



Città di Tradate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.

**Correzione di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche
degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi**

ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma 14-bis

PIANO DELLE REGOLE NORME DI ATTUAZIONE

Approvato con Del. di C.C. n. 2 del 15 marzo 2019
Pubblicato con Avviso su BURL n. 21 del 22/05/2019



INCARICO TECNICO:

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio

21021 Angera (VA) Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

ELABORATO

1

Data: febbraio 2019

Aggiornamento: 00

L'elaborato contiene le correzioni di errori materiali, rettifiche e interpretazioni autentiche alle Norme Tecniche del P.G.T. di Tradate, non costituenti variante (ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma14-bis).

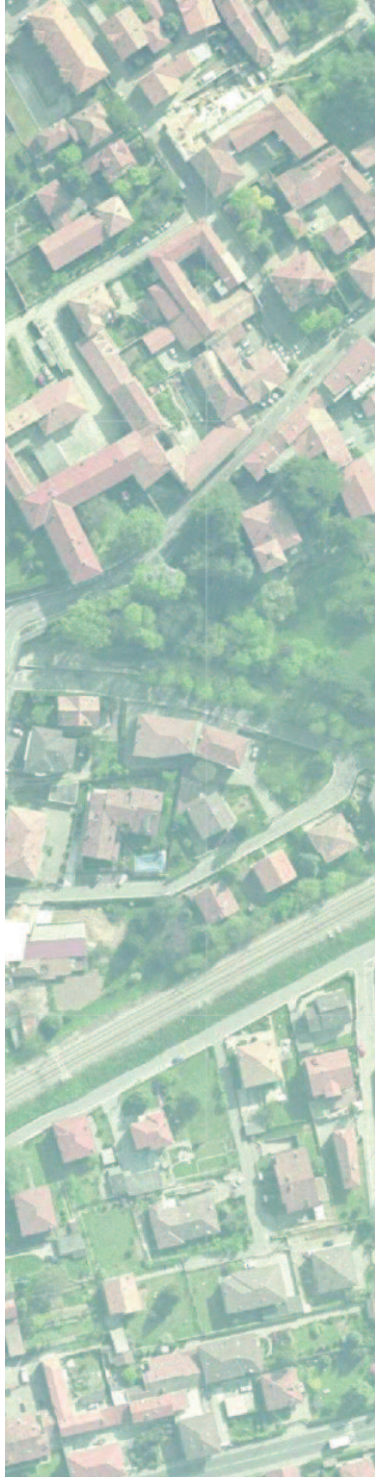
I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Federico Rivolta *Dottore in Pianificazione*



Città di Tradate
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

L'Ufficio di Piano

GENNAIO 2019

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I - GENERALITA'	5
Art. 1 - Finalità del Piano delle Regole.....	5
Art. 2 - Elaborati e contenuti	5
Art. 3 - Campo di applicazione del Piano delle Regole.....	6
Art. 4 - Strumenti e modalità attuative	6
Art. 5 - Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani	11
CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	11
Art. 6 - Indici e parametri urbanistici	11
Art. 7 - Destinazione d'uso degli ambienti e delle zone	20
TITOLO II - CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI	21
CAPO I - BENI CULTURALI VINCOLATI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 10 E 11 DEL D. LGS. 22/01/2004, N. 42	21
Art. 8 - Edifici di valore storico monumentale	21
Art. 9 - Viabilità storica e di interesse paesistico	21
CAPO II - AREE SOGGETTE A VINCOLI DI VARIA NATURA E DI CARATTERE GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO	22
Art. 10 - Zone di tutela dei pozzi (art. 94 D. Lgs. 3.4.2006, n.152)	22
Art. 11 - Zona G1 - Rispetto cimiteriale	22
Art. 12 - Zona G2 - Rispetto stradale	23
Art. 13 - Zona G3 - Rispetto ferroviario.....	23
Art. 14 - Zone di rispetto di elettrodotti (D.P.C.M. 08/07/2003)	24
CAPO III - RETICOLO IDRICO	24
Art. 16 - Disciplina del reticolo idrico	24
TITOLO III - TERRITORIO APERTO	25
CAPO I - SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	25
Art. 17 - Zona PARCO PINETA	25
Art. 18 - Zone soggette a vincolo paesaggistico	25
CAPO II - SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA ECOLOGICA-PRODUTTIVA	26
Art. 19 - Zona E1 Agricola comune	26
Art. 20 - Zona E2 - Boschiva.....	27
Art. 21 - Zona E3 - Agricola con attività florovivaistica.....	28
Art. 22 - Zona E4 - Verde di connessione.....	28
Art. 23 - Disciplina degli edifici esistenti in zona agricola non connessi alla attività agricola.....	29
TITOLO IV - TERRITORIO EDIFICATO ED AMBITI DI TRASFORMAZIONE .	30
CAPO I - URBANO CONSOLIDATO	30
Art. 24 - Zona A1 - Parchi e Ville.....	30
Art. 25 - Zona A2 - Centro Storico	30
Art. 26 - Zone B - Ambiti di completamento	31
Art. 27 - VPV - Residenziale a verde privato vincolato	32
Art. 28 - Norma transitoria per fabbricati esistenti nelle zone B e VPV	33
Art. 29 - Zone C1 - Zone residenziali soggette a piani attuativi di recente approvazione ed in corso di esecuzione	34

Art. 30 - Zone C2 - Zone residenziali di completamento all'interno dell'urbano consolidato soggette a nuovi piani attuativi	34
Art. 31 - Zone C3 - Zone residenziali pubbliche	34
Art. 32 - Zona D1 - Zone produttive artigianali e industriali esistenti ..	34
Art. 33 - Zona D2 - Zone produttive di espansione	36
Art. 34 - Zona D3 - Turistico-ricettiva e terziaria/direzionale.....	37
Art. 35 - Zona D4 - Zone commerciali esistenti.....	38
Art. 36 - Zona D5 - Zone commerciali di espansione	39
CAPO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	40
Art. 37 - Ambiti di trasformazione - Caratteri generali	40
CAPO III - AMBITI PER ATTREZZATURE PARTICOLARI	40
Art. 38 - Zone F - Aree per attrezzature d'interesse collettivo e per standard urbanistici	40
Art. 39 - Infrastrutture di livello sovracomunale	40
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI	41
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E VARIE	41
Art. 40 - Rinvio al Regolamento Edilizio e ad altre disposizioni	41
Art. 41 - Utilizzazione delle aree fabbricabili	41
Art. 42 - Utilizzazione delle aree pertinenziali.....	42
Art. 43 - Edifici interrati	42
Art. 44 - Locali interrati pertinenziali	43
Art. 45 - Autorimesse private interrate	43
Art. 46 - Transitorietà dell'uso del suolo.....	43
Art. 47 - Deroghe	43
Art. 48 - Incentivazioni per risparmio energetico.....	43

Allegati:

- A) Schede degli ambiti di trasformazione
- B) Norme commerciali
- C) Normativa speciale per gli interventi nelle zone A
- D) Classificazione strade
- E) Norme geologiche
- F) Schede rilevamento comparti agricoli

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITA'

Art. 1 – Finalità del Piano delle Regole

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte costitutiva del Piano di Governo del Territorio del Comune di Tradate nella sua articolazione di Piano delle Regole, di cui costituiscono la disciplina urbanistica ed edilizia che si applica all'intero territorio comunale unitamente alle previsioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli obiettivi e in relazione ai compiti specificati all'art. 10 (Piano delle Regole) della L.R. 11/03/2005, n. 12.

2. La presente normativa persegue, altresì, gli obiettivi generali di tutela indicati dal PTPR della Regione Lombardia, nel rispetto delle indicazioni, direttive e prescrizioni del PTC della Provincia di Varese, volti a garantire lo sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono. In vista di tale finalità, detta prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del PGT e definisce salvaguardie direttamente operative aventi lo scopo di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con gli obiettivi di tutela suddetti.

Art. 2 – Elaborati e contenuti

1. Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

a. Elaborati

Allegato A schede degli ambiti di trasformazione

Allegato B norme commerciali

Allegato C normativa speciale per gli interventi nelle zone A

Allegato D classificazione strade

Allegato F schede rilevamento dei comparti agricoli

b. Tavole grafiche

PdR 1 – azzonamento

PdR 2 – azzonamento

PdR 3 – azzonamento

PdR 4– azzonamento

PdR 5– azzonamento

PdR 6– azzonamento

PdR 7 – azzonamento

PdR 8 – azzonamento

PdR 9 – azzonamento

PdR 10 – azzonamento

PdR 11 – azzonamento

PdR 12 – azzonamento

PdR 13– azzonamento

PdR 14 – azzonamento zone agricole

CS 1 – centri storici

CS 2 – centri storici

CS 3 – centri storici

CS 4 – centri storici

CS 5 – centri storici

Art. 3 – Campo di applicazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole detta la disciplina urbanistico-edilizia per tutto il territorio comunale - articolata variamente per i diversi ambiti del territorio urbano consolidato-, degli immobili assoggettati a tutela, delle aree destinate all'agricoltura, delle aree di valore paesaggistico-ambientale e delle aree soggette e non a trasformazione urbanistica, secondo le prescrizioni delle presenti Norme di cui all'articolo precedente

2. Gli immobili che alla data di adozione del Piano delle Regole abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal Piano delle Regole stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti.

3. I Piani attuativi già approvati e vigenti alla data di adozione del presente PGT continuano ad avere efficacia fino alla scadenza stabilita negli atti di approvazione, nel rispetto di quanto in essi stabilito, anche se non conformi alle norme del PGT.

4. Le disposizioni dettate dalla presenti norme non possono costituire strumento di sanatoria di abusi edilizi eseguiti prima della loro entrata in vigore.

Art. 4 – Strumenti e modalità attuative

1. Il Piano delle Regole si attua mediante piani esecutivi o attuativi, laddove prescritti dalla presente normativa, o direttamente con permesso di costruire o con denuncia di inizio di attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.), Comunicazione semplice o con perizia asseverata, secondo la normativa vigente in materia.

2. I Piani esecutivi o attuativi (PE o PA) sono:

- a. Piani Particolareggiati di esecuzione (PPE) di cui alla L. 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- b. Piani di Recupero (PR) di cui alla L. 05/08/1978, n. 457;
- c. Piani di Zona (PZ) di cui alla L. 18/04/1962, n. 167;
- d. Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) di cui alla L. 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- e. Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui alla L. 22/10/1971, n. 865;
- f. Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui alla L. 17/02/1992, n. 179 e alla legge regionale;
- g. Programma di recupero urbano (PRU) di cui all'art. 11 della L. 04/12/1993, n. 493;

3. Per la procedura di formazione ed approvazione di tali piani si rinvia alle disposizioni recate dalle singole legislazioni statali nonché dall'art. 14 della L.R.11.3.2005, n.12.

4. Le zone territoriali omogenee per le quali é prescritta la preventiva formazione ed approvazione di un piano esecutivo sono individuate nelle tavole di zonizzazione e nelle presenti norme. Nei casi in cui l'ambito territoriale soggetto alla formazione di piano esecutivo, come individuato nelle tavole di piano, abbia una superficie territoriale non

superiore a mq.3.000, al fine di semplificare il procedimento, è possibile evitare la formazione ed approvazione di un piano esecutivo assoggettando gli interventi per singoli lotti a permesso di costruire convenzionato, mediante il quale venga garantita la partecipazione, per la quota parte di rispettiva competenza, alla obbligatoria cessione di standard o alla corrispondente monetizzazione.

5. Laddove la formazione di un piano esecutivo non sia prescritta dalle norme delle singole zone territoriali omogenee, è ammesso l'intervento edilizio diretto con permesso di costruire, nonché, nei casi previsti dalla legge, con la denuncia di inizio di attività, con le modalità prescritte dalla legge e specificate nel Regolamento Edilizio.

6. Nei casi di cui al precedente comma è riconosciuta alla proprietà la facoltà di assoggettare la propria iniziativa a piano attuativo, chiedendone l'approvazione al Comune, secondo il procedimento di cui all'art. 14 della legge regionale 11.3.2005, n.12, specialmente quando si tratti di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

7. Al momento della adozione del presente PGT sono in corso di attuazione, in quanto approvati e vigenti, i seguenti piani attuativi:

PIANI RESIDENZIALI

NOMINATIVO	INDIRIZZO	N° P.E.	ADOZIONE DELIBERA	APPROVAZ IONE DELIBERA	DECADENZA PIANO ATTUATIVO	CONVENZIONE
ARIETE IMMOBILIARE e COOP ARIETE	Via Podgora	357/03	n. 147 del 25/05/06	n. 225 del 05/08/06	05/08/2016	09/11/06 rep. n. 214807 racc. n. 21348 (Dott. Mantelli)
AUTOSILO REPUBBLICA	C.so Bernacchi	566/06	n. 8 del 10/03/08	n. 31 del 01/07/08	01/07/2018	27/03/09 rep. n. 95 (Dott. Pinto)
BRIOSCHI e altri	Via Turati Brandenere	156/06	n. 42 del 30/05/06	n. 88 del 29/09/06	29/09/2016	24/05/07 rep. n. 94748 racc. n. 2546 (Dott. Neglia)
BROGGI AURELIO BROGGI PINA PARR. S. STEFANO ora LAURORA NICOLA & C. SRL	Via Giotto	76/07 e 311/09	G.C. n. 232 del 13/09/07	G.C. n. 267 del 08/11/07	08/11/2017	19/03/09 rep. n. 30282 racc. n. 11954 (Dott. Nessi)
CAMPAGNOLA SRL	Via Monte Nero	501/06	n. 104 C.C. del 18/02/06	C.C. n. 30 del 03/04/07	03/04/2017	31/03/08 rep. n. 146510 racc. n. 12534 (Dott. Paolantonio)
DECOS SRL	Via Giotto/Tiziano	270/06 e 387/05	n. 3 G.C. del 11/01/07	G.C. n. 54 del 05/03/07	05/03/2017	23/05/07 rep. n. 192769 racc. n. 40120 (Dott.

