

COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE

ELABORATO:

UFFICIO TECNICO

URBANISTICO GENERALE

2

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE

DEL

N.

DEL

N.

SCALA:

DIRIGENTE DI SETTORE

Ing. Luigi Martinelli

a. DIRIGENTE DI SETTORE

Ing. Clemente Tajana

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

n. 72 del 6 LUG 1993

IL SEGRETARIO GENERALE

Como, marzo 1993
luglio 1993

I N D I C E

Titolo I - Disposizioni generali

- Art. 1 - Finalità e applicazione del Piano Regolatore Generale
- " 2 - Inquadramento di riferimento normativo del Piano
 - " 3 - Contenuto e composizione del P.R.G.
 - " 4 - Deroghe
 - " 5 - Variazione alla destinazione d'uso
 - " 6 - Parametri urbanistici ed edilizi
 - " 7 - Definizione dei parametri
 - " 8 - Aree di pertinenza
 - " 9 - Interventi edilizi
 - " 10 - Trasferimento di capacità insediativa
 - " 11 - Urbanizzazione primaria
 - " 12 - Urbanizzazione secondaria
 - " 13 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi
 - " 14 - Prevalenza in caso di contrasto
 - " 15 - Parcheggi

Titolo II - Attuazione del P.R.G.

- Art.16 - Strumenti di attuazione
- " 17 - Programma Pluriennale di attuazione
 - " 18 - Interventi subordinati al P.P.A.
 - " 19 - Elaborati del P.P.A.
 - " 20 - Attuazione mediante Piani Attuativi
 - " 21 - Attuazione mediante Programmi Integrati di Intervento (L. 17.2.92 n° 179)
 - " 22 - Contenuto dei Piani Attuativi
 - " 23 - Disciplina delle convenzioni nell'attuazione del P.R.G.
 - " 24 - Dotazione di verde primario privato nel caso di P.A.

Titolo III - Disciplina di zona

- Art.25 - Azzonamento del territorio
- " 26 - Classificazione del territorio in zone omogenee
 - " 27 - Prescrizioni generali
 - " 28 - Destinazione d'uso
 - " 29 - Zone omogenee A
 - " 30 - Zone omogenee B
 - " 31 - Zone omogenee C
 - " 32 - Zone omogenee D
 - " 33 - Zone omogenee E

- " 34 - Aree per standard comunali e aree per attrezzature private e pubbliche
- " 35 - Aree R di rispetto
- " 36 - Aree destinate alla viabilità
- " 37 - Zone F per attrezzature pubbliche di interesse generale
- " 38 - Aree di ridisegno urbanistico

Titolo VI - Attività commerciali

Art.39 - Definizioni generali

- " 40 - Spazi commerciali e Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita
- " 41 - Superficie massima di vendita ammessa a concessione edilizia semplice
- " 42 - Parcheggi relativi agli spazi commerciali
- " 43 - Cambiamento di destinazione d'uso
- " 44 - Aree interessate da pianificazione attuativa

Titolo V - Mobilità

Art.45 - Viabilità

- " 46 - Aree per spettacoli viaggianti
- " 47 - Aree di riserva

Titolo VI Norme di tutela

Art.48 - Norme generali

- " 49 - Opere in immobili vincolati

Titolo VII - Norme transitorie e finali

Art.50 - Beni soggetti a vincoli di tutela in Zona A

- " 51 - Sospensione dei lavori in contrasto con il P.R.G.
- " 52 - Opere ammesse in edifici preesistenti alla adozione del P.R.G.
- " 53 - Aree interessate da precedenti convenzioni già adottate dal Consiglio Comunale
- " 54 - Piani di zona vigenti e Piani Attuativi vigenti o adottati
- " 55 - Criteri per la monetizzazione
- " 56 - Riferimenti legislativi

ALLEGATI alle presenti N.T.A.:

- Elenco degli elaborati di cui è composto il P.R.G.

C I T T A' D I C O M O

Testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in revisione generale del vigente

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e applicazione del Piano Regolatore Generale

1. La finalità del PRG è quella di programmare un corretto assetto del territorio comunale, tenendo presenti le esigenze della comunità locale e situazioni di carattere sovracomunale.

2. Tale finalità viene perseguita mediante le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie del piano e mediante le norme urbanistico-edilizie di attuazione.

3. Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale, a' termini della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

4. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento di igiene, nonché di altri regolamenti comunali.

Art. 2 - Inquadramento di riferimento normativo del piano

1. Parte del territorio comunale è compresa nella Comunità Montana del Triangolo Lariano il cui Piano Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1692 del 12 ottobre 1989 (vedere documentazione nella sede competente).

Art. 3 - Contenuto e composizione del P.R.G.

1. Le planimetrie del P.R.G. indicano essenzialmente:
 - la rete delle principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie e le relative fasce di rispetto
 - la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dei nuclei urbani e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
 - le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù o limitazioni d'uso;
 - le aree da riservare agli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
 - i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
 - le aree e gli edifici privati, ma con destinazioni di interesse generale.

2. Le previsioni del P.R.G. sono articolate distinguendo, a' termini dell'art. 15 e seguenti della L.R. 15 aprile 1975, n° 51:
 - a) le parti del territorio comunale delimitate come centri edificati, a' sensi dell'art. 18 della legge 21 ottobre 1971, n° 865;
 - b) le restanti parti del territorio comunale.

3. Gli allegati del P.R.G. sono individuati nell'allegato riportato in calce alle presenti norme.

Art. 4 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe al P.R.G. nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357, e limitatamente ai casi fissati dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche ed integrazioni, nonché disposte da specifiche leggi nazionali e regionali che le prevedano.

Art. 5 - Variazione alla destinazione d'uso

1. Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, ove comporti l'esecuzione di opere edilizie, è assoggettata a preventiva concessione o autorizzazione edilizia ed alla eventuale corresponsione dei relativi contributi, di cui alla legge 28 gennaio 1977, n° 10, in funzione della qualificazione della variazione d'uso stessa.

2. Nell'ambito delle zone omogenee A gli interventi edilizi con variazione della destinazione d'uso dei fabbricati, sono subordinati alla predisposizione dei piani attuativi, a' termini dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n° 51, e con la procedura di cui alla L.R. 12 marzo 1984, n° 14, salvo che per gli interventi di restauro e di risanamento, per quelli diretti ad adeguare l'uso dei fabbricati o delle singole unità immobiliari alle previsioni del P.R.G. e per quelli disciplinati dall'art. 14 della L. 17 febbraio 1992, n° 179.

3. In tali casi la variazione d'uso è consentita in conformità alle destinazioni di zona ed alla norma e comporta l'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 5 dicembre 1977, n° 60/61, in relazione al tipo di intervento previsto.

4. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico si applica il disposto dell'art. 24 della L. 5 febbraio 1992, n° 104.

5. Ogni variazione della destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi, per cui non sia già richiesta concessione edilizia, è assoggettata a nulla osta da parte del Sindaco, previa verifica dell'adeguamento delle barriere architettoniche di cui al punto precedente e di dotazione di parcheggi in conformità a quanto disposto dall'art. 15 delle presenti norme.

Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici regolano l'urbanizzazione delle aree e servono contestualmente a strutturare l'organismo urbano ed a promuovere l'efficiente organizzazione.

2. I parametri edilizi disciplinano l'uso edilizio di un lotto; si applicano sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamento di un edificio esistente, fatti salvi gli allineamenti esistenti, il rapporto di copertura e le distanze esistenti.

Art. 7 - Definizione dei parametri

1. H = Altezza massima (m)

1.1. E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità) più alto.

1.2. Per solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità) più alto.

1.3. Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

1.4. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica avente una profondità non inferiore a m. 9,00. Nel caso di profondità minore l'altezza verrà misurata con riferimento al corpo più alto.

1.5. Nel caso di edificazione di area posta a confine con strade aventi quote diverse, si assume come punto di riferimento il punto medio della linea inclinata che collega idealmente le due differenti quote stradali.

2. Ds = Distanza dal ciglio stradale (m)

2.1. E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).

3. Dc = Distanza dei fabbricati dai confini (m)

3.1. E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto; con essa si individua anche la distanza dai confini di zona previsti dal P.R.G.

4. $D_f = \text{Distanza fra i fabbricati (m)}$

4.1 E' la minima distanza tra le pareti dei fabbricati.

5. $I_c = \text{Indice capitaro volumetrico (mc/ab)}$

5.1. E' il volume edilizio medio per abitante insediato o insediabile in un determinato ambito territoriale.

5.2. E' determinato dal rapporto tra il volume edilizio complessivo (residenziale e complementare) ed il numero degli abitanti.

5.3. Per la determinazione della capacità insediativa, in sede di pianificazione attuativa, si assume pari a 100 mc/ab, salvo modifiche legislative di detto parametro.

6. $I_t = \text{Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)}$

6.1. E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. di superficie territoriale (S_t) interessata dall'intervento.

7. $I_f = \text{Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)}$

7.1. E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (S_f).

8. $U_t = \text{Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)}$

8.1. E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie territoriale.

9. $U_f = \text{Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)}$

9.1. E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie fondiaria.

10. $R_c = \text{Rapporto di copertura (\%)}$

10.1. E' il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

11. $S_c = \text{Superficie coperta (mq)}$

11.1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

12. S_f = Superficie fondiaria (mq)

12.1. E' la superficie indicata come edificabile nelle planimetrie di P.R.G., dedotti gli spazi già di uso pubblico nonchè le aree destinate dalle planimetrie medesime alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, nonchè a zona di rispetto, in quanto sia individuata nelle planimetrie di P.R.G. senza edificabilità.

13. S_t = Superficie territoriale (mq)

13.1. E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione attuativa ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

13.2. In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonchè dei relativi nodi e svincoli;
- le strade private aperte al pubblico transito;
- le aree di verde privato;
- le aree di rispetto stradale aventi tale destinazione nelle planimetrie di P.R.G. ed indicate senza edificabilità.

14. S_{lp} = Superficie lorda di pavimento (mq)

14.1. E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

14.2. Non vengono conteggiate nella S_{lp} :

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- le superfici delle scale e dei vani di corsa dei relativi impianti di sollevamento, nonchè le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in soprassuolo o in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra purchè asservite con vincolo pertinenziale alle unità abitative;
- unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di

trasporto per persone fisicamente impediti, compresi i relativi spazi di accesso nei limiti di 1/5 della superficie coperta del fabbricato.

- le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso; vanno però conteggiate le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento e dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili e agibili;
- le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità;
- le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di abitabilità, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;

14.3. Nel caso di piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone; sono invece, escluse quelle adibite a cantine al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi tecnici dei fabbricati.

15. S_1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

15.1. E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

16. S_2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

16.1. E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione attuativa, se puntualmente identificata dallo strumento urbanistico. In caso contrario le aree possono anche essere reperite esternamente o monetizzate, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, secondo il disposto dell'art. 12 della L.R. n° 63/78, modificata dalla L.R. n° 31/86

17. S_m = Superficie minima di intervento (mq)

17.1. E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G..

18. $S_{cl} = \text{Superficie commerciale lorda (mq)}$

18.1. E' la superficie somma delle superfici destinate alla vendita (S_v), ai servizi (locali accessori) ed agli altri usi (locali di riserva) inerenti all'attività dell'esercizio commerciale che avvengono su aree private o pubbliche, calcolate come per l'indice S_{lp} di cui alle precedenti norme.

19. $S_v = \text{Superficie di vendita (mq)}$

19.1. E' la superficie somma della:

- superficie utilizzata dal personale addetto alle operazioni di vendita;
- superficie destinata all'accesso ed alla permanenza del pubblico;
- superficie occupata dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

20. Volume (mc)

20.1. E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S_{lp}) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali; nel caso di interventi sull'esistente si calcola il volume "vuoto per pieno" purchè abbia i requisiti di abitabilità e agibilità escluse le superfici di cui al precedente punto 14.

21. Prescrizioni generali

21.1. Negli interventi di pianificazione attuativa ed a concessione edilizia semplice i parametri I_t , I_f , U_t , U_f , vanno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità alle presenti norme.

21.2. I criteri, come sopra indicati, per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S_{lp}) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria.

Art. 8 - Aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle utilizzate, in tutto o in parte, mediante interventi di nuova edificazione o di ricostruzione, ai fini della applicazione dei parametri di edificabilità o di utilizzazione fondiaria prescritti dal PRG e dalla osservanza delle percentuali di destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona funzionale, così come previsto al successivo quinto comma.

2. Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando sia stato completamente utilizzato l'indice di edificabilità o di utilizzazione previsto dal P.R.G. per l'area stessa.

3. Un'area di pertinenza si definisce "parzialmente satura" quando il parametro di edificabilità o di utilizzazione previsto dal P.R.G. per l'area stessa consenta incrementi rispetto al volume o alla Slp esistente, da computarsi in conformità alle presenti norme.

4. Nel caso di interventi a concessione edilizia, le aree fondiarie di pertinenza non comprese in Piano Attuativo vigente, devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitu' di diritto pubblico, mediante atto da trasciversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio della concessione edilizia, deve indicare il volume o la Slp utilizzata, nonché il relativo parametro riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici e con il permanere della normativa urbanistica in vigore al momento del vincolo e comunque col permanere degli indici parametrici di edificazione.

5. Nei casi in cui una concessione edilizia semplice preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza dovrà, altresì, precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla Slp complessiva utilizzata, al fine di poter verificare globalmente il rispetto degli indici parametrici.

Art. 9 - Interventi edilizi

1. Sono interventi edilizi quelli definiti e disciplinati come tali dal Regolamento Edilizio.

Art. 10 - Trasferimento di capacità insediativa

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa dal P.R.G. salvo il caso di asservimento di aree in zone omogenee, aree tra loro confinanti o separate da strade o da aree pubbliche; asservimento da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.

2. Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la L.R. 7 giugno 1980, n° 93.

Art. 11 - Urbanizzazione Primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono così definite:

a) SEDI VIARIE (Art. 4 - L. 847/64)

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) SPAZI DI SOSTA O DI PARCHEGGIO (Art. 4 - L. 847/64)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

c) RETE IDRICA (Art. 4 - L. 847/64)

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

d) RETE FOGNARIA (Art. 4 - L. 847/64)

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti agli allacciamenti dei singoli edifici alla suddetta rete principale e agli impianti di depurazione.

e) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS (Art. 4 - L. 847/64)

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica del gas combustibile per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

f) PUBBLICA ILLUMINAZIONE (Art. 4 - L. 847/64)

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) RETE TELEFONICA (Art. 4 - L. 847/64)

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

h) SPAZI DI VERDE ATTREZZATO (Art. 4 - L. 847/64)

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

i) ATTREZZATURE CIMITERIALI (Art. 26 bis L. 38/90)

Art. 12 - Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, e dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.

Per quanto attiene i parcheggi costituisce urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art. 22 della L.R. n° 51/75 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto attiene le attrezzature di culto e per servizi religiosi si applica il disposto della L.R. 80/1992.

2. Sono, inoltre, da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano e interurbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

Art. 13 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi

1. In relazione alle disposizioni di cui all'art. 8, quinto comma, par. 2), della legge 6 agosto 1967, n° 765, per opere necessarie ad allacciare le zone di P.R.G. ai pubblici servizi si intendono:

- la rete o porzione della rete della viabilità principale prevista dal P.R.G. e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
- le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, teleriscaldamento) ed il potenziamento degli stessi.

Art. 14 - Prevalenza in caso di contrasto

1. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del PRG e le disposizioni delle presenti norme urbanistico-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

2. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del PRG e quelle dello stato di fatto reale verificato con perizia asseverata rispetto al catastale, hanno prevalenza queste ultime.

Art. 15 - Parcheggi

1. Per ciascuna destinazione d'uso si indica la dotazione di appositi spazi per i parcheggi privati, almeno nelle seguenti quantità:

1.1. Residenza	1 posto auto/80 mq di Slp;
1.2. Attrezzature ricettive	1 posto auto/3 posti letto;
1.3. Edifici scolastici	2 posti auto/1 aula;
1.4. Teatri, cinema e simili	1 posto auto/10 mq. di Slp;
1.5. Industria e artigianato	1 posto auto/50 mq. di Slp;
1.6. Direzionale commerciale, studi professionali, uffici e negozi	1 posto auto/50 mq. Slp.

La superficie di ogni posto macchina deve essere di almeno 12 mq. (ad eccezione dei parcheggi meccanizzati).

La Slp. viene computata ai fini del presente articolo con criteri analoghi alla determinazione dagli oneri di urbanizzazione.

2. In ogni intervento di nuova costruzione le suddette quantità debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a concessione edilizia semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa.

E' comunque fatto salvo il rispetto dell'obbligo di dotazione minima di cui all'art. 2 della legge n° 122/89.

2.1. In tutte le zone A e B possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- siano poste entro un raggio di 150 m. dall'area oggetto dell'intervento;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e all'interno di zone omogenee A anche in quelli di nuova edificazione, qualora non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi, le quantità di cui al precedente punto 1. gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nelle quantità massime consentite dalla situazione strutturale degli edifici in base a comprovate esigenze

tecnico-costruttive, dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza e da eventuali vincoli di carattere monumentale o ambientale utilizzando, se necessario, anche tecnologie meccanizzate.

3.1 Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- siano poste entro un raggio di 400 m. dall'area oggetto dell'intervento, preferibilmente nelle apposite aree di parcheggio su suolo pubblico previsto al titolo II art. 29, punto 5.5;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei registri Immobiliari a cura dell'edificante.

3.2. Nei predetti interventi di ristrutturazione, per le destinazioni di cui ai punti 1.2, 1.4, 1.5, 1.6 i posti auto di cui al punto 1, per la quota non ricavabile nelle pertinenze, dovranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta pubbliche o private funzionanti o da realizzarsi.

4. Prescrizioni particolari:

4.1. Le disponibilità di posti auto nonché le superfici da destinare a parcheggio, sia pubblico che privato, possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.

4.2. Per i parcheggi relativi agli spazi commerciali si applicano le prescrizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

5. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio, in applicazione e con le procedure di cui all'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n° 122. Il vincolo pertinenziale potrà essere oggetto di impegnativa in sede di presentazione della richiesta di autorizzazione alla esecuzione e sarà perfezionato e costituito dopo la ultimazione dei lavori. La facoltà di cui sopra può essere esercitata anche per parcheggi, nelle entità stabilite dalle presenti N.T.A. da destinare a pertinenza di unità immobiliari siti nel raggio di mt. 150 dall'immobile oggetto dell'intervento di cui all'art. 9 della L. 122/89.

T I T O L O I I - A T T U A Z I O N E D E L P . R . G .

Art. 16 - Strumenti di attuazione

1. Il piano regolatore generale, in conformità all'art. 31 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, si attua mediante:

- 1.1. i programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, ed alla L.R. 12 marzo 1984, n° 15, e successive modifiche;
- 1.2. piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, ivi compresi quelli di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865;
- 1.3. piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche; nonché P.I.P. a' sensi art. 27 della legge 865/71 e successive modifiche;
- 1.4. piani di recupero, di cui all'art. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché in forza di leggi regionali applicative della legge 457/78;
- 1.5. piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, anche di normativa regionale;
- 1.6. programmi o piani integrati di cui rispettivamente alla Legge Regionale 23/90 ed alla Legge 179/92;
- 1.7. concessioni edilizie, di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- 1.8. autorizzazioni, di cui all'art. 7 della legge 25 marzo 1982 n. 94.
- 1.9. concessioni edilizie, con convenzione obbligatoria, nelle zone di recupero;
- 1.10. concessioni edilizie, con atto d'obbligo unilaterale, nelle zone di recupero.

Art. 17 - Programma Pluriennale di attuazione

1. Il Programma Pluriennale di Attuazione ha durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

2. Il P.P.A. ha le finalità ed i contenuti di cui alle leggi in vigore.

3. In vista della redazione del pubblico avviso, che l'Amministrazione Comunale deve emanare per consentire, attraverso la più larga partecipazione democratica, l'acquisizione di ogni elemento utile alla predisposizione del P.P.A., l'Amministrazione Comunale definisce criteri generali, di carattere programmatico-urbanistico ed edilizio, utili al fine di indirizzare positivamente la partecipazione di cui sopra, da indicare nel pubblico avviso stesso.

Art. 18 - Interventi subordinati al P.P.A.

1. Il rilascio di concessione edilizia per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è ammesso solo in quanto previsto dal P.P.A., fatto salvo il disposto dell'art. 6 della legge 94/82, nonché il disposto di leggi nazionali o regionali che escludano detto obbligo preventivo.

2. E' ammessa, anche se non prevista dal P.P.A., la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia individuati al secondo comma dell'art. 3 della L.R. 12 marzo 1984, n° 15, come sostituito dall'art. 2 della L.R. 30 luglio 1986 n° 31.

3. Nel caso di Piani Attuativi non individuati dal P.P.A. si applicano le disposizioni del settimo comma dell'art. 1 della L.R. 12 marzo 1984 n° 15, come sostituito dall'art. 1 della L.R. 30 luglio 1986, n° 31.

4. Variazioni funzionali a seguito di dismissione di attività produttive nell'ambito delle zone B* disciplinate dall'art. 30, punto 7 delle presenti norme.

Art. 19 - Elaborati del P.P.A.

1. I programmi pluriennali di attuazione sono costituiti da:

1.1. relazione illustrativa comprendente, fra l'altro le seguenti indicazioni:

- andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale e comunitario;
- stato di avanzamento degli interventi previsti nei programmi precedenti;
- coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate ai servizi;
- criteri di scelta seguiti;

1.2. elenco delle richieste e delle proposte pervenute da enti pubblici e da privati, con specifica valutazione della loro compatibilità con le previsioni del P.R.G. per la zona;

1.3. elenco delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo considerato;

1.4. documentazione cartografica, in scala non inferiore a quella delle planimetrie del P.R.G., con l'individuazione delle aree relative agli interventi pubblici e privati, con la specificazione:

- della data entro cui devono essere presentate le istanze di concessione o di approvazione di strumenti urbanistici attuativi;
- della superficie e della volumetria oggetto della previsione di intervento;
- dello stato di attuazione del P.P.A.;
- degli interventi già programmati ma non attuati e da ricomprendere nel nuovo programma;

1.5. verifica dell'osservanza degli standard urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;

1.6. relazione finanziaria con l'indicazione delle spese presumibili a carico del Comune e con la previsione delle relative fonti di finanziamento, pubbliche e private;

1.7. norme di attuazione.

Art. 20 - Attuazione mediante Piani Attuativi

1. Nell'ambito delle aree individuate nel Piano di Azzonamento del P.R.G. e contrassegnate da apposita grafia, ovvero negli ambiti previsti dalla normativa, i nuovi interventi sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, di cui all'art. 19 delle presenti norme e con la procedura di cui alla L.R. 12 marzo 1984, n° 14.

2. Il Sindaco, a' termini del penultimo comma dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modifiche, ha facolta di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

3. Nel caso di costruzioni con altezza superiore a m. 25,00 e/o con indice superiore a 3,00 mc/mq. di area edificabile, a' termini del sesto comma dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n° 765, è d'obbligo il Piano Attuativo esteso all'intero ambito o comprensorio di intervento.

Art. 21 - Attuazione mediante Programmi Integrati di Intervento (L. 17.2.92 n° 179)

1. In applicazione delle disposizioni impartite con la legge 17 febbraio 1992, n° 179, ed al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, è prevista la formazione di Programmi Integrati di Intervento, da predisporli da parte di soggetti pubblici e privati, relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione.

2. A detti Programmi Integrati si applicano le norme procedurali e le disposizioni contenute nell'art. 16 della predetta legge n° 179/92.

Art. 22 - Contenuto dei Piani Attuativi (P.A.)

1. I Piani Attuativi, sia in aree libere che in aree edificate, debbono essere predisposti in conformità alla normativa vigente e debbono essere corredati dagli elaborati individuati nell'allegato riportato in calce alle presenti norme.

2. Tutti i P.A., sia in aree libere che edificate, debbono essere corredati dalla scheda di controllo approvata dalla Giunta Regionale il 27.3.1984, e successive modifiche, a' termine del secondo comma, dell'art. 6 della L.R. 12 marzo 1984, n° 14.

3. Nel caso di ambiti assoggettati a P.A. in cui siano compresi edifici esistenti, con lo stesso P.A. dovrà essere puntualmente individuata, mediante specifico elaborato, sia l'edificazione esistente che le relative aree di pertinenza, da non assoggettare a pianificazione attuativa, ma semplicemente da coordinare con le previsioni urbanistiche dello stesso P.A..

4. Nell'ambito dei P.A. sono applicabili le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, che ammettono distanze tra i fabbricati, inferiori a quelle stabilite nello stesso art. 9, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Art. 23 - Disciplina delle convenzioni nell'attuazione del Piano Regolatore Generale

1. Per l'attuazione del P.R.G. è prevista l'assunzione di convenzioni nei seguenti casi:

- 1.1. PIANO DI LOTTIZZAZIONE - A' termini dell'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche;
- 1.2. PIANO DI RECUPERO - A' termini dell'art. 28 della legge 457/78, nel caso di piano di iniziativa comunale ed a' termini dell'art. 30 della stessa legge, nel caso di piano di iniziativa dei privati;
- 1.3. EDILIZIA CONVENZIONATA - A' termini dell'art. 7 della legge 10/77;
- 1.4. PRIMA ABITAZIONE - A' termini dell'art. 9 della Legge 94/82;

1.5. Impegnativa trascritta, a' sensi dell'art. 14 della legge 179/92.

2. La disciplina delle convenzioni può essere utilizzata anche in casi diversi rispetto a quelli previsti nel comma precedente, semprechè risulti giustificata da finalità di pubblico interesse.

Art. 24 - Dotazione di verde primario privato nel caso di P.A.

1. Nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa, ai fini di un più corretto inserimento ambientale, è da prevedere una adeguata dotazione di verde primario privato.

2. A tal fine, indicativamente, si individuano le seguenti dotazioni:

2.1. Indice di arbustazione = 1 arbusto/60 mq. liberi da edificazione;

2.2. Indice di piantumazione = 1 albero/80 mq. liberi da edificazione.

T I T O L O I I I - D I S C I P L I N A D I Z O N A

Art. 25 - Azzonamento del territorio

1. A' termini dell'art. 7 della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150, il Piano Regolatore Generale considera la totalità del territorio comunale che, con il Piano di Azzonamento risulta suddiviso in zone, secondo la classificazione e le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 26 - Classificazione del territorio in zone omogenee.

1. Zone omogenee

1.1. A' termini dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n°1444, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

1.2. **ZONE A** - Le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed in nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, di cui all'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, n°51, suddivise in zone A1 (Ambito Urbano), Zone A2 (Nuclei Suburbani) e Zone A3 (Agglomerati Rurali ed Edifici Isolati);

1.3. **ZONE B** - Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, suddivise in Zone B1 (Agglomerati Urbani con Edifici in linea od Edifici isolati), Zone B2 (Edifici Isolati o Condomini), Zone B3 (Edifici Isolati o Ville), Zone B4 (con previsione di riqualificazione urbanistica con tessuto urbano a funzioni integrate), Zone B1* (edifici attualmente sedi di attività secondarie nell'ambito di agglomerato urbano con caratteristiche di Zona B1), Zone B2* (edifici attualmente sedi di attività secondarie nell'ambito di agglomerato urbano con caratteristiche di Zona B2), Zone B3* (edifici attualmente sedi di attività secondarie nell'ambito di agglomerato urbano con caratteristiche di Zona B3) e Zone B4* (edifici attualmente sedi di attività secondarie in zona con previsione di riqualificazione urbanistica con tessuto urbano a funzioni integrate).

1.4. **ZONE C** - Le parti del territorio inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq; le Zone C sono suddivise in Zone C1 (Edifici Isolati a medio-bassa densità territoriale), Zone C2 (Edifici isolati a bassa densità territoriale);

1.5. **ZONE D** - Le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

1.6. **ZONE E** - Le parti del territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola, suddivise in Zone Ea (Culture orticole e floricole specializzate), Zone Eb (A bosco, a coltivazione del legno e di tutela idrogeologica) e Zone Ec (Agricoltura, allevamento e zootecnia).

1.7. **ZONE F** - Le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

Art. 27 - Prescrizioni generali

Fatte salve le particolari disposizioni fissate per ciascuna zona, le norme che seguono trovano applicazione nella edificazione di qualsiasi tipo e destinazione, da realizzare in tutte le aree edificabili.

1. Barriere architettoniche

1.1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, debbono essere redatti in coerenza con le disposizioni contenute nella legge 13/89 e successive modifiche, nonchè nel D.M. 236/89 e non risultare in contrasto con le disposizioni contenute nella LRL 6/89 e successive modifiche.

1.2. In applicazione delle disposizioni contenute nel quarto comma dell'art. 1 della legge 13/89, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle predette disposizioni.

1.3. Nel caso di modifica della destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico deve essere presentata richiesta al Sindaco, come disposto dall'art. 24, comma 6° della legge 5.2.1992 n° 104.

A tale richiesta va allegata una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche anche mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 2.1.1956 n° 164.

Per edifici in luogo pubblico si intendono gli edifici pubblici e quelli privati aperti al pubblico.

Sono edifici pubblici quelli che appartengono ad enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico (esemplificativamente: il Comune, le Caserme, le scuole, gli ospedali, le chiese, i mercati, i macelli, le università, ecc. v. Circolare Ministero LL.PP. 1.3.1963 n° 518).

Sono edifici privati aperti al pubblico quelli che pur non essendo costruiti da enti pubblici hanno un vario e diverso interesse pubblico, collettivo e sociale e quindi tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici dove si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale (v. D.P.R. 27.4.1978 n° 384).

2. Distanza dal confine

2.1. E' ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici esclusivamente:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente, salvo accordo tra proprietari confinanti per maggior sviluppo del fabbricato rispetto alla preesistenza) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;

2.2. Deve, comunque, essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati a civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente (o in tempi immediatamente successivi) gli eventuali frontespizi debbono essere rivestiti con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.

2.3. Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza deve essere verificata sullo spigolo e riferita alla fronte il cui allineamento determini con il confine l'angolo minore; a parità di angolo di inclinazione va fatto riferimento alla fronte più larga.

2.4. Nel caso di costruzioni a confine una delle quali non sia posta sul confine, ma disti dal confine meno di m. 1,50, colui che costruisce successivamente può scegliere tra il costruire in aderenza, avvalendosi del disposto dell'art. 875 C.C. o arretrarsi dal confine sino a creare tra le fronti dei due edifici una distanza non inferiore a m. 3,00. Le pareti fronteggianti devono entrambe non essere finestrate.

2.5. Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a m. 5,00 e va misurata al netto dei balconi aperti o chiusi e della sporgenza di gronda (per aggetti inferiori a m. 2,00) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici, determinata ai fini igienici.

3. Distanza fra fabbricati

3.1. La distanza minima tra pareti di edifici antistanti, delle quali almeno una sia finestrata, non può essere inferiore a m. 10,00. La norma si applica qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 3,00. Sono fatte salve le previsioni dei piani di recupero di cui alla legge n° 457/78, così come le previsioni dei piani particolareggiati.

4. Arretramenti nelle varie zone omogenee

4.1 Nel Titolo V - Mobilità delle presenti Norme sono definite le fasce di arretramento relative ad assi viari e a linee ferroviarie nell'ambito delle quali non è ammessa l'edificazione.

4.2. All'interno delle zone territoriali omogenee C e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) gli edifici debbono sorgere in arretramento dal ciglio stradale, come fissato al par. 3) dell'art. 9 del DM 2 aprile 1968, n° 1444, e precisamente:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

4.3. Nell'ambito di Piani Attuativi può essere proposta la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze minori dal ciglio stradale in relazione alla dimensione e conformazione delle aree oggetto di piano attuativo.

5. Parcheggi di uso privato

5.1. Ferme restando le quote minime da destinare a parcheggio privato nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse fissate in lmq./10mc. dall'art. 2 della legge 122/89, l'art. 15 delle presenti norme determina il numero di posti auto da realizzarsi in rapporto alla destinazione funzionale.

6. Aree di rispetto cimiteriale

6.1. Le aree di rispetto cimiteriale sono disciplinate dal T.U.L.C.P. e successive modifiche ed integrazioni. Tali aree sono azionate in cartografia e tenuto conto che i cimiteri costituiscono opere di urbanizzazione primaria in base all'art. 26 bis della L. 38/90.

7. Piano delle energie alternative

7.1. A' termini del quinto comma della legge 9 gennaio 1991, n° 10, è prevista la adozione entro 2 anni dalla adozione del presente strumento urbanistico di uno specifico piano relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia; ogni intervento sul territorio dovrà risultare coerente alle prescrizioni contenute in tale Piano.

Nelle more di approvazione del piano relativo alle fonti rinnovabili di energia continua ad essere applicata la legge n° 373/76 sul contenimento dei consumi energetici.

8. Variabilità localizzativa delle aree d'uso pubblico

8.1. Qualora l'ambito di intervento risulti assoggettato a Piano Attuativo ed all'interno siano previste dotazioni di standard entro lo stesso perimetro, le aree ad uso pubblico in sede di pianificazione attuativa possono essere diversamente ubicate, purchè venga mantenuta la loro superficie globale e resa più funzionale la localizzazione.

9. Pertinenze

9.1. A' sensi dell'art. 7 della Legge 94/82 le pertinenze sono soggette ad autorizzazione e non sono computate ai fini del volume e/o dell S.l.p.

Art. 28 - Destinazione d'uso

1. E' il complesso di usi o di funzioni ammesse dal P.R.G. in ogni area del territorio comunale.

2. La destinazione d'uso può essere distinta in:

- principale o prevalente;
- complementare o compatibile.

Art. 29 - Zone omogenee A

1. Definizione della zona

1.1. Le Zone omogenee A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, suburbani e rurali che rivestono carattere storico-artistico-documentario e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

1.2. Entro tali zone sono state individuate le zone di recupero di cui alla legge 457/78.

2. Suddivisione delle zone

2.1. Le zone A si suddividono in Zone A1, Zone A2 e Zone A3;

2.2. Le Zone A1 comprendono la Città Murata, il Borgo dell'Annunciata, il Borgovico, il Borgo di Sant'Agostino, il Borgo di S. Giuliano, il Borgo di S. Vitale, il Borgo di Via Milano, il Borgo di San Rocco;

2.3. Le Zone A2 comprendono le porzioni come definite in azionamento dei nuclei di Camerlata, Rebbio, Breccia, Monte Olimpino, Albate, Trecallo, Camnago Inferiore e Caviglio-S. Tomaso.

2.4. Le Zone A3 comprendono gli agglomerati esterni e di impianto rurale come definiti in azionamento.

2.5. Gli organismi edilizi isolati che rivestono carattere storico, artistico, documentario o di particolare pregio ambientale, come evidenziati nelle tavole di azionamento con apposita simbologia, ancorchè localizzati nel contesto di altre zone omogenee, per quanto riguarda criteri e modalità degli interventi e destinazioni ammesse sono assoggettati alla normativa delle zone A3.

3. Criteri operativi

3.1. Gli interventi ammessi, secondo le Prescrizioni Generali e Particolari di cui ai successivi punti 9 e 10, sono assoggettati alla seguente disciplina:

3.1.a) a semplice autorizzazione edilizia sono assoggettate le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, come definiti ai parr. b) e c) dell'art. 31 della L. n° 457/78;

3.1.b) A semplice concessione edilizia sono assoggettate le opere di ristrutturazione edilizia, di cui al paragrafo d) dell'art. 31 della Legge n° 457/78, senza aumento delle volumetrie e senza alterazione delle caratteristiche

tipologiche, che non comportino modifiche della destinazione d'uso, o che rendano la destinazione d'uso coerente con il P.R.G.;

3.1.c) sono assoggettati alla predisposizione di **Piani Attuativi** sottoposti alla disciplina dell'art. 1 delle L.R. nr. 14/84, le opere di ristrutturazione urbanistica di cui al paragrafo e) dell'art. 31 della legge 457/78.

3.2. Per le Zone di Recupero si applica il disposto dell'art. 14 della Legge n° 179/92.

3.3. E' fatta salva la facoltà prevista dall'art. 3 della L.R. nr. 19/91

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nelle Zone omogenee A sono: residenza, artigianoato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano, attività di commercio al dettaglio, studi professionali, servizi direzionali e agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività specialistiche (turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento e alla ricerca).

4.1. La distribuzione delle destinazioni d'uso ammesse è determinata dalle tipologia degli edifici distinte in tipologia dell'edilizia di base e dell'edilizia specialistica, differenziate con apposita simbologia in cartografia.

L'edilizia di base corrisponde alle tipologie destinate prevalentemente alla residenza, quella specialistica alle tipologie destinate prevalentemente a funzioni non residenziali.

4.2. Destinazione nell'edilizia di base:

- **Principale:** Residenza;

- **Complementari:** (nei limiti stabiliti nelle prescrizioni particolari indicate al successivo punto 10) Artigianoato di servizio e compatibile con il tessuto urbano, studi professionali, pubblici esercizi ed attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio al dettaglio, servizi direzionali e agenzie bancarie con s.l.p. inferiore o uguale a mq. 300.

4.3. Destinazione nell'edilizia specialistica:

- **Principali:** Attività specialistiche (turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento e alla ricerca), artigianoato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano, studi

professionali, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio al dettaglio, servizi direzionali e agenzie bancarie con s.l.p. inferiore a 1.000 mq.;

- **Complementare: Residenza**

4.4. I mutamenti di destinazione da residenziale ad altre funzioni, nei limiti consentiti dalle prescrizioni particolari di cui al successivo punto 10 e fatti salvi i requisiti di cui agli articoli 5 e 15 delle presenti norme relativi alla dotazione di posti auto, sono ammessi in presenza di interventi di cui ai parr. c), d), e) dell'art. 31 della legge n° 457/78.

Il mantenimento delle destinazioni residenziali nella quota consentita è garantito da apposito atto d'obbligo unilaterale, da trascrivere a cura e spese del proprietario.

5. Modalità d'intervento

Gli interventi ammessi secondo le Prescrizioni Generali e Particolari di cui ai successivi punti 9 e 10, si attuano con le modalità riportate di seguito in riferimento alle definizioni degli interventi dell'art. 31 della legge 457/78.

5.1. gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti dall'art. 31 della legge 457/78:

" a) interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

5.2 Per gli interventi definiti dall'art. 31 paragrafi c) , d), e) della legge 457/78 - restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica - sono definite le unità di minimo intervento, contraddistinte per la zona A1 in cartografia con apposito simbolo, e per le zone A2 e A3 corrispondenti a ciascun organismo edilizio.

5.3. Negli interventi edilizi definiti dall'art. 31 paragrafo c) e d) della legge 457/78 - restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia - non sono consentiti assemblamenti e/o connessioni di più unità di minimo intervento come contraddistinto in cartografia per la zona A1.

5.4. Gli interventi definiti dall'art. 31 della legge 457/78 sono consentiti con le seguenti modalità:

- le opere, quando definite di "consolidamento" e "rinnovo", dovranno assicurare continuità nel tempo dei componenti edilizi (riconducibili all'impianto storico-tipologico formativo dell'organismo edilizio e delle successive coerenti trasformazioni) consistenti principalmente nelle strutture portanti verticali e orizzontali, nelle relazioni spaziali e distributive in termini di percorrenza interna dei collegamenti verticali e orizzontali, nelle aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti, nonché le pertinenze a giardino e nei singoli componenti architettonici plastici e figurativi;
- le opere, quando definite di "ripristino", dovranno riprodurre con le medesime tecniche e materiali i componenti edilizi sopra elencati;
- le opere, quando definite di "sostituzione", potranno sostituire con tecniche e materiali attuali i componenti edilizi sopra elencati;

5.5. negli interventi definiti dall'art.31, par. c) della legge 457/78 - restauro e risanamento conservativo - è consentito estendere la superficie abitabile o agibile mediante l'adeguamento di volumi esistenti, non "estranei all'organismo edilizio", dimensionalmente idonei, quali soffitte e vani sottotetto, aventi un'altezza conforme alle prescrizioni previste dal Regolamento di Igiene, senza comunque determinare alterazione dei profili di copertura e salvaguardando le esigenze di isolamento termico a norma delle vigenti disposizioni in materia

5.6. gli interventi definiti dall'art. 31, par. d) della legge 457/78 - ristrutturazione edilizia - dovranno portare ad un organismo edilizio che conserva del precedente la tipologia, come contraddistinta in cartografia; non sono consentiti aumenti di volumetrie e altezze; non è consentita la demolizione totale delle strutture portanti interne all'edificio.

5.7. gli interventi riferiti all'art. 31, par. e) della legge 457/78 - ristrutturazione urbanistica - comprendono:

- interventi di ricostruzione di singolo organismo edilizio, attuata mediante la sostituzione dell'esistente con un nuovo organismo relazionato con il tessuto storico circostante nell'ambito dell'intera volumetria preesistente;
- interventi di demolizione e nuova costruzione riferiti a uno o più organismi edilizi, attuati mediante la sostituzione dell'esistente con un organismo o tessuto urbanistico/edilizio, tipologicamente e formalmente relazionato con il tessuto circostante;
- interventi di ricostruzione su area libera a seguito di crollo o demolizione di edifici preesistenti;

6. Compito dei piani attuativi

6.1. La pianificazione attuativa, da intendersi come pianificazione di recupero di cui alla legge nr. 457/78 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni nonché come Piani Particolareggiati di cui alla Legge n° 1150/42, deve fra l'altro:

- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi caratteristici dell'ambiente, ivi compresi allineamenti di fronte e altezza, in coerenza con le disposizioni di cui al precedente punto 5;

7. Ambito soggetto a P.A.

7.1. Nelle zone A1 gli ambiti per la pianificazione attuativa riferiti ai comparti di trasformazione o sostituzione sono indicati con apposita simbologia nella cartografia scala 1:1000.

7.2. Nelle zone A2 e A3 la perimetrazione del P.A. è effettuata dal proponente l'intervento nell'ambito dei criteri di cui ai successivi punti 10.3. e 10.4.

8. Parametri di utilizzazione in ambito soggetto a P.A.

8.1. gli interventi di ristrutturazione urbanistica, assoggettati a P.A., dovranno rispettare i seguenti parametri:

- volumetria: in rapporto ai simboli riportati in cartografia 1:1000 per la zona A1 sono ammessi a) il mantenimento della volumetria esistente dove il riferimento cartografico corrisponde a due asterischi (**), ovvero b) l'indice di edificabilità fondiaria medio dell'intorno, riferito all'isolato delimitato da strade pubbliche o spazi pubblici (escludendo dal conteggio l'unità di azionamento o unità di minimo intervento) nel limite dell'indice di 5mc./mq. ove il riferimento cartografico corrisponde ad un asterisco (*);
- altezza massima: l'altezza massima di ogni edificio non dovrà essere superiore all'altezza massima degli edifici di interesse storico (ad esclusione delle emergenze monumentali) degli isolati confinanti, comunque non superiore a mt. 18,00;
- distanze tra edifici: le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e privi di valore storico, artistico o ambientale; sono ammesse distanze anche inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.A. fatte salve le distanze minime prescritte dall'art. 873 C.C.;
- distanza dal ciglio stradale: le distanze dal ciglio stradale debbono essere pari a quelle esistenti quando viene conservato immutato lo schema viario preesistente oppure secondo le indicazioni del Piano Attuativo.

8.2. Ai sensi della L.R. n° 79/92 sono ammessi Piani Attuativi anche in variante di P.R.G. e delle presenti norme, nei limiti di cui all'art. 3 della legge stessa.

9. Prescrizioni generali

9.1. Nell'ambito delle zone omogenee A gli interventi e le destinazioni d'uso sono quelli ammessi e compatibili con la tipologia degli organismi edilizi esistenti come indicati nelle prescrizioni particolari che seguono; le destinazioni conseguenti a

trasformazioni realizzate con P. A. saranno quelle compatibili con la tipologia dei nuovi organismi edilizi, nei comparti di trasformazione è comunque richiesta una plurifunzionalità con presenza di quota consistente di residenza (almento 50%) (Definizione tipologie edilizie D.G.R. del 24.12.92 n. 5/30976).

10. Prescrizioni particolari

10.1. Nell'ambito delle Zone A1 gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sono distinti, con riferimento alle modalità di intervento di cui al precedente punto 5., per le principali tipologie esistenti differenziate in cartografia con apposita simbologia e per i "comparti di trasformazione e sostituzione" anch'essi indicati nella cartografia (tav. 1:1000):

I° Tipo della "casa a corte"

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

- **Destinazione d'uso:** residenza, in misura non inferiore al 60% della s.l.p. complessiva e, per la quota residua; le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2. limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra.

Nelle "associazioni organiche di corti" (evidenziate in cartografia con apposita simbologia) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate al precedente punto 4.3.

II° Tipo della "casa a schiera"

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- **Destinazioni d'uso:** residenza in misura non inferiore al 50% della s.l.p. complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2. limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra.

III° Tipo della "casa in linea aggregata o isolata"

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- **Destinazioni d'uso :** residenza in misura non inferiore al 50% della s.l.p. complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2. limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra.

IV° Tipo della "villa" e pertinenza a giardino

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- **Destinazioni d'uso:** tutte elencate ai precedenti punti 4.2 e 4.3 comunque con quota minima di residenza pari al 30% della s.l.p.

V° Edificio specialistico

- **Interventi ammessi:** manutenzione restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- **Destinazioni d'uso:** quelle elencate al precedente punto 4.3.

VI° Comparti di trasformazione e sostituzione

- **Interventi ammessi:** manutenzione, ristrutturazione urbanistica (ricostruzione, demolizione e nuova costruzione).
- **Destinazioni d'uso:** residenza in misura non inferiore al 50% della s.l.p. complessiva (riferita o a singolo edificio o a comparto di intervento) per la quota rimanente le funzioni ammesse ai precedenti punti 4.2 o 4.3 in rapporto alla tipologia degli edifici riconosciuta quale edilizia di base ovvero specialistica.
- **Parametri di utilizzazione:** secondo quanto definito al precedente punto 8.

10.2. Nell'ambito delle Zone A2 e delle Zone A3 gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sono distinte, con riferimento alle modalità di intervento di cui al precedente punto 5. per le principali tipologie esistenti:

I° Tipo della "casa a corte"

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- **Destinazioni d'uso:** residenza in misura non inferiore al 60% della s.l.p. complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2 limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra.

II° Tipo della "casa a schiera"

Non rilevata

III° Tipo della "casa in linea aggregata o isolata"

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- **Destinazioni d'uso:** residenza in misura non inferiore al 50% della s.l.p. complessiva e, per la quota residua, le destinazioni complementari elencate al precedente punto 4.2 limitatamente ai piani terreno e primo e comunque nel rispetto delle quote percentuali di residenza di cui sopra.

IV° Tipo della "villa" e pertinenza a giardino

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- **Destinazioni d'uso:** tutte quelle elencate ai precedenti punti 4.2 e 4.3 comunque con quota minima di residenza pari al 30% della s.l.p.

V° Edificio specialistico

- **Interventi ammessi:** manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- **Destinazioni d'uso:** tutte quelle elencate al precedente punto 4.3

10.3. Nell'ambito delle Zone A2 e delle Zone A3 possono essere individuati e proposti dagli interessati aventi titolo organismi edilizi, da intendersi come interi edifici, per i quali è ammessa sottoposta a P.A. la ricostruzione conforme ai tipi edilizi esistenti. Tali interventi qualora interessino edifici di epoca fino al 1942 (anno di approvazione della L. n. 1150) devono essere motivati da irreparabile degrado statico e/o funzionale.

- **Destinazioni d'uso:** residenza in misura non inferiore al 50% della s.l.p. complessiva, per la quota rimanente le funzioni ammesse ai precedenti punti 4.2 o 4.3 in rapporto alla tipologia degli edifici riconosciuta quale edilizia di base ovvero specialistica.

10.4. Sono fatte salve le prescrizioni e modalità di cui all'art. 14 della L. n° 179/92.

Art. 30 - Zone omogenee B

1. Definizione della zona

1.1. Le zone omogenee B sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A.

2. Destinazioni d'uso

2.1. **Principale:** Residenza;

2.2. **Compatibili:** servizi relativi alla residenza; attività specialistiche (turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento, e alla ricerca); artigianato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano, studi professionali, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio al dettaglio, servizi direzionali e agenzie bancarie; attività produttive nelle aree contraddistinte da asterisco (*) nella cartografia.

3. Suddivisione delle zone

3.1. Le Zone B si suddividono in zone B1, zone B2, zone B3 e zone B4.

3.2. Le Zone B1 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, interessate da agglomerati urbani con edifici in linea o interessate da edifici isolati di cui si prevede la graduale trasformazione in agglomerati urbani con edifici in linea.

3.3. Le Zone B2 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate interessate da edifici isolati multipiano con media densità territoriale.

3.4. Le Zone B3 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate interessate da edifici isolati, ville o similari con medio-bassa densità territoriale.

3.5. Le Zone B4 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di cui si prevede la riqualificazione urbanistica con tessuto urbano a funzioni integrate tra residenza ed altre attività.

4. Criteri operativi - Zone B1, B2, B3

4.1. Gli interventi ammessi dal P.R.G. si attuano mediante:

a) assenso sindacale :

- (concessione edilizia o autorizzazione) per opere di straordinaria manutenzione, demolizione, risanamento e restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione;
- (nullaosta) per cambi d'uso nei termini previsti dall'art. 5 delle presenti norme con esclusivo riguardo alla verifica delle prescrizioni di cui all'art. 24 della L. 104/92 e dell'art. 15 delle presenti norme;

b) piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, predisposti a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla LR 14/84 e successive modifiche e integrazioni; programmi integrati di intervento predisposti a' termini della Legge 179/92;

5 Criteri operativi - Zone B4

5.1. Gli interventi ammessi dal P.R.G. si attuano mediante:

a) piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, predisposti a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla LR 14/84 e successive modifiche e integrazioni; programmi integrati di intervento predisposti a' termini della Legge 179/92;

6 Parametri di utilizzazione

6.1. I nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri, distinti per ogni sottozona:

6.2. Zona B1

- indice di edificabilità fondiario minore/uguale 4,50 mc/mq., oppure 3,00 mc/mq., come da punto 8.2.;
- altezza massima min./uguale 18,00 ml.;
- distanza dai confini (Dc) uguale 0 oppure uguale/magg. 5,00 ml.;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale 0 oppure uguale/magg. 10,00 ml.;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale 0 oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G..

6.3. Zona B2

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 3,00 mc/mq.;
- altezza massima min./uguale 15,00 ml.;
- distanza dai confini (Dc) uguale/magg. 5,00 ml.;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale/magg. 10,00 ml.;

- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G.

6.4. Zona B3

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 1,5 mc/mq.;
- altezza massima min./uguale 9,00 ml.;
- distanza dai confini (Dc) uguale/magg. 5,00 ml.;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale/magg. 10,00 ml.;
- non è ammessa l'edificazione in aderenza fatte salve le pertinenze;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G.

6.5. Zona B4

- indice di utilizzazione territoriale minore/uguale 3,5 mc/mq.
- l'altezza massima di 18 mt. può essere superata dalle previsioni motivate del Piano Attuativo.
- distanze dai confini, fabbricati e ciglio stradale sono definite nel Piano Attuativo.

7. Prescrizioni generali

7.1. Nell'ambito delle zone omogenee B gli edifici non coerenti con i parametri e/o le funzioni di cui alla relativa zona omogenea, non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 31, lett. b) e c), della Legge 457/78.

7.2. Nell'ambito delle zone B1, B2, B3 e B4 sono individuati con asterisco (*) ove sono presenti edifici ove sono insediate attività del settore secondario con relative pertinenze.

7.2.1. Per tali insediamenti produttivi sono ammessi ampliamenti fino alla misura massima del 20%.

Sino quando è in essere la funzione produttiva sono altresì ammessi interventi di cui all'art. 31 lett. b) e c) della L. 5 agosto 1978 n° 457, a condizione che tali interventi siano compatibili con il tessuto circostante.

7.2.2. Dopo la eventuale dismissione dell'attività produttiva l'area può essere assoggettata ai parametri di utilizzazione della zona di appartenenza previa inclusione, da parte del C.C., del lotto nel P.P.A., anche su proposta dell'interessato. L'area è assoggettata a perimetro di P.A. che ammette le funzioni delle zone B e una quota minima, pari al 30%, di artigianato produttivo e di servizio compatibile con il tessuto residenziale.

8. Prescrizioni particolari

8.1. Nell'ambito delle zone B1, B2, B3 l'altezza massima può essere superata nel caso di esistenza di altezze superiori dell'isolato, attraverso il ricorso al Piano Attuativo, salvo allineamento di gronda con edifici preesistenti.

8.2. Nell'ambito delle zone B1 interessate da edifici isolati, di cui si prevede la graduale trasformazione in agglomerati urbani, la nuova costruzione o l'ampliamento deve essere su fronte strada, nel rispetto degli allineamenti e deve avvenire in aderenza, nel rispetto del Codice Civile.

Nel caso di conservazione della tipologia, a edificio isolato, l'indice di edificabilità sarà pari a 3,00 mc/mq.

8.3. Nell'ambito delle zone B4 si applicano le seguenti prescrizioni:

- Nelle zone B4, di trasformazione urbanistica, le due funzioni prevalenti sono la residenza ed il terziario, nonché l'artigianato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano e le altre funzioni di cui al precedente punto 2.2;

la percentuale di residenza è fissata nelle tavole cartografiche di azionamento assicurando che il 30% del volume residenziale venga destinato ad edilizia convenzionata, convenzionata-agevolata, sovvenzionata con priorità per la locazione. La convenzione allegata al piano attuativo definisce pertanto:

a) l'individuazione e localizzazione di volumi nel caso in cui il programma di edilizia residenziale pubblica sia finanziato ai sensi delle vigenti disposizioni in materia e attuato mediante intervento di operatori istituzionali;

b) l'integrazione dei volumi o delle superfici residenziali nel contesto edilizio da parte dei soggetti attuatori del piano in modo da assicurare, ove possibile, la realizzazione al rustico delle abitazioni nonché delle parti comuni e finiture esterne e la possibilità di interventi a completamento da parte della stessa Amministrazione Comunale o di cooperative o di singoli cittadini sulla base di requisiti predeterminati.

La percentuale di residenza è fissata nelle tavole cartografiche di azionamento, i piani attuativi determinano le singole quantità percentuali delle altre funzioni integrate.

- Gli standard residenziali sono indicati nella cartografia in quantità percentuale della superficie interessata dall'intervento e saranno reperiti nell'ambito del piano attuativo (le quote di standard a parcheggio e a centri di interesse comunitario possono essere multipiano).

- Gli standard non residenziali dovranno essere reperiti ai sensi della L.R. n° 51/75 in proporzione alle effettive superfici insediate.

Art. 31 - Zone omogenee C

1. Definizione della zona

1.1. Le zone omogenee C sono le parti del territorio comunale inedificate o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc./mq.

2. Destinazioni d'uso

2.1. **Principale:** Residenziale;

2.2. **Compatibili:** attività turistico-ricettive, culturali, ricreative, commerciali, direzionali e di ristoro; artigianato di servizio

3. Suddivisione delle zone

3.1. Le zone C si suddividono in Zone C1, Zone C2 e Zone C3.

3.2. Le Zone C1 comprendono le parti del territorio interessate o destinate a edifici isolati a medio-bassa densità fondiaria.

3.3. Le Zone C2 comprendono le parti del territorio interessate o destinate a edifici isolati a bassa densità fondiaria.

4. Criteri operativi - Zone C1, C2

4.1. Gli interventi ammessi dal P.R.G. si attuano mediante:

a) assenso sindacale:

- (concessione edilizia o autorizzazione) per opere di straordinaria manutenzione, demolizione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione;
- (nulla-osta) per cambi d'uso nei termini previsti dall'art. 5 delle presenti norme con esclusivo riguardo alla verifica delle prescrizioni di cui all'art. 24 della L. 104/92 e dell'art. 15 delle presenti norme;

b) piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, predisposto a termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 14/84 e successive modifiche ed integrazioni; programmi integrati di intervento predisposto a termini della Legge 179/92.

5. Parametri di utilizzazione

5.1. I nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri, distinti per ogni sottozona:

5.2. Zona C1

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 1,15 mc/mq.;
- altezza massima min./uguale 9,00 ml.;
- distanza dai confini (Dc) uguale/magg. 5,00 ml.;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale/magg. 10,00 ml.;
- non è ammessa l'edificazione in aderenza, salvo nel caso di pianificazione attuativa;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G..

5.3. Zona C2

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 0,40 mc./mq.;
- altezza massima min./uguale 7,50 ml.;
- distanza dai confini (Dc) uguale/magg. 5,00 ml.;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale/magg. 10,00 ml.;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G. oppure della pianificazione attuativa;

6. Prescrizioni generali

7.1. Nell'ambito delle zone omogenee C gli edifici non coerenti con i parametri e/o i caratteri urbanistici di cui alla relativa zona omogenea non possono essere oggetto di opere superiori alla manutenzione straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 31, lett. b) e c) della Legge 457/78.

Art. 32 - Zone omogenee D

1. Destinazione della zona

1.1. Le zone industriali ed artigianali sono destinate alle attività di produzione e trasformazione di beni, comprese le attività editoriali e le sedi di giornali, alle attività di ricerca, tutte con le relative funzioni di supporto e di servizio. E', altresì, ammessa l'attività di commercializzazione e vendita connessa ai beni prodotti. E' ammessa la residenza per esigenze di custodia e di servizio sino al 10% della S.l.p. ammissibile.

1.2. Nelle zone omogenee D sono ammesse anche le destinazioni d'uso commerciali e direzionali, al servizio di attività produttiva nella misura del 35%.

2. Criteri operativi

2.1. Gli interventi ammessi dal P.R.G. si attuano mediante:

- piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, predisposto a' termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 14/84. Nei piani attuativi individuati nella cartografia deve essere previsto il recupero degli spazi a destinazione collettiva prescritti ed assunzione delle funzioni cui sono destinate le nuove costruzioni sui lotti, nella misura corrispondente a quelle minime stabilite nell'art. 22, punti nn. 2 e 3 della LR. 51/75, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere una misura maggiore, per motivate esigenze.
- assenso sindacale (concessione edilizia o autorizzazione) per le opere definite mediante P.A:

3. Parametri di utilizzazione

3.1. I nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiario min./uguale 0,80 mq./mq.;
- altezza massima magg./uguale 10,00ml.;
- distanze da confini, fabbricati e ciglio stradale sono definite nel piano attuativo;
- rapporto di copertura min./uguale 60%.

3.2. Nelle Zone D:

- 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 o urbano, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia:

Le attività direzionali, amministrative, commerciali, di ricerca, a supporto dell'insediamento produttivo, non possono superare il 40% della S.l.p. complessivamente insediata o insediabile.

4. Prescrizioni generali

4.1. 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.

4.2. Gli standard produttivi di pertinenza delle nuove costruzioni possono risultare individuati su aree e/o spazi interni al lotto insediato, ovvero su aree/o spazi anche non immediatamente contigui, purchè funzionalmente connessi, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 22 della L.R. 51/75: 20% per insediamenti produttivi e 100% per insediamenti direzionali e terziari. Tali aree e/o spazi esterni al lotto insediato debbono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

Art. 33 - Zone omogenee E

1. Destinazione della zona

1.1. Le zone omogenee E sono le parti del territorio comunale destinate al settore produttivo agricolo primario nelle sue componenti:

- colture orticole o florovivaiste 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. Suddivisione delle zone

2.1. Le zone E si suddividono in Zone Ea, Zone Eb e Zone Ec.

2.2. Le Zone Ea comprendono le parti del territorio destinate a colture orticole e floricole specializzate.

2.3. Le Zone Eb comprendono le parti del territorio destinate a bosco, a coltivazioni del legno, e le zone di tutela idrogeologica.

2.4. Le Zone Ec comprendono le parti del territorio destinate alla agricoltura, ivi comprese quelle per l'allevamento e la zootecnia.

3. Criteri operativi

3.1. Gli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. si attuano mediante singola concessione edilizia o autorizzazione.

3.2. La concessione edilizia può essere rilasciata nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 7 giugno 1980, n° 93.

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

4. Parametri di utilizzazione

4.1. I nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri, distinti per ogni sottozona.

4.2. Zona Ea:

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 0,06 mc/mq.;
- altezza massima min./uguale 7,00 ml. (2 piani fuori terra);
- distanza dai confini (Dc) uguale 0 oppure uguale/magg. 5,00 ml;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale 0 oppure uguale/magg. 10,00 ml.;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G.;

4.3. Zone Eb:

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 0,01 mc/mq;
- altezza massima min./uguale 3,50 ml. (1 piano fuori terra);
- distanza dai confini (Dc) uguale/magg. 5,00 ml.;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale/magg. 10,00 ml.;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G.;

4.4. Zona Ec:

- indice di edificabilità fondiario min./uguale 0,03 mc/mq;
- altezza massima min./uguale 7,00 ml (2 piani fuori terra);
- distanza dai confini (Dc) uguale/magg. 5,00 ml;
- distanza dai fabbricati (Df) uguale/magg. 10,00 ml.;
- distanza dal ciglio stradale (Dcs) uguale/maggiore 3,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.R.G..

4.5. Nel caso di aziende con terreni in zone diverse tra 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.

5. Prescrizioni generali

5.1. Nell'ambito delle zone omogenee E sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo o della attività produttiva agricola e destinate alla residenza dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. Tali opere sono così classificate:

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

5.2. Gli organismi edilizi isolati, di impianto storico e/o di interesse documentario evidenziati in cartografia con apposito simbolo ed assimilati alle zone A3 per gli interventi e le destinazioni ammesse, sono da ritenersi equivalenti agli edifici con funzioni residenziali in zona agricola, di cui alla Legge Regionale n° 93/80.

5.3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al precedente punto 5.1., 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.

5.4. Al fine del computo di superfici coperte e volumi realizzabili di cui al precedente punto 5.2. è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Art. 34 - Aree per standard comunali e aree per attrezzature private e pubbliche.

1. DEFINIZIONE DELLE AREE PER STANDARD COMUNALI

Sono le parti del territorio destinate agli standard urbanistici comunali; si differenziano in aree per standard residenziali e standard produttivi.

1.1. Aree per standard residenziali

Destinazione d'uso

Sono quelle destinate agli standard urbanistici per gli insediamenti residenziali esistenti e di progetto, previsti dall'art. 3 del DM 2 aprile 1968, n° 1444, e dall'art. 22, par. 1) della LR 51/75, sue integrazioni e modifiche;

Criteri operativi

Gli interventi ammessi dal PRG si attuano mediante assenso sindacale, secondo le disposizioni vigenti, con concessioni disciplinate dall'art. 9 lettera f) legge 10/77. Nell'ambito delle zone A i criteri operativi e le prescrizioni coincidono con quelli della zona.

Qualora l'ambito di intervento risulti assoggettato a piano attuativo ed al suo interno siano previste dotazioni di standard, le aree ad uso pubblico possono essere diversamente ubicate, purchè venga mantenuta la loro superficie globale e resa più funzionale la localizzazione.

Articolazione delle aree per standard residenziali

Le aree sono articolate in relazione alle funzioni come da specifica simbologia:

- per l'istruzione inferiore(I);
- per attrezzature di interesse comune(C);
- per spazi pubblici a parco (V), per il gioco e lo sport (VA);
- per parcheggi pubblici(P).

Prescrizioni generali

Le aree per standard sono individuate sulle planimetrie del P.R.G. Su tutte le aree destinate a standard per parcheggio potranno essere realizzati parcheggi in superficie o a livelli interrati mediante atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici stesse, a' sensi dell'art. 22 della LR 51/75 e successive modifiche ed integrazioni.

Una quota dei posti auto realizzati potrà essere utilizzata ad uso privato, purchè asservita, con atto debitamente trascritto entro sei mesi dalla ultimazione delle opere, ad unità immobiliari sprovviste di posto auto, a' sensi della legge 122/89.

I parcheggi potranno essere realizzati anche in aree destinate a standard per VA. In tal caso i parcheggi dovranno essere interrati anche in più livelli e dovrà essere realizzata la sistemazione e la manutenzione a verde attrezzato della superficie con riporto di cultura ad almeno 2 ml.

Anche per i parcheggi realizzati nelle aree destinate a VA vale il regime dell'asservimento e della quota di utilizzo privato di cui al punto precedente.

La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze esistenti comprese, ai sensi della legge nr. 122/1989.

Per le aree destinate agli altri standard e precisamente istruzione ed attrezzature di interesse comune, è ammessa unicamente la realizzazione di strutture conformi agli standard stessi.

E' ammessa la realizzazione delle opere previste dallo standard da parte dei privati, previo atto di asservimento ad uso pubblico, a' sensi dell'art. 22 della LR 51/75 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni particolari

Istruzione

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

Attrezzature di interesse comune

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.

L'edificazione deve comunque rispettare i seguenti parametri:

- la densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 3mc/mq;
- il rapporto massimo di copertura è del 40%;
- l'altezza massima è di 15 mt., derogabile con P.A.;
- le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra-corsa acensore, 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: 10mt.; sono ammesse distanze inferiori nel caso di Piano Attuativo;
- distanza minima dai confini 5mt.; è ammessa la costruzione a confine in caso di P.A.;
- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

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

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

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

Spazi per verde pubblico

Gli spazi a verde, contrassegnati in cartografia col simbolo V, sono da considerare inedificabili e sono da arredare semplicemente a verde.

Gli spazi destinati a verde attrezzato, contrassegnati in cartografia con simbolo V.A., possono recepire impianti sportivi anche coperti e parcheggi interrati; 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 e i parcheggi interrati.

Ove indicato specificatamente in cartografia nell'ambito di aree VA è consentito l'insediamento temporaneo di spettacoli viaggianti (cfr. art. 42) o la funzione di "area di riserve" (cfr. art. 48).

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.

1.2. Aree per standard produttivi

Le aree per standard produttivi sono reperite all'interno delle zone dove sono ammessi insediamenti produttivi, commerciali e direzionali attraverso piano attuativo nelle quantità previste dalla normativa vigente.

Destinazione d'uso

Sono destinate agli standard urbanistici per gli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali, esistenti e di progetto, previsti dall'art. 5 del DM 2 aprile 1968, n° 1444, e dall'art. 22, par. 2) della LR 51/75, sue integrazioni e modifiche.

Criteri operativi

Si applicano i medesimi criteri di quelli relativi alle aree per standard residenziali.

Articolazione delle aree per standard produttivi

Le aree sono articolate in relazione alle funzioni:

- per centri e servizi sociali, mense ad attrezzature varie;
- per cerde ed attrezzature sportive;
- per parcheggi pubblici;

Prescrizioni generali

Nelle aree per standard produttivi è ammessa unicamente la realizzazione di strutture conformi agli standard stessi.

E' ammessa la realizzazione delle opere previste dallo standard da parte dei privati, previo atto di asservimento ad uso pubblico, a' sensi dell'art. 22 della LR 51/75.

In nessun caso gli atti di asservimento possono avere durata inferiore ad anni 50.

2. DEFINIZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE E PUBBLICHE

Sono aree, non individuate come standard, destinate ad attrezzatura di proprietà e gestione pubblica o privata, ma di uso o di interesse generale, con vincolo non preordinato all'espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Le aree per servizi sono suddivise in aree per servizi infrastrutturali alle persone (individuate in cartografia con la sigla SP) e aree per servizi infrastrutturali di tipo tecnologico (in cartografia con la sigla ST).

Criteri operativi

Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto, ove la stessa sia già in uso o di interesse pubblico.

Per tali edifici sono ammessi ad autorizzazione o a concessione edilizia semplice interventi di straordinaria manutenzione e di completamento.

Parametri di utilizzazione

a) Nel caso di interventi di completamento:

- densità edilizia fondiaria massima 3,00 mc/mq, salvo esistente, se maggiore;
- altezza massima 15,00 mt., salvo maggiore altezza per volumi tecnici o diverse previsioni planovolumetriche del P.A.;
- rapporto di copertura 50%, salvo esistente, se maggiore.

b) Nel caso di nuovi interventi:

- densità edilizia fondiaria massima 3,00 mc/mq;

- altezza massima 15,00 mt, salvo maggiore altezza per volumi tecnici o diverse previsioni planovolumetriche del P.A.;
- distanza minima tra edifici 10,00 mt; sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;
- distanza minima dai confini 5,00 mt; è ammessa la costruzione a confine previo accordo con atto di convenzione, registrato e trascritto, tra i confinanti;
- la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale, escluse le recinzioni, è quella prevista dalle norme e dai regolamenti vigenti.

c) Nel caso di interventi ricompresi in aree di ridisegno urbanistico:

- densità edilizia territoriale massima 3,00 mc/mq;
- Per gli altri parametri come nel precedente caso b).

Destinazioni d'uso

Per le aree SP sono ammesse le seguenti funzioni:

- **Servizi di interesse collettivo:**

sedi di enti pubblici amministrativi, di associazioni di interesse collettivo di enti morali nonché servizi istituzionali connessi all'attività di tali enti ed associazioni, attrezzature sportive, sociali, culturali e di istruzione, assistenziali, sanitarie e ricreative, sedi di imprese e di attività di servizio e ricerca (Polo tecnologico);

- **Servizi alle imprese:**

telematica, marketing e controllo qualità, esposizioni, uffici tecnici e amministrativi di sostegno, Banca dati;

- **Servizi al pubblico:**

attrezzature commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, mense, attività artigianali di servizio, sale per spettacoli, agenzie bancarie, attività ricettive alberghiere;

Per le aree ST sono ammesse le seguenti funzioni: stazioni, zone di interscambio (mezzi di trasporto pubblico e privato sia merci che passeggeri, autoporti, attrezzature per lo stazionamento di mezzi di trasporto collettivi pubblici e privati e servizi annessi, parcheggi per autovetture ed altri veicoli privati, centrali energetiche e di teleriscaldamento, impianti di comunicazione, di depurazione, di trattamento e recupero rifiuti, di approvvigionamento idrico, ecc.)

Sia nell'ambito delle aree SP che delle aree ST ove in cartografia sia riportata specifica destinazione d'uso, questa è l'unica ammessa per quell'ambito.

Prescrizioni generali

Nell'ambito delle aree per servizi non può darsi luogo a modificazione della destinazione d'uso, salvo che per realizzare un nuovo o diverso servizio di uso nell'ambito di quelli ammessi. Tale modifica di destinazione d'uso dovrà essere preventivamente assentita dal Sindaco.

Nelle aree SP devono essere reperiti gli spazi a verde pubblico e a parcheggi di legge, i parcheggi possono essere pluripiano sia nel sottosuolo che nel soprassuolo.

3. Prescrizioni particolari per attrezzature religiose
(A.R.)

Le aree e 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 A.R. in aggiunta al simbolo relativo alla destinazione specifica di Piano. Fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n° 81/92 sugli immobili suddetti si applicano le seguenti norme:

a) 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, educativa, assistenziale) di proprietà e/o di gestione dell'Ente istituzionalmente competente mediante concessione edilizia semplice nel rispetto dei parametri stabiliti per la realizzazione dei predetti impianti ed attrezzature.

b) 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 e che per esso forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

c) Fermo restando la destinazione comunque di interesse generale, sono consentite modifiche d'uso sia alle destinazioni specifiche previste dal P.R.G. sia a quelle in essere purchè le nuove destinazioni siano congruenti alle attività religiose e di culto già elencate al secondo comma del presente articolo, o comunque rientranti tra quelle di interesse generale.

d) 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 primo 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. 35 - Aree R di rispetto

1. Definizione delle aree

1.1. Sono riservate alla protezione delle infrastrutture primarie, degli elettrodotti, delle ferrovie, dei cimiteri e delle risorse idriche.

2. Suddivisione delle aree

2.1. Le aree sono così suddivise:

- di rispetto stradale, ai termini del DM 1 aprile 1968 e delle prescrizioni del P.R.G.;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini della Legge 28 giugno 1968, n 339;
- di rispetto ferroviario, ai termini del DPR 11 luglio 1980, n° 753;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del TU delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, nr. 1265, e dell'art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n° 285;
- di rispetto a salvaguardia delle risorse idriche, a' termini del DPR 24 maggio 1988, n 236.

3. Prescrizioni generali

3.1. Nelle aree di rispetto stradale non è ammessa nuova edificazione, salvo la concessione, a titolo precario, per la distribuzione di carburante e per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica; sono consentite le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

3.2. Le aree di rispetto stradale sono destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità esistente, a nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazione a verde, a conservazione dello stato di natura.

3.3. Nelle aree di salvaguardia delle risorse idriche, a' termini dell'art. 5 DPR 236/88, le zone di tutela assoluta debbono avere estensione di raggio non inferiore a ml. 10, a' termini dell'art. 6 le zone di rispetto debbono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Art. 36 - Aree destinate alla viabilità

1. Definizione delle aree

1.1 Dette aree sono destinate alla viabilità, secondo le indicazioni riportate sulle planimetrie di P.R.G.

Lungo la viabilità primaria sono indicate, ai termini del DM 1 aprile 1968, nr. 1404, le zone di rispetto.

2. Criteri operativi

2.1. Per le nuove strade il tracciato esatto e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, incluse quelle attinenti alle attrezzature delle intersezioni, saranno definiti in sede di progettazione e laddove necessita, in sede di pianificazione attuativa.

2.2. La viabilità secondaria, esistente alla data di adozione della variante Generale al P.R.G. e non indicata nelle planimetrie di piano, si intende confermata; eventuali potenziamenti o riduzioni saranno, di norma, oggetto di pianificazione attuativa, fermo restando la possibilità di rettifica degli allineamenti in relazione a particolari situazioni di fatto, per una profondità non superiore a 2,50 ml., salva la possibilità di procedere mediante apposita deliberazione, ai termini della legge 3 gennaio 1978, n° 1 e successive modifiche.

3. Prescrizioni generali

3.1. Sia per la viabilità esistente che per la viabilità di progetto debbono essere osservate le disposizioni dettate con L.R. 27 novembre 1989, n° 65, (finalizzate a favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico) e con Legge 28 giugno 1991, n° 208 (finalizzata ad individuare itinerari ciclabili e pedonali nelle aree urbane). Pertanto con appositi piani di attuazione debbono essere previste sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico e pedonale in contiguità alle strutture viarie.

Art. 37 - Zone F per attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Definizione della zona

1.1. Le zone F sono riservate ad attrezzature pubbliche di interesse generale di livello intercomunale.

1.2. Nella zona omogenea A1 sono individuati immobili classificati "funzionalmente" zona F

2. Funzioni ammesse

2.1. Sono ammesse le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, compresi gli istituti universitari, le attrezzature sanitarie ed ospedaliere, nonché i parchi pubblici urbani e territoriali.

3. Criteri operativi

3.1. Attrezzature per l'istruzione superiore a quella dell'obbligo ed universitaria.

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

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

3.2. Attrezzature sanitarie e ospedaliere

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

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

3.3. Parchi pubblici urbani e territoriali.

- 3.3.1. I parchi pubblici urbani e territoriali comprendono:
- porzione del territorio comunale incluso nel Parco regionale di cintura metropolitana denominata "Parco Spina Verde di Como" istituito con legge regionale nr. 10 del 4 marzo 1993;
 - porzione dell'Oasi di protezione per la fauna denominata "Torbiere di Albate", costituita con delibera di Giunta Regionale del 13.4.1976 nr. 3128;
 - area a monte dell'abitato di Civiglio, frazione Scivei;
 - area di fondo valle del torrente Cosia;
 - area corrispondente alla sommità del rilievo di Cardina.

3.3.2. Il Parco regionale è disciplinato dal piano territoriale di coordinamento. I parchi pubblici urbani e territoriali sono realizzati mediante Piani Attuativi.

3.3.3. Fatte salve le disposizioni più restrittive previste da leggi regionali e statali, con particolare riferimento alla normativa per la difesa dell'ambiente, fino alla data di pubblicazione della proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, nel Parco regionale di cintura metropolitana, si applicano le norme di salvaguardia previste dall'art. 8 della legge regionale nr. 10 del 4 marzo 1993; nei parchi pubblici urbani, fino alla data di adozione dei P.A., si applicano norme di salvaguardia finalizzate alla tutela del patrimonio naturale, agricolo, forestale, storico, artistico, ambientale e archeologico, in particolare:

- all'esterno del perimetro dei centri edificati di cui alla legge 27 ottobre 1971 nr. 865 non sono consentiti:
 - a) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi, per le quali è comunque richiesta l'autorizzazione edilizia;
 - b) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
 - c) la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
 - d) l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura, fatta eccezione per l'ammasso di materiali quali stallatico, terricciati, foraggi insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami ed altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;
 - e) l'esposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica a servizio del parco e quella viaria e turistica;
 - f) il livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi.
- gli interventi anche di carattere colturale che comportino alterazioni alla morfologia del terreno ovvero trasformazione dell'uso dei suoli anche non boscati, fatte salve le normali rotazioni agricole, sono soggetti alla disciplina prevista dall'art. 6 della L.R. 27 gennaio 1977, nr. 9 e successive modifiche ed integrazioni.
- in tutto il territorio del Parco il taglio di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi arboree o arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, è soggetto

alla disciplina di cui all'art. 8 della L.R. 27 gennaio 1977, nr. 9. Sono fatti salvi gli interventi di potatura, scalvatura e ordinaria manutenzione.

- In tutto il territorio del Parco è vietato:
 - a) l'apertura di nuove cave;
 - b) l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo;
 - c) l'allestimento di campeggi stabili.

3.3.4. Per gli organismi edilizi ed aree di loro pertinenza ricompresi nelle zone omogenee F1 P.U. si applicano le seguenti prescrizioni:

- per gli organismi edilizi e relative pertinenze con rilevanza storico-ambientale (perimetrati con apposita simbologia in cartografia) si applicano le prescrizioni previste dall'art. 29, punto 10.2 delle presenti norme relative alle zone A3;
- per gli organismi edilizi e loro pertinenze senza rilevanza storico-ambientale (perimetrati con apposita simbologia in cartografia) si applicano le prescrizioni previste dall'art. 31 delle presenti norme relative alle zone C2;
- per tutti gli altri organismi edilizi non perimetrati sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 31, lett. a) b) e c) della L. 457/1978.

3.3.5. Il territorio del Parco potrà essere articolato mediante il Piano Attuativo (o il Piano Territoriale di Coordinamento per il Parco di Cintura Metropolitana), in aree aventi diverso regime di tutela tra le quali sono individuate aree da destinare ad uso pubblico (standard V) per la idonea dotazione di percorsi e attrezzature.

3.3.6. Per gli organismi edilizi ed aree di loro pertinenza ricompresi nelle zone omogenee F1 P.U., si applicano le seguenti prescrizioni:

- Per gli organismi edilizi e relative pertinenze con rilevanza storico-ambientale (perimetrati con apposita simbologia in cartografia) si applicano le prescrizioni previste dall'art. 29, punto 10.2 delle presenti norme relative alle zone A3;
- Per gli organismi edilizi e relative pertinenze senza rilevanza storico-ambientale (perimetrati con apposita simbologia in cartografia) si applicano le prescrizioni previste dall'art. 31 delle presenti norme relative alle zone C2;
- per tutti gli altri organismi edilizi non perimetrati sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 31, lett. a), b) e c) delle L. 457/1978.

2. Funzioni ammesse e parametri di utilizzazione.

2.1. Nelle A.R.U. i parametri di utilizzazione e le funzioni ammesse sono quelli riferiti alle corrispondenti zone omogenee rappresentate in cartografia. Gli studi particolareggiati o i piani di recupero urbanistico di cui al punto 1.1 definiscono la localizzazione di ciascuna delle funzioni ammesse secondo le seguenti previsioni e ripartizioni:

A.R.U. nr. 1 (La Guzza - Scalabrini - P. Paoli)

- Residenza pari al 30% del volume insediato, di cui almeno 30% convenzionato;
- Artigianato di servizio pari al 10% del volume insediato;
- Per la quota residua insediamento di funzioni terziarie sia pubbliche che private (di cui ai punti 2.2 e 8.3 del precedente articolo 30 per le zone B, al punto 2 art. 34 per le aree S.p e St e nel punto 1 articolo 32 per le zone D), nonchè strutture connesse alle funzioni di servizio per mobilità e interscambio del trasporto urbani/extraurbano tra mezzo privato e mezzo pubblico.

A.R.U. nr. 2 (S. Rocco - S. Rocchetto - Scalo merci)

- Residenza pari al 40% del volume insediato, di cui almeno 30% convenzionato;
- Artigianato di servizio pari al 10% del volume insediato;
- Per la quota residua insediamento di funzioni terziarie e direzionali (di cui ai punti 2.2 e 8.3 del precedente articolo 30 per le zone B e al punto 2 articolo 34 per le aree Sp) e servizi pubblici e privati di interesse pubblico consentendo anche il trasferimento di strutture di interesse pubblico già esistenti nelle zone A1 e nella convalle (Circoscrizioni nr. 5, 6, 7), nonchè strutture connesse alle funzioni di servizio per mobilità e interscambio in raccordo con la Stazione di Como S. Giovanni, nonchè strutture di stazionamento, distribuite lungo tutta l'area, a servizio degli insediamenti previsti e della porzione occidentale della convalle.

A.R.U. nr. 3 (Pessina - Ippocastano - Borghi)

- Residenza pari al 50% del volume insediato, di cui almeno 30% convenzionata;

- Per la quota residua terziario-direzionale e commerciale (esclusi insediamenti di grande distribuzione) di cui ai punti 2.2 e 8.3 del precedente articolo 30, nonché strutture connesse alle funzioni di servizio per mobilità e interscambio di 2° livello tra mezzo privato e mezzo pubblico su ferro e su gomma;
- Centri di interesse comunitario, per servizi connessi alla residenza studentesca, la cui realizzazione e gestione può essere effettuata anche da privati, per una superficie pari al 15% della superficie dell'area;

3. Criteri operativi

3.1. Gli interventi nell'ambito delle A.R.U. sono ammessi subordinatamente all'approvazione da parte dell'Amministrazione degli studi particolareggiati di cui al punto 1.1. predisposti per ciascuno degli ambiti perimetrati in cartografia mediante:

- Piano Particolareggiato;
- ovvero Piano di Recupero - ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e), art. 31, legge 457/78;
- ovvero Programma Integrato di cui all'art. 16, Legge 179/92;
- ovvero elaborati e procedure di cui all'art. 17 della L.R. 51/1975;

3.2. La definizione di interventi che coinvolgano più soggetti pubblici o soggetti pubblici e privati, possono essere oggetto degli strumenti di cui all'art. 27 della L. 142/1990 (Accordo di Programma) ed all'art. 11 della L. 241/1990.

3.3. Gli interventi ammessi il cui ambito viene definito dagli studi di cui al punto 3.2, si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, predisposti ai termini della vigente legislazione e da assoggettare alle procedure di cui alla L.R. 14/84 e successive modifiche ed integrazioni ovvero mediante Programmi di Intervento predisposti ai termini della legge 179/92.

3.4. Nelle A.R.U. tutti gli standard residenziali (indicati in cartografia in percentuale della superficie per le zone B4) e non residenziali, determinati in base ai parametri di legge, saranno reperiti nell'ambito del piano attuativo; le quote di standard a parcheggio e destinati a centri di interesse comunitario possono essere multipiano.

3.3.7. Il territorio del Parco potrà essere articolato mediante il Piano Attuativo (o il Piano Territoriale di Coordinamento) in aree aventi diverso regime di tutela tra le quali sono individuate aree da destinare ad uso pubblico (standard V) per la idonea dotazione di percorsi e attrezzature.

Art. 38 - Aree di ridisegno urbanistico

1. Definizione delle aree

1.1. Le aree di Ridisegno Urbanistico (A.R.U.) sono aree caratterizzate da funzioni in parte dismesse e da un assetto generale dequalificato che necessitano di:

- ridisegno urbanistico organico;
- riassetto e realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione relative alla mobilità connesse alla viabilità principale ed alla rete del sistema di trasporto pubblico in sede propria definita dal P.R.G.

Nell'ambito di queste aree sono presenti contestualmente previsioni di azionamento articolato, previsioni di dotazione di standard che sono descritte nella cartografia.

Il quadro delle infrastrutture, la definizione dei singoli ambiti di Piano Attuativo e la localizzazione delle funzioni ammesse è definita dalla Amministrazione mediante studi particolareggiati o Piani di Recupero urbanistico.

1.2. Le A.R.U. sono perimetrate in cartografia e si individuano nei seguenti tre ambiti:

A.R.U. nr. 1 - La Guzza - Scalabrini - P. Paoli

Porzione di territorio sud occidentale della città alla confluenza tra i tracciati FF.N.M. e FF.SS. denominata La Guzza - Scalabrini - P. Paoli;

A.R.U. nr. 2 - S. Rocco - S. Rocchetto - Scalo merci

Porzione di territorio costituente la parte occidentale della convalle ai piedi del Parco di cintura metropolitana "Spina Verde di Como", a margine della linea FF.SS. denominata S. Rocco - S. Rocchetto - Scalo merci.

Nell'ambito dell'area sono individuati sottoperimetri che definiscono tre comparti distinti: Ticoso sud, Ticoso nord, Scalo merci;

A.R.U. nr. 3 - Pessina - Ippocastano - Borghi

Porzione di territorio a sud del torrente Cosia posta a cavaliere del tracciato urbano delle FF.N.M. denominata Pessina - Ippocastano - Borghi.

1.3. I perimetri delle aree di ridisegno urbanistico comprendono Zone di Recupero di cui all'art. 27 della legge nr. 457/78.

3.5. Le quote di superficie a standard cedute o asservite ad uso pubblico non incidono sulla volumetria complessivamente insediabile essendo l'indice di utilizzazione di tipo territoriale.

3.6. In assenza delle pianificazioni attuative di cui al punto 3.1 ed al punto 3.3 all'intervento dei perimetri di A.R.U. sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art. 14 della Legge 179/92.

TITOLO IV - Attività commerciali

Art. 39 - Definizioni generali

1. Spazio commerciale

1.1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, nonché di quelle del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, per spazio commerciale si intende qualsiasi ambito spaziale adibito allo svolgimento:

- delle attività commerciali disciplinate dalla legge 11 giugno 1971, nr. 426 e delle attività di vendita in genere, anche nel caso in cui, ai sensi dell'art. 45 della legge medesima, esse non sono regolate dalle norme di carattere generale che disciplinano il commercio, ovvero sono disciplinate da leggi speciali;
- delle attività commerciali su aree pubbliche di cui alla legge 28 marzo 1991, n° 112;
- delle attività commerciali all'ingrosso di cui alla legge 25 marzo 1959, n. 125 ed alla legge 22 gennaio 1975, n. 12 della Regione Lombardia;
- delle attività di somministrazione di cui alla legge 25 agosto 1991, n. 287;
- delle attività di cui alle Leggi 14 febbraio 1963, n. 161 e successive modifiche;
- delle attività di vendita dei beni di propria produzione da parte degli artigiani iscritti nell'Albo di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 443, negli stessi locali in cui avviene la produzione o in altri locali contigui;

e comunque di ogni attività continuativamente svolta e organizzata al fine dello scambio di beni e servizi.

2. Centro commerciale

2.1. Per centro commerciale si intende un insieme di spazi commerciali (come definiti al precedente punto 1.1.) costituenti un unico sistema di gravitazione commerciale, nel quale sia assicurata, attraverso la pluralità dei punti distributivi, una vasta possibilità di scelta per la generalità dei beni di consumo. Il centro commerciale si definisce integrato quando sono presenti al suo interno anche attività collettive, civili, sociali nei limiti minimi previsti dalle norme del Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva comunale.

I centri commerciali sono il prodotto di insediamenti commerciali realizzatisi spontaneamente nel tempo nel tessuto urbano, o di strutture appositamente create per sopperire a deficienze della rete distributiva esistente ed in tale ultimo caso i centri commerciali si definiscono pianificati.

3. Commercio su aree pubbliche

Per Commercio su aree pubbliche si intendono la vendita di merci al dettaglio e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate, mediante strutture mobili o infisse permanentemente nel suolo, su aree pubbliche o su aree private delle quali il Comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte.

L'individuazione di tali aree è rimessa alla deliberazione del Consiglio Comunale prevista dall'art. 3, quarto comma, della legge 28.3.1991 n. 112, nella quale saranno stabilite anche le condizioni di tempo e di luogo indicate nel primo comma dell'articolo medesimo.

Nel regolamento di Polizia Municipale sono individuate le aree aventi valore archeologico, storico, artistico e ambientale in cui l'esercizio del commercio di cui trattasi non è consentito o è consentito solo con particolari limitazioni. In tale ultimo caso l'esercizio del commercio è subordinato al preventivo N.O. del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali che, per quanto attiene alla somministrazione di alimenti e bevande, può essere concesso solo per le installazioni mobili.

4. Superficie commerciale lorda

4.1. Per la definizione della superficie commerciale lorda si rimanda all'art. 7 punto 18.

5. Superficie di vendita

5.1. Per la definizione della superficie di vendita si rimanda all'art. 7 punto 19.

Art. 40 - Spazi commerciali e Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita

1. Criteri operativi

1.1. Gli esercizi commerciali, ai fini urbanistici, vengono distinti in locali di uso commerciale o paracommerciale (banche, farmacie, agenzie di assicurazione) chiamati "negozi" in quanto dal punto di vista edilizio sono fra loro intercambiabili.

1.2. Il criterio di localizzazione di nuovi "negozi" è definito dettagliatamente dal Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, di cui agli art. 11 e 12 della legge 426/71, in base al principio della aggregazione spaziale o in relazione alla verifica nel loro intorno, della condizione urbanistica, della continuità fisica dei nuovi esercizi, rispetto ad altri negozi in attività.

Art. 41 - Superficie massima di vendita ammessa a concessione edilizia semplice

1. Criteri operativi

1.1. In tutte le zone ove è ammessa la destinazione d'uso commerciale, ove l'intervento sia oggetto di concessione edilizia, è permessa la formazione di spazi commerciali che, singolarmente o globalmente per il singolo intervento, abbiano una superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq.

1.2. Nel caso di superficie maggiore si deve ricorrere alla pianificazione attuativa.

1.3. In tutti i casi di concessione edilizia semplice, in sede di esame dei progetti relativi dovranno essere preventivamente verificati i seguenti requisiti;

- a) la superficie commerciale lorda assegnata agli spazi commerciali deve essere tale da permettere la formazione di almeno 150 mq. di superficie di vendita. Nel caso di edifici esistenti è ammessa una superficie inferiore purchè sia rispettato il par. c) del presente articolo;
- b) la superficie di vendita assegnata ad ogni singolo spazio commerciale non deve, comunque, essere inferiore alle superfici minime previste delle norme di attuazione del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita;
- c) ogni singolo spazio commerciale deve fare parte di una superficie commerciale lorda complessiva tale da permettere la formazione di almeno 300 mq. circa di superficie di vendita - comprendendo in tale superficie quella prevista al precedente par. a) - costituita da almeno 6 spazi commerciali attivi contigui o compresi nel raggio di almeno 200 mt. di percorso dallo spazio commerciale considerato; gli spazi commerciali considerati possono essere situati in edifici diversi purchè essi siano prossimi e funzionalmente collegati;
- d) ogni spazio commerciale deve disporre di adeguata superficie da destinarsi ad esclusivo uso di scarico delle merci, a deposito delle medesime ed a servizi igienici ed altri servizi per il personale; lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse e non può avvenire in alcun modo su spazio pubblico di transito;
- e) ogni spazio commerciale deve disporre di un'area destinata a spazio pedonale prospiciente allo stesso per una profondità di 3.00 mt. e per l'intera lunghezza del fronte vetrinario aumentato di 3.00 mt. per parte; è in facoltà

dell'Amministrazione Comunale derogare a tale criterio nelle zone territoriali omogenee A e B, valutata la situazione della viabilità.

Art. 42 - Parcheggi relativi agli spazi commerciali

1. Criteri operativi

1.1. Gli insediamenti relativi agli spazi commerciali debbono riservare per i parcheggi aree delle seguenti superfici:

- a) pari al 100% della superficie di vendita, qualora la stessa non sia superiore a 400 mq.;
- b) pari al 200% della superficie di vendita, quando la stessa sia compresa fra i 400 mq. e 1.500 mq.; nelle zone omogenee A e B la predetta quantità potrà essere congruamente ridotta fino al limite della quantità di cui al precedente par. a) nei casi di accertata carenza di aree disponibili e, comunque, quando le esigenze viabilistiche lo consentano;
- c) pari al 300% della superficie di vendita, quando la stessa superi i 1.500 mq.; nelle zone omogenee A e B la predetta quantità potrà essere congruamente ridotta fino al limite della quantità di cui al precedente par. a) nei casi di accertata carenza di aree disponibili e, comunque, quando le esigenze viabilistiche lo consentano;

1.2. L'estensione delle aree da destinare a parcheggi per spazi commerciali attinenti ad impiantiannonari e commerciali pubblici all'ingrosso verrà stabilita in sede di approvazione degli strumenti attuativi o dei progetti edilizi.

1.3. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purchè esse:

- non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico;
- siano poste ad una distanza non superiore a 150 mt. di percorso pedonale; per comprovate necessità potrà essere ammessa una tolleranza massima del 10%;
- vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante;
- non superino il 60% dell'intera quantità prescritta al presente articolo.

1.4. Le quantità prescritte ai parr. a) e b) del precedente punto 1.1. sono comprensive degli spazi di manovra e di quelli destinati allo scarico ed al carico delle merci; gli spazi da

destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di sili meccanici, parcheggi interrati o sopraelevati ed altri analoghi impianti.

Art. 43 - Cambiamento di destinazione d'uso

1. Criteri operativi

1.1. Le richieste di cambiamento di destinazione d'uso commerciale relative agli spazi commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai 400 mq., nei quali l'attività commerciale sia cessata, sono consentite solo in base a conforme parere delle Commissioni previste dalle disposizioni di legge richiamate al precedente art. 45, secondo le rispettive competenze, che potranno vincolare l'area ad attività commerciale.

Art. 44 - Aree interessate da pianificazione attuativa

1. Si tratta di aree precedentemente classificate in zone diverse, in ordine alle quali, alla data di adozione del presente P.R.G. erano stati già convenzionati piani attuativi od erano stati approvati dall'Amministrazione Comunale piani attuativi o programmi integrati ai sensi della L.R. 22/86. Queste aree, appositamente perimetrate ed individuate nella cartografia, restano disciplinate dal relativo piano attuativo.

2. Nel caso di nuovi insediamenti di centri commerciali integrati si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 66/86.

TITOLO V - MOBILITA'

Art. 45 - Viabilità

1. Classificazione delle strade

1.1. Le strade previste negli elaborati grafici della Variante Generale al P.R.G. sono suddivise nelle seguenti classi:

- | | |
|---|----------|
| - strade principali (autostrade, superstrade) | Classe A |
| - strade primarie di scorrimento | Classe B |
| - strade secondarie di penetrazione | Classe C |
| - strade urbane | Classe D |
| - percorsi locali di accesso | Classe E |
| - percorsi ciclopedonali | Classe F |

2. Caratteristiche tecniche

2.1. Le caratteristiche tecniche devono essere di massima, conformi alle direttive del C.N.R., salvo deroghe per particolari esigenze ambientali e di sicurezza.

3. Intersezioni

3.1. Le intersezioni devono essere di massima, conformi alle direttive del C.N.R. Nella cartografia relativa alla mobilità le intersezioni importanti sono rappresentate con delimitazioni circolari corrispondenti ad aree di rispetto sulle quali non è ammessa l'edificazione in salvaguardia sino alla approvazione di progetti esecutivi.

4. Distanze tra gli accessi

4.1. I nuovi accessi singoli sulle strade di classe A sono vietati.

4.2. I nuovi accessi sulle strade di classe B e di classe C devono essere studiati attraverso piano attuativo relativo a un ambito di mobilità funzionalmente significativo.

5. Dimensione delle aree di rispetto stradale

5.1. Le dimensioni delle aree di rispetto stradale (R) sono quelle risultanti dalle planimetrie di P.R.G.

6. Fasce di arretramento

6.1. Sono aree adiacenti ad assi viari o linee ferroviarie; su dette aree non è ammessa l'edificazione, tranne che per la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, alle condizioni previste dall'art. 26 della L.R. 51/75, nonché del DPR 11 luglio 1980, nr. 753.

6.2. Qualora tali aree siano classificate del P.R.G. come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza è trasferibile sulle aree edificabili adiacenti.

6.3. Le fasce di arretramento dalle strade sono così stabilite:

- Classe A ml. 60
- Classe B ml. 20
- Classe C ml. 10
- Classe D ml. 7,5
- Classe E ml. 5,0
- Classe F ml. 0,5 (non rappresentato in cartografia)

- le dimensioni di cui ai precedenti alinea, definite ai termini dell'ultimo comma dell'art. 4 del DM 1 aprile 1968, nr. 1404, sono misurate, per ciascun lato, a partire dal ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del DM medesimo.

6.4. Le fasce di arretramento dalle linee su ferro sono così stabilite:

- sia all'interno che all'esterno del perimetro del centro edificato, lungo le linee ferroviarie, nei tratti in cui queste corrono a cielo aperto, sono previste in conformità a quanto previsto dall'art. 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso DPR.

7. Prescrizioni generali

7.1. Sia per la viabilità esistente che per la viabilità di progetto debbono essere osservate le disposizioni dettate con L.R. 27.11.1980, n° 65, e finalizzate a favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico. Pertanto con appositi progetti debbono essere previste sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico in contiguità alle struttura viarie.

Art. 46 - Aree per spettacoli viaggianti

1. Aree individuate in cartografia, nell'ambito di aree per standard VA, destinate alla sosta temporanea di circhi e spettacoli viaggianti da utilizzarsi nei periodi intercorrenti come aree attrezzate per losvago e lo sport.

2. Sono ammessi esclusivamente impianti fissi di allacciamento alla rete elettrica e idraulica, impianti di sicurezza, recinzioni e servizi igienici funzionali alle attività ammesse.

Art. 47 - Aree di riserva

1. Aree indicate in cartografia destinate a essere utilizzate per interventi straordinari di emergenza e di protezione civile. Le caratteristiche ed i parametri di utilizzo provvisorio dell'area sono prescritte dai singoli piani di emergenza contestualmente alla loro approvazione.

T I T O L O VI - NORME DI TUTELA

Art. 48 - Norme generali

1. Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto ad autorizzazione sindacale (concessione edilizia o autorizzazione gratuita), ai termini delle vigenti disposizioni, non deve danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano nonchè gli altri beni, siano essi protetti ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, nr. 1089, e 29 giugno 1939, nr. 1497, o siano segnalati dal P.R.G. o siano zone a rischio archeologico, come tali appositamente individuate nelle planimetrie del P.R.G.

2. Il P.R.G. persegue l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali nonchè di ridurre al minimo l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione. A tal fine il Consiglio Comunale, con separate deliberazioni, potrà adottare indicazioni in materia di:

- a) norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti, e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- b) tutela delle tipologie di edilizia minore;
- c) difesa, rispetto e ripristino del verde e del paesaggio naturale;
- d) classificazione di edifici e ambienti ritenuti meritevoli di particolare tutela.

3. Tali prescrizioni non hanno valore di norma, ma di orientamento operativo per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio.

Art. 49 - Opere in immobili vincolati

1. Per le opere da eseguirsi in edifici sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, nr. 1089, od in zone sottoposte ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939, nr. 1497, l'autorizzazione sindacale (concessione edilizia o autorizzazione gratuita) è sempre subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte, rispettivamente della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e/o della Regione Lombardia (Servizio Beni Ambientali), fatta eccezione per le opere interne agli stabili vincolati, ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, in ordine alle quali sia stabilita per legge la non necessità della preventiva autorizzazione, e comporta l'obbligo del richiedente al puntuale rispetto, in sede attuativa, delle modalità esecutive fissate nei provvedimenti abilitativi.

T I T O L O V I I - N O R M E T R A N S I T O R I E E F I N A L I

Art. 50 - Beni soggetti a vincoli di tutela in Zona A

1. Entro un anno dall'approvazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale provvede all'adozione dell'elenco completo dei beni storici, vie, piazze e zone ambientalmente meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975, nr. 51.

Art. 51 - Sospensione dei lavori in contrasto con il P.R.G.

1. Qualora nei termini di validità delle autorizzazioni sindacali non vengano ultimati i lavori che risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del P.R.G., il Sindaco, effettuati gli opportuni accertamenti, provvede all'emissione del verbale di sospensione dei lavori con riserva di adottare gli adempimenti di cui alla legge 47/85, permettendo, comunque, l'ultimazione delle opere per le quali si sia consolidato il volume, mediante realizzazione della struttura esterna dell'edificio, compresi tetto o copertura e tamponamenti o facciate prefabbricate.

Art. 52 - Opere ammesse in edifici preesistenti all'adozione del P.R.G.

1. Negli edifici preesistenti all'adozione del P.R.G. e che risultino in contrasto con detto strumento urbanistico, sono ammessi esclusivamente i lavori di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge 457/78.

2. Per gli edifici in ordine ai quali è decaduta la previsione espropriativa, si applica il disposto dell'art. 14 della L. 179/92.

Art. 53 - Aree interessate da precedenti convenzioni già adottate dal Consiglio Comunale

1. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata e di convenzioni urbanistiche già adottate dall'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.R.G., si procederà all'assunzione dei successivi provvedimenti di competenza comunale secondo le procedure della L.R. 14/84, ed i successivi conseguenti provvedimenti sindacali saranno assunti con riferimento alle disposizioni contenute nel comma 3 del successivo art. 55.

Art. 54 - Piani di zona vigenti e Piani Attuativi vigenti o adottati

1. Sono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni dei vigenti piani di edilizia economica e popolare assunti a' termini della Legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modifiche ed integrazioni.

2. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla adozione di nuovi piani zonalì nei termini delle disposizioni vigenti. Le aree da comprendere nei predetti piani sono scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale nel P.R.G. con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano.

Possono essere comprese nei detti piani anche aree di trasformazione di immobili per la realizzazione del P.R.G.

3. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata o di Convenzione Urbanistica che abbiano iniziato l'iter di approvazione ottenendo già la prima deliberazione di adozione, di cui al primo comma dell'art. 2 della L.R. 14/84, anche se non ancora sottoposta al visto di legittimità del C.R.C., si procederà all'assunzione dei successivi provvedimenti di competenza comunale, secondo le procedure della L.R. 14/84, i successivi conseguenti provvedimenti sindacali saranno assunti con riferimento alla precedente disciplina urbanistica vigente al momento dell'inizio della procedura stessa.

4. E' ammessa la predisposizione di programmi integrati di intervento predisposti a' termini della Legge 179/92.

Art. 55 - Criteri per la monetizzazione

1. L'Amministrazione Comunale definirà criteri di carattere generale per la monetizzazione delle aree a standard urbanistico non previste nella pianificazione attuativa, ai termini dell'art. 12 della L.R. 60/77, integrata dalla L.R. 31/86

Art. 56 - Riferimenti legislativi

1. Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

2. Si richiamano in particolare la legge urbanistica 17 agosto 1942, nr. 1150, e successive modifiche ed integrazioni nonché la L.R. 15 aprile 1975, nr. 51, e successive modifiche.

ELENCO ELABORATI DI P.R.U.G.

1. - Relazione del Piano Regolatore Generale
2. - Norme Tecniche di Attuazione
3. - Divisione in zone territoriali omogenee del territorio comunale.
Spazi Pubblici e/o riservati alle attività collettive.
 - 3.1. scala 1:2000
 - 3.1.1. dal nr. 1 al nr. 40
 - 3.2. scala 1:1000 zone A1
 - 3.2.1. Città Murata
 - 3.2.2. Sant'Agostino-San Giuliano-San Vitale
 - 3.2.3. Porta Torre-San Rocco
 - 3.2.4. Borgovico-Sant'Annunciata
 - 3.3. Legenda
4. - Rete delle principali vie di comunicazione scala 1:5000
 - 4.1. Como Ovest
 - 4.2. Como Est
5. - Tavole raccolte in allegato al P.R.G.:
 - 5A Vincolo idrogeologico
(R.D.L. 30.12.1923, nr. 3267)
 - 5A.1. Como-Ovest
 - 5A.2. Como-Est
 - 5B Vincoli monumentali ed archeologici
(legge 1.6.1939, nr. 1089)
 - 5B.1. Como-Ovest
 - 5B.2. Como-Est
 - 5C Vincoli ambientali e della tutela delle zone di particolare interesse ambientale
(leggi 29.6.1939, nr. 1497 - 8.8.1985, nr. 431)
 - 5C.1. Como-Ovest
 - 5C.2. Como-Est