



COMUNE DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

NORME PER L'ATTUAZIONE

(Decreto Ministeriale 2 aprile 1968)

Deliberazione del Consiglio Comunale

n° 1 del 17 gennaio 1972

COMUNE di COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

NORME PER L'ATTUAZIONE

(Decreto Ministeriale 2 aprile 1968)

Deliberazione del Consiglio Comunale

n° 1 del 17 gennaio 1972

A) MODI DI ATTUAZIONE

Art. 1

Modi di attuazione

Le soluzioni urbanistiche date dal Piano generale vengono attuate mediante:

- Piani particolareggiati,
- Progetti di opere pubbliche,
- Piani di lottizzazione convenzionata o di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, di iniziativa propria oppure conseguenti all'esercizio della facoltà data al Sindaco dall'art.28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 modificato dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765,
- Licenze edilizie singole.

Sono recepite nel Piano generale le soluzioni dei Piani particolareggiati adottati dal Consiglio Comunale che hanno ottenuto Decreti di approvazione o voti favorevoli pur condizionati, nei termini dettati da tali provvedimenti.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale atte a sollecitare interventi di restauro e rivitalizzazione oppure di adeguamento a queste Norme dei comprensori delle varie zone saranno adottate mediante deliberazioni generali o particolari anche di natura economica e tributaria.

B) AZZONAMENTO

Art. 2

Zone territoriali omogenee

Norme generali

Nel territorio comunale sono costituite zone territoriali omogenee di tipo

- A, suddivise in A1 -
- A2 -
- A3 -
- B, " " B1 -
- B2 -
- B3 -
- C, " " C1 -
- C2 -
- C3 -
- D,
- E,
- F.

Nelle predette zone sono distinte aree destinate a formare spazi ad uso pubblico o sottoposte a speciali vincoli o da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale, a servizio di quartiere o generale.

Sono inoltre distinte alcune aree contrassegnate con simbolo C.C. poste ai limiti del territorio comunale con destinazione commerciale (privata o pubblica) a servizio del territorio intercomunale; assimilate ai fini delle norme edilizie alle zone B1. Quanto sopra secondo le delimitazioni date dalle planimetrie in scala 1:5000 del Piano Regolatore Urbanistico Generale - Azzonamento - e dalla legenda relativa.

Per le attività urbanistiche ed edilizie in ognuna delle predette zone si applicano le norme degli articoli relativi nonché quelle limitative generali o speciali.

I singoli edifici od impianti dovranno essere progettati e costruiti oltretutto in coerenza alle norme specifiche per le singole zone, anche tenendo conto delle situazioni e delle esigenze

ze dell'ambiente (soprattutto nelle località a carattere panoramico o paesistico) nonché delle soluzioni urbanistiche previste o risultanti dallo studio dei singoli casi.

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

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

In generale i terreni con caratteri panoramici o paesistici non possono essere variati nelle quote originarie mediante scavi definitivi.

Nei casi non interessati da piani particolareggiati approvati, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà sospendere l'esame di domande di licenza edilizia quando edifici od impianti pur progettati in coerenza a queste Norme determinerebbero danni o pregiudizi agli interessi urbanistico, ambientale, panoramico, storico, monumentale.

Egli dichiarerà entro tre mesi dalla data di consegna delle domande di proporre alla Giunta ed al Consiglio Comunale l'adozione di piani particolareggiati per le zone interessate o di eventuali modifiche a queste Norme.

Piani di lottizzazione convenzionata o di opere edilizie ed urbanistiche coordinate

Nelle zone C2 e C3 ogni attività edilizia ed urbanistica è subordinata allo studio ed all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata a norma dell'art.28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 modificato dall'art.8 della legge 6 agosto 1967 n.765.

Anche per attività edilizie ed urbanistiche al di fuori di tali zone il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in considerazione di caratteri singolari dal lato paesistico od urbanistico e della estensione dei terreni interessati o della consistenza abitativa o del tipo di edilizia (concentrata o diffusa) prevedibili, può subordinare le licenze edilizie allo studio ed all'approvazione di piani di lottizzazione come sopra.

