



*Città di Saronno*  
*Provincia di Varese*



## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

*Approvato con deliberazione G.R.L. n.6/32270 del 07.11.1997 - B.U.R.L. 04/02/98*

# **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**TESTO COORDINATO CON MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI ALLA VARIANTE:**

- *Variante parziale, ai sensi dell'art. 25, comma 1 della L.R. 12/2005 – modifiche e rettifiche all'azzoneamento ed integrazione delle N.T.A. Precisioni ed integrazioni all'art. 33 e all'art. 35-bis.*

**PREDISPOSIZIONE :**

**SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO URBANISTICA**

**Il Dirigente Settore Urbanistica**

(arch. Massimo Stevenazzi)

**Il Segretario Comunale**

(dott. Benedetto Scaglione)

**Il Sindaco**

(avv. Pierluigi Gilli)

# INDICE

INDICE	2
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
art. 1 - APPLICAZIONE DEL PRG	4
art. 2 - FINALITA' DELLE NORME	4
art. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.	4
art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	5
art. 5 - DEROGHE	5
art. 6 - VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO	6
art. 7 - INTERVENTI EDILIZI	6
art. 8 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	6
art. 9 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI	8
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>9</b>
art. 10 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	9
art. 11 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	9
art. 12 - ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI	9
art. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	10
art. 14 - DOTAZIONE DI STANDARD	10
art. 15 - CESSIONE DELLE AREE NECESSARIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	10
art. 16 - CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	11
art. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
art. 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	12
art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER ALLACCIARE LE ZONE AI PUBBLICI SERVIZI	12
<b>TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>13</b>
art. 20 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI	13
art. 21 - CALCOLO INDICI DI UTILIZZAZIONE E FABBRICABILITA'	16
art. 22 - DEFINIZIONE DI COMPARTO	17
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA DI ZONA</b>	<b>18</b>
art. 23 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	18
art. 24 - NORME GENERALI	19
art. 25 - ZONE A	23
art. 26 - ZONE B	26
art. 27 - ZONE C	32
art. 28 - ZONE D	33
art. 29 - ZONE E	34
art. 30 - ZONE F	35
art. 31 - ZONE SPECIALI	37
art. 32 - STANDARD URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE	38
art. 33 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE GENERALE	41
art. 34 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	42
art. 35 - AREE DI RISPETTO	42

art. 35 bis – AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	44
<b>TITOLO V - VIABILITA'</b>	<b>47</b>
art. 36 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	47
art. 37 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE	47
art. 38 - PISTE CICLABILI	48
<b>TITOLO VI - NORME DI TUTELA</b>	<b>49</b>
art. 39 - LEGISLAZIONE AMBIENTALE	49
art. 40 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	49
art. 41 - EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO ED ARCHITETTONICO	50
<b>TITOLO VII - IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<b>52</b>
art. 42 - LINEE, IMPIANTI E STRUTTURE RELATIVE ALL'ENERGIA ELETTRICA	52
art. 43 - STRUTTURE ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI INTERESSE PUBBLICO	53
<b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>54</b>
art. 44 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI	54
art. 45 - OPERE AMMESSE NEGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIAZIONE	56
art. 46 - PIANI ATTUATIVI	56
art. 47 - PIANI DI ZONA	56
art. 48 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI	57
art. 49 - IMMOBILI CONDONATI	57
art. 50 - DECADENZA DEI VINCOLI DI ESPROPRIO	57
art. 51 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EMESSE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	58
art. 52 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.	58
<b>TITOLO IX - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA</b>	<b>59</b>
art. 53 – DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	59
art. 54 – SETTORI E TIPOLOGIE	59
art. 55 – COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	60
art. 55 bis – CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA	61
art. 56 - DISPOSIZIONI DI ORDINE URBANISTICO, VIABILISTICO ED AMBIENTALE	63
art. 57 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	64
art. 58 - CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI	66
art. 59 – NORME CONCLUSIVE	68

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **art. 1 - APPLICAZIONE DEL PRG**

Tutto il territorio comunale è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in soprasuolo e/o in sottosuolo sono soggette alle Legge vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

### **art. 2 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano Regolatore Generale anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modifiche e integrazioni.

### **art. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.**

Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e nelle procedure di legge.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni pubbliche nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In caso di controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G. le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono rispetto a quelle delle tavole.

## **art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Le planimetrie del P.R.G. indicano:

- la rete delle principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie e le relative fasce di rispetto;
- la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee;
- le aree da riservare agli edifici pubblici o di uso pubblico, nonché le opere e gli impianti di interesse collettivo;
- le aree e gli edifici privati, ma con destinazione di interesse generale;
- i vincoli da osservare.

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

Le previsioni del Piano Regolatore Generale sono articolate distinguendo nella documentazione grafica, in base ai disposti dell'art. 15 della L.R. n. 51/75, le parti del territorio comunale delimitate come centri edificati ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971, n. 865 e le restanti parti.

Le Norme di Attuazione definiscono l'uso delle singole zone e le norme specifiche che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia zona per zona.

## **art. 5 - DEROGHE**

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357 e limitatamente ai casi fissati dall'art. 41-quater della Legge 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, nonché disposte da specifiche leggi Nazionali e Regionali che le prevedono.

## **art. 6 - VARIAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Le variazioni di destinazione d'uso sono consentite esclusivamente se conformi alle previsioni della disciplina di zona dettata dalle presenti norme, nonché alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento; è comunque dovuto l'eventuale conguaglio del contributo secondo quanto previsto dall'art. 5 L.R. 60/77.

Gli interventi che comportino variazione della destinazione d'uso sono altresì soggetti al preventivo rilascio del titolo abilitativo previsto dalla legge.

## **art. 7 - INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi sono quelli definiti e disciplinati dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti e classificati, rispetto a tutto il territorio comunale, dall'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457.

Gli altri interventi edilizi sono:

- Nuova costruzione,
- Ricostruzione,
- Ampliamento,
- Sopraelevazione.

## **art. 8 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

Le superfici utilizzate ai fini del calcolo degli indici di edificabilità prescritti dal P.R.G. o dai relativi Piani Attuativi sono asservite, qua-

li aree di pertinenza urbanistica, alle costruzioni realizzate sulla base degli indici suddetti.

Con la domanda di autorizzazione o di concessione edilizia il richiedente presenta anche specifica planimetria ove è individuata l'area di pertinenza dell'immobile cui si riferisce la domanda, allegando attestazione dalla quale risulti che l'area stessa è nella sua proprietà e disponibilità e non costituisce pertinenza, ai sensi del presente articolo, di altro immobile.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia dei suddetti atti in apposito registro tenuto presso l'Ufficio Edilizia Privata ed alla cui consultazione può accedere chiunque.

Con la domanda di rilascio di certificato di abitabilità o agibilità, ovvero contestualmente alla formazione dell'atto sostitutivo di detto certificato, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, ove l'intervento realizzato abbia dato luogo ad una costruzione diversa da quella asservita, presenta la planimetria e la relativa attestazione debitamente modificate; l'Amministrazione Comunale può comunque procedere, in qualsiasi momento, ad annotare i risultati di accertamenti d'ufficio.

E' definita area di pertinenza urbanistica l'area circostante il manufatto, asservita o da asservire alle costruzioni, formata esclusivamente da porzioni di terreno contigue e destinate all'edificazione a norma del P.R.G., incluse anche le parti gravate da eventuali servitù passive.

Per le costruzioni preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., si considera area di pertinenza urbanistica il sedime dell'edificio e l'area circostante che risultino – alla data di cui sopra – della medesima proprietà del fabbricato, a soddisfazione degli indici urbanistici previsti dalle presenti norme e prescindendo dai frazionamenti catastali successivi a tale data; in subordine, l'area di pertinenza, documentata e verificata, è costituita dalle superfici utilizzate ai fini del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione.

L'attestazione di non pertinenzialità di cui al secondo paragrafo del presente articolo è redatta facendo riferimento ai parametri sopra specificati.

#### **art. 9 - TRASFERIMENTI VOLUMETRICI**

Nelle zone agricole è ammessa ai sensi della L.R. 7.6.1980, n. 93 l'utilizzazione, ai fini del computo dei volumi realizzabili, di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Fatta salva la disciplina delle Zone Speciali di cui al successivo art. 31, nelle altre zone sono consentiti i trasferimenti volumetrici esclusivamente da aree omogenee e contigue anche se interessate dalle fasce di rispetto, se classificate dal P.R.G. come edificabili.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **art. 10 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Il Piano Regolatore Generale si attua sulla base delle disposizioni di legge in vigore, nonché a mezzo dei Piani Attuativi previsti e disciplinati dalla legge stessa.

### **art. 11 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. si attua nei tempi indicati dal programma pluriennale di attuazione, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

### **art. 12 - ATTUAZIONE MEDIANTE PIANI ATTUATIVI**

Nell'ambito delle aree individuate nelle tavole di Azionamento del P.R.G. e contrassegnate da apposita grafia i nuovi interventi sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, di cui all'art. 10 delle presenti norme e con la procedura di cui alla L.R. 23.06.1997, n. 23.

I Piani Attuativi, sia in aree libere che in aree edificate, debbono essere predisposti in conformità alla L.R. 23.06.1997, N. 23 e debbono essere corredati dagli elaborati di cui alla Del.G.R. 24.07.1987, n. 4/22289 e successive modifiche e integrazioni.

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

Nell'ambito dei Piani Attuativi sono applicabili le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 che ammettono distanze tra i fabbricati inferiori a quelle stabilite nello stesso art. 9.

### **art. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

In base all'11 comma dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili assoggettate a Piani Attuativi a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono può provvedere alla compilazione d'ufficio.

### **art. 14 - DOTAZIONE DI STANDARD**

Nell'ambito dei Piani Attuativi le dotazioni di standard sono:

- per insediamenti residenziali, quelle prescritte al punto 1) dell'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51, pari a 26,5 mq per abitante di cui 3 mq/ab destinati a parcheggio;
- per insediamenti produttivi, quelle prescritte dal punto 2) dell'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51, pari al 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti;
- per insediamenti di attrezzature commerciali e direzionali, quelle prescritte dal punto 3) dell'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51 e pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; dette quantità si applicano anche agli insediamenti di tipo ricettivo.

### **art. 15 - CESSIONE DELLE AREE NECESSARIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In base ai disposti del 5 comma dell'art. 8 della Legge 6.9.1967, n. 765 e dell'art. 9 L.R. 5 dicembre 1977, n. 60, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 17 delle presenti norme sono cedute gratuitamente.

## **art. 16 - CESSIONE O MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Nei Piani Attuativi, ai sensi della L.R. 60/77, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 18 delle presenti norme sono cedute gratuitamente al Comune se previste con puntuale localizzazione all'interno del Piano Attuativo stesso dal P.R.G. con determinazione grafica o espressa in valore percentuale di S.t. o monetizzate se localizzate in ambiti esterni al Piano Attuativo, salvo le aree per i parcheggi.

Nei Piani Attuativi è consentita una localizzazione delle aree di cui al presente articolo diversa da quella eventualmente indicata dal P.R.G., a condizione che ne siano tenute fisse le quantità e che ne sia garantita la funzionalità.

Nei Piani di Recupero, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire all'interno le quantità necessarie, è ammessa la monetizzazione anche per i parcheggi.

## **art. 17 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847 e precisamente:

- a) sedi viarie,
- b) spazi di sosta e di parcheggio,
- c) rete idrica,
- d) fognature,
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- f) pubblica illuminazione,
- g) rete telefonica,
- h) spazi di verde attrezzato.

## **art. 18 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle previste dall'art. 44 della Legge 22.10.1971, n. 865 e indicate negli articoli 3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e precisamente:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- aree verdi di quartiere.

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

Per le attrezzature di culto e religiose si applicano i disposti della L.R. 20/1992.

## **art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER ALLACCIARE LE ZONE AI PUBBLICI SERVIZI**

In base ai disposti del 5 comma dell'art. 8 della Legge 6.9.1967, n. 765, le opere necessarie per allacciare le zone ai pubblici servizi, delle quali è facoltà del Sindaco richiedere la realizzazione a scom-puto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, sono:

- la rete o porzione della rete viaria prevista dal P.R.G. e le relative aree di servizio,
- le reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione) ed il loro potenziamento.

## **TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **art. 20 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI**

H. - Altezza (m)

E' la distanza intercorrente tra la quota media del marciapiede esistente o, in assenza, del colmo stradale, e la quota relativa all'intradosso della soletta a copertura del vano abitabile più alto. Per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

V. - Volume (mc)

E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3.00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali.

D.f. - Distanza tra i fabbricati (m)

E' la distanza minima tra le pareti al vivo e/o tra eventuali corpi aggettanti chiusi.

D.c. - Distanza dei fabbricati dal confine (m)

E' la distanza minima dell'edificio dai confini di proprietà.

D.s. - Distanza dei fabbricati dalle strade (m)

E' la distanza minima dell'edificio, compreso i corpi aggettanti chiusi, dal confine stradale intendendo per tale il limite della sede stradale (comprensiva delle aree di pertinenza quali marciapiedi, banchine, fossi, scoli), ove esistente, o dagli eventuali nuovi allineamenti o allargamenti o limiti di nuove strade previste dal P.R.G.

S.t. - Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle aree aventi la medesima classificazione di zona ed interessate da interventi di pianificazione attuativa comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. La S.t. è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità e delle zone di rispetto previste dal P.R.G. come inedificabili.

S.f. - Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie indicata nelle tavole del P.R.G. come edificabile al netto degli spazi di uso pubblico, delle aree destinate alla viabilità (fatte salve le nuove strade private interne ai Piani Attuativi), delle zone individuate nelle tavole di PRG senza edificabilità.

S.c. - Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline, se inferiori a m 2.00.

R.c. - Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

U.t. - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.t.)

U.f. - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.f.).

I.t. - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.t.)

I.f. - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.f.).

S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili, siano essi anche di sottotetto, anche interrati, nonché dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti.

Sono escluse dal computo della S.l.p.:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, balcone, terrazzo e cavedio e in forma di loggia coperta e chiusa su tre lati con una profondità non superiore a m. 2,50, in caso di profondità superiori viene inclusa nel computo l'intera estensione della loggia;
- b) le superfici dei vani scala e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento comuni a più unità immobiliari, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
- c) le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o al piano seminterrato sottostante edificazione fuori terra e, se pertinenti a edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., in soprassuolo se di altezza non superiore a m. 2,50 fuori terra, comprese quelle di accesso e di manovra, nel limite di mq. 1 ogni mc. 10;
- d) unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzo di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso e le superfici relative a depositi attrezzi e serre ubicate al piano terra, anche separatamente dal corpo principale, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 2,50;
- e) le superfici relative ai volumi tecnici, ai cavedi impiantistici, ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso;
- f) le superfici dei piani sottotetto, che non hanno requisiti di abitabilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia, che non hanno altezza media ponderale (calcolata escludendo dal computo le superfici con altezza inferiore a m. 1,50, in analogia ai disposti della L.R. 15/96) superiore a m. 2,39 e rapporti sia aeranti che illuminanti superiori a 1/15 verificati sull'intera superficie calpestabile, indipendentemente dalle eventuali suddivisioni interne, che sono

pertinenziali alle unità sottostanti, fisicamente ad esse collegate in modo esclusivo e da esse non frazionabili in unità autonomamente identificate;

g) le superfici dei piani sottotetto frazionati in cantinole pertinenti agli alloggi sottostanti, che non hanno requisiti di abitabilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia, che non hanno altezza media superiore a m 2,39 e rapporti sia aeranti che illuminanti superiori a 1/30, verificati sull'intera superficie calpestabile. Nel caso di piani interrati e seminterrati con intradosso di copertura ad altezza non superiore a m 1,20, vanno computate in termini di S.l.p. le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione se non a caratteristica condominiale, locali agibili ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia con permanenza, anche discontinua, di persone: sono invece escluse quelle adibite a servizio (cantine) delle singole unità immobiliari poste ai piani superiori e ai servizi tecnici dei fabbricati.

Ai fini della possibilità di esclusione dal computo delle S.l.p., le superfici relative ai punti d), ed f) non devono superare il 100% della S.l.p. relativa alla destinazione residenziale per edifici con non più di due piani fuori terra, ovvero il 50% della S.l.p. relativa alla destinazione residenziale per edifici con più di due piani fuori terra o della S.l.p. relativa a destinazioni terziarie, direzionali, commerciali e ricettive, con un limite massimo, per queste ultime destinazioni, di mq. 200 per ogni singola unità immobiliare.

## **art. 21 - CALCOLO INDICI DI UTILIZZAZIONE E FABBRICABILITA'**

Nel calcolo degli indici di utilizzazione (U) e di fabbricabilità (I) devono essere computate anche le superfici lorde di pavimento (S.l.p.) ed i volumi (V) preesistenti che si intendono mantenere, valutati in termini virtuali come indicato al precedente art. 20, con esclusione dei volumi preesistenti nelle zone di recupero, per i quali il calcolo del volume viene fatto in termini geometrici, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 44 per le tipologie industriali. Tale volume geometrico è costituito dalle parti di edificio in sopra suolo fino all'intradosso di copertura dell'ultimo piano accessibile,

escludendo gli spazi aperti su almeno due lati e gli accessori a piano terreno con altezza interna inferiore a m.2,50.

#### **art. 22 - DEFINIZIONE DI COMPARTO**

Per comparto si intende la porzione di territorio compresa in un unico ambito di azionamento.

Nei casi in cui gli indici di utilizzazione (U) e di fabbricabilità (I) per eventuali nuove costruzioni o ricostruzioni siano ricavabili dalla media delle densità esistenti nella zona, il calcolo deve essere riferito al comparto al quale appartiene l'area interessata.

## **TITOLO IV - DISCIPLINA DI ZONA**

### **art. 23 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE**

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 nelle quali si applicano le norme precisate negli articoli seguenti.

Le zone sono così classificate:

**ZONE A:** Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale suddivise in:

Zona A1 = nucleo antico

Zona A2 = nuclei antichi periferici

Zona A3 = aree e contesti di interesse ambientale.

**ZONE B:** Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A suddivise in:

Zona B0 = Insediamenti a prevalente destinazione residenziale rada, con significative presenze di verde privato

Zona B1 = Insediamenti a prevalente destinazione residenziale ad elevata densità

Zona B2 = Insediamenti a prevalente destinazione residenziale ad alta densità

Zona B3 = Insediamenti a prevalente destinazione residenziale a media densità

Zona B4 = Insediamenti a prevalente destinazione residenziale estensiva

Zona B5 = Insediamenti a prevalente destinazione residenziale rada

Zona B6.1 = Insediamenti a prevalente destinazione produttiva

Zona B6.2 = Insediamenti esistenti di omologazione urbanistica

Zona B6.3 = Insediamenti periferici esistenti di omologazione urbanistica

Zona B7 = Insediamenti a prevalente destinazione commerciale.

ZONE C: Le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi insediativi o nelle quali l'edificazione preesistente ha una densità inferiore a 1,5 mc/mq e un rapporto di superficie coperta inferiore a 1/8, suddivise in:

Zona C1 = A prevalente destinazione residenziale di espansione

Zona C2 = Terziaria di espansione

Zona C3 = Insediamenti sparsi confermati.

ZONE D: Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività produttive di tipo industriale e artigianale.

ZONE E: Le parti del territorio destinati ad usi agricoli suddivise in:

Zona E1 = per attività colturali ortoflorovivaistiche

Zona E2 = per attività colturali e di allevamento e zootecnia.

ZONE F: Le parti del territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale

ZONE SPECIALI: Le parti del territorio interessate da sistemi di trasporto su ferro e loro pertinenze distinte in comprensori:

SP1 - comprensorio Saronno - centro

SP2 - comprensorio Saronno - sud.

## **art. 24 - NORME GENERALI**

## Distanza dalle strade

Le distanze di arretramento stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti, che non siano di sopraelevazione, sono le seguenti:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 8,00,
- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 8,00 e m 15,00,
- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori nelle zone B se riferite ad allineamenti prevalenti con edifici preesistenti, anche se non costituiscono cortina edificata continua a ciglio strada.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi per le nuove strade da essi previste.

Sono ammesse distanze inferiori, nelle aree di rispetto stradale, per quanto concerne le pertinenze di servizio come definite dall'art.24 D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada), fatta eccezione per i manufatti perfettamente assimilabili ai fabbricati per i quali valgono le disposizioni di cui sopra; le isole di distribuzione e i montanti delle pensiline di copertura devono essere posizionati alla distanza minima di m. 7,50 dal ciglio stradale, la proiezione delle pensiline stesse deve restare all'interno dell'area di servizio, alla distanza minima di m. 5,00 dal ciglio stradale; insegne pubblicitarie, aiuole spartitraffico, accessi e relative segnalazioni saranno posizionati di norma rispettando la distanza minima di m. 3,00 dalla carreggiata, salvo specifica deroga da parte dei Servizi Tecnici Comunali, su motivata istanza non contrastante con le disposizioni regolamentari attuative del Codice della Strada, previo parere favorevole degli organismi preposti alla vigilanza del traffico.

## Distanza tra i fabbricati

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 non può essere inferiore a m 10,00.

Qualora la distanza tra i fabbricati con interposto confine di proprietà risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto e quest'ultimo sia

di nuova costruzione, esso deve essere arretrato fino a raggiungere la misura corrispondente alla sua altezza.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi per i nuovi edifici da essi previsti, fatta salva la distanza di cui al primo comma.

Sono ammesse distanze inferiori per gli edifici antistanti con interposta strada, al fine di conservare le quinte edificate e gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

#### Distanza dai confini

La distanza minima dal confine non può essere inferiore a m 5,00 e comunque a metà dell'altezza H e va misurata al netto degli aggetti (balconi e gronde) inferiori a m 2,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici che siano oggetto di Piani Attuativi, relativamente ai confini interni al loro perimetro.

Sono ammesse distanze inferiori o l'edificazione a confine, in presenza di convenzione tra confinanti, che garantiscano comunque il rispetto delle norme sulla distanza tra gli edifici.

E' ammessa l'edificazione a confine nei seguenti casi:

- in presenza di convenzione tra confinanti;
- nel caso di preesistenti costruzioni a confine;
- nel caso di contemporanea edificazione senza presentare in vista parti di frontespizi nudi.

Nel caso di preesistenti costruzioni, in presenza di convenzione tra confinanti, è ammessa la costruzione a confine per uno sviluppo superiore all'edificio preesistente purché i frontespizi nudi siano trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate principali.

E' ammessa l'edificazione a confine di fabbricati accessori di altezza non superiore a m. 2,50 fuori terra all'intradosso del solaio di copertura e m. 3,00 all'estradosso, nel limite di 1/3 della lunghezza del confine. Detta lunghezza è calcolata deducendo dal perimetro i lati su strada, per i quali non è ammessa l'edificazione a confine, ed i lati su parti comuni per i quali è consentita l'edificazione su tutto il fronte. L'altezza all'estradosso è riferita alla quota naturale del terreno. Nel caso in cui le aree confinanti presentino un dislivello e non sia possibile definire il livello naturale del terreno, l'altezza massima è calcolata con riferimento al fondo più basso; è ammesso il riferi-

mento al fondo più alto in presenza di convenzione con la proprietà confinante.

Detti fabbricati a confine possono essere edificati anche in aderenza al fabbricato principale e non sono soggetti alla verifica della distanza tra fabbricati, a condizione che sia sottoscritta apposita convenzione con la proprietà confinante.

#### Aree ad uso pubblico

Nel momento della formazione dei Piani Attuativi le aree ad uso pubblico (standard urbanistici) eventualmente predeterminate dall'azzonamento di P.R.G. possono essere diversamente ubicate e distribuite purché venga mantenuta la loro superficie globale.

#### Area per parcheggio di autoveicoli

Nelle nuove costruzioni, fatte salve diverse disposizioni definite dai Piani Attuativi nel recupero del patrimonio edilizio esistente, devono essere previste aree a parcheggio privato nella misura prevista dalla legge 122/89; tutte le volumetrie, indipendentemente dalla destinazione d'uso dei fabbricati sono calcolate in base all'altezza virtuale di m. 3.

Fermi restando i disposti dell'art. 22 della L.R. 15.3.1975, n. 51 relativamente alla dotazione di aree per parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti, già considerati nel dimensionamento globale del P.R.G., nelle nuove costruzioni, fatte salve diverse disposizioni definite dai Piani Attuativi, devono essere previste aree a parcheggio privato di uso pubblico convenientemente segnalato nella misura corrispondente a quanto segue, che non comprende gli spazi di accesso e di manovra:

- ricettivo: mq. 15 ogni 100 mq. di S.l.p.;
- direzionale e terziario: mq. 20 ogni 100 mq. di S.l.p.;
- industria e artigianato: mq. 10 ogni 100 mq. di S.l.p.;
- commerciale: mq. 30 ogni 100 mq. di S.l.p..

I posti macchina risultanti dalle predette norme sono realizzabili anche all'interno o nel sotterraneo degli edifici.

Qualora nell'intorno urbanistico, a distanza non inferiore a m. 300, sia localizzato un parcheggio pubblico a rotazione disciplinato da tariffe orarie, è ammesso, in luogo dell'asservimento di aree a parcheggio privato di uso pubblico, il convenzionamento di un numero

pari di posti macchina riservati, valutando 1 posto macchina ogni 20 mq. o frazione.

## **art. 25 - ZONE A**

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani e periferici che rivestono carattere storico-artistico-documentario di particolare pregio ambientale.

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

Le zone A1 comprendono il nucleo centrale della città.

Le zone A2 comprendono i nuclei periferici di Cassina Ferrara e del Santuario.

Le zone A3 comprendono aree e contesti diffusi nel tessuto urbano di particolare significato dal punto di vista architettonico e/o ambientale.

Nelle zone A1 sono state individuate le zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone A1 e A2 sono: residenza (principale) e attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative (complementari).

Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone A3 sono: residenza (principale) e attività di interesse pubblico e collettivo, culturali, ricettive, servizi ed attività direzionali e agenzie bancarie (complementari).

Gli interventi ammessi nelle zone A1 e A2 sono assoggettati alla seguente disciplina:

- ad autorizzazione edilizia le opere di manutenzione straordinaria e di restauro così come definiti dai comma b) e c) dell'art. 31 della Legge 457/78.
- a concessione edilizia le opere di ristrutturazione edilizia di cui al comma d) dell'art. 31 della Legge 457/78 senza aumento della volumetria, della superficie lorda di calpestio, senza alterazioni tipologiche, anche con modifiche delle destinazioni d'uso che non comportino aggravii di standard urbanistici o le modifiche delle destinazioni d'uso, comportanti aggravio di standard, per superfici inferiori a mq. 75 di S.l.p. e nel limite del 15% della S.l.p. dell'edificazione edilizia, in zona A2, gli interventi parziali ovvero limitati a porzioni di fabbricato, comportanti cambio di destinazione a residenza, nel limite massimo di mq. 120, a condizione che sia presentato progetto di massima delle facciate esteso all'intero fabbricato e/o contesto edilizio, al quale dovranno tendenzialmente uniformarsi gli interventi successivi, fatti salvi gli eventuali adeguamenti valutati ammissibili dalla Commissione Edilizia;
- subordinati alla predisposizione di Piani Attuativi gli interventi di cui al paragrafo d) sopracitato quando comportino interventi modificativi della tipologia e delle destinazioni d'uso con conseguente aggravio di standard urbanistici, anche con interventi di demolizione e ricostruzione che riproducano la situazione tipologica e morfologica originaria, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78.

E' fatta salva la facoltà prevista dall'art 3 della L.R. 19/92.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione l'indice di edificabilità non deve superare quello preesistente senza tenere conto delle superfetazioni di epoca recente.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica ferme restando le limitazioni imposte dal precedente comma, l'indice di edificabilità fondiaria sarà pari all'indice di edificabilità medio dell'intorno riferito all'isolato delimitato da strade pubbliche o da spazi pubblici o da aree a standard; nel caso di aumento del volume preesistente, l'indice di edificabilità fondiario sarà pari al 50% dell'indice medio

dell'intorno dell'isolato come sopra definito nel limite massimo di 5 mc/mq.

L'altezza massima di ogni edificio non potrà in ogni caso superare l'altezza massima esistente nell'ambito del comparto.

Nelle zone A3 sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione dell'involucro edilizio senza alterazione delle caratteristiche tipologiche fatte salve le prescrizioni di cui ai successivi art. 40 e 41.

Per le aree, che alla data dell'adozione del presente P.R.G. non costituiscano pertinenza di edifici esistenti e che siano prive di edificazione, valgono i seguenti indici:

- indice di edificabilità fondiario (If) = 50% dell'indice medio di zona
- altezza massima (H) = pari a quella degli edifici circostanti

Nel caso di superfici di estensione superiore all'ettaro è fatto obbligo nel caso di modificazione del verde di inoltrare il progetto sottoscritto da agronomo.

In tutte le zone A negli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 31 della Legge 457/78 è consentito estendere la superficie abitabile e/o agibile mediante il recupero dei volumi esistenti di sottotetto aventi altezze conformi alle prescrizioni del Regolamento di Igiene, senza alterazione del profilo delle coperture unicamente per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità richiesti dalla legge.

In tutte le zone A negli interventi di ristrutturazione edilizia volti al recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 15/96 e successive modificazione ed integrazioni dettate dalla L.R. 22/99 nonché dalle interpretazioni autentiche ex L.R. 18/2001 l'altezza degli edifici non deve risultare superiore a quella esistente all'imposta ed al colmo; con l'esclusione dei casi in cui si pervenga ad un miglioramento dei prospetti ed ad un coerente inserimento dell'immobile nel contesto urbano in cui si colloca.

Tale requisito deve essere accertato anche dalla Commissione Edilizia (integrata, nell'occasione, dagli esperti ambientali, ancorché l'intervento non ricada in zona soggetta a vincolo paesaggistico).

L'accertamento di cui sopra deve tenere in debita considerazione i seguenti criteri:

1. le modifiche alla copertura devono essere di modesta quantità e mantenere gli allineamenti esistenti con le proprietà confinanti; in particolare per le altezze di gronda;
2. deve essere mantenuta la tipologia del fabbricato esistente non considerando le eventuali superfetazioni presenti. A tal riguardo è opportuno salvaguardare la tipologia di tetto esistente. Inoltre in presenza di edifici caratterizzati da un linguaggio architettonico compromesso l'intervento dovrà essere rivolto alla ricomposizione dell'originaria partitura del fabbricato;
3. anche in considerazione delle caratteristiche del centro storico della città le variazioni del tetto devono comunque garantire un'inclinazione delle falde compresa tra il 30% ed il 60%.

## **art. 26 - ZONE B**

Sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate.

Le zone B sono suddivise in zone B0, zone B1, zone B2, zone B3, zone B4, zone B5, zone B6 distinte in zona B6.1, B6.2 e B6.3 e zona B7.

Le zone B0 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente residenziali, con significative presenze di verde privato.

Le zone B1, B2, B3, B4 e B5 comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate ad insediamenti di tipo

prevalentemente residenziale rispettivamente a elevata densità, alta densità, media densità, estensivi, radi.

Le zone B6.1 comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo produttivo.

Le zone B6.2 comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti produttivi esistenti per le quali si prevede la riqualificazione del tessuto urbano a funzioni integrate tra residenza ed altre attività.

Le zone B6.3 comprendono le parti del territorio poste ai margini del centro abitato interessate da insediamenti produttivi esistenti per le quali si prevede la riqualificazione del tessuto urbano a funzioni integrate tra residenza ed altre attività.

Le zone B7 comprendono le parti del territorio destinate a insediamenti commerciali e turistico-ricettivi.

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone B0, B1, B2, B3, B4 e B5 sono: residenza (principale) e servizi relativi alla residenza; attività specialistiche (turistico-ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento e alla ricerca); artigianato di servizio e produttivo compatibile con il tessuto urbano, studi professionali, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio al dettaglio, servizi e attività direzionali e agenzie bancarie (complementari).

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone B6.1 sono: industria, artigianato di produzione e di servizio (principale), attività di supporto e di servizio, attività di commercializzazione di prodotti, con esclusione della tabella VIII, e con superficie minima di vendita di mq. 200, attività per il deposito ed il magazzinaggio di prodotti in genere, attività di spedizionieri; residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà, per una quantità non superiore a mq. 200 di S.l.p. per ogni unità insediata (compatibili).

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone B6.2 e B6.3 sono: residenza (principale) e servizi relativi alla residenza nella percentuale massima del 75% della S.l.p. per le zone B6.2 e del 90% per le zone B6.3; attività specialistiche (turistico-ricettive, culturali, congressua-

li, di spettacolo e ricreative, connesse all'istruzione, all'insegnamento e alla ricerca); artigianato di servizio, studi professionali, pubblici esercizi e attività di interesse pubblico o collettivo, nonché attività di commercio, servizi e attività direzionali e agenzie bancarie (complementari).

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone B7 sono: commerciale (principale) e servizi relativi alle attività commerciali, turistico-ricettive, residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 200 di S.l.p. per ogni unità insediata (compatibili).

Nelle zone B1, B2, B3, B4, B5 e B6.1 gli interventi edilizi ammessi si attuano mediante:

- autorizzazione e/o concessione edilizia,
- piani di lottizzazione di cui alla Legge 1150/42,
- programmi integrati di cui alla Legge 179/92.

Nelle zone B6.1 gli interventi che comportino modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., per ambiti superiori a mq. 5000 di S.t., sono obbligatoriamente soggetti a Piano Attuativo con recupero obbligatorio e non monetizzabile degli standard, dimensionati, ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme, in base alle nuove destinazioni.

Nelle zone B6.2 gli interventi edilizi ammessi si attuano mediante:

- autorizzazione,
- piani particolareggiati di cui alla Legge 1150/42,
- programmi integrati di cui alla Legge 179/92,
- piano di zona di cui alla legge 167/62.

Il comparto B6.2 compreso fra la zona SP1 e le vie Milano e Varese è attuato con piano particolareggiato di cui alla Legge 1150/42 e piano di zona di cui alla Legge 167/62, coordinati da Piano di Inquadramento di esclusiva iniziativa pubblica esteso al piano particolareggiato della zona SP1 che disciplini la viabilità, la distribuzione degli standard urbanistici (di cui almeno l'85%, pari al 51% della S.t., è destinato a verde pubblico attrezzato) e l'eventuale trasferimento di volumetrie previsto dal successivo art. 31; il piano particolareggiato definisce l'attuazione degli interventi per unità minime e la relativa programmazione temporale; in detto comparto

la relativa programmazione temporale; in detto comparto la percentuale massima destinata a residenza e servizi relativi alla residenza è pari al 70% della S.l.p..

Il comparto B6.3 della Cascina Colombara è attuato con piani di lotizzazione di cui alla Legge 1150/42 e piano di zona di cui alla Legge 167/62, coordinati da Piano di Inquadramento di esclusiva iniziativa pubblica, che disciplinano la viabilità e la distribuzione degli standard urbanistici.

Nelle zone B0 e B7 gli interventi edilizi ammessi si attuano mediante autorizzazione e/o concessione edilizia.

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:

#### Zona B0

- indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 0,60
- altezza massima (H) = ml 7,50
- rapporto di copertura (Rc) = 20%

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati autonomi, ma esclusivamente l'ampliamento in aderenza e/o in sopraelevazione, anche con parziale demolizione e ricostruzione.

La realizzazione di fabbricati autonomi è ammessa solo nel caso di aree nude e non di pertinenza di alcun fabbricato.

#### Zona B1

- indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 3
- altezza massima (H) = ml 24

#### Zona B2

- indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 2,5
- altezza massima (H) = ml 24

#### Zona B3

- indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 2
- altezza massima (H) = ml 16,50

#### Zona B4

- indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 1,2

- altezza massima (H) = ml 10,50

In presenza di piano attuativo If = It.

#### Zona B5

- indice di edificabilità fondiario (If) = mc/mq 1,2

- altezza massima (H) = ml 7,50

In presenza di piano attuativo If = It.

#### Zona B6.1

- indice di utilizzazione fondiario (Uf) = mq/mq 1

- altezza massima (H) = ml 13

- rapporto di copertura (Rc) = 60%

In presenza di piano attuativo Uf = Ut.

#### Zona B6.2

- indice di utilizz. territoriale (Ut) = mq/mq 0,6

- altezza massima (H) = ml 24

- cessione aree per standard = 60% di St.

Per gli ambiti inferiori ai mq. 20.000 di St, è ammessa la monetizzazione degli standard per le quote eccedenti i minimi di legge di cui all'art. 22 L.R. 51/75.

#### Zona B6.3

- indice di utilizz. territoriale (Ut) = mq/mq 0,4

- altezza massima (H) = ml 10,50

- cessione aree a standard = 50% di St.

#### Zona B7

- indice di utilizzazione fondiario (Uf) = mq/mq 1

- altezza massima (H) = ml 13

- rapporto di copertura (Rc) = 40%

In base ai disposti dell'art. 3 della Legge Regionale 19 del 1992 nelle zone B1, B2, B3, B4, B5 e B6.1 sono ammesse in presenza di piani attuativi con le procedure di cui alla L.R. 23 giugno 1997, n. 23 maggiori altezze finalizzate unicamente ad allineamenti di fab-

bricati, completamenti edilizi o assetti urbanistici, maggiori volumetrie per la sola zona B6.1 nel limite massimo del 10%.

Per gli edifici mono o bifamiliari (intendendosi per tali, edifici aventi una o due unità immobiliari, di cui, in quest'ultimo caso, almeno una con destinazione residenziale e con esclusioni di unità pertinenziali accessorie), preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle zone B0, B4 e B5, sono ammessi, una sola volta, anche in assenza delle possibilità planivolumetriche relative, incrementi volumetrici per ampliamenti nella misura massima di 400 mc., dei quali solo la parte corrispondente al 25% del volume esistente, con un limite massimo di 200 mc., può essere previsto in ampliamento con incremento della superficie coperta esistente; sono ammesse deroghe ai limiti di altezza nella misura strettamente indispensabile per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità delle nuove Slp; tutti gli incrementi volumetrici attuati in base alla presente norma devono in ogni caso sottostare al rispetto delle distanze così come indicato all'art. 24, e per la loro definizione quantitativa si procede detraendo dall'incremento massimo ammesso:

- le volumetrie realizzabili a saturazione dell'indice fondiario di zona,
- le volumetrie oggetto di concessione in base ad analoghe disposizioni di precedenti strumenti urbanistici,
- le volumetrie oggetto di concessione in sanatoria ai sensi del secondo comma del successivo art. 49.

Gli interventi di cui al comma precedente sono praticabili per una sola volta anche nel caso non siano integralmente utilizzate le volumetrie ammissibili in assenza delle possibilità planivolumetriche relative.

Dagli incrementi volumetrici di cui sopra sono detratte le volumetrie eventualmente concesionate in base ad analoghe disposizioni di precedenti strumenti urbanistici.

Si applicano le limitazioni e le procedure previste dalla D.G.R. 28.03.94, n. 50416 nel caso di interventi che prevedono superfici commerciali di almeno mq. 1.500.

## **art. 27 - ZONE C**

Sono le parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi insediativi o nelle quali la superficie coperta degli edifici esistenti è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è inferiore a 1,5 mc/mq.

Le zone C sono suddivise in zone C1, zone C2 e zone C3.

Le zone C1 comprendono le parti del territorio inedificate, destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

Le zone C2 comprendono le parti del territorio inedificate destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione commerciale.

Le zone C3 comprendono le parti del territorio destinate a insediamenti sparsi confermati.

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone C1 e C3 sono: residenza (principale), attività commerciali al dettaglio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, artigianato di servizio, culturali e ricreative (complementari).

Le destinazioni d'uso ammesse per le zone C2 sono: commerciale (principale) e servizi relativi alle attività commerciali, residenza per esigenze di custodia e servizio, nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 200 di S.l.p. per ogni unità produttiva (compatibili).

Nelle zone C1 e C2 gli interventi edilizi si attuano mediante Piani Attuativi.

Nelle zone C3 gli interventi edilizi si attuano mediante autorizzazione e/o concessione edilizia.

I nuovi interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri:

### **Zona C1**

- indice di edificabilità territoriale (It) = mc/mq 2
- altezza massima (H) = ml 18

### **Zona C2**

- indice di utilizzazione territoriale (Ut) = mq/mq 0,6
- altezza massima (H) = ml 13

### **Zona C3**

Per gli edifici mono o bifamiliari (intendendosi per tali, edifici aventi una o due unità immobiliari, di cui, in quest'ultimo caso, almeno una con destinazione residenziale e con esclusione di unità pertinenti accessorie), sono ammessi, una sola volta, incrementi volumetrici per ampliamenti nella misura massima di mc. 400 con interventi di sola sopraelevazione e secondo le modalità previste per gli interventi analoghi nelle zone B disciplinati al precedente art. 26.

Dagli incrementi volumetrici di cui sopra sono detratte le volumetrie eventualmente concessionate in base ad analoghe disposizioni di precedenti strumenti urbanistici.

Si applicano le limitazioni e le procedure previste dalla D.G.R. 28.03.94, n. 50416 nel caso di interventi che prevedono superfici commerciali di almeno mq. 1.500.

#### **art. 28 - ZONE D**

Le zone D sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti artigianali di produzione e di servizi.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianato di produzione e di servizio (principale) e commercializzazione dei prodotti connessi, depositi e magazzini, terziario al servizio, residenza per esigenze di custodia e di servizio nonché per la proprietà per una quantità non superiore a mq. 200 di S.l.p. per ogni unità produttiva (compatibili).

Gli interventi edilizi ammessi si attuano mediante Piano Particolareggiato di cui alla Legge 1150/42 o Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui alla Legge 865/71.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ ) = mq/mq 0,6
- altezza massima (H) = ml 8
- Rapporto di copertura ( $R_c$ ) = 50%.

La eventuale parte destinata alla residenza, deve essere ricompresa tipologicamente e quantitativamente nella sagoma costruttiva e nelle S.l.p. della struttura produttiva.

Su tutto il territorio comunale non sono consentiti insediamenti la cui attività prevalente sia classificabile come insalubre di prima classe ai sensi del Regio Decreto del 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche e/o integrazioni.

### **art. 29 - ZONE E**

Le Zone E sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli per attività:

- orticole e floricole specializzate,
- altre colture agricole,
- allevamento e zootecnia.

Nell'ambito delle zone E sono ammesse esclusivamente le opere in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

Gli interventi edilizi ammessi dal PRG si attuano mediante concessione edilizia e/o autorizzazione salvo per le coperture stagionali per le quali non è richiesta né concessione né autorizzazione.

Le concessioni possono essere rilasciate nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 della L.R. 7.6.1980, n. 93.

Le zone E si suddividono in Zona E1 e E2.

Le zone E1 comprendono le aree destinate alle attività orticole e floricole specializzate e ad altre colture agricole.

Le zone E2 comprendono le aree destinate alle colture agricole e alle attività di allevamento e zootecnia.

Parametri di utilizzazione:

#### Zona E1

- indice di edificabilità fondiaria  
per la residenza = 0,06mc/mq
- altezza massima edifici  
a destinazione residenziale = m 7
- rapporto di copertura per le  
attrezzature funzionali = 10% di S.f.
- rapporto di copertura per le serre  
per le attività orticole e floricole  
specializzate = 40% di S.t.

#### Zona E2

- indice di edificabilità fondiaria  
per la residenza = 0,03mc/mq
- altezza massima edifici  
a destinazione residenziale = m 7
- rapporto di copertura per le  
attrezzature funzionali = 10% di S.f.

In entrambe le zone le altezze delle attrezzature funzionali sono quelle risultanti dalle dimostrate necessità, a mezzo di relazione redatta a cura di un perito agronomo della specifica attività agricola che si intende sviluppare.

Al fine del computo del volume residenziale realizzabile e della superficie coperta delle attrezzature funzionali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei comuni contermini.

### **art. 30 - ZONE F**

Sono le parti del territorio destinate per le attrezzature pubbliche di interesse generale le cui dotazioni sono previste dal 5 comma dell'art. 4 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Esse riguardano:

F1 - le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

F2 - le attrezzature sanitarie e ospedaliere

F3 - i parchi pubblici urbani e territoriali.

Gli interventi, eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti o da privati, si attuano secondo le disposizioni vigenti, con concessioni disciplinate dall'art. 9 lettera f) Legge 10/77.

Nell'ambito delle zone A le prescrizioni coincidono con quelle dettate dalla disciplina della zona A stessa.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione dei nuovi insediamenti ammessi nelle zone F1 e F2 sono quelli riferiti alla legislazione vigente in materia.

I parchi pubblici ricompresi nella zona F3 sono:

- porzione del territorio comunale inclusa nel Parco del Lura,
- aree periferiche a parco territoriale a prevalente vocazione agricola.

Il perimetro del Parco del Lura è individuato nelle tavole di piano con particolare segnatura.

Sino all'adozione del Piano Particolareggiato del Parco del Lura si applicano norme finalizzate alla tutela del patrimonio naturale, agricolo, ambientale.

Non sono consentite:

- nuove costruzioni,
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi esistenti,
- la chiusura di sentieri pubblici e di uso pubblico,
- la chiusura degli accessi al corso d'acqua,

- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura, fatta eccezione di quelli pertinenti all'attività agricola.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla Legge 457/78, art. 31, lettera a), b), c).

Nelle aree destinate alla formazione del parco locale di interesse sovracomunale a prevalente vocazione agricola, in assenza di Piano Particolareggiato, negli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono ammessi interventi nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 della L.R. 7.6.1980, n. 93.

### **art. 31 - ZONE SPECIALI**

Sono le aree destinate ai sistemi di trasporto su ferro e loro pertinenze per le quali sono previsti interventi di riassetto complessivo con previsioni di destinazioni funzionali articolate corredate da dotazioni di standard pertinenziali.

Gli interventi edilizi si attuano esclusivamente mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

Le zone speciali sono perimetrare in cartografia e si individuano nei seguenti due ambiti:

- SP 1 = porzione del territorio facente capo alla stazione delle FNM di Saronno - centro.
- SP 2 = porzione del territorio facente capo alla stazione delle FNM di Saronno - Sud.

Le funzioni ammesse e i parametri di utilizzazione sono distinti per i seguenti ambiti:

SP 1 = destinazioni d'uso:

- residenziale = per il 70% (massimo)
- terziarie = per il 30% (minimo)

- indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,4 mq/mq
- standard = 30% di S.t.

SP 2 = destinazioni d'uso:

- attività terziarie = 100%
- indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 0,2 mq/mq
- standard = 85% di S.t.

Le quote di standard competenti alle destinazioni ammesse sono reperiti integralmente all'interno degli ambiti dei Piani Attuativi.

E' consentito distribuire gli standard, ai fini del soddisfacimento complessivo, nei comparti SP1 e SP2 in diverse proporzioni fermo restando l'obbligo del rispetto di legge per ogni singolo comparto delle quote di standard a parcheggio che possono essere anche multipiano.

Il Piano Particolareggiato della zona SP1 deve individuare un ambito di verde pubblico attrezzato di estensione non inferiore a mq. 18.000 nell'area dell'ex-deposito FNM in contiguità al parco comunale di Via Carlo Porta e può prevedere il trasferimento parziale delle S.l.p. previste nella contigua zona B6.2, al fine di garantire il collegamento fra le parti di città separate dal fascio binari di Saronno Centro; detto trasferimento è disciplinato dal Piano di Inquadramento di cui al precedente art. 26.

In assenza di Pianificazione Attuativa sono ammessi interventi di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della Legge 457/78.

## **art. 32 - STANDARD URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE**

Sono le aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi e degli insediamenti direzionali e commerciali le cui dotazioni sono previste dall'art. 22 della Legge Regionale 51 del 1975.

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali riguardano:

A - le aree per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie),

B - le aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e altre)

C - le aree per spazi pubblici a parco e per il gioco e lo sport,

D - le aree per parcheggi di uso pubblico.

Gli interventi eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti o da privati si attuano secondo le disposizioni vigenti, con concessioni disciplinate dall'art. 9 lettera f) Legge 10/77.

Nell'ambito delle zone A le prescrizioni sono quelle dettate dalla disciplina della zona A stessa.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione dei nuovi insediamenti per le attrezzature scolastiche sono quelli riferiti alla legislazione vigente in materia.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per nuovi insediamenti per le attrezzature di interesse comune sono quelli riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'edificazione deve comunque rispettare il seguente parametro:

Rc - rapporto di copertura = 60%

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi gli immobili di cui all'art. 2 della L.R. 9.5.1992, n. 20, nei quali sono consentite le funzioni previste da detto articolo e in particolare:

- attrezzature scolastiche di ogni ordine e grado,
- attrezzature per l'esercizio delle attività religiose,
- attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative, sportive,
- parcheggi,

- uffici e residenza del personale addetto al funzionamento o alla custodia delle attrezzature di cui sopra.

Le aree per spazi pubblici per il gioco e lo sport sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata purchè il programma di intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con le previsioni planivolumetriche e la convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Su tutte le aree destinate a standard per parcheggio possono essere realizzati parcheggi in superficie o a livelli interrati mediante atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici stesse, ai sensi dell'art. 22 della LR 51/75 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Le aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi sono destinate alla formazione di:

- parcheggi,
- verde ed attrezzature sportive,
- centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie al servizio.

Le aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (realizzabili attraverso Piano Attuativo) sono destinate alla formazione di:

- parcheggi (almeno il 50% dello standard),
- verde,
- centri e servizi sociali, attrezzature varie al servizio.

L'interscambio fra le aree per attrezzature di cui sopra è consentito solo sulla base di indirizzi urbanistici e programmatici e purché non siano modificate le specifiche dotazioni di piano.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature esistenti sulle aree a standard al momento di adozione del P.R.G. che sono in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione dell'opera pubblica, unicamente interventi di ordinaria manutenzione. Le aree libere in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati, per le proprietà che ne facciano espressa richiesta, previa convenzione.

### **art. 33 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE DI IN-TERESSE GENERALE**

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

Sono ammesse:

- attrezzature per lo stazionamento di mezzi di trasporto collettivo e servizi annessi,
- centrali energetiche e servizi annessi,
- impianti di comunicazione e servizi annessi,
- impianti di depurazione,
- impianti di trattamento e recupero rifiuti,
- impianti di approvvigionamento idrico.

Sono ammesse inoltre tutte le altre attrezzature tecnologiche e funzioni di servizio o lavorazione di prodotto di uso e di interesse generale, in campo energetico e/o ambientale.

Le attività principali di cui ai paragrafi precedenti, possono comprendere funzioni complementari di vendita del prodotto e la fornitura di servizi di assistenza tecnica pre e post vendita. Per ciascuna attività principale insediata, la s.l.p. destinata alla commercializzazione dei prodotti non potrà superare la soglia massima di mq 250.

L'insediamento di nuove attività o la conversione delle attività già esistenti in altre ammissibili sono previamente assentiti dall'A.C. in ragione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, a cura dell'avente titolo

alla richiesta degli atti abilitativi alla costruzione, definitivo dell'esatta funzione che si intende insediare e degli impegni minimi adeguati a garantire lo svolgimento della funzione nell'interesse generale.

I parametri urbanistici-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche relative alle Leggi e Regolamenti per le singole destinazioni d'uso.

L'edificazione comunque, deve rispettare il seguente parametro:

Rc - rapporto di copertura = 50%

#### **art. 34 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Sono le aree destinate alla viabilità indicate nelle planimetrie del PRG esistenti o di progetto.

Per le nuove strade il tracciato e le aree di ingombro verranno definiti in presenza di pianificazione attuativa e/o di progettazione esecutiva.

La viabilità non indicata nelle tavole di P.R.G. esistente alla data di adozione si intende confermata nella sua dimensione.

#### **art. 35 - AREE DI RISPETTO**

Sono riservate alla protezione della rete viabilistica, delle ferrovie, dei cimiteri, degli elettrodotti, delle risorse idriche, del radiofaro, regolate rispettivamente:

- rispetto stradale: secondo i disposti del DM 1.4.1968, del DPR 16.12.-1992, n. 495 e delle prescrizioni del PRG,
- rispetto ferroviario: secondo i disposti del DPR 11 luglio 1980, n. 753,
- rispetto cimiteriale: secondo i disposti del TU delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 e dell'art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285,

- rispetto elettrodotti: secondo i disposti della Legge 28.06.1968, n. 339 e del D.P.C.M. 23.04.1992,
- rispetto a salvaguardia delle risorse idriche: secondo i disposti del DPR 24.5.1988, n. 236,
- rispetto radiofaro: secondo i disposti di cui alla Legge 24.12.1976, n. 898.
- rispetto torrente Lura: secondo i disposti del T.U. Opere Idrauliche 11.12.1933, n. 1775.

Nelle aree di rispetto stradale non è ammessa nuova edificazione, tranne che per la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante - nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 35 bis -, di cabine tecnologiche e di cartellonistica, nel rispetto delle distanze di legge dal ciglio stradale. Le aree di rispetto stradale indicate nelle tavole di Prg sono destinate oltre che a protezione della rete viabilistica principale, alla realizzazione di corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, a parcheggi, a percorsi ciclabili e pedonali, a piantumazione a verde.

All'interno delle aree di rispetto stradale è inoltre consentita l'installazione di impianti per il lavaggio degli autoveicoli, se integrati all'attività principale di distribuzione di carburante, ovvero scorporati dalla stessa purché localizzati su lotti comunque adiacenti. E' consentito, solo previa stipulazione di apposita convenzione regolante modalità, corrispettivo, tempi e garanzie, l'installazione di impianti per l'autolavaggio, anche localizzati su aree non limitrofe all'attività principale di distribuzione del carburante, purché siano concordate forme specifiche di riqualificazione ambientale, su aree e con finalità di interesse pubblico, e sempre nel rispetto dei requisiti localizzativi (distanze) prescritti dalla nuova normativa statale e regionale in materia di distributori e delle specifiche statuizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada, D.lgs. n.285/1992, e dal relativo regolamento di attuazione a tutela della sicurezza del traffico stradale. Gli impianti per l'autolavaggio non possono essere integrati con altre attività commerciali in aggiunta a quelle già localizzate, in quanto compatibili, all'interno dell'attività di distribuzione principale.

All'interno delle aree di rispetto stradale ricadenti in zona agricola o assimilabile, per gli interventi relativi ad impianti di distribuzione carburante e lavaggio autoveicoli, non si applicano le disposizioni di

cui ai precedenti articoli 29 e 30, fatto salvo il disposto di cui all'art.1 comma 2 lettera b) L.R. 93/80 in merito a destinazioni extra agricole dei suoli comportanti la limitazione di colture specializzate, ad elevata produttività ovvero dotazioni infrastrutturali a supporto delle attività agricole.

Tra i suddetti interventi relativi ad impianti di distribuzione carburante e lavaggio autoveicoli, sono comprese le attività collaterali di servizio all'utenza della strada, già stabilite dai regolamenti regionali in materia; sono esplicitamente escluse le attività di lavorazione a scopo produttivo degli idrocarburi, nonché lo stoccaggio di benzina per gli autoveicoli ed altre essenze minerali in quantità superiori alla soglia di applicazione degli articoli 6 e 7 D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 344. Restano ugualmente escluse eventuali altre attività che possano innescare pericoli di incidente in sito per la compresenza di sostanze pericolose nelle quantità stabilite per l'applicazione degli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 344/99.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, restauro, ristrutturazione, adeguamenti igienici e tecnologici senza incrementi di volume, fatte salve le deroghe concedibili in forza di legge dagli Enti proprietari dei manufatti a cui le distanze di rispetto fanno riferimento, nel qual caso sono ammessi ampliamenti nel rispetto degli indici di zona.

Nelle zone di rispetto dei pozzi di captazione delle risorse idriche sono vietate le attività di cui al secondo comma art. 6 DPR 236/1988.

Ai sensi del T.U. 1775/1933, l'edificazione ai margini del Torrente Lura dovrà distare m. 10 dalla sponda.

Ai sensi della Legge 431/85 sono sottoposte a vincolo ambientale le sponde del Torrente Lura, esterne alle zone A e B, per una fascia di profondità di m. 150 per sponda.

#### **art. 35 bis – AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

All'interno di queste aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di azionamento in scala 1:2.000, è consentito l'insediamento dei distributori di carburante, nel rispetto della vigente disciplina nazionale e regionale in materia, e delle disposizioni specifiche di cui al presente articolo.

- La localizzazione degli impianti di distribuzione è altresì consentita all'interno delle aree di rispetto stradale, di cui al precedente art. 35 (individuate dal Prg con specifico tratto convenzionale) e, laddove eventualmente previsto, all'interno dei piani attuativi.
- L'ampliamento degli impianti esistenti, confermati dall'azionamento specifico, non è consentito, oltre che nei casi disciplinati dalle vigenti norme regionali e nazionali, in zona A, su aree individuate a standard urbanistici, in aree agricole non incluse nelle aree di rispetto di cui al precedente art. 35, nonché su aree sottoposte a vincoli sovraordinati di tipo ambientale, paesaggistico, idrogeologico o di altro valore tutelante, salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo. E' inoltre disciplinato che l'eventuale ampliamento potrà avvenire solo nel rispetto delle specifiche statuizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada –D.lgs. n.285/1992 e dal relativo regolamento di attuazione a tutela della sicurezza del traffico stradale, e dovrà risultare conforme ai requisiti di cui alla deliberazione G.R. Lombardia 16.06.2000 n.VII/130.
- La localizzazione di nuovi impianti e l'ampliamento di impianti esistenti, per i quali viene confermata la destinazione funzionale, deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni di mitigazione ambientale. Deve essere realizzata la piantumazione di una fascia alberata o di un filare a siepe alta lungo i confini del lotto interessato, quale barriera di mitigazione ambientale e visiva verso gli insediamenti confinanti. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti. Nel caso di impianti di nuova localizzazione, per la realizzazione della fascia alberata, il parametro di densità arborea minimo indicato è di 2 alberi/100 mq di superficie interessata. Solo nel caso di specifica convenzione sarà possibile concordare interventi di mitigazione ambientale differenti da quelli sopra prescritti, finalizzati prevalentemente alla riqualificazione di aree pubbliche a stan-

dard, adiacenti o comunque in prossimità dell'attività di distribuzione ampliata ovvero di nuovo insediamento.

- Nel caso di rifunzionalizzazione di aree attualmente utilizzate per la distribuzione del carburante, per le quali si prescrive una destinazione d'uso a standard urbanistici di livello comunale, di cui all'art. 32 delle Nta vigenti, è consentita la ricollocazione della stessa attività, nel rispetto della vigente disciplina nazionale e regionale in materia, su aree attualmente azionate a standard, localizzate lungo viale Europa ovvero lungo via Parma, per una superficie interessata massima pari a quella delocalizzata, fatta salva la possibilità di una maggiore estensione esclusivamente nel caso di adeguamento ai requisiti minimi dimensionali previsti dalle nuove norme nazionali e regionali in materia e per una profondità non superiore ai 30 metri dal limite lungo strada dell'area a standard.
- L'esatta collocazione planimetrica di nuovi impianti può essere concordata anche in parziale difformità rispetto alle limitazioni geometriche afferenti le fasce di rispetto stradale come sopra richiamate. L'utilizzazione di aree debordanti la fascia di rispetto stradale deve essere preventivamente concordata con specifica convenzione e finalizzata al contestuale reperimento, a favore del patrimonio pubblico, di proporzionali spazi a verde adiacenti o in prossimità dell'insediamento di distribuzione carburanti autorizzato, il tutto allo scopo di una maggiore attenzione all'aspetto paesaggistico ed alla mitigazione ambientale dell'intervento.

## **TITOLO V - VIABILITA'**

### **art. 36 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE**

Le parti del territorio destinate alla viabilità comprendono sedi stradali e piazze.

Le indicazioni grafiche delle strade e delle piazze, contenute nelle tavole di P.R.G. potranno essere modificate dai progetti esecutivi, da approvarsi nelle forme di legge, per una migliore realizzazione e finalizzazione dell'opera.

Le strade indicate nelle tavole di P.R.G. sono suddivise nelle seguenti classi (secondo la definizione e la classificazione di cui all'art. 2 del D.L. 30.4.1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni):

- B - strade extra-urbane principali,
- C - strade extra-urbane secondarie,
- D - strade urbane di scorrimento,
- E - strade urbane di quartiere,
- F - strade locali,
- F1 - strade vicinali.

Le caratteristiche tecniche devono, di massima, essere conformi alle direttive CNR, salvo particolari esigenze di carattere ambientale e funzionale.

### **art. 37 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE**

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono quelle previste dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e precisamente:

- Fuori dai centri abitati (art. 26):

strade di tipo B = m. 40

strade di tipo C = m. 30

strade di tipo F = m. 20

strade di tipo F1 = m. 10

- Nei centri abitati (art. 28):

strade di tipo D = m. 20

Per le strade di tipo E nei centri abitati valgono le disposizioni previste dall'art. 24 delle presenti norme.

### **art. 38 - PISTE CICLABILI**

In base alle disposizioni della L.R. 27.11.1989, n. 65 e della Legge 28.6.1991, n. 208, sono previste nelle tavole di P.R.G. tracciati dedicati al traffico ciclistico.

## **TITOLO VI - NORME DI TUTELA**

### **art. 39 - LEGISLAZIONE AMBIENTALE**

Il P.R.G. opera per la tutela delle risorse naturali, paesaggistiche e ambientali in conformità alla legislazione nazionale e regionale secondo:

- a) le norme per la difesa del suolo, di cui al R.D. 3267/23 e del relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni;
- b) le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse storico e artistico, di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39;
- c) le norme per la difesa delle acque, di cui alla Legge 319/76 e successive modifiche e integrazioni;
- d) le norme di cui alla Legge 431/85 relativamente al corso del torrente Lura.

### **art. 40 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone omogenee del territorio urbanizzato, deve essere curato in modo speciale il verde; in tutti i progetti di concessione, gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti ed in ogni caso nel rispetto del Regolamento del Verde del Comune di Saronno.

L'abbattimento delle piante esistenti di alto fusto può essere autorizzata solo per manifesta pericolosità o in casi eccezionali, solo se preventivamente previsto da progetto approvato; in ogni caso ogni pianta abbattuta deve essere sostituita con altra alberatura di essenza concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I progetti di concessione devono includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone a giardino e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi).

Negli interventi di nuova edificazione nelle zone B e C la superficie a verde sovrastante strutture interrata deve prevedere uno spessore di almeno cm. 30 di humus.

Nelle zone B0 gli interventi che comportano incremento volumetrico devono prevedere la conservazione e/o l'integrazione del verde, con piante d'alto fusto, di una superficie pari ad almeno il 50% del lotto.

#### **art. 41 - EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO ED AR-CHITETTONICO**

Nell'allegato E al P.R.G. sono elencati gli edifici che costituiscono rilevanti episodi di interesse storico, artistico e ambientale, individuati con numero d'ordine da apposita cartografia.

Per gli interventi che non siano di ordinaria manutenzione sugli edifici contrassegnati dai numeri sottolineati e, precisamente i nn. 1, 2, 7, 8, 21, 42, 43, 44, 47, 49, 50 (limitatamente alla facciata), 51 (limitatamente alla facciata), 52 (limitatamente alla facciata), 53 e 55 è obbligatorio un accurato rilievo a mezzo di scheda internazionale UNESCO e l'acquisizione del parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali della Regione Lombardia; per questi edifici sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Per gli altri edifici compresi in elenco e per le parti o fronti con connotazioni storico ambientali, identificati nella Tav. 3- tavola dei vincoli, sono ammessi, previo accurato rilievo grafico e fotografico, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche con parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto in linea generale delle sagome preesistenti.

Sono inoltre identificati manufatti o elementi decorativi minori, quali gruppi scultorei, lapidi o cippi, dipinti murali, affreschi, colonne, edicole votive e/o religiose, che - nel caso di intervento sull'edificazione contigua o di supporto - devono essere oggetto di conservazione e di ripristino.

## **TITOLO VII - IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **art. 42 - LINEE, IMPIANTI E STRUTTURE RELATIVE ALL'E-NERGIA ELETTRICA**

La concessione edilizia per la costruzione di 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 dalle norme di attuazione senza peraltro costituire servitù di distanza sui fondi finitimi;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Min. LL.PP. 30.12.1970, n. 5980.

