

COMUNE DI  
FAGNANO OLONA  
PROVINCIA DI VARESE

# PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE

2003

in applicazione lett. b, c, f, h, i, comma 2, art. 2, LR 23/97  
comma 6, art. 1 e commi 1 e 2, art. 9, LR 1/01

ADOZIONE DELIBERA C.C.

N° 38

DEL 10/06/03

APPROVAZIONE DELIBERA C.C.

N° 95

DEL 16/12/03

N° 96

DEL 17/12/03

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

in adeguamento alla L.R. 1/2001

APPROVATO DAL C.C. A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

TAV. **6/A3**

ALLEGATO 42 ALLA DELIBERAZIONE C.C.  
N. 96 DEL 17 DIC. 2003

F.TO IL PROGETTISTA

F.TO IL SINDACO

F.TO IL SEGRETARIO

F.TO IL RESP.LE  
DEL PROCEDIMENTO

## **INDICE GENERALE**

### **TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI** pag. 1

Art. 1 Applicazione del P.R.G. pag. 1

Art. 2 Finalità delle N.T.A. pag. 1

Art. 3 Poteri di deroga pag. 1

### **TITOLO II**

**MODALITA' E STRUMENTI DI ADOZIONE DEL P.R.G.** pag. 2

Art. 4 Strumenti di attuazione pag. 2

Art. 5 Pianificazione particolareggiata esecutiva pag. 3

a) Norme generali pag. 3

b) Aree a standard pag. 3

### **TITOLO III**

**AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE** pag. 5

Art. 6 Zone territoriali omogenee pag. 5

Art. 7 Aree a standard pag. 7

a) al servizio degli insediamenti residenziali pag. 7

b) al servizio degli insediamenti produttivi pag. 7

c) a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali pag. 7

Art. 8 Area a destinazione speciale pag. 8

Art. 9 Area di rispetto pag. 8

### **TITOLO IV**

**DEFINIZIONI GENERALI**

Art. 10 Indici di fabbricazione pag. 9

10.1 Indice di fabbricabilità territoriale pag. 9

10.2 Indice di fabbricabilità fondiaria pag. 9

10.3 Indice o rapporto di copertura pag. 9

10.4 Indice di utilizzazione fondiaria pag. 9

Art. 11	Elementi geometrici	pag. 10
11.1	Altezza dei fabbricati	pag. 10
11.2	soppresso	pag. 10
11.3	Altezza virtuale	pag. 11
11.4	Altezza minima interna	pag. 11
11.5	Distanza dalle strade	pag. 11
11.6	Distanza dai confini	pag. 11
11.7	Distacco dai fabbricati	pag. 12
11.8	Superficie territoriale	pag. 12
11.9	Superficie fondiaria	pag. 12
11.10	Superficie coperta	pag. 13
11.11	Superficie lorda di pavimento	pag. 13
11.12	Superficie o area di pertinenza	pag. 14
11.13	Superficie a parcheggi	pag. 14
11.14	Superficie permeabile o a verde traspirante	pag. 15
11.15	Superficie utile	pag. 15
11.16	Superficie non residenziale	pag. 15
11.17	Volume costruibile	pag. 15
11.18	Volume degli edifici esistenti	pag. 16
11.19	Volumi tecnici	pag. 16
Art. 12	Elementi architettonici	pag. 17
Art. 13	Definizione dei tipi di intervento	pag. 18
	Interventi di adeguamento igienico e tecnologico	pag. 18
a	Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 18
b	Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 18
c	Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 18
d	Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 18
e	Interventi di nuova costruzione	pag. 19
f	Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 19
Art. 14	Urbanizzazioni primarie	pag. 21
Art. 14a	Urbanizzazioni secondarie	pag. 22
<b>TITOLO V</b>		
<b>NORME DI INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE</b>		
Art. 15a	Destinazione d'uso	pag. 23
Art. 15b	Classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 27

Art. 16	Zona omogenea A	pag. 30
16.1	Zona omogenea A3 – Verde privato	pag. 31
Art. 17	Zona omogenea B	pag. 35
17.1	Zona omogenea B0	pag. 35
17.1.1	Comparto 23 (P.I.R.)	pag. 35
17.1.2	Comparto 24 (P.I.R.)	pag. 37
17.1.3	Comparti 25, 26, 27, 28,29	pag. 38
17.2	Zone omogenee B1, B2, B3	pag. 42
17.2.1	Norme di intervento Zone B1	pag. 43
17.2.2	Norme di intervento Zone B2	pag. 45
17.2.3	Norme di intervento Zone B3	pag. 47
Art. 18	Zona omogenea C	pag. 49
18.1	Zona omogenea C1- comparti di Bergoro, Centro e SudEst	pag. 49
18.2	Zona omogenea C1	pag. 51
18.3	Zona C1- Piano di zona di via Gorizia	pag. 52
18.4	Zona omogenea C2 con obbligo di PL	pag. 53
18.5	Piani di lottizzazione	pag. 54
18.6	Zone C4	pag. 56
18.7	P.E. a bassa intensità edilizia	pag. 57
18.8	Zona C3	pag. 58
Art. 19	Edifici ricadenti nelle diverse Zone omogenee	pag. 59
Art. 20	Zona omogenea D	pag. 61
20.1	Zona omogenea D1	pag. 62
20.2	Zona omogenea D2	pag. 65
20.2.1	Premessa di ordine generale (PAI)	pag. 65
20.2.2	Norme di intervento per gli edifici indicati alle lettere a) b) c) d)	
20.2.3	Principi fondamentali PAI e definizione fasce	pag. 66
20.2.4	Direttive generali all'interno delle fasce	pag. 67
20.2.5	Aree in fascia A e B	pag. 68
20.2.6	Aree in fascia B	pag. 73
20.2.7	Aree libere	pag. 86
20.3.1	Zona omogenea D3	pag. 87
20.3.2	Norme di intervento nelle Zone D3	pag. 90
20.3.3	Norme di intervento nelle Zone D3*	pag. 92
20.4	Zona omogenea D4	pag. 93
20.4.1	Comparto 1° - PIP vigente	pag. 93
20.4.2	Comparto 2° - Polo artigianale	pag. 95
20.5	Zona omogenea D5 – soppresso -	pag. 96

Art. 21	Zona omogenea E	pag. 97
Art. 21 bis	Distribuzione di carburanti in zona E	pag. 99
Art. 22	Zona omogenea F	pag. 100
Art. 23	Norme di intervento per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	pag. 101
Art. 24	Aree di sosta e di parcheggio	pag. 102
Art. 24bis		pag. 102
Art. 25	Aree per le attrezzature funzionali agli insediamenti Produttivi	pag. 104
Art. 26	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti Direzionali e commerciali – soppresso -	pag. 106
Art. 27	Impianti e servizi tecnologici	pag. 107
Art. 28	Aree per attività sportive – Tiro al piattello	pag. 109
Art. 29	Centri di quartiere	pag. 110
Art. 30	Centro assistenza anziani	pag. 111
Art. 31	Norme di intervento Ex Mulini Valle Olona	pag. 112
Art. 32	Aree di rispetto	pag. 113
32.1	Aree di rispetto cimiteriale	
32.2	Aree di protezione delle riserve idriche	
Art. 33	Aree di rispetto destinate alla mobilità e al traffico	pag. 115
33.1	Aree destinate alla viabilità	pag. 117
33.2	Accessi a strade statali e provinciali	pag. 117
33.3	Edificazioni lungo il nastro stradale	pag. 117
33.4	Area di rispetto ferroviario	pag. 117
Art. 34	Parcheggi al servizio delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico	pag. 118
Art. 35	Parcheggi ed autorimesse private	pag. 119
Art. 36	Recinzioni	pag. 120

Art. 37	Norme di salvaguardia del patrimonio monumentale e/o di interesse storico ambientale	pag. 121
Art. 38	Norme per la distribuzione dei carburanti	pag. 122
Art. 39	Prescrizioni tecnico-operative contenute nella relazione geologica	pag. 122
Art. 39 bis	Aree di bonifica ambientale	pag. 122

#### TITOLO VI

#### NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Art. 40	Disposizioni generali	pag. 124
Art. 41	Contesti di localizzazione	pag. 125
Art. 42	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali	pag. 126
Art. 43	Insedimento attività commerciali	pag. 128
Art. 44	Disposizioni sulle compatibilità viabilistica e ambientale	pag. 129
Art. 45	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	pag. 130

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

#### **Applicazione del Piano regolatore generale**

Il presente P.R.G. disciplina l'uso dell'intero territorio del Comune di Fagnano Olona (VA) in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività edificatorie e le opere di trasformazione urbanistiche nel territorio comunale sono soggette alle Leggi vigenti e alla disciplina delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e, per quanto di competenza, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e degli altri Regolamenti Comunali.

### **Art. 2**

#### **Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)**

Le presenti N.T.A. integrano le indicazioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del P.R.G., anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902/52 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di non coerenza, le presenti N.T.A. prevalgono sui rimanenti elaborati.

### **Art.3**

#### **Poteri di deroga**

I poteri di deroga al Piano Regolatore Generale ed al regolamento edilizio comunale sono disciplinati dalle disposizioni dell'art. 14 (L) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Art. 14 (L) – Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater; D.lgs n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio al procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

## **TITOLO II**

### **MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **Art. 4**

##### **Strumenti di attuazione**

- Ai sensi della L. n. 1150/1942, della L. n. 865/1971, della L.n. 457/1978, della L.u.r. 51/1975 e delle rispettive loro modificazioni e integrazioni, il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

a) **pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.e.) e Piani Esecutivi (P.E.)** aventi lo scopo di precisare le previsioni del P.R.G. Sono Piani Esecutivi:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (**P.P.**)
- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (**P.L.**)
- PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO (**P.L.U.**)
- PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (**P.E.E.P.**)
- PIANI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (**P.I.P.**)
- PIANI DI RECUPERO (**P.R.**)

In aggiunta ai sopra citati Piani esecutivi e/o attuativi, dovranno altresì essere rispettati tutti quei Piani attuativi che le normative nazionali e regionali attualmente in evoluzione dovessero prevedere.

b) **interventi edilizi diretti:**

- PERMESSO DI COSTRUIRE (P.C.)
- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.C.C.)
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)



## **Art. 5**

### **Pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.e.)**

#### **a) Norme generali.**

Le norme di cui al presente articolo, fermo restando le disposizioni di Leggi nazionali e regionali per la formazione di Piani Esecutivi, si applicano agli ambiti assoggettati dal P.R.G. a pianificazione particolareggiata esecutiva, di iniziativa privata e pubblica.

-Il ricorso alla preventiva pianificazione particolareggiata esecutiva è **obbligatorio** nei casi specificatamente indicati dalle Tavole e dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

-Nel caso di non attuazione dei Piani Esecutivi per mancato accordo tra i proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere all'attuazione delle previsioni del P.R.G. con la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica.

-Per i Piani Esecutivi adottati precedentemente alla data di adozione della presente Variante (intesa come 1° deliberazione consiliare) varranno le previsioni degli stessi sino alla data di scadenza di validità dei piani medesimi, dopodiché si applicheranno le norme di zona previste dalla presente Variante al P.R.G.

-L'esecuzione delle opere edilizie e delle urbanizzazioni previste e consentite dagli strumenti di disciplinare urbanistiche, sarà oggetto di Permesso di Costruire (P.C.) ovvero di Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)

#### **b) Aree a standards.**

-Si definiscono aree standards gli spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritti ai sensi dell'art. 22 L.u.r. 51/75 modificato dall'art. 7 comma 5 della L.r. 15 Gennaio 2001 n. 1 per la dotazione minima relativamente agli insediamenti residenziali e ai sensi dell'art. 7 comma 6 relativamente agli insediamenti per le attività economiche.

-I Piani Esecutivi ricadenti in Zone Omogenee devono, di norma, reperire al loro interno le quote di aree a standards previste.

-Gli elenchi di cui agli artt. 17.1.3, 18.3, 18.5 e 18.7 delle presenti N.T.A. individuano, per ogni Piano Esecutivo, la quantità minima di aree a standards in cessione o da assoggettare a servitù di uso pubblico o da monetizzare in parte.

Per i Piani Esecutivi previsti nelle zone omogenee “A” lo strumento urbanistico generale individua e verifica a livello globale le dotazioni di standards richieste per tutte le funzioni ammesse.

Per i Piani Esecutivi di iniziativa privata, per i quali le presenti N.T.A. e le tavole di P.R.G. non indicano l’obbligo di cessione delle aree a standards, l’Amministrazione Comunale, ai sensi delle vigenti disposizioni, ne potrà richiedere la monetizzazione.

E’ comunque fatto obbligo di cessioni delle aree necessarie per la formazione dei parcheggi pubblici, e/o di uso pubblico nella misura prevista per legge.

Le aree a standards saranno cedute e/o monetizzate a favore dell’A.C. secondo le modalità e le quantità previste dagli artt. 17.1.3, 18.3, 18.5 e 18.7 delle presenti N.T.A., nella posizione e forma indicate nelle tavole di azionamento del P.R.G. e nelle schede allegate alle presenti norme relative ai singoli Piani di Lottizzazione. Sono consentite variazioni di forma e/o dimensione dovute alla maggiore definizione del progetto e al calcolo dello standard relativo a destinazioni d’uso ammesse non residenziali.

### **TITOLO III**

## **AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 6**

#### **Zone territoriali omogenee**

In conformità ai disposti del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444, il territorio comunale è suddiviso in Zone Omogenee:

-Le Zone Omogenee, indicate con apposito tratto sulle tavole grafiche del P.R.G. del Comune di Fagnano Olona (VA) sono:

-**ZONA OMOGENEA A** :le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani di carattere storico e/o particolare pregio ambientale, ai sensi della lettera “A”, art. 2, DM 1444/68.

La zona omogenea **A** è suddivisa in:

- **A1** – Centro storico di Fagnano
- **A2** – Centro storico decentrato di Bergoro
- **A3** – Verde privato

-**ZONA OMOGENEA B** : le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona “A”, ai sensi della lettera “B”, art. 2, DM 1444/68.

La zona omogenea **B** è suddivisa in:

- **B0** – Zona di recupero urbanistico
- **B1** – Zona parzialmente edificata
- **B2** - Zona parzialmente edificata
- **B3** - Zona parzialmente edificata

-**ZONA OMOGENEA C** : le parti del territorio di cui alla lettera “C”, art. 2, DM 1444/68.

La zona omogenea **C** è suddivisa in:

- **C1** – P.E.E.P. (L. n. 167/1962) attuati in località Bergoro, Centro e Sud-Est.
- **C1** – P.E.E.P. (L. n. 167/1962) Vigenti in località Le Fornaci.
- **C1** – P.Z. di nuova previsione in via Gorizia
- **C2** – P.L. approvati o da formare.
- **C3** – Zona C3 Residenziale (già zona D5 nel P.R.G. Variante 1999)
- **C4** – Zona residenziale soggetta all’obbligo di Piano esecutivo (P.E.) a bassa intensità edilizia

- ZONA OMOGENEA **D** : le parti del territorio destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati di cui alla lettera “D”, art. 2, DM 1444/68.

La zona omogenea **D** è suddivisa in:

- **D1** – Attività produttive sparse esistenti o in previsione
- **D2** – attività produttive esistenti collocate nel fondo Valle Olona
- **D3** – Polo produttivo ad ovest della strada per Busto Arsizio
- **D4** –Poli produttivi artigianali posti ad Est della strada per Busto Arsizio.

-ZONA OMOGENEA **E** : le parti del territorio destinate ad usi agricoli e boschivi, o ad essi assimilabili, nonché alla conservazione allo stato di natura al fine di garantire protezione paesistica ed ambientale.

-ZONA OMOGENEA **F** : le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale come specificato nell’art. 7 delle presenti N.T.A.

## **Art. 7**

### **Aree a standard urbanistici a livello comunale al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali.**

Le aree per attrezzature pubbliche e ad uso pubblico a livello comunale, definite ai sensi dell'art. 22, L.u.r. 51/75 e successive modificazioni ed integrazioni previste dalla L.R. n° 1/2001, ed indicate con apposito perimetro, sigla e/o simbolo sulle tavole del P.R.G. sono:

#### **a) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:**

- per l'istruzione inferiore: scuola materna, scuola elementare e scuola media;
- per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e di pubblica sicurezza);
- per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- per parcheggi di uso pubblico.

#### **b) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:**

- per parcheggi;
- per verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie.

#### **c) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:**

- per parcheggi;
- per verde, centri e servizi sociali.

## **Art. 8**

### **Aree a destinazione speciale**

Sono aree che, per la particolarità delle funzioni ed attività previste, richiedono norme specifiche; sono indicate con apposito perimetro, sigla e/o simbolo sulle tavole grafiche del P.R.G. e sono:

- aree per attività sportive (tiro al piattello);
- aree per centro di quartiere;
- aree per centro assistenza anziani, per centri socio-educativi, comunità protette ecc.
- aree su cui insistono ex mulini Valle Olona;
- aree per impianti e servizi tecnologici.

## **Art. 9**

### **Aree di rispetto (previste da leggi varie)**

Sono quelle relative:

- al cimitero;
- alle risorse idriche;
- alla mobilità e al traffico;
- agli impianti ferroviari;
- alle servitù militari e poligoni di tiro.
- alle fasce fluviali previste dal Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) secondo le direttive generali delle Delibere della Giunta Regionale 29 Ottobre 2001 n. 7/6645 – 11 Dicembre 2001 n. 7/7365.

## **TITOLO IV DEFINIZIONI GENERALI**

### **Art. 10**

#### **Indici di fabbricazione**

##### **10.1- It- Indice di fabbricabilità territoriale ( mc/mq – mq/mq)**

E' il rapporto tra il volume (**V**) edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (**St**) oggetto di pianificazione particolareggiata esecutiva (**p.p.e.**) perimetrata con apposito segno grafico sul P.R.G.; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (**S.l.p.**) ammissibile e la superficie territoriale (**St**) come sopra definita.

##### **10.2- If- Indice di fabbricabilità fondiaria ( mc/mq – mq/mq)**

E' il rapporto tra il volume (**V**) edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (**Sf**) del lotto ad esso pertinente; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (**S.l.p.**) ammissibile e la superficie fondiaria (**Sf**) del lotto ad esso pertinente.

##### **10.3- Rc- Indice o rapporto di copertura ( %)**

E' il rapporto in termini percentuali, tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria (**Sf**) del lotto ad esso pertinente.

##### **10.4- Qf- Indice di utilizzazione fondiaria ( mq/mq - %)**

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (**S.l.p.**) edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (**Sf**)

## **Art. 11**

### **Elementi geometrici**

#### **11.1- H max- Altezza dei fabbricati ( ml)**

E' fissata per ogni singola zona del P.R.G. e delle N.T.A.

**a) Per gli edifici ad uso residenza o ad attività con essa compatibili,** ricadenti in fregio a strade esistenti o di progetto, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero data dal livello della mezzaria stradale fino alla quota di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, ovvero alla quota media nel caso di solaio inclinato per l'utilizzo residenziale del sottotetto.

Per gli edifici ricadenti all'interno del lotto oltre i 10 ml dal ciglio stradale, l'altezza (H) si misura a partire dalla quota zero data dal livello del piano naturale di campagna.

In caso di quote a livelli diversi vale il principio della quota media

**b) Per i fabbricati a destinazione produttiva o a terziario/direzionale e commerciale,** l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero (come definita al punto a) fino alla maggior quota al bordo superiore alla linea di gronda, l'estradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane o il colmo per le coperture a falde inclinate.

Qualora il progetto comporti una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale del terreno.

Oltre la quota massima sono consentiti solo i volumi tecnici.

#### **11.2 – Art. soppresso**



### **11.3 – Hv- Altezza virtuale (ml)**

E' l'altezza di interpiano degli edifici convenzionalmente data dalle presenti N.T.A. al fine del calcolo del volume edificabile e per il computo delle aree a parcheggio.

Per gli edifici ad uso residenziale o ad attività con essa compatibili ed aventi altezza di interpiano minore o uguale a 4,00 ml, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle aree a parcheggio di cui alla L.n. 122/89, l'altezza virtuale di interpiano (Hv) è di ml. 3,00 per tutti i piani, ivi compresi i piani di sottotetto abitabili e i locali sotterrati abitabili e/o agibili.

Per gli edifici o parti di essi aventi altezze di interpiano maggiori di ml. 4,00, ai fini del computo ammissibile e del computo delle aree a parcheggio (L.n. 122/89), l'altezza virtuale (Hv) coincide con l'altezza effettiva di interpiano.

Per gli edifici destinati alla produzione l'altezza virtuale, ai soli fini del calcolo del volume in applicazione dell'art. 2 della L.n. 122/89, è di ml. 3.30.

Per il piano terra e/o piano rialzato l'altezza di interpiano è misurata dalla quota zero data dal livello del piano di campagna, all'intradosso del solaio di copertura del piano terra e/o rialzato.

### **11.4 – Hi- altezza minima interna dei locali (ml.)**

E' data dall'art. 3.4.7 del R.C.I. e se non da esso difforme è anche data dal Regolamento Edilizio Comunale per i diversi usi dei locali ai fini della agibilità dei medesimi.

### **11.5 – Ds- Distanza dalla strade (ml.)**

(D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi, ecc.).

### **11.6 –Dc- Distanza dai confini (ml.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

### **11.7 – Df- Distacco dai fabbricati (ml)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di due fabbricati ricadenti nel medesimo lotto di proprietà ovvero in lotti confinanti di altra proprietà.

### **11.8 – St- Superficie Territoriale (mq.)**

E' la superficie complessiva di un comparto edificatorio interessato da P.E. delimitato da apposito segno grafico sul P.R.G.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate graficamente o definite parametricamente) dallo strumento urbanistico esistente o di progetto o che si rendano necessarie reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi, gli svincoli, le fasce di rispetto;
- le aree di rispetto di attrezzature e manufatti pubblici o di interesse pubblico.

Non comprende ai soli fini del calcolo del volume (V) o della superficie lorda di pavimento (s.p.l.) ammissibili:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica,
- i lotti privati già edificati, limitatamente alle porzioni che, secondo lo strumento urbanistico, si considerano di pertinenza degli edifici.

### **11.9 – Sf- Superficie fondiaria (mq.)**

E' la superficie reale del lotto edificabile, derivante dal rilievo topografico al lordo delle future strade di P.R.G., di arretramenti e/o fasce di rispetto stradale ricomprese nelle campiture delle rispettive Zone omogenee e al netto delle aree destinate dal P.R.G. a standards, delle aree di pertinenza di edifici e delle aree la cui edificabilità è stata trasferita o ceduta.

### **11.10 – Sc- Superficie coperta (mq.)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali e delle strutture portanti (pilastri ecc.), comprese le parti aggettanti chiuse collocate a qualunque quota, i balconi chiusi (bow-windows), con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronde e simili fino a ml. 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 1,50.

Sono inoltre escluse dal computo della superficie coperta le pensiline d'ingresso di superficie limitata, le piscine scoperte e le vasche all'aperto.

### **11.11 – Sl.p.- Superficie lorda di pavimento (mq.)**

E' la somma delle superfici coperte abitabili o agibili dei singoli piani e soppalchi fuori terra ed entro terra al lordo delle murature interne e perimetrali, ed al netto di:

- vani scale e ascensori a uso comune a più di una unità funzionale, purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento,
- locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
- cantine interrato o seminterrate con altezza interna non superiore a ml. 2,50;
- vani al piano terra non abitabili ed agibili con altezza interna non superiore a ml. 2,50,
- autorimesse al servizio dei fabbricati, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra;
- parti non abitabili dei sottotetti;
- logge rientranti non più di ml. 2,50 (in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 2,50);
- porticati destinati a passaggio di uso pubblico nonché i porticati di uso privato liberi ed aperti.

I vani di scale e ascensore per l'uso di una sola unità funzionale sono computati una sola volta per la superficie di proiezione della base.

Nel caso di piani interrati vanno computati gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con pertinenza anche discontinua di persone.

### **11.12 – Sp – Superficie o area di pertinenza (mq.)**

Si dice area di pertinenza di un edificio la superficie fondiaria o la superficie territoriale che viene utilizzata, in base alle prescrizioni del P.R.G. e relative N.T.A., ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo di asservimento, da costruirsi a mezzo di Atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei Pubblici Registri Immobiliari, a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità consentita per effetto delle prescrizioni di ZONA stabilite dal P.R.G. e delle relative N.T.A.

L'area di pertinenza relativa agli edifici esistenti potrà essere conteggiata ai fini dell'utilizzo degli indici di ZONA, solo per saturare la edificabilità prevista dalle N.T.A.

Ove l'area di pertinenza appartenga a più proprietari, il vincolo di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Nel caso di frazionamenti successivi alla dotazione del P.R.G., le aree libere o parzialmente libere, potranno essere computate ai fini edificatori in base ai nuovi indici di P.R.G., solo quando non risultino asservite ai sensi del precedente comma.

### **11.13 – P- Superficie a parcheggio (mq.)**

E' la superficie destinata alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli (posto macchina) e dell'area necessaria alle manovre di parcheggio, esclusa l'area destinata alle piste di accesso.

I parcheggi o gli spazi di sosta sono definiti opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 4 della L. n. 847/1964.

#### **11.14 – Spe- Superficie permeabile o a verde traspirante (mq.)**

E' la superficie fondiaria al netto delle superfici coperte dei fabbricati entro e fuori terra e delle aree coperte con pavimenti impermeabili, con la sola esclusione delle parti aperte (balconi, pensiline, sporti di gronda e simili) aggettanti fino a ml. 1,50.

Le superfici coperte entro terra con sovrastante strato di terra di coltivo superiore a cm 50 sono computabili ai fini del verde traspirante, purchè siano realizzate adeguate opere di canalizzazione al fine di consentire alle acque meteoriche di raggiungere le falde.