Ove le attività indicate al 2° comma fossero da realizzare su terreni dotati di urbanizzazione primaria e secondaria in coerenza con la legge urbanistica e con Decreti ministeriali di applicazione, singoli edifici od impianti possono essere autorizzati se inquadrati in programmi planivolumetrici di opere edilizie ed urbanistiche coordinate; approvati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Le carenze circa l'urbanizzazione primaria o secondaria potranno essere assolte mediante la corrispondenza di contributi determinati mediante deliberazione adottate dall'Amministrazione Comunale; essa può accogliere proposte o richiedere la trasformazione dei contributi per la urbanizzazione secondarie in cessione di terreni.

Art. 4

Densità edilizia

Per ogni edificio o costruzione la densità edilizia fondiaria é il rapporto tra:

- il volume vuoto per pieno dei piani o dei vani, fuori terra o interrati o seminterrati o contenuti in coperture a pendenza, con caratteristiche tali da determinare l'abitabilità o l'agibilità oppure con destinazioni da richiedere l'autorizzazione a tali fini a norma di legge o di regolamenti.
- l'area del fondo di pertinenza.

Dal computo predetto sono esclusi i volumi interrati o seminterrati delle autorimesse strettamente connesse con la residenza nei limiti dati dalla legge, dai decreti di applicazione, dall'art. 13 di queste Norme; nonché quelle dei portici aperti su almeno due lati ed estesi almeno a 2/3 delle superfici degli edifici.

I fondi necessari per l'osservanza dei rapporti di densità edilizia fondiaria per le nuove costruzioni non possono essere derivati da fondi di pertinenza di edifici esistenti, quando ciò determinasse od aggravasse carenze dei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai fondi relativi.

Le opere connesse con la modifica di destinazione e di uso di edifici esistenti in zone diverse da quelle A, da non residenziale a residenziale o viceversa in coerenza con le norme sui tipi di edilizia e di attività nelle singole zone cui appartengono, possono essere autorizzate, sentito il motivato parere della Commissione Edilizia, anche quando la densità edilizia fondiaria superasse del 20% come massimo i limiti fissati per le singole zone.

I volumi eccedenti tali limiti maggiorati devono essere contemporaneamente demiliti.

Le opere di risanamento igienico o di consolidamento statico di edifici esistenti in qualunque zona e le opere di restauro conservativo o di ricostruzione di edifici delle zone A possono essere autorizzate, sentito il parere adeguatamente motivato della Commissione Edilizia, anche se non completamente conformi alle norme del Regolamento d'Igiene.

Nelle zone residenziali sono autorizzabili opere di amplia-

mento di case costituite da non più di due appartamenti, atte ad integrare o sistemare le unità immobiliari esistenti, nel limite di densità edilizia fondiaria di 1,5 mc/mq. ed in conformità agli altri parametri edilizi delle singole zone.

Art. 4/bis

E' ammessa su singoli fondi catastalmente individuati, ubicati nelle zone B3, la costruzione di nuovi edifici residenziali o lo ampliamento di edifici unifamiliari esistenti con volumi maggiorati del 20% rispetto a quanto derivante dai limiti di densità edilizia, purchè sussistano tutte le condizioni seguenti:

- i singoli fondi devono avere superfici non superiori a 1000 mq.;
- le distanze minime dai confini saranno di 6 mt., quelle dalle costruzioni su fondi finitimi saranno di 8 mt.;
- i singoli fondi devono essere pervenuti in proprietà agli istanti o con atti tra vivi aventi date certe anteriori al 1° Gennaio 1971 o per successioni aperte anteriormente alla data di adozione di queste Norme, purchè i danti causa li abbiano acquisiti in date anteriori al 1° Gennaio 1971;
- dovranno essere favorevoli, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, le condizioni urbanizzative, ambientali, panoramiche, di interesse storico o monumentale.

Questa norma avrà vigore per le domande di licenza edilizia presentate entro il 30 Giugno 1973.

Altezze - Distanze - Cortili

Le altezze degli edifici sono misurate a partire sia dalle quote stradali sia dalle quote dei terreni da cui emergono, fino alle quote di estradosso dei solai superiori degli ultimi piani abitabili anche se con coperture a pendenza oppure fino alle quote di colmo nei casi di coperture con pendenza superiore al 35%.

Le altezze risultanti verso valle dei profili dei terreni in pendenza devono essere mantenute almeno fino alla profondità di 12 metri verso monte lungo gli spessori degli edifici.