						Chiambretti)
EDILVIRGI	Via T. Trieste	594/06	n. 5 del 28/01/09	n. 17 del 31/03/09	31/03/2019	26/05/09 rep. n. 172095 racc. n. 36094 (Dott. Chiodi)
DI COSTANZO ALONGI	Via Melzi	67/09	C.C. n. 37 del 21/07/09	C.C. n. 46 del 02/10/09	02/10/2019	09/11/09 rep. n. 127 (Dott. Pinto)
EX CHEMIPLASTICA ora ALTAITALIA	Via Piave	360/04	C.C. n. 38 del 07/06/05	C.C. n. 85 del 29/11/05	29/11/2015	29/12/06 rep. n. 9969 racc. n. 6333 (Dott. Boga)
EX CHEMIPLASTICA ora ALTAITALIA	Via Piave	0006/2007 0118/2008 0192/2010 0326/2010 0285/2011 0317/2011 0465/2011		C.C n. 56 del 14/10/2011	29/11/2015	28/11/2011 rep. 26074 racc. 18534 Dott. Cirillo - modifica Convenzione
EDILVIRGI ora TENTI IMPRESA	Via Campi Lunghi/Rosmini	530/03	n. 96 del 22/12/03	n. 24 del 16/04/04	16/04/2014	08/07/04 rep. n. 90191 racc. n. 7114 (Dott. Leo Barbara)
EMMANUELLO SPERONI BRANCACCI ora C.G. srl	Via Monte San Martino/Fermi	324/06	n. 76 del 29/09/06	n. 4 del 13/02/07	13/02/2017	11/03/08 rep. n. 11381 racc. n. 7756 (Dott. Boga)
FINTER S.R.L. ora VEGAGEST	Via Foscolo, Palestrina e Marone	50/05	n. 59 del 25/07/05	n. 75 del 29/10/05	29/10/2015	19/12/05 rep. n. 8659 racc. n. 5618 (Dott. Boga)
GRASSI ANGELO E ALTRI	Via Tacito	556/08 488/09	C.C. n. 4 del 28/01/09 C.C. n. 10 DEL 22/05/2010	C.C. n. 30 del 11/06/09 n. 23 del 07/06/2010	11/06/2019	14/10/2010 rep. 14130 racc. 9879 (Dott. Boga)
IMM. BETULLE 2000 ora DUEMME	Via Isonzo	468/03	n. 97 del 22/12/03	n. 25 del 16/04/04	16/04/2014	15/10/04 rep. n. 159331 racc. n. 21585 (Dott. Garbagnati)
IIMMOBILIARE EDIL EDI SAS	Via S. Ambrogio Albisetti	458/06	n. 32 C.C. del 01/07/08	C.C. n. 63 del 24/11/08	24/11/2018	28/05/2010 rep. n. 174.799 racc. n. 37.620 (Notaio Chiodi)

MARTEGANI MARIA GRAZIA e MARTEGANI GABRIELLA	Via De Gasperi	91/06	n. 203 G.C. del 02/08/07	G.C. n. 244 del 04/10/07	04/10/2017	30/06/09 rep. n. 108 (Dott.Pinto)
MASCHERONI BROGGI GIUDICI ora BRS SVILUPPO	Via Borsellino	247/05	n. 23 del 02/02/06	n. 135 del 04/05/06	04/05/2016	20/06/06 rep. n. 62450 racc. n. 18881 (Dott.Palermi)
MAYER MARIA LUISA	Via Rigamonti e Mayer	591/06	n. 140 del 17/05/07	n. 233 del 13/09/07	13/09/2017	29/05/08 rep. n. 81017 racc. n. 10948 (Dott. De Stefano Lorenzi)
MININI LOREDANA ora TRADATE IMMOBILIARE	Via Premuda/Vivaldi	576/06	n. 7 del 13/02/07	n. 48 del 23/07/07	23/07/2017	17/12/07 rep. n. 96054 racc. n. 8875 (Dott. Leo Barbara)
MININI LOREDANA ora GALLI DARIO	Via Premuda/M. Drago	178/02	n. 88 del 01/12/03	n. 18 del 16/04/04	21/05/2014	21/05/04 rep. n. 156263 racc. n. 26324 (Dott.Chiodi)
MININI LOREDANA	Via Vivaldi	67/07	n. 09 del 10/03/08	n. 67 del 22/09/08	22/09/2018	27/03/09 rep. n. 94 (Dott. Pinto)
MOPLAST ora DECIMA EFFE	Via Marconi/Carso	323/06	n. 77 del 29/09/06	n. 5 del 23/07/07	23/07/2017	18/12/07 rep. n. 156374 racc. n. 32808 (Dott. Peronese)
REINA MONZA ora BAUHAS srl	Via Avogadro/Fermi	599/04	n. 353 del 01/12/05	n. 26 del 09/02/06	09/02/2016	23/01/08 rep. n. 86178 racc. n. 13167 (Dott. Germano Zinni)
TECNO IMMOBILI	Via Cà Rossa	023/06	n. 59 del 31/07/06	n. 90 del 29/11/06	29/11/2016	31/10/07 rep. n. 24937 racc. n. 8926 (Dott.Piatti)
TROTTA	Via Micca	94/09	C.C. n. 38 del 21/07/09	C.C. n. 47 del 02/10/09	02/10/2019	08/04/2010 rep. 132876 racc.6436 (dott. Pala Elena)
ZAMPIERI LUCIA ora CASCINA CEPPINE	Via Rossini e Ceppine	441/06	n. 102 del 18/12/06	n. 25 del 03/04/07	03/04/2017	12/02/08 rep. n. 95660 racc. n. 10084 (Dott.Bortoluzzi)
CROSTA GIANFRANCO E ALTRI	MANZONI	368/10	n. 52 del 07/10/2010	n. 88 del 21/12/2010	21/12/2020	15/02/2011 rep. N.14506 racc. 10177 Dott. Boga

MIPA spa di Speroni	V.VENETO	587/09	n. 9 del 22/03/2010	n.24 del 07/06/2010	07/06/2020	07/10/2010 rep. 14113 racc.9868 (Dott. Boga)
INZOLI LOTTO "A"	Via Zara - Inzoli	0041/10	n. 15 del 30/04/10	n. 38 del 29/07/10	29/07/2020	26/07/11 rep. n. 15.058 racc. n. 10.608 (Dott. Boga)
INZOLI LOTTO "B"	Via Cimarosa - Broggi	0041/10	n. 15 del 30/04/10	n. 38 del 29/07/10	29/07/2020	26/07/11 rep. n. 15.058 racc. n. 10.608 (Dott. Boga)
MACCHI	Via Ai Ronchi	436/04	n.129 del 21/12/2004	n. 12 del 21/03/2005	21/03/2015	29/04/20058 rep. 16071 racc. 28298 (studio Chiodi)
LGM COSTRUZIONI SRL	Via Rosmini	0331/2011	G.C. n. 199 del 24/11/2011	G.C. n. 15 del 26/01/2012	26/01/2022	05/04/2012 rep. 180 (Dott.ssa Pinto Carmela)
VANZINI ATTILIO E ALTRI	Via Monte San Martino	0121/2010	C.C. n. 26 del 07/06/2010	C.C. n. 51 del 07/10/2010	07/10/2020	rep. 168 in data 08/07/2011 (Dott. Carmela Pinto)
SOC. MONTECHIARO	Via mayer - mughetti	117/02	C.C. n. 51 del 09/07/2004	C.C. n. 84 del 29/09/2004	29/09/2014	14/09/2005 rep.8281 racc.5352 (Dott. Boga)
PIANI COMMERCIALI E PRODUTTIVI						
ALVA	Via Monte Grappa	467/05 E 212/06	C.C. n. 43 del 30/05/06	C.C. n. 74 del 29/09/06	29/09/2016	19/03/07 rep. n. 10218 racc. n. 6838 (Dott.Bogai)
CENTRO SERVIZI		445/05 E 446/05	C.C. n. 91 del 29/11/06	C.C. n. 26 del 03/04/07	03/04/2017	19/06/08 rep. n. 95039 racc. n. 2698 (Dott. Neglia)
Ex FORNACE	<i>Via Monte san Michele</i>		<i>C.C n.46 del 09/04/2002</i>	<i>G.C. n. 199 del 09/06/2005</i>	<i>08/04/2015</i>	<i>Rep. N. 78 dott. Pinto Carmela</i>
QUADRELLI	Via Monte Nero	532/06	C.C. n. 103 del 18/02/06	C.C. n. 29 del 03/04/07	03/04/2017	23/07/07 rep. n. 34 (Dott.Pinto)
BCUBE	Via Torricelli	547/06	n. 6 del 13/02/07 (C.C.)	n. 47 del 23/07/07 (C.C.)	23/07/2017	30/06/08 rep. n. 11721 racc. n. 8033 (Dott.Bogai)
CANAVESI	Via Fiume	124/06 PII 352/08 urb.	n. 50 del 25/07/06 (C.C.)	n. 100 del 18/12/06 (C.C.)	18/12/2016	11/12/07 rep. n. 156302 racc. n. 32767 (Dott.Peronese)

M.E.C. SRL	via Curiel	98/2010	n.25 del 07/06/2010	n. 50 del 07/10/2010	07/10/2020	24/01/2011 rep. N. 14427 racc. n. 10114
------------	------------	---------	------------------------	-------------------------	------------	---

8. Nel caso in cui al termine del periodo di validità della convenzione del piano attuativo, non sia stata eseguita, in tutto o in parte, la edificazione dei lotti (anche per mancata iniziativa di richiesta del titolo abilitativo necessario) l'edificazione delle aree stesse potrà essere portata a compimento o eseguita ex novo, mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi, senza necessità di rinnovo della convenzione e del piano attuativo, a condizione che i soggetti interessati abbiano ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a loro carico della convenzione. In tal caso, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari, resteranno validi gli indici previsti dal piano attuativo già approvato e convenzionato, per un massimo di due anni salvo proroghe di legge .

Art. 5 – Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani

1. Il Piano delle Regole, in relazione alle strategie fondamentali assunte per la gestione dei soprassuoli fa riferimento generale ai seguenti piani, progetti e studi di settore che saranno avviati, e progressivamente sviluppati dalla Provincia di Varese e degli altri enti territoriali interessati:

- a. Studi di approfondimento in materia di assetto idrogeologico e difesa del suolo relativi alle fasce fluviali, all'analisi e valutazione di pericolosità, alla definizione degli aspetti normativi;
- b. Componente agricola del PTCP finalizzato alla individuazione delle politiche e delle risorse per la tutela ed il miglioramento dell'attività agricola e dell'allevamento
- c. Componente delle infrastrutture di mobilità del PTCP
- d. Componente del rischio industriale rilevante (RIR) del PTCP
- e. Piano Cave Provinciale
- f. Piano di indirizzo forestale (PIF) della Provincia di Varese.

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 – Indici e parametri urbanistici

1. L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dal PGT è disciplinata dagli indici e parametri come di seguito definiti:

6.1 Superficie territoriale (ST). È la superficie complessiva, come perimetrata nelle tavole di zonizzazione del PGT, degli ambiti soggetti a strumenti di pianificazione esecutiva. Essa è comprensiva di tutte le superfici fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Negli ambiti assoggettati a piano esecutivo, qualora risulti la preesistenza di edifici ritenuti nella loro consistenza edilizia razionalmente inseribili nel contesto, senza che ne derivi compromissione della previsione attuativa, è ammesso il loro scorporo, unitamente all'area di pertinenza, dall'ambito di pianificazione esecutiva. Qualora il lotto nel quale essi sono edificati abbia una residua potenzialità edificatoria, questa potrà essere utilizzata anche autonomamente nell'ambito di un permesso di costruire convenzionato, nel quale sia garantito l'obbligo della cessione delle aree a standard.

6.2 Superficie fondiaria (SF). È la superficie del singolo lotto edificabile, al netto delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva, oppure dell'area oggetto dell'intervento quando non sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva. Essa è data dalla somma della superficie copribile o coperta dal fabbricato e dalle aree scoperte annesse e pertinenziali. Al fini dell'esercizio dell'attività di trasformazione urbanistica relativa a nuove edificazioni, è ammessa la possibilità che siano asservite, ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF), soltanto aree contigue a quella interessata dall'intervento, purché le stesse siano disciplinate da uguale normativa urbanistica. Tale asservimento, sempre tra aree con uguale normativa urbanistica, potrà essere previsto anche laddove le aree non risultino contigue, purché siano comprese nella stessa porzione di zona territoriale omogenea, come individuata nella tavola di zonizzazione, oppure nell'ambito della normativa prevista per le zone agricole. Nel caso di lotto unitario ricadente a cavallo di due diverse zone territoriali omogenee, purché entrambe edificabili e di identica destinazione d'uso, è ammessa, la facoltà di accorpamento per un'unica edificazione sommando le superfici lorde di pavimento (SLP) indotte dallo sviluppo dei rispettivi indici; tale facoltà non è applicabile nel caso in cui una delle due zone sia soggetta a piano esecutivo. Allo stesso modo è ammessa l'utilizzazione della edificabilità di un mappale non asservito prima ad edificazione (o con residuo margine di edificabilità) per l'eventuale ampliamento di un fabbricato già esistente su altro mappale di cui sia stata esaurita l'edificabilità, indipendentemente dalla titolarità delle rispettive proprietà. In tal caso è necessario un vincolo trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente. La normativa delle singole zone o quella dei piani esecutivi può stabilire una misura minima del lotto edificabile. In tal caso ove singole proprietà non raggiungano la superficie minima possono accorparsi porzioni di terreno contiguo di più proprietari per raggiungere la misura minima del lotto, purché venga progettato e realizzato un fabbricato unico che impegni il lotto unitario così conseguito. E', altresì, ammessa la possibilità di utilizzazione di diritti edificatori, al di fuori dei casi già disciplinati dal Piano dei Servizi ma entro i limiti massimi da esso stabiliti, fra aree non contigue che, tuttavia, abbiano omogeneità di destinazione d'uso, e sempre che il terreno di origine, per la sua consistenza e configurazione territoriale non sia effettivamente utilizzabile per la edificabilità e sempre che entrambi i suoli (quello di origine e quello di arrivo) non facciano parte di ambiti soggetti a PA. In tal caso il trasferimento del diritto edificatorio deve essere operato con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari e annotato nel "Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori", di cui all'art.11 della L.R.11.3.2005, n.12.

6.3 Superficie lorda di pavimento (SLP). È la somma delle superfici dei singoli piani nelle quali sia prevista la permanenza delle persone, eventualmente anche interrati, interamente o parzialmente, nonché dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti. Questo parametro viene assunto a criterio per la determinazione della edificabilità, in alternativa a quello volumetrico, commutando il valore standard del vano (mc 80) in SLP, dividendo il detto volume per l'altezza lorda di m 3,20, come desumibile dall'ultimo comma dell'Art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 (volume di mc 80 e superficie lorda di mq 25). In tale condizione la scelta progettuale della altezza interpiano diventa indifferente fino al limite di ml 3,20, e, ove si debba computare il volume ad ogni altro effetto, esso viene computato applicando l'altezza virtuale di m 3,20. Per gli edifici a destinazione non residenziale, il parametro della SLP non è legato ad alcun rapporto di commutazione del valore del vano, per cui non è connesso ad una altezza virtuale massima.

Il parametro di altezza assunto per la commutazione del valore del vano in SLP non costituisce disposizione normativa sul calcolo delle altezze interpiano degli edifici esistenti, né per la determinazione della loro volumetria. Questa ultima, per i fabbricati esistenti, corrisponde a quella effettivamente esistente e computabile in quanto tale in base ai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati ove prescritti dalle norme vigenti all'epoca. Ai fini del computo della SLP si applica quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia di incentivazione al risparmio energetico, ove ne ricorrano le condizioni. Sono, altresì, escluse dal calcolo della SLP le superfici delle serre bioclimatiche, realizzate sui prospetti esposti a soleggiamento diretto, in applicazione dell'art.4 della L.R.21.12.2004, n.39. Nel caso di sottotetti si considera soltanto la superficie inclusa nel perimetro ottenuto proiettando in pianta i punti di intradosso della copertura, aventi una distanza media dal pavimento di almeno ml.2,40.

Nelle zone produttive industriali, artigianali e terziarie, la SLP si identifica con la somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, misurate al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi, e destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio, comprendendo sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari. Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata oltre m 2.00.-È possibile arrivare ad aggetti fino a mt. 2,50 di profondità ma con una superficie massima non computabile non superiore a mq. 15,00

È considerata abitabile o agibile la parte di SLP che rispetta i requisiti prescritti dalle norme igienico-sanitarie vigenti.

6.4 Superficie utile (SU). È la somma delle superfici utili abitabili di pavimento, al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi, ad esclusione della superficie accessoria non computabile come SLP di cui al successivo punto 6.5). Ai fini della sua corretta e compiuta individuazione si rinvia a quanto stabilito dal D.M.10.5.1977 (in G.U. n.146 del 31.5.1977).

6.5 Superficie accessoria (SA). È la superficie che non rientra nel calcolo della SLP come, ad esempio e non esaustivamente:

6.5.1 spazi di pertinenza dell'organismo edificato quali:

- ~~Gli spazi ed aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici;~~ la superficie degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio, cortili aperti al piano terreno di edifici
- le superfici di gallerie aperte al pubblico transito
- le superfici delle autorimesse sia per gli edifici esistenti che di nuova costruzione
- i sottotetti aventi altezza netta interna (media) inferiore a ml.2,40
- i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973 n. 2474
- gli impianti e le rampe necessarie al superamento delle barriere architettoniche anche in edifici esistenti
- scale e impianti di risalita e sollevamento ivi compresi gli atri e i pianerottoli di sbarco ai diversi piani per la distribuzione verticale degli edifici pluripiano comprendenti più unità immobiliari, nella singola unità immobiliare si conteggia la superficie effettiva di ingombro della scala

- piani interrati aventi le seguenti caratteristiche:

- destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato (purchè consentite, queste ultime, dal PGT nella zona), quali, ad esempio, autorimesse, cantine, locali trattamento aria, locali quadri elettrici e contatori, centrali telefoniche, centrali idriche, lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, depositi carrozzine e biciclette, vani scala ed ascensori, atri d'ingresso e simili;
 - altezza utile netta interna massima non superiore a ml. 2,40 è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici, qualora richiesta da norme vigenti o dagli Enti preposti al controllo, come ad esempio il Comando Provinciale VV.FF., ai fini della sicurezza);
 - la superficie complessiva (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la superficie coperta (SC) massima ammessa sul lotto, come desumibile dal parametro RC – rapporto di copertura, stabilito per ciascuna zona territoriale omogenea. L'eventuale eccedenza, qualora consentita nella zona dalle presenti norme, dovrà essere computata quale SLP;
- piani seminterrati o terreni avente le seguenti caratteristiche:
- locali per impianti tecnologici,
 - vani di collegamento e distribuzione agli alloggi (vano scale e ascensore, corridoi, ecc.),
 - porticati,
 - cortili aperti sottostanti l'edificio anche posti al piano terra,
 - parcheggi privati e spazi di manovra
 - altezza utile netta interna (media) inferiore a ml.2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici, qualora richiesta da norme vigenti o dagli Enti preposti al controllo, come ad esempio il Comando Provinciale VV.FF., ai fini della sicurezza)
 - la somma delle superfici di tali piani (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la Superficie lorda di pavimento (SLP) dell'edificio. L'eventuale eccedenza concorrerà a formare la SLP del fabbricato.
- 6.5.2 spazi di pertinenza esclusiva di singoli alloggi quali:
- spazi posti nel sottotetto che non abbiano le caratteristiche di cui al precedente 6.3,
 - scale per la superficie effettiva di ingombro quando interna a singola unità immobiliare ,
 - balconi, terrazzi e logge,
 - parcheggi privati e spazi di manovra.

6.6 Indice di utilizzazione territoriale (UT). È la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) realizzabile per ogni mq di Superficie Territoriale (ST), ed è espresso in mq/mq (le norme di ciascuna zona possono disporre un valore minimo e valori massimi differenziati sulla base di diverse condizioni). Si applica negli ambiti soggetti al Piano Esecutivo. La SLP si determina considerando, altresì, quella complessiva degli edifici eventualmente esistenti che si intende mantenere.

6.7 Indice di utilizzazione fondiaria (UF). È la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria (SF), ed è espresso in mq/mq (le norme di ciascuna zona possono disporre un valore minimo e valori massimi differenziati sulla base di diverse condizioni). La SLP si determina considerando, altresì, quella complessiva degli edifici eventualmente esistenti che si intende mantenere.

6.8 Superficie coperta (SC). È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle

murature perimetrali, con inclusione dei porticati e con l'esclusione delle parti aggettanti aperte (costituite da balconi, pensiline, cornicioni e simili) quando non superino l'aggetto di ml.1,50 per la residenza e di ml.2,00 per le zone produttive, industriali, artigianali e terziarie. In caso di aggetti eccedenti le misure appena indicate verrà computata nella SC solo la parte eccedente tali misure, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 6.3 per gli aggetti nelle zone produttiva. Sono anche escluse dal conteggio le scale esterne scoperte e *coperte* purchè non chiuse, come pure i vani ascensori esterni ai fabbricati. Ai fini del computo della SC si applica quanto stabilito dalla L.R.20.4.1995, n.26, e successive modificazioni, ove ne ricorrano le condizioni.

- 6.9 Rapporto di copertura (RC). È il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 6.10 Superficie scoperta drenante (SD). È la porzione del lotto di pertinenza del fabbricato che va tenuta nella condizione naturale, senza pavimentazione permanente in manti di asfalto o con altro materiale, e senza costruzioni nel sottosuolo. Nelle norme per le singole zone per la nuova edificazione è stabilita una misura minima, indicata in termini percentuali in relazione alla superficie fondiaria del lotto (SF). È ammessa la sistemazione a prato o con ghiaia sciolta, o prato armato computato al 50% come sollecitato dalla ASL. Nelle zone soggette a piano esecutivo questo parametro va calcolato in riferimento alla intera Superficie Territoriale (ST) e può essere garantito tenendo conto anche delle aree a standard con pavimentazione drenante e non nei singoli lotti, con esclusione delle aree a standard destinate a costruzioni.
- 6.11 Altezza dell'edificio (HE). È la distanza intercorrente tra la quota media del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (nell'ambito del poligono di inviluppo del sedime dell'edificio), oppure dal piano del terreno sistemato, se a quota inferiore, e la quota di intradosso di gronda e dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana. Nella edificazione lungo le strade si tiene conto, come quota base, quella del marciapiede (+0,20 dalla media delle quote strada). Laddove le norme dettano un limite in numero di piani, non si tiene conto del piano seminterrato, ove fuoriesca dal predetto livello fino ad un massimo di m 1,00, misurato all'intradosso della copertura dello stesso. Per le strutture a carattere produttivo (capannoni, magazzini, stalle e simili), l'altezza in parola si misura invece a partire dalla quota naturale del terreno (o dalla quota del terreno sistemato nei casi consentiti dalle presenti norme), al piede del fabbricato, fino alla quota di imposta della copertura (intradosso della trave o capriata di sostegno della copertura) che determina la luce netta effettiva per il transito degli automezzi ingombranti. Al fine della verifica delle misure delle altezze, in ogni tipo di accezione e di applicazione, si deve sempre far riferimento ad elementi strutturali con esclusione di elementi di arredo o altra natura non facenti parte della struttura e facilmente rimovibili.
- 6.12 Distanza tra i fabbricati (DF). È la distanza minima fra pareti fronteggianti dei fabbricati. Nessun lato del fabbricato potrà distare dai lati fronteggianti dello stesso o di altri fabbricati meno della altezza massima dei fabbricati stessi con un minimo di ml.10,00. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di m 1,50 nelle zone residenziali e metri 2,00 nelle zone produttive – industriali, artigianali, terziarie. Sono invece sempre considerati i portici. Si applica anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni, salvo che si tratti di rientranze con pareti sfinestrate o di chiostrina o cavedio. Dovrà essere applicato il regolamento Locale di Igiene Tipo. Qualora tra i fabbricati fosse

interposto il confine di proprietà ed il fabbricato preesistente all'adozione delle presenti norme fosse di altezza superiore a mt. 10.00 il nuovo edificio dovrà rispettare solo la distanza minima di mt. 10.00 tra pareti finestrate nel caso il nuovo avesse altezza inferiore a mt. 10.00. È ammessa la costruzione in aderenza quando sussista accordo convenzionale fra le parti, con reciproco impegno a costruire:

- con caratteristiche architettoniche compatibili
- in aderenza
- sullo stesso filo di allineamento verso ogni proprietà pubblica
- con le stesse altezze (HE) verso ogni proprietà pubblica, senza derogare ai limiti di altezza massima.

A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L. 241/90.

I limiti di distanza sopraindicati non si applicano tra manufatti accessori – quali box, manufatti da giardino ecc., con altezze inferiori a m. 2,50 all'estradosso e comunque non abitabili – ed edifici principali, sia interni alla proprietà che facenti parte di altra proprietà confinante; per la distanza minima si rimanda in questi casi alle disposizioni del Codice Civile.

Le sopraddette distanze minime tra fabbricati devono essere rispettate anche qualora siano interposte, tra i fabbricati stessi, zone destinate alla viabilità, tranne nel caso sia stato prescritto l'allineamento del fabbricato con i fabbricati confinanti.

6.13 Distanza dai confini (DC). È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il confine del lotto edificabile. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di m 1,50 nelle zone residenziali e metri 2,00 nelle zone produttive – industriali, artigianali, terziarie. Sono invece sempre considerati i portici. In nessun punto la distanza può essere inferiore alla misura minima stabilita. È ammessa la costruzione sul confine con altre proprietà private, in aderenza, quando sussista accordo convenzionale fra le parti, alle stesse condizioni e con le medesime modalità stabilite alla precedente comma 6.12. Laddove la normativa di zona consenta la demolizione e ricostruzione, quest'ultima è ammessa nello stesso sedime del fabbricato preesistente, anche in deroga ai limiti di distanza stabiliti per le nuove edificazioni. È ammessa la costruzione di accessori a confine purchè con altezza massima misurata all'estradosso della copertura di m 2,50.

I manufatti accessori, quali box, manufatti da giardino ecc., con altezze inferiori a m. 2,50 all'estradosso e comunque non abitabili, possono essere realizzati a confine o rispettare le disposizioni del codice civile.

Negli edifici esistenti posti a distanza dai confini inferiore a quella prescritta dalle norme di zona è possibile realizzare degli abbaini con la facciata verticale posta a metri 1,50 dal filo di facciata e terrazzini sul tetto con parapetto posto alla stessa distanza dal filo di facciata .

Il limite di zona all'interno di un lotto della medesima proprietà non costituisce confine ed è perciò possibile edificare in aderenza al limite di zona

6.14 Distanza dal ciglio stradale (DS). È la distanza della proiezione del fabbricato, misurata come superficie coperta (SC), dalla linea di limite delle sedi stradali, sia veicolari, sia pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, oppure dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Sono stabilite distanze minime per le singole zone dalle presenti NTA o dalle tavole del PGT, come da tabelle riprodotte nell'Allegato D alle presenti norme. Laddove sia prescritto dalle norme delle singole zone o di un PA il fronte dei

vari edifici deve essere allineato verso la strada o altro spazio pubblico o sul filo stradale o dello spazio pubblico o lungo una linea parallela allo stesso, secondo le indicazioni fissate dal PA.

Laddove non vi sia tale prescrizione l'allineamento è libero nel senso che la posizione dell'edificio rispetto allo spazio pubblico può essere scelta liberamente dall'edificante nel rispetto del limite minimo di DS. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme fissate sull'allineamento devono adeguarsi all'obbligo di allineamento nel caso di intervento di ampliamento (per la porzione nuova) o di demolizione e ricostruzione (per l'intero), quando le norme di zona prescrivano tale obbligo.

E' consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore rispetto ai limiti di zona dai cigli stradali, di fabbricati accessori costituiti da tettoie aperte da almeno tre lati a condizione:

- che abbiano altezza massima non superiore a m. 2.50;
- che siano realizzati con struttura verticale in acciaio, in legno o in muratura a vista;
- che siano realizzati con copertura in tegole di cotto o pannelli in rame, coerentemente con quelli del contesto nel quale si inserisce;
- che non sia possibile accedere agli stessi direttamente dalla strada;
- che il calibro stradale sia superiore o uguale a m. 6.00;
- che, nel caso il calibro stradale fosse inferiore a m. 6.00, siano posti a distanza di almeno m. 3 dalla mezzera stradale;
- che, siano realizzati coerentemente con quelli del contesto nel quale si inserisce.

6.15 Ciglio stradale (CS). In analogia con quanto precisato dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404, si definisce Ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonche' le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

6.16 Superficie per parcheggio privato (SP). E' la quantità minima di area da riservare a parcheggio privato in relazione a quanto stabilito dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificata dall'art.2 della Legge 24/03/1989, n. 122 (mq 10 ogni mc 100 di costruzione, pari a mq 10 ogni mq 31,25 di SLP); tale area deve essere suddivisibile in posti macchina ed è considerata al netto degli spazi di manovra. È comunque obbligatorio reperire n. 1 posto auto per ogni unità immobiliare di tipo residenziale e secondo la tabella A seguente per le unità immobiliari di tipo non residenziale. Può essere ricavata all'interno o all'esterno dell'edificio, purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al ricovero e al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso. Nel caso invece la superficie a parcheggio sia di pertinenza di unità funzionali aventi destinazione tale da comportare sensibile affluenza di pubblico (ad esempio negozi, esercizi pubblici ed uffici), essa dovrà essere accessibile al pubblico stesso.

6.17 Volume ai fini amministrativi (VA). Tenuto conto della scelta dell'indice di edificabilità in termini di SLP, e dei criteri di commutazione dell'indice volumetrico in indice di superficie, come definiti al precedente comma 6.3, il parametro volumetrico è utilizzato unicamente al fine della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria degli edifici a destinazione residenziale, tenuto conto del fatto che per quelli destinati ad altro uso il contributo già viene determinato in riferimento alla superficie. Tenuto conto del predetto

parametro di commutazione, il volume viene determinato moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di ml.3,20 per ciascun piano, indipendentemente dalla altezza concretamente realizzata, che, comunque, può superare i ml.3,20 soltanto in presenza di progetti finalizzati all'applicazione delle disposizioni in materia di risparmio energetico. Per il piano sottotetto, ove abitabile, si calcola l'altezza lorda effettiva, al netto delle maggiorazioni derivanti dalla applicazione delle disposizioni in materia di risparmio energetico. Sono esclusi i volumi tecnici, le logge e i porticati aperti, gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale.

6.18 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1). Comprende le aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere (Cfr. art. 4, comma 1, L. 29/09/1964, n. 847):

- strada al servizio diretto della zona (classificate secondo l'Allegato D)
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico
- aree di verde attrezzato primario
- Sono, altresì, opere di urbanizzazione primaria, anche se non sempre richiedono aree con quell'unica destinazione specifica, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e relative opere di allacciamento alle infrastrutture esistenti.

Le cabine di trasformazione, di distribuzione e analoghi volumi squisitamente tecnici indispensabili all'espletamento di tali servizi, purché complementari alle infrastrutture sopra menzionate, vengono considerati volumi tecnici a tutti gli effetti purché nei limiti richiesti dall'Ente preposto.

A tali condizioni essi non sottostanno alle prescrizioni dettate dagli indici urbanistici e dalle distanze minime DC, DF, DS prescritte dalle norme di ogni singola zona. Vengono, tuttavia, computati ai fini del rapporto di copertura.

6.19 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2). Comprende le aree destinate alle opere di livello comunale ed intercomunale di cui all'art. 4, comma 1, legge 29/09/1964, n. 847, come modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/1971, n. 865 e precisamente:

- asili nido
- scuole materne
- scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori) nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- attrezzature collettive religiose (chiese ed altri edifici per servizi religiosi)
- attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative)
- spazi per il verde pubblico attrezzato a livello di quartiere
- spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- delegazioni comunali, attrezzature amministrative
- stazioni bus

6.20 Utilizzazione dei lotti edificabili. Nella utilizzazione dei lotti edificabili, al fine di determinare la superficie lorda di pavimento edificabile (SLP), si deve tener conto degli edifici già esistenti secondo il rapporto di pertinenzialità dei terreni, in base al titolo originario di asservimento (risultante dalla concessione o licenza edilizia DIA o Permesso di Costruire a nulla rilevando successivi frazionamenti della proprietà e suoi trasferimenti di titolarità. Nei casi in cui, nel titolo originario sia stata asservita solo una porzione del fondo di proprietà, per diversità di destinazione urbanistica, la parte non asservita a suo tempo può essere utilizzata per la sua integrale potenzialità edificatoria derivante dalla zonizzazione del PGT. Per gli edifici realizzati prima

della entrata in vigore del primo strumento urbanistico vale la situazione catastale della proprietà esistente a quella data.

6.21 Modalità di calcolo del rapporto di pertinenza urbanistica per edifici esistenti.

- Si calcola il volume esistente secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione (per gli edifici esistenti precedentemente all'entrata in vigore del programma di fabbricazione si utilizza la normativa del programma stesso);
- si divide il volume per la superficie fondiaria utilizzata come base per la costruzione ottenendo il rapporto di utilizzazione sfruttato;
- il rapporto di utilizzazione volumetrico deve essere rapportato a quello vigente dividendolo per m 3,20;
- l'area potrà essere ancora utilizzata solo nel caso in cui il rapporto di utilizzazione vigente sia maggiore di quello sfruttato.

Esemplificazioni: volume costruito mc 500, area fondiaria base mq 1000, – indice di utilizzazione sfruttato = 0,5 mc/mq a fronte di un indice applicabile di 1,00 mc/mq. In tal caso l'indice di mq rapportato è pari a 0,16 mq/mq. Se l'indice di zona rimane inalterato, resta una edificabilità residua di 0,16 mq/mq. Se l'indice Uf nuovo fosse pari a 0,35 mq/mq l'area potrebbe sviluppare ancora 0,19 mq/mq. Se, infine, l'indice venisse ridotto a 0,20 mq/mq, l'area potrebbe sviluppare ancora 0,04 mq/mq.

Tabella A – Spazi di parcheggio privato pertinenziale per tipologia di destinazione

USO PROGETTATO	POSTI MACCHINA n.
1. EDIFICI RESIDENZIALI	
1.1 Case unifamiliari	1/abitazione
2. EDIFICI PER UFFICI, AMMINISTRAZIONE E ATTIVITA' PROFESSIONALI	
2.1 Uffici amministrativi in genere	1/35 mq SLP
3. CENTRI COMMERCIALI	
3.1 Centri commerciali	1/35 mq SLP
3.2 Negozi	1/35 mq SLP
4. CHIESE E LUOGHI DI RIUNIONE	
4.1 Luoghi di riunione di importanza sovralocale (ad es. Teatro, Sale cinematografiche, Sale concerti, Sale Polifunzionali, Sale di conferenze, Auditorium)	1/5 posti a sedere
5. CENTRI SPORTIVI	
5.1 Ambienti sportivi senza spettatori	1/250 mq di superficie sportiva
5.2 Centri sportivi e piscine con posti per spettatori	1/3 utenti
Diversamente abili	1 ogni 50 posti auto
Cicli e motocicli	3 mq ogni utente
Parcheggio per autopullman	50 mq ogni 60 spettatori
6. INDUSTRIA ALBERGHIERA E TURISTICO-RICETTIVA	1/35 mq SLP

7.	SCUOLE, ISTITUTI PER L'EDUCAZIONE GIOVANILE	
7.1	Scuole di base	1/25 scolari
7.2	Altre scuole di istruzione generale, scuole professionali scuole professionali specialistiche	1/25 studenti fino a 18 anni 1/6 studenti oltre 18 anni
7.3	Scuole superiori	1/3 studenti
7.4	Asili d'infanzia, scuole materne e simili	1/25 bambini (min 2)
7.5	Ambienti per il tempo libero dei giovani	1/15 posti
8.	IMPIANTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (ESISTENTI E DI ESPANSIONE)	1/70 mq di SLP

Art. 7 – Destinazione d'uso degli ambienti e delle zone

1. Nelle norme di ogni singola zona si fa riferimento alle destinazioni d'uso degli edifici, o delle singole porzioni di essi. Tali destinazioni hanno rilevanza ai fini della computabilità secondo quanto disposto nel presente articolo.

2. All'interno di ciascuna categoria di destinazione d'uso gli ambienti vengono suddivisi secondo la seguente classificazione:

- A. Con funzione principale: sono i locali in cui si prevede permanenza di persone e che, date le loro peculiari caratteristiche, generalmente definiscono la destinazione d'uso dell'edificio in cui si trovano. Le SLP dei locali con funzione principale vengono sempre computati nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF) o territoriale (UT).
- B. Con funzione di disimpegno interno all'appartamento o con funzione accessoria, come ad esempio scale, i disimpegni, i ripostigli, i servizi igienici, i locali da gioco per uso familiare, le cantine, le lavanderie, le stirerie, ecc. Le SLP dei locali di cui al presente punto B vengono computate nel calcolo degli indici UT e UF solo se appartengono a piani fuori terra o emergenti per più di ml.1,00 dalla quota del terreno, nonchè, anche quando siano interrati per la quota che supera il limite del 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) computabile ai sensi della precedente lettera A. Laddove sia previsto un collegamento interno diretto tra gli ambienti di tipo B e quelli di tipo A, deve essere previsto un locale filtro di separazione munito di porta interna, in maniera da garantire fisicamente la separazione. Viene esclusa dal computo anche la superficie del sottotetto non abitabile, purché lo stesso non abbia le condizioni previste dall'art. 63, comma 6, della L.R.11.3.2005, n.12, salvo quanto previsto al precedente art.6.3.
- C. Con funzione accessoria esterna alla SLP, come ad esempio balconi, terrazzi, logge. Restano esclusi per intero dal calcolo della SLP.
- D. Con funzione di autorimessa di parcheggio sia pubblico che privato: le SLP dei locali destinati a parcheggio non sono mai computate ai fini della determinazione degli indici UF e UT se relativi a parcheggio pubblico o di uso privato se si trovano ai piani interrati o seminterrati o terreni, con altezza utile inferiore a ml.2,40. Vengono computate agli altri piani solo nella misura eccedente quanto previsto dall'art.18 della Legge 6.8.1967, n.765, come

modificato dall'art.2, comma 2°, della L.24.3.1989, n.122 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) pari a 10 mq ogni 31,25 mq di superficie lorda di pavimento (SLP), purché di altezza utile interna inferiore a ml.2,40.

3. Il territorio comunale viene articolato per zone territoriali omogenee caratterizzate da destinazioni funzionali specifiche. Esse comprendono le zone destinate ad usi di interesse generale pubblici e privati, le zone destinate alla residenza, le zone destinate alle attività produttive agricole, boschive e quelle destinate alle attività secondarie e terziarie; le zone destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente.
4. La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli locali deve essere specificata sia nei progetti soggetti ad iniziativa diretta che in quelli derivanti da piani attuativi.
5. Le destinazioni d'uso sono definite per ogni singola zona funzionale nelle norme relative a ciascuna.
6. È possibile il cambio di destinazione d'uso di edifici o di locali esistenti purché la nuova destinazione sia compresa tra quelle ammesse o ammissibili dalla normativa di zona, a condizione che venga rispettata la quota minima di parcheggi prescritta per la nuova destinazione d'uso e che venga corrisposta l'eventuale differenza negli oneri di urbanizzazione afferenti il nuovo uso rispetto al precedente, ove prescritta dalla legge.

TITOLO II – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

CAPO I – BENI CULTURALI VINCOLATI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 10 E 11 DEL D. LGS. 22/01/2004, N. 42

Art. 8 – Edifici di valore storico monumentale

1. Sono individuate con apposita linea di perimetrazione gli immobili soggetti ai vincoli di cui alla Parte II del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42.
2. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 27 della L.R.11.3.2005, n.12, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dal vincolo monumentale vigente, e dalla legislazione che lo disciplina.
3. Non è ammessa la realizzazione di autorimesse se non all'interno dei volumi principali o nel sottosuolo, nel rispetto delle condizioni dettate dal comma 3 del successivo art. 24.
4. Oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse quali destinazioni compatibili quella turistico-ricettiva e quelle di attrezzature per standard urbanistici o assimilati. Non sono ammesse altre destinazioni d'uso.
5. Tutti gli interventi edilizi che comportino cambio di destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza e/o comportino un fabbisogno aggiuntivo di standard, trasposizione delle volumetrie o alterazione delle caratteristiche morfologiche e architettoniche (con esclusione delle opere di adeguamento igienico e tecnologico) sono soggetti a Piani di Recupero, o a Programmi Integrati di Intervento.

Art. 9 – Viabilità storica e di interesse paesistico

1. E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavolette dell'Istituto geografico militare, così come individuati dal PGT nella apposita cartografia.
2. I tracciati viari storici costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo comunale e costituiscono patrimonio e memoria collettiva.
3. La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e di varianti, sono da considerare di per sé valori meritevoli di tutela.

4. Sono vietati tutti quegli interventi che materialmente cancellino o interrompano i tracciati storici. E' d'obbligo conservare e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla presenza dei tracciati di cui ai commi precedenti, come: allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.

5. Sono comunque consentiti gli interventi necessari alla disciplina del traffico ed alla eventuale pedonalizzazione ed arredo urbano.

CAPO II – AREE SOGGETTE A VINCOLI DI VARIA NATURA E DI CARATTERE GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO

Art. 10 - Zone di tutela dei pozzi (art. 94 D. Lgs. 3.4.2006, n.152)

1. Il PGT individua pozzi che vengono assoggettati al regime di tutela previsto dall'art. 94 del D. Lgs. 03/04/2006, n. 152, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il territorio compreso nella fascia entro i ml 10 dai pozzi è inserito in classe 4 della Relazione Geologica annessa al presente PGT ed è pertanto gravato da vincolo di inedificabilità assoluta.

3. Nelle zone circostanti i medesimi pozzi nel raggio determinato nella relazione geologica, o dalla eventuale maggiore distanza stabilita dalla Regione, si applicano le limitazioni stabilite ai sensi dell'articolo suddetto. Le costruzioni previste in tale ambito sono subordinate all'accertamento, in base ad indagine idrogeologica adeguatamente approfondita, che l'intervento non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate. Le disposizioni che precedono si applicano indipendentemente dalla individuazione grafica dell'ambito, in costanza di esercizio dei pozzi. A tali aree è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

Art. 11 – Zona G1 – Rispetto cimiteriale

1. Sono così denominate le aree interessate dai cimiteri esistenti, quelle adiacenti, destinate ai futuri ampliamenti, quelli di progetto e quelle aree circostanti costituenti l'area di rispetto dello stesso cimitero.

2. Valgono le prescrizioni dettate dall'art. 338 del R.D. 27/07/1934, n.1265, come modificato, da ultimo, dall'art.28 della L. 01/08/2002, n.166, nonché quelle del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con D.P.R. 10/09/1990, n.285, in quanto applicabili.

3. Oltre alla possibilità di realizzare le opere cimiteriali, in tali zone vige il divieto di qualsiasi nuova edificazione, anche laddove la fascia di rispetto non risulti riprodotta sulle tavole del PGT, attesa la sua prevalenza su qualsiasi altra previsione.

4. Nelle fasce di rispetto, sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strade, svincoli, corsie di servizio, di aree di parcheggio a raso, di piste ciclabili e pedonali, spazi di verde.

5. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica *del PGT*, gli interventi previsti dalle lettere a, b, c, d, dell'art.27, comma 1, della L.R.11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nonché quelli ammessi dall'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 27/07/1934, n.1265, nel testo modificato dall'art. 28 della L. 01/08/2001, n.166.

Art. 12 – Zona G2 - Rispetto stradale

1. Sono le parti del territorio sottoposte al divieto di edificazione per la formazione di strade, di rettifiche di allineamenti stradali ecc., nonché delle strade esistenti, secondo quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968, n. 1404, come modificato dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495, a sua volta modificato dall'art. 1 del D.P.R. 26/04/1993, n.147, relativo al nuovo codice della strada, e successive modificazioni.
2. Le tavole del PGT contengono la evidenziazione del limite di applicazione della fascia di rispetto con apposita linea. La predetta disciplina trova comunque applicazione anche laddove la fascia di rispetto non sia evidenziata con apposita simbologia, quando si tratti di strade per le quali le norme vigenti impongano comunque l'obbligo del rispetto di una certa distanza dalle strade nella edificazione.
3. In tali fasce non sono ammissibili costruzioni aventi carattere di stabilità; il limite esterno di tali fasce costituisce anche il limite di edificabilità. Nel caso in cui le aree incluse nella fascia di rispetto siano classificate nelle tavole di azionamento allo stesso modo della zona territoriale di appartenenza del fondo, la potenzialità edificatoria di pertinenza e' utilizzabile nelle aree immediatamente adiacenti ed aventi la medesima destinazione di zona.
4. Nelle fasce di rispetto stradale possono trovare collocazione, oltre agli ampliamenti della sede stradale, le canalizzazioni per i vari servizi (come ad esempio reti idriche, fognanti, elettriche, telegrafiche telefoniche, purché nel rispetto della normativa vigente per ogni singolo impianto), cabine di distribuzione elettrica e relativi impianti elettrici, pozzi metanodotti, canalizzazioni irrigue, parcheggi scoperti (purché questi ultimi non comportino la costruzione di edifici), piste ciclabili e pedonali, spazi di verde, e tutte le sistemazione varie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali dell'arteria principale. Sono, inoltre, ammesse stazioni di servizio, distributori di carburante ed autolavaggio e simili nel rispetto delle condizioni e prescrizioni di Urbanistica Commerciale allegate alle presenti norme come Allegato B, nonché di quanto stabilito all'art.9 delle Norme del Piano dei Servizi.
5. La realizzazione delle recinzioni dei fondi di proprietà, è consentita anche nelle fasce di rispetto stradale purché non creino intralcio alla visibilità ed al traffico e purché nel rispetto di quanto disposto dalle norme vigenti. Mediante il Regolamento Edilizio verranno determinate modalità e tipologie strutturali ammesse per le recinzioni.
6. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica del PGT, interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R.11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380.
7. Per le strade di progetto rimane il vincolo di inedificabilità su tutta l'area indicata, quale salvaguardia al fine della precisa progettazione e realizzazione dell'opera.

Art. 13 – Zona G3 – Rispetto ferroviario

1. Sono fasce di rispetto pari a m 30 di ampiezza dalla rotaia più vicina nelle quali non sono consentiti interventi edificatori nè piantumazioni ad esclusione di quelli necessari alle stesse F.N.M.. Nel caso in cui le aree incluse nella fascia di rispetto siano classificate nelle tavole di azionamento come edificabili, la relativa edificabilità di pertinenza e' utilizzabile nelle aree immediatamente adiacenti ed aventi la medesima destinazione di zona.
2. L'edificazione in fregio ed in prossimità della linea ferroviaria è disciplinata dalle disposizioni speciali di cui al D.P.R. 11.07.1980 n. 753. Secondo quanto stabilito dal

sopracitato D.P.R., in deroga agli articoli n. 49 e n. 56, è possibile operare una riduzione alle distanze prescritte come previsto dall'art. 60 dello stesso.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica del PGT, interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380. Alle condizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, sono ammessi gli eventuali incrementi edificatori come previsti all'art. 28 limitatamente finalizzate alla soluzione di problemi di famiglie con presenza di soggetti diversamente abili.

Art. 14 – Zone di rispetto di elettrodotti (D.P.C.M. 08/07/2003)

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, anche se non specificamente evidenziate nelle tavole del PGT, non verranno rilasciati permessi di costruire che contrastino con le norme di Legge vigenti in materia di elettrodotti, con particolare riferimento ai limiti fissati dal D.P.C.M. 08/07/2003 e corrispondenti a m 10 per le linee da 132 kV, a m 18 per le linee a 220 kV e a m 28 per le linee a 320 kV ed alle prescrizioni dettate dai D.P.C.M. 08/07/2003, nn. 11719 e 11723, fatte salve più specifiche prescrizioni dettate da ASL e ARPA.

Art. 15 – Zona sottoposta a vincolo idrogeologico

1. Sono così denominate le parti del territorio particolarmente vulnerabili sotto il profilo idro-geologico che risultano gravate dal vincolo di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

2. In queste zone e' possibile esclusivamente lo svolgimento delle attività finalizzate alla difesa del suolo ed alla sistemazione idrogeologica, nonché alla tutela del patrimonio ambientale, storico e agricolo.

3. Sono possibili in particolare le attività legate al mantenimento ed al potenziamento della vegetazione esistente, ivi compresa l'attività silvicola e l'agricoltura.

4. In queste zone non sono consentite nuove costruzioni. Pertanto non vengono previsti indici di edificabilità.

5. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto delle norme di legge vigente, gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380.

CAPO III – RETICOLO IDRICO

Art. 16 – Disciplina del reticolo idrico

1. Il territorio del Comune di Tradate è caratterizzato dalla presenza di un variegato reticolo idrico, con la presenza di corsi d'acqua, ovvero fontanili naturali ed artificiali, a pelo libero e tombinati.

2. In applicazione della disciplina regionale in materia, il Comune ha fatto predisporre lo studio finalizzato alla individuazione e disciplina del reticolo idrico interessante il territorio comunale, con individuazione del reticolo idrico minore di stretta competenza comunale. Il predetto elaborato composto da cartografie, relazioni e regolamento di polizia idraulica, è allegato al presente PGT.

3. La individuazione del reticolo con le relative fasce di rispetto è riprodotta nella Tav del PGT..

TAV. 6 – individuazione del reticolo idrografico sulle cartografie ufficiali (IGM e CTR)

TAV. 7 sud – individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno

TAV. 7 nord– individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno

TAV . 8 sud – individuazione del reticolo idrografico principale e minore

TAV . 8 nord – individuazione del reticolo idrografico principale e minore

4. Per quanto riguarda la disciplina delle fasce di rispetto, a seconda della tipologia di corso d'acqua, delle attività vietate e di quelle consentite, della regimazione delle acque superficiali, e quant'altro, il PGT recepisce e fa proprie le norme tecniche del predetto elaborato che ne fa parte integrante come allegato.

5. Resta fermo che sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'Art.1 del T.U. n.1775/1933, vanno rispettate le prescrizioni dettate dall'art. 96 del R.D. 25.7.1904, n.523.

TITOLO III – TERRITORIO APERTO

CAPO I – SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 17 – Zona PARCO PINETA

1. Si tratta di un vasto ambito territoriale compreso nella delimitazione del "Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", istituito con L.R. 16.09.1983, n. 76, riprodotta nelle tavole di azionamento del PGT.

2. Le aree ricomprese nel Parco sono assoggettate alla disciplina dettata dal Piano Territoriale del Parco, nella versione vigente, come approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.7/427 del 7.7.2000. Il PGT ne recepisce integralmente le disposizioni e rinvia ai suoi contenuti per ogni tipo di intervento nell'ambito considerato. Eventuali modifiche del Piano Territoriale del Parco saranno, di diritto, applicabili all'ambito territoriale da esso disciplinato, con prevalenza sulle norme del Piano delle Regole relative agli stessi immobili.

Art. 18 – Zone soggette a vincolo paesaggistico

1. Si tratta di alcune aree che risultano gravate da vincolo paesaggistico ai sensi degli artt.136 e 142 del D.Lgs.22.1.2004, n.42. Il vincolo di cui all'art.136 fu imposto su una piccola porzione del territorio comunale mediante deliberazione della Giunta Regionale n.20297 del 21.1.2005. Il relativo ambito è individuato nelle tavole del PGT.

2. Per gli ambiti vincolati ai sensi dell'art.142, poiché la imposizione del vincolo intervenne ope legis (L.8.8.1985, n.431), con decorrenza dal 6.9.1985, con esclusione delle aree che, a quella data, erano classificate, nello strumento urbanistico all'epoca vigente, come zone A e B, le tavole n.

Tav. 21 – Carta della sensibilità paesistica

Tav. 23a – Carta trasformazioni

Tav. 23b – Carta trasformazioni

del PGT provvedono alla loro individuazione e perimetrazione, onde fornire certezza delle aree assoggettate al vincolo e di quelle escluse.

3. Nelle aree così individuate si applicano le disposizioni vigenti per le zone soggette a vincolo paesaggistico, come dettate dal D.Lgs.22.1.2004, n.42, per cui qualsiasi trasformazione, anche ove ammessa dallo strumento urbanistico vigente, è soggetta alla acquisizione preventiva della autorizzazione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs.22.1.2004, n.42.

4. Sotto il profilo di merito vanno tenute presenti le prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lombardia, nel testo vigente.

CAPO II – SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA ECOLOGICA-PRODUTTIVA

Art. 19 – Zona E1 Agricola comune

1. Si tratta degli ambiti territoriali che risultano specificamente destinati all'esercizio ed al potenziamento della attività agricola.

2. È considerata, altresì, "produzione agricola" la trasformazione a livello artigianale e la commercializzazione diretta o in forma associata dei prodotti ottenuti in loco dalla utilizzazione agricola del territorio.

3. In esse sono ammessi unicamente gli interventi che siano finalizzati allo svolgimento delle attività connesse alla conduzione agricola dei fondi, alle condizioni dettate dagli artt.59 e 60 della L.R.11.3.2005, n.12.

4. Sono ammesse esclusivamente le opere destinate all'abitazione rurale, con servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, oltre che le attrezzature e gli impianti necessari al miglior funzionamento dell'azienda agricola (quali stalle, sili, magazzini, ecc.) e dalla miglior distribuzione idrica per irrigazione (opere di sistemazione geologica, idraulica, ecc.); sono, altresì, ammessi locali per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti ottenuti in loco dalla utilizzazione agricola del territorio.

5. In particolare sono consentite le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, sili, serbatoi idrici, ricoveri macchine agricole, serre ecc.

6. Il piano si attua per semplice intervento diretto, disponendo di una superficie aziendale minima di mq 15.000, ancorché articolata in più porzioni tra loro separate, con la condizione che la porzione sulla quale eseguire interventi edificatori sia di superficie non inferiore a mq. 5000, nel rispetto seguenti indici:

- a. $UF = 0,10 \text{ mq/mq}$ per le attrezzature
- b. $UF = 0,0094 \text{ mq/mq}$ per le abitazioni
- c. $HE = 7,50$ metri
- d. $DC = 10,00$ metri
- e. $DF = 10,00$ metri (20,00 metri per i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame (stalle, pollai, ecc.)
- f. $DS = 10,00$ metri, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole di PGT o dalle norme del codice della strada
- g. Per la installazione di serre e coperture stagionali vigono soltanto l'obbligo del rispetto del rapporto di copertura (RC) del 40%, con altezza massima di ml.4,00 al colmo e muretti perimetrali di appoggio non più alti di ml.1,00 e la distanza dei confini di ml.10,00.

7. La distanza di edifici di nuova costruzione destinati alla permanenza del bestiame non deve mai essere inferiore a 200 metri dalle zone omogenee più vicine aventi destinazione diversa da quella agricola, secondo l'azonamento del PGT. Tale distanza potrà essere ridotta fino a metri 100 qualora siano adottate soluzioni oggettivamente atte a migliorare la situazione igienico sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante, secondo modalità che verranno specificate nel Regolamento Edilizio. E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, destinati alla attività zootecnica, posti a distanza inferiore a quella sopra indicata, a condizione che l'ampliamento non riduca la distanza in atto.

8. È consentita, altresì, la realizzazione di costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero cooperative, aziende sociali, costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole, nonché l'installazione di laboratori, magazzini, depositi, sili, rimesse, uffici connessi a tale attività di conservazione e di trasformazione di prodotti agricoli, unitamente all'edificazione dell'abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione dell'attrezzatura. Tenuto conto della presenza del Parco Pineta, in queste zone potrà essere esercitata anche la primaria lavorazione riguardante il legname, in proprio o per conto terzi.

9. Per tali interventi si applicano gli stessi parametri già indicati nel precedente comma 6, con la sola differenza che i parametri della altezza possono essere modificati secondo le necessità connesse all'attività, fino ad un massimo di ml.10,00.

10. Possono, inoltre, essere ammesse funzioni ed utilizzazioni riconducibili alle attività agrituristiche ove sussistano le condizioni ed i requisiti prescritti dalla legislazione regionale vigente in materia.

11. Ai sensi dell'art.59, comma 5, della L.R. 11.3.2005, n.12, ai fini della determinazione della superficie aziendale, nei limiti minimi prima indicati, e della edificabilità, per interventi da eseguire nelle zone agricole dove tali interventi sono ammessi, possono essere asservite anche particelle di terreno non contigue fra loro purchè ricadenti nelle zone comunque agricole, ancorché non edificabili. Nel caso di asservimento di più appezzamenti non contigui, quello sul quale si realizzano le edificazioni deve avere una superficie non inferiore a mq 15.000, ed il rapporto di copertura su di esso non deve eccedere il 25%. Nel caso di proprietà di soggetti diversi dal richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto di asservimento debitamente trascritto.

12. Le recinzioni dei fondi agricoli, di altezza non superiore a m.1,80, sono ammesse solo se realizzate con materiali non permanenti, quali staccionate in legno, siepi o reti metalliche sostenute da paletti affogati in piccoli plinti completamente interrati, con massimo cm. 20 per lato.

Art. 20 – Zona E2 – Boschiva

1. Si tratta di alcune porzioni del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di boschi e destinate al loro mantenimento e potenziamento, o destinate al rimboschimento, che sono anche assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi delle disposizioni richiamate nel precedente art.18.

2. In questa zona è possibile esclusivamente lo svolgimento delle attività legate al mantenimento ed al potenziamento del bosco, ivi compresa l'attività silvicola e l'agricoltura. L'abbattimento, le miglorie e la rotazione delle alberature sono consentite nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia forestale.

3. Sono, altresì, consentite le sistemazioni ambientali, paesaggistiche e di sviluppo botanico tese ad incentivare la preservazione, il potenziamento e la fruizione del bosco.

Inoltre è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di aree e piazzole di sosta e di ricreazione per il gioco all'aperto, purchè prive di pavimentazione impermeabile.

4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT con destinazione legata alle attività agricole e boschive ed alle relative residenze di servizio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, alla tassativa condizione che venga mantenuta la destinazione d'uso in atto.

5. Per gli edifici esistenti ed aventi destinazione residenziale con denuncia catastale antecedente alla data di adozione delle presenti N.T.A. e comunque risultanti dal rilievo aereofotogrammetrico del 1979, sono ammessi gli interventi dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380.

Art. 21 – Zona E3 – Agricola con attività florovivaistica

1. Si tratta di alcune porzioni del territorio comunale già caratterizzate dalla presenza di attività florovivaistica, di cui il PGT persegue il mantenimento ed il potenziamento, nel rispetto della disciplina regionale per le zone agricole di cui agli artt.59 e 60 della L.R.11.3.2005, n.12.

2. Sono consentiti interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nonché di ampliamento e nuova edificazione, per iniziative finalizzate allo svolgimento della attività orticola, floricola e florovivaistica, comprendenti sia gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti dell'azienda, sia le attrezzature ed infrastrutture produttive.

3. Per gli interventi ammessi si applicano i seguenti indici

- a. UF = 0,0188 mq/mq per le abitazioni; per le attrezzature si rinvia a quanto stabilito dall'art. 59 comma 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12
- b. HE = 7,50 metri per le residenze
- c. HE = 5,00 metri per le strutture di carattere produttivo, ad eccezione di eventuali attrezzature tecnologiche ed attrezzature speciali che potranno, in relazione a dimostrate esigenze tecniche e produttive, assumere altezze maggiori
- d. DC = 5,00 metri
- e. DF = 10,00 metri
- f. DS = 10,00 metri, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole di PGT o dalle norme del codice della strada

4. Le nuove recinzioni, unicamente a protezione delle costruzioni nuove o esistenti, di altezza non superiore a m.1,80, sono ammesse solo se realizzate con materiali non permanenti, quali staccionate in legno, siepi o reti metalliche sostenute da paletti affogati in piccoli plinti completamente interrati, con massimo cm. 20 per lato.

Art. 22 – Zona E4 – Verde di connessione

1. Si tratta, fondamentalmente, di vasti spazi in parte autonomi e in parte pertinenziali adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale, gravati, di norma, da vincolo di rispetto stradale ai sensi di legge. Essi, se lasciati in abbandono, possono divenire ricettacolo di rifiuti e aree di degrado. La corretta utilizzazione può far conseguire loro un ruolo di verde di connessione con funzione ecologica e di filtro a tutela dall'inquinamento acustico ed ambientale.

2. A tal fine, le predette aree possono essere riqualificate attraverso piani e progetti di forestazione urbana, non assoggettata a frequentazione del pubblico, al fine di costituire zone ecotonali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi, fatte salve le attività colturali in esercizio che devono essere tutelate .

3. La individuazione progettuale delle attrezzature strategiche previste dal Documento di Piano ha valore di massima, rinviando al conseguimento della progettazione definitiva la precisa localizzazione, con valenza conformativa e prescrittiva, mediante variante del Piano dei Servizi.

Art. 23 – Disciplina degli edifici esistenti in zona agricola non connessi alla attività agricola

1. Nelle zone agricole di cui agli articoli precedenti esistono edifici che non hanno alcuna connessione con la attività agricola, e presentano differenti destinazioni d'uso. Essi sono singolarmente individuati nell'Allegato F del PGT. Con il presente articolo viene dettata la disciplina degli interventi ammessi, in attuazione di quanto stabilito dall'art.62 della L.R.11.3.2005, n.12.

2. Per gli edifici non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27 della legge regionale, nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti. Eventuali modifiche di destinazione d'uso sono ammesse unicamente verso la destinazione abitativa.

3. Per gli edifici destinati ad uso abitativo è anche ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento non superiore al 20% della SLP esistente, e, comunque, fino ad un massimo di mq.45, nel rispetto del limite di altezza massima di ml.8,50, di distanza dai confini di ml.5,00, di distanza dai fabbricati di ml.10,00, di distanza dalle strade di ml.5,00. Resta anche ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie (SA) per locali tecnologici e servizi vari, tra cui anche una piscina natatoria di superficie non superiore a mq.30. In ogni caso la superficie permeabile non deve mai essere inferiore al 50% della superficie complessiva di proprietà.

4. Nel caso di edifici destinati ad uso abitativo per i quali sia previsto il recupero e la destinazione al servizio della attività agricola, per alloggio degli agricoltori e dei salariati, la possibilità di ampliamento è estesa fino al 50% della SLP, e, comunque, fino ad un massimo di mq.120, nel rispetto degli altri limiti indicati al precedente comma, a condizione che vi sia un vincolo di destinazione d'uso al servizio agricolo per la durata di 20 anni, debitamente trascritto.

5. Per gli edifici destinati ad uso produttivo, per attività di produzione e/o trasformazione di beni, è consentito il mantenimento delle attività, mediante gli interventi disciplinati dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380. Resta ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie (SA) per locali tecnologici e servizi vari. Gli interventi di riqualificazione e di ampliamento nei limiti indicati sono consentiti a condizione che venga sottoscritto impegno a non insediare, per un periodo di 30 anni, attività aventi una classe di nocività superiore a quella esistente, determinata secondo la normativa vigente in materia, e a non effettuare vendite frazionate della proprietà che diano luogo alla duplicazione o moltiplicazione delle attività insediate. In caso di cessazione dell'attività produttiva in corso, potrà essere messa in esercizio una nuova attività produttiva unicamente nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.

6. Per gli edifici destinati ad uso tecnologico, di impianti, strutture e servizi di interesse pubblico, sono ammessi anche interventi di ampliamento secondo le esigenze dettate dagli

obiettivi di efficienza e funzionalità tecnologica derivanti dalle scelte degli organismi competenti, ferma restando la verifica di compatibilità ambientale e paesaggistica.

TITOLO IV – TERRITORIO EDIFICATO ED AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I – URBANO CONSOLIDATO

Art. 24 – Zona A1 – Parchi e Ville

1. Le tavole del PGT individuano con apposito azionamento delle zone caratterizzate dalla presenza di parchi con ville o edifici storico-monumentali meritevoli di salvaguardia, per le particolarità dei caratteri ambientali, florovivaistici, storico-architettonici, meritevoli di conservazione e valorizzazione, anche se non tutti sono vincolati ai sensi del D.Lgs.22.1.2004, n.42.

2. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, come previsti dalle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.3.2005, n.12, con esclusione di qualsiasi incremento delle volumetrie esistenti e alterazioni delle caratteristiche architettoniche, dovendosi, invece, tendere alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi. E' consentito il recupero dei sottotetti alle medesime condizioni prescritte per l'analogo intervento nelle zone A2, ai sensi dell'art. 25 comma 4.

3. Non sono ammessi accessori di cui all'art.6.5, quando determinino un volume fuori terra, salvo che per il superamento delle barriere architettoniche. Sono ammessi nel sottosuolo, salvo che nelle zone ove insistono alberature o piantumazioni di valore ambientale o storico. Resta, comunque, fermo il rispetto della superficie drenante RD nella misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria.

4. Potrà essere concesso un incremento volumetrico, purchè l'indice di utilizzazione fondiaria non superi lo 0.1 mq/mq, entro una misura comunque inferiore al 10% dell'esistente e fino ad un massimo di 100 mq. di SLP, rapportati all'intero edificio esistente indipendentemente dal numero delle singole unità immobiliari in cui può essere suddiviso, nel rispetto dell'altezza massima preesistente e del rapporto RD del 50%.

Ove la costruzione esistente rivesta caratteristiche di pregio storico-architettonico, il nuovo volume dovrà essere separato dall'edificio principale, fermo restando che non possono essere alterate le parti alberate.

5. Il rilascio del titolo è subordinato ad un vincolo all'immobile di cui rappresenta ampliamento debitamente trascritto.

6. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, nonché quella alberghiera e di catering per manifestazioni e quelle di esercizio di somministrazione.

7. Per ogni altra disposizione si rinvia all'Allegato C delle presenti Norme.

Art. 25 – Zona A2 - Centro Storico

1. Sono individuate con apposita linea perimetrale e segno grafico le aree costituenti Centri Storici, e, quindi, classificate come zona territoriale omogenea A ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

2. Per gli edifici compresi in tale zona sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.3.2005, n.12, con esclusione di qualsiasi incremento delle volumetrie esistenti e alterazioni delle caratteristiche architettoniche. Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione, ma nel rispetto della sagoma preesistente. E' fatta salva la possibilità di

introdurre modeste modifiche del tetto, quando ciò sia reso necessario da esigenze di risanamento da infiltrazioni di acque piovane, senza che ne derivi incremento della SLP, ad eccezione dei casi di cui al successivo comma 4.

3. Non sono ammessi accessori di cui all'art.6.5, quando determinino un volume fuori terra, salvo che per il superamento delle barriere architettoniche. Sono ammessi nel sottosuolo, salvo che nelle zone ove insistono alberature o piantumazioni di valore ambientale o storico. Resta, comunque, fermo il rispetto della superficie drenante SD nella misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria, fatte salve le condizioni già esistenti, nelle quali tale limite non sia raggiungibile, ferma restando la possibilità prevista dal successivo art.43, comma 2.

4. L'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammessa, subordinatamente ad una valutazione della Commissione del Paesaggio in riferimento all'incidenza delle modifiche esteriori consentite, tra cui anche limitate modifiche della sagoma del tetto, a condizione che dalla modifica delle falde e dell'innalzamento della linea di gronda nel massimo di mt. 1,60 non derivi un superamento della pendenza della linea di falda del 40%.

5. La destinazione d'uso prevalente della zona e degli edifici è quella residenziale. Sono ammesse, al piano terra degli edifici, destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale, terziaria. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale; è altresì ammessa la destinazione per attività commerciali di vicinato nonché di somministrazione alimenti e bevande, e artigianato di servizio qualora direttamente collegato ad attività al piano terra e purché sia garantita l'accessibilità ai disabili. Può, altresì, essere ammessa la destinazione turistico-ricettiva per l'intero edificio.

6. All'interno delle zone A2 sono presenti ambiti degradati, già individuati dal previgente PRG, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 27 e 28 della L.5.8.1978, n. 457, per il cui recupero è ammessa la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della consistenza volumetrica preesistente, sulla base di apposito piano di recupero.

7. Tale individuazione è confermata e l'Amministrazione si riserva la facoltà di individuare ulteriori ambiti da assoggettare a piano di recupero, ai sensi delle disposizioni citate al comma precedente, anche a seguito di segnalazione dei privati.

8. Nelle more della formazione ed approvazione dei piani di recupero sono sempre ammessi gli interventi previsti dal comma 2 dell'art.9 del D.P.R. 6.6.2001, n.380.

9. Per ogni altra disposizione si rinvia all'Allegato C delle presenti Norme.

Art. 26 – Zone B – Ambiti di completamento

1. Sono le zone del Comune che hanno subito le più profonde trasformazioni in epoca recente. Esse comprendono le diverse articolazioni in sottozone del previgente PRG, con una differenziazione delle norme di intervento, derivanti dalla differente incidenza e densità dell'edificato, come venute a configurare nel tempo in base alla disciplina degli strumenti urbanistici previgenti.

2. A tal fine sono articolate in tre sottozone come zone B1, B2, B3, caratterizzate da alcune disposizioni comuni e da altre differenziate. Inoltre sono stati individuati come zone territoriali B4 alcuni ambiti territoriali che nella previgente strumentazione urbanistica erano classificati come zone Vp, che, nel frattempo, hanno subito un processo di trasformazione che induce a riclassificarli come zone B4 quasi sature a bassissima potenzialità residuale.

3. Nelle zone B è ammesso l'intervento edilizio diretto per edificazione.

4. La destinazione d'uso prevalente della zona e degli edifici è quella residenziale. Sono ammesse, al piano terra degli edifici, destinazioni per attività commerciali di vicinato ed

artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa e sociale. Ai piani superiori può essere ammessa la destinazione direzionale. Può, altresì, essere ammessa la destinazione turistico-ricettiva per l'intero edificio.

5. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria esistente; la ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati come preesistenti, ancorché in deroga a quelli di cui al successivo comma 6. Ove sussistano esigenze connesse a necessità di pubblica utilità, derivanti del miglioramento della rete stradale e della mobilità, l'Amministrazione Comunale potrà imporre un adeguato distacco dai confini con i suoli pubblici.

6. Per tali edifici è ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata a parcheggio pertinenziale nel rispetto dei limiti prefissati.

7. E', altresì, ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dalle disposizioni dettate dagli articoli 63, 64 e 65, della L.R. 11.3.2005, n.12, e successive modificazioni, a condizione che per ciascuna unità immobiliare conseguita venga assicurata la dotazione di parcheggio pertinenziale prescritta.

8. L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici:

- a. UF = per la B1 min 0,16 mq/mq max 0,20 mq/mq
per la B2 min 0,25 mq/mq max 0,30 mq/mq
per la B3 min 0,32 mq/mq max 0,40 mq/mq
per la B4 0,16 mq/mq
- b. RC = 45%
- c. SD = 30%
- d. HE = ml.8,50 per la B1
ml.11,50 per la B2
ml.13,00 per la B3
ml.8,50 per la B4

DISTANZE:

- e. DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui o in caso di accordo tra proprietari confinanti, oppure minimo di ml. 5,00
- f. DF = m 10 oppure 0,00 nei casi previsti sopra
- g. DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico, salve restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo di ml.5,00.

L'indice di utilizzazione fondiaria minimo è attribuito di diritto, quello massimo si può raggiungere mediante acquisizione di diritti edificatori da terzi o quale edificabilità di compensazione per aree standard cedute gratuitamente al Comune.

Art. 27 – VPV – Residenziale a verde privato vincolato

1. Si tratta di zone costituite da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il PGT intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento

determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.

2. In queste zone sono ammessi prevalentemente interventi di recupero degli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia, salvo che per edifici aventi vincolo monumentale, e modesti ampliamenti nei limiti di cui al successivo art.28, purchè non comportino il taglio di alberature esistenti nel rispetto dell'altezza massima esistente e del rapporto di SD del 50% . Eventuali tagli di alberi sono ammessi unicamente nell'ambito dei processi di tutela e cura agro-silvo-pastorale, con sostituzione di alberi della stessa specie o di altre specie arbustive o arboree prescelte fra quelle autoctone o naturalizzate per motivazioni fitosanitarie, come individuate in relazione al regolamento del verde. E' consentito il recupero dei sottotetti alle medesime condizioni prescritte per l'analogo intervento nelle zone A2 ai sensi dell'art. 25 comma 4.