#### **11.15 – Su- Superficie utile**

(D.M. – 3.10.1975, n. 9816) è la superficie di pavimento dell'unità immobiliare misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

#### **11.16 – Snr- Superficie non residenziale**

E' la superficie destinata ai servizi e ai vani accessori, misurata con i criteri dell'art. 11.15.

Essa concerne a titolo esemplificativo non esaustivo:

- cantinole, soffitte, locale motori ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive,
- androni di ingresso e porticati liberi di uso privato;
- logge e balconi.

#### **11.17 – V- Volume costruibile (mc.)**

E' il volume complessivo che si può costruire su un'area edificabile in base all'indice di edificabilità fondiaria o territoriale ammessa, rispettando nel contempo tutti gli indici e i parametri di edificazione.

Il volume delle nuove costruzioni ad uso residenza o di attività con essa compatibili è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) di ogni piano entro e fuori terra per l'altezza virtuale (Hv) di ciascuno di essi, escludendo le logge rientranti non più di ml. 2,50 (in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 2,50) e i porticati destinati a passaggio di uso pubblico, nonché

porticati ad uso privato liberi ed aperti su tre lati.

L'altezza virtuale (Hv) dell'interpiano è pari a ml. 3,00 ivi compresi i piani di sottotetto abitabili. Sono comunque esclusi i volumi tecnici emergenti dalla quota dell'estradosso dell'ultimo piano abitabile (torri di scale, di ascensori, sottotetti non abitabili, camini, abbaini, ecc.).

Per tutti gli altri edifici o parti di essi aventi destinazione diversa da quella residenziale, ai fini del computo del volume, l'altezza virtuale (Hv) da considerarsi sarà di ml. 3,00 per locali aventi altezza di interpiano inferiore o uguale a ml. 4,00, mentre sarà l'effettiva altezza di interpiano per i locali aventi altezza maggiore di ml. 4,00.

Il volume degli edifici, ai fini del computo delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/89, sarà effettuato come sopra indicato salvo che per gli edifici a prevalente destinazione commerciale o produttiva, per i quali si considererà una altezza virtuale di ml. 3,30.

Il suddetto calcolo va osservato per gli interventi di nuova costruzione, per gli ampliamenti anche in sopralzo e per le ricostruzioni.

#### **11.18 – Ve- Volume degli edifici esistenti (mc.)**

Per il calcolo dei volumi esistenti valgono i parametri definiti dall'art. 11.17.

#### **11.19 – Vt- Volumi tecnici (mc.)**

(Circolare del Ministero del LLPP 31/01/73 n° 2474)

Sono quei volumi (entro e fuori terra) che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici (residenziali – produttivi – commerciali) e per contenere e proteggere gli impianti tecnologici (idrico, termico, di ventilazione, di elevazione, televisivo e simili).

Devono avere dimensioni strettamente necessaria alla protezione dell'impianto cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della edificabilità dell'area.

## **Art. 12**

### **Elementi architettonici**

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

**-cortile:** è l'area libera destinata ad illuminare e ventilare i vani dell'edificio, delimitata da fabbricazione lungo tutto o in parte il suo perimetro, o anche da muri di cinta aventi altezza maggiore di ml. 3,00; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota più bassa di calpestio del cortile; è considerato cortile aperto l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione su due o tre lati del perimetro ed avente almeno un lato del medesimo coincidente con una strada o uno spazio pubblico.

**-chiostrino o cavedio:** è l'area scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro vedi art. 3.5.2 del R.C.I.

**-cortina edilizia continua:** si ha quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo rilevante, lungo la linea di confine di uno spazio pubblico od, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto od a più lotti contigui.

## **Art. 13**

### **Definizione dei tipi di intervento**

I tipi di interventi edilizi di cui alla Legge 5 Agosto '78 n° 457 art. 31, sono definiti dall'art. 3 (L) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

1. Ai fini del sopracitato art. 3 (L) del Testo Unico (T.U.E.) si intendono per:

#### **a) Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono gli interventi edilizi 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

#### **b) Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono 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**

Sono gli interventi edilizi 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 consentono destinazioni d'uso con 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**

Sono gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli



interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

#### **e) Interventi di nuova costruzione**

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato

#### **f) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica**

Sono 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.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

## **Art. 14**

### **Urbanizzazioni primarie**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree ai sensi degli artt. 28 e 31 della L. n. 1150/42.

Essi sono, ai sensi dell'art. 4 della L. n. 847/64:

#### **-Sedi viarie**

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

#### **-Spazi di sosta e di parcheggio**

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

#### **-Fognatura**

I condotti idonei alla raccolta degli scarichi delle acque luride nere e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione ricadenti sul suolo pubblico.

I disperdenti diretti delle acque nere del terreno e nei corsi d'acqua, purché preventivamente depurati, in fosse settiche, sono regolati dalla Leggi statali e Regionali, nonché dal regolamento d'Igiene del Comune.

#### **-Rete idrica**

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale urbana.

Le zone di rispetto intorno ai pozzi pubblici e privati esistenti sono quelle definite dal D.P.R. 236/1988. La formazione dei nuovi pozzi di captazione è regolata dalla legislazione vigente.

#### **-Rete di distribuzione della energia elettrica e del gas**

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

**-Pubblica illuminazione**

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

**-Rete telefonica**

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi dei fabbricati, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base di criteri definiti dalle regioni.

**-Spazi di verde attrezzato e cimiteri** (art. 26 bis L. n. 38/90)

**Art. 14 a**

**Urbanizzazione secondaria**

Art. 16 T.U.E.

Ai sensi dell'art. 16 (L) comma 8 del T.U.E., gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri uffici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere ed attrezzature previste:

**-per gli insediamenti residenziali** dall'art. 7 comma 5 della Legge Regionale n° 1 del 15/01/01

**-per gli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali** dall'art. 7 comma 6 della Legge Regionale n° 1 del 15/01/01

## **TITOLO V**

### **NORME DI INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE**

#### **Art. 15a**

##### **Destinazioni d'uso.**

Il PRG definisce, per ciascuna delle zone di cui al titolo III, delle presenti N.T.A. le destinazioni d'uso ammesse e le destinazioni d'uso non ammesse.

##### **15a.1**

Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee a qualificare ed a connotare una parte del territorio) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale).

L' art. **15b** delle presenti N.T.A. individua le diverse categorie e sottocategorie di destinazione d'uso, con le rispettive possibili articolazioni necessarie per formare una disciplina idonea a conseguire un assetto ordinato delle varie funzioni sul territorio comunale. Le norme di cui all'art. 15b indicano una o più categorie o articolazioni come destinazioni principali ammesse nelle diverse zone.

##### **15a.2**

Non sono invece né individuate né definite dal PRG le destinazioni d'uso connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (dominante) dell'unità immobiliare o dell'insieme di unità immobiliari e/o delle aree costituenti unico compendio, al cui servizio esclusivo le destinazioni connesse sono insediate, senza nessuna autonomia né funzionale né fisico-strutturale né edilizia. A titolo esemplificativo: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intero compendio, oppure l'ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale, oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, e ne va pertanto verificata l'ammissibilità rispetto alla disciplina di zona, ove ricorra (oppure intervenga, dopo l'insediamento dell'attività dominante) almeno una delle seguenti circostanze: a) la destinazione connessa occupi una porzione eccedente il terzo della slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico compendio; b) la struttura fisico-edilizia occupata dalla destinazione connessa abbia carattere di autonomia, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente; c) lo spazio, in cui è insediata l'attività connessa, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento; d) la relativa funzione sia -anche parzialmente- svolta senza esclusivo e stretto collegamento con la funzione dominante.

### **15a.3**

Le destinazioni non individuate come principali o complementari ammesse si considerano tutte compatibili, nella specifica zona, con la sola eccezione di quelle individuate dalla disciplina della specifica zona, come destinazioni comunque non ammesse, in quanto non compatibili con l'equilibrato assetto funzionale e/o ambientale della zona o con i connotati tipologici, strutturali o morfologici propri del patrimonio edilizio esistente o del contesto urbano della zona stessa.

### **15a.4**

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare definita, con le espressioni di cui all'art.15b, nelle tavole di progetto (allegate alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione od alla denuncia di inizio attività); negli elaborati dei piani esecutivi le destinazioni delle singole unità immobiliari possono essere indicate, fabbricato per fabbricato, in modo cumulativo, eventualmente con indicazioni percentuali.

### **15a.5**

I mutamenti della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro parti costituenti unità immobiliare autonoma sono soggetti alla disciplina di legge vigente in materia e debbono essere conformi al PRG ed alle presenti norme.

### **15a.6**

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro parti costituenti unità immobiliare autonoma, se realizzati con opere edilizie, comportano variazione del fabbisogno di standard nei casi risultanti dalla tabella di cui al paragrafo 15a.10. Il mutamento di destinazione d'uso, ove non sia previsto da piani esecutivi e comporti aumento del fabbisogno di standard, non può essere assentito né denunciato se non previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione dello standard mediante cessione gratuita al Comune od asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'onere di realizzare -a proprie cura e spese, ad integrazione del contributo dovuto- le necessarie opere o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni ed il relativo pagamento, il tutto secondo i criteri di cui al quarto ed al quinto comma dell'art.1 della legge regionale n.1/2001 ed i criteri generali approvati dal Consiglio Comunale e periodicamente aggiornati per la stima del prezzo delle aree eventualmente non reperite e cedute.

L'Amministrazione Comunale, definisce, con atto successivo alla presente variante le destinazioni d'uso per le quali, il parcheggio dovrà essere comunque realizzato all'interno o in prossimità del nuovo insediamento.

### **15a.7**

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro unità funzionali costituenti unità immobiliare autonoma, se attuati senza opere edilizie, sono, in attuazione del terzo comma dell'art.1 della legge regionale n.1/2001, considerati rilevanti, sotto il profilo della variazione del fabbisogno di standard, solo nel caso in cui la nuova destinazione sia commerciale, con esclusione di quelle di cui ai punti d.4/1, d.4/8 e d.4/9 del successivo art.15b.1 In tal caso la dovuta integrazione avviene, prima dell'attuazione del mutamento della destinazione d'uso. secondo quanto al riguardo previsto dal precedente paragrafo 15a.6.

### **15.a.8**

Al fine di non aggravare la disparità di trattamento insita nella diversità della disciplina stabilita dal precedente paragrafo 15a.6 e 15a.7, l'assenza di opere edilizie è verificata tenendo conto anche di eventuali interventi realizzati nel triennio antecedente.

### **15a.9**

Per l'accertamento della destinazione d'uso esistente ad una certa data (e, in particolare, prima dell'eventuale mutamento) il Comune si avvale delle risultanze degli atti allegati ai titoli abilitativi in precedenza rilasciati, degli atti allegati a domande o denunce oppure, in mancanza di tali atti, delle risultanze di accertamenti, di rilievi o di ricognizioni compiuti dagli uffici comunali o di altra Amministrazione o delle risultanze di atti privati con data certa o, infine, di atti di notorietà o di dichiarazioni sostitutive degli stessi.

L'entità complessiva delle variazioni del fabbisogno di standard è calcolata per differenza tra la dotazione relativa alla nuova destinazione, misurata secondo i parametri di cui alla L.r. 1/2001 e, per le funzioni commerciali, secondo quanto previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e la dotazione relativa alla vecchia destinazione.

**15a.10**

Tabella dei mutamenti di destinazione d'uso di cui al precedente paragrafo 15a.7, che comportano variazioni del fabbisogno di standard.

Effetti delle variazioni di destinazioni d'uso sugli standards			
MUTAMENTO		SI	NO
<b>Da residenziale (R) e da d.2 artigianato di servizio (Pas) a:</b>			
d.1	Produttivo industriale artigianale (Pi)		X
d.3	Produttivo direzionale (Pd)	X	
d.4	Produttivo commerciale (Pc)	X	
d.5	Produttivo ricettivo (Pr)		
	d.5/1 - d.5/2 - d.5/6	X	
	d.5/3 - d.5/4 - d.5/5		X
d.6	Produttivo agricolo		X
<b>Da produttivo industriale artigianale (P) a:</b>			
d.2	Artigianato di servizio (Pas)	X	
d.3	Produttivo direzionale (Pd)	X	
d.4	Produttivo commerciale Pc		
	d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4./5 - d.4/6 - d.4/7	X	
	d.4/1 - d.4/8 - d.4/9		X
d.5	Produttivo ricettivo (Pr)	X	
d.6	Produttivo agricolo		X
<b>Da produttivo direzionale (Pd) a:</b>			
c	Residenziale		X
d.1	Produttivo industriale artigianale (Pi)		X
d.2	Artigianato di servizio (Pas)		X
d.4	Produttivo commerciale Pc		
	d.4/1 - d.4/8 - d.4/9		X
	d.4/2 - d.4/3 - d.4./5 < 2500mq - d.4/6 - d.4/7	X	
<b>Da produttivo commerciale (Pc) a:</b>			
c	Residenziale		X
d	Produttiva		
	d.1 - d.2 - d.3. - d.5 - d.6		X
	d. 4.4 - d.4./5 > 2500mq	X	
<b>Da produttivo ricettivo (Pr) a:</b>			
c	Residenziale		X
d	Produttiva		
	d.1 - d.2 - d.4/1 - d.4/8 - d.4/9		X
	d.3 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.4/7	X	
<b>Da produttiva agricola a:</b>			
c	Residenziale	X	
d	Produttiva	X	



## **ART 15b**

### **Classificazione delle destinazioni d'uso.**

#### **15b.1**

Sono destinazioni (o funzioni) principali quelle di cui alle seguenti categorie e sottocategorie:

##### **a.-per la mobilità (M),**

- a.1.-rete stradale;
- a.2.-percorsi pedonali e ciclabili;
- a.3.-parcheggi pubblici;
- a.4.-verde stradale e arredo urbano;
- a.5.-impianti al servizio della rete di mobilità (stazioni di servizio);
- a.6.-chioschi mobili;
- a.7.-medie e grandi strutture di ricovero di autovetture a rotazione plurigiornaliera;
- a.8.-impianti di autolavaggio;
- a.9- impianti e mezzi pubblicitari

##### **b.-per il verde ed altri servizi pubblici (S), di uso pubblico e di pubblica utilità,**

###### **b.1.-verde e altri servizi per la residenza;**

- b.1/1.-parchi urbani;
- b.1/2.-verde di quartiere;
- b.1/3.-parcheggi;
- b.1/4.-aree e impianti per lo sport;
- b.1/5.-attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e amministrative);
- b.1/6.-attrezzature per l'istruzione;
- b.1/7.-verde privato vincolato o con funzione di filtro;
- b.1/8.-attrezzature turistiche;
- b.1/9-campeggi

###### **b.2.-verde e altri servizi per il produttivo;**

- b.2/1.-parcheggi
- b.2/2.-aree verdi e impianti per il tempo libero e lo sport;
- b.2/3.-aree verdi con funzione prevalente di filtro;
- b.2/4.-centro-servizi al servizio del produttivo (attrezzature culturali, ricreative, sociali, assistenziali, sanitarie; locali di ristorazione, di ritrovo; servizi professionali, bancari, postali, finanziari, assicurativi; strutture ricettive fino ad un massimo di 20 posti letto al servizio del produttivo);

###### **b.3.-attrezzature pubbliche per servizi civili;**

- b.3/1.-poste;
- b.3/2.-protezione civile;
- b.3/3.-sedi delle forze dell'ordine;

###### **b.4.-attrezzature pubbliche per servizi tecnologici;**

- b.4/1.-impianti per lo smaltimento dei rifiuti;

- b.4/2.-impianti per la produzione e distribuzione di energia;
- b.4/3.-impianti per le comunicazioni;
- b.5. -**spazi e attrezzature pubbliche o di interesse generale sovracomunali.**

c.-**residenziale (R)**: la destinazione residenziale è articolata in:

- c.1.-residenza in zone residenziali;
- c.2.-residenza al servizio di attività diverse non superiore a mq. 200 complessivi di Slp per ogni attività con superficie minima di mq. 500 di Slp, senza limite di Slp per il produttivo agricolo;
- c.3.-residenza ricadente in zona E;
- c.4.-residenza al servizio del produttivo agricolo;
- c.5.-autorimesse;
- c.6.-fabbricati accessori.

d.-**produttiva (P)**: la destinazione produttiva è articolata in:

- d.1.-**produttiva-industriale/artigianale -Pi-** di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizioni e di logistica, così suddivisa:
  - d.1/1.-unità produttive-industriali/artigianali;
  - d.1/2.-unità produttive industriali/artigianali ricadenti in zona A e B con Slp non superiori a mq. 200 ubicate anche nell'ambito dei fabbricati residenziali non rumorose e nocive;
  - d.1/3.-unità produttive industriali/artigianali esistenti in zona A e B, non rumorose e nocive e non insalubri.
- d.2.-**di artigianato di servizio -Pas-** connotata, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolta a soggetti singoli, dalle caratteristiche dimensionali - Slp non eccedente i 250 mq- nonché tipologiche e di posizione - inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno-,
- d.3.-**produttivo-direzionale -Pd-** così suddivisa:
  - d.3/1.-di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca;
  - d.3/2.-attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero;
  - d.3/3.-centri per convegni, per la formazione e l'aggiornamento professionale.
  - d.3/4.-centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione;
  - d.3/5.-centri o sale per spettacoli e simili;
  - d.3/6.-multisale cinematografiche;
- d.4.-**produttivo-commerciale -Pc-** di commercio al dettaglio, distinto nelle seguenti sottocategorie:
  - d.4/1.-esercizio di vicinato con una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq -VIC-;
  - d.4/2.-MS1- media struttura di vendita - con una superficie di vendita tra 251 e 600 mq.;

- d.4/3.-MS2- media struttura di vendita - con una superficie di vendita superiore tra i 601 mq e inferiore ai 2.500 mq;
- d.4/4.-GS1- grande struttura di vendita sovracomunale- superficie di vendita tra i 2.501 e 5.000 mq;
- d.4/5.-GS2-grande superficie di vendita area estesa- con superficie di vendita maggiore di 5.000 mq;
- d.4/6.-centri commerciali - CC-;
- d.4/7.-esercizi di commercio all'ingrosso non alimentari;
- d.4/8.-esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- d.4/9.-spacci aziendali.

**d.5.-produttivo-ricettiva -Pr-** ricettiva ed alberghiera , così suddivisa:

- d.5/1.-alberghi, motel, villaggi albergo;
- d.5/2.-residenze turistico alberghiero;
- d.5/3.-campeggi;
- d.5/4.-residenze al servizio di attività produttive, sociali, culturali, religiose, sportive;
- d.5/5.-esercizio di affittacamere;
- d.5/6.-alberghi fino a 20 posti letto.

**d.6.-produttivo-agricola,** così suddivisa:

- d.6/1.-agricola di iniziativa comunale orientata;
- d.6/2.- alloggi ed attrezzature agrituristiche;
- d.6/3.- colture in serra;
- d.6/4.- allevamenti di animali.

## **15b.2**

La destinazione per il verde ed altri servizi pubblici (S) comprende tutti gli usi propri -a seconda dei casi- dello standard o delle zone territoriali omogenee F nonché, se insediati in strutture gestite dalla pubblica amministrazione o convenzionate per assicurare l'uso pubblico, gli usi propri delle destinazioni di cui ai punti d.3/2, d.3/3, d.3/4 e d.3/5 del precedente paragrafo 15b.1. La presenza delle funzioni proprie delle destinazioni di cui ai punti d.4/1 e d.4/8 del precedente paragrafo 15b.1 può -se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario- essere compatibile con la destinazione per il verde ed altri servizi pubblici (S).

## **Art. 16**

### **Norme di intervento nella zona omogenea A**

La zona omogenea A è suddivisa nelle zone funzionali A1, A2 e A3.

- a) **La zona A1** è individuata con apposita grafia sulle tavole del P.R.G. e coincide con l'agglomerato urbano del Centro Storico di Fagnano.
- b) **La zona A2** è individuata con apposita grafia sulle tavole del P.R.G. e coincide con l'agglomerato urbano del Centro Storico decentrato di Bergoro
- c) **La zona A3** è individuata con apposita grafia sulle tavole del P.R.G.

**Nelle zone funzionali A1 e A2 sono consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nei limiti e con le modalità contenute nelle norme integrative alle presenti N.T.A. del P.R.G. – ALLEGATO A – approvate dalla Regione Lombardia con deliberazione della G.R. n. 28941 del 03/06/97.**

## **16.1 – Norme di intervento nella Zona A3 residenziale a verde privato**

Sono così denominate le parti del territorio considerate di interesse ambientale e caratterizzate dalla presenza di ville, parchi, giardini, preesistenze storiche e cascate. Il vincolo è preordinato al rispetto dalle condizioni ambientali, paesaggistiche e storiche esistenti.

La zona A3 evidenziata da apposita campitura sulle tavole di P.R.G. comprende.

- 1) Le aree caratterizzate dalla presenza di ville e giardini privati ricomprese tra le vie Solferino e Vittorio Emanuele e le fasce collinari di pendio prospettanti la valle dell'Olona.
- 2) Le aree e gli stabili costituenti gli edifici storici e le cascate in località Castellazzo.
- 3) Le aree di pertinenza degli edifici a cortina esistenti prospettanti la via Marconi attualmente adibiti a giardini e orti.

16.1.1 – Norme di intervento nelle Zone A3 riguardanti le aree e gli edifici di cui al punto 1) del precedente art. 16.1

### **DESTINAZIONI D'USO**

#### **Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5. – a.7. – a.8 – a.9 - b.2. – b.4. – b.5. –d.1/1. – d.1/3 - d.3/3. – d.3/4. - d.3/5. – d.3/6. – d.4/2. – d.4/3. – d.4/4. – d.4/5. (MS2 e GS) – d.4/6. – d.4/7. – d.4/9 – d.5/2. – d.5/3 – d.5/4 - d.6.

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

- 1) **Le aree e gli edifici di cui al punto 1) del presente articolo sono così regolamentate:**
  - a) le fasce collinari di pendio prospettanti la valle dell'Olona non possono subire modificazioni edilizie salvo le ristrutturazioni degli edifici preesistenti.  
La volumetria consentibile sulle fasce di pendio potrà essere trasferita sulle aree esterne ed attigue alle fasce di pendio.
  - b) Qualora preesistano edifici aventi una volumetria superiore a 0,8 mc/mq sono ammesse soltanto le opere previste dall'art. 31 punti a) b) c) d) della Legge 457/78.
  - c) Qualora preesistano edifici aventi una volumetria inferiore a 0,8 mc/mq sono ammesse le opere previste dall'art. 31 punti a) b) c) d) della Legge 457/78.  
Sarà consentita inoltre la riedificazione nonché l'aggiunta di volumetria a condizione che la densità edilizia non superi complessivamente lo 0,5 mc/mq.
  - d) Qualora non preesistano edifici o volumi sarà consentita l'edificazione con densità non superiore a 0,5 mc/mq.

<b>If (max)</b>	secondo i sopracitati casi a) b) c) d). Le aggiunte volumetriche consentibili potranno essere realizzate anche in edifici a sé stanti, sempre nel rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e della piantumazione esistente,
<b>Rc (max)</b>	massimo 1/10 del lotto edificabile;
<b>Spe (min)</b>	4/10 dell'area a disposizione, che potrà comprendere anche le aree di pendio; tale area dovrà essere piantumata e mantenuta tale. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto;
<b>H (max)</b>	uguale all'esistente; per nuove edificazioni ml. 7,50 con un massimo di 2 piani fuori terra,
<b>Ds (min)</b>	ml. 5,00 minimo
<b>Dc (min)</b>	ml. 5,00 minimo
<b>Df (min)</b>	ml. 10,00 minimo

La richiesta di permesso di costruire (P.C.) o D.I.A. dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, le loro essenze, nonché l'orografia dell'area interessata.

Gli edifici esistenti con caratteristiche architettoniche e tipologiche meritevoli di conservazione potranno essere oggetto di interventi, secondo la normativa di cui al presente articolo, nel rispetto delle caratteristiche medesime.

### **16.1.2 – Norme di intervento nelle Zone A3 riguardanti le aree e gli stabili costituenti gli edifici storici e le cascine in località Castellazzo di cui al precedente punto 2) dell'art. 16.1**

#### DESTINAZIONI D'USO

#### **Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5. – a.7. – a.8 – a.9 - b.2. – b.4. – b.5. –d.1/1. — d.1/3. – d.3/3. – d.3/5. – d.3/6. – d.4/2.– d.4/3. – d.4/4. – d.4/5. (MS2 e GS) – d.4/6. – d.4/7. – d.4/9.– d.5/3 – d.5/4 - d.6.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

**Le aree e gli edifici di cui al punto 2) individuati con apposita campitura**, sono considerati meritevoli di particolare tutela stante il loro valore storico ed ambientale. Tutti gli interventi edilizi devono avvenire mantenendo inalterate le tipologie edilizie, le parti e gli elementi architettonici originali costitutivi dell'organismo edilizio, intendendosi per tali:

- murature d'ambito;
- solai e volte,
- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;

- forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
- gli spazi intercorrenti tra le parti piene di muratura e le parti esterne,
- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferiate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

Tali parti e elementi architettonici devono essere mantenuti ricorrendo, in caso di degrado, all'uso di materiali simili per forma, dimensione e colore, procedendo all'eliminazione delle superfetazioni interne ritenute prive di valore dalla Commissione Edilizia.

E' fatto divieto di alterare l'attuale assetto planivolumetrico dell'insieme.

Possono essere autorizzate sostituzioni di parti di strutture orizzontali e/o verticali quando venga dimostrato, anche attraverso un'adeguata documentazione grafica, fotografica e tecnica, lo stato di pericolosità degli elementi stessi e l'impossibilità tecnica del mantenimento.

In aggiunta ai documenti richiesti dovrà essere predisposta una documentazione storica dell'edificio oggetto del restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori (formato 18x24). Tale documentazione dovrà suffragare le scelte progettuali.

Il massimo livello di intervento ammesso con permesso di costruire è il restauro conservativo, fatte salve le eventuali procedure autorizzative da parte di Enti superiori.

Ogni intervento dovrà essere soggetto a Permesso di Costruire.

Qualora si rendano necessari interventi edilizi che incidono sull'assetto compositivo dell'edificio, o su parte di esso, gli interventi dovranno essere ricompresi in un Piano di Recupero da redigersi ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 esteso all'intero comparto come delimitato nella Tav. di P.R.G.

Il piano di recupero non dovrà comportare aumenti volumetrici dell'esistente, non dovrà alterare i sedimi e le sagome degli edifici fatto salvo, l'obbligo di eliminare le superfetazioni prive di valore storico/artistico.

### **16.1.3 – Norme di intervento nelle Zone A3 riguardanti le aree di pertinenza degli edifici a cortina esistenti prospettanti la via Marconi attualmente adibiti a giardini e orti DI CUI AL PUNTO 3) DEL PRECEDENTE ART. 16.1**

#### **DESTINAZIONI D'USO**

#### **Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5. – a.7. – a.8 – a.9 - b.2. – b.4. – b.5. –d.1/1. — d.1/3. – d.3/3. – d.3/5. – d.3/6. – d.4/2. – d.4/3. – d.4/4. – d.4/5. (MS2 e GS) – d.4/6. – d.4/7. – d.4/9 – d.5/2. – d.5/3 – d.5/4 - d.6.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE

**Le aree di cui al punto 3) individuate da apposita campitura** costituiscono i terreni di pertinenza degli edifici a cortina esistenti prospettanti la via Marconi attualmente adibiti a giardini e orti.

<b>If</b> (max)	0,5 mc/mq
<b>Rc</b> (max)	massimo 0,30 del lotto edificabile;
<b>Spe</b> (min)	0,50 dell'area a disposizione;
<b>H</b> (max)	ml. 7,50 con un Massimo di 2 piani fuori terra;
<b>Dc</b> (min)	ml. 5,00 minimo
<b>Df</b> (min)	ml. 10,00 minimo nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68

### **Modi di intervento**

Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piano esecutivo con tipologia edilizia a corte; è consentita la monetizzazione degli standards.



## **Art. 17**

### **Norme di intervento nella Zona Omogenea "B"**

La zona omogenea "B" è suddivisa nelle **Zone funzionali B0, B1, B2, B3**

#### **17.1- Norme di intervento nelle zone B0**

Le Zone B0 comprendono:

- a) i comparti n.23 e 24 individuati e perimetrali sulle tavole di PRG sottoposti ai Programmi integrati di Recupero (P.I.R.) già approvati dalla Giunta regionale ai sensi della L.r. n. 23/90;
- b) le Zone di riconversione edilizia riguardanti i comparti n. 25, 26, 27, 28, 29 individuati e perimetrati sulle tavole di P.R.G.

**17.1.1 – Zona B0 - COMPARTO n. 23 – P.I.R. delib. G.R. n° V/34796 del 6/04/93.**  
Riguardante l'area di via Marconi, viale Vittoria

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)**

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5. – a.7. – a.8 – a.9 - b.2. – b.4. – b.5. – d.1/1. – d.1/2. – d.1/3. – d.3/3. – d.3/4 -  
d.3/5. – d.3/6 – d.4/3. – d.4/4. – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 - d.5/2 – d.5/3 – d.6

CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta.

**It (max)** = 2,75 mc/mq

**Rc (max)** = 1/3 del lotto edificabile

**Spe (min)** = 1/3 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni

**Pft (max)** = 5 piani fuori terra

**Ds (min)** = ml. 5,00 minimo

**Dc (min)** = ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00

## DATI URBANISTICI

Superficie territoriale di comparto	mq. 3455,53
Volume edificabile	mc. 9489 di cui mc. 1.421 a terziario
Standard per verde e parcheggi	mq. 584,42
Area a verde privato	mq. 2068
Posti auto	n° 55

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piano Esecutivo (P.E.)

**17.1.2 – Zone B0 - COMPARTO n. 24 – P.I.R. delib. G.R. n° V/20874 del 9/04/93.**  
Riguardante l'area di via Vicolo Rosmini via Don Bernasconi

## DESTINAZIONI D'USO

### **Destinazioni d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5. – a.7. – a.8 – a.9 - b.2. – b.4. – b.5. –d.1/1. – d.1/2. – d.1/3. – d.3/3. – d.3/4 -  
d.3/5. – d.3/6 – d.4/3. – d.4/4. – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 - d.5/2 – d.5/3 – d.5/4 -  
d.6

## CARATTERISTICHE EDILIZIE

### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta.

**It** (max) = 4,20 mc/mq

**Rc** (max) = 1/3 del lotto edificabile

**Spe** (min) = 1/3 del lotto edificabile

**Pft** (max) = 5 piani fuori terra

**Ds** (min) = ml. 5,00 minimo

**Dc** (min) = ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00.

E' consentita la costruzione in aderenza a confine qualora la nuova costruzione debba sorgere su area i cui confini risultino già interessati da edifici preesistenti. L'aderenza, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le soli parti già edificate.

## DATI planivolumetrici

Superficie territoriale del comparto 2	=	mq. 3820,00
Volume edificabile	=	mc. 16.019,59
Slp (complessiva)	=	mq. 4.850,09
P.f.t.	=	5 piani

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piano Esecutivo (P.E.)

### **17.1.3 – Zone B0 di riconversione Edilizia: Comparti 25,26,27,28, 29**

Comprendono aree già occupate da edifici a destinazione produttiva, che vengono destinate alla residenza.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

#### **Destinazioni d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5. – a.7. – a.8 – a.9 - b.2. – b.4. – d.1 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/3 – d.6

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **-Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta, in serie chiusa o in cortina continua in relazione alle preesistenze e alle tipologie dell'intorno.

**-It (max)** indice territoriale = 1,5 mc/mq

**-Rc (max)** = 0,30 del lotto edificabile

**-Spe (min)** = 0,30 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito

**-H (max)** = ml 11,00

**-Pft (max)** = 3 piani fuori terra

**-Ds (min)** = le distanze minime tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli, (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici e di insediamenti), devono corrispondere alla larghezza della strada come determinata dal Comune, maggiorata di:

- m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7 e m. 15;
- m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

E' consentito mantenere gli allineamenti e le distanze esistenti per gli edifici e/o porzioni degli stessi meritevoli di conservazione per le qualità architettoniche.

**-Dc (min)** = $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora la nuova costruzione debba sorgere su area i cui confini risultino già interessati da edifici preesistenti. L'aderenza, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate.

E' consentito altresì il mantenimento degli allineamenti e le distanze esistenti per gli edifici e/o porzioni di essi meritevoli di conservazione per le qualità architettoniche.

**-Df (min) distanza fra fabbricati:** minimo ml. 10,00 (tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

Qualora tra i fabbricati fosse interposto confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente alla data del 31/12/94, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate, nel caso la distanza dovrà essere di ml. 10,00 minimo; la norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata. (Detta distanza non si applica nel caso di fronti antistanti non aventi pareti finestrate).

**-P (min) parcheggio:** 1 mq. ogni 10 mc di costruzione in conformità alla L.n. 122/89 e all'art. 34 delle presenti N.T.A.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante (S.p.e.), tranne nei casi in cui vengono utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

## DATI URBANISTICI

### **Standard:**

-Comparto 25 Tav. 5A2/c3 di P.R.G. Via Cadorna

Superficie a standard= mq. 4000 nessuna monetizzazione

-Comparto 26 Tav. 5A5/c3 di P.R.G. Via Piave

Superficie a standard= mq. 3.700 nessuna monetizzazione

-Comparto 27 Tav. 5A5/c3 e 5A8/c1 di P.R.G. Via Marconi – Via Pellico

Superficie a standard= mq. 4200 nessuna monetizzazione

-Comparto 28 Tav. 5A8/c3 di P.R.G. Via Marconi

Superficie a standard= mq. 5000 nessuna monetizzazione

-Comparto 29 Tav. 5A8/c3

Superficie a standard= mq. 1000 di cui mq. 350 da monetizzare

-Le aree a standard saranno cedute in parte o monetizzate a favore dell'A.C. con le modalità e dimensioni di cui al presente elenco e nella posizione e forma indicate nelle tavole di azionamento del P.R.G. Variante 2003 e dalle schede allegate alle presenti norme relative ai singoli piani. Sono consentite variazioni di forma e dimensione dovute alla maggiore definizione del progetto e al calcolo dello standard relativo a destinazioni d'uso ammesse non residenziali. Le superfici sopra riportate sono state ricavate per ciascun comparto per via grafica mediante elaborazione computerizzata; per i calcoli planivolumetrici, al fine dell'approvazione dei P.E. e del rilascio del Permesso di Costruire (P.C.) le superfici devono essere sempre verificate con rilievo del terreno in loco come previsto dalle N.T.A.

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di P.E. (Piani Esecutivi) per tutti gli interventi edilizi che eccedano la manutenzione ordinaria.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Comparto n. 25 = in sede di formazione del P.E. e di rilascio di Permesso di Costruire (P.C.) dovrà essere tutelata la cortina edilizia su via Gorizia quale prosecuzione della cortina su via Cadorna;

Comparto n. 27 = in sede di formazione del P.E. e di rilascio del Permesso di Costruire (P.C.) dovrà essere garantita la tutela dell'alberatura di alto fusto in essere.

Con la documentazione di norma richiesta per il P.E. e per il rilascio del Permesso di Costruire (P.C.) si dovrà allegare una planimetria quotata con l'individuazione delle essenze esistenti, la planimetria dell'edificio progettato e le sistemazioni esterne.

La documentazione dovrà essere corredata da un adeguato rilievo fotografico.

- Comparto 28 = trattasi di complesso edilizio di pregevole valore ambientale, storico-documentale ed architettonico.  
Gli interventi di trasformazione, ricomposizione ed inserimento di nuova edificazione debbono tendere alla conservazione e valorizzazione dell'organismo edilizio originale, alla conservazione delle parti e degli elementi architettonici costitutivi del complesso medesimo.  
In particolare devono essere tutelate le cortine edilizie esistenti prospettanti su spazi pubblici.  
In sede di formazione P.E. e di rilascio del Permesso di Costruire (P.C.) dovrà essere garantita la tutela delle alberature di alto fusto in essere e la tutela della ciminiera in laterizio per il quale si applica la norma dell'art. 37 delle NTA.  
Con la documentazione di norma richiesta per il P.E. e per il rilascio del Permesso di Costruire (P.C.) si dovrà allegare una planimetria quotata con l'individuazione delle essenze esistenti, la planimetria dell'edificio progettato e le sistemazioni esterne.  
La documentazione dovrà essere corredata da rilievo fotografico.
- Comparto 29 = la superficie a standard destinata a parcheggio è pari a mq. 650,00 come dalla scheda tecnica allegata P.E. 29.

## **17.2 – Norme generali di intervento nelle zone B1 – B2 – B3**

### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso principale: c. residenziale (R)**

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – b.2 – b.4 – d.1/1 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.6

### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta, in serie chiusa o in cortina continua in relazione alle preesistenze e alle tipologie dell'intorno.

### MODI DI INTERVENTO

**1- Intervento urbanistico previsto –P.E. (Piani Esecutivi)**

- **quando** il ricorso a detti strumenti è previsto dalle tavole del P.R.G.;
- **per** progetti relativi ad aree di interi isolati circondati da strade aperte al transito veicolare o ad aree destinate ad attrezzature di uso pubblico;
- **per** interventi su aree libere con una superficie superiore a mq. 5.000;
- **nel** caso di zone individuate per il recupero urbanistico mediante Piano di Recupero ex L. 457/1978.

**2- Intervento edilizio diretto**



## 17.2.1 – Norme di intervento nelle zone B1

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- If (max)** = 1,20 mc/mq
- Rc (max)** = 0,30 del lotto edificabile
- Spe (min)** = 0,30 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
- H (max)** = m. 10,00
- Pft (max)** = 3 piani utili fuori terra
- Ds (min)** = le distanze minime tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli, come individuate in tinta bianca sulle tavole di azionamento del P.R.G., devono corrispondere alla larghezza della strada come determinata dal Comune, maggiorata di:
- m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
  - m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7 e m. 15;
  - m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.
- Dc (min)** =  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00

-E' consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora la nuova costruzione debba sorgere su area i cui confini risultino già interessati da edifici preesistenti. L'aderenza, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate.

-E' altresì consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora tra i proprietari confinanti venga stipulata e registrata apposita convenzione e venga contestualmente richiesto di Permesso di Costruire (P.C.) o D.I.A. l'aderenza sia in estensione che in altezza potrà riguardare le sole parti comuni con l'esclusione di frontespizi nudi.

**-Df (min) distanza fra fabbricati:** minimo ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora tra i fabbricati fosse interposto confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente alla data del 31/12/94, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate superiore a ml. 6,00, detta facoltà è consentita una sola volta nel tempo e su un unico lato; oltre tale limite la distanza dovrà essere di ml. 10,00 minimo; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Detta distanza non si applica nel caso di fronti antistanti non aventi pareti finestrate.

Le autorimesse, non fanno distanza tra fabbricati. Gli edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati preesistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. da parte del Consiglio Comunale non fanno distanza tra i fabbricati.

**-P (min) parcheggio:** 1 mq. ogni 10 mc di costruzione  
in conformità alla L.n. 122/89 e all'art. 34 delle presenti N.T.A.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengono utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

## 17.2.2 – Norme di intervento nelle Zone B2

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- If** (max) = 1,00 mc/mq
- Rc** (max) = 0,30 del lotto edificabile
- Spe** (min) = 0,30 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
- H** (max) = m. 10,00
- Pft** (max) = 3 piani utili fuori terra
- Ds** (min) = le distanze minime tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli, come individuate in tinta bianca sulle tavole di azionamento del P.R.G., devono corrispondere alla larghezza della strada come determinata dal Comune, maggiorata di:
  - m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
  - m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7 e m. 15;
  - m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15.Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.
- Dc** (min) =  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00

-E' consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora la nuova costruzione debba sorgere su area i cui confini risultino già interessati da edifici preesistenti. L'aderenza, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate.

-E' altresì consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora tra i proprietari confinanti venga stipulata e registrata apposita convenzione e venga contestualmente richiesto Permesso di Costruire (P.C.) o D.I.A.; l'aderenza sia in estensione che in altezza potrà riguardare le sole parti comuni con l'esclusione di frontespizi nudi.

**-Df (min) distanza fra fabbricati:** minimo ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora tra i fabbricati fosse interposto confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente alla data del 31/12/94, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate superiore a ml. 6,00, detta facoltà è consentita una sola volta nel tempo e su un solo lato; oltre al limite di ml 5,00 la distanza dovrà essere di ml. 10,00 minimo; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Detta distanza non si applica nel caso di fronti antistanti non aventi pareti finestrate.

Le autorimesse, non fanno distanza tra fabbricati. Gli edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati preesistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. da parte del Consiglio Comunale non fanno distanza tra i fabbricati.

**-P (min) parcheggio:** 1 mq. ogni 10 mc di costruzione in conformità alla L.n. 122/89 e all'art. 34 delle presenti N.T.A.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengono utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

### 17.2.3 – Norme di intervento nelle Zone B3

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- If (max)** = 0,80 mc/mq
- Rc (max)** = 0,30 del lotto edificabile
- Spe (min)** = 0,30 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
- H (max)** = m. 10,00
- Pft (max)** = 3 piani utili fuori terra
- Ds (min)** = le distanze minime tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli, come individuate in tinta bianca sulle tavole di azionamento del P.R.G., devono corrispondere alla larghezza della strada come determinata dal Comune, maggiorata di:
- m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
  - m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra 7 e m. 15;
  - m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.
- Dc (min)** =  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00

-E' consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora la nuova costruzione debba sorgere su area i cui confini risultino già interessati da edifici preesistenti. L'aderenza, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate.

-E' altresì consentita la costruzione in aderenza a confine di proprietà qualora tra i proprietari confinanti venga stipulata e registrata apposita convenzione e venga contestualmente richiesto Permesso di Costruire o D.I.A.; l'aderenza sia in estensione che in altezza potrà riguardare le sole parti comuni con l'esclusione di frontespizi nudi.

**-Df (min) distanza fra fabbricati:** minimo ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Qualora tra i fabbricati fosse interposto confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate superiore a ml. 6,00, detta facoltà è consentita una sola volta nel tempo e su un solo lato; oltre tale limite la distanza dovrà essere di ml. 10,00 minimo; la norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata. Detta distanza non si applica nel caso di fronti antistanti non aventi pareti finestrate.

Le autorimesse, non fanno distanza tra i fabbricati. Gli edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati preesistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. da parte del Consiglio Comunale non fanno distanza tra i fabbricati.

**-P (min) parcheggio:** 1 mq. ogni 10 mc di costruzione  
in conformità alla L.n. 122/89 e all'art. 34 delle presenti N.T.A.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengono utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

## **Art. 18**

### **Norme di intervento nelle zone omogenee “C”**

La zona omogenea “C” è suddivisa nelle seguenti Zone funzionali:

- Zona **C1** - Piani di Zona – PEEP (L.n. 167/62) comparti attuati di Bergoro, Centro (Via Montello) e Sud-Est (Via Cellini);
- Piano di Zona PEEP (L.n. 167/62) comparto in attuazione in località Le Fornaci.
  - Piano di Zona – Comparto di nuova formazione in via Gorizia
- Zona **C2** - Piani di Lottizzazione approvati o da formare
- Zona **C3** - Zona residenziale di espansione - assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)
- Zona **C4** - P.E. a bassa densità edilizia

#### **18.1 – Norme di intervento nella Zona C1**

piani di Zona - PEEP (L.n. 176/62)

Comparti attuati di Bergoro – Centro – Sud Est

Conforme alla Variante approvata ai sensi dell’art. 4 della L.r. 23/97 con Deliberazione consiliare n° 70 del 12/09/2002

#### **DESTINAZIONI D’USO**

##### **Destinazioni d’uso principale: c. residenziale (R)**

##### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 - d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.3/3 – d.3/5 – d.3/6 - d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 (MS2 e GS) – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 - d.5/2 – d.5/3 – d.5/4 - d.6.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

##### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta in linea o a schiera

- It (max)** = 0,8 mc/mq
- Rc (max)** = 1/3 del lotto edificabile
- Spe (min)** = 1/3 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
- H (max)** = m. 13,20
- Pft (max)** = 4 piani utili fuori terra
- Ds (min)** = ml. 5,00
- Dc (min)** = ½ dell’altezza dell’edificio con un minimo di ml. 5,00

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piani di Zona – PEEP ai sensi della L.n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

## MODI DI INTERVENTO

-Interventi conservativi di cui all'art. 13

### Localizzazione e dati urbanistici

Comparto	Volume	ab. N°	Standard min
Bergoro Via Corridoni	39.700	397	11.910
Centro Via Montello	34.500	345	10.350
Sud-Est Via Cellini			
Superficie territoriale	=mq. 27.866,88		
Superficie stradale	=mq. 2.006,44		
Aree standards	=mq. 4.530,00		
Superficie fondiaria	=mq. 21.330,44 così ripartita:	lotto1	mq. 4.619,08
		lotto 2	mq. 15.193,64
		lotto 3	<u>mq. 1.517,72</u>
			mq. 21.330,44
H (altezza) max	= 11 metri		
Pft (piani fuori terra) max	= n. 3		
If (indice fondiario) max	= 0,8 mc/mq		
Volume ammesso	= (Mq. 21.330,44 x 0,8) =		
	= mc. 17.064,35 così ripartito:	lotto 1	mc. 3.695,26
		lotto 2	mc. 12.154,91
		lotto 3	<u>mc. 1.214,18</u>
			mc. 17.064,35
Rc (rapporto di copertura) max	= 1/3 del lotto edificabile		
Spe (superficie permeabile)	= 1/3 del lotto edificabile al netto parcheggi esterni di uso pubblico		
Ds (distanze strade)	= ml. 5,00		
Dc (distanze confini)	= 1/2 dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00		



## **Art. 18.2 Norme di intervento nella zone C1**

### **Piano di Zona in attuazione – PEEP (Ln. 167/62) località Le Fornaci**

#### DESTINAZIONI D'USO

##### **Destinazioni d'uso principale: c. residenziale (R)**

##### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 - d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.3/3 – d.3/5 – d.3/6 - d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 (MS2 e GS) – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 - d.5/2 – d.5/3 – d.5/4 - d.6.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta in linea o a schiera:

- It (max)** = 1,2 mc/mq
- Rc (max)** = 1/3 del lotto edificabile
- Spe (min)** = 1/3 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
- H (max)** = 11,00 ml
- Pft (max)** = n. 3 piani utili fuori terra
- Ds (min)** = ml. 5,00 minimo
- Dc (min)** = ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00

#### DATI URBANISTICI

**Superficie territoriale di comparto** mq. 39.065  
**Volume edificabile** mc. 46.878 di cui mc. 3.700 a Commerciale/terziario

**Standards** mq. 12.570  
Per verde e parcheggi, di cui mq. 1120 per standards commerciali.

#### MODI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assentiti con Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piani di Zona – PEEP ai sensi della L.n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 18.3 Norme di intervento nella zona C1**

**Piano di Zona (PZ)** – di nuova previsione in via Gorizia

### DESTINAZIONI D'USO

#### **Destinazioni d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 - d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.3/3 – d.3/5 – d.3/6 -  
d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 (MS2 e GS) – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 - d.5/2 – d.5/3 – d.5/4 - d.6.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta, in linea o a schiera

<b>-It (max)</b>	= 1,2 mc/mq
<b>-Rc (max)</b>	= 1/3 del lotto edificabile
<b>-Spe (min)</b>	= 1/3 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
<b>-H (max)</b>	= 11,00 ml
<b>-Pft (max)</b>	= n. 3 piani fuori terra
<b>-Ds (min)</b>	= come da DM 1444/68 con minimo di ml. 5,00
<b>-Dc (min)</b>	= ½ dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00

DATI URBANISTICI – Vedi scheda allegata alle presenti N.T.A. Variante 2003 denominata PZ di via Gorizia

<b>Superficie comparto:</b>	mq. 6000
<b>Superficie a standard di competenza del comparto:</b>	mq. 1.400
<b>Superficie a standard da cedere all'A.C.:</b>	mq. 660
<b>Superficie a standard da monetizzare:</b>	mq. 740

### MODI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assentiti con Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piano di Zona – PEEP ai sensi della L.n. 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 18.4 Norme di intervento nelle zone C2 soggette all'obbligo di Piano di Lottizzazione**

### DESTINAZIONI D'USO

#### **Destinazioni d'uso principale: c. residenziale (R)**

##### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 – d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.3/3 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5/3 – d.6

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta in linea o a schiera

<b>-It (max)</b>	= 0,8 mc/mq
<b>-Rc (max)</b>	= 1/3 del lotto edificabile
<b>-Spe (min)</b>	= 1/3 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni di uso pubblico in fregio alle strade pubbliche o strade aperte al pubblico transito
<b>-H (max)</b>	= 11,00 ml
<b>-Pft (max)</b>	= 3 piani massimo
<b>-Ds (min)</b>	= come da DM 1444/68 con minimo di ml. 5,00
<b>-Dc (min)</b>	= 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00
<b>- P (min) parcheggio</b>	= 1 mq. ogni 10 mc di costruzione in conformità alla L.n. 122/89

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengano utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

### MODI DI INTERVENTO

#### **Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piani Esecutivi:**

##### **-Piani di Lottizzazione (P.L.)**

-I Piani Esecutivi dovranno comprendere l'intero ambito territoriale perimetrato con apposito segno grafico sulle tavole del P.R.G.

**18.5 ELENCO DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) INDIVIDUATI SULLE TAVOLE DEL P.R.G. E NELLE SCHEDE TECNICHE ALLEGATE (allegato 1/a) ALLE PRESENTI N.T.A. CON I RELATIVI DATI DELLE SUPERFICI A STANDARD DA CEDERE E/O MONETIZZARE**

**PL 1** Tav 5A2/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 1.226,00 di cui mq. 850,00 da cedere all'A.C.

\* **PL 2** Tav 5A2/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 9.000,00 interamente cedute all'A.C.

**PL 3/a – PL3/b** Tav 5A4/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 2.220,00 di cui mq. 1.900,00 da cedere all'A.C.

**PL 4a/PL 4b** Tav 5A8/c3 di P.R.G.

PL 4a

Sup. a standard = mq. 1.045,00 di cui 675,00 da cedere all'A.C.

PL 4b

Sup. a standard = mq. 1.200,00 di cui 675,00 da cedere all'A.C.

\* **PL 5** Tav 5A5/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 900,00 interamente cedute all'A.C.

**PL 6** Tav 5A6/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 1.000,00 interamente da cedere all'A.C.

Il PL 6 comprende una porzione delle cascine Turati in via Fiume assoggettate a vincolo di tutela giusto l'art. 37 delle presenti N.T.A. ogni intervento è subordinato al recupero e al restauro architettonico dell'edificio esistente e alla conservazione della tipologia edilizia a corte.

Non sono consentiti nuovi edifici a tipologia in serie aperta e/o schiera.

**PL 8** Tav 5A6/c3 e 5A9/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 970,00 di cui 895,00 da cedere all'A.C.

**PL 9a / PL9b** Tav 5A8/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 870,00 interamente da cedere all'A.C.

\* **PL 10** Tav 5A8/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 4.000,00 interamente cedute all'A.C.