Le altezze degli edifici e degli impianti ed il conseguente numero dei piani, in relazione anche alle norme di Regolamento d'Igiene, potranno essere determinate nei Piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata o di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, in limiti diversi da quelli fissati per le singole zone, allo scopo di migliorare i rapporti tra superfici coperta e fondiaria; ove sono favorevoli anche le condizioni dell'ambiente.

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

Nei casi di esistenza di costruzioni su fondi finitimi a quelli sede di costruzione, a distanze dai confini inferiori a quelle soprarichiamate, le costruzioni possono essere realizzate a distanza di 8 metri da quelle sui fondi finitimi sopra indicati.

Per le costruzioni su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazione tra zone in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e zone in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative zone in cui non è ammessa la costruzione in confine.

In tutte le zone è ammessa la costruzione in aderenza a costruzioni esistenti lungo i confini di fondi finitimi; nelle zone E nei limiti di allineamento verso strada, profondità, altezza, pari a quelle delle predette esistenti costruzioni; nelle altre zone nel solo limite di allineamento verso strada

pari a quelle delle predette esistenti costruzioni; nelle zone A non si applicano le predette limitazioni nei casi di restauri o ricostruzioni.

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

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

ove gli edifici scolastici hanno pareti sui confini le costruzioni possono essere realizzate in aderenza a tali pareti, nei casi in cui ciò sia ammesso da queste Norme e nei limiti di allineamento, profondità, altezza, pari a quelli delle pareti degli edifici scolastici interessati;

ove gli edifici scolastici non hanno pareti sui confini, gli edifici devono essere costruiti a distanze minime di:

12 metri dalle aule,

8 metri da altri locali,

6 metri dai servizi;

ove gli edifici scolastici non hanno pareti sui confini ma a distanze uguali o superiori a quelle dettate dai Regolamenti scolastici (D.L. 27 maggio 1950 n. 875 - D.Min. 21 marzo 1970); le costruzioni non possono essere realizzate sui confini ma alle distanze da essi fissate per le singole zone.

I cortili sono gli spazi privati o pubblici patrimoniali su cui hanno unico e necessario prospetto vani abitabili.

ZONE A

Nelle zone A i tipi di edilizia e di attività ammessi, nei limiti ed alle condizioni delle norme di polizia urbana ed in dimensioni compatibili con i tipi edilizi ed urbani caratteristici, sulla scorta delle documentazioni di indagini svolte dal Comune, sono:

residenziale, amministrativa, direzionale, culturale, turistica, ricreativa, commerciale, artigianale di servizio e/o di produzione.

ZONA A1

Nella zona A1 sono autorizzabili:

- 1) = per licenze riferite a singole unità edilizie; d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti:
 - restauri conservativi;
 - trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non tipologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940;atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali riconosciute compatibili coi tipi urbani dei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;

 - 2) = subordinatamente a Piani particolareggiati, in coerenza coi tipi urbani preesistenti od intervenuti nei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee, sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondiaria non superiore al 50% di quelle dei singoli isolati e con massimo di 5 mc/mq.:
 - ricostruzioni edilizie o funzionali;
 - costruzioni di nuovi edifici a completamento di isolati o conseguenti a demolizioni, che, nei casi di edifici di epo=
- ./.

ca fino al 1940 devono essere motivate da irreparabile degrado statico o funzionale.

ZONE A2

Nelle zone A2 sono autorizzabili per licenze edilizie singole, sentita la Soprintendenza ai Monumenti, salva la facoltà data al Sindaco del 2° comma dell'art.3:

3) restauri conservativi;

- trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non tipologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940;

atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali ricono^usciute compatibili coi tipi urbani dei singoli isolati o grup^upi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta del^ule documentazioni sopraindicate; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;

- ricostruzioni edilizie o funzionali;

- costruzioni di nuovi edifici a completamento di isolati o conseguenti a demolizione, che, nei casi di edifici di epo^uca fino al 1940 devono essere motivate da irreparabile degra^udo statico o funzionale,

in armonia coi tipi urbani dei singoli isolati o gruppi di isolati con caratteristiche omogenee sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondia=^uria non superiore al 50% di quelle dei singoli isolati e col massimo di 1,5 mc/mq.

ZONE A3

Nelle zone A3 sono autorizzabili per licenze edilizie singole, sentita la Soprintendenza ai Monumenti, salva la facoltà data al Sindaco del 2° comma dell'art. 3:

4) restauri conservativi;

- trasformazioni o risanamenti conservativi con opere di adeguamento di elementi funzionali, non strutturali, non ti

./.

pologici, non stilistici; ricostruzioni conformi ai singoli tipi edilizi di epoca fino al 1940; atti ad adeguare gli edifici alle esigenze funzionali riconosciute compatibili coi tipi urbanistici locali sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; senza incrementi di volume o di superficie abitabile od agibile;

- ristrutturazioni edilizie o funzionali;

- costruzioni di nuovi edifici, eventualmente conseguenti a demolizioni, che, nei casi di edifici di epoca fino al 1940, devono essere motivate da irreparabile degrado statico o funzionale,

in armonia coi tipi urbanistici locali preesistenti sulla scorta delle documentazioni sopraindicate; con densità edilizia fondiaria non superiore al 50% di quelle dei singoli isolati e con massimo di 0,5 mc/mq.

ZONE B

Nelle zone B i tipi di edilizia e di attività ammessi so
no i seguenti:

residenziale, amministrativa, direzionale, commerciale, arti-
gianale, di servizio e/o di produzione (nei limiti ed alle
condizioni delle norme di polizia urbana), culturale, turi-
stica, ricreativa.

In generale:

le altezze parziali o totali degli edifici devono essere
pari alle corrispondenti larghezze stradali aumentate dei
relativi arretramenti su fondi propri;

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

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

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

Le distanze delle pareti con finestre, dai confini saran-
no pari ad $1/3$ delle loro altezze, con il minimo di 6 metri;
le distanze minime tra esse saranno pari a 12 metri.

Le aree minime dei cortili saranno $1/5$ delle superfici
delle pareti prospettanti, computando qualunque muro in con
fine esistente od ivi costruibile, come ad altezza pari al
la massima ammessa in ogni zona o superiore se tale.

ZONE B1

Nelle zone B1:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

L'altezza massima degli edifici sarà di 18 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili a 5, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art.4.

ZONE B2

Nelle zone B2:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 1,5mc/mq.

: L'altezza massima degli edifici sarà di 12 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili a 3, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art.4.

ZONE B3

Nelle zone B3:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 0,5mc/mq.

L'altezza massima degli edifici sarà di metri 7,50 f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 2, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art.4.

ZONE C

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

Ogni attività edilizia ed urbanistica é subordinata allo studio ed all'approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionata o di piani di opere edilizie ed urbanistiche coordinate, di cui agli artt. 1 e 3 di queste Norme.

ZONE C1 = Quartieri del Piano delle aree per l'edilizia economica e popolare, approvato con Decreto ministeriale 22 aprile 1967 e Zona di espansione del P.A.E.E.P. di interesse territoriale intercomunale.

Nelle zone C1, la densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

ZONE C2 = comprensori dei Borghi oggetto di piani di lottizzazione convenzionata adottati dal Consiglio Comunale.

Nelle zone C2, la densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 1,5 mc/mq; l'altezza massima degli edifici sarà di 15 metri f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 4 oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art.4.

ZONE C3 = comprensori esterni ai Borghi oggetto di piani di lottizzazione convenzionata adottati dal Consiglio Comunale.

Nelle zone C3, la densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 0,5 mc/mq.; l'altezza massima degli edifici sarà di m.7,50 f.t., con numero massimo di piani fuori terra abitabili od agibili pari a 2 oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art.4.

ZONE C2 e ZONE C3

Nelle zone C2 e nelle zone C3; in generale, salve le soluzioni che saranno adottate nei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata:

Le distanze minime tra edifici tra i quali sono interposte strade destinate al traffico veicolare devono corrispondere alle larghezze delle sedi stradali maggiorate di:

5 m. per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m.

7,5 m. per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m.

10 m. per lato, per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per i singoli edifici sui lati opposti delle strade le distanze saranno computate in ragione di metà dagli assi stradali.

Qualora le distanze tra edifici computate come sopra, risultino inferiori alle altezze di edifici fronteggianti più alti, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere le misure corrispondenti a tali altezze.

Per i piani già adottati non è obbligatoria l'osservanza di quanto sopra.

In ogni caso:

Le distanze minime delle pareti non aderenti o non su confini di fondi, dai confini saranno pari a 6 metri; le distanze minime tra esse saranno pari a 12 metri.

Le aree minime dei cortili saranno $1/3$ delle superfici delle pareti prospettanti, computando a qualunque muro in confine esistente od ivi costruibile, come ad altezza pari a 15 o 7,50 metri o superiore se tale.