La realizzazione degli impianti elettrici nell'ambito dei Piani Attuativi deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Min. LL.PP. 13.1.1970, n. 227.

In particolare deve essere esibita alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, con le necessarie canalizzazioni, ed eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprime il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di intervento.

La realizzazione di elettrodotti ad alta tensione e dei 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 sono rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

**art. 43 - STRUTTURE ED ATTREZZATURE  
TECNOLOGICHE DI INTERESSE PUBBLICO**

Indipendentemente dalla destinazione d'uso consentita dal P.R.G., sono ammesse in tutte le zone strutture ed attrezzature tecnologiche al servizio delle reti dell'acquedotto, telefoniche e del gas, anche con altezze superiori alle massime ammesse, purché le stesse non creino pregiudizio ambientale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI FINALI**

### **art. 44 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI**

Per edificio esistente, ai fini di quanto previsto agli articoli 20, 25, 26 e 27 delle presenti norme, si intende il fabbricato la cui concessione edilizia sia scaduta alla data di adozione del presente P.R.G. o del quale, alla stessa data, sia stata comunicata la fine lavori.

Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del P.R.G. devono, in caso di ricostruzione o di sostanziale riforma, adeguarsi alle disposizioni delle presenti norme.

E' consentito il recupero delle volumetrie esistenti unicamente nella zona di recupero, tramite Piano di Recupero, in conformità alle disposizioni normative vigenti; nel caso di preesistenti tipologie industriali la volumetria è sempre calcolata in modo virtuale (S.l.p. x 3).

### **art. 44 bis – RECUPERO DI SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI**

Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui alla Legge Regionale n. 15/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc, è comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale che verticale esistente tra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile del fabbricato e la copertura.

Il recupero abitativo dei sottotetti, anche in caso di modifica delle altezze in gronda e/o al colmo, non deve osservare le distanze di PRG, ma deve risultare comunque rispettoso delle distanze prescritte dal Codice Civile.

Le eventuali modifiche sono ammesse solo ai fini del raggiungimento dell'altezza minima ponderale prescritta dalla norma regionale, per cui l'altezza all'imposta non potrà mai essere superiore a metri 1,50.

Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi è superamento della preesistente altezza dell'edificio.

#### **Distanza tra fabbricati:**

La distanza minima tra costruzioni nelle istanze di recupero di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 3.00 conformemente a quanto prescritto dal codice civile.

#### **Distanza dai confini:**

La distanza minima dal confine per i recuperi di sottotetti ai fini abitativi non può essere inferiore a metri 1.50 conformemente a quanto prescritto dal codice civile. In caso di preesistente costruzione a confine è ammessa la possibilità di sopralzare il muro a confine, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile, unicamente per raggiungere l'altezza media ponderale del sottotetto di metri 2.40, così come previsto dalla L.R. 15/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Negli interventi sottoposti a piani attuativi approvati e convenzionati è possibile recuperare i sottotetti esistenti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96 e successive modificazioni ed integrazioni, solo quando sono stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

#### **art. 45 - OPERE AMMESSE NEGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIAZIONE**

Fatte salve le norme di cui al precedente art. 27 per gli edifici in zona C3, negli edifici preesistenti nelle aree preordinate all'espropriazione sono ammessi esclusivamente lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Ai sensi dell'art. 39 della Legge 17.8.1942, n. 1150, agli effetti della determinazione dell'indennità di esproprio, non si tiene conto degli aumenti di valore dipendenti da detti lavori a meno che non siano stati riconosciuti necessari per la conservazione dell'immobile e per accertate esigenze dell'igiene e della incolumità pubblica.

#### **art. 46 - PIANI ATTUATIVI**

Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati o adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente P.R.G.; i successivi provvedimenti, ivi compresi quelli concessori, sono assunti in base alla disciplina urbanistica originaria di riferimento.

E' in ogni caso ammessa, su richiesta dei soggetti interessati, la riprogettazione e/o il riconvenzionamento dei Piani Attuativi in adesione alle nuove previsioni di P.R.G., fatte salve le concessioni edilizie eventualmente già emesse.

#### **art. 47 - PIANI DI ZONA**

Sono fatti salvi i Piani di Edilizia Economica e Popolare assunti ai termini della Legge 18.4.1962, n. 167 e successive modifiche e integrazioni e ai sensi dell'art. 51 della Legge 22.10.1971, n. 865 e successive modifiche e integrazioni.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'adozione di nuovi Piani di Zona in base alle disposizioni vigenti nelle zone B e C, comprese le zone B6.2 e B6.3 soggette a Piano di Inquadramento; in quest'ultimo caso, qualora le aree non risultassero ancora assegnate al momento dell'adozione dei Piani di Inquadramento, essi possono introdurre modifiche distributive, volte ad una migliore integrazione dell'edilizia economica e popolare con gli interventi residenziali privati ed alla ricomposizione unitaria degli standard urbanistici, da adottarsi con successiva variante al Piano di Zona.

#### **art. 48 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

Per quanto non espressamente normato, si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica, e in particolare, alla Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni e alla L.R. 15.4.1975, n. 51 e successive modifiche e integrazioni.

#### **art. 49 - IMMOBILI CONDONATI**

Gli edifici e le porzioni di essi, che siano stati oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dei vigenti Leggi e Decreti, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.

Nel caso di concessione in sanatoria relativa ad ampliamenti volumetrici di cui alla tipologia 1 della legge 47/85, quanto consentito nelle zone B0, B4, B5 e C3 relativamente all'incremento volumetrico "una tantum" di mc. 400, è ammissibile per la differenza.

#### **art. 50 - DECADENZA DEI VINCOLI DI ESPROPRIO**

Qualora per vacanza legislativa vengano a decadere vincoli sul suolo preordinati all'esproprio per causa di pubblica utilità, le destinazioni da attribuire alle parti medesime sono in via transitoria quelle dettate dal paragrafo 8 dell'art. 4 della Legge 28.1.1977, n. 10.

**art. 51 - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EMESSE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.**

Sono fatte salve le autorizzazioni e le concessioni edilizie emesse alla data di adozione del presente P.R.G.; nel periodo di validità delle autorizzazioni o delle concessioni sono comunque consentite varianti in corso d'opera che introducano modifiche al progetto originario rese ammissibili dalle presenti norme; nel caso, le varianti introdotte non costituiscono motivo di proroga dei tempi di esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.1.1977, n. 10.

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

**art. 52 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.**

Il provvedimento di approvazione del P.R.G. è stato pubblicato per estratto sul B.U.R. n.        del        e pertanto il P.R.G. è entrato in vigore a partire dal giorno.

## **TITOLO IX - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

### **art. 53 – DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

Ai fini dell'applicazione del presente articolo e dei seguenti in materia di commercio, per Superficie di Vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del d.lgs. 144/98, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili e simili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Superficie lorda di pavimento determinata ai sensi del precedente art. 20 se questa è inferiore ai 2.500 mq; oltre tale limite la Sv è computata nella misura di ¼ della S.l.p.

Resta immutata la disciplina relativa alla modalità ed ai termini di misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dall'art. 20 delle presenti N.T.A., e ciò anche agli effetti del contributo di costruzione e dell'entità degli standards urbanistici ed edilizi.

### **art. 54 – SETTORI E TIPOLOGIE**

Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa sono esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i settori merceologici distinti in "alimentare" e "non alimentare"; se non specificato dalle presenti N.T.A., la compatibilità urbanistica degli insediamenti a carattere commerciale si intende di norma estesa ad entrambi i settori merceologici.

Le tipologie distributive delle attività di commercio, ammesse o non ammesse, sul territorio comunale sono così riassunte in relazione alla superficie di vendita autorizzabile:

<b>Tipologia</b>		<b>Superficie di vendita (Sv)</b>
Esercizi di vicinato	EVC	minore o uguale a mq 250
Media struttura di vendita 1° livello	MS1	tra mq 251 e mq 500
Media struttura di vendita 2° livello	MS2	tra mq. 501 e mq. 2.499
Grande struttura di vendita	GSV	uguale o maggiore a mq. 2.500
Centro Commerciale	CCM	Somma delle Sv degli esercizi al dettaglio

Per Centro Commerciale si intende 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 servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Le disposizioni contenute negli articoli seguenti, relative alle grandi e medie strutture di vendita, si applicano anche agli esercizi commerciali classificati come CCM e rientranti, per dimensioni complessive della Sv come sopra determinata, nelle tipologie della grande e/o media struttura di vendita.

#### **art. 55 – COMPATIBILITA’ DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

In generale, l’insediamento di attività di commercio classificabili come EVC, MS1 e MS2 è ammesso in tutte le zone del territorio in cui sia funzionalmente consentita o non esplicitamente esclusa l’attività terziaria.

Nella zona A1 è consentito l'insediamento di attività classificabili come EVC e MS1; è escluso l'insediamento di nuove strutture commerciali della tipologia MS2.

Non sono consentiti, su tutto il territorio comunale, nuovi insediamenti della tipologia GSV.

E' consentito l'ampliamento (ivi comprese le fusioni) delle GSV esistenti alla data di adozione della presente normativa; detti ampliamenti non potranno mai eccedere il limite massimo di 6.500 mq di Sv.

#### **art. 55 bis – CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA**

Il presente articolo disciplina la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, intesi quali strutture destinate allo svolgimento dell'attività commerciale in via esclusiva di cessione al pubblico dei servizi telefonici, come in dettaglio individuate e normate dalla Legge Regionale 3 marzo 2006 n. 6.

Le disposizioni che seguono si applicano sia all'apertura di nuovi centri di telefonia in sede fissa sia alla rilocalizzazione dei centri di telefonia preesistenti, anche qualora l'insediamento non comporti la realizzazione di interventi edilizi né la variazione della destinazione di uso del fabbricato.

L'apertura di nuovi centri e la ricollocazione delle attività di cessione al pubblico dei servizi di telefonia in sede fissa in locali aperti al pubblico non è consentito nella zona A1, nella zona A2 e nella ZTL (zona a traffico limitato).

L'insediamento di dette attività è ammesso:

- a) in tutte le zone del territorio in cui sia funzionalmente consentita o non esplicitamente esclusa l'attività terziaria, a condizione che il centro di telefonia sia integrato con una media o con una grande struttura di vendita;
- b) nelle aree ove è consentito l'insediamento degli impianti di distribuzione di carburante ai sensi dei precedenti artt. 35 e 35bis, a con-

dizione che il centro di telefonia risulti integrato ad un impianto esistente e confermato, ovvero venga localizzato su un lotto adiacente.

Il centro di telefonia si considera integrato alle strutture di vendita (MS1, MS2, GSV) nei seguenti casi:

- se localizzato nello stesso fabbricato, avendo a disposizione quota parte dei parcheggi di uso pubblico e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi;
- se localizzato in fabbricato attiguo, qualora detta localizzazione permetta l'integrazione e/o l'ampliamento degli spazi di uso pubblico di cui sopra in termini di contiguità;
- in ogni caso l'accesso deve essere garantito in modo immediato e diretto dalle aree di uso pubblico o dalla struttura commerciale connessa.

L'insediamento o la ricollocazione dei centri di telefonia, in ogni caso, è ammissibile solo previa verifica della dotazione di aree dedicate a parcheggio pubblico, cedute o asservite, in misura non inferiore a quanto indicato al precedente art. 24 relativamente agli spazi commerciali (mq 30 ogni 100 mq di slp); qualora l'insediamento del centro di telefonia si collochi presso una struttura commerciale già esistente, la verifica della disponibilità delle suddette aree destinate all'uso pubblico non dovrà compromettere la dotazione già richiesta per le altre funzioni che si intendono mantenere.

Le aree di sosta richieste possono, in parte, essere riservate al parcheggio di motoveicoli e/o biciclette.

Per quanto riguarda le zone B6.1 si specifica che è consentito l'insediamento di centri di telefonia, purchè integrati con una struttura di vendita come sopra definita, a prescindere dal legame funzionale con l'attività principale ammessa (industria, artigianato di produzione e di servizio); in dette zone resta comunque immutata la prevalenza dell'attività produttiva come destinazione principale.

## **art. 56 - DISPOSIZIONI DI ORDINE URBANISTICO, VIABILISTICO ED AMBIENTALE**

Per gli interventi edilizi diretti a consentire l'insediamento di nuove attività commerciali classificate come MS1, anche quando si tratti di opere relative all'accorpamento di superfici terziarie esistenti ovvero al solo cambio di destinazione d'uso, il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, in entrambi i casi debitamente trascritti, che disciplinino l'adeguata dotazione di aree per attrezzature di interesse pubblico.

In tutti i casi di intervento diretto all'insediamento di nuove MS1, dalla nuova costruzione fino al mutamento della destinazione d'uso senza opere, dovrà essere previsto un sistema di entrata e di uscita veicolare che eviti intralcio alla circolazione sulla viabilità ordinaria. A tal fine dovranno essere prodotti, a firma di un tecnico competente in materia di viabilità, elaborati dimostrativi della compatibilità dei flussi veicolari indotti dal nuovo insediamento con il flusso veicolare normalmente rilevabile sulla viabilità ordinaria.

Le disposizioni di cui ai commi che precedono non si applicano all'insediamento di strutture commerciali del tipo MS1 realizzate nell'ambito della zona A1 o in zone urbane ZTL (zone a traffico limitato).

L'insediamento di attività commerciali classificate come MS2, attraverso interventi edilizi di qualsiasi natura o cambi di destinazione d'uso, è subordinato alla preventiva pianificazione attuativa o ad altro equivalente atto di programmazione integrata o negoziata; la medesima disposizione si applica anche agli interventi diretti all'ampliamento delle GSV esistenti.

Ampliamenti e/o accorpamenti di Sv, ancorché eseguiti in assenza di opere edilizie, che infine costituiscano una nuova MS2 ed il trasferimento delle MS2 esistenti, sono ugualmente soggetti all'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, ai fini della verifica della dotazione di standard già espressa dall'ambito oggetto di intervento ed alla eventuale soddisfazione del fabbisogno insorgente.

I piani attuativi, o programmi equivalenti, presentati ai fini dell'insediamento di strutture commerciali MS2 e ampliamento delle GSV, devono essere corredati da specifiche analisi, redatte da tecnici competenti in materia di viabilità, sull'impatto viabilistico che l'insediamento in parola, nel suo complesso, prevedibilmente provocherà sul sistema viario di contorno e da un adeguato progetto (sia funzionale che costruttivo) di raccordo alla viabilità ordinaria.

Tutti gli interventi edilizi diretti a consentire l'insediamento di attività commerciali, qualora realizzati in ambiti non soggetti al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e perciò sottoposti alle procedure di valutazione ed alle limitazioni del caso, sono soggetti al giudizio di impatto paesistico di cui alla parte IV (artt. 25-30) delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTR) approvate con la DCR del 06.03.2001 n. VII/197.

Allorché sia approvato il Piano Territoriale Regionale di cui all'art. 19 della L.R. 12/2005, gli interventi, qui disciplinati, saranno oggetto delle valutazioni previste nel medesimo PTR.

#### **art. 57 - DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**

Fatto salvo, e prevalente, quanto diversamente stabilito dalle norme generali applicabili agli interventi soggetti a pianificazione attuativa, gli interventi edilizi diretti all'insediamento di attività commerciali classificabili come EVC e gli interventi già esclusi dalle disposizioni di cui ai commi primo e secondo del precedente articolo 56 (MS1 in zona A1 e zona ZTL) sono esenti dalla verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico.

Per le altre tipologie di struttura di vendita, la dotazione di aree dedicate all'uso pubblico, da cedere o asservire, dovranno essere individuate secondo le seguenti modalità:

#### **medie strutture del tipo MS1:**

la dotazione di aree riservate all'interesse pubblico si riterrà soddisfatta con il reperimento di parcheggi privati di uso pubblico nella misura e nei modi già indicati al precedente articolo 24 per le realizzande quote di superfici a destinazione commerciale o, in subordine, con la dimostrazione della perfetta disponibilità all'uso pubblico di spazi all'uopo già realizzati con la concessione edilizia originale.

Nell'impossibilità oggettiva di reperire gli spazi a parcheggio di cui sopra, potranno convenzionarsi altri modi di mitigazione dell'intervento, compresa la riqualificazione e/o il diverso utilizzo di aree già appartenenti al patrimonio pubblico ovvero già facenti parte di standard precedentemente realizzati in seno ai piani attuativi diversamente denominati; in questo caso lo schema di convenzione ed il relativo programma dell'intervento costruttivo dovranno essere preventivamente approvati dal competente organo amministrativo, similmente ad altre ipotesi di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dell'iniziativa privata.

#### **medie strutture di vendita MS2:**

nell'ambito dello specifico piano attuativo deve essere reperita una dotazione di aree a standard pari al 100% della S.l.p. commerciale autorizzata, di cui almeno la metà destinata a parcheggio; altre destinazioni d'uso comprese nel programma di intervento verificheranno la dotazione standard pro quota, calcolata in base alle disposizioni vigenti.

La convenzione, in esecuzione del P.A., a giudizio esclusivo del Comune, potrà prevedere che parte delle aree a standard globalmente quantificate possa essere monetizzata, ai sensi dell'art. 46, comma a) L.R. 12/2005.

In ogni caso la quota di standard eventualmente monetizzabile non potrà eccedere il 50% del fabbisogno calcolato, dovendo il P.A. comunque garantire l'effettivo reperimento della dotazione di parcheggi di uso pubblico in loco, su aree cedute o asservite allo scopo.

#### **grandi strutture di vendita GSV:**

nell'ambito dello specifico piano attuativo deve essere reperita una dotazione di aree a standard pari al 200% della S.l.p. commerciale autorizzata di cui almeno la metà destinata a parcheggio; altre destinazioni d'uso comprese nel programma di intervento verificheranno

la dotazione standard pro quota, calcolata in base alle disposizioni vigenti.

La convenzione, in esecuzione del P.A., a giudizio esclusivo del Comune, potrà prevedere che parte delle aree a standard globalmente quantificate possa essere monetizzata, ai sensi dell'art. 46, comma a) L.R. 12/2005.

In ogni caso la quota di standard eventualmente monetizzabile non potrà eccedere il 50% del fabbisogno calcolato, dovendo il P.A. comunque garantire l'effettivo reperimento della dotazione di parcheggi di uso pubblico in loco, su aree cedute o asservite allo scopo.

In entrambi i casi di cui sopra, insediamento o ampliamento di MS2 e GSV, qualora venga dimostrata l'impossibilità fisica al reperimento delle aree all'interno dell'ambito di intervento, la dotazione di standard potrà essere parzialmente soddisfatta anche su aree contigue al lotto oggetto di intervento edificatorio, garantita la migliore efficacia funzionale di tale dislocazione.

#### **art. 58 - CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI**

La specifica previsione delle strutture di vendita, secondo le classificazioni indicate all'art. 54, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali.

Qualora negli atti progettuali relativi all'intervento edilizio o al cambio di destinazione d'uso, sia indicata una generica destinazione commerciale, senza la specificazione della tipologia di struttura, ciò comporterà unicamente la possibilità di insediare esercizi del tipo EVC.

Per quanto riguarda le strutture di vendita dei tipi EVC e MS1, il procedimento di autorizzazione all'apertura è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Nel caso di titolo abilitativo edilizio costituito da D.I.A.:

nel caso di EVC: alla D.I.A., presentata ai sensi dell'art.42 della Legge Regionale n.12/2005, deve essere allegata la comunicazione di cui all'art.7 del D. l.vo n.114/1998;

nel caso di MS1: alla D.I.A., presentata ai sensi dell'art.42 della Legge Regionale n.12/2005, va allegata la richiesta di autorizzazione all'esercizio;

Nel caso di titolo abilitativo costituito da permesso di costruire: vanno contestualmente presentate la domanda di permesso di costruire e la richiesta di autorizzazione, ex art.8 del D.L.vo n.114/1998;

l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenute nel medesimo atto, a firma congiunta del responsabile del servizio commerciale e tecnico-edilizio;

Nel caso che l'intervento abbia oggetto immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, va presentata apposita domanda per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli artt.159 del D.L.vo n.42/2004 e 82 della L.R. n.12/2005, contestualmente alla domanda di permesso di costruire o alla presentazione della D.I.A.; l'efficacia della D.I.A. rimane sospesa sino all'emanazione dell'autorizzazione paesaggistica.

Nell'ipotesi di strutture di vendita classificate come MS2 o GSV, poiché l'insediamento commerciale esige la previa approvazione di un P.A., il rilascio dell'autorizzazione commerciale può essere contestuale o può precedere l'avvio del procedimento di approvazione del P.A.

Quando i procedimenti non siano contestuali, il Comune – ricorrendo i presupposti - può disporre la proroga dei termini fissati dall'art.22, comma 4, del D.L.vo n.114/98 per l'inizio dell'attività di vendita.

In ogni caso, la conclusione di procedimenti urbanistici e/o edilizi non può non prevedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.L.vo n.114/1998.

## **art. 59 – NORME CONCLUSIVE**

L'esclusione della possibilità di insediamento di attività di commercializzazione dei prodotti già riferentesi alla tabella VIII, come contemplata all'art. 26 in relazione alle destinazioni ammesse in zona B6.1, si intende superata dalle indicazioni contenute nel presente Titolo IX.

In dette zone B6.1 resta immutata la prevalenza dell'attività produttiva quale destinazione principale.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali, in esercizio alla data di adozione della presente variante alla normativa tecnica, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra i vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in essere senza alcun obbligo di adeguamento alla disciplina qui contemplata, sempre che ciò non comporti variazione della tipologia di struttura di vendita.