**PL 11** Tav 5A8/c3 di P.R.G.

Sup. a standard = mq. 10.000,00

Le aree a standards da cedere nell'ambito del PL 11 sono prescrittive sia per quanto riguarda la quantità sia per quanto riguarda la loro localizzazione prevista sulle Tavole del P.R.G. non è consentita la monetizzazione.

- \* **PL 13** Tav 5A9/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 3.000,00 interamente ceduti all'A.C.
- \* **PL 14** Tav 5A8/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 3.000,00 interamente ceduti all'A.C.
- PL 15** Tav 5A8/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 1.170,00 di cui 825,00 da cedere all'A.C.
- \* **PL 16** Tav 5A5/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 1.271,24 di cui 454,00 da cedere all'A.C.
- \* **PL 17** Tav 5A5/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 2.800,00 interamente ceduti all'A.C.
- PL 18** Tav 5A2/c3 e 5A5/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 1.260,00 di cui mq. 965,00 da cedere all'A.C.
- PL 19** Trasformato da PL residenziale (C2) a PL produttivo  
Sup. a standard produttivo a parcheggio (D1) di uso pubblico
- PL 20** Tav 5A9/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 1.980,00 interamente da cedere all'A.C.
- PL 21** Tav 5A8/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 1.610,00 interamente da cedere all'A.C.
- PL 22a /PL 22b** Tav 5A5/c3 e 5A8/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 1.780,00 interamente da cedere all'A.C.
- PL 23** Tav 5A5/c3 di P.R.G.  
Sup. a standard = mq. 370,00 interamente da cedere all'A.C.

Le aree a standard, ove indicato, saranno cedute in parte e/o in parte monetizzate a favore dell'A.C. con le modalità e le dimensioni di cui al presente elenco e nella posizione e forma indicate nelle tavole di azionamento del P.R.G. Variante 2003 e dalle schede allegate alle presenti norme relative ai singoli Piani di Lottizzazione. Sono consentite variazioni di forma e dimensione dovute alla maggiore definizione del progetto e al calcolo degli standards relativi a destinazioni d'uso ammesse non residenziali.

Le sopra riportate superfici, sono state ricavate per ciascun Piano per via grafica mediante elaborazione computerizzata; per i calcoli planivolumetrici al fine dell'approvazione dei singoli P.L. e successivo rilascio del Permesso di Costruire, le superfici devono essere sempre ricavate con il rilievo dei terreni in loco, come prevedono le N.T.A.

I Piani di Lottizzazione indicati con il simbolo \* sono stati definitivamente approvati e sono in fase di attuazione.

E' facoltà dell'A.C. alienare parti delle aree acquisite a seguito dell'attuazione dei Piani, valutata l'entità, l'utilità e la localizzazione delle medesime in un quadro di compatibilità urbanistica e di acquisizione di aree e strutture a standard ritenute più idonee.

## **Art. 18.6 – Norme di intervento nelle zone C4 soggette all’obbligo di Piano Esecutivo (P.E.) a bassa intensità edilizia**

### DESTINAZIONE D’USO

#### **Destinazioni d’uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 – d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.3/3 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 – d.5/3 – d.6

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

#### **Tipologia edilizia**

Le costruzioni potranno essere in serie aperta in linea o a schiera

<b>-It (max)</b>	= 0,30 mc/mq
<b>-Rc (max)</b>	= 0,30 del lotto edificabile
<b>-Spe (min)</b>	= 0,30 del lotto edificabile
<b>-H (max)</b>	= 7,00 ml
<b>-Pft (max)</b>	= 2 piani massimo
<b>-Ds (min)</b>	= come da DM 1444/68 con minimo di ml. 5,00
<b>-Dc (min)</b>	= ml. 5,00
<b>- P (min) parcheggio</b>	= 1 mq. ogni 10 mc di costruzione in conformità alla L.n. 122/89 e all’art. 34 delle presenti N.T.A.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengano utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall’art. 3.2.3 del R.C.I.

### MODI DI INTERVENTO

#### **Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di Piani Esecutivi:**

-I Piani Esecutivi dovranno comprendere l’intero ambito territoriale perimetrato con apposito segno grafico sulle tavole del P.R.G.

**-Aree a standard=** vedasi art. 18.7

Art. 18.7 – Elenco dei P.E. a bassa intensità edilizia (C4) individuati sulle tavole del P.R.G. e relativi dati planivolumetrici

N.	TAV.	Zona	It mc/mq	Superficie comparto mq.	Superficie residenziale mq.		Superficie standard mq.	
PE 30	Tav. 5A4/c3	C4	0,30	5.900	5.900x0,35=	2.065	5.900x0,65=	3.835
PE 31	Tav. 5A5/c3	C4	0,30	9.600	9.600x0,35=	3.360	9.500x0,65=	6.240
PE 32	Tav. 5A5/c3	C4	0,30	8.600	8.600x0,35=	3.010	8.600x0,65=	5.590
PE 33	Tav. 5A5/c3	C4	0,30	52.300	52.300x0,35=	18.300	52.300x0,65=	34.000
PE 34	Tav. 5A5/c3	C4	0,30	7.980	7.980x0,35=	2.793	7.980x0,65=	5.187
PE 35	Tav. 5A8/c3	C4	0,30	8.850	8.850x0,35=	3.097,50	8.850x0,65=	5.752,50

Le aree a standard, saranno cedute a favore dell’A.C. con le modalità e le dimensioni di cui al presente elenco e nella posizione e forma indicate nelle tavole di azzonamento del PRG Variante 2003 e dalle schede allegate alle presenti norme relative ai singoli piani.

Sono consentite variazioni di forma e dimensioni dovute alla maggiore definizione del progetto.

Le sopra riportate superfici, sono state ricavate per ciascun Piano per via grafica mediante elaborazione computerizzata; per i calcoli planivolumetrici al fine dell’approvazione dei singoli P.E. e successivo rilascio del Permesso di Costruire (P.C.) (fermo restando i parametri sopra riportati), le superfici devono essere sempre ricavate con il rilievo dei terreni in loco, come prevedono le N.T.A.

**Art. 18.8 – Norme di intervento nella Zona C3 (già zona D5 nel P.R.G. Variante 1999) riguardante l'ambito territoriale delimitato da apposita campitura assoggettato a variante al P.R.G. 1999 in applicazione della L.R. 23/97 e L.R. 1/2001.**

Deliberazione C.C. / 59 / 2002 del 27/06/02;  
B.U.R.L. S.I. n° 31 del 31/07/02

**DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)**

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 – d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 – d.6

**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**INDICI URBANISTICI**

<b>-It</b> = S.l.p.	= 0,55 mq/mq
Nel caso di residenza <b>It</b> = S.l.p.	= 0,605 mq/mq
<b>V</b>	= 1,815 mc/mq
<b>-Sc</b> (Superficie coperta)	= 0,40 della superficie fondiaria
<b>-Spe</b> (Superficie a verde traspirante)	= 0,30
<b>-H</b>	= m 15 max (esclusa residenza) E' ammessa una maggiore altezza fino ad un massimo di ml. 20,00 per dimostrate particolare esigenze e per limitate porzioni degli edifici
Nel caso di residenza <b>H</b>	= m 20 max
<b>-Dc</b>	= Pari all'altezza (Hf) dell'edificio e minimo ml. 5,00
<b>-Ds</b>	= come da art. 9 D.M. 1444/68
<b>-Df</b>	= minimo ml. 10,00

**STANDARDS:** nel rispetto dei limiti fissati dall'art. 22 della LR 51/1975 e della LR 14/99 e in conformità all'art. 6 della convenzione ad edificare stipulata tra il Comune di Fagnano Olona (VA) e la società Didone S.p.A. con sede in Milano via Andreani 4, in data 31/03/03 n. 11227 Raccolta 7328

**MODI DI INTERVENTO**

- Per gli interventi di nuova edificazione: Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) per gli aspetti planivolumetrici che preveda la modalità del reperimento degli standards di legge.
- Per gli edifici esistenti: Permesso di Costruire (P.C.) o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o titolo equivalente per ampliamenti o per interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78.



## **Art. 19**

### **Norme per gli edifici ricadenti all'interno delle diverse zone omogenee**

#### **19.1 Edifici residenziali ricadenti in Zone omogenee B**

##### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo degli edifici residenziali esistenti alla data del 31/12/94, ove sia stato saturato l'indice di fabbricabilità ammissibile, in tutte le zone residenziali escluse le zone "A1, A2 e le zone C" e solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari isolate e/o binate, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di mc. 150 per ogni singola unità immobiliare e residenziale, per una sola volta nel tempo, nel rispetto delle prescrizioni di zona riguardanti le altezze, la distanza dai confini di proprietà e dalle strade, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68. In presenza di ampliamenti per soprizzo di edifici residenziali esistenti, per i quali il PRG non prevede la demolizione, le distanze dalle strade e dai confini di proprietà possono essere mantenute pari all'esistente fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile e fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68.

Tale facoltà è consentita anche ad edifici insistenti su aree che registrassero una situazione di non saturazione inferiore ai 150 mc, nel qual caso potrà essere concesso l'ampliamento massimo di 150 mc.

##### **DESTINAZIONE D'USO**

#### **Destinazione d'uso principale: c. residenziale (R)**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a ( e sottocategorie) – b (e sottocategorie) – d (e sottocategorie)

#### **19.2 Edifici residenziali ricadenti in Zone E**

- a) per tali edifici è consentito il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.R.G.

In esse sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a), b), c), d), art. 31, L. 457/78.

- b) per gli edifici residenziali esistenti e contrassegnati sulle tavole di azionamento con apposito segno simbolo (\*) al fine di consentire il miglioramento igienico ed abitativo, e solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari isolate e/o binate sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di mc. 150 per ogni singola unità immobiliare residenziale, per una sola volta nel tempo, nel rispetto delle prescrizioni della zona B1 riguardanti le altezze, la distanza dai confini di proprietà e dalle strade, fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68. In presenza di ampliamenti per soprizzo di edifici residenziali esistenti, per i quali il PRG non prevede la demolizione, le distanze dalle strade e dai confini di proprietà possono essere mantenute pari all'esistente fatte salve le distanze minime previste dal Codice civile e fatto salvo quanto previsto dal DM 1444/68;

Per l'accertamento della destinazione d'uso esistente il Comune si avvale delle risultanze degli atti allegati ai titoli abilitativi in precedenza rilasciati, degli atti allegati a domande o denunce oppure, in mancanza di tali atti, delle risultanze di accertamenti, di rilievi o di ricognizioni compiuti dagli uffici comunali o di altra Amministrazione o delle risultanze di atti privati con data certa.

### **19.3 Edifici produttivi ricadenti in zona E**

Per gli edifici produttivi esistenti alla data del 31/12/94 per i quali è dimostrata con certificazione della Camera di Commercio e con certificazione di Agibilità la permanenza continuativa di attività, è consentita la permanenza dell'attività produttiva e/o di artigianato di servizio e la loro sostituzione nel rispetto della procedura per l'assegnazione delle Agibilità; a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia, e comunque nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigente in materia di inquinamento atmosferico, fonico, di scarichi delle acque legati alle lavorazioni svolte dalla impresa, e dalle norme sulla tutela igienico-sanitaria delle maestranze.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico funzionale degli edifici, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di 10% delle superfici coperte esistenti, per una sola volta nel tempo e per la durata delle norme stesse, nel rispetto delle prescrizioni della Zona D1 riguardo le altezze, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e il distacco tra edifici.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazioni d'uso principali:** d.1 produttiva industriale artigianale

**Destinazioni d'uso comunque non ammesse:**

a.5 - a.7 - b.1 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - c.1 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/4 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.5 - d.6/4

### **19.4 Edifici di carattere rurale ricadenti in zona omogenea B ed E**

E' consentita la trasformazione degli edifici di carattere rurale (stalle e cascine) che hanno perduto i requisiti di ruralità.

La trasformazione d'uso di detti edifici, da attuarsi anche mediante demolizione e ricostruzione, deve tener conto della tipologia esistente, delle caratteristiche del contesto edificato e deve operarsi nel rispetto ambientale con soluzioni progettuali che consentano la lettura dell'impianto originario.

La superficie coperta, l'altezza e la volumetria di progetto non devono essere superiori a quelle preesistenti e la soluzione progettuale deve prevedere al piano terreno idonei spazi per i box nei limiti minimi previsti dalle norme vigenti.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazioni d'uso principali:** c. residenziale (R)

**Destinazioni d'uso comunque non ammesse:**

a.5 - a.7 - b.2 - b.3 - b.4 - b.5 - d.1/1 - d.1/2 - d.1/3 - d.3/3 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 (MS2 e GS) - d.4/6 - d.4/7 - d.5/1 - d.5/2 - d.5/3 - d.5/4 - d.6/4

## **Art. 20**

### **Norme di intervento nelle zone omogenee “D”**

La zona omogenea “D” è suddivisa nelle seguenti zone funzionali:

- Zona D1- Edifici produttivi esistenti o di nuova previsione all’interno del tessuto residenziale ovvero in ambiti non omogenei
- Zona D2- Attività produttive esistenti collocate nel fondo Valle Olona
- Zona D3- Polo produttivo ad ovest della strada per Busto Arsizio
- Zona D4- Poli produttivi artigianali ad est della strada per Busto Arsizio
- Zona D5- Soppressa

## **20.1 Norme di intervento nella Zona D1**

### **Attività produttive esistenti o di nuova previsione all'interno del tessuto residenziale o in ambiti non omogenei**

Sono previsti tre distinti casi:

- a) Unità produttivo/industriale/artigianale esistenti in zone residenziali non specificatamente indicate con segno grafico sulle tavole del P.R.G.;**
- b) Unità produttivo/industriale/artigianale esistenti in zone residenziali indicate con apposito segno grafico ma non inserite nella campitura della zona omogenea D1;**
- c) Unità produttivo/industriale/artigianale esistenti all'interno del tessuto residenziale, specificatamente indicate come "attività produttive esistenti" sulle Tavole del P.R.G. con la campitura della zona omogenea D1.**
- d) Unità produttiva di nuova formazione in ambiti non omogenei soggetti a Piano Esecutivo obbligatorio.**

**20.1.1) Per le attività indicate alle lettere a), b) è consentita** la permanenza dell'attività produttiva e di artigianato di servizio e la loro sostituzione nel rispetto delle procedure per l'assegnazione della Agibilità; a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia e comunque nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, fonico, di scarichi delle acque legati alle lavorazioni svolte dalla impresa, e dalle norme sulla tutela igienico-sanitaria delle maestranze. Per gli edifici sono ammesse soltanto le opere previste dall'art. 31 punti a) b) c) d) della Legge 457/78 così come definito da T.U.E. (D.P.R. 380/2001) e dall'art. 13 delle presenti N.T.A. Non sono consentiti ampliamenti.

**20.1.2) Per le attività di cui al punto c), d) si applicano le seguenti norme:**

DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso principale:** d.1 Produttiva industriale/artigianale

**Destinazione d'uso comunque non ammesse:**

a.5 - a.7 - a.8 - a.9 - b.1 - b.3 - b.4 - b.5 - c.1 - c.3 - c.4 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.5/1 - d.5/2 - d.5/3 - d.5/4 - d.5/5 - d.5/6 - d.6.

Sono tassativamente vietati gli insediamenti di attività industriali o artigianali che risultino insalubri o moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause, secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento, dovrà tendere all'eliminazione delle fonti di inquinamento di qualunque natura o comunque di elementi contrastanti con la presenza del tessuto residenziale.

Gli eventuali impianti esterni consistenti in vistose attrezzature dovranno essere risolti esteticamente con filari alberati e siepi in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano.

Pertanto per i sopraccitati impianti si dovranno impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE-AMPLIAMENTI-

##### **Gli ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:**

**-If (max)**      -S.l.p.            = 0,8 mq/mq per interventi edilizi diretti (P.C. – D.I.A.)  
**-It (max)**      -S.l.p.            = 0,8 mq/mq Per P.E. ove previsto sulle tavole del P.R.G.

**-Rc (max)**                                = 3/5 del lotto edificabile

**-Spe (min)**                                = 1/5 del lotto a verde traspirante con l'obbligo di piantumazione con siepi e filari alberati lungo i confini delle zone residenziali

**-H (max)**                                = ml. 8,00 per gli insediamenti ed uffici direzionali e comunque non superiore all'altezza degli edifici preesistenti all'ampliamento con eccezione per cicli speciali di lavorazione.

**-Dc** –distanza minima dai confini di proprietà:

ml. 8,00 misurati alla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50.

- E' consentito, esclusivamente nelle zone a sud-ovest del territorio comunale poste al confine dei comuni di Cassano Magnano e Busto Arsizio, individuate nella tav. 5A12/c3, edificare rispettando una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00;

- E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aperti aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 2,80; gli accessori all'interno della medesima proprietà non fanno distanza dai fabbricati;

- E' altresì consentito edificare a confine di zona qualora le aree siano della stessa proprietà.

**-Ds** le distanze minime degli edifici dai cigli stradali ml. 7,00 misurati alla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50.

**-Df** – Distanza tra i fabbricati = ml 10,00

**-PARCHEGGI:** nella misura prevista dalla LR vigente, verificabili sia all'interno che all'esterno di spazi recintati.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengono utilizzate come

parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

#### MODI DI INTERVENTO

-Permesso di Costruire (P.C.) e/o D.I.A. per le ristrutturazioni, le riconversioni di attività esistenti e per gli ampliamenti ove non indicato l'obbligo di PE sulle tavole di PRG.

**-P.C. previa formazione di P.E.** ove indicato sulle tavole di PRG con verifica e cessione degli standards secondo la dotazione minima prevista all'art. 7 comma 6 della L.r. n° 1/01, per gli ampliamenti superiori al 10% delle superfici coperte esistenti.

In alternativa alla totale o parziale cessione della aree a standards, qualora non indicati all'interno del P.E. potrà essere prevista la corresponsione al Comune di una somma corrispondente alla utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione, finalizzata alla acquisizione di aree a standards già individuate sul P.R.G.; il tutto secondo i criteri di cui al quarto e quinto comma dell'art. 1 della Legge regionale n. 1/2001 ed i criteri generali approvati dal Consiglio Comunale e periodicamente aggiornati per la stima del prezzo delle aree eventualmente reperite e cedute.

Dovrà essere comunque garantita all'interno del P.E. la dotazione minima di legge per i parcheggi.

-L'indice di edificabilità in presenza PE è riferita alla superficie territoriale.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le attività produttive esistenti potranno incrementarsi nei limiti dettati dalle presenti N.T.A. e del Regolamento di igiene e provvedere a modifiche, ristrutturazioni e ampliamenti.

Sono ammesse attività produttive in sostituzione di quelle esistenti nel rispetto delle procedure per l'assegnazione della Agibilità; a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia, e comunque del rispetto di tutte le prescrizioni di leggi vigenti in materia di inquinamento atmosferico, fonico, di scarichi delle acque legati alle lavorazioni svolte dalla impresa, e dalle norme sulla tutela igienico-sanitaria delle maestranze.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico funzionale degli edifici produttivi esistenti alla data del 31/12/94, ove sia stato saturato l'indice di fabbricabilità ammissibile, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di 10% delle superfici coperte esistenti, per una sola volta nel tempo e per la durata delle norme stesse, nel rispetto delle prescrizioni di zona riguardanti le altezze, le distanze dai confini di proprietà e dalle strade e il distacco tra edifici. E' consentito edificare a confine di zona qualora le aree siano della stessa proprietà.

a) Il P.E. di via Marconi contrassegnato con apposito simbolo (■) è assoggettato a Piano di Recupero obbligatorio.

Fermo restando le destinazioni d'uso e le caratteristiche edilizie della zona D1, il Piano di recupero deve prevedere:

- a) la conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente;
- b) la eliminazione di tettoie e superfetazioni;
- c) la demolizione del porticato in ferro;
- d) è consentita la residenza degli addetti alla produzione nella misura massima di mq. 200 di superfici lorde di pavimento.

b) I P.E. di via Piave, di via Cantù – 25 Luglio – Montello contrassegnati con apposito simbolo (■) sono assoggettati a piano esecutivo obbligatorio.

Fermo restando le destinazioni d'uso e le caratteristiche edilizie della zona D1, il Piano di recupero deve prevedere, quale pregevole esempio di archeologia industriale:

- la conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente;
- la eliminazione di tettoie e superfetazioni esistenti;
- la conservazione della piantumazione di alto fusto esistente e delle ciminiere in mattoni esistenti (art. 37 delle N.T.A.).

c) Il comparto contrassegnato e delimitato dal segno ■■■■■■ è assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) – con le prescrizioni riportate nell'apposita scheda tecnica allegata alle N.T.A. Variante 2003.

## 20.2

### NORME RIGUARDANTI EDIFICI E ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI COLLOCATE NEL FONDO VALLE OLONA

(individuata sulle tavole di azionamento del P.R.G. con apposita campitura come  
zona omogenea D2);

### EDIFICI ED ATTIVITA' SPARSE DI FONDO VALLE CON DIVERSE DESTINAZIONI

(edifici residenziali sparsi, edifici agricoli, edifici di valore storico-ambientale quali  
ex Mulini, edifici di pertinenza e di supporto alle attività sportive private – Tiro al  
Piattello – aree agricole e boschive)

#### 20.2.1 Premessa di ordine generale

La zona D2 si inserisce in un contesto di particolare rilevanza naturale e di rischio  
ambientale costituito dalla regione fluviale dell'Oloni e caratterizzato dalla presenza  
di insediamenti produttivi parte in attività e parte dismessi; dalla presenza di alcune  
emergenze di valore documentale; dalla presenza di attività sportive private (Tiro al  
Piattello); di attività e aziende agricole e di importanti infrastrutture viarie (la linea  
ferroviaria "Valmorea" è dismessa da decenni ma ne conserva il tracciato).

- **Con deliberazione n. 1 del 11/05/99 del Comitato Istituzionale l'Autorità di  
Bacino del Fiume Po ha adottato il Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico  
(PAI) in attuazione della Legge 183/89 che comprende le aree della regione fluviale  
dell'Oloni ricadenti all'interno dei confini amministrativi.**

- **Con deliberazione n° 18 del 26/04/2001 il Comitato Istituzionale (C.I.) ha  
approvato le N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), la definizione  
delle fasce fluviali e le attività consentite al loro interno.**

- Con Deliberazione Giunta Regionale 29 Ottobre 2001 – N. 7/6645

Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi della l.r.  
41/97;

- Con Deliberazione Giunta Regionale 11 Dicembre 2001 – N. 7/7365

Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po  
(PAI) in campo urbanistico Art. 17, comma 5, della legge 18 maggio 1989 n. 183;

La giunta Regionale ha deliberato le direttive generali nelle aree a rischio superiore  
(R3 e R4) e le relative misure di salvaguardia.

- L'A.C. a seguito delle sopraccitate deliberazioni, ha provveduto ad adeguare la  
cartografia e le N.T.A. del Piano con la Variante 2003 in adeguamento agli art. 1, 6,  
7 L.r. 1/2001.

- **I provvedimenti contenuti nelle delibere sopra richiamate costituiscono misura  
obbligatoria di salvaguardia.**

In coerenza con gli obiettivi fissati dal P.A.I. e dal P.R.G. e in particolare:

la salvaguardia e il miglioramento della presenza degli insediamenti produttivi  
esistenti ove attualmente si svolgono importanti attività produttive; il miglioramento  
delle caratteristiche del contesto ambientale; la conservazione della memoria storica;  
la riqualificazione del paesaggio; la tutela delle falde e del suolo; la riduzione dei  
rischi di allagamento e esondazione, le presenti N.T.A. del P.R.G. hanno preso in  
considerazione le seguenti tipologie di edifici ed attività presenti nel contesto  
territoriale descritto in premessa:

- a) Edifici residenziali sparsi esistenti ricadenti in Zone E di Fondo Valle;
- b) Edifici agricoli di Fondo Valle;
- c) Edifici di valore storico-ambientale (ex Mulini),
- d) Edifici di pertinenze e di supporto alle attività sportive private (Tiro al Piattello);
- e) Edifici produttivi dismessi in condizioni di diffuso e grave degrado fisico-strutturale;
- f) Edifici produttivi in Zone E di Fondo valle in gran parte dismessi e in precarie condizioni fisico-strutturale ed igieniche, ove permangono piccole attività produttive;
- g) Edifici produttivi ove si svolgono attualmente importanti attività produttive.
- h) Aree agricole e boschive individuate con la retinatura delle zone E

#### 20.2.2 – Norme di intervento per gli edifici indicati alle lettere a) b) c) d)

Fatte salve le prescrizioni del P.A.I. riguardanti le “Fasce fluviali”, gli “Ambiti” (con i rispettivi gradi di rischio e le relative misure di salvaguardia) individuati sulle tavole del P.R.G., le norme di intervento sono le seguenti:

- Per gli edifici indicati alla lettere a) si applicano le norme di cui all’art. 19.2 lettera a) delle presenti N.T.A.;
- Per gli edifici indicati alla lettere b) si applicano le norme di cui all’art. 19.4 delle presenti N.T.A.;
- Per gli edifici indicati alla lettere c) si applicano le norme di cui art. 31 delle presenti N.T.A.;
- Per gli edifici indicati alla lettere d) si applicano le norme di cui all’art. 28 delle presenti N.T.A.

#### 20.2.3 – Principi fondamentali del P.A.I. e definizione delle Fasce

Per quanto riguarda i contenuti delle Norme sono qui di seguito richiamati:

- i principi e gli obiettivi fondamentali del P.A.I. da perseguire all’interno delle aree fluviali
- la definizione delle Fasce Fluviali
- le direttive generali all’interno delle Fasce

Si riportano pertanto:

#### PRINCIPI FONDAMENTALI P.A.I. [Legge 183/89]:

- Garantire un livello di sicurezza adeguato sul territorio;
- Conseguire un recupero della funzionalità dei sistemi naturali (anche tramite la riduzione dell’artificialità conseguente alle opere di difesa), il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche ambientali del territorio, il recupero delle aree fluviali a utilizzi ricreativi;
- Conseguire il recupero degli ambiti fluviali e del sistema idrico quale elementi centrali dell’assetto territoriale del bacino idrografico;
- Raggiungere condizioni di uso del suolo compatibili con le caratteristiche dei sistemi idrografici e dei versanti, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena;



#### DEFINIZIONE DELLE FASCE [Legge 183/89]:

- La “Fascia A” o Fascia di deflusso della piena; è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall’insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- La “Fascia B” o Fascia di esondazione; esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi dell’evento di piena di riferimento. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata;
- La “Fascia C” o Area di inondazione per piena catastrofica; è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento. La “Fascia A”, la “Fascia B” e la “Fascia B di progetto” sono individuate in tinta e con apposita retinatura sulle tavole 5A2/C3 – 5A5/C3 – 5A6/C3 – 5A9/C3 del P.R.G. Variante parziale 2003 approvato dal C.C. a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni.

#### 20.2.4 - DIRETTIVE GENERALI ALL’INTERNO DELLE FASCE

- “Fascia A” o Fascia di deflusso della piena: è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall’insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena; **sono vietate**: le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, l’installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (incluse discariche, depositi a cielo aperto di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere) e le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un’ampiezza di 10m dal ciglio della sponda. **Sono consentiti**: cambi culturali, gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati, le occupazioni temporanee, i prelievi naturali di ciottoli non superiori ai 150 m<sup>3</sup> annui, la realizzazione di accessi per natanti alle cave in golena, i depositi temporanei connessi ad attività estrattive e il miglioramento fondiario.
- “Fascia B” o Fascia di esondazione: esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazioni al verificarsi dell’evento di piena di riferimento. Il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento), dimensionate per la stessa portata; **sono vietati**: gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, l’installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (incluse discariche, depositi a cielo aperto di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere) e interventi/strutture che tendano a orientare la corrente verso argini esistenti; **sono consentiti**: gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati, gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione, i depositi temporanei connessi ad attività estrattive.

- “Fascia C” o Area di inondazione per piena catastrofica: è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento; si riconosce alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la facoltà di regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in questa fascia.
- “Fascia B di progetto”: limite tra le fasce B e C che costituisce la porzione di alveo capace di smaltire la portata della piena di riferimento essendo contenuta da opere artificiali di difesa spondale e arginature in progetto.

Fermi restando gli obiettivi e le direttive generali sopra riportate, l’art. 20.2.5 detta le norme riguardanti i principali “Ambiti” individuati in tinta e con apposita retinatura sulle tavole del P.R.G. 5A2/C3 – 5A5/C3 – 5A6/C3 – 5A9/C3 del P.R.G. Variante Parziale 2003 – approvato dal C.C. a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni.

- Detti “Ambiti” sono desunti dalla tavola di riferimento denominata VR8.0 e ai codici numerici su di essa individuati dallo studio idraulico e valutazione del rischio predisposto dall’A.C. e redatto dallo studio associato Mazzucchelli – Pozzi – Mazzucchelli e sono riportati sulle tav. 5A2/C3 – 5A5/C3 – 5A6/C3 – 5A9/C3.

#### **20.2.5 AREE in FASCIA - A e B**

Aree ed edifici individuati in tinta con apposito segno grafico sulle tavole del P.R.G. Variante parziale 2003 – approvato dal C.C. a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni.

#### **Norme di intervento**

##### **Ambito 1 – Tav. 5A2/C3**

Si tratta di un ambito industriale costituito da una serie di edifici fatiscenti ed abbandonati caratterizzati da condizioni precarie di stabilità delle strutture.

Una porzione dell’area individuata dall’Ambito 1 ricade in “Fascia A” ed una parte in “Fascia B”.

All’interno dell’Ambito 1” si riscontrano:

- a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita resinatura) con all’interno edifici produttivi esistenti ricadenti in “Fascia B”.
- b) Edifici produttivi esistenti individuati con apposito segno grafico, ricadenti in parte in “Fascia A” e in parte in “Fascia B”.
- c) Aree libere in zone E.

#### **Norme di intervento**

- a) **Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita resinatura) con all’interno edifici produttivi esistenti ricadenti in “Fascia B”.**

##### **Prescrizioni particolari**

- Fatte salve le disposizioni di carattere generale riguardanti i rispettivi gradi di rischio e le misure di salvaguardia, per gli edifici produttivi esistenti sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o

ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

#### **Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico di dettaglio limitato alla zona D2 con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate.  
Lo studio di dettaglio deve essere integrato dalla relazione di rischio molto elevato (R4) e dalle relative misure di salvaguardia.
- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4 – b.4/1 – b.4/2 - c.1 – c.3 – c.4 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

#### **b) Edifici produttivi esistenti individuati con apposito segno grafico, ricadenti in parte in “Fascia A” e in parte in “Fascia B”.**

Gli edifici individuati sulle tavole di P.R.G. Variante 2003 con specifico segno grafico (☐) e i complessi dei fabbricati contrassegnati con il segno grafico (☐☐) costituiscono nel loro insieme un pregevole documento dell'insediamento storico legato alla produzione industriale dell'Olona.

Per gli edifici ricadenti in “Fascia A” contrassegnati dal segno grafico ☐ (una stella) è previsto l'abbattimento senza ricostruzione e il ripristino di condizioni di uso compatibili con il verificarsi di eventi di piena.

Per gli edifici produttivi ricadenti in “Fascia B” e contrassegnati dal segno grafico ☐☐ (due stelle) sono consentite soltanto gli interventi e le opere previste dall'art. 31 punto a), b), c), d) della legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.

Per gli edifici contrassegnati da ☐ (una stella) è previsto l'abbattimento senza ricostruzione e il ripristino di condizioni d'uso compatibili con il verificarsi di eventi di piena.

Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

#### **Modi di intervento**

Permesso di Costruire (P.C.) previo studio planivolumetrico di dettaglio esteso all'intero “Ambito 1”, con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione senza ricostruzione; la sistemazione delle aree libere non edificate e/o non edificabili. Lo studio di dettaglio deve essere integrato dallo studio di compatibilità ambientale, dalla relazione di rischio molto elevato (R4) e dalle relative misure di sicurezza.

**Destinazioni d'uso principale:** D2 produttiva industriale artigianale (Pi)

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

**c) Aree libere in zone E**

All'interno dell' "Ambito 1" ricadono aree libere con retinatura della zona omogenea E adibite a prato, bosco o semplicemente incolte. Queste aree svolgono l'importante funzione di aree di laminazione e sfogo delle piene e vanno preservate, mediante tutte quelle importanti attività di manutenzione e gestione degli aspetti naturali (sfalcio erba, coltivazione boschi, manutenzione di strade mulattiere e sentieri...) che oltre a garantire un costante controllo delle condizioni generali dell'asta fluviale e dei presidi di protezione, contribuiscono, se realizzate correttamente, a mantenere elevata la qualità delle aree dal punto di vista naturale e ambientale.

Non è consentita alcun tipo di costruzione entro e fuori terra.

**Ambito 2 – Tav. 5A6/C3**

Si tratta dell'insediamento rurale costituito dai resti di un antico mulino in parte dismesso. L'area e gli edifici ricadono completamente in "Fascia A" e sono pertanto soggetti alle seguenti direttive generali:

- "sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, discariche e depositi a cielo aperto di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere; le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10m dal ciglio della sponda. Sono consentiti cambi culturali, gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati, le occupazioni temporanee, i prelievi naturali di ciottoli non superiori ai 150 m<sup>3</sup> annui, la realizzazione di accessi per natanti, attività di miglioramento fondiario."
- In accordo con le indicazioni generali sono ammessi gli interventi volti alla conservazione delle strutture per evitare che possibili crolli o cedimenti pregiudichino il corretto transito delle piene causando un'ulteriore fonte di rischio.

**Norme di intervento****Prescrizioni particolari**

- Per gli edifici esistenti sono consentite le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

**Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico di dettaglio esteso all'intero "Ambito" con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, la sistemazione delle aree non edificate.

Lo studio di dettaglio deve essere integrato dallo studio di compatibilità ambientale, dalla relazione di rischio molto elevato (R4) e dalle relative norme di salvaguardia.

### **Destinazioni d'uso**

L'appartenenza di questa zona alla "Fascia A" e la particolare posizione che la caratterizza rendono incompatibile qualsiasi nuovo impianto di attività che comporti la presenza più o meno fissa di beni e/o persone (salvo occupazioni temporanee). Si ritiene che possa essere recuperata e riqualificata dal punto di vista naturale allo scopo di essere adibita come area di sosta per un futuro percorso naturalistico lungo la valle dell'Olona (Greenway).

### **Ambito 3 – Tav. 5A6/C3**

Si tratta di un insediamento industriale parzialmente dismesso e caratterizzato da edifici e strutture in parziale degrado. L'area ricade completamente in fascia B ed è quindi soggetta alle direttive generali:

- “ **sono vietati** gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (incluse discariche, depositi a cielo aperto di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere) e interventi/strutture che tendano a orientare la corrente verso argini esistenti; **sono consentiti** gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati, gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione, i depositi temporanei connessi ad attività estrattive.”
- Si ritengono comunque possibili interventi di manutenzione finalizzati alla prevenzione di cedimenti e/o crolli di strutture che possano causare impedimento al transito delle piene.

L'intero ambito 3 ricade in zona omogenea E di P.R.G. e in "Fascia B" del P.A.I. al cui interno sono presenti edifici produttivi.

### **Norme di intervento**

#### **Prescrizioni particolari**

- Per gli edifici produttivi esistenti individuati con apposita retinatura sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e ampliamenti delle s.l.p. esistenti.
- Per gli edifici accessori (tettoie, baracche ecc.) individuati o non individuati da retinature è prevista la demolizione senza ricostruzione.

#### **Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico di dettaglio esteso all'intero "ambito" con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate.

Lo studio di dettaglio deve essere integrato dallo studio di compatibilità ambientale, dalla relazione di rischio molto elevato (R4) e dalle prescritte misure di sicurezza.

- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)

- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 – a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

### **Aree libere in Zona E**

All'interno dell' "Ambito 3" ricadono aree con la retinatura della zona omogenea E adibite a prato, bosco o semplicemente incolte. Queste aree svolgono l'importante funzione di aree di laminazione e sfogo delle piene e vanno preservate, mediante tutte quelle importanti attività di manutenzione e gestione degli aspetti naturali (sfalcio erba, coltivazione boschi, manutenzione di strade mulattiere e sentieri...) che oltre a garantire un costante controllo delle condizioni generali dell'asta fluviale e dei presidi di protezione, contribuiscono, se realizzate correttamente, a mantenere elevata la qualità delle aree dal punto di vista naturale e ambientale. Non è consentito alcun tipo di costruzione entro e fuori terra.

### **Ambito 4 – Tav. 5A6/C3**

Si tratta di un'area caratterizzata da insediamenti a destinazione mista (produttiva – magazzini – residenziale) ricadente completamente in "Fascia A" e quindi soggetta alle seguenti direttive di carattere generale:

- "sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (incluse discariche, depositi a cielo aperto di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere) e le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10m dal ciglio della sponda, sono consentiti cambi culturali, gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati, le occupazioni temporanee, i prelievi naturali di ciottoli non superiori ai 150 m<sup>3</sup> annui, la realizzazione di accessi per natanti alle cave in golena, i depositi temporanei connessi ad attività estrattive e il miglioramento fondiario."
- L'incompatibilità assoluta di attività che comportino lo stoccaggio di materiali inquinanti in ragione dell'elevata vulnerabilità della zona alle piene anche di modesta entità.
- Si ritengono comunque possibili interventi di manutenzione finalizzati alla prevenzione di cedimenti e/o crolli di strutture che possano causare impedimento al transito delle piene.

L'intero "Ambito 4" ricade in zona omogenea E di P.R.G. e in "Fascia A" del P.A.I. al cui interno sono presenti edifici produttivi dismessi, magazzini e abitazione.

### **Norme di intervento**

#### **Prescrizioni particolari**

- Per gli edifici esistenti individuati con apposita retinatura sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.
- Per gli edifici accessori (tettoie, baracche ecc.) individuati o non individuati da retinatura, è previsto la demolizione senza ricostruzione.

### **Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico di dettaglio esteso all'intero "ambito" con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare, gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Lo studio di dettaglio deve essere integrato dallo studio di compatibilità ambientale e dalla relazione di "rischio molto elevato" R4 e dalle prescritte misure di sicurezza.

- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 – d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/3 - d.6/4

### **Aree libere in zona omogenea E.**

All'interno dell'ambito 4 ricadono aree libere con retinatura della zona omogenea E adibite a prato, bosco o semplicemente incolte. Queste aree svolgono l'importante funzione di aree di laminazione e sfogo delle piene e vanno preservate, mediante tutte quelle importanti attività di manutenzione e gestione degli aspetti naturali (sfalcio erba, coltivazione boschi, manutenzione di strade mulattiere e sentieri...) che oltre a garantire un costante controllo delle condizioni generali dell'asta fluviale e dei presidi di protezione, contribuiscono, se realizzate correttamente, a mantenere elevata la qualità delle aree dal punto di vista naturale e ambientale.

Non è consentita alcun tipo di costruzione entro e fuori terra.

### **20.2.6 AREE ed edifici in FASCIA B di progetto**

Gradi di rischio e misure di salvaguardia da adottare

Per quanto riguarda queste aree e gli ambiti di intervento si fa riferimento alla classificazione dei gradi di rischio riportati nella tavola VR8.0 e ai codici numerici individuati su di essa dal P.A.I. dallo studio idraulico e valutazione del rischio predisposto dall'A.C. e redatto dallo studio associato Mazzucchelli – Pozzi – Mazzucchelli riportati sulle tav. 5A2/C3 – 5A5/C3 – 5A6/C3 – 5A9/C3.

### **GRADI DI RISCHIO**

- **Moderato R1:** I danni sociali ed economici sono marginali;
- **Medio R2:** Sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio-economiche;
- **Elevato R3:** Sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio-economiche, danni al patrimonio culturale;

- **Molto Elevato R4:** Sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale, la distruzione di attività socio-economiche;

Sono qui di seguito riportate le indicazioni presenti nelle delibere della Giunta Regionale [29 Ottobre 2001 N.7/6645 - II Dicembre 2001 N. 7/7365] riguardanti le direttive generali nelle aree a rischio superiore (R3 e R4) e le relative misure di salvaguardia da adottare:

Direttive generali:

- **R3:** Area urbanizzabile con accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture e/o che consentano la facile e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili, assimilabile alla classe di rischio R3.
- **R4:** Area pericolosa e incompatibile con qualunque tipo di infrastruttura di urbanizzazione (edifici, industrie, depositi, parcheggi, ecc.) che si ritiene possa essere assimilabile alla classe di rischio R4.

A) Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

A1) realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento, evitando in particolare la realizzazione di piani interrati;

A2) realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente

A3) progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;

A4) progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;

A5) favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

B) Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

B1) opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;

B2) opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali

B3) fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi

C) Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in casi di inondazione:

C1) uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena centennale aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso piani superiori;

C2) vie di evacuazione situate sopra il livello di piena centennale

D) Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche



E) Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua

Si ricorda inoltre che:

- Al momento della realizzazione dei presidi atti a contenere la piena di riferimento (argini...) le aree in "Fascia B" di progetto che risultano adeguatamente protette in virtù degli interventi rientrano in "Fascia C".
- Le aree caratterizzate da classe di rischio R4 a causa del pericolo per l'incolumità di vite umane devono essere preventivamente ed obbligatoriamente evacuate con specifici provvedimenti sindacali in caso di allerta per possibili eventi di piena.

I vari ambiti presenti in fascia B di progetto sono i seguenti:

### **Ambito 5 – Tav. 5A2/C3**

Ambito ricadente in "Fascia B" di progetto con condizioni di rischio assimilabili a R4. Secondo quanto stabilito nelle direttive riportate in precedenza le aree in questione sono incompatibili con qualsiasi tipo di infrastruttura è necessario quindi verificare il tipo di attività svolta negli insediamenti industriali presenti e la consistenza dei depositi di materiali allo scopo di adeguare le condizioni di utilizzo dell'area con le condizioni di rischio presenti.

All'interno dell'ambito 5 si riscontrano differenti tipologie di edifici esistenti e differenti zone omogenee previste dal P.R.G.:

- a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) con all'interno edifici produttivi esistenti.
- b) Aree a standard a servizio dell'attività produttiva (individuate con apposita retinatura).
- c) Zone omogenee E (agricole – boschive) (individuate con apposita retinatura)
- d) Edifici residenziali sparsi all'interno della zona E.
- e) Edifici rurali esistenti all'interno della zona E

#### **a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) con all'interno edifici produttivi esistenti – all'interno dell'ambito 5**

##### **Prescrizioni particolari**

- Fatte salve le disposizioni di carattere generale riguardanti i rispettivi gradi di rischio e le misure di salvaguardia, per gli edifici produttivi esistenti sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

##### **Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico di dettaglio limitato alla zona D2 con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate.

Lo studio di dettaglio deve essere integrato dalla relazione sui gradi di rischio e dalle relative misure di salvaguardia.

- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/3 – d.6/4

**Qualora l'edificio fosse interamente** demolito per la ricostruzione, valgono i seguenti indici urbanistici:

**Caratteristiche edilizie**

- If (indice fondiario) = 0,8 mq/mq
- Rc (max) = 3/5 del lotto edificabile
- Spe (min) = 1/5
- H (max) = per Industrie ed edifici direzionali con eccezione per i cicli speciali di lavorazione max m. 15,00
- Ds (min) e dai corsi d'acqua = secondo il DM 02.04.68 n. 1444/68 con un minimo di ml. 10,00 dai corsi d'acqua
- Dc (min) = uguale all'altezza delle fronti più alte con un minimo di ml. 8,00.

**b) Aree a standard al servizio delle attività produttive – all'interno dell' "Ambito 5"**

**Modi di intervento**

- **Destinazione d'uso** principale: b2 verde ed altri servizi per il produttivo
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 – a.7 – a.8 – a.9 – b.1 - b.2/4 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 - c.1 – c.2 - c.3 – c.4 – d.1 – d.2 – d.3 - d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 - d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 - d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

**c) Zone omogenee E (agricolo boschivo) – individuato con apposita retinatura – all'interno dell'ambito 5**

**Destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 2 della L.r. 93/80 nella Zona E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Destinazione d'uso principale:** d.6. produttiva agricola
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.6 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 – b.2 – b.3 – b.4 - b.5 – c.1 – c.2 – c.3 - d.1 – d.2 – d.3 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/8 – d.4/9 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 - d.5/4 – d.5/5 – d.5/6 – d.6/3 – d.6/4

**Caratteristiche edilizie**

**-If max** - l'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata;
- b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno , a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli

Gli indici sopra riportati non possono essere utilizzati nelle zone E di Fondo Valle sono vietate qualsiasi costruzione entro e fuori terra, ma possono essere trasferiti su appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

**d) Edifici residenziali sparsi all'interno delle zone E – in ambito 5 -**

Ad essi si applicano le norme di cui agli art. 19.2 lettera a delle presenti N.T.A.

**Prescrizioni particolari:**

La richiesta di Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrata con la relazione riguardante i gradi di rischio dell'ambito specifico e le rispettive misure di salvaguardia.

**e) Edifici rurali esistenti all'interno delle zone E nell'ambito 5**

Per tali edifici è consentito il mantenimento delle funzioni in atto. In essi sono assentibili interventi conservativi dell'esistente di cui alle lettere a) b) c) d) art. 31 L. 457/78

Per essi si applica l'art. 19.4

**Ambito 6 - Tav. 5A2/C3**

Ambito ricadente in "Fascia B di progetto" con condizioni di rischio assimilabili a R3. Secondo quanto stabilito nelle direttive riportate in precedenza le aree in questione sono urbanizzabili "...con accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture e/o che consentano la facile e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili...".

Nella fattispecie quindi essendoci delle attività esistenti è necessario che eventuali interventi di trasformazione dello stato dei luoghi siano supportati da relazioni che attestino l'assenza di incremento delle condizioni di rischio preesistenti e l'adozione di misure atte alla mitigazione o eliminazione (realizzazione degli argini) del rischio presente, così come riportato nella delibera II Dicembre 2001 N. 7/7365 (vedi misure di salvaguardia riportate in precedenza).

All'interno dell'ambito 6 si riscontrano:

- a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) con all'interno edifici produttivi esistenti;
- b) Aree destinate a standard al servizio delle attività produttive

**Norme di intervento**

- a) **Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) con all'interno edifici produttivi esistenti;**

**L'ambito di intervento individuato con la perimetrazione di P.E. ( ) viene dichiarato di interesse sovracomunale** ai sensi dell'art. 9 della l.r. 23/97, quale monumento storico-industriale in ragione delle dimensioni, delle caratteristiche formali e delle emergenze architettoniche; pertanto gli interventi dovranno tendere alla conservazione e valorizzazione delle emergenze architettoniche originali; **l'attuazione dell'intervento è subordinato a P.E. la cui approvazione deve essere assoggettata alle procedure di cui all'art. 10 della L.r. 23/97.** Il P.E. deve essere integrato con la relazione riguardante i gradi di rischio dell'ambito specifico e le rispettive misure di salvaguardia.

**Norme di intervento** – in caso di demolizione e ricostruzione

**Caratteristiche edilizie**

<b>-If (max) -S.l.p.</b>	= 0,8 mq/mq
<b>-Rc (max)</b>	= 3/5 del lotto edificabile
<b>-Spe (min)</b>	= 1/5
<b>-H (max)</b>	= per Industrie ed edifici direzionali con eccezione per i cicli speciali di lavorazione max m. 15,00
<b>-Ds (min) e dai corsi d'acqua</b>	= secondo il DM 02.04.68 n. 1444/68 con un minimo di ml. 10,00 dai corsi d'acqua
<b>-Dc (min)</b>	= uguale all'altezza delle fronti più alte con un minimo di ml. 8,00.

**Prescrizioni particolari**

- Fatte salve le disposizioni di carattere generale riguardanti i rispettivi gradi di rischio e le misure di salvaguardia, per gli edifici produttivi esistenti sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

**Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previa formazione di Piano Esecutivo (PE), e studio planivolumetrico di dettaglio esteso all'intero "ambito" con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate.  
Lo studio di dettaglio deve essere integrato dalla relazione riguardante i gradi di rischio nell'ambito specifico e le rispettive misure di salvaguardia.
- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/3 – d.6/4

## **b) Aree destinate a standard al servizio delle attività produttive**

Le aree a standard previste nell'ambito 6 devono essere mantenute libere non edificabili in quanto svolgono l'importante funzione di aree di laminazione e sfogo delle piene e vanno preservate, mediante tutte quelle importanti attività di manutenzione e gestione degli aspetti naturali (sfalcio erba, coltivazione boschi, manutenzione di strade mulattiere e sentieri...) che oltre a garantire un costante controllo delle condizioni generali dell'asta fluviale e dei presidi di protezione, contribuiscono, se realizzate correttamente, a mantenere elevata la qualità delle aree dal punto di vista naturale e ambientale.

## **Ambito 7 – Tav. 5A5/C3**

Ambito ricadente in "Fascia B" di progetto con condizioni di rischio assimilabili a R3. Secondo quanto stabilito nelle direttive riportate in precedenza le aree in questione sono urbanizzabili "...con accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture e/o che consentano la facile e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili...".

Nella fattispecie si osserva come l'ambito in esame è interessato dalla presenza sia di insediamenti adibiti a civile abitazione sia di strutture in parziale abbandono e degrado in questo caso analogamente a quanto osservato per l'ambito 6 è necessario che qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi sia supportato da valutazioni riguardanti le condizioni di rischio e le misure da adottare per ridurlo (realizzazione argini, protezioni...).

All'interno dell'ambito 7 si riscontrano differenti tipologie di edifici esistenti e zone omogenee di P.R.G..

- a) Zone omogenee E (agricole – boschive) (individuate con apposita retinatura)
- b) Edifici misti-produttivi-residenziali sparsi all'interno della zona E.
- c) Edifici residenziali esistenti all'interno della zona E
- d) Aree a standard residenziale individuate con apposita retinatura

## **a) Zone omogenee E (agricolo boschivo) – individuato con apposita retinatura – all'interno dell'ambito 7**

### **Norme di intervento**

#### **Destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 2 della L.r. 93/80 nella Zona E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Destinazione d'uso principale:** d.6. produttiva agricola
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.6 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 – b.2 – b.3 – b.4 - b.5 – c.1 – c.2 – c.3 - d.1 – d.2 – d.3 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/8 – d.4/9 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 - d.5/4 – d.5/5 – d.5/6 – d.6/3 – d.6/4

### **Caratteristiche edilizie**

**-If max** - l'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata;
- b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli

Gli indici sopra riportati non possono essere utilizzati nelle zone E di Fondo Valle – ove è vietata qualsiasi edificazione entro e fuori terra - ma possono essere trasferiti su appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree agricole computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

**b) Edifici misti-produttivi-residenziali sparsi all'interno delle zone E – in ambito 7 -**

Ad essi si applicano le norme di cui agli art. 19.2 lettera a – art. 19.3 delle presenti N.T.A.

Non sono ammessi aumenti delle superfici coperte e delle s.l.p.

**Prescrizioni particolari:**

La richiesta di Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrata con la relazione riguardante i gradi di rischio dell'ambito specifico e le rispettive misure di salvaguardia.

**c) Edifici residenziali esistenti all'interno della zona E**

Ad essi si applicano le norme dell'art. 19.2 lettera a.

