

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE
n. 262 del 10 OTT. 1988.

V. IL SINDACO
Dei...
SECRETARIO GENERALE
MM

COMUNE DI COMO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

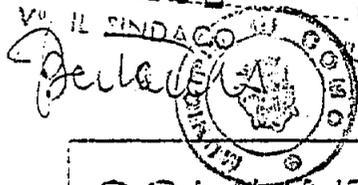
RAPu

VARIANTE DELLA NORMATIVA URBANISTICA DELLE ZONE "G"

3) TESTO DELLE NUOVE NORME

Allegato alla deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE
n. 262 del 18 OTT. 1988

V. IL SINDACO DEL COMUNE
SEGRETARIO GENERALE



COMUNE DI COMO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

VARIANTE DELLA NORMATIVA URBANISTICA DELLE ZONE "G"

3) TESTO DELLE NUOVE NORME

CAPO VII

ZONE G

ART. 59 - DEFINIZIONE ATTIVITA' AMMESSE

a) Le zone "G" sono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti di attività terziarie quali:

1. Commercio e attività ausiliarie

1.2 Commercio

1.2.1 Commercio all'ingrosso

1.2.2 Commercio al minuto

1.2.3 Commercio Ambulante

1.3 Attività turistico-ricettive,
culturali congressuali, pubblici esercizi

1.4 Attività ausiliarie

2. Trasporti e telecomunicazioni

2.1 Trasporti

2.2 Attività ausiliarie per i trasporti

2.3 Comunicazioni

3. Credito, assicurazione e gestione finanziaria

3.1 Credito

3.2 Assicurazione

3.3 Gestioni finanziarie

3.4 Agenzie bancarie

4. Servizi

4.1 Servizi direzionali

4.2 Servizi per lo spettacolo e ricreativi

4.3 Servizi sanitari

4.4 Servizi per istruzione, insegnamento e ricerca

4.5 Pubblica Amministrazione e Pubblica Istruzione

4.6 Servizi per igiene e pulizia

4.7 Altri (Ordini Professionali, ecc.)

4.8 Servizi non classificati

- b) In ciascuna delle zone predette sono altresì consentiti insediamenti abitativi nella misura massima del 40% della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) consentita in ogni ambito di zona "G", purchè accompagnati dagli standards di legge reperiti sulla medesima area oggetto dell'insediamento abitativo;
- c) Gli Istituti di Credito dovranno rientrare nella misura massima del 40% della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) consentita in ogni ambito di zona "G";
- d) I servizi di recupero e di vendita di materiali di rifiuto sono consentiti solo all'esterno delle zone A1 ed a condizione che si svolgano in ambienti chiusi.

ART. 60 - INTERVENTI AMMESSI

Nelle zone "G" sono ammesse:

- opere di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione anche se pertinenti ad edifici non aventi destinazione d'uso coerente con quella delle zone stesse;
- opere di demolizione e ricostruzione, opere di nuova costruzione, in coerenza con le attività indicate nel precedente art.59.

ART. 61 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- a) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:
- I.U.F. 1,5 mq/mq
 - R.C. max. 50%
 - h. max. 18 mt.
 - le altezze dei singoli elementi tecnologici (extracorsa ascensori, contenitori per il condizionamento ecc.) possono raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano o naturale;
 - distanza minima tra edifici : 10 mt.
sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;

- distanza minima dai confini : 5 mt.
è ammessa la costruzione a confine, previo accordo tra i confinanti con atto registrato e trascritto;
 - la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale è quella prevista dalle norme vigenti;
- b) Le opere di ristrutturazione dei fabbricati sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi di parcheggio nel rapporto minimo di n. 1 posto macchina ogni 100 mq. di superficie relativa agli spazi funzionali, con esclusione degli spazi relativi ai servizi igienici, tecnologici e di distribuzione verticale oggetto di ristrutturazione;
- c) Per le nuove costruzioni la dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti terziari, per parcheggi, verde ed attrezzature varie è fissata, ai sensi della L.R. n.51/75, nella misura del 100% della superficie di pavimento relativa agli spazi funzionali, con esclusione degli spazi relativi ai servizi igienici, tecnologici e di distribuzione verticale.
- Tale dotazione di pertinenza deve risultare individuata sul lotto insediato, ovvero su aree anche non contigue, purchè funzionali all'accessibilità pedonale degli addetti alla

struttura insediata. Tali aree, esterne al lotto, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

ART. 62 - INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Nelle zone "G" sono privilegiati gli insediamenti turistico-ricettivi. Per tali insediamenti è concesso un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria pari al 20%, purchè nel rispetto dei caratteri del tessuto urbano e dell'ambiente.

Il predetto incremento è concesso solo previa stipula di convenzione con il Comune, da trascrivere legalmente, con cui il richiedente si impegni per sè ed aventi causa a non mutare la destinazione d'uso in tutto o in parte per almeno 25 anni.

ART. 19 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI IMMOBILI SITI NEL-
L'AMBITO DELLE ZONE A1 E FUNZIONALMENTE CLASSIFICATI IN ZONE F e G

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

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

- 3) Per gli immobili funzionalmente classificati in zone G le attività ammissibili sono quelle terziarie specialistiche quali: attività turistico-ricettive, culturali-congressuali, servizi per lo spettacolo e ricreativi, servizi per istruzione, insegnamento e ricerca, commercio al minuto specializzato, servizi direzionali, agenzie bancarie. Per tali immobili sono altresì consentiti gli insediamenti residenziali abitativi nella misura del 40% della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) in conformità a quanto previsto all'art. 59.

Gli interventi ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria, sono:

- per gli immobili contrassegnati in cartografia con la lettera d tutti quelli previsti dall'art. 31 legge 457/78 alle lettere b), c), d), cioè fino alla ristrutturazione edilizia;

- per gli immobili contrassegnati in cartografia con la lettera e, e*, ed e**, oltre agli interventi di cui sopra, è ammessa, con piano di recupero, la ristrutturazione urbanistica, lettera e) art. 31 legge 457/78, e precisamente:

- Per gli immobili contrassegnati con e* è prevista la possibilità di nuova edificazione o riedificazione tale che la volumetria totale risultante sul lotto o i lotti interessati sia quantitativamente omogenea e la morfologia sia qualitativamente consona con quelle del tessuto storico circostante, considerato esteso ad una zona sufficientemente significativa.

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

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

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

e/o

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

ZONE D/G

NORMATIVA APPLICABILE ALLE ZONE D/G

Art. 41a: Definizione - Attività ammesse

- 1) Le zone contrassegnate con il simbolo D/G nella cartografia (Elaborato 3.1) sono le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo secondario e/o al settore terziario, ossia le funzioni previste dall'art. 31 e/o dall'art. 59 delle presenti norme.

Art. 41b: Interventi ammessi

- 1) Nelle zone D/G sono ammessi i seguenti interventi:
 - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi degli artt. 31 e 48 della legge n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - opere di ristrutturazione;
 - opere di demolizione e ricostruzione;
 - opere di nuova edificazione.

Art. 41c: Procedure

- 1) L'attività edilizia è regolata con il rilascio di singoli provvedimenti di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo quando le opere stesse non comportino mutamenti delle destinazioni in atto.
- 2) Le opere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione oppure di nuova costruzione sono consentite previo rilascio di concessioni edilizie che garantiscano l'attuazione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata prescritti secondo la simbologia della cartografia.
- 3) I piani attuativi sono subordinati alla preventiva inclusione nei P.P.A., i quali devono essere revisionati annualmente. L'inclusione nel P.P.A. e nei relativi aggiornamenti annuali avviene con l'osservanza dei criteri stabiliti dal Consiglio Comunale.
- 4) Nelle porzioni attualmente edificate ma comprese in zona di rispetto cimiteriale, ferma restando la destinazione di cui al 1° comma dell'art. 31, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione senza aumento di superficie utile.

- 5) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assentiti mediante concessioni singole per il mantenimento e/o l'insediamento di attività industriali ed artigianali, nonché delle attività del settore terziario specificate nel 1° comma dell'art. 31 e nei limiti previsti nel 1° comma dell'art. 38, purché connesse ed integrate con quelle del settore secondario insediate o insediabili nel singolo lotto.

- 6) Nei casi di cui al precedente 5° comma, le opere di ristrutturazione di fabbricati aventi caratteristiche anche eccedenti i parametri urbanistici successivamente indicati (I.U.F., R.C. max e H. max) sono consentite qualora venga garantita la dotazione di aree e/o spazi nel rapporto minimo di un posto macchina ogni 150 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) da individuare sul lotto insediato, ovvero su aree anche non contigue, purché funzionali alla accessibilità pedonale degli addetti alla struttura insediata.

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

- 8) Gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti e gli interventi di demolizione di fabbricati esistenti e susseguente edificazione di nuovi fabbricati per allocarvi, in tutto o in parte, nuovi insediamenti terziari previsti nell'art. 59 delle presenti norme, sono consentiti previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera zona individuata in cartografia, di iniziativa pubblica o privata.

Art. 41^b: Parametri urbanistici ed edilizi

- 1) L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:
- a) in caso di concessione singola riferita alle funzioni previste dall'art. 31 valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti per le zone D1/b;
 - b) in caso di piano attuativo:
 - per le funzioni riferite all'art. 31 valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti in caso di piano attuativo per le zone D1/b;
 - per le funzioni riferite all'art. 59 valgono i seguenti parametri:

I.U.F.	= 1,5 mq/mq
R.C. max	= 50% di S.F.
H. max	= 18 mt
 - le altezze dei singoli elementi tecnologici (extra-corsa ascensori, contenitori per il condizionamento, ecc.) possono raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione sia ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente urbano o naturale.

- distanza minima tra edifici: 10 metri

sono ammesse distanze inferiori nel caso di piano attuativo;

- distanza minima dai confini: 5 metri.

E' ammessa la costruzione a confine, previo accordo tra i confinanti con atto registrato e trascritto;

- la distanza minima degli edifici, escluse le recinzioni, dal ciglio stradale, è quella prevista dalle norme vigenti.

- 2) La dotazione minima di standards per attrezzature funzionali agli insediamenti terziari, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, è fissata, ai sensi della legge regionale n° 51/75, nella misura del 100% della superficie di pavimento relativa agli spazi funzionali, con esclusione degli spazi relativi ai servizi igienici, tecnologici, e di distribuzione verticale.
- 3) Tale dotazione di pertinenza delle nuove costruzioni deve risultare prioritariamente individuata su aree e/o spazi interni al lotto, ovvero su aree e/o spazi anche non immediatamente contigui.
- 4) Tali aree, esterne al lotto, devono risultare asservite con apposito atto registrato e trascritto.

* * * * *