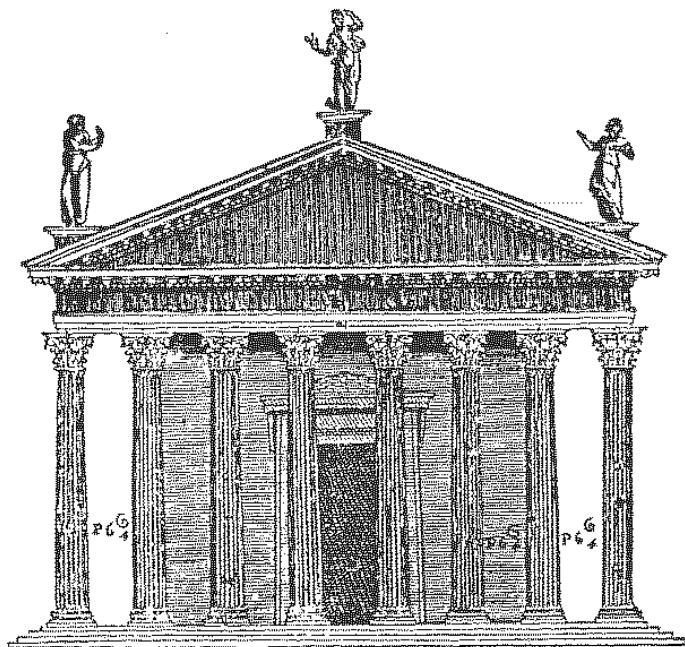


CITTA' DI GALLARATE



**PIANO REGOLATORE GENERALE**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Febbraio 2009**

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione	deliberazione del Consiglio Comunale n. 272 del 21.7.1989
Controdeduzioni	deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 2.3.1990
Approvazione	deliberazione della Giunta Regionale n. V/7869 del 16.4.1991
Variante ex Legge Regionale n.23/1997	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 8.4.2002
Variante ex Legge Regionale n.23/1997	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 9.4.2002
Variante ex Legge Regionale n.23/1997	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 2.5.2002
Adeguamento al R.R. n.3/2000 Legge Regionale 14/1999 e 9/2001	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 12.5.2003
Integrazioni agli articoli 6 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 21.7.2003
Adeguamento in materia di commercio (articoli 6 - 20.1 - 20.2)	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 13.09.2004
Variante ex Legge Regionale n.10/1999 Piano d' area Malpensa (articolo 11 bis)	Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 24.11.2008

## Sommario

ART. 1 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	1
ART. 2 - COMPETENZE PER L'ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	2
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	3
ART. 4 - DEFINIZIONE ELEMENTI E METODI DI MISURAZIONE — CARATTERI FUNZIONALI	6
ART. 5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	14
ART. 6 – ZONE A — CENTRI STORICI	15
ART. 7 - B1 CENTRALI INTENSIVE ZONA RESIDENZIALE "X"	30
ART. 8 - B2 ZONA RESIDENZIALE UNIFICATA	32
ART. 9 - B3 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA	34
ART. 10 - ZONE ARTIGIANALI E PICCOLA INDUSTRIA	36
ART. 11 - D1 ZONA PRODUTTIVA	37
ART. 11 BIS - D2 ZONA POLIFUNZIONALE ESTERNA —POLO SS.336: BUSINESS PARK	39
ART 11 TER - D3 ZONE POLIFUNZIONALI INTERNE P.O.I.	44
ART. 12 - EDIFICI INDUSTRIALI ESISTENTI IN DIFFORMITA' DI DESTINAZIONE DI PIANO	45
ART. 13 - D4 ZONA COMMERCIALE	46
ART. 14 - D5 ZONA COMMERCIALE PER L'INGROSSO	47
ART. 15 - B4 ZONA RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO	48
ART. 16 - E - ZONA RURALE	50
ART. 17 - CENTRI DI QUARTIERE	51
ART. 18 - ZONA "CR" CENTRO RISTRUTTURATO - DIREZIONALE COMMERCIALE	52
ART. 18 BIS - ZONA "CR" CENTRO RISTRUTTURATO DI RECUPERO URBANISTICO DIREZIONALE COMMERCIALE -AREA DI VIA CANTONI	53
ART. 19 - NODI DI INTERSCAMBIO	54
ART. 20 - PIANO QUADRO DELL'INTERSCAMBIO (P.Q.I.)	55
ART. 20.1 - ZONE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	56
ART. 20.2 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI E NORME SUL PROCEDIMENTO CONCERNENTE LE DOMANDE RELATIVE ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	58
ART. 20.3 - ZONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	60
ART. 21 - AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	61
ART. 22 - AREE PER ATTREZZATURE RICREATIVE SPORTIVE E PER IL VERDE PUBBLICO	62
ART. 23 - AREE PER ATTREZZATURE TERRITORIALI ZONE "F"	63
ART. 24 - AREE PER VERDE DI LIVELLO INTERCOMUNALE	64

ART. 24 BIS - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE A CARATTERE COMUNITARIO O DI INTERESSE COLLETTIVO	66
ART. 25 - VERDE ATTREZZATO A PARCHEGGIO	68
ART. 25 BIS - AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	69
ART. 26 - VERDE DI VINCOLO STRADALE E CIMITERIALE	70
ART. 27 - AREE A SERVIZI SOCIALI PER L'INDUSTRIA	72
ART. 28 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE	73
ART. 29 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	75
ART. 30 - NORME PER EDIFICI ESISTENTI	76
ART. 31 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	77
ART. 32 - ZONE ESTERNE AL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE (I.C.) ASSOGGETTATE ALLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - LEGGE REGIONALE 22 MARZO 1980, N.33, LEGGE REGIONALE 86/1983, VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DECRETO GIUNTA REGIONALE 2 AGOSTO 2001 N.7/5983	79
ART. 33 - NORME RELATIVE ALLE AREE A VERDE PUBBLICHE E PRIVATE E AGLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	80
ART. 34 - AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI VIALE LOMBARDIA - VIA VENEGONI	81

## Art. 1 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo della città di Gallarate e il modo per la sua gestione, ne stabilisce le forme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie in tutto il territorio del comune sono soggetti, oltre alle presenti norme, alle vigenti leggi in materia, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non sia in contrasto con leggi successivamente emanate e con le presenti norme che abrogano e sostituiscono quelle eventualmente contrastanti del vigente Regolamento Edilizio.

## Art. 2 - COMPETENZE PER L'ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Per l'attuazione e gestione dello strumento urbanistico generale e dei piani *attuativi* vengono stabilite le seguenti competenze:

- a) per quanto concerne non solo l'eventuale modifica o rettifica dello strumento urbanistico generale o la formazione o la modifica degli strumenti attuativi, ma anche l'interpretazione autentica delle norme e la fissazione dei criteri di interesse per la gestione, è competente il Consiglio Comunale con le modalità e procedure stabilite dalle leggi statali e regionali e dalla presente normativa e sentiti i pareri richiesti dai regolamenti comunali;
- b) per tutti gli altri provvedimenti, che non comportino comunque modifiche agli strumenti urbanistici, o interpretazioni e criteri di cui al punto a), è competente il Sindaco sentita la Commissione Edilizia e i Consigli Circoscrizionali, se previsto, il tutto in conformità con le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale, nei regolamenti comunali e nella presente normativa.

## Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale opera mediante i seguenti strumenti:

1. vincoli territoriali e zonali;
2. prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso;
3. norme per l'attuazione del piano (N.T.A.);
4. programmi pluriennali di attuazione del Piano secondo la normativa statale e regionale vigente (P.P.A.);
5. piani particolareggiati di esecuzione (P.P.) e piani tecnici di attuazione di opere pubbliche;
6. piani di recupero;
7. piani di zona per l'edilizia economica e popolare -P.E.E.P. - (legge 18 aprile 1962, n.167 e successive integrazioni e modifiche);
8. piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi - P.I.P. - (legge 22 ottobre 1971, n.865 e successive integrazioni e modifiche);
9. piani di comparto;
10. piani di lottizzazione convenzionati —P.L.;
11. piani di inquadramento operativo — P.I.O.;
12. concessioni ed autorizzazioni edilizie — (C.E.).

Strumenti fondamentali di attuazione del Piano Regolatore Generale sono i Piani Particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica, assumendo come prioritario il concetto di "comparto edificatorio".

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi specificatamente indicati nelle tavole e dalle norme di zone del Piano Regolatore Generale. Esso può altresì motivatamente essere richiesto dall'Amministrazione in occasione delle singole domande di concessione edilizia oppure nell'ambito del Programma Pluriennale di Attuazione.

Inoltre può essere promosso in interventi di iniziativa pubblica e può essere proposto dai privati.

Con i Piani Esecutivi è possibile dare luogo a soluzioni di zonizzazione e tipo - morfologiche diverse da quelle previste in linea di massima a livello di pianificazione generale. Ferme rimanendo la superficie delle singole zone insediativa e la superficie complessiva delle aree destinate ad attrezzature pubbliche collettive, nei Piani Esecutivi, limitatamente a quelli residenziali che abbiano al loro interno aree destinate a standard urbanistici, l'indice di densità volumetrica sarà incrementato di 0,5 mc./mq.

Nell'ambito dei Piani di Lottizzazione ove precisato sulle tavole di Piano dovranno essere realizzate quote di edilizia, di carattere economico, convenzionata con l'Amministrazione Comunale per caratteristiche e condizioni di vendita e locazione.

Nell'ambito dei Piani Esecutivi delle zone a destinazione residenziale previsti dalla presente Variante, saranno ammesse destinazioni terziarie e per esercizi commerciali esclusivamente di vicinato, come definiti dall'articolo 4 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114 nella misura massima del 10% del totale del volume edificabile.

Nel caso di non attuazione dei Piani di Lottizzazione per inerzia dei proprietari o mancato accordo tra gli stessi, l'Amministrazione Comunale provvederà all'attuazione delle previsioni di Piano con la formazione di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica, Piani Particolareggiati o Piani di Recupero.

In sede di pianificazione esecutiva potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro dei Piani Esecutivi, così come individuato dal Piano Regolatore Generale, in adeguamento ai confini di proprietà ed in funzione delle aree asservite ad edifici preesistenti che prevedano la cessione di aree a standard nella misura non inferiore agli standard di Piano.

Nelle zone edificabili, non necessariamente soggette o da assoggettare a Piano Particolareggiato o a Lottizzazione Convenzionata, in caso di costruzione o ricostruzione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà subordinare il rilascio della concessione edilizia alla rettifica dell'allineamento stradale con arretramento del filo di fabbricazione, per una profondità contenuta nel massimo di ml. 5,00 con cessione gratuita della relativa area. Inoltre il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà procedere ai sensi dell'articolo 22 della Legge 17.6.1942 n. 1150 alla rettifica dei confini tra le proprietà.

L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sarà oggetto di concessione edilizia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale contrastanti, per eccesso di volume, potranno subire interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione a condizione che si provveda contemporaneamente alla dotazione minima di parcheggi direttamente accessibili e aperti su spazio d'uso pubblico o da ricavarsi anche nell'interno o nei sotterranei in misura di mq. 1 ogni 10 mc. di volume lordo edificato compresi gli spazi di manovra, salvo i casi nei quali sia dimostrata l'assoluta impossibilità di raggiungere la suddetta dotazione minima.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale contrastanti con le destinazioni di zona potranno essere oggetto di trasformazioni esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni igieniche, sempre alle condizioni di cui al comma precedente.

Nei Programmi Pluriennali di attuazione, di cui al precedente punto 4., potranno essere stabiliti i limiti minimi volumetrici di utilizzazione per singole aree e secondo le varie destinazioni di zona previste dal Piano Regolatore Generale, e ciò anche ai fini della applicazione del 1°- 2°- 3°- 4°- 5°- e 6° comma dell'articolo 13 della Legge 28.1.1977, n. 10, degli articoli 18 e 19 della Legge Regionale n. 60 del 5.12.1977 e degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 19.7.1978 n. 44.

La previsione di destinazione d'uso commerciali, sia come destinazione d'uso principale, sia come destinazione d'uso ammissibili, nelle zone omogenee di piano contenute nei successivi articoli, si intendono riferiti a esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq., fatta eccezione per quanto previsto agli articoli 6.1, 20.1, 20.3 e 34.

Per i Piani Esecutivi vigenti alla data di adozione della presente variante varranno le previsioni degli stessi sino alla data di scadenza di validità dei Piani; dopodiché si applicheranno le norme di zona previste dalla presente Variante.

## Art. 4 - DEFINIZIONE ELEMENTI E METODI DI MISURAZIONE — CARATTERI FUNZIONALI

### INDICI DI FABBRICAZIONE

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono indicati indici di densità edilizia e di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie del lotto ad esso pertinente espresso in mc./mq.; ovvero il rapporto tra la superficie linda di pavimento da realizzare e la superficie fondiaria, espresso in mq./mq.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di Piano Particolareggiato o di Lottizzazione Convenzionata, al lordo delle aree stradali, degli spazi di rispetto laterali indicati dal Piano Regolatore Generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria, espresso in mc./mq.; ovvero il rapporto tra superficie linda di pavimento da realizzare e la superficie di cui sopra, espresso in mq./mq.

Per indice di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso pertinente.

### SUPERFICIE FONDIARIA

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente o da costruire determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, secondo gli indici stabiliti dal Piano stesso.

Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula, registrazione e trascrizione di un apposito atto di asservimento sulla superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire e non direttamente interessata dall'edificio stesso.

La densità edilizia fondiaria consentita nelle diverse zone previste con specifica destinazione d'uso deve essere riferita alla superficie al netto delle aree pubbliche o ad uso pubblico esistenti e di quelle di standard indicati dal Piano Regolatore Generale.

## ELEMENTI GEOMETRICI

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- a. superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al lordo delle future strade e di eventuali arretramenti e fasce di rispetto stradale ed al netto degli spazi di uso pubblico esistenti, destinati alla circolazione, misurata in proiezione orizzontale.
  
- b. superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a ml. 2,00; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 2,00.
  
- b.1 s/p = superficie linda di pavimento: corrisponde alla superficie di ciascun piano, entro e fuori terra, al lordo delle murature interne e perimetrali, ed al netto di: vani di scale e ascensori di uso comune a più di una unità funzionale, purché rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento, silos, locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici; locali interrati o seminterrati con destinazione d'uso commerciale; cantine interrate o seminterrate con altezza interna non superiore a ml.2,50; autorimesse a servizio dei fabbricati, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra; parti non abitabili dei sottotetti: porticati.  
I vani di scale e ascensore per l'uso di una sola unità funzionale sono computati solo una volta per la superficie di proiezione alla base.
  
- c. altezza del fabbricato: è la differenza tra la quota dell'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile o agibile e la quota media di spiccato del marciapiede, o della sede stradale per gli edifici a filo stradale. Nel caso il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici. Per gli edifici all'interno dei lotti varrà la quota reale del terreno naturale, misurata in corrispondenza dell'area coperta dall'edificio. Qualora il terreno sia stato oggetto di riporti o di sbancamenti in tempo precedente all'adozione del Piano Regolatore Generale, l'altezza sarà riferita alle quote reali del suolo; qualora il progetto comporti invece una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale.

- d. altezza delle fronti: è l'altezza determinata come al punto precedente considerata l'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o del parapetto pieno o di qualsiasi altro corpo piano in linea di facciata.
- e. volume del fabbricato: per gli edifici residenziali è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie linda (S.L.P.), di ogni piano per l'altezza virtuale di ciascuno di essi, escludendo le logge rientranti non più di ml. 2,00 (in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 2,00) e i porticati destinati a passaggio di uso pubblico, nonché porticati ad uso privato liberi ed aperti.

L'altezza virtuale dell'interpiano è pari a ml. 3,00, ivi compresi i piani 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 in edifici residenziali, camini, ecc.).

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

Ai fini volumetrici non concorrono alla formazione della superficie linda le autorimesse nella misura prevista dalle vigenti norme e regolamenti.

Ai fini del calcolo del volume degli edifici per il computo delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/89, lo stesso sarà effettuato come sopra indicato salvo che per gli edifici a destinazione commerciale o produttiva per i quali si considererà una altezza virtuale di ml. 4,00.

- f. distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale (cfr. articolo 2 Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi, ferrovia, ecc.).
- g. distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.
- h. distacco dai fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei due fabbricati.

## ELEMENTI ARCHITETTONICI

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

- a) **cortile**: è l'area libera scoperta 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 più bassa quota 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 spazio pubblico.
- b) **lastrico solare**: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del lastrico.
- c) **chiostro o cavedio**: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo ambienti non destinati a permanenza di persona.

## DEFINIZIONE DEI CARATTERI FUNZIONALI

Al fine dell'applicazione delle presenti Norme e fatta salva ogni specifica, puntuale indicazione che fosse eventualmente contenuta nei successivi articoli, si definiscono le seguenti categorie di destinazione d'uso che sono ammesse nelle zone:

### **Residenza:**

abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini; associazioni.

### **Secondario:**

#### **di servizio:**

arrotini; barbieri; cantine sociali; ciclisti; decoratori; elettricisti; estetiste; falegnami; fotografi; idraulici; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico - curativa; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie legatorie; massaggiatori/trici; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; pelliccerie/pelletterie; radioriparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrari/corniciai attività similari.

### **Terziario:**

#### **Tradizionale:**

ambulatori e laboratori per analisi mediche; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico; uffici direzionali; negozi; gallerie d'arte; bar /sale da tea/ ristoranti/ trattorie/ pizzerie/osterie/locande; giornali e riviste; agenzie di viaggio; associazioni e sedi di partito; rappresentanze di ditte commerciali ed assicurative; agenzie d'affari; clubs privati; sportelli bancari; attività similari.

### **Commercio:**

secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114, esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. / medie strutture commerciali di vendita, aventi superficie superiore a 250 mq. e fino a 2500 mq. / grandi strutture commerciali di vendita, aventi superficie superiore ai 2500 mq. / centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizi gestiti unitariamente.

### **Speciale:**

case di riposo; chiese; oratori; alberghi; agenzie ippiche; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi/teatri/sale per lo spettacolo; sale gioco; collegi/convitti; scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private; discoteche/locali notturni; enti turistici e promozionali; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private per il gioco e lo sport; centri di orientamento attività ad esse assimilabili; centri direzionali.

## DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Al fine dell'applicazione delle categorie d'intervento contenute nelle presenti norme le varie opere sono così definite:

### **Interventi di manutenzione ordinaria:**

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti, delle coperture;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;
- lo spostamento di pareti mobili.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche edilizie e di igiene vigenti.

### **Interventi di manutenzione straordinaria:**

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;
- le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di parziale modifica dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modifica dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dai precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazioni amministrative salvo quanto disposto dall'articolo 26 della Legge 28.2.1985 n. 47.

### **Pertinenze**

Sono considerate pertinenze a esclusivo servizio di edifici residenziali:

autorimesse, verande, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

### **Interventi di restauro**

Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;

- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti, e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Salvo quanto disposto dall'articolo 26 della Legge 28.2.1985, n. 47, gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia.

Sono soggetti ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione, questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

### **Interventi di risanamento conservativo**

Sono di risanamento conservativo gli interventi che eccedendo quelli di straordinaria manutenzione, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

### **Interventi di ristrutturazione**

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

### **Interventi di nuova costruzione**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

## Art. 5 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, come risulta dalla tavola di Piano Regolatore Generale, è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A	centri storici per centrali intensive
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	B1 zona residenziale B2 zona residenziale unificata B3 zona residenziale B4 zona residenziale a verde privato
ZONE D	zona per attività produttive zona polifunzionale zona commerciale zona commerciale per l'ingrosso centro di quartiere centro ristrutturato nodo di interscambio centro intermodale di Via Tognasca
ZONE E	zona agricola
SERVIZI	aree per attrezzature collettive pubbliche e di uso pubblico aree per attrezzature ricreative, sportive e verde pubblico aree per attrezzature territoriali - zone "F" aree per verde di livello intercomunale - zone "F" verde attrezzato a parcheggio zona per servizi ed attrezzature private a carattere comunitario aree per servizi ed impianti tecnologici verde di rispetto stradale, cimiteriale, di zona aree per servizi sociali per l'industria attrezzature tecnologiche zone esterne al perimetro di iniziativa comunale - Legge Regionale n. 33/80.

## Art. 6 – ZONE A — CENTRI STORICI

### 6.1. — NORME GENERALI

Ogni intervento da compiersi sul tessuto urbano e sugli edifici esistenti entro il perimetro dei centri storici zone "A", dovrà essere finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente coerentemente con i caratteri dell'intorno e gli obiettivi del piano, rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e di trasformazione fissate dalle presenti norme nonché dagli specifici strumenti attuativi:

Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Zona, Piani di Lottizzazione Convenzionata.

Ai sensi dell'articolo 27 della Legge 457/1978, le zone omogenee "A" vengono definite "zone di recupero".

Ad esclusione delle opere di manutenzione ordinaria, tutti i rimanenti interventi sono soggetti ad atto d'obbligo unilaterale o, nel caso di Piani Esecutivi, a convenzione tra le parti.

In tali atti oltre all'assunzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti, dovranno altresì essere normati:

- la destinazione d'uso di ogni edificio o di ogni sua parte;
- la destinazione d'uso delle superfici coperte e/o scoperte;
- l'eventuale cessione al patrimonio comunale di aree scoperte e la loro attrezzatura e; secondo le previsioni
- la predisposizione a vincolo di transito, eventualmente normato per quanto concerne orari di apertura e chiusura, manutenzione, pulizia ed illuminazione, per passi pedonali, androni, viali pedonali, portici e vicoli previsti dal piano;
- l'impegno a rispettare le norme specifiche per la zona "A"
- la destinazione d'uso degli edifici, salvo diversa specifica e vincolante indicazione contenuta nelle tavole di piano o nell'eventuale pianificazione esecutiva sarà:

- al piano terra: terziario tradizionale / esercizi commerciali di vicinato / medie strutture sino a 999 mq di superficie di vendita / artigianato di servizio / residenziale;
- ai rimanenti piani: residenziale (o funzioni compatibili con la residenza);
- al primo piano: residenziale o funzioni compatibili, commerciale/terziario tradizionale solo se collegati funzionalmente con spazi sottostanti in cui si esercita l'attività principale.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico—artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc./mq.

Per gli interventi singoli di ricomposizione e completamento urbanistico, la densità fondiaria non deve superare il volume esistente soggetto a demolizione, depurato delle superfetazioni o degli edifici dichiarati soggetti a demolizione senza ricostruzione.

Per gli interventi sull'esistente la densità edilizia massima consentita sarà quella esistente, al netto dei soli edifici per i quali è prescritta la demolizione.

E' consentita nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione degli edifici meritevoli di particolare tutela, art.6.5 delle N.T.A del P.R.G., ed a quelli assoggettati a vincolo di carattere storico ed artistico, ambientale e paesaggistico ai sensi della Legge 431/85, la traslazione e compensazione di volumi edificati per consentire la realizzazione di percorsi pedonali e porticati di uso pubblico, qualora espressamente richiesti dall' Amministrazione Comunale, anche con sopraelevazione degli edifici se in presenza di edifici a confine di maggior altezza e nel rispetto di eventuali elementi di continuità delle facciate; l' intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato ex articolo 17 Legge Regionale 51/75 comma 3 come modificato dalla Legge Regionale 1/2001 per quanto riguarda gli aspetti planivolumetrici e dovrà rispettare i seguenti limiti:

- volumetria di progetto non superiore alla volumetria preesistente;
- i volumi che vengono demoliti e realizzati in una nuova posizione sul lotto o in sopraelevazione non devono superare il 20% del volume complessivo. Qualora detto limite venga superato si dovrà provvedere alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

- Ad esclusione degli edifici meritevoli di particolare tutela art.6.5 delle N.T.A del P.R.G., ed a quelli assoggettati a vincolo di carattere storico ed artistico, ambientale e paesaggistico ai sensi della L. 431/85, per gli altri edifici è consentita l'applicazione della L.R. 15/1996 e 22/1999 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, con modifiche delle altezze dei colmi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nonché delle altezze in gronda, ove non vi siano in aderenza edifici di minore o pari altezza o allineamenti con le gronde di edifici prospettanti su spazi pubblici. La modifica delle altezze dovrà essere contenuta nel

limite minimo richiesto per conseguire il recupero ai fini abitativi. La modifica delle coperture dovrà integrarsi con l'architettura dell'edificio e la modifica dell'altezza della copertura non dovrà comportare altezze maggiori di quelle degli edifici a confine.

- La formazione degli abbaini è consentita per garantire i rapporti aeroilluminanti e la relativa forma e dimensione dovrà essere coerente con le caratteristiche architettoniche delle facciate degli edifici. Il recupero dei sottotetti è condizionato all'obbligo di risanamento dell'edificio e del restauro e ripristino delle facciate con recupero degli elementi ornamentali originali.
- E' consentita la realizzazione di insegne luminose per esercizi commerciali all'interno del vano delle vetrine.
- E' consentito l'ampliamento di pubblici esercizi, con strutture a carattere temporaneo, su spazi interni, cortili e spazi pubblici; dette strutture dovranno essere facilmente amovibili; appoggiate al suolo, con struttura metallica e chiusura con elementi trasparenti. Gli interventi saranno assoggettati permesso di costruire convenzionato ex art. 17 L.R. 51/75 comma 3 come modificato dalla L.R. 1/2001 e a concessione d'uso del suolo pubblico, ove occorra.

In questa zona possono essere insediati solo esercizi commerciali di vicinato, salvo quanto previsto ai seguenti commi.

E' consentita la realizzazione di medie strutture di vendita con superficie di vendita fino ad un massimo di 999 mq., purchè l'intervento sia coerente ed adeguato alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificio o degli edifici interessati e con le norme di intervento stabilite dai commi precedenti.

L'attivazione di medie strutture di vendita è assoggettata a piano esecutivo o concessione convenzionata che prevedano le aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura stabilita dalle vigenti norme all'articolo 20.1, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente Piano Regolatore Generale.

## 6.2. - CONTENUTI DELLE TAVOLE DI PIANO

Le tavole grafiche di piano individuano le altezze, gli allineamenti e visualizzano le presenti norme e sono da ritenersi, salvo specifica indicazione, vincolanti nei successivi interventi edilizi.

In caso di eventuali non corrispondenze:

- fra relazione generale e tavole, prevalgono le indicazioni delle tavole grafiche;
- fra le tavole grafiche a scala diversa, prevale la tavola a scala maggiore;

- fra relazione generale e Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione;
- fra le tavole grafiche e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 6.3. - ELEMENTI PROGETTUALI

Per ogni intervento edilizio, concernenti la manutenzione presentato, in aggiunta a regolamentazione vigente, un appropriate, che definisca: ad esclusione di ordinaria, deve essere presentato in aggiunta a quanto previsto dalla regolamentazione vigente, un progetto, nelle scale appropriate, che definisca:

- a- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- b- I collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- c- il partito architettonico delle fronti;
- d- la sequenza dei colori di facciata;
- e- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- f- la collocazione di insegne ed altri distintivi urbani
- g- la sistemazione delle aree esterne evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- h- le destinazioni d'uso previste e, per gli edifici esistenti: le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

### 6.4. - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le tavole individuano la classificazione degli edifici.

L'articolo che segue indica le categorie di massimo intervento consentite.

#### 6.5. - INTERVENTI SU EDIFICI MERITEVOLI DI PARTICOLARE TUTELA (T.T.)

Le tavole grafiche individuano con apposita campitura gli edifici o le parti di edificio ritenuti meritevoli di particolare tutela stante il loro valore storico ed ambientale o monumentale.

Per tali edifici o per le parti indicate, gli interventi debbono avvenire mantenendo inalterate le tipologie edilizie, le parti e gli elementi architettonici originari costitutivi l'organismo edilizio, intendendosi per tali:

- murature d'ambito e di spina o comunque portanti;
- solai e volte;
- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;
- forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
- spazi intercorrenti tra parti piene di muratura e serramenti in genere (finestre, porte, portoni, mostre di negozi, ecc.);
- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

Tali parti ed elementi architettonici devono essere mantenuti ricorrendo, in caso di degrado, all'uso di materiali uguali o, se necessario, simili per forma, dimensioni e colore, procedendo all'eliminazione ed al ripristino secondo le forme originarie degli elementi architettonici estranei.

In ogni caso è fatto divieto di alterare l'attuale assetto planivolumetrico d'insieme.

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

Le destinazioni d'uso devono essere analoghe alle attuali salvo diversa indicazione contenuta specificatamente nelle tavole di piano.

In aggiunta ai documenti di cui al precedente comma 6.3 dovrà tassativamente essere predisposta un'adeguata documentazione storica sull'edificio oggetto di restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori (formato 18x24).

Tale documentazione dovrà suffragare le scelte progettuali.

Il massimo livello d'intervento ammesso è il restauro.

#### 6.6. - INTERVENTI SU EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO AMBIENTALE (V.A.)

Qualora le tavole grafiche indichino come vincolate le fronti, interne o esterne, si applicano per esse le tutele di cui al precedente comma 6.5.

Le rimanenti parti dell'edificio, devono essere ripristinate in modo unitario al fine di riproporre coerenti cadenze.

Per tali edifici:

- sono obbligatorie le demolizioni di superfetazioni o aggiunte così, come evidenziate in planimetria;
- sono ammesse operazioni di ristrutturazione, modificaione di destinazione d'uso che comportino l'utilizzo degli edifici censiti.

Eventuali locali, già utilizzati e rilevati, con destinazione residenziale e/o terziaria, ma non dotati delle caratteristiche richieste dalle Norme di igiene edilizia, possono ad esse adeguarsi anche mediante lavori di ristrutturazione.

#### 6.7. - INTERVENTI SU EDIFICI O PARTI DI EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE (R.R.)

Le tavole grafiche individuano gli edifici o parte di edifici da sottoporre a ristrutturazione con mantenimento dell'involucro originario.

Qualora l'indicazione riguardi anche le facciate, al fine di ripristinare l'unitarietà compositiva, è fatto obbligo di procedere a interventi di ricostruzione delle parti alterate per ripristinare coerenti cadenze mediante la sostituzione integrale o parziale degli elementi difformi di più recente introduzione.

#### 6.8. - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO (P.E.)

L'allegato "A" alle presenti Norme Tecniche di Attuazione e le tavole di piano indicano per gli edifici di nuova costruzione, soggetti a preventiva pianificazione esecutiva particolareggiata, individuati graficamente sulle tavole, i seguenti elementi che sono vincolanti:

- allineamenti in pianta ed in alzato,

- destinazioni funzionali,
- colori di facciata,
- percorsi o spazi pubblici e/o di uso pubblico, rimanendo valide, per gli elementi non dichiarati espressamente vincolanti, le prescrizioni di carattere generale contenute nella presente Normativa.

Fino all'approvazione dei P.E. sono consentiti, previa concessione edilizia, negli edifici compresi negli stessi, ovvero assoggettati alle altre categorie di intervento, gli interventi di recupero-ristrutturazione edilizia ai soli fini dell'utilizzo residenziale/abitativo (recupero/modifica/creazione di alloggi) e per la creazione di parcheggi entro terra o al piano terra dei fabbricati, senza alcun incremento dei volumi preesistenti nel rispetto degli elementi da tutelare e di materiali da utilizzare previsti dalle presenti norme.

#### 6.9. - INTERVENTI DI RICOMPOSIZIONE E DI COMPLETAMENTO URBANISTICO (R.U.)

Le tavole di piano indicano gli edifici soggetti a ricomposizione e a completamento urbanistico mediante nuova edificazione consentita fino alla saturazione degli indici volumetrici previsti dal presente articolo.

Per essi valgono gli allineamenti in pianta ed in alzato nonché le previsioni di percorso e/o spazi pubblici e/o di uso pubblico previsti negli elaboratori grafici.

#### 6.10. - NORME GENERALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI, INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

I volumi e le superfici coperte dagli edifici individuati negli elaborati costituenti il presente piano sono puramente indicativi e andranno verificati, al momento della presentazione delle singole richieste d'intervento, in base ad un rilievo topografico quotato in scala non inferiore ad 1:200.

#### 6.11. - RIMANENTI EDIFICI (R.E.)

Per i rimanenti edifici altrimenti non individuati, sono ammesse le seguenti opere, nel rispetto del Piano Regolatore Generale:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione.

Oltre a quanto sopra esposto, le schede, se indicate, fissano per ciascun edificio gli elementi essenziali da mantenere e/o le opere consentite.

Eventuali locali o vani aventi destinazione residenziale e/o commerciale ma non dotati delle caratteristiche richieste dalle Norme di Igiene Edilizia possono ad esse adeguarsi fino al raggiungimento delle dimensioni minime.

#### 6.12. — INTERVENTI CONSENTITI SULLE UNITÀ FUNZIONALI

Si definisce ‘unità funzionale’ l’alloggio o il nucleo terziario e/o secondario, comprese le relative pertinenze.

Le autorizzazioni e/o concessioni relative possono essere rilasciate per le singole unità funzionali — nel rispetto delle norme riguardanti l’intero edificio — previa sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo che preveda, a semplice richiesta dell’Amministrazione Comunale, l’esecuzione pro-quota, a carico dei proprietari dell’edificio, delle opere riguardanti le parti comuni.

#### 6.13. - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Salvo quanto specificatamente previsto dagli allegati in tutta la zona A, al fine di ottenere la continuità con le preesistenze, qualunque sia il grado di intervento consentito, sugli edifici si applicano le seguenti norme particolari:

- la copertura deve essere a falde inclinate;
- il manto di copertura deve essere in cotto, colore naturale, salvo interruzioni ottenute mediante l’impiego di materiali trasparenti;
- le fronti: in cotto a vista, in pietra a vista non lucidata, ad intonaco liscio, martellinato fine o grosso.

E’ fatto divieto d’impiego di plastico continuo o materiale analogo per la finitura delle fronti, salvo l’uso di finiture ad intonaco “civile colorato in pasta”.

Le zoccolature, le modanature, i contorni delle finestre e delle aperture, le inferriate e ringhiere, gli elementi decorativi in genere, se presenti o se progettati, devono integrarsi con quelli in opera su edifici dell’intorno, aventi fronte vincolata.

Per gli apparecchi d’oscuramento si applicano le seguenti norme:

- a) Nel caso in cui l’edificio originario non preveda apparecchi d’oscuramento, le nuove opere non possono prevedere meccanismi e sistemi di oscuramento in facciata, fermo restando il divieto d’uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana.

- b) In tutti gli altri casi l'oscuramento delle aperture, se previsto in vista, deve essere realizzato mediante scuri mobili (a ventola, a pacchetto, a persiane scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio, naturale o bronzato, acciaio inox e di materiali plastici.
- c) Le tapparelle avvolgibili sono consentite nei casi in cui ai commi 6.8. e 6.9. e/o qualora già in opera nella struttura originaria.

Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con i colori tradizionali e/o indicati nella cartella colori, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio, naturale o bronzato, di acciaio inox e di materiali plastici.

Le insegne, scritte pubblicitarie, tende da sole, ecc. devono essere inserite entro il vano della vetrina.

Sono tassativamente vietate le insegne e/o le scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici odi uso pubblico.

Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte ed in ogni caso non potranno essere poste ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano dei marciapiede

Gli spazi interni scoperti devono mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde.

Fermo restando il divieto di impiego di manti continui in asfalto, in conglomerato bituminoso e/o cemento, nel caso di:  
rifacimento o sistemazione di dette aree, il manto d'usura deve essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera posti in luogo seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.

Le aree a verde devono essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.

#### 6.14. - DEMOLIZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO (D.D.)

Negli edifici o parti di essi, che risultino regolarmente autorizzati, per i quali le tavole grafiche prevedono la demolizione sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni sono obbligatorie e devono essere eseguite preliminarmente agli interventi di cui ai precedenti commi, o a semplice richiesta secondo le procedure di legge dell'Amministrazione Comunale in funzione dell'attuazione delle opere pubbliche previste dai Programmi Pluriennali di Attuazione vigenti.

#### **6.15. - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE SINGOLE RICHIESTE EDILIZIE**

Ai fini del rispetto delle norme di cui al presente piano, i progetti, le istanze o le segnalazioni, ad integrazione di quanto previsto dalle vigenti norme comunali in materia, devono essere altresì corredati da:

- a) almeno tre fotografie a colori, formato 18x24, rappresentanti:
  - l'edificio oggetto di intervento l'edificio e le costruzioni a suo diretto contatto;
  - uno scorcio dell'edificio e della via sul quale lo stesso affaccia;
- b) prospetti fronteggianti vie, piazze, e spazi pubblici o di uso pubblico, nonchè visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, in scala 1/100 comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredate di grafici in scala adatta (e, comunque, non inferiore a 1/20) dei particolari costruttivi decorativi;
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne ecc. in scala almeno 1/20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti.

#### **6.16. - INTERVENTI SU AREE E SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

Gli interventi su aree e spazi pubblici e di uso pubblico debbono essere finalizzati all'individuazione dei singoli elementi formanti un elevato grado di qualità ambientale.

Le indicazioni particolari sono quelle contenute nell'allegato "C" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### 6.17. - DEFINIZIONE DEI CARATTERI FUNZIONALI

Al fine dell'applicazione delle presenti Norme e fatta salva ogni specifica, puntuale indicazione che fosse eventualmente contenuta nelle tavole grafiche, si definiscono le seguenti categorie di destinazione d'uso che sono ammesse nelle zone

**Residenza:**

abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini; associazioni.

**Secondario:****di servizio:**

arrotini; barbieri; cantine sociali; ciclisti; decoratori; elettricisti; estetiste; falegnami; fotografi; idraulici; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico—curativa; laboratori odontotecnici; lavanderie/ stirerie/ tintorie; legatorie; massaggiatori/trici; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; pelliccerie/ pelletterie; radioriparatori; restauratori; sarti/ sartorie; stuccatori; tappezzieri; torrefazioni di caffè; vetrari/corniciai attività similari.

**Terziario:****Tradizionale/commerciale:**

ambulatori e laboratori per analisi mediche; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico; uffici direzionali; negozi; gallerie d'arte; bar /sale da tea/ ristoranti/ trattorie/ pizzerie/osterie/locande; giornali e riviste; agenzie di viaggio; associazioni e sedi di partito; rappresentanze di ditte commerciali ed assicurative; agenzie d'affari; clubs privati; sportelli bancari; attività similari.

**Speciale:**

case di riposo; chiese; oratori; alberghi; agenzie ippiche; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi/teatri/sale per lo spettacolo; sale gioco; collegi/convitti; scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private; discoteche/locali notturni; enti turistici e promozionali; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private per il gioco e lo sport; centri di orientamento attività ad esse assimilabili.

#### 6.18. - DEFINIZIONI

6.18.1.— Al fine dell'applicazione delle categorie d'intervento contenute nel presente articolo, le varie opere sono così definite:

#### **6.18.2.— interventi di manutenzione ordinaria**

2.1. — Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

2.1.1.—le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;

2.1.2.—le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne, semprechè vengano conservate le caratteristiche esistenti;

2.1.3.—le opere necessarie a riparare parti delle strutture, delle murature non portanti, delle coperture;

2.1.4.—le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

2.1.5.—l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno di singole unità immobiliari;

2.1.6.—lo spostamento di pareti mobili.