3. Qualora si tratti di aree prive di edificazione, e mai asservite ad altra edificazione, nella consistenza catastale risultante al 31.12.2012, è ammessa una minima potenzialità di nuova edificazione alle condizioni di salvaguardia già fissate al precedente comma 2 con tagli di alberature limitate all'area interessata dal sedime dell'immobile da costruire, nel rispetto dei seguenti indici:

- a. UF = 0,08 mq/mq
- b. RC = 10%
- c. SD = 50%
- d. HE = ml.4,50

DISTANZE:

- e. DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui o in caso di accordo tra proprietari confinanti, oppure minimo di ml. 5,00
- f. DF = m 10 oppure 0,00 nei casi previsti sopra
- g. DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico, salve restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo di ml.5,00.

Art. 28 – Norma transitoria per fabbricati esistenti nelle zone B e VPV

1. Per gli edifici esistenti nelle zone B e VPV che abbiano saturato ogni potenzialità edificatoria delle aree di pertinenza urbanistica, alla luce della documentazione di proprietà e dei pregressi titoli abilitativi, è ammessa, una tantum, la possibilità di un incremento di SLP nella misura di mq 45,00, al fine di migliorare la condizione abitativa delle unità immobiliari residenziali. Rientrano in tale condizione anche gli edifici che abbiano una potenzialità edificatoria residua inferiore a mq 45,00 di SLP. In tal caso, tuttavia, l'uso del beneficio una tantum non può essere aggiuntivo all'indice residuo, ma lo comprende e lo esaurisce.

2. Tali interventi di ampliamento sono ammessi unicamente a favore di edifici abitativi mono o bifamiliari, con la condizione che dall'intervento medesimo non possa e non debba derivare un incremento delle unità immobiliari, bensì unicamente il miglioramento delle condizioni abitative di quelle già esistenti. Sono anche esclusi gli edifici che nel titolo originario erano articolati in più di due unità immobiliari abitative, anche se, all'attualità, ne risultano due soltanto.

3. Nel caso di edificio bifamiliare, l'incremento di cui al precedente comma 1 deve essere ritenuto quale limite massimo, con la conseguenza che di esso a ciascuna unità immobiliare

verrà attribuita una quota proporzionale alla SLP esistente, salvo diverso accordo tra i proprietari.

4. Il rilascio del titolo abilitativo di cui al presente articolo deve essere registrato e vincolato all'immobile oggetto dell'intervento, secondo le modalità prescritte dal successivo art.41, comma 4.

Art. 29 – Zone C1 – Zone residenziali soggette a piani attuativi di recente approvazione ed in corso di esecuzione

1. Il PGT prende atto della esistenza di una serie di piani attuativi già approvati ma non ultimati.

2. Le indicazioni planimetriche e le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani esecutivi già approvati e in corso di esecuzione, di cui al comma precedente, sono fatte salve e formano parte integrante delle presenti norme.

3. Esse trovano applicazione fino allo scadere del termine di efficacia del piano attuativo cui si riferiscono.

4. Allo scadere del termine di cui al comma precedente, essi perdono efficacia, e i relativi ambiti sono assoggettati ad una disciplina di conservazione dell'esistente, senza possibilità di ulteriori edificazioni.

5. Nel caso in cui siano state assolte tutte le obbligazioni a carico dei privati previste nella convenzione e restino dei lotti ancora inedificati, si applica quanto stabilito al comma 8 del precedente art.4.

Art. 30 Soppresso

Art. 31 – Zone C3 – Zone residenziali pubbliche

1. In tali zone il PGT persegue l'attuazione di insediamenti di edilizia pubblica residenziale con le necessarie infrastrutture di servizio.

2. Sono consentite, nei limiti dei tipi e delle modalità di intervento successivamente descritte, le seguenti destinazioni: residenziali, commerciali di vicinato per generi di prima necessità, servizi collettivi per la residenza. Le destinazioni diverse da quella residenziale, con i relativi accessori, non possono superare il 25% della SLP complessivamente ammessa nella zona.

3. L'attuazione avviene mediante permesso di costruire previa approvazione di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Le indicazioni planimetriche e le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani esecutivi già approvati e in corso di esecuzione, di cui al comma precedente, sono fatte salve e formano parte integrante delle presenti norme.

5. Esse trovano applicazione fino allo scadere del termine di efficacia del piano attuativo cui si riferiscono. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 8 del precedente art.4.

6. Per le nuove iniziative si invia a quanto stabilito appositamente dall'art.6 delle Norme del Piano dei Servizi.

Art. 32 – Zona D1 – Zone produttive artigianali e industriali esistenti

1. Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di alcuni ambiti già destinati ad accogliere insediamenti di edifici per attività produttiva artigianale e industriale, ancorché

articolati in zone differenziate per complessità di destinazioni e funzioni. Essi sono stati in larga misura attuati, e si presentano, pertanto, come zone sature, o, comunque, in via di saturazione o di completamento.

2. Essi vengono confermati nel PGT che, tuttavia, ne unifica la qualificazione in zone produttive artigianali ed industriali esistenti, omogeneizzandone la disciplina, anche per quanto riguarda le destinazioni funzionali.

3. Le destinazioni ammesse sono soltanto quelle artigianali ed industriali, con esclusione di quelle insalubri di 1^a e 2^a classe, come definite dalla vigente normativa in materia, fatte salve le attività in essere, con le attività complementari compatibili con le attività artigianali ed industriali. Sono esplicitamente escluse:

- Residenza;
- Attività ricettive ed alberghiere;
- Attività commerciali di esposizione o di vendita al dettaglio o all'ingrosso;
- Attività direzionali;
- Attrezzature per lo spettacolo;
- Attività private a carattere comunitario;
- Attività con finalità assistenziali;
- Le industrie pesanti (quali raffinerie, impianti siderurgici, cementifici etc.);
- Le industrie inquinanti che non garantiscono con preventivo progetto esecutivo, la mancanza assoluta di elementi di inquinamento idrico, atmosferico e fonico;
- Attività agricole per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e l'allevamento degli animali.

4. Sono, invece, ammesse, computati all'interno della SLP produttiva, con limitazioni, le seguenti attività:

- Uffici direzionali solo se connessi alla attività produttiva nel lotto di intervento;
- Uffici tecnici di progettazione, laboratori di ricerca e sperimentazione solo se connessi alla attività produttiva nel lotto di intervento;
- Depositi industriali o commerciali, coperti o all'aperto, senza attività diretta di vendita;
- Servizi ed impianti tecnologici solo se connessi alla singola azienda o a gruppi associati di esse;
- Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo produttivo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità produttiva, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

5. Per gli ambiti che erano assoggettati all'obbligo di un piano attuativo secondo il PRG previgente, è ammesso il suo completamento secondo gli indici di fabbricabilità dello stesso piano attuativo ove ancora vigente. Ove esso sia decaduto l'ambito si considera ormai saturo e privo di ulteriore potenzialità edificatoria, salvo il caso che si verifichino le condizioni previste dal comma 8 del precedente art. 4.

6. Per edifici esistenti compresi in tale zona sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R.11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal precedente terzo comma. In caso di cessazione della attività produttiva in corso, potrà essere rilasciata autorizzazione all'esercizio di una nuova attività produttiva solo nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.

7. Per ogni insediamento di natura produttiva dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere degli enti competenti. Il

requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

8. Per gli edifici produttivi già esistenti, che abbiano esaurito ogni potenzialità edificatoria, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo della efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico-produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dall'art. ~~5 del DPR 20/10/1998, n. 447~~, 8 del DPR 7/9/2010, n. 160, e successive modificazioni, richiamato dall'art. 97 della legge regionale 11.3.2005, n.12, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altre zone del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana.

9. Esiste, nel territorio comunale, un ambito di zona produttiva assoggettato a piano per insediamenti produttivi (PIP), approvato ai sensi dell'art.27 della L.22.10.1971, n.865, per il quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione ed assegnati ed attuati alcuni dei lotti previsti. La configurazione urbanistica esecutiva così definita viene confermata, anche se sono decorsi più di 10 anni dalla approvazione, consentendo l'assegnazione dei lotti ancora ineditati, con la possibilità di realizzare sugli stessi gli interventi consentiti dal PIP, che vengono confermati.

10. L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici:

UT =	1,30 mq/mq
UF =	1,00 mq/mq
RC =	50%
HE =	12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)
DC =	5,00 m
DS =	5,00 m
DF =	10,00 m o in aderenza nei casi consentiti
RD =	15% di SF
SP =	1 mq/3,12 mq di SLP

Standard urbanistici come per legge, limitatamente alla quota per parcheggio, con monetizzazione per la restante quota, salvo che nell'ambito soggetto al PL non sia compresa una specifica area a standard.

Art. 33 – Zona D2 – Zone produttive di espansione

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale destinate alle attività ed impianti produttivi di tipo artigianale ed industriale, attualmente libere da edificazione e in tutto o in parte prive delle opere di urbanizzazione primaria.

2. Esse sono destinate principalmente ad impianti per le attività produttive, produzione e trasformazione di prodotti industriali ed artigianali.

3. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si applicano le medesime disposizioni e prescrizioni già dettate nell'articolo precedente.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP produttiva, con limitazioni, la seguente attività:

Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo produttivo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità produttiva, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

4. Per le nuove iniziative i Piani Attuativi devono essere approvati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- UT = 1,30 mq/mq
- UF = 1,00 mq/mq
- RC = 50%
- HE = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)
- DC = 5,00 m
- DS = 5,00 m
- DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti
- RD = 15% di SF
- SP = 1 mq/3,12 mq di SLP

Standard urbanistici come per legge, limitatamente alla quota per parcheggio, con monetizzazione per la restante quota, salvo che nell'ambito soggetto a PL non sia compresa una specifica area a standard.

5. Per eventuali edifici esistenti compresi in tale zona sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal precedente terzo comma. In caso di cessazione della attività produttiva in corso, potrà essere rilasciata autorizzazione all'esercizio di una nuova attività produttiva solo nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.

6. Per ogni insediamento di natura produttiva dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere degli enti competenti. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

7. Per gli edifici produttivi già esistenti, che abbiano esaurito ogni potenzialità edificatoria, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo della efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico-produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dall'art. 5 del DPR 20/10/1998, n. 447, 8 del DPR 7/9/2010, n. 160, richiamato dall'art. 97 della legge regionale 11.3.2005, n.12, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altre zone del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana.

Art. 34 – Zona D3 – Turistico-ricettiva e terziaria/direzionale

1. Si tratta di zona riservata esclusivamente alla conservazione o realizzazione di attrezzature al servizio delle attività turistiche e del tempo libero, nonché di altre attività terziarie, direzionali, sanitarie private, socioculturali.

2. È consentita la realizzazione di complessi alberghieri, come individuati e disciplinati dall'art. 22, comma 2, lett. a), della L.R. 16/07/2007, n. 15, bar, ristorante, e di tutte le attrezzature sportive e ricreative connesse a tali funzioni.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP, con limitazioni, la seguente attività:
Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

3. Laddove si tratti di zona già edificata sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti, oltre che quelli di ampliamento fino al limite della edificabilità di cui al presente articolo ove vi sia una residua potenzialità edificatoria, mediante intervento diretto convenzionato. E', altresì, ammessa la possibilità di ampliamenti oltre il limite indicato, ove ritenuto indispensabile per la migliore produttività, sulla base di permesso di costruire in deroga, di cui all'art.40 della L.R.12/2005, in presenza di progettazione di alta qualità energetica, che preveda, contestualmente, l'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici.

4. L'attuazione del piano potrà avvenire soltanto mediante piano esecutivo esteso al perimetro della intera zona e dovrà attenersi ai seguenti indici:

- a. UT massimo = 0,75 mq/mq
- b. RC = 0,45 mq/mq
- c. SD = 0,35 mq/mq
- d. HE = 12 m
- e. DC = 5,00 m
- f. DE = 10,00 m
- g. DS = 5,00 metri, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole di PGT o di PE.
- h. SP = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione).
- i. Standards urbanistici pari all'100% della SLP, monetizzabile per la parte eccedente il parcheggio

Art. 35 – Zona D4 – Zone commerciali esistenti

1. Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza, nell'angolo sud-occidentale, di estesi ambiti con complessi commerciali. Essi hanno una funzione commerciale comprensoriale che si estende ad un vasto territorio extracomunale.

2. Essi vengono confermati nel PGT. Eventuali piani attuativi ancora efficaci conservano le proprie potenzialità fino alla scadenza del termine di efficacia delle relative convenzioni di attuazione. Scaduti i predetti termini di efficacia, tali zone sono da considerare sature e prive di ulteriori potenzialità edificatorie. Non sono realizzabili, nell'intero territorio comunale, nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita, salvo il caso di concentrazione con utilizzazione di edifici già esistenti alla data di adozione del presente PGT.

3. Per edifici esistenti compresi in tale zona, che abbiano saturato le potenzialità edificatorie, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.3.2005, n.12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art.3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti.

È altresì ammessa, computata all'interno della SLP, con limitazioni, la seguente attività:
Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.

~~4. Per gli edifici già esistenti, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo della efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dall'art. 5 del DPR 20/10/1998, n. 447, richiamato dall'art. 97 della legge regionale 11.3.2005, n.12, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia~~

~~ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altre zone del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana. Ciò è ammesso a condizione che non ne derivi incremento della superficie di vendita. In tal caso è, comunque, obbligatoria la dotazione minima di standard urbanistici come prescritti dalla disciplina regionale vigente per categorie di ampiezza, di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico.~~

5. Per ogni altra disposizione di urbanistica commerciale relativamente all'intero territorio comunale, si rinvia a quanto riportato nell'Allegato B delle presenti Norme.

6. L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei seguenti indici:

- UT = 1,30 mq/mq
- UF = 1,00 mq/mq
- RC = 50%
- H max = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)
- DC = 5,00 m
- DS = 5,00 m
- DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti
- RD = 20% di SF
- SP = 1 mq/3,12 mq di SLP

Standards urbanistici, come prescritti dalla disciplina Regionale vigente per categorie di ampiezza di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico, monetizzabile per la parte eccedente il parcheggio.

Art. 36 – Zona D5 – Zone commerciali di espansione

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti commerciali.

2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si applicano le medesime disposizioni e prescrizioni già dettate nell'articolo precedente.

~~È altresì ammessa, computata all'interno della SLP, con limitazioni, la seguente attività: Alloggio del custode o del titolare dell'azienda, nella misura massima di mq 100 di SLP per ciascun organismo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità, e realizzabile unicamente in presenza della stessa.~~

3. Per le nuove iniziative i Piani Attuativi devono essere approvati nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- UT = 1,30 mq/mq
- UF = 1,00 mq/mq
- RC = 50%
- HE = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)
- DC = 5,00 m
- DS = 5,00 m
- DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti
- RD = 20% di SF
- SP = 1 mq/3,12 mq di SLP

Standards urbanistici, come prescritti dalla disciplina Regionale vigente per categorie di ampiezza di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico, monetizzabile per la parte eccedente il parcheggio.

CAPO II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 37 – Ambiti di trasformazione – Caratteri generali

1. Tenuto conto del livello di urbanizzazione già raggiunto nel territorio di Tradate, della scarsa disponibilità di suolo, della necessità di salvaguardare, nella massima misura possibile, le residue disponibilità di aree libere, la scelta fondamentale del PGT, in riferimento agli ambiti di trasformazione è stata ispirata, essenzialmente, alla concentrazione delle ipotesi di crescita ulteriori in ambiti già sottratti alle attività agricole, in parte degradati e da recuperare, sia per la presenza di strutture produttive dismesse, sia per la presenza di edificato privo di valore. Si è imposto così l'orientamento di perseguire il soddisfacimento delle nuove esigenze in uno con il recupero e la riqualificazione di porzioni del territorio comunale in via di abbandono e di degrado.
2. In applicazione di tale scelta strategica, la gran parte delle previsioni di nuovi insediamenti è localizzata su ambiti territoriali già edificati da recuperare e riqualificare a funzioni urbane. Sono stati individuati 9 ambiti di trasformazione, i cui contenuti sono singolarmente illustrati e definiti nelle schede contenute nell'apposito Allegato A delle presenti Norme.
3. Nella progettazione attuativa degli ambiti di trasformazione, in aggiunta a quanto già definito nelle schede singole, dovranno essere rispettati criteri di qualità progettuale degli interventi, collocare spazi di verde e di piantumazione lungo le aree di frangia.

CAPO III – AMBITI PER ATTREZZATURE PARTICOLARI

Art. 38 – Zone F - Aree per attrezzature d'interesse collettivo e per standard urbanistici

1. Sono le aree destinate a servizi di cui al relativo Piano del PGT, alle cui disposizioni si fa espresso rinvio. le tav:

Tav . 01a = Ricognizione standard e infrastrutture di servizio locali e sovracomunali

Tav . 01b = Ricognizione standard e infrastrutture di servizio locali e sovracomunali

individua anche le zone per standard urbanistici, differenziandole unicamente tra quelle esistenti e quelle di progetto. La relativa disciplina, unitamente alla articolazione fra le varie tipologie di standard urbanistici, è dettata dalle tavole e dalle norme del Piano dei Servizi cui si fa rinvio, diciture corrispondenti alle norme del Piano dei Servizi .

Art. 39 – Infrastrutture di livello sovracomunale

1. Il PGT prende atto della esistenza di alcune infrastrutture di livello sovracomunale che gravano sul territorio di Tradate. La più importante di esse è il tratto di una nuova strada di progetto di interesse sovracomunale ad ovest del tessuto urbano consolidato.
2. In ottemperanza alle prescrizioni delle Autorità competenti in materia di progettazione e realizzazione di tali infrastrutture, la fascia prevista per la realizzazione delle stesse, nonché quelle laterali di profondità di ml.50,00 sono gravate da vincolo di inedificabilità ai sensi di legge.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I – DISPOSIZIONI FINALI E VARIE

Art. 40 – Rinvio al Regolamento Edilizio e ad altre disposizioni

1. Per quant'altro non disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e del Regolamento del Verde, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, quelle del Piano di Assetto Idrogeologico vigente, e quelle annesse allo Studio Geologico approvato congiuntamente al presente PGT, del quale è parte integrante e le cui prescrizioni sono da considerare prevalenti, ove in contrasto, con quelle contenute negli articoli delle diverse zone territoriali omogenee del presente piano. Si rinvia anche alle norme della componente commerciale allegata al presente PGT.

2. Sono, altresì, da tenere presenti le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e le Norme di Attuazione dei piani di gestione dei Siti di Interesse Comunitario, ove vigenti e prevalenti.

3. Il PGT individua gli ambiti territoriali dove è ammessa la localizzazione di impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione.

4. Il PGT prevede che il riconoscimento e il trasferimento di diritti edificatori debba essere operato con atto pubblico trascritto nei registri immobiliari e annotato nel “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori” di cui all’art.11 della L.R.11.3.2005, n.12. Tale articolo stabilisce inoltre che i Comuni istituiscano il “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori”, aggiornato e reso pubblico secondo le modalità stabilite dai Comuni stessi. Il Comune al fine dell’istituzione del “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori” prevede criteri e indirizzi per la loro corretta gestione. La disciplina della funzione, struttura e gestione “Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori”, delle modalità di annotazione delle aree e dei diritti edificatori, il rilascio del relativo certificato sono contenuti nell’atto avente oggetto “Istituzione del Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori”.

Art. 41 – Utilizzazione delle aree fabbricabili

1. Ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SLP edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle Leggi 47/85, 724/94 e D.L. 269/03. A tale scopo, tenuto conto della modifica del sistema di computo della edificabilità, verrà computata la SLP come effettivamente approvata in base agli originari titoli abilitativi, comprendendovi tutti gli ambienti a suo tempo computati come volume, e la sua commutazione in SLP si otterrà dividendo il volume così determinato per l’altezza di ml.3,20.

2. Il lotto è da ritenere impegnato sotto il profilo urbanistico quando in base agli indici applicabili ed alla volumetria esistente sia esaurita ogni possibilità edificatoria. È libero in assenza di edificazione, è parzialmente libero quando residui una possibilità edificatoria. A questo scopo la verifica è effettuata mediante calcolo esemplificato al precedente articolo 6.21.

3. Allo scopo di verificare il grado di asservimento di un suolo ai fini della edificabilità va tenuto presente il titolo originario mediante il quale è stato approvato il volume, a nulla rilevando frazionamenti successivi od eventuali alienazioni, atteso che l’asservimento,

ancorché non risultante dagli atti catastali, deriva automaticamente dal titolo abilitativo a suo tempo rilasciato. A maggior ragione non avranno rilevanza i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente PGT.-

4. In sede di rilascio del titolo abilitativi restano vincolati di diritto proporzionalmente i terreni quale base di calcolo al fine del rilascio, senza necessità di vincolo trascritto, atteso che esso deriva automaticamente dal titolo. L'ufficio tecnico comunale cura l'individuazione dei terreni asserviti indicando con apposita simbologia, su mappe catastali esistenti, presso il medesimo ufficio, anche su supporto informatico, i mappali asserviti a ciascun titolo abilitativi, nonché a tenere dei registri per nominativo e per mappale sui quali annotare l'asservimento eseguito al fine del rilascio del titolo abilitativi, sia nella forma del permesso di costruire che nella forma della DIA. Ogni ulteriore edificazione non può non tener conto di quanto già edificato.

5. Detti registri e mappe devono essere tenuti a disposizione della pubblica consultazione.

6. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire, o ogni D.I.A. sostitutiva di esso, deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato alla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Art. 42 – Utilizzazione delle aree pertinenziali

1. Le aree libere delle costruzioni potranno essere sistemate a giardini da indicarsi nella planimetria allegata alle domande di titolo abilitativi. Tali aree potranno essere utilizzate unicamente per impianto di attrezzature per il gioco e per la permanenza degli abitanti all'aperto, comprensive di piscina natatoria scoperta, purchè non riducano la percentuale di superficie drenante stabilita per ciascuna zona.

Art. 43 – Edifici interrati

1. Gli edifici interrati sono consentiti purchè non in contrasto con il limite minimo di superficie drenante (SD) stabilito dalle presenti norme per ogni singola zona territoriale omogenea.

2. La porzione dei piani interrati che eccede il sedime delle costruzioni emergenti almeno un piano fuori terra non viene computata al fine della verifica della superficie drenante se ha la copertura ad almeno 40 cm. sotto il livello di campagna coperta da terreno vegetale.

3. Gli edifici interrati devono sorgere a non meno di m 2,00 dal confine con strade o altri spazi pubblici, salvo maggiori distanze stabilite dalle norme vigenti.

4. Le intercapedini di ventilazione possono avere una larghezza massima interna in pianta di m 1,30 misurata dal paramento esterno del muro d'ambito dell'edificio emergente dal terreno.

5. Salvo il caso che coincidano con muri di contenimento di terrapieni più alti, muri perimetrali esterni di tali intercapedini non devono emergere oltre i cm 15 dal livello del terreno circostante sistemato. In presenza di marciapiede o di spazio pubblico non possono in ogni caso emergere dal piano di quest'ultimo.

6. Quando si sia in presenza di un terreno accidentato che non abbia un piano uniforme, al fine della determinazione del livello di riferimento per il computo dei parametri urbanistici è possibile presentare un progetto che preveda la nuova sistemazione dell'area di pertinenza urbanistica, in maniera tale da sottoporre alla approvazione la configurazione del fabbricato e delle aree pertinenti, anche con elaborazioni assonometriche o di rendering, che consentano di verificarne la compatibilità complessiva con l'ambiente circostante. Ciò è sempre possibile in sede di formazione di piani attuativi. In tal caso il piano di riferimento

per il computo dei parametri urbanistici diventa quello approvato anche ai fini delle varie disposizioni di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

7. Ai sensi del D. Lgs. n. 230/95 e s.m.i., nel caso in cui vi siano lavoratori addetti che permangono in modo prolungato ai piani interrati o seminterrati, è prevista periodicamente la misura delle concentrazioni di gas radon; nel caso che si superi il valore limite di 500 Bq/mc saranno previsti gli opportuni interventi di risanamento.

Art. 44 – Locali interrati pertinenziali

1. In tutti i casi in cui vengono assentiti locali interrati in eccedenza ai limiti di superficie lorda di pavimento ammessi per ogni singola zona, tali locali costituiscono pertinenza del fabbricato principale e non possono essere autorizzati autonomamente, né trasformati nella loro destinazione d'uso, né frazionati con trasferimento autonomo slegato dagli ambienti principali del fabbricato assentito, che sono stati computati ai fini del rilascio del permesso di costruire, purché contenuti nel limite del 100% della SLP ammissibile sul lotto.

Art. 45 – Autorimesse private interrate

1. In applicazione dell'art. 9 della L. 24/03/1989, n. 122, e dell'art. 66 della L.R.11.3.2005, n.12, in ogni zona ed in ogni fabbricato possono essere costruiti a livello interrato ambienti da destinare a garage nella misura indicata dall'art. 18 della L. 06/08/1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della L. 24/03/1989, n. 122, in deroga a qualsiasi indice di piano e con le facoltà stabilite dalla legislazione regionale vigente.

2. Tali porzioni di piani interrati possono eccedere i limiti dell'area di sedime del fabbricato emergente fuori terra, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 43.

Art. 46 – Transitorietà dell'uso del suolo

1. Nelle zone destinate a nuove previsioni per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, nonché in quelle comprese negli ambiti di trasformazione, fino a quando non si proceda alla trasformazione o alla acquisizione del suolo, ne è ammesso l'uso per scopi agricoli.

2. Per gli edifici preesistenti in tali zone, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a), b), dell'art. 27, comma 1, della L.R.11.3.2005, n.12.

Art. 47 – Deroghe

1. Per la realizzazione di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico è consentito il rilascio di permesso di costruire in deroga, nei limiti e con le modalità prescritte dalla legislazione vigente.

Art. 48 – Incentivazioni per risparmio energetico

1. In applicazione di quanto disposto dall'art.44, comma 18, della L.R.11.3.2005, n.12, il Comune persegue l'obiettivo di incentivare, sia finanziariamente che con incrementi di edificabilità, le iniziative finalizzate alla realizzazione di edilizia bioclimatica e con risparmio energetico. A tal fine, mediante apposite disposizioni del Regolamento Edilizio, verranno indicate modalità e condizioni di incentivazione mediante riduzione del contributo

di costruzione, o, in alternativa, mediante incremento della SLP realizzabile rispetto a quella stabilita dalle disposizioni urbanistiche, entro il limite massimo del 15%.

Art. 49 Viabilità e linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade

1. Sono così denominate le aree occupate dalle sedi viarie esistenti o destinate a nuove strade nelle tavole dell'azzonamento del P.G.T.
2. Le aree destinate alla viabilità nelle tavole dell'azzonamento del P.G.T. sono riservate:
 - 2.1 alle strade di media e grande importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
 - 2.2 alle strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
 - 2.3 alle strade locali e alle strade laterali di arrociamento ad esse complementari;
 - 2.4 alle strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
 - 2.5 ai percorsi pedonali e ciclabili;
 - 2.6 ai marciapiedi e le piste ciclopedonali
3. Agli effetti delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali la larghezza teorica delle strade va calcolata tenendo conto come asse le mezzerie esistenti salvo le rettifiche previste dal presente Piano.
 - 3.1 Per le strade esistenti di calibro inferiore a m 6.00 la larghezza teorica dovrà essere valutata pari a m 6.00 considerando m 3.00 per parte rispetto all'attuale mezzeria.
4. E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purchè venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.
5. Le sezioni relative a ciascuna strada sono definite, per le strade in progetto o per quelle di cui si prevede l'ampliamento, sulle tavole del P.G.T. e comprendono le aree occupate o da occupare dalle sedi stradali, dagli eventuali spazi di sosta e parcheggio d'uso pubblico e dal verde di arredo.
6. Tali aree sono inedificabili e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità.
7. Per la viabilità di previsione le tavole di Piano relative alla mobilità ne indicano la classe.
8. La viabilità esistente alla data di adozione del presente Piano si intende confermata.
 - 8.1 Le previsioni di allargamento indicate dal piano si applicano agli edifici di nuova edificazione.

Art. 50 Strade locali esistenti al momento di adozione del Piano e loro modifica

1. Le strade locali esistenti al momento di adozione del P.G.T., siano esse statali, provinciali, comunali, vicinali e consorziali, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale e le relative aree non potranno essere computate nel calcolo della volumetria.
2. Soltanto nel caso di Piano Esecutivo di dettaglio, redatto per iniziativa pubblica o privata, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.G.T. o dal medesimo piano esecutivo.