

**Programma Integrato di Intervento “Area di trasformazione AT14: via Legnano –  
Via Adamello” in variante allo strumento urbanistico comunale non di rilevanza  
regionale, sito in Comune di Fagnano Olona**

**P.12 - Norme Tecniche di Attuazione di PII**

**Art. 1 - Ambito di applicazione**

1. Le presenti norme si applicano al complesso immobiliare compreso tra le vie Adamello, Legnano e F.lli Bandiera, come individuato dalla Direttiva 30 - Area di Trasformazione AT 14 del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Fagnano Olona ed identificato catastalmente al foglio n. 9 dai seguenti mappali: 2425, 2668, 3551, 7603.
2. Ai sensi della *Direttiva 7 – Varianti al Documento di Piano* dell'elaborato *DdP 22.0 Direttive per il Governo del territorio* l'ambito si attua mediante un Programma Integrato di Intervento (PII) in Variante al Documento di Piano ai sensi dell'art. 13 della LR12/2205.
3. Il PII prevede l'insediamento di una Media Struttura di Vendita di commercio al dettaglio con annessi spazi per la sosta e aree verdi asservite ad uso pubblico, nonché interventi migliorativi della viabilità pubblica.

**Art. 2 - Elaborati costitutivi del PII**

1. Costituiscono parte integrante del Programma Integrato di Intervento gli elaborati di seguito elencati:
  - Quadro introduttivo
    - I.01 - Relazione illustrativa
    - Verbale conferenza di assoggettabilità alla V.A.S. prot. 20190002303 del 31/01/2019
    - Provvedimento di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica in relazione al P.I.I. in variante al PGT in attuazione dell'area di trasformazione A.T. 14 del Comune di Fagnano Olona – prot. 2645 del 06/02/2019
  - Quadro conoscitivo
    - C.01 - Inquadramento Territoriale
    - C.02 - Inquadramento urbanistico
    - C.03.1 -Stato di fatto delle aree, rilievo fotografico, estratto di mappa e estratto di PGT
    - C.03.2 - Stato di fatto. Rilievo e sezioni
    - C.04 - Previsioni piano attuativo P.L.20
  - Quadro progettuale

- P.01 - Planivolumetrico di progetto e pianta coperture
- P.02 - Planimetria generale
- P.03 - Prospetti e sezioni
- P.04 - Azionamento di PII e definizione indici urbanistici
- P.05 - Verifica analitica indici urbanistici
- P.06 - Planimetria regime d'uso delle aree
- P.07.1 - Relazione di valutazione di impatto paesistico
- P.07.2 - Impatto paesistico – inquadramento - Prospetti e sezioni – vista generale
- P.07.3 - Impatto paesistico – Foto-inserimenti
- P.08.1 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- P.08.2 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria e sottoservizi di progetto
- P.08.3 - Dettagli costruttivi opere di urbanizzazione primaria e viabilità di progetto
- P.09.1 - Opere strategiche – Studio di fattibilità tecnico-economica opere strategiche - Parcheggio a servizio della scuola primaria "Rodari" di via Gorizia
- P.09.2 - Progetto opere strategiche. Nuovo parcheggio a servizio scuola "Rodari". Planimetria stato di fatto e di progetto.
- P.10.1 - Opere strategiche – Studio di fattibilità tecnico-economico per la riqualificazione aree pedonali via Vittorio Emanuele, via Solferino e P.za Gramsci;
- P.10.2 - Progetto opere strategiche. Riqualificazione aree pedonali via Vittorio Emanuele, via Solferino e p.za Gramsci - inquadramento
- P.10.3 - Progetto opere strategiche. Riqualificazione aree pedonali via Vittorio Emanuele, via Solferino e p.za Gramsci- stralci interventi e dettagli costruttivi
- P.11.1 - Opere strategiche – Studio di fattibilità tecnico-economico del progetto di ampliamento della mensa della scuola materna Giovanni Paolo II - via Liserta
- P.11.2 - Progetto opere strategiche. Ampliamento refettorio scuola Giovanni Paolo II - via Liserta
- P.11.3 - Progetto opere strategiche. Ampliamento refettorio scuola Giovanni Paolo II - via Liserta - Prospetti e sezioni
- P.12 - Norme tecniche di P.I.I.
- P.13 - Relazione di fattibilità economica e cronoprogramma di attuazione degli interventi
- Relazioni specialistiche
  - S.01 - Valutazione previsionale di impatto acustico
  - S.02 - Relazione geologico-geotecnica e di compatibilità geologica
  - S.03 - Analisi dell'impatto viabilistico
  - S.04 - Relazione e verifica invarianza idraulica

### **Art. 3 – Definizioni ed abbreviazioni**

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel PII, si applicano le definizioni di cui al Titolo III Definizioni, indici, parametri dell'elaborato *PdR 11.0 Disciplina generale del Piano delle Regole*.
2. Ai soli fini della verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/1989 e in

assenza di riferimenti nel PGT vigente, si applica un'altezza virtuale di 3.3 ml per edifici con destinazione diversa da quella residenziale.