2.2.— La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

2.3.— E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche edilizie e di igiene vigenti.

#### **6.18.3. - Interventi di manutenzione straordinaria**

3.1.— Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

3.1.1.—le opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni;

3.1.2.—le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;

### 3.1.3.—le opere di parziale modificaione dell'assetto distributivo.

Di conseguenza sono classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificaione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifche alle destinazioni d 'uso.

3.2.— Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

3.3.— Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali e artigianali riguardino qualsiasi opera di natura statica, igienica., tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie linda di pavimento.

3.4.— Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa, salvo quanto disposto dall'articolo 26 della Legge 28.2.1985 n.47.

### 6.18.4. - Pertinenze

4.1.- Sono considerate pertinenze a esclusivo servizio di edifici residenziali: autorimesse, verande, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

### 6.18.5.- Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a particolare tutela

5.1.- Prima di dar corso agli interventi di manutenzione ordinaria che interessino immobili soggetti a tutela, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla osta dell'autorità amministrativa competente, quando occorra.

5.2.- Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

5.3. L'esigenza di mantenere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

#### 6.18.6. - Interventi di restauro

6.1. - Sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo anche mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi sono quindi volti:

- 6.1.1. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- 6.1.2. alla valorizzazione della costruzione, quanto risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- 6.1.3. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti, e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

6.2.- Salvo quanto disposto dall'articolo 26 della Legge 26.2.1985, n.47 gli interventi di restauro sono soggetti a concessione edilizia.

Sono soggetti ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo con esclusione di ogni altra destinazione d'uso.

Nei casi in cui è richiesta l'autorizzazione questa deve essere rilasciata in forma esplicita quando trattasi di interventi in immobili soggetti a tutela in base alle vigenti leggi speciali o che comportino il rilascio dell'immobile stesso da parte dei conduttori.

#### **6.18.7. - Interventi di risanamento conservativo**

7.1.- Sono di risanamento conservativo gli interventi che, eccedendo quelli di straordinaria manutenzione di cui al comma 6.18.3., sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

#### **6.18.8 - Interventi di ristrutturazione**

8.1.- Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un sistema sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva degli organismi stessi.

#### **6.18.9 - Interventi di nuova costruzione**

9.1.- Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli.

## Art. 7 - B1 CENTRALI INTENSIVE ZONA RESIDENZIALE “X”

In questa zona sono consentiti gli insediamenti residenziali e quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio, purché la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale.

E' esclusa ogni attività produttiva.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: residenziale analoga all'attuale o determinata da strumenti attuativi di ristrutturazione;
2. densità edilizia fondiaria massima: 3 mc./mq.;
3. Indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza dei fabbricati massima: ml. 25,00; l'altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale, fatta eccezione per quegli edifici compresi nei piani esecutivi;
5. distanza dalla strada: secondo la tipologia locale, determinata o da determinarsi per isolato;
6. distanza dal confine: 2/5 dell'altezza dell'edificio; è consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purché vengano risolti eventuali frontespizi nudi;
7. distacco tra i fabbricati uguale o maggiore all'altezza delle fronti più alte; deve essere verificato comunque il calcolo del cortile. 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.

8. per i nuovi edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici , dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Nel caso di ristrutturazione o interventi su edifici esistenti, i parcheggi richiesti potranno essere reperiti nella zona qualora sia verificata l'impossibilità o la non opportunità dal punto di vista viabilistico di localizzare gli stessi negli edifici medesimi.

9. nei piani esecutivi che prevedono il reperimento degli standard minimi di legge si applicherà l'indice di densità territoriale pari a 3 mc./mq.
10. in relazione al disposto di cui all'articolo 7 p.2) del Decreto Ministeriale 2.4.1968, è consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione del volume esistente, rispettando la densità fondiaria massima di 4,5 mc./mq.

## Art. 8 - B2 ZONA RESIDENZIALE UNIFICATA

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono consentite quelle attività di cui all’articolo 7 - 2° comma.

Sono escluse le attività industriali e quelle artigianali moleste; è ammessa l’edificazione di costruzioni destinate ad attività artigiane ed a piccoli laboratori non superanti nel loro complesso i mc. 1.000 purché l’attività in essi svolta non rechi danno o molestia, con rumori, vibrazioni o scarichi alle contigue abitazioni. Le costruzioni sopradette dovranno mantenere da tutti i confini una distanza minima di ml. 5,00 e dovranno presentare un aspetto decoroso e non contrastante con l’ambiente.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: residenziale in cortina continua o in serie aperta, a giudizio dell’Amministrazione Comunale in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell’intorno o determinata dagli strumenti attuativi;
2. densità edilizia fondiaria massima: 2 mc./mq.;
3. indice di copertura: massimo 1/3 del lotto edificabile e minimo 1/3 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza massima dei fabbricati: ml. 22,00; l’altezza delle fronti su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: minimo ml. 5,00 per costruzioni in serie aperta;
6. distanza dal confine: 1/3 dell’altezza dell’edificio con un minimo di ml. 5,00 per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi consentibili con le modalità di cui al punto 1.;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all’altezza delle fronti più alte. Qualora fra 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;

8. per gli edifici che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.  
I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta. I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

## Art. 9 - B3 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono consentite quelle attività di cui all’articolo 7.

Per le attività produttive si fa riferimento all’articolo 8 – 3° comma.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. tipologia edilizia: edifici di massima in serie aperta;
2. densità edilizia fondiaria massima: 1 mc./mq.;
3. indice di copertura: massimo 1/3 del lotto edificabile e minimo 1/3 del lotto a verde traspirante, calcolato al netto dei parcheggi esterni;
4. altezza massima dei fabbricati: ml. 20,00; l’altezza delle fronti non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, fatta eccezione per gli edifici previsti da piani esecutivi;
5. distanza dal ciglio della strada: ml. 5,00;
6. distanza dal confine: 1/3 dell’altezza dell’edificio con un minimo di ml. 5,00;
7. distacco tra i fabbricati: non inferiore all’altezza delle fronti più alte.  
Qualora fra 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;
8. Per gli edifici che prevedono al loro interno negozi ed esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge, in aggiunta alle aree di parcheggio previste dai successivi articoli della presente normativa.

I parcheggi di cui sopra potranno anche essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

### **Prescrizioni particolari**

Per il Piano di Lottizzazione dell'area sita in Via Valle Nuova — Via Schiapparelli valgono le disposizioni di cui all'atto di Consiglio Comunale n. 393 del 20.12.1988.

## **Art. 10 - ZONE ARTIGIANALI E PICCOLA INDUSTRIA**

**ARTICOLO            SOPPRESSO**

## Art. 11 - D1 ZONA PRODUTTIVA

Queste zone sono destinate esclusivamente a insediamenti industriali ed artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, purchè localizzate nei locali di produzione o in quelli ad essi adiacenti e concernenti l'attività svolta, con superficie di vendita fino al 10% della superficie produttiva cui sono connesse e con un massimo di 250 mq., magazzini e depositi in genere.

Sono escluse quelle attività industriali di cui alla classe 1° del Decreto Ministeriale in data 2.3.1987 (Gazzetta Ufficiale n. 74 del 30.3.1987) che siano, a giudizio dell'Amministrazione, ritenute particolarmente nocive.

E' consentito negli edifici esistenti a destinazione produttiva, ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, l'inserimento delle attività di carattere artigianale, anche di servizio di cui all'art. 4 – caratteri funzionali delle N.T.A. del P.R.G., a condizione che venga assicurata una dotazione di parcheggi in ragione della utenza prevista.

Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del dirigente e del custode del complesso produttivo, non superanti i 1.000 mc.

Saranno ammessi gli ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mensa ed alle attrezzature previste dallo Statuto dei Lavoratori.

In queste zone, per le aree di nuovo impianto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di una lottizzazione approvata o all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per le aree di saturazione. I piani esecutivi di zona individueranno idonee aree nell'ambito degli standard industriali per la ricezione di attrezzature sociali, collettive, in funzione di una pluralità di aziende.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. densità edilizia fondata massima: 1 mq./mq.
2. indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml. 4,00, in ragione di un albero ogni 30 mq. di spazio verde
3. altezza massima dei fabbricati: ml. 15,00 eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze;
4. distanza dal ciglio della strada: minimo ml. 7,50;

5. distanza dai confini interni: minimo ml. 5,00;
6. parcheggi: rapportati al presumibile impiego di unità lavorative; comunque lo spazio da riservare a parcheggio, direttamente accessibile e aperto su spazio pubblico, non dovrà essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di volume edificato; le aree a parcheggio potranno ricadere nelle aree verdi piantumate, purché adeguatamente sistemate.  
I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde;
7. aree per verde a servizi sociali: nel caso di nuove costruzioni dovranno essere ricavate le aree per verde a servizi sociali inerenti alla zona industriale, nella misura prescritta del 20%. dell'intera proprietà, a cura e spese della proprietà stessa.  
Qualora ciò non fosse possibile perché l'area nella misura predetta risulterebbe di dimensioni insufficienti o di conformazione non idonea allo scopo, o nel caso di interventi in complessi esistenti, il proprietario potrà soddisfare l'obbligo nel seguente modo:
  - a - attraverso consorzio con altre proprietà per ricavare il complesso delle aree, sempre nella misura prescritta riferita alla somma delle aree delle proprietà consorziate;
  - b - mediante pagamento al Comune delle somme necessarie per l'acquisizione delle aree nella misura prescritta, in relazione alle condizioni indicate dall'articolo 16 della Legge 22.10.1971 n.865 e successive modificazioni.

## **Art. 11 bis - D2 ZONA POLIFUNZIONALE ESTERNA**

## **POLO SS.336: BUSINESS PARK**

La cartografia di Piano Regolatore individua un ambito di trasformazione urbanistica all'interno del quale realizzare il Business Park in attuazione della L.R. 12 Aprile 1999, n.10 (tabella A2 – interventi prioritari di individuazione preliminare). L'intervento consiste in un progetto urbanistico-edilizio del Polo SS 336 – Business Park integrato con interventi di riqualificazione e recupero ambientale, finalizzato anche al recupero di aree degradate, alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e al mantenimento di aree a verde al fine di evitare la conurbazione dei centri abitati; a tale scopo dovrà essere mantenuta a verde la zona a sud della SS 336 a confine con il Comune di Busto Arsizio.

Nell'ambito perimetrato sulle tavole di piano vengono individuate:

1. Le aree di trasformazione urbanistica destinate alla realizzazione del Business Park (T1 – T2).
  2. Le aree di salvaguardia e riqualificazione ambientale (R.A.).
  3. Le aree destinate a nuovi servizi (S1) e a servizi tecnologici (S2).
  4. Le aree di pertinenza degli insediamenti preesistenti (E.).
  5. La nuova viabilità di interesse sovracomunale (SS 341 – A8 secondo quanto approvato con deliberazione del CIPE del 29.03.2006), la nuova viabilità di interesse comunale (prolungamento Via Aleardi e collegamenti con SS 336 e SS 33) e le piste ciclabili.  
I tracciati viari e le rotatorie potranno subire modificazioni sulla base dei progetti esecutivi, la viabilità minore sarà definita nell'ambito dei P.I.I .

Tutti gli interventi ricompresi nel Piano Territoriale d'Area nell'ambito di trasformazione – Polo SS.336 sono dichiarati di preminente interesse regionale, di pubblica utilità e di somma urgenza ai sensi dell'art.1, comma 6, L.R. 10/1999.

La realizzazione del predetto obiettivo costituisce peraltro una importante occasione di sviluppo per la città e di riqualificazione di tutto il quartiere di Madonna in Campagna nonché di recupero di tutte le zone a sud della 336.

## **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

### **1) Per gli ambiti di trasformazione T:**

Sono previste le seguenti destinazioni funzionali e i limiti quantitativi assegnati alle stesse come di seguito indicate, in percentuale della superficie linda di pavimento complessiva prevista:

- terziario/direzionale  
funzione realizzabile negli ambiti T1 e T2 61% minimo \*
  - residenza,  
funzione realizzabile solo in ambito T1 15% massimo
  - attività produttive, magazzinaggio, custodia e servizi logistici,  
funzione realizzabile solo in ambito T2 21% massimo

\* accolto parere regione lombardia

Le percentuali di cui sopra sono riferite alla edificabilità massima di 280.000 mq di Slp. La quota restante è destinata alla realizzazione dei servizi.

La specificazione delle destinazioni d'uso previste, è articolata per gli ambiti T1 e T2 come di seguito:

**Ambito T1:**

Zona a nord, destinazione d'uso principale terziario/direzionale/, integrata con altre destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili, turistiche, ricettive, per la cultura, lo sport e il tempo libero nonché per la residenza.

In particolare troveranno localizzazione le sedi direzionali di aziende e le strutture di servizio alle imprese in senso lato (centri di formazione, ricerca, spazi di relazione tra domanda e offerta, centri di rappresentanza e attività espositive e di promozione dei prodotti delle imprese); le attività ricettive con quanto alle stesse correlato (sale congressi, ristorazione, centri benessere, nonché attività di carattere sanitario/assistenziale).

Per il tempo libero potranno trovare localizzazione funzioni di svago e intrattenimento (multisale cinematografiche, parco giochi, centri sportivi, spazi per spettacoli, manifestazioni culturali, sportive, intrattenimento, pubblici esercizi).

E' consentita la realizzazione di una quota di residenza al fine di conferire un carattere polifunzionale ai nuovi insediamenti.

Le funzioni di carattere commerciale saranno accessorie agli insediamenti primari del Business Park, e limitate agli esercizi di vicinato, escludendosi tassativamente insediamenti in grandi strutture di vendita (supermercati o ipermercati - outlet); potranno essere localizzate nell'area medie strutture di vendita nel numero massimo di due unità, solo se trattasi di trasferimenti di esercizi esistenti nel territorio cittadino con conseguente cessazione della attività nella precedente localizzazione. Il trasferimento delle medie strutture di vendita non potrà dar luogo al rilascio di nuove autorizzazioni della stessa tipologia per le quali è prevista la procedura speciale di cui agli artt.20.1 e 20.2 delle N.T.A. del P.R.G.

La destinazione d'uso principale terziaria/direzionale potrà aumentare rispetto al limite quantitativo sopra indicato in riduzione delle altre funzioni complementari, accessorie e compatibili.

**Ambito T2:**

Zona a sud, destinazioni d'uso principali magazzinaggio, custodia e servizi logistici, terziario/direzionale.

La logistica sarà principalmente caratterizzata dal livello distributivo. Sarà possibile insediare attività produttive caratterizzate da un elevato livello tecnologico. Sono comunque escluse tutte le attività che possono risultare inquinanti o che utilizzino sostanze pericolose.

**2) Per gli ambiti R.A.:**

Le aree di riqualificazione ambientale saranno principalmente oggetto di interventi di forestazione per la realizzazione di un ambiente di elevata qualità naturalistica; le aree individuate a parco dovranno prevedere attrezzature per la fruizione da parte del pubblico tramite percorsi pedonali e ciclabili opportunamente attrezzati. In detto ambito potrà trovar sede un centro studi/ricerca di ecologia urbana in collaborazione con le sedi universitarie del territorio.

Nella porzione Sud/Ovest in confine con Busto Arsizio potranno essere realizzati insediamenti a carattere ospedaliero.

### **3) Per gli ambiti S.:**

Gli interventi consisteranno nella realizzazione di un nuovo polo scolastico, scuola materna, elementare e media, in attrezzature a verde e tempo libero così costituito a livello preliminare:

Polo scolastico:

Scuola materna: 6 sezioni;

Scuola elementare: 4 sezioni, 20 aule più laboratorio, refettorio e palestra;

Scuola media: 4 sezioni, 12 aule più refettorio, laboratorio e palestra.

Per la realizzazione del Polo è destinata un'area di mq 47.973.

Parco Pubblico attrezzato per il quale è riservata un'area di mq 14.088.

Servizi tecnologici: impianti finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

### **4) Per gli ambiti E.:**

Sono confermate le destinazioni in atto, riportate nelle tavole di piano, e sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo; per gli insediamenti agricoli si applicano le norme di cui alla Legge Regionale n.12/2005.

Gli interventi di ristrutturazione, riconversione con cambio d'uso, nonchè ampliamento, sono consentiti nei limiti di cui all'art.7 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Ticino L.R. 31/2002 per le zone a Nord della SS 336; mentre per la zona a Sud gli stessi interventi, sono subordinati alla preventiva formazione di un piano esecutivo ecologico e paesistico per la riqualificazione dell'area, che verrà redatto dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il Consorzio del Parco Lombardo della Valle del Ticino e sarà finalizzato:

al recupero e valorizzazione degli elementi costituenti il paesaggio naturale;  
alla riconversione degli insediamenti esistenti in funzioni compatibili con un ambito di parco, quali la destinazione turistico/ricettivo (agriturismo) e sportiva; finalizzate alla fruizione dell'ambiente naturale;  
alla valorizzazione e inserimento ambientale dei manufatti esistenti.

### **POTENZIALITA' EDIFICATORIA E PEREQUAZIONE URBANISTICA:**

L'edificabilità massima ammisible è realizzabile utilizzando indici di edificabilità espressi in mq/mq di superficie linda di pavimento come definita dall'art.4 delle N.T.A. vigenti del P.R.G. L'edificazione dovrà essere concentrata nei soli ambiti di trasformazione urbanistica – T. Gli indici di edificabilità sono così definiti in metri quadri di superficie linda di pavimento in rapporto alla superficie di proprietà nei differenti ambiti:

- Zona Nord      T1      0,21 mq/mq  
                      S.      0,21 mq/mq
- Zona Sud      T2      0,40 mq/mq  
                      R.A.   0,19 mq/mq

Gli interventi da realizzare negli ambiti T dovranno rispettare i seguenti rapporti di superficie:

Zona T1:

- superficie coperta      massimo 30%
- superficie a verde traspirante      minimo 60%

Zona T2:

- superficie coperta      massimo 40%
- superficie a verde traspirante      minimo 30%

Gli altri parametri relativi alle caratteristiche costruttive e architettoniche degli edifici verranno preciseate in sede di pianificazione esecutiva.

La dimensione minima delle aree di proprietà necessaria per la realizzazione degli interventi in ambiti T1 e T2 è di:

- mq 30.000 per la zona Nord (T1);
- mq 20.000 per la zona Sud (T2).

La volumetria attribuita agli ambiti R.A. e S potrà essere realizzata negli ambiti T1 e T2 tramite il trasferimento della capacità volumetrica e subordinatamente alla cessione gratuita delle aree negli ambiti R.A. e S.

A tutti gli interventi ubicati nelle zone T è attribuita una quota delle aree R.A. e S.; detta quota ove reperita e ceduta, darà luogo al trasferimento delle volumetrie, ovvero potrà essere monetizzata negli altri casi. L'Amministrazione Comunale utilizzerà le somme delle monetizzazioni per l'acquisizione delle aree R.A e S. e al trasferimento delle volumetrie agli interventi nell'ambito T.

I criteri, le modalità e le specifiche di attuazione della perequazione urbanistica, verranno determinati in sede di aggiornamento del documento di inquadramento dei P.I.I.

## **MODALITA' DI INTERVENTO**

L'aggiornamento del documento di inquadramento dei P.I.I. sarà redatto entro 90 gg. dalla approvazione della variante.

L'Amministrazione Comunale darà avviso entro 20 gg. dalla approvazione del documento di inquadramento dei P.I.I. perchè gli interessati presentino delle proposte di intervento, preliminari ai P.I.I., con la documentazione sufficiente a delinearne le caratteristiche. Le proposte dovranno avere i seguenti requisiti:

- Dimensione minima complessiva delle aree di proprietà: mq 30.000 per la zona Nord (T1) mq 20.000 per la zona Sud (T2);
- Rispondenza a requisiti bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Obiettivi prefissati per la certificazione energetica;
- Pluralità di funzioni;
- Correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche;
- Qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo (minore superficie coperta);
- Qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica;
- Utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli solari (in particolare per gli edifici della logistica).

L'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di un Master Plan finalizzato alla verifica di coerenza e compatibilità dei singoli interventi, mediante un disegno unitario, e alla programmazione degli stessi.

Lo scenario progettuale allegato alla variante non ha carattere vincolante ma costituisce una verifica di fattibilità degli interventi e una delle possibili soluzioni progettuali.

Nell'ambito T2 i P.I.I. dovranno prevedere idonee fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione dei Programmi Integrati di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005.

Gli interventi sugli edifici esistenti in ambito T1 e T2 saranno assentiti con Permesso di Costruire convenzionato, previa autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi nelle zone R.A. sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Esecutivo Ecologico/Paesistico che verrà redatto dal Comune di concerto con il Consorzio Parco Ticino entro un anno dall'approvazione della presente variante. In detto Piano saranno esplicitati i requisiti e le caratteristiche relative agli interventi sugli edifici esistenti nonché gli interventi di recupero e riqualificazione ambientale.

I tracciati viari potranno subire variazioni in sede di progettazione esecutiva determinate dal rilievo dello stato dei luoghi.

L'Amministrazione Comunale si impegna a promuovere l'inserimento degli interventi previsti della presente variante nel quadro delle iniziative per l'EXPO 2015.

## Art. 11 ter - D3 ZONE POLIFUNZIONALI INTERNE P.O.I.

Queste zone sono caratterizzate dalla preesistenza di insediamenti a carattere produttivo, commerciale, terziario, sovente con interconnessione delle predette attività nell'insediamento medesimo, oppure dalla preesistenza di attività produttive per le quali il piano prevede la riconversione in attività: terziario e di servizio ed ancorchè produttive, ma maggiormente compatibili con la zona circostante da un punto di vista ambientale e di inserimento nel contesto urbano.

Pertanto in tali zone potranno trovare sede: attività produttive, ad esclusione di quelle di cui alla classe 1° del Decreto Ministeriale in data 2.3.1987 (Gazzetta Ufficiale n.474 del 30.3.1987) e di quelle che siano ritenute particolarmente inquinanti e nocive, previo parere della Unità Sanitaria Locale; uffici pubblici e privati, attività creditizie, assicurative, ricettive, culturali; pubblici esercizi, servizi di uso pubblico e/o collettivo, autorimesse, aree per i servizi di protezione civile.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto da stabilire con i Programmi Pluriennali di Attuazione e con i Piani Esecutivi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di ricostruzione consentiti nella zona sono assoggettati a preventiva pianificazione esecutiva che dovrà prevedere il reperimento degli standard minimi di legge salvo sia verificata, da parte dell'Amministrazione Comunale, in caso di ristrutturazione, la impossibilità al reperimento degli stessi per mancanza di aree disponibili. Gli interventi dovranno essere comunque rivolti al mantenimento di elementi di architettura industriale meritevoli di conservazione.

Sono ammessi con singola concessione edilizia gli interventi compatibili, per caratteristiche edilizie e destinazioni d'uso, sia con il vigente Piano Regolatore Generale che con la presente variante.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. densità edilizia territoriale: 3 mc./mq.
2. indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile e minimo 1/5 del lotto a verde traspirante.
3. distanza dal ciglio della strada: minimo ml. 10,00 in caso di ricostruzione.
4. distanza dai confini: minimo ml.7,50; gli interspazi risultanti dovranno essere alberati e concorreranno alla formazione degli spazi di cui al punto 2.
5. altezza massima: da definirsi con i Piani Esecutivi.

## **Art. 12 - EDIFICI INDUSTRIALI ESISTENTI IN DIFFORMITA' DI DESTINAZIONE DI PIANO**

Per gli edifici industriali esistenti in difformità di destinazione di Piano, le cui lavorazioni non producano rumore, esalazioni o scarichi nocivi, l'Amministrazione Comunale dovrà deliberare le caratteristiche di ammissibilità in base agli effetti diretti ed indiretti determinati dai singoli insediamenti.

Potranno essere escluse quelle attività che, pur non superando i limiti di tollerabilità, richiedano lavorazioni all'aperto.

Potranno essere realizzate opere tendenti a migliorare le condizioni igienico - sanitarie dell'ambiente di lavoro, e la formazione o il miglioramento dei servizi sociali per l'adeguamento alle norme sulla tutela dei lavoratori.

Le nuove opere dovranno tendere all'adeguamento alle prescrizioni di cui al precedente articolo 11, salvo per quanto previsto al comma precedente.

La dotazione minima dei parcheggi dovrà essere valutata caso per caso sentita la Commissione Edilizia.

## Art. 13 - D4 ZONA COMMERCIALE

In questa zona troveranno sistemazione le attività di tipo commerciale, di deposito ed in genere terziarie secondo le indicazioni dei piani di settore; pertanto le relative realizzazioni edilizie potranno essere adibite a magazzini di vendita, esercizi di vicinato, depositi in genere.

Medie strutture di vendita potranno trovare collocazione in queste zone, con le modalità stabilite dall'articolo 20.1.

E' ammessa l'edilizia residenziale, destinata alle abitazioni del proprietario o del dirigente e del custode dell'attività, con un limite di mc. 1.000.

La densità edilizia fonciaria massima non potrà superare 0,8 mq./mq.

Le altezze massime, le distanze dai confini e dal ciglio stradale saranno identiche a quelle della 'ZONA PRODUTTIVA' (articolo 11, commi 3 - 4 - 5).

Indice di copertura: massimo 3/5 del lotto edificabile.

Rapporto di verde traspirante: minimo 1/5 del lotto edificabile, con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto ml.4,00 in ragione di 1 albero ogni 30 mq. di spazio a verde.

Dovranno essere reperite le aree a standard pari alla dotazione minima di legge, da destinarsi interamente a parcheggi.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde, e comunque non potranno essere eccedenti il 50% della quota di verde traspirante prescritta.

Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente piantumate, in aggiunta al previsto rapporto di area a verde, con alberature.

I parcheggi di cui sopra potranno essere multipiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

## Art. 14 - D5 ZONA COMMERCIALE PER L'INGROSSO

In questa zona troveranno sistemazione le attività commerciali connesse alla produzione che svolgono lo scambio delle merci a livello di ingrosso nonché attività di autotrasporto merci, depositi e magazzini.