**d) Aree a standard individuate con apposita retinatura**

Standard residenziali di cui ad essi si applicano le norme di cui all'art. 23 norme di intervento per gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport F2

Nell'ambito a standard individuato con il simbolo \_\_\_\_\_ sulle tavole di azionamento n. 5A5/C3 degradante dal Castello di Fagnano verso il corso dell'Olona è vietata ogni possibilità edificatoria con volumi fuori terra e entro terra.

**Ambito 8 – Tav. 5A5/C3 – Tav. 5A6/C3**

Ambito ricadente in fascia B di progetto con condizioni di rischio assimilabili a R4. Secondo quanto stabilito nelle direttive riportate in precedenza le aree in questione sono incompatibili con qualsiasi tipo di infrastruttura è necessario quindi verificare il tipo di attività svolta negli insediamenti industriali presenti e la consistenza dei depositi di materiali allo scopo di adeguare le condizioni di utilizzo dell'area con le condizioni di rischio presenti.

All'interno dell'ambito 8 si riscontrano differenti tipologie di edifici esistenti ricadenti in zona D2.

- a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) con all'interno edifici produttivi esistenti.
- b) Aree a standard a servizio dell'attività produttiva (individuate con apposita retinatura).
- c) Zone omogenee E (agricole – boschive) (individuate con apposita retinatura)
- d) Edifici misti-produttivi-residenziali sparsi all'interno della zona E.

#### **Norme di intervento**

- a) **Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) con all'interno edifici produttivi esistenti, all'interno dell'ambito 8**

#### **Prescrizioni particolari**

- Fatte salve le disposizioni di carattere generale riguardanti i rispettivi gradi di rischio e le misure di salvaguardia, per gli edifici produttivi esistenti sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

#### **Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo P.E. come indicato sulle tavole di P.R.G. studio planivolumetrico di dettaglio limitato alla zona D2 con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate.  
Lo studio di dettaglio deve essere integrato dalla relazione sui gradi di rischio e delle relative misure di salvaguardia.
- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – 4/2 – c.1 – c.3 – c.4 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/3 – d.6/4

**Qualora gli edifici fossero interamente** demolito per la ricostruzione, valgono i seguenti indici urbanistici:

#### **Caratteristiche edilizie**

- If (indice fondiario) = 0,8 mq/mq
- Rc (max) = 3/5 del lotto edificabile
- Spe (min) = 1/5
- H (max) = per Industrie ed edifici direzionali con eccezione per i cicli speciali di lavorazione max m. 15,00
- Ds (min) e dai corsi d'acqua = secondo il DM 02.04.68 n. 1444/68 con un minimo di ml. 10,00 dai corsi d'acqua
- Dc (min) = uguale all'altezza delle fronti più alte con

un minimo di ml. 8,00.

### **Modi di intervento**

**Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico limitato alla zona omogenea D2 integrato dalla relazione sui gradi di rischio e dalle misure di salvaguardia.

#### **b) Aree a standard al servizio delle attività produttive – all'interno dell'ambito 8**

### **Modi di intervento**

- **Destinazione d'uso principale:** b2 verde ed altri servizi per il produttivo

- **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.3 – a.5 – a.6 – a.7 – a.8 – a.9 – b.1 - b.2/4 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 - c.1 – c.2 - c.3 – c.4 – d.1 – d.2 – d.3 - d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 - d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 - d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

#### **c) Zone omogenee E (agricolo boschivo) – individuato con apposita retinatura – all'interno dell'ambito 8**

### **Destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 2 della L.r. 93/80 nella Zona E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Destinazione d'uso principale:** d.6. produttiva agricola

- **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.6 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 – b.2 – b.3 – b.4 - b.5 – c.1 – c.2 – c.3 - d.1 – d.2 – d.3 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/8 – d.4/9 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 - d.5/4 – d.5/5 – d.5/6 – d.6/3 – d.6/4

### **Caratteristiche edilizie**

**-If max** - l'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata;

b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno , a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli

Gli indici sopra riportati non possono essere utilizzati nelle zone E di fondo valle ma possono essere trasferiti su appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.



**d) Edifici residenziali sparsi all'interno delle zone E – in ambito 8 -**

Ad essi si applicano le norme di cui agli art. 19.2 lettera a delle presenti N.T.A.

**Prescrizioni particolari:**

La richiesta di Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrata con la relazione riguardante i gradi di rischio dell'ambito specifico e le rispettive misure di salvaguardia.

**Ambito 9 – Tav. 5A5/C3**

Ambito ricadente in fascia B di progetto con condizioni di rischio assimilabili a R1. Nella fattispecie si tratta di un'area sulle quale insistono una serie di fabbricati industriali che risultano dismessi e in condizioni di degrado ed abbandono.

All'interno dell'ambito 9 si riscontrano differenti tipologie di edifici esistenti e differenti zone omogenee.

- a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) ed edifici produttivi esistenti.
- b) Zone omogenee E (agricole – boschive) (individuate con apposita retinatura)
- c) Edifici misti-produttivi-residenziali sparsi all'interno della zona E.
- d) Ex mulini Valle Olona
- e) Zona a standard a servizio delle attività produttive
- f) Zona a standard residenziali

**a) Zone omogenee D2 di P.R.G. (individuate con apposita retinatura) su cui insistono edifici produttivi esistenti – all'interno dell'ambito 9**

**Prescrizioni particolari**

- Fatte salve le disposizioni di carattere generale riguardanti i rispettivi gradi di rischio e le misure di salvaguardia, per gli edifici produttivi esistenti sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

**Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)** previo studio planivolumetrico di dettaglio limitato alla zona D2 con l'individuazione degli edifici o parti di essi da riattivare e gli edifici o parti di essi da assoggettare a parziale o totale demolizione, la sistemazione delle aree non edificate.

Lo studio di dettaglio deve essere integrato dalla relazione sui gradi di rischio e delle relative misure di salvaguardia.

- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)

- **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/3 – d.6/4

**Qualora l'edificio fosse interamente** demolito per la ricostruzione, valgono i seguenti indici urbanistici:

- Superficie coperta massima pari al 50% della superficie esistente
- Superficie S.l.p. = pari all'esistente
- H. massima= pari all'altezza dell'esistente
- Dc = uguale all'altezza delle fronti più alte con un minimo di ml. 8,00.

**b) Zone omogenee E (agricolo boschivo) – individuato con apposita retinatura – all'interno dell'ambito 9**

**Destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 2 della L.r. 93/80 nella Zona E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- **Destinazione d'uso principale:** d.6. produttiva agricola
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.6 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 – b.2 – b.3 – b.4 - b.5 – c.1 – c.2 – c.3 - d.1 – d.2 – d.3 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/8 – d.4/9 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 - d.5/4 – d.5/5 – d.5/6 – d.6/3 – d.6/4

**Caratteristiche edilizie**

**-If max** - l'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata;
- b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno , a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli

Gli indici sopra riportati non possono essere utilizzati nelle zone E di fondo valle ma possono essere trasferiti su appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

**c) Edifici misti-produttivi-residenziali sparsi all'interno delle zone E – in ambito 9 -**

Ad essi si applicano le norme di cui agli art. 19.2 lettera a – art. 19.3 delle presenti N.T.A.

**Prescrizioni particolari:**

La richiesta di Permesso di Costruire e/o D.I.A. deve essere integrata con la relazione riguardante i gradi di rischio dell'ambito specifico e le rispettive misure di salvaguardia.

**d) Ex Mulini della Valle Olona**

Si applica l'art. 31 delle presenti N.T.A.

**e) Zona a standard a servizio delle attività produttive**

**Modi di intervento**

- **Destinazione d'uso** principale: b2 verde ed altri servizi per il produttivo

- **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.3 – a.5 – a.6 – a.7 – a.8 – a.9 – b.1 - b.2/4 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 - c.1 – c.2 -  
c.3 – c.4 – d.1 – d.2 – d.3 - d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 - d.4/5 – d.4/6 – d.4/7  
– d.4/9 - d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

**f) Zona a standard residenziali**

Standard residenziali di cui ad essi si applicano le norme di cui all'art. 23 norme di intervento per gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport F2

Nell'ambito a standard individuato con il simbolo \_\_\_\_\_ sulle tavole di azionamento n. 5A5/C3 degradante dal Castello di Fagnano verso il corso dell'Olona è vietata ogni possibilità edificatoria con volumi fuori terra.

**Ambiti 10 - Tav. 5A6/C3**

Ambiti ricadenti in fascia B di progetto con condizioni di rischio assimilabili a R1. Nella fattispecie si tratta di aree sulle quali insistono importanti attività industriali che risultano adeguatamente protette in relazione al transito della piena di riferimento. Si può prevedere quindi un regime normativo di gestione delle trasformazioni meno restrittivo rispetto alle aree a rischio maggiore anche se è necessario ricordare che i franchi di sicurezza sono risultati in alcuni casi piuttosto esigui. E' auspicabile quindi tenendo sempre in considerazione i principi fondamentali sanciti dal P.A.I. da perseguire nelle aree fluviali che dette aree siano comunque oggetto di verifiche puntuali allo scopo di garantire il rispetto dei franchi e la garanzia di sicurezza .

All'interno dell'ambito 10 esistono zone omogenee differenziate:

- a) Zona omogenea D2 su cui insistono importanti strutture produttive.
- b) Standard urbanistici al servizio delle attività produttive.
- c) Aree assai limitate in zona E

**a) Zona omogenea D2 su cui insistono importanti strutture produttive.**

**Prescrizioni particolari**

- Fatte salve le disposizioni di carattere generale sopra riportate, per gli edifici produttivi esistenti sono consentiti le opere previste art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 come integrato dal T.U.E. – D.P.R. n° 380/01.
- Non sono consentiti ampliamenti delle superfici coperte esistenti e/o ampliamenti delle s.l.p. esistenti.

**Caratteristiche edilizie**

<b>-If (max)</b>	= non superiore all'esistente
<b>-Rc (max)</b>	= uguale o inferiore all'esistente
<b>-Spe (min)</b>	= uguale o superiore all'esistente

- H** (max) = per Industrie ed edifici direzionali con eccezione per i cicli speciali di lavorazione max m. 15,00
- Dc** (min) = uguale o superiore all'esistente

#### **Modi di intervento**

- **Permesso di Costruire (P.C.)**
- **Destinazione d'uso** principale degli stabili: D2 produttivo – industriale artigianale (Pi)
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 - a.7 – b.1 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 – c.1 – c.3 – c.4 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.5 – d.6/3 – d.6/4

#### **Aree libere**

All'interno dell' "Ambito 10" ricadono aree libere adibite a prato, bosco o semplicemente incolte. Queste aree svolgono l'importante funzione di aree di laminazione e sfogo delle piene e vanno preservate, mediante tutte quelle importanti attività di manutenzione e gestione degli aspetti naturali (sfalcio erba, coltivazione boschi, manutenzione di strade mulattiere e sentieri...) che oltre a garantire un costante controllo delle condizioni generali dell'asta fluviale e dei presidi di protezione, contribuiscono, se realizzate correttamente, a mantenere elevata la qualità delle aree dal punto di vista naturale e ambientale.

#### **b) Standard urbanistici al servizio dell'attività produttiva**

##### **Modi di intervento**

- **Destinazione d'uso** principale: b2 verde ed altri servizi per il produttivo
- **Destinazioni comunque non ammesse:**  
a.3 – a.5 – a.6 – a.7 – a.8 – a.9 – b.1 - b.2/4 – b.3 – b.4/1 – b.4/2 - c.1 – c.2 - c.3 – c.4 – d.1 – d.2 – d.3 - d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 - d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/9 - d.5 – d.6/3 – d.6/4

#### **c) Aree assai limitate in zona E, anche libere**

Su essa non è consentita la costruzione di edifici entro e fuori terra

#### **2.2.7 Aree libere**

All'interno dell'area fluviale esaminata ricadono una serie di aree libere adibite a prato, bosco o semplicemente incolte con rinaturazione delle zone E di P.R.G. Queste aree ricadenti principalmente in "Fascia A" e "Fascia B" e "Fascia b di progetto" svolgono l'importante funzione di aree di laminazione e sfogo delle piene e vanno quindi preservate allo scopo, mediante tutte quelle importanti attività di manutenzione e gestione degli aspetti naturali (sfalcio erba, coltivazione boschi, manutenzione di strade mulattiere e sentieri...) che oltre a garantire un costante controllo delle condizioni generali dell'asta fluviale e dei presidi di protezione, contribuiscono, se realizzate correttamente, a mantenere elevata la qualità delle aree dal punto di vista naturale e ambientale.

Su detta area non è consentita la costruzione di edifici entro e fuori terra.

### 20.3.1 Norme di intervento nelle Zone D3

#### Polo produttivo collocato ad ovest della strada per Busto Arsizio

#### DESTINAZIONI D'USO

#### Destinazioni d'uso principale: d.1. produttiva industriale artigianale

#### Destinazioni comunque non ammesse:

a.7 - b.1 - b.5 - c.1 - c.3 - c.4 - d.1/2 - d.1/3 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.5/1 - d.5/2 - d.5/3 - d.5/5 - d.5/6 - d.6.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

- If (max) ovvero **S.I.p.** = 0,8 mq/mq
- It (max) ovvero **S.I.p.** = 0,8 mq/mq
- Rc (max) = 3/5 del lotto edificato
- Spe (min) = 1/5 del lotto a verde traspirante con l'obbligo di piantumazione
- H (max) = ml. 12,00 per gli insediamenti ed uffici direzionali con eccezione per cicli speciali di lavorazione.
- Ds (min) = Come da DM 1444/68
- Dc = Distanza minima dai confini di proprietà:  
Ml. 7,00 misurati alla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50 di edifici prospicienti.

E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 2,80; gli accessori all'interno della medesima proprietà non fanno distanza dai fabbricati.

**Ds-** Distanza minima (fatto salvo le maggiori distanze prescritte dal D.M. 1444/68) degli edifici dai cigli stradali ml. 7,50 misurati alla massima sporgenza dei volumi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50.

**-Df** Distacco fra i fabbricati = ml 10,00 (minimo)

Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente alla data del 31/12/94, il nuovo edificio potrà rispettare solo le distanze dal confine.

**-Parcheggi privati:** 1 mq ogni 10 mc di costruzione assumendo, ai soli fini della verifica dei metri cubi di costruzione richiesti dall'art. 2 della Legge 24/03/1989 n. 122, l'altezza virtuale di mt 3,30.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante, tranne nei casi in cui vengono utilizzate come parcheggi/posto macchina ai sensi di quanto previsto dall'art. 3.2.3 del R.C.I.

**- Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di P.E.** ove indicato sulle tavole di PRG con verifica e cessione degli standards, per gli ampliamenti superiori al 10% delle superfici coperte esistenti secondo la dotazione minima prevista dall'art. 7 comma 6 della L.r. n° 1/01.

In alternativa alla totale o parziale cessione della aree a standards, qualora non indicati all'interno del P.E. potrà essere prevista la corresponsione al Comune di una somma corrispondente alla utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione, finalizzata alla acquisizione di aree a standards già individuate sul P.R.G.; il tutto secondo i criteri di cui al quarto e quinto comma dell'art. 1 della Legge Regionale n. 1/2001 ed i criteri generali approvati dal Consiglio Comunale e periodicamente aggiornati per la stima del prezzo delle aree eventualmente reperite e cedute.

Dovrà essere comunque garantita all'interno del P.E. la dotazione minima di legge per i parcheggi.

**-Permesso di Costruire (P.C.)** per le ristrutturazioni e le riconversioni di attività esistenti; per gli ampliamenti di edifici esistenti e per le nuove edificazioni in aree non assoggettate a P.E. del P.R.G.

**- D.I.A.** nei casi previsti dalla legge

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-Al fine dell'ottenimento del Permesso di Costruire (P.C.) il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia e comunque del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, fonico, di scarichi delle acque legati alle lavorazioni svolte dall'impresa; la medesima prescrizione si applica per le ristrutturazioni e la riconversione di attività esistenti.

-Il Piano Esecutivo dovrà anche essere corredato da una relazione sullo stato e consistenza geologica del suolo.

-Il richiedente deve inoltre impegnarsi a provvedere ad una adeguata sistemazione della aree adibite a standards produttivi anche se ubicate fuori dalla recinzione dell'impianto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Le attività produttive esistenti potranno incrementarsi nei limiti dettati dalle presenti N.T.A. provvedere a modifiche, ristrutturazioni e ampliamenti.

Sono ammesse attività produttive in sostituzione di quelle esistenti, nel rispetto delle procedure per l'assegnazione della Agibilità, a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia, e comunque del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico e fonico, di scarichi delle acque legate alle lavorazioni svolte dalla impresa e delle norme sulla tutela igienico-sanitaria delle maestranze.

### 20.3.2 Norme di intervento nelle Zone D3

#### Polo produttivo collocato ad ovest della strada per Busto Arsizio

Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P. D3) Vigente

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso principale:** d.1 produttiva industriale

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.7 - b.1 - b.5 - c.1 - c.3 - c.4 - d.1/2 - d.1/3 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.5/1 - d.5/2 - d.5/3 - d.5/4 - d.5/5 - d.5/6 - d.6.

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

<b>-It</b> (indice territoriale)		= 0,8 mq/mq
<b>-Sc</b>	Superficie coperta degli edifici e degli accessori (autorimesse, porticati, rustici, tettoie ecc...) con l'esclusione degli aggetti e delle pensiline inferiori a ml. 2,50 di sbalzo	= 0,50 max
<b>-Spe</b>	Area a verde traspirante Le pavimentazioni a prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante	= 0,20 min
<b>-H</b> (max)	Altezza massima delle costruzioni con eccezione per cicli speciali	= 12,00 ml.
<b>-Dc</b>	Distanza minima dai confini di proprietà esterne al P.I.P. ml 7.00 misurata alla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50	= 7,00 ml



E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 3,00; gli accessori all'interno della medesima proprietà non fanno distanza dai fabbricati.

**Ds-** Distanza dagli edifici dai cigli stradali:  
gli edifici dovranno rispettare il filo di arretramento previsto dalle tavole di progetto.

**-Parcheggi privati:** 1 mq ogni 10 mc di costruzione assumendo, ai soli fini della verifica dei metri cubi di costruzione richiesti dall'art. 2 della Legge 24/03/1989 n. 122, l'altezza virtuale di mt 3,30.

**Zona a destinazione a standard** per attrezzature funzionali all'insediamento produttivo.

**Dotazione minima:** secondo le prescrizioni dell'art. 7 comma 6 della L.r. n° 1/01.

**Destinazioni d'uso principali:** b.2 (S) - b.3 (S)

**Sono comunque non ammesse:**

c.1 – c.3 – c.4 - d.1 – d.2 – d.3/5 – d.4/1 - d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 - d.6.

Per gli edifici adibiti a centro-servizi, (mense ed attrezzature varie) al servizio degli insediamenti produttivi previsti con apposito segno grafico:

**-If max** (Indice fondiario) = 1,5 mc/mq del lotto a tal fine assegnato

**-Rc** (rapporto di copertura) = 1/3 del lotto

**-Slp** (superficie lorda di Pavimento) residenziale = 150 mq. massimo riservata agli addetti alla custodia dagli impianti

**-Snr** (Superficie non residenziale) = 60% della Slp residenziale

**-Dc** (distanza dai confini) = 8,00 ml. minimo

**-Ds** (distanza dalle strade) = 10,00 ml. minimo

**-H max** (altezza massima) = 11,00 ml

**-Pft** (piani fuori terra) = 3 piani fuori terra massimo

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di costruire (P.C.) previa formazione di Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

### **20.3.3 Norme di intervento nelle zona D3 contrassegnata con ( D3 \* ) Aree attrezzate e strutture per lo stoccaggio e il deposito di materiali edili e mezzi d'opera**

Trattasi di comparto contrassegnato dalla campitura della zona D3 con simbolo ( D3 \* ) assoggettato a P.E. obbligatorio di iniziativa pubblica nel cui ambito sono individuate le aree a standard per le attività produttive.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazioni d'uso principale:** d.1 produttiva industriale artigianale per lo stoccaggio e il deposito di materiale edile e mezzi d'opera

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.7 - b.1 - b.2/2 - b.2/4 - b.3 - b.5 - c.1 - c.3 - c.4 - d.3 - d.4 - d.5 - d.6.

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

Fermo restando i parametri edilizi di cui all'art. 20.3.1. della Zona D3, le caratteristiche edilizie nonché l'assetto urbano ed organizzativo saranno definite dall'Amministrazione Comunale in sede di Piano Esecutivo (P.E.) di concerto con gli operatori del settore.

#### **PRESRIZIONI PARTICOLARI**

L'ambito di intervento dovrà essere contornato lungo tutto il perimetro da una fascia a verde piantumato di adeguata profondità.  
Vedi scheda tecnica allegato 1 alle N.T.A. del P.R.G. Variante 2003.

## 20.4 Norme di intervento nelle Zone D4

### Polo produttivo collocato ad est della strada per Busto Arsizio

#### 20.4.1 Comparto n° 1 P.I.P. Vigente (C.C. n. 265 del 21/12/89)

##### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso principale:** d.1 produttiva industriale artigianale

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.7 - b.1 - b.3 - b.4 - b.5 - c.1 - c.3 - c.4 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.5/1 - d.5/2 - d.5/3 - d.5/5 - d.5/6 - d.6.

##### INDICI URBANISTICI

**-It** (indice territoriale): 20.000 mc/ha

**-Sc** - Superficie coperta degli edifici e degli accessori (autorimesse, porticati, rustici, tettoie ecc...) esclusi aggetti e pensiline inferiori a ml. 2,50:

max 0,60 della sup. fondiaria

**Area pavimentata**

max 0,20 della sup. fondiaria

**Area a verde traspirante**

max 0,20 della sup. fondiaria

**-H** (max) Altezza massima delle costruzioni:

ml.8,00 misurati dal piano di spiccato fino all'intradosso della via di corsa del carro ponte, se esiste.

**-Dc** Distanza minima dai confini di proprietà:

ml. 5,00 misurati alla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50 di edifici prospicienti.

**Ds-** Distanza dagli edifici dai cigli stradali ml. 7,50 misurati dalla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50 dal ciglio stradale.

E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 3,00; gli accessori non fanno distanza dai fabbricati.

Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dal confine.

#### DATI PLANIVOLUMETRICI DEL P.I.P.

a) Superficie territoriale del P.I.P. al Netto dei Lotti edificati:	mq. 54.064,00
b) Superficie destinata a strade di Piano e fasce di rispetto stradale:	mq. 9.380,00
c) Superficie al netto di strade e fasce di rispetto:	mq. 44.684,00
d) Superficie fondiaria produttiva:	mq. 37.237,00
e) Superficie destinata a standards a servizio dell'attività produttiva (20%):	mq. 7.447,00
-da destinare a parcheggi	mq. 3.970,00
-da destinare a attrezzature e a verde	mq. 3.477,00
	-----
	mq. 7.447,00
	-----
f) Superficie copribile da regolamento:	mq. 22.341,99
g) Superficie coperta di progetto:	mq. 22.000,00
h) Volume edificabile da regolamento:	mc. 108.128,00
i) Volume edificabile da progetto:	mc. 108.128,00

**20.4.2 – Comparto n° 2 – Polo Artigianale – P.I.P. Vigente  
(c.c. n.43 del 19/05/98)**

**DESTINAZIONI D'USO**

**Destinazioni d'uso principale:** d.1 produttiva industriale artigianale

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.7 - b.1 - b.3 - b.4 - b.5 - c.1 - c.3 - c.4 - d.3/5 - d.3/6 - d.4/1 - d.4/2 - d.4/3 -  
d.4/4 - d.4/5 - d.4/6 - d.5/1 - d.5/2 - d.5/3 - d.5/5 - d.5/6 - d.6.

**INDICI URBANISTICI**

<b>-It/Slp</b>		= 0,8 mq/mq
<b>-Sc</b>	Superficie coperta degli edifici e degli accessori (autorimesse, porticati, rustici, tettoie ecc...) esclusi aggetti e pensiline inferiori a ml. 2,50 :	max 3/5 della sup. fondiaria
<b>-Spe</b>	Area a verde traspirante:	min 1/5 della sup. fondiaria
<b>-H (max)</b>	Altezza massima delle costruzioni:	ml.8,50
<b>-Dc</b>	Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 6,00 misurati alla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50 di edifici prospicienti.	
<b>Ds-</b>	Distanza dagli edifici dai cigli stradali: ml. 7,50 misurati dalla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50 dal ciglio stradale.	

E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 2,80; gli accessori all'interno della medesima proprietà non fanno distanza dai fabbricati.

**MODI DI INTERVENTO**

Permesso di costruire (P.C.) previa Pianificazione particolareggiata Esecutiva (p.p.e.)

**20.5 Norme di intervento nella Zona D5  
Centro direzionale e commerciale**

**-Articolo soppresso**

## **Art. 21**

### **Norme di intervento nella zona E**

#### DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 2 della L.r. 93/80 nella Zona E sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

#### **Destinazione d'uso principale: d.6. produttiva agricola**

##### **Destinazioni comunque non ammesse:**

aa.6 – a.7 – b.1 – b.2 - b.3 – b.5 – c.1 – d.1 – d.2 – d.3 –d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 - d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/8 – d.4/9 - d.5/1 – d.5/2 – d.5/4 – d.5/5 – d.5/6

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

**-If max** – l'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricoltura specializzata,
- b) mc 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, 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.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

- H** max – altezza max = ml. 7,50 per gli edifici residenziali
- Ds** – distanza dalle strade = ml. 15,00 minimo
- Dc** – ml. 7,50 dai confini di proprietà,
  - ml. 150,00 distanza minima tra edifici per allevamenti suinicoli e il perimetro esterno della Zona Omogenea E
  - ml. 30,00 distanza minima tra edifici per gli altri allevamenti zootecnici e il perimetro esterno della Zona Omogenea E

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di Costruire (P.C.) secondo i criteri e le modalità previsti nell'art. 3 della L.r. 93/80.