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CON " NULLA OSTA " MINISTERIALE O PROVVEDITORIALE O REGIONALE

I piani di lottizzazione convenzionata, che alla data di adozione di queste Norme hanno ottenuto " nulla osta " ministeriale o provveditoriale o regionale, vengono recepiti con le relative normative per quanto attiene a densità media territoriale o fondiaria, rapporti superficie coperta/

superficie fondiaria, ecc.; le singole licenze edilizie si atterrano alle normative approvate con i rispettivi predetti provvedimenti.

Per l'attuazione dei piani di lottizzazione suindicati il Sindaco, in sede di rilascio di singole licenze nelle zone aventi particolari caratteri ambientali può prescrivere modifiche, anche con trasposizioni volumetriche, nell'ambito delle singole lottizzazioni ed inalterate le volumetrie complessive delle stesse singole lottizzazioni, al fine di migliorare soluzioni urbanistiche o ambientali, sentita in merito la Commissione Edilizia.

ZONE D

Nelle zone D:

I tipi di edilizia e di attività ammessi sono quelli industriali ed artigianali di produzione e di servizio, ad essi assimilabili anche per caratteristiche edilizie.

Sono ammesse attività e costruzioni residenziali solamente se di misure e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle attività industriali od artigianali.

Salva l'osservanza di norme specifiche di legge o regolamento sull'igiene del lavoro e sulle industrie insalubri:

La densità edilizia fondiaria non sarà superiore a 3 mc/mq.

Per i nuovi insediamenti il rapporto tra superfici coperte e fondiarie sarà, in generale, pari ad 1/3; le superfici libere risultanti dovranno essere mantenute od arredate a verde per le quantità residue dall'esaurimento delle esigenze derivanti dalla legge o da regolamenti circa l'attrezzatura delle aree ad altri fini (parcheggio, ecc.).

Per le distanze delle costruzioni dai confini e tra di esse valgono le norme delle zone B.

L'altezza massima degli edifici sarà di 12 metri fuori terra.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoi, fumaioli, ecc.) potranno raggiungere la quota di 25m., a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale od urbano, a giudizio del Sindaco sentita la Commissione Edilizia.

Potranno essere autorizzate altezze maggiori di quelle sopra indicate per edifici ed elementi tecnologici subordinatamente all'osservanza dell'art.3 della legge 20 dicembre 1955 n.1357 modificato dall'art.7 della legge 22 ottobre 1971 n.865.

ZONE E

Nelle zone E i tipi di edilizia e di attività ammessi sono i seguenti:

agricola, residenziale, turistica, ricreativa.

La densità edilizia fondiaria per le abitazioni anche agricole e gli impianti turistici o ricreativi non sarà superiore a 0,03 mc/mq.

I limiti di densità edilizia fondiaria di impianti tecnologici agricoli sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Le distanze delle costruzioni dai confini saranno pari alle loro altezze con il minimo di 6 metri; le distanze minime tra di esse saranno pari a 12 metri.

L'altezza massima degli edifici sarà di metri 4,50 f.t. con un solo piano abitabile od agibile, oltre ad uno eventuale per autorimesse o portici nei limiti del 2° comma dell'art.4..

Art. 11

ZONE F

Edifici ed impianti pubblici e di carattere pubblico

Per gli edifici e gli impianti pubblici o di carattere pubblico, indicati nella legge urbanistica e nella circolare del Ministero LL.PP. n. 518 del 1° marzo 1963 - Capo II lettere a) b) c), compresi nella zona F o in altre zone, i limiti di densità edilizia sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di legge o di regolamento per le singole destinazioni di uso.

Tale norma vale anche per gli edifici di interesse di persone od enti diversi dai predetti ma aventi funzioni di interesse collettivo o sociale; tali funzioni devono essere riconosciute mediante atti specifici oppure da atti di concessione o convenzione deliberati dal Consiglio Comunale, circa lo uso a servizio di urbanizzazione primaria o secondaria;

Nelle ipotesi del 1° e del 2° comma, se non esistono norme di legge o regolamenti specifiche per altezze, distanze, cortili, aree per parcheggio autoveicoli, si applicano le relative norme per le zone adiacenti, con esclusione di strade o piazze, che circondano le aree di tali edifici od impianti per maggior perimetro.

In fase di attuazione, le aree destinate a formare spazi ad uso pubblico o sottoposte a speciali vincoli o da riservare ad edifici pubblici o di interesse collettivo o sociale, indicati come sopra, sono delimitate in dimensioni minime indispensabili o superiori conseguentemente alle esigenze particolari di progettazione e di realizzazione degli edifici ed impianti pur in rispetto alle norme specifiche di legge o di regolamenti.

Edifici ed impianti esistenti in zone diverse da quelle D,
con destinazione industriale od artigianale

Per gli edifici ed impianti esistenti in zone diverse da quelle D, e non inclusi nelle località anagrafiche di Camerlata, Rebbio e nella frazione di Albate, con destinazione industriale od artigianale di produzione ad essa assimilabile; sono in generale vietate opere di ampliamento edilizio; sono vietate opere atte alla modifica dei tipi di destinazioni industriali;

sono autorizzabili, su domande pervenute fino a 3 anni dalla adozione di queste Norme, opere atte all'adeguamento dell'esistente potenziale produttivo al progresso tecnologico dell'ambiente a giudizio del Sindaco sentita la Commissione per i problemi dell'ambiente e la Commissione Edilizia; sono autorizzabili senza limitazione di tempo opere atte al miglioramento delle condizioni igieniche per gli addetti.

Per gli edifici od impianti esistenti in zone diverse da quelle D ed inclusi nelle località anagrafiche di Camerlata, Rebbio e nella frazione di Albate, si applicano le norme delle zone D.

Gli edifici ed impianti artigianali di servizio esistenti nelle zone B2 possono essere ricostruiti nei limiti di densità edilizia fondiaria di 3 mc/mq. ed alle condizioni date dalle norme di polizia urbana.

~~~~~

Aree per parcheggio di autoveicoli

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

- a) Edifici residenziali o con destinazione non specificamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza, come negozi commerciali od artigianali, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.
  - 1 posto macchina per ogni 100 mq. di superficie lorda abitabile o adibita agli altri usi di cui sopra e per ogni frazione superiore al 50%.
- b) Edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita:
  - 1 posto macchina per ogni 20 mq. di superficie lorda dei vari piani adibiti all'attività ed ai servizi connessi.
- c) Edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi:
  - 1 posto macchina per ogni 100 mq. di superficie lorda dei vari piani adibita all'attività e servizi connessi.
- d) Edifici scolastici:
  - 2 posti macchina per ogni aula di scuole di obbligo e
  - 3 posti macchina per ogni aula di scuole superiori all'obbligo.
- e) Edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante:
  - 1 posto macchina ogni 15 posti a sedere.
- f) Edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili:
  - 1 posto macchina ogni 3 posti letto.

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

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

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

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

Per ogni edificio o porzione di edificio con destinazione particolare non descritta o non assimilabile alle predette o nei casi in cui le predette destinazioni sono giudicate particolari, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, stabilirà proporzioni anche maggiori rispetto ai minimi dei commi precedenti, conseguenti alla valutazione dei singoli casi in relazione alle specifiche destinazioni ed ubicazioni.

Le aree per parcheggio a servizio delle attività non residenziali potranno essere ubicate a distanze fino a 100 metri dagli edifici di pertinenza, purché validamente vincolate allo scopo.

Nelle zone A: per gli edifici oggetto di restauri conservativi, purché adibiti a residenza, la completa applicazione delle disposizioni di questo articolo è subordinata alle esigenze di integrità degli stessi; la distanza delle aree per parcheggio o rimessa a servizio di qualunque destinazione può essere estesa fino a 300 metri.

Art. 14

Distanze delle costruzioni dalla strada

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

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

Potranno essere autorizzate sui fondi adiacenti alle predette strade, a giudizio del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, recinzioni a giorno di altezza massima pari a m. 1.00 dalle quote stradali fino a distanze di metri 5 dai limiti stradali.

Le limitazioni edificatorie sopra fissate non si applicano lungo i tratti ed i lati delle predette strade compresi nelle zone A.

In generale e salvo nelle zone A, gli edifici ed i manufatti a quote superiori a quelle stradali saranno costruiti a distanze dagli assi attuali o di rettifica o di previsione della Rete Viaria di strade drogge o spazi pubblici, pari a:  
metri 4,50 nelle zone B, C, D, F;  
metri 3.00 nelle zone E.

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

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