E' ammessa l'edilizia residenziale destinata alle abitazioni del proprietario o del dirigente e del custode dell'attività, con un limite di mc. 1.000.

In questa zona non sono ammesse nuove destinazioni commerciali al dettaglio, come definite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114.

La densità edilizia massima non potrà superare 0,8 mq./mq.

Le altezze massime, le distanze dai confini e dal ciglio strada, saranno identiche a quelle della "ZONA PRODUTTIVA" (articolo 11, commi 3 - 4 - 5).

L'indice di copertura non sarà maggiore di 3/5 della superficie fondiaria: 1/5 dell'area scoperta dovrà essere sistemata e mantenuta a verde con alberature d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di ml. 4,00 in ragione di un albero ogni 30 mq. di spazio verde.

In queste zone dovranno essere verificati gli standard, di cui non meno del 50% deve essere reperito e destinato a parcheggi.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

Le aree a parcheggio a raso dovranno essere opportunamente piantumate, in aggiunta al previsto rapporto di area a verde con alberature.

## Art. 15 - B4 ZONA RESIDENZIALE A VERDE PRIVATO

Il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato. Pertanto le fasce collinari di pendio delle colline di Crenna e Cedrate, secondo la perimetrazione evidenziata sulle tavole di piano, non possono subire modificazioni edilizie salvo le ristrutturazioni interne degli edifici preesistenti e con eventuali aggiunte e nuove edificazioni al solo servizio del mantenimento del verde, con una densità edilizia non superiore a 0,03 mc./mq. La volumetria consentibile sulle fasce di pendio potrà essere trasferita sulle aree esterne ed attigue alle ripetute fasce anche con destinazione residenziale.

Le zone a verde privato sono destinate alla residenza e funzioni compatibili di cui all'articolo 6 delle presenti norme.

Per tutte le altre aree ovunque ubicate nel territorio comunale, l'edificazione è regolamentata, nel pieno rispetto delle condizioni ambientali e paesaggistiche e della piantumazione esistente, come segue:

- a) qualora preesistano edifici aventi una volumetria superiore a 0,8 mc./mq. sono ammesse soltanto opere di ripristino, restauro conservativo e migliorie di ordine igienico-sanitario. Sarà consentita la riedificazione totale o parziale a condizione che il volume complessivo risultante non superi in ogni caso 0,8 mc./mq.;
- b) qualora preesistano edifici aventi una volumetria inferiore a 0,8 mc./mq. sono ammesse soltanto opere di ripristino, restauro conservativo e migliorie di ordine igienico-sanitario. Sarà consentita la riedificazione nonché l'aggiunta di volumetria a condizione che la densità edilizia non superi complessivamente 0,5 mc./mq.
- c) qualora non preesistano edifici o volumi sarà consentita l'edificazione con densità edilizia non superiore a 0,5 mc./mq.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. densità edilizia massima: secondo i sopracitati casi a), b) e c); 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;

2. indice di copertura :massimo 1/6 del lotto edificabile nei casi a) e b); massimo 1/8 del lotto edificabile nel caso c).
3. rapporto di verde traspirante: in ogni caso dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante pari ai 4/10 dell'area a disposizione, che potrà comprendere anche le aree di pendio di cui al comma 2°:  
tale area dovrà essere piantumata e mantenuta tale.  
Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto;
4. altezza massima dei fabbricati: uguale all'esistente nei casi a) e b); nel caso c) e per nuove edificazioni ml. 9,00 con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra;
5. distanza dal confine e dal ciglio della strada: minimo ml. 5,00;
6. distanza tra fabbricati: minimo ml. 10,00.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50%. nelle superfici a verde.

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

## Art. 16 - E - ZONA RURALE

Queste zone sono conserve alle attività agricole.

Sono consentite:

- a) abitazioni degli addetti all'agricoltura;
- b) costruzioni in genere al servizio dell'attività agricola, ortoflorofrutticola o zootechnica.

### CARATTERISTICHE EDILIZIE

1. nel caso a) densità non superiore a 0,03 mc./mq.;
2. nel caso b) densità non superiore a 0,17 mc./mq.  
La superficie minima adibita all'attività agricola è di mq. 30.000.  
L'indice di copertura massimo sarà pari al 30% della superficie dell'appezzamento accorpato.  
Nel caso di serra l'indice di copertura potrà essere elevato fino al 50%;
3. altezza dei fabbricati residenziali massima: ml. 7,50;
4. distanza dal ciglio stradale minima: ml. 15,00;
5. distanza dai confini minima: ml. 10,00; dai confini di zona minima: ml. 20,00.

Il lotto accorpato può essere costituito anche in modo associativo tra diversi proprietari, previa convenzione edificatoria trascritta anche a favore del Comune.

Negli edifici esistenti e ricadenti nelle zone rurali, saranno consentiti interventi tendenti al recupero e al mantenimento delle caratteristiche architettoniche tipiche dei fabbricati, escludendo ogni ricostruzione.

Nel caso in cui l'intervento, al fine di migliorare le condizioni igienico - funzionali delle residenze esistenti, richiedesse un incremento del volume esistente, lo stesso potrà essere consentito con un limite massimo di mc. 150.

## Art. 17 - CENTRI DI QUARTIERE

Nelle aree assegnate a tale destinazione dovranno essere ubicate di norma quelle attività che hanno preminente carattere di pubblico servizio, quali negozi secondo le indicazioni del piano di sviluppo del commercio, uffici pubblici e privati, sedi bancarie, alberghi, ristoranti e pubblici esercizi, sedi di enti culturali, assistenziali e religiosi, sedi di enti per l'esercizio dei diritti democratici, sale di riunione, attrezzature ricreative, palestre, autorimesse anche pluripiano.

Il volume utile destinato a tale attività non dovrà essere inferiore al 50% del volume edificabile, il rimanente potrà essere destinato ad abitazione.

Le caratteristiche edilizie degli edifici compresi in queste aree saranno definite in sede di Piano Particolareggiato.

Particolare attenzione si dovrà porre nella selezione delle possibili funzioni da inserire nei tessuti storici al fine di non alterarne le caratteristiche morfologiche ed ambientali in genere e le strutture urbanistiche degli edifici in particolare.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

## **Art. 18 - ZONA “CR” CENTRO RISTRUTTURATO - DIREZIONALE COMMERCIALE**

In questa zona troveranno sistemazione tutte quelle attività terziarie di tipo direzionale, commerciale e di servizio richieste dalla struttura residenziale e produttiva a livello urbano.

Pertanto vi potranno trovare sede: uffici pubblici e privati, banche, rappresentanze commerciali, esercizi pubblici, alberghi, sale di spettacolo, istituzioni culturali, autorimesse anche pluripiano, strutture commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, nonché servizi di uso pubblico in genere secondo le indicazioni dei piani di settore, artigianato di servizio.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto determinato dallo strumento attuativo.

L'edificazione sarà subordinata a piano esecutivo la cui configurazione giuridica e la cui estensione territoriale saranno determinate in sede di predisposizione dei programmi pluriennali di cui all'articolo 2 delle presenti norme. Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 3 mc./mq.

Sarà vietato qualsiasi insediamento di attività produttive anche di limitata estensione, nonché l'ampliamento o il potenziamento di attività produttive esistenti.

In questa zona dovranno essere predisposti i parcheggi, anche multipiano, in misura pari a quella della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

## **Art. 18 bis - ZONA “CR” CENTRO RISTRUTTURATO DI RECUPERO URBANISTICO DIREZIONALE COMMERCIALE - AREA DI VIA CANTONI**

In questa zona troveranno sistemazione tutte quelle attività terziarie di tipo direzionale e di servizio, richieste dalla struttura residenziale e produttiva a livello urbano.

Pertanto vi potranno trovare sede: uffici pubblici e privati, banche, uffici di rappresentanze commerciali, esercizi pubblici, alberghi, sale di spettacolo, istituzioni culturali, parcheggi ed autorimesse anche pluripiano, nonché servizi di uso pubblico in genere secondo le indicazioni dei piani di settore.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto determinato dallo strumento attuativo.

Saranno pure ammessi esercizi di vicinato non estendibili ai piani superiori al terreno.

L'edificazione sarà subordinata a piano esecutivo esteso all'intero del comparto perimetrato. Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare 4,5 mc./mq.

Il piano esecutivo dovrà prevedere: la cessione di superfici edificate ed agibili da destinare a pubblici uffici nella misura minima di mq. 2.500 di superficie linda di pavimento da realizzarsi secondo progetto esecutivo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale e da prevedere nella convenzione a cui saranno subordinati tutti gli interventi; la realizzazione dei parcheggi di norma ai sensi della Legge Regionale n. 51/75, in relazione alle funzioni previste ed in funzione anche delle superfici a pubblici uffici; la creazione di zone verdi, a piazza e pedonali di cui andranno previsti e realizzati gli elementi di arredo.

## Art. 19 - NODI DI INTERSCAMBIO

Nei nodi di interscambio dovranno trovare sistemazione tutte quelle attività terziarie e di servizio, nonché quelle infrastrutture ed attrezzature per la mobilità e la sosta, connesse con l'interscambio tra diverse modalità di trasporto pubblico e privato.

Pertanto vi potranno trovare ubicazione: aree di sosta veicoli, autorimesse anche pluripiano, stazioni di autolinee, stazioni di servizio auto, magazzini di vendita, agenzie di credito, esercizi pubblici, alberghi, istituzioni culturali e per l'assistenza, ambienti di incontro sociale e servizi di uso pubblico in genere.

Sarà ammessa l'esistenza di abitazioni nel rapporto di 1/5 del volume complessivo, computando anche le preesistenze residenziali.

Sarà vietato qualsiasi insediamento di attività produttive anche di limitata estensione, nonché l'ampliamento e il potenziamento di attività produttive esistenti.

L'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano Esecutivo globale.

Le caratterizzazioni morfologiche, funzionali e tecniche deriveranno dallo strumento attuativo.

La massima densità edilizia non potrà superare i 3 mc./mq.

I parcheggi realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nelle superfici a verde.

### Norme particolari:

Nodo di interscambio di Via Ferni: la destinazione prevalente sarà a stazione per autolinee ed autosilo per ricovero auto connesso alle esigenze dell'interscambio e non computabile ai fini della densità edilizia di zona; uffici e servizi connessi alla destinazione prevalente a stazione autolinee ed autorimesse; in tale zona è esclusa la residenza; andranno realizzati collegamenti pedonali con la stazione ferroviaria.

Nodo di interscambio di Via Generale Galvaligi e Ferrovie dello Stato: la destinazione prevalente sarà a servizi per le Ferrovie dello Stato e per tutte le funzioni connesse al trasporto passeggeri ed alla stazione ferroviaria con organizzazione delle attività di trasporto intermodale e formazione di area a parcheggio; uffici, servizi e attività ricettive connesse alla predetta funzione prevalente.

## Art. 20 - PIANO QUADRO DELL'INTERSCAMBIO (P.Q.I.)

Nella zona compresa fra il casello autostradale e la stazione ferroviaria e da quest'ultima al limite del sovrappasso della Mornera, delimitata nelle planimetrie di piano con apposito tratteggio, ogni intervento da realizzarsi attraverso piano di lottizzazione o concessione edilizia singola è subordinato allo studio ed alla redazione di un Piano Quadro dell'Interscambio preordinato ad intermediare le previsioni della pianificazione urbanistica generale con quelle della pianificazione esecutiva.

Scopo del P.Q.I. è quello di:

- a) definire in maggior dettaglio, ove necessario e relativamente all'area interessata, la rete infrastrutturale e la eventuale proposta di articolazione e quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria, da localizzare mediante strumenti di pianificazione esecutiva;
- b) definire e quantificare le funzioni residenziali e terziarie, direzionali - commerciali e di servizio;
- c) definire eventuali lotti minimi di intervento.

Costituiscono gli elaborati del P.Q.I.:

- 1) una relazione illustrativa contenente la individuazione delle sequenze e delle priorità degli interventi;
- 2) elaborati grafici in scala non inferiore all'1:2000;
- 3) norme di attuazione.

Il Piano Quadro dell'Interscambio è di iniziativa pubblica e viene deliberato dal Consiglio Comunale; ove la sua attuazione comporti modifiche al Piano Regolatore Generale si procederà all'adozione di apposita variante.

## Art. 20.1 - ZONE PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Con apposito simbolo grafico sulle tavole di azzonamento del Piano Regolatore Generale, sono individuate le Zone su cui è prevista la destinazione d'uso a media struttura di vendita, ai fini della verifica della conformità urbanistica stabilita dall'art. 6 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114, nonché dagli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 23 luglio 1999, n.14

Sulle zone così individuate restano vigenti, per quanto non in contrasto con la presente norma, tutte le altre norme di zona previgenti.

L'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di nuove medie strutture di vendita, è assoggettata ad un Programma Integrato di Intervento, ai sensi della Legge Regionale 12 aprile 1999, n.9, salvo quanto previsto all'articolo 6.1.

Nel caso di medie strutture con superficie di vendita superiore a 999 mq le aree da destinare a servizi pubblici (standard), nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente Piano Regolatore Generale, devono essere previste in loco nella misura massima possibile e comunque non inferiore al 50% della quantità complessivamente prevista, e garantendo la presenza delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico in loco, ed è esclusa la facoltà di monetizzazione.

Nel caso di medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a 999 mq devono essere reperite in loco almeno le aree destinate a parcheggio, potendosi localizzare le altre in ambiti a diretto servizio della struttura commerciale, con facoltà di monetizzazione

L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, nella misura massima del 20% d'incremento della superficie esistente di vendita, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, superiore a mq. 999, è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal vigente Piano regolatore Generale a specifica destinazione commerciale.

Il trasferimento ed ampliamento di edifici commerciali di media struttura di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., con superficie di vendita inferiore a mq. 999 è

possibile anche su aree non previste dal vigente P.R.G. a specifica destinazione commerciale, alle seguenti condizioni:

- il trasferimento e ampliamento deve essere contenuto nel limite di mq. 999 di superficie di vendita;
- venga garantita la dotazione di parcheggi nella misura del 100% di quella dovuta con reperimento in loco, ad eccezione degli esercizi ubicati nei Centri Storici ove è possibile la monetizzazione;
- venga prodotto un apposito studio di verifica delle condizioni viabilistiche della zona;
- il trasferimento non avvenga in Centri Commerciali nè nella zona perimetrata come zona polifunzionale esterna – Polo SS.336 Business Park – art.11 bis delle N.T.A. del P.R.G. nè nelle zone individuate sulla tavola di P.R.G. ai sensi dell'art.20.1 delle N.T.A. sulle quali è prevista la destinazione d'uso a medie strutture di vendita.

Alle medesime condizioni di cui al precedente comma è sempre possibile l'ampliamento e/o il trasferimento di esercizi di vicinato esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con trasformazione degli stessi in medie strutture di vendita sino al limite massimo di 999 mq di superficie di vendita.

Ai soli fini dell'applicazione delle presenti N.T.A., il subentro nella gestione di una media struttura di vendita di un soggetto diverso da quello originalmente titolare dell'autorizzazione non costituisce nuova apertura.

Per le sole medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., ed ai soli fini dell'applicazione di queste ultime, gli immobili che le ospitano hanno nel vigente strumento urbanistico specifica destinazione commerciale per medie strutture di vendita.

La specifica destinazione commerciale urbanistica di cui al precedente comma, per medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq. 999 o con superficie vendita superiore a mq. 999, a seconda che l'esistente media struttura appartenga rispettivamente alla prima alla seconda fascia dimensionale, permane sull'immobile per dodici mesi consecutivi, a far tempo dalla cessazione dell'attività della media struttura di vendita esistente.

## Art. 20.2 - CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI E NORME SUL PROCEDIMENTO CONCERNENTE LE DOMANDE RELATIVE ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

I “criteri” per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita sono richiesti dall’articolo 8, 3° e 4° comma del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114.

I criteri contenuti nel presente articolo potranno essere modificati e/o integrati dai competenti Uffici Comunali nella fase di applicazione della norma.

Il rilascio di autorizzazione all’apertura di medie strutture di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 20.1.

Il rilascio di autorizzazione all’apertura di medie strutture di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d’obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente Piano Regolatore Generale, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 999 mq, devono essere reperite all’interno dell’area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie strutture di vendita non è consentita la monetizzazione, salvo che per quelle ubicate nei Centri Storici.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui l’apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall’articolo 23 del D.P.R. 380/2001.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex articolo 8 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114 va presentata istanza di concessione, a tal fine allegando il progetto e l’ulteriore necessaria documentazione. In tale caso la concessione edilizia è rilasciata, in un unico atto con l’autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest’ultima, nel rispetto di quanto previsto dall’articolo 4 della Legge 493/1993 e successive modificazioni.

Nel caso l’autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per le concessioni edilizie, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

Qualora l’intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l’autorizzazione di competenza comunale, in applicazione della Legge Regionale 18/1997, viene richiesta contestualmente all’istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all’autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114.

Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

## Art. 20.3 - ZONE PER GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Non sono individuate Zone su cui è prevista la destinazione d'uso a grande struttura di vendita, ai fini della verifica della conformità urbanistica stabilita dall'articolo 6 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114, nonché dagli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 23 luglio 1999, n.14

L'attivazione di superfici destinate a grande struttura di vendita, anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 200% della superficie linda di pavimento della struttura attivata.

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande superficie di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'articolo 35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte;
- vengano verificate le condizioni di accessibilità e la viabilità dell'area;
- l'ampliamento interessi superfici già edificate.

Il trasferimento di esercizi commerciali di cui al presente articolo già esistenti, su aree non già in uso per grandi superfici di vendita, non è consentito sul territorio comunale.

## **Art. 21 - AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Queste aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico quali complessi scolastici, attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Ove non sia precisato nei grafici di Piano Regolatore Generale una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purché facenti parte di quelle previste dall'articolo 22 della Legge Regionale n.51 sugli standard urbanistici.

L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Gli edifici e i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

In dette aree sono indicate con apposito segno grafico le strutture private comunitarie ove insistono attività di enti ed istituzioni varie che svolgono la propria attività nel settore dei servizi comunitari, assistenziali, religiosi, educativi, quali soggetti che hanno titolo per l'attuazione delle previsioni di piano nella zona.

### **INDICI DI EDIFICABILITÀ**

Indice di densità edilizia territoriale: 0,8 mq./mq.

Rapporto di copertura: 2/5 della superficie fondiaria, verde traspirante minimo 1/5 della superficie fondiaria.

Parcheggi: pari a 1 mq. ogni 10 mc. di volume da edificare e comunque in rapporto alla utenza massima prevista.

## **Art. 22 - AREE PER ATTREZZATURE RICREATIVE SPORTIVE E PER IL VERDE PUBBLICO**

Queste zone sono riservate ad accogliere le attrezzature relative al tempo libero, ad impianti sportivi o spazi per il gioco e la ricreazione, alla formazione o conservazione di parchi o giardini, offerti comunque all'uso pubblico.

Le aree dovranno accogliere in genere costruzioni, attrezzature ed impianti attinenti all'uso per cui sono vincolate.

Gli impianti sportivi coperti o comunque richiedenti costruzioni, non potranno, di massima, occupare una superficie superiore ad 1/5 della disponibilità totale dell'area asservita. Per gli impianti esistenti il rapporto potrà essere aumentato ad 1/3.

Dovranno altresì essere previsti spazi riservati a parcheggio nel rapporto minimo di mq.10, comprensivi degli spazi di manovra, per ogni presunto utente dell'impianto.

Nelle zone di cui sopra non sarà permessa alcuna modifica della preesistente situazione plani - altimetrica del terreno, se non in casi particolari che verranno valutati di volta in volta in relazione alla particolare destinazione di zona.

Pertanto, per procedere a qualsiasi spianamento, scavo, riporto di terreni, tombamento e deviazioni di corsi d'acqua, disboscamento di terreni situati nelle zone verdi del territorio comunale, a prescindere dai pareri o autorizzazioni che comunque la legge possa richiedere ad altri enti, dovrà essere presentata al Sindaco apposita richiesta di nulla osta.

Sarà invece consentito il normale sfoltimento e l'avvicendamento arboreo nelle macchie boscate.

Ove non sia precisato nei grafici di Piano Regolatore Generale una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate con motivazione e deliberazione del Consiglio Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate, purché facenti parte di quelle previste dall'articolo 22 della Legge Regionale n.51/1975.

## Art. 23 - AREE PER ATTREZZATURE TERRITORIALI ZONE “F”

Queste aree sono riservate ad attrezzature di interesse collettivo a livello urbano territoriale quali complessi scolastici per l'istruzione superiore all'obbligo, eventuali complessi sanitari ed ospedalieri, impianti sportivi a scala territoriale e parchi pubblici. Ove non sia precisato nei grafici di Piano Regolatore Generale una specifica funzione, ovvero anche nel caso ne sia indicata una particolare, tali aree potranno essere utilizzate, con motivazione e deliberazione dell'Amministrazione Comunale, per qualsivoglia tra le funzioni sopra elencate.

L'utilizzazione, in genere, di queste aree dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Gli edifici ed i complessi consentiti saranno soggetti alle norme vigenti relative alle singole destinazioni d'uso degli impianti.

In questa zona la realizzazione dei complessi sopra indicati potrà avvenire anche da parte di privati previa convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

In dette aree sono indicate con apposito segno grafico le strutture private comunitarie ove insistono attività di enti ed istituzioni varie che svolgono la propria attività nel settore dei servizi comunitari, assistenziali, religiosi, educativi, quali soggetti che hanno titolo per l'attuazione delle previsioni di piano nella zona.

## Art. 24 - AREE PER VERDE DI LIVELLO INTERCOMUNALE

Queste aree sono riservate a verde pubblico attrezzato di preminente interesse intercomunale, per la formazione di parchi e spazi aperti attrezzati in funzione del tempo libero, dello svago e della ricreazione. Per la loro particolare ubicazione e natura, in queste zone la funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente. Salvo norme più restrittive eventualmente emanate dagli enti comprensoriali e intercomunalni competenti, valgono le sottoindicate prescrizioni.

Sono escluse tutte le alterazioni e mutamenti di destinazione del suolo, tranne quelli necessari per una normale attività di mantenimento e di ampliamento delle attività agricole esistenti.

Non è consentito l'abbattimento delle alberature di alto fusto esistenti.

Sono compatibili le seguenti attrezzature:

- attrezzature sportive;
- attrezzature per attività ricreative e di svago;
- attrezzature culturali e per il tempo libero;
- servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.

### FORME DI INTERVENTO

Gli interventi in queste aree sono subordinati alle prescrizioni del Programma Pluriennale di Attuazione, sentito l'organismo comprensoriale competente, e si attuano a mezzo di pianificazione particolareggiata esecutiva.

### INDICI URBANISTICI

Superficie minima = mq. 30.000  
Superficie coperta massima: 10%

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Pluriennale di Attuazione potrà prevedere la realizzazione da parte di privati di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero, nel rispetto degli indici urbanistici sopra indicati, su aree date in concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Concessione è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale saranno regolate la durata della concessione stessa e le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare.

Per gli edifici esistenti in queste aree al momento della adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale, in contrasto con la destinazione di cui sopra, sono ammessi solo interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e ampliamento nei limiti di cui all'articolo 11 p. 7 delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla Legge Regionale n. 33/80.

## **Art. 24 bis - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE A CARATTERE COMUNITARIO O DI INTERESSE COLLETTIVO**

Queste zone sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di utilizzo o di interesse pubblico, con vincolo di destinazione d'uso non preordinato all'espropriazione, quali centri sportivi, circoli ricreativi, culturali, attrezzature religiose, assistenziali ed educative, sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative, centri oratoriali, scuole private anche professionali, sedi per convegni e manifestazioni, biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici, impianti per la pratica di ogni tipo di sport, asili nido privati, locali per pubblico spettacolo ed attività complementari alle citate destinazioni.

In queste zone è vietato l'insediamento di attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, indipendentemente dalle dimensioni delle stesse.

Sarà ammessa la realizzazione di residenze di servizio nel limite di 150 mq. di superficie lorda di pavimento per ogni edificio o impianto per alloggio del custode o del diretto conduttore.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto ove la stessa sia di uso o di interesse pubblico; per essi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico e tecnologico, di ristrutturazione e di completamento, con concessione edilizia semplice.

Gli interventi verranno attuati con concessione edilizia o autorizzazione, nonché con preventivo Piano Esecutivo se prescritto.

I nuovi interventi sono definiti in sede di programmi pluriennali di attuazione, nel rispetto dei seguenti indici:

### **INDICI DI EDIFICABILITÀ**

- 1) impianti ed attrezzature con destinazioni prevalentemente sportive:
  - densità edilizia fondata massima dei fabbricati: 0,1 mq./mq.;
  - superficie coperta massima dei fabbricati: 1/5 della superficie fondata;
  - superficie minima di verde alberato o comunque permeabile: 2/5 della superficie fondata;
  - altezza massima = ml. 10,50.  
Sono ammesse altezze maggiori esclusivamente nel caso di impianti sportivi coperti.

2) altre attrezzature:

- densità edilizia fondiaria massima dei fabbricati = 0,3 mq./mq.;
- superficie coperta massima dei fabbricati: 2/5 della superficie fondiaria;
- verde traspirante minimo: 1/5 della superficie fondiaria;
- altezza massima = ml. 10,50. ovvero definita con Piani Esecutivi;
- rapporti di verde e superficie coperta di cui al punto 2 prevalenti se trattasi di attrezzature in aggiunta a impianti sportivi.

In tali zone dovranno essere reperiti i parcheggi di uso pubblico in relazione alla utenza massima prevista e comunque nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di superficie linda di pavimento, oltre al rapporto di 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume edificato. Il 10% dell'intera area dovrà comunque essere adibito a parcheggi di uso pubblico.

La residenza è ammessa unicamente in relazione alle necessità di funzionamento degli impianti ed attrezzature (es. alloggio custode, gestore, ecc.).

## Art. 25 - VERDE ATTREZZATO A PARCHEGGIO

Le zone destinate a tale uso sono vincolate per la formazione di parcheggi attrezzati, con alberature ad alto fusto che consentano la formazione di un ombrello arboreo.

Esse non potranno essere edificate: sarà consentita l'esecuzione delle opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e di manovra; saranno ammesse eventuali modeste costruzioni attinenti l'uso speciale dell'area, nonché attrezzature per mercato ove espressamente indicato nella cartografia.

Le alberature dovranno disporsi in filari continui, inserite in una maglia che consenta la più razionale utilizzazione del terreno; in linea di massima detta maglia potrà avere il modulo di ml. 6,50 - 7,00.

## Art. 25 bis - AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Queste aree sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico, quali rimesse, impianti dell'acquedotto e gasdotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi ed impianti e infrastrutture similari.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

### INDICI URBANISTICI

Superficie coperta massima: 60%.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sono ammessi a licenza edilizia semplice.

Ove tali impianti e attrezzature siano localizzati entro o in prossimità di zona di interesse paesistico e ambientale, gli impianti stessi dovranno essere progettati con particolari cautele e modalità di inserimento.

L'Amministrazione ha la facoltà di subordinare a Piano Esecutivo quegli interventi che, in relazione alla loro consistenza e ai loro riflessi sulla struttura urbana al contorno, presentino particolare rilievo.

## Art. 26 - VERDE DI VINCOLO STRADALE E CIMITERIALE

Il vincolo si intende esteso alle fasce lungo le arterie di traffico, alle attrezzature di svincolo, alle strade ferrate e alle zone di rispetto cimiteriale, nonché alle zone di filtro tra i nuovi insediamenti previsti e i confini comunali di zona.

Nelle zone e nelle aree di cui sopra non è permessa alcuna edificazione e saranno mantenute a verde, privato o pubblico, con alberature a cura dei rispettivi proprietari.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sarà consentito alla sola Amministrazione Comunale la costruzione a carattere provvisorio di chioschi per la vendita di fiori, ceri, ecc.

Attraverso le fasce di rispetto poste lungo le strade è vietata di norma la costruzione di accessi carrai; tali accessi dovranno invece essere ricavati su strade di disimpegno appositamente previste per il servizio dei fondi interessati dalle dette fasce.

Eventuali deroghe o eccezioni per fondi interclusi o in particolari condizioni potranno essere concesse con provvedimenti motivati dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Nelle aree di rispetto stradale e di zona potranno trovare sede i parcheggi, i quali, purché in verde armato, sono computabili ai fini della verifica della superficie traspirante, nella misura massima del 50%.

Lungo le strade della grande viabilità e con accesso esclusivamente dalle stesse potranno sorgere entro la zona di rispetto attrezzature stradali che includano distributori di carburante, stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus"

Gli impianti potranno sorgere a non meno di ml. 10,00 dal ciglio della strada.

Le strutture costituenti l'ossatura degli impianti dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.

Di norma le fasce di rispetto poste lungo le strade non sono recingibili.

Eventuali deroghe o eccezioni per fondi già edificati potranno essere concesse con provvedimento motivato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le zone di rispetto ferroviario sono definite e individuate dalle vigenti norme di legge in materia e nelle stesse sono consentiti gli impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie dello Stato.

Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le norme di cui al Decreto Presidente della Repubblica 236/88.

## Art. 27 - AREE A SERVIZI SOCIALI PER L'INDUSTRIA

All'interno delle zone a standard ubicate in prossimità delle aree industriali sono individuate con apposito segno grafico le aree a servizi per l'industria da sistemare prevalentemente a verde e parcheggi.

In esse potranno ospitarsi edifici ed attrezzature destinate all'assistenza per gli addetti alle attività produttive; gli edifici pertanto potranno essere costituiti da mense, ambienti assistenziali, sanitari e per il tempo libero, parcheggi.

## Art. 28 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

In tutti gli edifici destinati alla residenza o ad altri usi, ove non sia stato fissato con precedenti articoli, dovranno sussistere comode possibilità di ricovero e di parcheggio per gli automezzi.

Le autorimesse di norma non potranno essere ricavate fuori terra esternamente ai fabbricati, e dovranno essere alloggiate sotto gli stessi, e, se fuori dell'area coperta, entro terra, nella quantità minima di una autorimessa per ogni alloggio.

I box interrati potranno sorgere anche contro i confini di proprietà purchè opportunamente coperti da uno strato minimo di 50 cm. di coltura mantenuto a verde, non computabile ai fini del verde traspirante richiesto dalla presente normativa.

Al servizio dei nuovi insediamenti di carattere commerciale e terziario la superficie minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere prevista nella misura indicata dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.114, dalla Legge Regionale 12 aprile 1999, n.9, e dal Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n.3.

Per gli edifici che superino i mc. 2.000 fuori terra, un congruo spazio per parcheggi dovrà essere in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico, computato comunque nell'1/10.

La quantità minima di area destinata a parcheggio dovrà essere in misura di mq. 1 ogni 10 mc. di volume edificato computando gli spazi di autorimessa e parcheggio e di manovra.

Gli spazi esterni sudetti dovranno sempre essere ad uso pubblico.

Qualora gli edifici già esistenti non ricadenti nelle zone "A" alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non dispongano di posti auto rispondenti alle prescrizioni del presente articolo, indipendentemente dalla verifica degli indici planivolumetrici, potranno realizzare posti auto fino al raggiungimento di due posti auto per unità immobiliare; tali posti auto, coperti o scoperti, potranno essere realizzati anche in confine purchè distanti almeno ml. 5,00 dal ciglio stradale ed emergenti fino ad un massimo di ml. 2,50, purchè armonicamente inseriti nel contesto architettonico, comunque non coperti con lastre ondulate.

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.

La deroga di cui al comma precedente non è ammessa per le destinazioni commerciali, salvo quanto previsto analiticamente nella precedente normativa.

I parcheggi previsti dalle presenti norme potranno anche essere pluripiano e saranno computati non agli effetti volumetrici, ma di superficie coperta.

## Art. 29 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Urbanizzazione primaria

Sono definite opere di urbanizzazione primaria per le zone residenziali:

- 1 - le strade interne di quartiere idonee al traffico veicolare e gli spazi accessori quali marciapiedi, aree di parcheggio, aiuole, ecc.;
- 2 - la rete idrica di alimentazione dei fabbricati;
- 3 - le condotte secondarie per lo smaltimento delle acque chiare e luride;
- 4 - le reti energetiche e tecnologiche prevedibili (erogazione gas per uso domestico, ecc.);
5. la rete e l'impianto di illuminazione delle aree pubbliche;
- 6 - gli spazi verdi afferenti i fabbricati.

### Urbanizzazione secondaria

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria per le zone residenziali:

- 1 - i tronchi stradali principali;
- 2 - i collettori principali della fognatura;
- 3 - le attrezzature per l'istruzione primaria e secondaria (dalla scuola materna alla media dell'obbligo);
- 4 - gli spazi verdi attrezzati e non, a servizio delle zone di uso pubblico nella dimensione prevista dalle norme contenute nell'articolo 22 della Legge Regionale n.51/1975 relativo agli "standard urbanistici".

All'interno dei piani esecutivi andranno reperiti gli standard ove indicato con apposito segno grafico sulle tavole.

## Art. 30 - NORME PER EDIFICI ESISTENTI

1 - Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e per la loro durata, ove sia saturata la volumetria ammessa, in tutte le zone escluse le zone 'A' e solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di mc. 150 per ogni singola abitazione, in deroga agli indici urbanistici stabiliti per le singole zone, per una sola volta nel tempo e per la durata delle norme stesse.

---

2 - Negli edifici produttivi o a carattere commerciale, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e per la loro durata, fintanto che manterranno l'attività attuale saranno consentite migliorie igieniche, sanitarie e l'aggiornamento dei servizi sociali e tecnologici per adeguarsi alle normative a tutela dei lavoratori e dei cittadini.

Potrà essere inoltre consentito, una sola volta nel tempo di applicazione delle presenti norme, un incremento della superficie destinata alla produzione ed al commercio nel limite massimo del 20% dell'esistente.

Tale possibilità di ampliamento sarà sempre ammessa per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorchè non in contrasto con la destinazione di zona anche se abbiano saturato la densità edificatoria in termini volumetrici o di superficie coperta.

Sono esclusi gli edifici ricadenti nei nuclei antichi e nelle aree indicate come Centri di Quartiere.

Detti ampliamenti dovranno verificare la dotazione di parcheggi nel limite massimo di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

---

3 - Negli edifici esistenti destinati ad uffici all'interno di complessi produttivi frazionati possono essere autorizzate e/o concesse modifiche interne tali da adeguare le strutture esistenti a funzioni terziarie e di servizio.

## Art. 31 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

### CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione);
- 4) 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 presenti disposizioni si applicano anche per le cabine di decompressione del gas, e per impianti S.I.P.

### PIANI DI LOTTIZZAZIONE

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 alla convenzione, 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.

### ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia 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 linee ed impianti elettrici a 380 e 220 KW, è disciplinata dal Testo Unico 11.12.1933 n. 1775 e successive modifiche, mentre per gli elettrodotti fino a 150 KW è quella dettata dalla Legge Regionale 16.8.1982 n. 52 e successive modifiche.

ZONE DI RISPETTO:

- A) Linee 380 – 220 KW = ml. 20,00 per ciascuna parte dall'asse linea
- B) Linee 130 KW = ml. 15,00 per ciascuna parte dall'asse linea.

Eventuali deroghe potranno essere assentite ai sensi di legge, sentiti gli organismi competenti.

**Art. 32 - ZONE ESTERNE AL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE (I.C.) ASSOGGETTATE ALLE NORME DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO – LEGGE REGIONALE 22 MARZO 1980, N.33, LEGGE REGIONALE 86/1983, VARIANTE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DECRETO GIUNTA REGIONALE 2 AGOSTO 2001, N.7/5983.**

Le zone esterne al perimetro di iniziativa comunale di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, Legge Regionale n. 33 del 22 Marzo 1980, e variante 2 agosto 2001 DGR n.7/5983, ubicate a nord del territorio comunale sono assoggettate alla normativa e previsioni del piano medesimo.

## Art. 33 - NORME RELATIVE ALLE AREE A VERDE PUBBLICHE E PRIVATE E AGLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Con riferimento alle norme stabilite per le diverse zone e ad integrazione delle stesse, relativamente alle aree da destinare a verde pubblico o privato la progettazione interessante dette aree dovrà evidenziare la situazione della piantumazione in atto con caratteristiche ed essenze, il progetto di sistemazione delle stesse con indicazioni di dettaglio sugli elementi da conservare o di nuovo impianto.

A maggior precisazione delle norme relative alle singole zone, si definiscono i seguenti elementi relativi alla sistemazione delle aree a verde:

- Zone residenziali: i progetti di nuova costruzione dovranno essere corredati da uno studio sulla sistemazione delle aree a verde da allegare alla richiesta di concessione edilizia;
- Verde privato: gli interventi in tali zone dovranno essere supportati da uno studio sulle aree a verde e piantumate con documentazione fotografica e descrizione delle piantumazioni in atto, loro stato ed al progetto relativo al verde di nuovo impianto, con prescrizione di mantenimento delle essenze pregiate e sistemazione e completamento delle piantumazioni esistenti;
- Zone produttive e polifunzionali: idonee fasce a filtro con piantumazione di alto fusto andranno predisposte nei progetti di realizzazione di nuovi complessi produttivi verso i confini di zona; le zone a parcheggio dovranno prevedere delle alberature ove queste siano di grande dimensione
- Zone commerciali: le aree a verde e parcheggio dovranno essere sistematate con verde ed elementi di arredo urbano secondo apposito progetto che dovrà corredare le proposte di intervento in tali zone;
- Tracciati stradali: le vie e gli assi viari di principale importanza andranno progettati anche sotto l'aspetto architettonico e delle esigenze di inserimento nel territorio attraversato con previsione di alberature e piste ciclabili e pedonali, ove possibile, ed elementi di arredo urbano.
- I movimenti di terra devono rispondere a criteri progettuali organici al fine di non creare discontinuità o salti di quota con i terreni circostanti.

## **Art. 34 - AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI VIALE LOMBARDIA - VIA VENEGONI**

L'area contraddistinta nella tavola di azzonamento dal simbolo grafico ○ è destinata, previa formazione di un Piano Esecutivo, all'insediamento di medie e grandi superfici di vendita.

In essa è prevista la realizzazione di un centro commerciale, caratterizzato dalla presenza di una media struttura di vendita e da una serie di esercizi di vicinato aventi infrastrutture comuni e spazi di servizi gestiti unitariamente, nel rispetto degli indici di zona, avente le seguenti caratteristiche:

superficie di vendita : 9.500 mq.

superficie pubblici esercizi e uffici : 5.000 mq.

superficie residenziale : 2.400 mq.

volumetria : mc.48.930

altezza massima : 15 ml

parcheggi : 200% della superficie linda di pavimento commerciale

parcheggi : 100% della superficie linda di pavimento di pubblici esercizi e uffici

In applicazione di quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 4 della Legge Regionale 23 luglio 1999, n.14, il Piano Esecutivo dovrà prevedere aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 200% della superficie linda di pavimento commerciale degli edifici, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.