Non è subordinata né Permesso di Costruire né D.I.A. la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, purché abbiano:

- altezza massima al colmo: ml. 3,00;
- copertura realizzata con materiale traslucido, purché non riflettente;
- distanza minima dalle abitazioni sul fondo: ml. 5,00;
- distanza minima da tutte le altre costruzioni esterne al fondo: ml. 10,00.

## NORME PARTICOLARI

### Per costruzioni esistenti:

#### a) destinate a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

-sono ammessi interventi sull'esistente nei limiti di cui alle lettere a), b), c) d), art. 31, L. 457/78, nonché ampliamenti derivanti da necessità di adeguamento igienico funzionale.

Tali ampliamenti possono raggiungere il 30% della S.l.p. esistente, e documentabile, alla data di adozione del P.R.G.

-le aree di pertinenza della residenza possono essere recintate con cancellate in ferro poste su zoccolo alto cm. 60 max e dall'altezza totale di m. 2,30 max.

#### b) destinate ad attrezzature ed infrastrutture produttive di cui alla L.r. 93/80:

-sono ammessi interventi di recupero ed ampliamenti fino a raggiungere la misura prevista dell'indice di fabbricabilità.

#### c) destinate ad altri usi: (residenze sparse – edifici produttivi sparsi)

per tali costruzioni ed edifici è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del P.R.G.

In esse sono assentibili interventi conservativi dell'esistente secondo le norme all'art. 19.2, 19.3 delle presenti N.T.A. del P.R.G. Variante 2003.

Nelle zone omogenee E è consentito, per ogni unità e proprietà familiare e per una sola volta nel tempo, la messa in opera di manufatti ad uso deposito attrezzi agricoli.

Detti manufatti avranno le seguenti caratteristiche:

- strutture e tamponamenti in legno al colore naturale;
- copertura a due falde inclinate con altezza massima al colmo di ml 2,30;
- superficie interna massima mq. 6,00;
- non è consentita l'aggiunta di porticati;
- non sono conteggiati ai fini volumetrici.



## **Art. 21 bis**

### **Distribuzione di carburanti in zone E**

Fatte salve le norme regionali e nazionali riguardanti detti impianti, è consentito esclusivamente lungo la direttrice (\*) ~~Busto Arsizio – Solbiate Olona~~ (in territorio di Fagnano Olona) e la direttrice Fagnano Olona – Cassano Magnano, per una fascia della profondità massima di ml 15,00 e lunghezza massima di ml 100,00 oltre le fasce di rispetto, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, con pensilina e locali accessori di supporto all'impianto fino ad una superficie coperta di mq. 150,00.

(\*) rettificato in corso della seduta consiliare del 17.12.2003 – “Busto Arsizio – Cairate”

Art. 22

**Norme di intervento per le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione inferiore e per attrezzature di interesse comune**

**F1**

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazioni d'uso principale: b.1 verde e altri servizi per la residenza.**

**Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – c.1 – c.3 – c.4 – d.1 – d.2 – d.3 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/9 – d.5 – d.6

CARATTERISTICHE EDILIZIE

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in tali zone non è subordinata a indici di edificabilità preordinati, ma a quanto stabilito di volta in volta dai competenti organi comunali. La presente norma si applica a tutte le Zone F e alle aree per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico convenzionate ivi comprese le aree cedute all'A.C. in attuazione dei P.L. e dei P.E.

MODI DI INTERVENTO

-Permesso di Costruire (P.C.)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

**Il simbolo "AR" sulle tavole grafiche di P.R.G. contraddistingue le aree destinate all'attività di culto.**

Su tali aree è consentito, nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui al precedente punto e ai sensi dell'art. 2 della L.r. 20/92, l'insediamento di:

-immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;  
-immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

-immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro nell'esercizio del ministero pastorale.

In relazione al disposto dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e successive modificazioni, le attrezzature di cui al precedente comma costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.

## **Art. 23**

### **Norme di intervento per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.**

#### **F2**

#### DESTINAZIONI D'USO

##### **Destinazioni d'uso principale: b.1 – b.5**

In queste aree, oltre che le destinazioni di cui alla L.r. n° 1/2001 sono ammesse le residenze del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi previsti.

##### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – c.1 – c.3 – c.4 – d.1 – d.2 – d.3 – d.3/1 – d.4/1 – d.4/2 . d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/9 – d.5 – d.6/2 – 6/3 – 6/4

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

Indici urbanistici:

##### **a)-per parchi e aree a verde:**

superficie minima a verde permeabile: pari al 70% della superficie di intervento;

Rc max per edifici: pari al 10% della superficie di intervento;

##### **b)-per attrezzature a gioco e sport:**

è ammesso l'intero utilizzo dell'area senza specifiche limitazioni.

**c)-residenze di custodia:** SIp max = mq 150,00+SnR = 60% della SIp

#### MODI DI INTERVENTO

-Permesso di Costruire (P.C.)

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' ammessa la realizzazione di attrezzature di uso pubblico per lo sport e la ricreazione da parte di privati su aree in concessione e/o in gestione pluriennale da parte dell'Amministrazione comunale.

Il Permesso di Costruire (P.C.) è subordinato alla stipula di convenzione nei modi e nelle forme fissate dalle leggi dalle norme e dai regolamenti vigenti all'atto della progettazione.

Nell'ambito a standard individuato con il simbolo \* sulle tavole di azionamento n. 5A5/c3 degradante dal Castello di Fagnano verso il corso dell'Olona è vietata ogni possibilità edificatoria con volumi fuori terra.

#### **Art. 24**

#### **Norme di intervento per le aree di sosta e di parcheggio di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali.**

#### **F4**

Le aree sono individuate con apposito simbolo sulle tavole grafiche del P.R.G.

#### **PRESCRIZIONI**

**Le aree per parcheggi**, individuate sulle tavole grafiche di P.R.G. come aree da adibirsi a parcheggio pubblico e quelle a tale scopo da realizzarsi nell'ambito dei Piani Esecutivi, devono essere chiaramente segnalate e delimitate, adeguatamente pavimentate e attrezzate con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di ombrello arboreo.

Su tali aree potranno essere attuati anche edifici multipiano interrati, nei limiti massimi consentiti dalle vigenti normative di sicurezza; per eventuali strutture a parcheggi fuori terra è consentita la formazione di impianti con H max pari a tre piani, aventi l'interpiano della dimensione regolarmente fissata dalle norme di sicurezza.

#### **Prescrizioni per il deposito delle biciclette**

a) Ai sensi e per gli effetti della L.r. 38/92, in ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni a destinazione terziaria in sede di progetto debbono essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette, la dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri:

- per residenze: 1 posto bicicletta per ogni alloggio;
- per edifici a destinazione terziaria o per le parti di edifici con destinazione terziaria: 1 posto bicicletta ogni 50 mq. di S.I.p.

#### **Art. 24 bis**

#### **Utilizzazione e modalità di intervento delle aree di cui agli artt. 22, 23, 24**

Per le aree di cui ai punti precedenti artt. 22, 23 e 24 delle presenti N.T.A. il proprietario può dare attuazione diretta al P.R.G. convenzionando con il Comune e realizzando appropriati impianti, sistemazioni ed attrezzature da trascrivere nel R.R.I.I.; la convenzione definisce l'uso pubblico dell'area e di norma, l'epoca del suo trasferimento alla proprietà comunale o, in alternativa, garantisce l'uso pubblico perpetuo dell'area stessa. Con l'assoggettamento all'uso pubblico il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e delle attività di gestione, si impegna a realizzare e ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta e

integrale attuazione al P.R.G. e a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe e alle condizioni convenzionalmente fissati.

Il progetto e la convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. Tale facoltà è esclusa dal momento in cui il Comune indichi l'area come necessaria alla realizzazione di una specifica opera pubblica includendola nel programma triennale. Gli impianti, le sistemazioni e le attrezzature previste dal progetto debbono avere la funzione eventualmente indicata dal P.R.G. nonché le caratteristiche e la consistenza necessarie per la funzione cui sono in concreto destinati. Ove l'area di proprietà privata non possa, per dimensione, per conformazione o per le sue caratteristiche, essere utilizzata per la realizzazione di impianti, di sistemazioni o di attrezzature, il proprietario può essere autorizzato, in via provvisoria o definitiva, ad utilizzare l'area stessa come parcheggio di uso pubblico con tariffe di uso concordate con il Comune. Il proprietario, ove non si avvalga delle facoltà di cui sopra, può, prima che il Comune abbia acquisito la proprietà dell'area, utilizzare la capacità edificatoria che viene attribuita a tutte le aree non di proprietà pubblica delle zone F e pari al prodotto della superficie per  $I_t = 0,30$  mc/mq e un indice territoriale ( $I_t$ ) pari a 0,02 mc/mq per l'ambito a standard individuato con il simbolo \* sulla tavola di azionamento n. 5A5/c3 degradante dal Castello di Fagnano verso il corso dell'Olonia ove è vietata ogni possibilità edificatoria con volumi fuori terra.

Tale capacità edificatoria può essere utilizzata in sede di approvazione di piani esecutivi delle zone B e C, e in sede di Permesso di Costruire in zone omogenee B1, B2, B3, aggiungendosi a quella residenziale già prevista dal P.R.G. senza però determinare un incremento superiore al 10%.

Contestualmente alla stipula della convenzione per la cessione – trasferimento della capacità edificatoria, le aree, dalle quali è stata trasferita e ceduta la capacità edificatoria saranno cedute a titolo gratuito all'A.C.

## **Art. 25**

### **Norme di intervento riguardanti le aree per le attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.**

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso principale:** b.2 verde e altri servizi per il produttivo

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

b.1– b.5 – c.1 – c.3 – c.4 – d.1 – d.2– d.3/5 – d.3/6– d.4/1 - d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.5/1 – d.5/2 – d.5/3 – d.5/5 – d.6

#### PRESCRIZIONI

Nella formazione dei Piani Esecutivi dovranno essere ricavate **aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi**, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, nella misura prescritta dall'art. 7.6 della L.r. 1/01.

Di tali aree almeno il 50% delle aree sopra dette dovranno essere destinate a parcheggio di uso pubblico.

Ogni area deve comprendere almeno un posto macchina avente i requisiti di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

Su tali aree potranno essere attuati anche edifici multipiano interrati, nei limiti massimi consentiti dalle vigenti normative di sicurezza; per eventuali strutture a parcheggio fuori terra è consentita la formazione di impianti con H max pari a tre piani, aventi l'interpiano della dimensione regolarmente fissata dalle norme di sicurezza.

Qualora non fosse possibile ricavare le aree per le attrezzature funzionali agli edifici produttivi perché l'area risulterebbe di dimensioni insufficienti o di conformazione non idonea allo scopo, o nel caso di interventi in complessi esistenti, la proprietà potrà soddisfare l'obbligo mediante pagamento al Comune della somme necessarie per l'acquisizione delle aree nella misura prescritta.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE

Per gli edifici adibiti a centro-servizi al servizio degli insediamenti produttivi ove previsto con apposito segno grafico le caratteristiche edilizie sono le seguenti:

<b>-If max</b>	= 1,5 mc/mq del lotto a tale fine assegnato dall'A.C. all'interno dei P.E.
<b>-Rc (max)</b>	= 1/3 del lotto a tal fine assegnato
<b>-S.l.p. residenziale</b>	=150 mq. massimo di residenza riservata agli addetti alla custodia degli impianti
<b>-Snr</b>	= 60% della S.l.p. residenziale
<b>-Dc</b>	= 5 ml. minimo
<b>-Ds</b>	= 5 ml. minimo
<b>-H (max)</b>	= 11 ml.
<b>-Pft</b>	= 3 piani fuori terra massimo

## MODI DI INTERVENTO

Permesso di Costruzione (P.C.)

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La realizzazione delle attrezzature di cui ai punti precedenti può essere di iniziativa pubblica oppure di iniziativa da parte di privati.

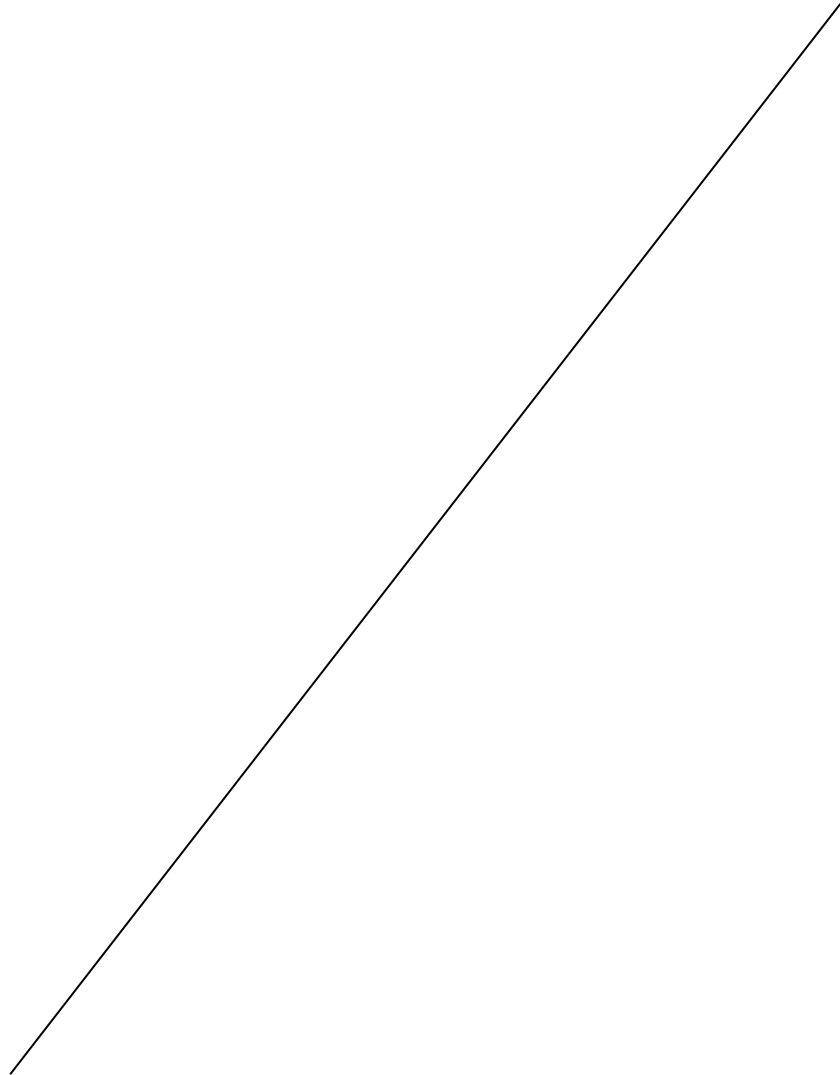
In questo ultimo caso il Permesso di Costruire (P.C.) è subordinato alla stipula di convenzione nei modi e nelle forme stabilite dall'A.C.

In sede di realizzazione del parcheggio individuato sulla tavola 5A6/c3 con la simbologia ( \*) dovranno essere mantenute le alberature esistenti principalmente lungo il fronte stradale; la pavimentazione dovrà essere di tipo semipermeabile.

### **Utilizzazione e modalità di intervento**

Per le aree di cui di cui al presente art. 25, il proprietario può dare attuazione diretta al P.R.G. realizzando appropriati impianti, sistemazioni ed attrezzature il cui uso pubblico sia garantito e disciplinato a mezzo di convenzione da trascrivere nel RR.II.; il progetto e la convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

**Art. 26**  
**Soppresso**





Art. 27

## **Norme di intervento per impianti e servizi tecnologici**

### **Zone F6**

#### DESTINAZIONI D'USO

##### **Destinazioni d'uso principali:** b.4

Attrezzature ed impianti, anche privati di carattere tecnologico quali: **cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine per impianti telefonici, cabine per decompressione gas, cabine per acquedotti, impianti per telefonia.**

##### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.6 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 – b.2 – c.(R) – d.1 – d.2 – d.3 – d.4 – d.5 – d.6.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1- **Il volume delle cabine** non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) e fondiaria (If)

2 – **La superficie coperta delle cabine** non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

3 – **Dc- distanze dai confini** - Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di attuazione.

4- **Fasce di rispetto** – Le cabine e le linee elettriche possono essere costruite in tutte le zone, comprese le fasce di rispetto stradale (Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 5980 del 30.12.1970) e le zone boschive (Legge Regionale n. 8 del 5.4.1976 e n. 9 del 27.1.1977).

Le strutture e le costruzioni fuori terra dovranno rispettare le caratteristiche ambientali e di decoro architettonico.

##### **5 – Piani di lottizzazione e piani esecutivi**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. Del. 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa al Permesso di Costruire (P.C.), una dichiarazione dell'E.N.E.L. che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, con le necessarie canalizzazioni, ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime, l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

## 6- Elettrodotti ad alta tensione

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina di cui alla Legge 28.1.1977 n. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotto.

La normativa concernente gli elettrodotti e principalmente il D.P.C.M. del 23.04.1992. Le distanze tra le linee elettriche esterne rispetto ai fabbricati di abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati sono i seguenti:

- per le linee a 132kV > m. 10;
- per le linee a 220kV > m. 18;
- per le linee a 380kV > m. 28. Si ricorda inoltre che il Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità), trasmessoci dalla Regione Lombardia con nota del 23.06.1998 prot. n. 90454/4 33540/S, definisce il valore di  $2\mu\text{T}$  “ come massimo livello di esposizione al campo magnetico per esposizioni croniche della popolazione”. Dal momento che è opinione del servizio scrivente che la tutela della salute della collettività sia da intendersi non solo rispetto agli effetti acuti dei campi elettromagnetici, ma anche agli effetti cronici, si consiglia di non permettere edificazioni in prossimità di tralicci dell'alta tensione sino ad una distanza tale da consentire di non superare il valore di  $0,5 - 0,6 \mu\text{T}$  e  $2\mu\text{T}$ , definibili rispettivamente come obiettivo di qualità nelle aree residenziali e come massimi livello di esposizione per esposizioni croniche della popolazione.

### MODI DI INTERVENTO

Le cabine di cui all'oggetto del presente articolo sono assentite con Permesso di Costruire (P.C.)

## **Art. 28**

### **Norme di intervento per attività sportiva privata (Tiro al Piattello)**

Comprende aree private ed aree di demanio Pubblico dello Stato in concessione e che sono utilizzate per il Tiro al Piattello, così come individuate dalla Tavola del P.R.G. con apposito segno grafico.

#### DESTINAZIONI D'USO

##### **Destinazione d'uso principale:**

- attività sportiva specifica;
- attrezzature ricettive e per la ristorazione;
- attrezzature sportive complementari quali: tennis, bocce, piscina, ecc.

##### **Destinazione comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – b.1/6 – b.2/4 – b.3 – b.4/1 – c.1 – c.3 – c.4 - d.1 – d.2 – d.3 – d.4/1 - d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d/6/2 – d.6/3 – d.6/4

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

<b>It max</b>	=0,03 mc/mq	
<b>Sc max</b>	=area coperta	0,03
	Area pavimentata	0,15
	Area a verde traspirante	0,75
<b>H max</b>	= ml. 7,00	
<b>N. 2 piani max</b>	: 2	
<b>Dc min</b>	= ml. 10,00	
<b>Ds min</b>	= Come disposizioni contenute nel D.M. 1444/68	
<b>Df min</b>	= ml. 10,00	

#### PARCHEGGI

In misura proporzionale all'afflusso di utenti e secondo le indicazioni del successivo art. 34.

#### MODI DI INTERVENTO

-Permesso di Costruire (P.C.) per gli edifici esistenti per i quali sono consentite le operazioni prescritte dall'art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78 e per ampliamenti nei limiti del 20% del volume esistente.

-Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di piano Esecutivo (P.E.) per nuove edificazioni ed ampliamenti che eccedano il 20 % del Volume esistente.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI riguardanti le aree boscate individuate all'interno del Tiro al Piattello con apposita campitura, l'indice di edificabilità consentito, in conformità ai disposti della l.r. 93/80 art. 2 comma 2 lett. b per le aree boscate, è pari allo 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc. per azienda. La volumetria consentibile sulle aree boscate potrà essere trasferita sulle aree non boscate all'interno del tiro al Piattello.

## **Art. 29**

### **Norme di intervento per centri quartiere – CQ-**

Il Centro di Quartiere deve essere caratterizzato, oltre che come luogo di attrazione commerciale di Zona, principalmente come luogo di incontro e scambio sociale dei residenti nelle strutture residenziali esistenti.

Nelle aree assegnate a tale destinazione dovranno essere ubicate, di norma, quelle attività che hanno preminente carattere di pubblico servizio, quali: negozi e magazzini di vendita al minuto, secondo le indicazioni del Piano di Sviluppo del Commercio, uffici pubblici e privati, sedi bancarie, alberghi ristoranti, tavole calde e pubblici esercizi, sedi di enti culturali, assistenziali, sanitari e politici, sale di riunione, attrezzature ricreative, palestre, autorimesse anche pluripiano.

Sono ammesse anche residenze, solo quelle dei titolari e/o dei custodi delle attività commerciali e dei pubblici esercizi, nei limiti ulteriormente precisati dei Piani Esecutivi (P.E.) obbligatori.

Le caratteristiche edilizie degli edifici compresi nei Centri di Quartiere, nonché l'assetto urbano ed organizzativo comprendente in modo imprescindibile: piazze, strade veicolari, ciclabili e pedonali differenziate, raccordi con le strutture urbane esistenti o da formare previste dal PRG, verde di arredo urbano, spazi di parcheggio pubblico, spazio di sosta dei bus e per ogni altro servizio, saranno definite dalla Amministrazione comunale in sede di Piano Esecutivo obbligatorio.

## **Art. 30**

### **Norme di intervento per le aree destinate a case di riposo e di cura per anziani autosufficienti e non autosufficienti**

Comprende l'area privata in località Bergoro individuata sulla tavola del P.R.G. con apposito segno grafico. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici adibiti a casa di riposo e cura per anziani inserita in un parco di rilevante interesse ambientale.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

##### **Destinazioni d'uso principali:**

-Casa di riposo e di cura per anziani autosufficienti e non autosufficienti secondo gli standards dimensionali e funzionali prescritti dalle norme nazionali e/o regionali, nonché centri residenziali e socio educativi per handicappati, comunità protette per malati psichiatrici, istituti educativi-assistenziali per minori.

-Residenza degli addetti per i quali si richiede la presenza dimostrata all'interno della struttura per il suo funzionamento.

##### **Destinazioni d'uso comunque non ammesse:**

a.5 – a.6 - a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.3 – b.4 – c.1 – c.3 – c.4 – d.1 - d.2 - d.3– d.4 - d.5/3 – d.5/4 – d.5/6 - d.6/2 – d.6/3 – d.6/4

#### **CARATTERISTICHE EDILIZIE**

<b>It</b> (max)	=0,8 mc/mq
<b>Rc</b> (max)	=0,10 del lotto edificabile
<b>Spc</b> (min)	= 0,70 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni
<b>H</b> (max)	= ml. 11,00
<b>Pft</b> (max)	= 3 piani massimo
<b>Ds</b> (min)	= ml. 5,00 minimo
<b>Dc</b> (min)	= ml. 5,00

#### **MODI DI INTERVENTO**

-Permesso di Costruire (P.C.) per gli edifici esistenti per i quali sono consentite le operazioni prescritte dall'art. 31 punto a), b), c), d) della Legge 457/78

-Permesso di Costruire (P.C.) previa formazione di piano Esecutivo (P.E.) per ampliamenti e nuove edificazioni.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**L'ambito di intervento viene dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della l.r. 23/97, in ragione della presenza di un pregevole complesso che comprende accanto a zone destinate a giardino anche vaste superfici alberate con essenze di pregio. L'attuazione dell'intervento è subordinato a P.E. che deve essere assoggettato alle procedure di cui all'art. 10 della l.r. 23/97.**

## **Art. 31**

### **Norme di intervento per gli ex mulini della Valle Olona**

Trattasi di edifici che per gli aspetti di carattere architettonico-tradizionale, per il valore documentario e per la posizione in cui sono situati sono considerati meritevoli di conservazioni. Fatte salve le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) di cui alle presenti N.T.A., le norme di intervento sono le seguenti:

#### **DESTINAZIONI D'USO**

##### **Destinazioni d'uso principali:**

-attività ricreative culturali e per la ristorazione;  
-residenza per il proprietario e/o custode

##### **Destinazioni d'uso comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 - b.2 – b.3 – b.4 – c.1 – c.2 – c.3 – c.4 – d.1/1 – d.1/2 – d.1/3 – d.2 – d.3/1 – d.3/3 - d.3/5 – d.3/6 – d.4 – d.4/1 – d.4/2 – d.4/3 – d.4/4 – d.4/5 – d.4/6 – d.4/7 – d.4/9 - d.5– d.6/1 – d.6/3 – d.6/4

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

-gli interventi dovranno tendere alla conservazione dei caratteri architettonici originali.

Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ed adeguamenti igienici.

Possono essere autorizzate sostituzioni di parti di strutture orizzontali e/o verticali quando venga dimostrato, anche attraverso un'adeguata documentazione grafica, fotografica e tecnica, lo stato di pericolosità degli elementi stessi e l'impossibilità tecnica del mantenimento.

In aggiunta ai documenti richiesti dovrà essere predisposta una documentazione storica sull'edificio oggetto del restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori (formato 18x24). Tale documentazione dovrà suffragare le scelte progettuali.

Il massimo livello di intervento ammesso con Permesso di Costruire (P.C.) è il restauro conservativo, fatte salve le eventuali procedure autorizzative da parte di Enti superiori.

Ogni intervento dovrà essere soggetto a Permesso di Costruire (P.C.)

Qualora si rendano necessari interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di ricomposizione architettonica che incidono sull'assetto compositivo dell'edificio, o su parte di esso, gli interventi dovranno essere ricompresi in un Piano di recupero da redigersi ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 esteso all'intero comparto come delimitato nella Tav. di P.R.G.

Il Piano di recupero non dovrà comportare aumenti volumetrici rispetto all'esistente.

Le aree di pertinenza dovranno, in caso di intervento sull'edificio, essere adeguatamente sistemate.

## **Art. 32**

### **Norme di intervento per le aree di rispetto**

#### **32.1 Area di rispetto cimiteriale**

L'area di rispetto, individuata dal P.R.G. con apposito perimetro e segno grafico, è soggetta alla limitazione "non aedificandi" di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 28/07/34 n. 1265 e del *D.P.R. n. 285/90* e ha una profondità di ml. 50 misurata dai confini attuali delle attrezzature cimiteriali.

In tali aree è consentito alla sola amministrazione Comunale la costruzione a carattere provvisorio di chioschi purché temporanei, amovibili, non incorporati nel terreno e il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, ai sensi di quanto stabilito dalla C.R. n. 53/SAN del 01.10.1985. I chioschi dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6 del R.C.I., dell'altezza e dei rapporti aeroilluminanti e delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoio prescritti dal R.C.I."

Pur non rientrando nel computo degli standards urbanistici comunali, le suddette aree possono essere adibite a parco delle rimembranze, a parcheggio ad uso esclusivo del cimitero o all'uso agricolo con esclusione della realizzazione di qualsiasi manufatto.

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.1 – b.2/2 – b.2/3 – b.2/4 – b.3 – b.4 – b.5 – c (R)– d.1 – d.2 – d.3 – d.4 – d.5 – d.6/2 – d.6/4

#### **32.2 Norme di intervento per le aree di protezione delle risorse idriche.**

##### **a) Aree di salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico**

Tali aree, individuate e/o perimetrare con apposito segno grafico sulle tavole di P.R.G., sono destinate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.

Sono suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione e sono normate ai sensi del D.P.R. n. 236 del 24 Maggio 1988 così come modificato dall'art. 21 del D.Lgs n. 152/1999.

"Per quanto riguarda le capacità ad uso idropotabile, alle zone di tutela assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi l'estensione di almeno 10 metri di raggio, è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS. 258/2000; a tali aree è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi e delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere viarie, ferrovie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalle regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale e idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi".

**b)Aree di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua.**

Le opere inerenti alla regolamentazione dei corsi d'acqua naturale ed alla creazione o sistemazione di corsi e specchi d'acqua artificiali dovranno avvenire nel rispetto delle Leggi in materia.

Le sponde del fiume Olona e del fiume Tenore sono assoggettate alle prescrizioni delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Olona.



## **Art. 33**

### **Norme di intervento per le aree di rispetto destinate alla mobilità e al traffico**

Sono tali le aree necessarie a consentire la mobilità di persone e merci, nonché l'ordinato scorrimento del traffico, esse comprendono: le sedi viarie, le sedi ferroviarie, le aree per attrezzature connesse alla mobilità.

#### **33.1 – Aree destinate alla viabilità – loro caratteristiche**

Esse comprendono le aree occupate o da occupare dalle sedi stradali, così come individuate e classificate in relazione alle funzioni svolte e agli Enti proprietari. Tali aree sono inedificabili.

Le tavole grafiche di P.R.G. individuano con apposito segno grafico la maglia fondamentale delle viabilità secondo le norme e le disposizioni contenute dal Codice della Strada e dal suo regolamento di esecuzione.

Le strade esistenti alla data di adozione del P.R.G. potranno rimanere tali, salvo nel caso di ristrutturazione urbanistica di almeno un intero fronte di isolato o di parte consistente di esso.

#### **Viabilità con funzioni sovracomunali**

Le indicazioni grafiche del P.R.G. relative alla viabilità di carattere sovracomunale sono indicative delle aree di occupazione, di fatto o di prospettiva, indispensabili per il dimensionamento geometrico delle opere e dei relativi livelli di servizio la cui definizione in sede di progettazione esecutiva è di competenza degli enti preposti. Dovrà comunque essere concordato con il Comune, in via preventiva, il raccordo tra la viabilità in questione e quella di interesse locale, nonché l'accessibilità degli insediamenti privati adiacenti, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 25 della L.R. n. 51/1975.

#### **Viabilità con funzione urbana**

Le sezioni di dette strade, indipendentemente dalle eventuali banchine spartitraffico, devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- corsie di scorrimento = minimo mt. 3,50 ciascuna;
- corsie di sosta = ml. 2,50 per posizione parallela all'asse;  
ml. 5,00 per posizione perpendicolare all'asse;  
ml. 4,50 per posizione a lisca di pesce
- larghezza marciapiede = ml. 1,50

Per quanto riguarda i nodi della viabilità primaria urbana, ove esiste la possibilità di salvaguardare gli spazi necessari, la soluzione definitiva sarà preferibilmente realizzata con isole di spartizione e indirizzo delle singole correnti di traffico.

**La viabilità minore esistente** (siano strade pubbliche, che di uso pubblico, vicinali e/o consortili) ricadenti nelle zone “E”, si intende come viabilità di tipo agro-silvo-pastorale aventi le seguenti caratteristiche:

unica carreggiata;

larghezza della carreggiata: minimo ml. 3,00

Le strade di realizzazioni all’interno dei Piani Esecutivi devono avere larghezza minima complessiva non inferiore a ml 8,50.

### **Fasce o aree di rispetto stradale**

Nelle tavole del P.R.G. sono definite graficamente le fasce di rispetto laterali della maglia viaria fondamentale a livello sovracomunale in relazione a quanto previsto dagli articoli 4 e 5 del D.M. 1.4.1968.

### **Prescrizioni particolari**

In tali fasce o zone di rispetto stradale, ai sensi dell’art. 26 della legge urbanistica regionale n. 51 non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la installazione di impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali attrezzature strettamente connesse a detta attività nonché pensiline alle fermate dei bus; sulle fasce di rispetto in corrispondenza degli incroci non è consentita nessuna installazione o ampliamento di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, attrezzature connesse a detta attività, quali impianti di lavaggio ed altro.

Negli edifici esistenti fino a quando l’Amministrazione comunale non delibererà l’attuazione dell’opera stradale, saranno consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-tecnologico.

Le alberature lungo le nuove strade devono rispettare le distanze di sicurezza stabilite dal C.M. n. 8321 del 11/9/1966.

### **Aree di rispetto stradale**

#### **Destinazioni comunque non ammesse:**

a.7 – b.1 – b.2/2 – b.2/4 – b.3 – b.4 – b.5 – c – d.1 – d.2 – d.3 – d.4 – d.5 – d.6/2 – d.6/3 – d.6/4 – d.6/5.

### **33.2 – Accessi a strade statali e provinciali**

Gli accessi a strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterni al perimetro del centro abitato o delle zone di cui è prevista l'utilizzazione da parte del P.R.G., sono disciplinati dal disposto dell'art. 25, L.u.r. 51/75, dalla L.r. 84/80, nonché dalle disposizioni del nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento d'esecuzione in vigore all'atto della richiesta.

### **33.3 – Edificazione lungo il nastro stradale**

Oltre che da quanto previsto dall'art. 9, DM 1444/68 per le zone omogenee "C", entro le zone omogenee "D", "E" ed "F" si applicano i disposti di cui al nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento d'esecuzione in vigore all'atto della richiesta.

### **33.4 – Area di rispetto ferroviario**

Ferrovia Valmorea

Tali aree, individuate in P.R.G. sono soggette alle disposizioni prescrittive di cui al Decreto Presidenziale n. 753 dell'11 luglio 1980, e in particolare all'osservanza degli articoli 49 e 50.

## **Art. 34**

### **Parcheggi al servizio delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico**

Ogni intervento di attuazione del P.R.G., sia autorizzato mediante Permesso di Costruire (P.C.) o D.I.A. previa pianificazione esecutiva, dovrà rispettare per i parcheggi e le relative aree di servizio i seguenti standard minimi:

- a) edifici scolastici: come definito al punto 2.1.4. del DM 18.12.1975;
- b) edifici per il culto, per impianti sportivi, per lo spettacolo: mq 80 min. per ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
- c) ambulatori e simili, edifici culturali e sociali: mq 30 min. per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento;
- d) edifici per uffici amministrativi: mq 100 min. per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.
- e) Alberghi: un posto macchina per ogni camera

## **Art. 35**

### **Parcheggi e autorimesse private**

In tutti gli edifici (qualunque sia la destinazione funzionale) devono essere previsti i parcheggi privati e/o autorimesse in misura non inferiore ad un mq. ogni dieci mc di costruzione e vanno localizzati preferibilmente nella stessa costruzione o nelle aree di pertinenza ovvero in aree contigue aventi accesso disposto in prossimità dell'area interessata.

Le autorimesse dovranno preferibilmente essere alloggiate sotto i fabbricati, e, se fuori dall'area coperta, entro terra, nella quantità minima di una autorimessa per ogni alloggio.

Le autorimesse interrato potranno sorgere anche contro i confini di proprietà purché opportunamente coperte da uno strato minimo di 50 cm. di coltura mantenuto a verde, computabile ai fini del verde traspirante purché siano realizzate adeguate opere di canalizzazione al fine di consentire alle acque meteoriche di raggiungere le falde.

Le autorimesse costruite fuori terra, (fatte salve le disposizioni del Codice Civile), potranno essere realizzate anche a confine per una estensione massima complessiva lungo i confini di ml 8,00, purché emergenti fino ad un massimo di ml 2,80 dalla quota del terreno confinante e dovranno rispettare le distanze minime dalle strade di cui al D.M. n. 1444/68 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di autorimessa posta ad angolo, l'estensione massima complessiva lungo i confini non potrà superare i ml 14,00.

Per gli edifici pluripiani che superino i mc 1.500 fuori terra si dovrà prevedere al almeno un posto macchina per ogni unità immobiliare in posizione comodamente accessibile da spazio pubblico, computato comunque nell'1/10.

Gli edifici già esistenti non ricadenti nelle zone "A" alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che non dispongano parcheggi rispondenti alle prescrizioni del presente articolo, indipendentemente dalla verifica del verde traspirante, potranno essere dotati di parcheggi fino al raggiungimento della quantità prevista dalle norme e nel rispetto dell'art. 9 della Legge 122/89 e della L.R. 22/9.

Le autorimesse fuori terra (fatte salve le prescrizioni del Codice Civile) potranno essere realizzate anche a confine nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 del presente articolo, purché emergenti fino ad un massimo di ml 2,80 dalla quota del terreno confinante e dovranno rispettare le distanze minime dalle strade di cui al D.M. n. 1444/68.

Per quanto attiene la verifica delle quantità minime delle aree a parcheggio prescritte, negli interventi di ricostruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento, l'Amministrazione può derogare dall'applicazione di tali indici e dalle prescrizioni di cui alle presenti norme solo su effettiva e documentata situazione di impossibilità nella creazione di posti auto.

I parcheggi previsti dalle norme potranno anche essere pluripiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

## **Art. 36**

### **Recinzioni**

Gli spazi liberi tra edificio e edificio, i giardini e le aree private, nelle Zone in cui è prevista l'urbanizzazione dal PRG, potranno essere recintati nelle parti prospicienti gli spazi pubblici, nei seguenti modi:

- nelle ZONE B e C, con cancellate metalliche o a pannelli prefabbricati di cemento di disegno semplice ad elementi prevalentemente verticali, posti su zoccolo alto cm. 60 max, e dell'altezza totale di m. 2,30 max; oppure con siepi adeguatamente mantenute;

- nelle ZONE D, con cancellate o recinzioni a giorno o a siepe, per almeno il 70% della fronte, con le caratteristiche indicate per le ZONE B; per la parte residua, con muratura piena con esclusione di prefabbricati di cemento del tipo industriale corrente;

- le recinzioni nelle ZONE in cui non è prevista l'urbanizzazione (ad es. la ZONA E), sono costituite da siepi naturali o strutture in legno oppure paletti e rete metalliche con altezza massima di ml 1,80 (rete ml 1,50 staccata dal terreno di ml. 0,30);

- sono consentite nelle ZONE E le recinzioni con le caratteristiche indicate per le ZONE B e C per le aree di pertinenza della residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda. Le aree su cui ricadono le abitazioni e gli edifici produttivi condonati sono recintabili per una porzione di area equivalente a quella asservita secondo gli indici di copertura vigenti nelle ZONE B1 per gli edifici residenziali e D1 per gli edifici produttivi. In tal caso sono ammesse esclusivamente recinzioni con siepi naturali e/o rete metallica su tutto il perimetro.

In prossimità degli incroci ed innesti e sulle curve, in tutto il territorio comunale, dovrà essere realizzato un arretramento di almeno m. 5 dal vertice degli allineamenti e secondo una linea di raccordo – in curva o rettilineo – che sarà fissata dal Comune in relazione all'importanza delle strade, al valore dell'angolo ed alla sistemazione dell'incrocio con spartitraffico o apparecchi di segnalazione.

In tali situazioni le recinzioni saranno costituite da una cancellata o recinzione a giorno, poste in modo da consentire una perfetta visibilità per una larghezza minima di m. 10 per ogni lato, partendo dal vertice.

Le recinzioni lungo le strade provinciali o di pertinenza di Enti sovracomunali e gli incroci in corrispondenza delle stesse, saranno sistemate secondo le prescrizioni vigenti per dette strade, come fissate dagli Enti interessati, ma manterranno le caratteristiche tipologiche di cui ai punti precedenti.

Tutte le recinzioni dovranno essere oggetto di **denuncia di inizio attività** e saranno collocate sugli allineamenti fissati dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti sovracomunali competenti.

## **Art. 37**

### **Norme di salvaguardia del Patrimonio Monumentale e/o di interesse storico ed ambientale**

Gli edifici all'interno delle varie Zone del P.R.G. assoggettati a vincolo di tutela giusto l'art. 17 L.r. 51/75 sono:

- La Chiesa parrocchiale di San Gaudenzio;
- Il Castello, le sue pertinenze (rustici, edifici agricoli, porticati, fossato, recinzioni e muri di sostegno...) e gli edifici privati attigui;
- Gli avanzi storici e le cascine in località Castellazzo;
- La villa SCAPATICCI con il giardino di via Battisti;
- La chiesa della MADONNA DELLA SELVA sulla strada per Solbiate;
- La chiesa di SAN GIOVANNI in Bergamo;
- L'ex MULINO della Valle Olona in via Giulio Cesare;
- La cascina Turati in via Fiume;
- La villa FONTANA in via Battisti;
- Ciminiere in mattoni a vista.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

##### **Destinazioni d'uso principali:**

- funzioni pubbliche (attrezzature e servizi);
- funzioni di pubblico interesse;
- funzioni abitative e funzioni compatibili con la residenza.

##### **Destinazioni d'uso comunque non ammesse:**

a.5 – a.7 – a.8 – a.9 - b.2 – b.4 – b.5 – c.3 – c.4 - d.1/1 – d.1/2 - d.1/3 – d.3/3 - d.3/5 – d.3/6 – d.4/2 - d.4/3 - d.4/4 - d.4/5 (MS2 e GS) – d.4/6 – d.4/7 – d.5/3 – d.5/4 - d.6

#### **INTERVENTI AMMISSIBILI**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro architettonico e monumentale

#### **MODALITA' OPERATIVE**

- Permesso di Costruire (P.C.) o D.I.A. per le opere di carattere strettamente manutentivo;
- pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.e.) per tutti quegli ambiti in cui siano presenti condizioni di accentuato degrado dell'edificio, di profonda compromissione ed alterazione del tessuto tipo morfologico originario o di inidonea sostituzione edilizia.

Ogni intervento è subordinato al preventivo nulla osta di competenza degli Enti che hanno imposto il vincolo per tutti gli interventi diretti su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39.

### **Art. 38**

#### **Norme di intervento per la distribuzione dei carburanti**

I requisiti e le caratteristiche per l'installazione di tali impianti sono subordinate alle prescrizioni di Legge.

Fatte salve le norme regionali e nazionali riguardanti detti impianti, è consentito esclusivamente lungo la direttrice (\*) ~~Busto Arsizio – Solbiate Olona~~ (in territorio di Fagnano Olona) e la direttrice Fagnano Olona – Cassano Magnano, per una fascia della profondità massima di ml 15,00 e lunghezza massima di ml 100,00 oltre le fasce di rispetto, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, con pensilina e locali accessori di supporto all'impianto fino ad una superficie coperta di mq. 150,00.

(\*) rettificato in corso della seduta consiliare del 17.12.2003 – “Busto A. – Cairate”

### **Art. 39**

#### **Prescrizioni tecnico-operative contenute nella relazione geologica**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione recepiscono in toto lo studio geologico e recepiscono le prescrizioni tecnico-operative contenute nella relazione geologica.

### **Art. 39 bis**

#### **Aree di bonifica ambientale**

I siti riguardanti le aree di bonifica e ripristino ambientale sono contrassegnati con apposito simbolo seguito da numerazione indicante la localizzazione sulle tavole del P.R.G. Variante 2003.

- ① Tav. 5A5/c2 Area sita in Comune di Fagnano Olona (VA) – via Dante n. 127.  
Ex deposito commerciale di idrocarburi di proprietà della “PREALPI PETROLI S.r.l.” con sede legale in Comune di Casale Litta (VA) – via Galliani n. 66.  
**Certificazione di bonifica:** Provincia di Varese - Settore ecologia ed energia – Attività amministrativa  
Prot. n. 141775  
Class. N. 11.14.G.50001
  
- ② Tav. 5A6/c2 Area sita in Comune di Fagnano Olona (VA)  
Sito alla data del 15/05/2003 in fase di bonifica  
Del. approv. progetto di bonifica GC n° 265, del 29/10/1998  
Del. finanziamenti regionali del Cons. Reg. n° 1531 del 29/02/2000  
Delib. GC 154 del 2/9/2002 approvazione verbali  
DFT n° 448 del 10/9/2002 affidamento alla ati e Imp. Sp  
Proprietà: gli eredi del proprietario defunto hanno rinunciato tutti all'eredità  
- conseguentemente proprietà demanio dello Stato



- ③ Tav. 5A6/c2 Area sita in Comune di Fagnano Olona (VA) – via Poligono n. 6.  
Associazione sportiva tiro a volo Fagnano Olona – con sede in Fagnano Olona – via Poligono n. 6.  
**Certificazione del completamento degli interventi di bonifica e ripristino ambientale con misure di sicurezza:** Provincia di Varese - Settore ecologia ed energia – Attività amministrativa  
Prot. n. 134032  
Class. N. 1114.G.5001

**TITOLO VI**  
**NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI COMMERCIO AL**  
**DETTAGLIO IN SEDE FISSA**  
**ADEGUAMENTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL REGOLAMENTO**  
**REGIONALE 21 LUGLIO 2000, N. 3, RECANTE**  
**“ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 23 LUGLIO 1999 N. 14 PER**  
**IL SETTORE DEL COMMERCIO”**

**Art. 40**

**Disposizioni generali**

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita é computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento se questa é inferiore ai 2.500 mq, e di 1/4 della SIp se questa é superiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- **alimentare**
- **non alimentare.**

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva tabella A:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	<b>VIC</b>	minore o uguale a 250
Media struttura di vendita "1"	<b>MS1</b>	tra 251 e 600
Media struttura di vendita "2"	<b>MS2</b>	tra 601 e 2.500
Grande struttura di vendita sovracomunale	<b>GS1</b>	tra 2.501 e 5.000
Grande struttura di vendita area estesa	<b>GS2</b>	maggiore di 5.000
Centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti (CC)		

**Art. 41****Contesti di localizzazione**

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

<b>TABELLA B</b>	
<b>CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI</b>	
<b>Contesto con riferimento alle zone omogenee</b>	<b>Descrizione</b>
<b>Tessuto urbano consolidato</b> 1. Zone A1 A2 2. Zone B1 B2	E' il tessuto urbano esistente che il PRG classifica, ai sensi del d.m. 1444/68, nelle zone A e B urbanizzate, non necessitanti di interventi di ristrutturazione urbanistica e interessate prevalentemente da microtrasformazioni come definito dall'art.7 del Regolamento Regionale 3/00
<b>Ambiti di trasformazione urbana</b> 1. Zone B0 2. Zone C1 - C2 - C3 - C4	Sono i comparti per i quali il PRG vigente prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare una modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
<b>Ambiti extraurbani</b> 1. Zone B3	Sono i comparti inedificati o prevalentemente inedificati esterni al tessuto urbano consolidato e di trasformazione

## **Art. 42**

### **Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali**

Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di superficie di vendita, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, d.lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

Di norma il Permesso di Costruire (P.C.) per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e il Permesso di Costruire (P.C.) sono contenuti in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio e da quello dell'Ufficio Tecnico. Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, secondo le modalità indicate nelle tabelle di cui all'articolo 42 della presente integrazione e variante, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dell'autorizzazione urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia. Il Permesso di Costruire (P.C.) deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale e dalla Regione ai sensi degli artt. 8 e 9 d.lgs.114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione dell'art. 7, commi 2, 3, 4 e 5 l.r. 60/77 per quel che attiene all'avviso di concessione edilizia ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.151, d.lgs. 490/1999, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della commissione edilizia; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della commissione edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento.

L'ammissibilità urbanistica dell'intervento é verificata dal competente Ufficio Tecnico Comunale che dovrà trasmettere apposito referto alla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 d.lgs. 114/98; le determinazioni della Conferenza producono, in caso di esito favorevole, effetti del Permesso di Costruire (P.C.) e

quindi al verbale della conferenza deve essere allegata la quantificazione degli oneri concessori: tale verbale è assoggettato alle forme di pubblicità previste per il Permesso di Costruire (P.C.). In caso di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione solo se alla conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; in caso di mancata partecipazione di tali soggetti le determinazioni di esito positivo assunte dalla conferenza assumono efficacia solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in caso di vincolo paesistico, qualora la Sovrintendenza non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi, il verbale avente effetto di autorizzazione paesistica deve essere trasmesso alla Sovrintendenza stessa. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano soggette a D.I.A. o a comunicazione per le opere interne, la D.I.A. o la comunicazione devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

## **Art. 43**

### **Insedimento attività commerciali**

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal PRG potrà avvenire nel rispetto dei limiti massimi di superficie di vendita fissati dalle tabelle che seguono:

#### **Settore alimentare**

	<b>Fagnano Olona</b>
Tessuto urbano consolidato	MS1*
Ambiti di trasformazione urbana	MS1*
Ambiti extraurbani	VIC

#### **Settore non alimentare**

	<b>Fagnano Olona</b>
Tessuto urbano consolidato	MS1
Ambiti di trasformazione urbana	MS2
Ambiti extraurbani	VIC

#### **Note alla tabella**

\*Per il settore alimentare è consentito unicamente l'insediamento di due medie strutture di primo livello in tutto il territorio comunale.

La generica previsione di compatibilità commerciale nelle diverse destinazioni di zona stabilite dal P.R.G. permette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

La realizzazione di strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq in ambito extraurbano é soggetta a pianificazione attuativa, con esclusione dei seguenti casi:

- ampliamento di medie strutture di vendita che non ecceda il 40% della superficie di vendita esistente, purché la superficie totale successiva all'ampliamento non superi i limiti delle strutture MS2;
- ampliamento di grandi strutture di vendita che non ecceda il 20% della superficie di vendita esistente.

Sono comunque fatte salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 3/00.

#### **Art. 44**

#### **Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale**

In caso di realizzazione di edifici destinate ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

L'apertura di attività commerciali nell'ambito di progetti interessanti aree di superficie superiore ai 40 ha, ridotti a 10 ha nel caso di progetti inseriti in aree urbane esistenti, é subordinata alle procedure di Verifica di Impatto Ambientale o di verifica delle caratteristiche del progetto ai sensi della l.r.20/99 e del D.P.R.12 aprile 1996 e loro successive modificazioni.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi (cascine) di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

## **Art. 45**

### **Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard é prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G. e disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n.3, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n.3, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.



TABELLA C				
STANDARD PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO				
Tipologia commerciale		Tessuto urbano consolidato	Trasformazione urbana	Ambiti extraurbani
VIC		----	Lo standard minimo richiesto è il 75% della Slp. Per l'insediamento in edifici esistenti, ove risulti impossibile reperire in loco, parzialmente o totalmente, la superficie destinata a standard e tale carenza non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona, detta superficie potrà essere monetizzata.	100% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico
MS1 MS2 CC	Insedimento in edifici esistenti	75% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio d'uso pubblico (1)	Lo standard minimo richiesto è il 100% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio d'uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale (art.8, c.2, R.R.3/00).	
	Nuova edificazione su lotti liberi	75% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio d'uso pubblico. Per MS1 è necessario il reperimento in loco almeno della metà a parcheggio pubblico. Per MS2 è necessaria un'apposita convenzione o un atto unilaterale d'obbligo.		
GS1 GS2 CC		Tipologia non ammessa	200% della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio d'uso pubblico (2)	

## **Note alla tabella C**

### **(1) Ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato**

Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare, in accordo con il Piano Urbano del Traffico e il Programma Urbano dei Parcheggi, se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

### **(2) Monetizzazione dello standard per le grandi strutture**

E' sempre ammessa la monetizzazione delle attrezzature ed aree pubbliche e di uso pubblico nella misura del 30% attraverso una specifica convenzione, a condizione che l'apertura o l'ampliamento dell'esercizio di grande superficie sia realizzata tramite uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- concentrazione di medie strutture di vendita;
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- accorpamento di medie strutture di vendita;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- la monetizzazione sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Negli ambiti extraurbani, per le grandi strutture di vendita, deve essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento.