione - Interventi ammessi	"	59
Art. 65 - Parametri urbanistici ed edilizi	"	60
Art. 66 - Modifica di destinazione delle strutture ricettive	"	61

Capo VIII - ZONE H

Art. 67 - Definizione	"	63
Art. 68 - Interventi ammessi	"	63
Art. 69 - Parametri urbanistici ed edilizi	"	64

TITOLO IV - RETE VIARIA (Regolamento Viario)

Art. 70 - Distanze delle costruzioni dalle strade	"	65
---	---	----

* * * * *