#### **Art. 4 - Destinazioni d'uso e consistenza volumetrica**

1. Ai sensi degli artt. 58 e 59 della *Parte II Quadro Urbanistico, Titolo I Disciplina generale, Capo II Destinazioni d'uso e Disciplina generale* dell'elaborato *PdR 11.0 Disciplina generale del Piano delle Regole*, la destinazione d'uso ammessa per gli immobili ricompresi nel PII in oggetto è quella Commerciale - medie strutture di vendita (Cm).
2. Tra le destinazioni d'uso escluse dal PII vi sono le seguenti:
  - Re: Residenza
  - Pr: Produttiva (artigianale e industriale)
  - Ld: Logistica e deposito materiali
  - Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)
  - Ri: Ricettiva
  - Ra: Ricovero di autovetture
  - Ag: Agricola.
3. L'indice di edificabilità massimo  $I_f \max$  applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria:

$$I_f \max = DE + DE \text{ p/c}$$

Dove:

- $I_f \max$  : Indice di edificabilità massimo 0,52 mq/mq
  - DE : Diritto Edificatorio 0,34 mq/mq
  - DE p/c: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione: 0,18 mq/mq
4. La superficie complessiva dell'ambito equivale a 14.382 mq a cui corrisponde una superficie urbanizzabile equivalente a 7.577 mq, corrispondente al 52,7 % della superficie dell'ambito.
  5. A fronte di una SLP massima insediabile equivalente a 3.905 mq, il PII realizza 3.720 mq di SLP di Commercio al dettaglio – Medie Strutture di Vendita, a cui corrisponde una superficie di vendita di 2.500 mq.
  6. In coerenza con le destinazioni ammesse nell'ambito in oggetto il PII individua una superficie lorda di pavimento corrispondente a 185 mq da destinare a Pubblici esercizi (Pe).
  7. Per l'ambito in oggetto si applicano i seguenti parametri di riferimento:
    - Distanza minima dai confini: Dc 5 m
    - Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr 2 m

- Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Dc 5 m
- Distanza minima tra gli edifici: De 10 m
- Indice di dotazione parcheggi privati: superficie minima corrispondente a 1/3 della superficie lorda di progetto
- Superficie coperta Sc 55%
- Altezza massima edifici: Hmax 8 m
- Superficie filtrante: Sfil min. 20%

**Art. 5 - Caratteri tipologici e morfologici dell'insediamento**

1. L'edificato deve essere arretrato rispetto alla viabilità principale (Via Legnano), in profondità all'area di trasformazione e allineato all'asse longitudinale della stessa onde consentire la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico in prossimità della viabilità. Il posizionamento dell'edificio deve consentire la minimizzazione degli spazi pertinenziali connessi alla logistica.
2. Gli edifici si relazionano con il contesto urbano utilizzando finiture e materiali della tradizione locale (finiture in mattoni faccia a vista, intonaci etc.).

**Art. 6 - Aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale**

1. Ai sensi della direttiva 30.3 nell'Area di Trasformazione viene individuata una superficie territoriale destinata a verde e servizi di 6.805 mq, corrispondente al 47,3 % della Superficie territoriale complessiva.
2. A fronte della realizzazione di un immobile a destinazione commerciale – media struttura di vendita al dettaglio - per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di 3.905 mq, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da reperire corrisponde, ai sensi di legge, al 100% della SLP (commerciale/direzionale) assentita equivalente a 3.905 mq, di cui almeno la metà – corrispondente a 1.952,50 mq - è da destinarsi a parcheggi di uso pubblico.
3. Ciò premesso i soggetti attuatori si obbligano ad asservire ad uso pubblico perpetuo una superficie complessiva di 6.016 mq di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale così articolata:
  - Aree destinate a servizi per la sosta e la circolazione: 4.815 mq;
  - Aree destinate a verde: 1.201 mq;
 come meglio individuate nell'elaborato *P.04 - Azzonamento di PII e definizione indici urbanistici*.
4. Con riferimento alle aree di cui ai precedenti comma e in conformità a quanto meglio precisato nel relativo atto d'obbligo/convenzione, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, la

pulizia, e ogni altro onere competono ai Soggetti Attuatori.

#### **Art. 7 - Cessioni e opere per urbanizzazioni primarie**

1. A fronte degli interventi migliorativi proposti per la viabilità pubblica i soggetti attuatori si obbligano alla cessione di superfici per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto corrispondenti a 856,40 mq e alla cessione di superfici per opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto corrispondenti a 423,70 mq per un totale complessivo di 1280,10 mq di aree in cessione per urbanizzazioni primarie.
2. Le opere di urbanizzazione primaria afferenti al presente PII consistono brevemente in:
  - manutenzione straordinaria Via Legnano e via Adamello: ampliamento calibro stradale, con formazione di rilevato e fondazione stradale; impianto di raccolta acque meteoriche; scarifica del manto di usura della viabilità esistente e posa di nuovo tappeto d'usura .
  - realizzazione marciapiedi lungo la via F.lli Bandiera: formazione di marciapiedi con pavimentazione in autobloccanti, cordoni in granito verso la carreggiata e cordoli in calcestruzzo prefabbricato verso le aree interne.
  - realizzazione pista ciclo-pedonale lungo le vie Legnano e Adamello: formazione di marciapiedi con pavimentazione in autobloccanti, cordoni in granito verso la carreggiata e cordoli in calcestruzzo prefabbricato verso le aree interne; illuminazione pubblica con pali in acciaio e corpi illuminanti del tipo a led; predisposizione di cavidotti per cablaggio reti di telecomunicazione.
  - Realizzazione di rotatoria all'intersezione tra la via Legnano e via Adamello di diametro 27 m, corsie in asfalto, fascia carrabile esterna in massetto di calcestruzzo di larghezza pari a 1.5 m e area centrale della rotatoria pavimentata in autobloccanti come per i percorsi pedonali, oltre alla realizzazione delle aiuole spartitraffico.

#### **Art. 8 – Opere strategiche**

1. Ulteriormente, il PII prevede la realizzazione, a cura e spese del proponente, in via aggiuntiva alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7 – e, pertanto, con costi non concorrenti allo scomputo, delle opere strategiche di cui a seguenti commi.
2. Il progetto prevede la sistemazione del parcheggio a servizio della scuola primaria “Rodari” di via Gorizia, al fine di rendere più funzionale l'area di parcheggio durante gli orari di ingresso e uscita degli alunni.
3. E' prevista la riqualificazione delle aree pedonali esistente su via Vittorio Emanuele, via Solferino e P.za Gramsci al fine di realizzare una pista ciclo-pedonale al perimetro del parco Avis-

Aido, ridestinare ad aiuole i marciapiedi compromessi dall'apparato radicale delle alberature lungo le vie, ridefinire la finitura delle pavimentazioni pedonali in autobloccanti di colore rosso.

4. Il progetto definisce l'ampliamento della scuola materna Giovanni Paolo II di via Liserta che consiste nell'ampliamento del refettorio lungo il fronte principale al fine di consentire a tutti gli alunni l'uso contemporaneo della mensa.

#### **Art. 9 - Parcheggi di interesse pubblico**

1. Le dotazioni di parcheggi pubblici, ai sensi della vigente normativa sovraordinata, sono stimate in ragione del fabbisogno calcolato a valere sulla SLP del complessivo Ambito di PII e corrispondono a 4.815 mq di aree per parcheggi asservite ad uso pubblico.

#### **Art. 10 - Parcheggi pertinenziali**

1. Per quanto concerne la dotazione di parcheggi pertinenziali la normativa nazionale prevede la realizzazione di una superficie a parcheggio superiore ad un decimo del nuovo volume edificato. A fronte di una SLP di progetto pari a 3.905 mq e applicando l'altezza virtuale di cui al precedente art. 3, si ricava un volume pari a 12.886,5 mc a cui corrisponde, ai sensi dell'art. 2 della L. 122/1989, un minimo di 1.288 mq di aree per la sosta. I minimi di legge vengono quindi assolti dal progetto che individua aree per parcheggi pertinenziali in misura pari a 1.686 mq.

#### **Art. 11 - Norme di prevalenza**

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati di PII, prevalgono le NTA sulle Tavole di PII e sulla Convenzione, prevale la Convenzione sulle Tavole.

#### **Art. 12 - Attuazione del PII**

1. L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di uno o più titoli abilitativi per opere pubbliche e private, secondo le vigenti disposizioni di legge ed in coerenza con il programma temporale dei lavori previsto negli atti convenzionali.
2. A completa esecuzione degli obblighi connessi alla Convenzione attuativa del presente PII, l'azzonamento di PII di cui all'elaborato P.04 - *Azzonamento di PII e definizione indici urbanistici* diventerà parte integrante dei tessuti urbani e regolato ai sensi delle prescrizioni del Piano delle Regole, per quanto riguarda le funzioni private, e del Piano dei Servizi per quanto riguarda le funzioni ed aree pubbliche o di interesse pubblico.

#### **Art. 13 - Varianti di PII**

1. Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005, non determinano la necessità di ricorrere a variante al PII eventuali modifiche planivolumetriche, tipologiche o distributive

dell'edificio, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

***Art. 14 - Validità del Programma Integrato di Intervento***

1. Il Programma Integrato di Intervento ha la validità prevista ai sensi di legge a decorrere dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa.