

Comune di Tradate
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE

Estensore

Ing. Stefano Franco
Studio Ambiente e Territorio – Via Federico Borromeo n. 7, 21021 Angera
info@studioambienteterritorio.it | www.studioambienteterritorio.it

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato

DISCIPLINA NORMATIVA
Norme tecniche e schede d'ambito

PR 1

Data: giugno 2021

L'elaborato contiene la disciplina normativa della variante al Piano di Governo del Territorio di Tradate (VA).

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*
Alessia Garbi *Dottore in Pianificazione Territoriale*

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I – GENERALITÀ	6
Art. 1 – Finalità del Piano delle Regole.....	6
Art. 2 – Elaborati e contenuti.....	6
Art. 3 – Campo di applicazione del Piano delle Regole	6
Art. 4 – Strumenti e modalità attuative	7
Art. 5 – Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani.....	7
Art. 6 – Definizioni.....	8
TITOLO II – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI.....	14
CAPO I – BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE VINCOLATI	14
Art. 7 – Edifici di valore storico monumentale	14
Art. 8 – Viabilità storica e di interesse paesistico.....	14
CAPO II – AREE SOGGETTE A VINCOLI	14
Art. 9 – Ambiti di tutela dei pozzi	14
Art. 10 – Rispetto cimiteriale.....	15
Art. 11 – Rispetto stradale	15
Art. 12 – Rispetto ferroviario.....	16
Art. 13 – Rispetto di elettrodotti	16
Art. 14 – Vincolo idrogeologico	16
Art. 15 – Vincolo paesaggistico	17
Art. 16 – Reticolo idrico.....	17
TITOLO III – SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	18
CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	18
Art. 17 – Ambiti residenziali storici Nuclei di antica formazione (NAF).....	18
CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI	18
Art. 18 – Ambito residenziale Parchi e ville	18
Art. 19 – Ambito prevalentemente residenziale con funzione di completamento Ambiti di completamento.....	18
CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI NON RESIDENZIALI	19
Art. 20 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni artigianali e produttive Ambiti produttivi artigianali e industriali.....	19
Art. 21 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni turistico-ricettive e terziarie/direzionali Ambiti turistico-ricettivi e terziari/direzionali	19
Art. 22 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni commerciali Ambiti commerciali.....	19
CAPO IV – AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	19
Art. 23 – Ambiti oggetto di pianificazione attuativa Piani attuativi.....	19
CAPO V – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	20
Art. 24 – Ambiti di trasformazione – Caratteri generali.....	20
CAPO VI – SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	20
Art. 25 – Aree per attrezzature di interesse collettivo – Caratteri generali	20

<i>Art. 26 – Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) – Caratteri generali.....</i>	20
<i>Art. 27 – Infrastrutture di livello sovracomunale</i>	20

TITOLO IV – SISTEMA NATURALE, AMBIENTALE ED ECOLOGICO21

CAPO I – AMBITI RURALI	21
<i>Art. 28 – Aree agricole</i>	21
<i>Art. 29 – Aree agricole destinati all’esercizio di attività specifiche (orto-floro –vivaismo) ..</i>	21
<i>Art. 30 – Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all’attività agricola</i>	21
<i>Art. 31 – Aree boscate.....</i>	21
CAPO II – AREE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	22
<i>Art. 32 – Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.....</i>	22
<i>Art. 33 – Verde di connessione ecologica.....</i>	22

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI23

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E VARIE.....	23
<i>Art. 34 – Edifici interrati.....</i>	23
<i>Art. 35 – Autorimesse private interrate</i>	23
<i>Art. 36 – Transitorietà dell’uso del suolo.....</i>	23
<i>Art. 37 – Deroghe.....</i>	24
<i>Art. 38 – Viabilità e linee di arretramento dell’edificazione lungo le strade.....</i>	24
<i>Art. 39 – Strade locali esistenti al momento di adozione del Piano e loro modifica</i>	25
<i>Art. 40 – Manufatti di arredo.....</i>	25

ALLEGATO A - SCHEDE D’AMBITO26

<i>SCHEDA Nuclei di Antica Formazione</i>	26
<i>SCHEDA Parchi e ville.....</i>	27
<i>SCHEDA Ambiti di completamento.....</i>	28
<i>SCHEDA Ambiti produttivi artigianali e industriali</i>	30
<i>SCHEDA Ambiti turistico-ricettivi e terziari/direzionali.....</i>	32
<i>SCHEDA Ambiti commerciali</i>	34
<i>SCHEDA Aree agricole</i>	35
<i>SCHEDA Ambiti agricoli destinati all’esercizio di attività specifiche.....</i>	37
<i>SCHEDA Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all’attività agricola</i>	38
<i>SCHEDA Ambiti boscati.....</i>	40

ALLEGATO B - SCHEDE DEGLI AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....41

1 VIA ROSSINI – AMPERE	41
2 VEGATRADING - VIA BORSELLINO.....	41
3 ALVA- VIA MONTE GRAPPA.....	42
4 BROGGI - VIA BRANDENERA.....	42
5 BRIOSCHI – VIA TURATI.....	43
6 INZOLI – LOTTO A.....	43
7 VIA BROGGI	44
8 INZOLI – LOTTO B.....	44
9 VIA ISONZO-PADANIA	45

10 VIA DEL CARSO	45
11 EX CALZATURIFICIO MARTEGANI– VIA TRENTO TRIESTE.....	46
12 CAMPAGNOLA– VIA MONTE NERO	46
13 EX MAYER – VIA FOSCOLO - PALESTRINA	47
14 MIPA – VIA V. VENETO	47
15 VANZINI - VIA MONTE SAN MARTINO	48
16 SCANDOLARA - VIA MICCA	48
17 TROTTA - VIA MICCA	49
18 BOMPAN - VIA EUROPA	49
19 CENTRO SERVIZI - VIA MONTE SAN MICHELE.....	50
20 SPERONI - VIA LEONCAVALLO	50
21 DECOS - VIA GIOTTO.....	51
22 SPERONI EUROCASE – VIA DANTE	51
23 ZOCCATI – CORSO BERNACCHI.....	52
24 MARTEGANI M. GRAZIA E GABRIELLA - VIA DE GASPERI	52
25 MAYER VIA MAYER-RIGAMONTI	53
26 VIA CÀ ROSSA.....	53
27 VIA C. MAGNI-VIA LECCO (EX AMBITO PIP).....	54
ALLEGATO C – NORMATIVA SPECIALE PER GLI INTERVENTI NEL NAF E NELL’AMBITO PARCHI E VILLE.....	55
<i>Oggetto</i>	55
<i>Finalità</i>	55
<i>Interventi consentiti e modalità di attuazione</i>	55
<i>SCHEDA</i>	55

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – GENERALITÀ

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 in relazione alle disposizioni dell'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 PTCP della Provincia di Varese, volti a garantire lo sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono. In relazione a tali finalità, detta prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.G.T. 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

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di testo e grafici qui elencati:

Elaborati di testo:

PR 1 Disciplina normativa | Norme tecniche e schede d'ambito

Allegato A | Schede d'ambito

Allegato B | Schede degli ambiti oggetto di pianificazione attuativa

Allegato C | Normativa speciale per gli interventi nel NAF e nell'ambito Parchi e Ville

PR 1.2 Disciplina normativa | Norme commerciali

Tavole grafiche

PR 2 Sistema dei vincoli - Vincoli territoriali – scala 1:7:500

PR 3 Disciplina del territorio - Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (intero territorio – scala 1:7.500)

PR 3.n Disciplina del territorio - Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina (quadri di dettaglio – scala 1:2000)

Art. 3 – Campo di applicazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole detta la disciplina urbanistico-edilizia all'interno del territorio comunale per i diversi ambiti del tessuto 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 P.G.T. 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 P.G.T.
4. Le disposizioni dettate dalle 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 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 sono:
 - a. Piani di Recupero (PR) di cui alla L. 05/08/1978, n. 457;
 - b. Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) di cui alla L. 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;
 - c. Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui alla L. 17/02/1992, n. 179 e alla legge regionale;
 - d. Permessi di costruire convenzionati.
3. Per la procedura di formazione e approvazione di tali piani si rinvia alle disposizioni recate dalle singole legislazioni statali nonché dall'art. 14 della L.R. 11.03.2005, n. 12.
4. Le porzioni del territorio comunale ove è prescritta la preventiva formazione ed approvazione di un piano esecutivo sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole e nelle presenti norme.
5. Al momento dell'adozione del presente P.G.T. sono in corso di attuazione, in quanto approvati e vigenti, i piani attuativi perimetrati nelle tavole del Piano delle Regole.
6. Nel caso in cui al termine del periodo di validità della convenzione del piano attuativo, non sia stata eseguita, in tutto o in parte, l'edificazione dei lotti, l'edificazione delle aree in oggetto 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 e 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, salvo proroghe di legge per un periodo di tre anni.

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

Art. 6 – Definizioni

1. L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione consentita dal P.G.T. è disciplinata dagli indici e parametri come di seguito definiti:

6.1 - **Superficie territoriale (ST)**. È la superficie complessiva, come indicata nelle tavole del P.G.T., 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 sulla quale si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IF) al netto delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e/o previste dal PGT, 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. Ai 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 edificabilità fondiaria (IF), aree contigue a quella interessata dall'intervento, anche di ambito diverso.

6.3 - **Superficie lorda di pavimento (SLP)**. È la somma delle superfici dei singoli piani misurati al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, compresa la superficie di eventuali soppalchi

Nelle zone industriali, artigianali, commerciali e terziarie la SLP è la somma delle superfici, espresse in metri quadrati destinate all'attività, comprende sia locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti e al deposito merci.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata oltre metri 3,00.

Non concorrono a formare la SLP, nelle zone produttive, industriali, artigianali, commerciali e terziarie:

- i locali tecnici, collegamenti verticali quali scale, vani ascensore, montacarichi ecc.
- spazi aperti ed aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici;
- i sottotetti avente altezza netta interna (media) non superiore a metri 2,40;
- i volumi tecnici ;
- gli impianti e le rampe necessarie al superamento delle barriere architettoniche.
- i locali accessori alla residenza.

Sono considerate destinazioni accessorie alla residenza quelle relative ad autorimesse, cantine, locali contatori, lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, vani scala e locali ascensori.

- i locali che presentano un'altezza netta interna non superiore a metri 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i solo locali tecnici richiesti da norme ai fini della sicurezza VVF)

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 tutti i piani fuori terra, ad esclusione dei vani delle scale, dei vani ascensori, dei balconi, delle logge delle autorimesse, delle

cantine, locali di sgombero, centrali termiche, e dei sottotetti aventi altezza netta interna media non superiore a metri 2,40. È la superficie dove si calcola il volume ai fini edificabili.

6.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) (IF). È il Volume (in mc) massimo costruibile sulla superficie (in mq) del lotto edificabile catastalmente individuato per superficie.

Si determina con riferimento alla superficie rilevata e misurata del lotto, al netto delle strade e degli spazi pubblici esistenti e/o di P.G.T.

L'area afferente ad eventuali costruzioni preesistenti determinata sulla base delle relative licenze o concessioni oppure -qualora mancanti- sulla base degli indici di Piano, va delimitata e comunque esclusa dal computo.

6.6 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) %. È il rapporto, misurato in percentuale, tra la massima superficie utile di pavimento costruibile e la superficie fondiaria, così come definita nella voce IF.

6.7 - 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 m 1,80 per la residenza e di m 2,50 per gli ambiti produttive industriali e artigianali, commerciali e terziarie. In caso di aggetti eccedenti le misure suddette verrà computata nella SC solo la parte eccedente.

6.8 - Rapporto di copertura (RC) % È il rapporto percentuale tra superficie coperta degli edifici e degli accessori con la superficie fondiaria..

6.9 - Rapporto di permeabilità (RP) % È il rapporto percentuale fra l'area permeabile a verde e la superficie fondiaria.

Le superfici a parcheggio, i percorsi pedonali e gli spazi di manovra realizzati con autobloccanti permeabili e prato armato potranno essere conteggiati tra le aree permeabili a verde nella misura del 100% della loro superficie, allegando le relative schede tecniche; altrimenti verranno conteggiate al 50%. I locali accessori interrati con copertura di almeno 40 cm di terreno vegetale potranno essere conteggiati tra le aree permeabili a verde nella misura del 100% della loro superficie. Negli ambiti soggetti a piano esecutivo questo parametro può essere calcolato all'intera Superficie Territoriale (ST) e può essere garantito tenendo conto anche delle aree a standard con pavimentazione drenante.

6.10 - Altezza dell'edificio (HE).

Si misura dalla quota zero, data dal livello del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto o il terreno presenti dislivelli, dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno allo stato naturale, fino all'intradosso di gronda.

Per le strutture a carattere produttivo (capannoni, magazzini, ecc.), l'altezza 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.

Nel caso in cui l'edificio in progetto risulti composto da vari corpi di fabbrica, la verifica potrà essere effettuata in relazione ai singoli corpi.

È ammesso innalzare artificialmente la quota del lotto di intervento mediante riporti di terra (o altro materiale) nei seguenti casi:

- quando l'innalzamento sia effettuato al fine di colmare una depressione naturale del lotto di intervento ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti;
- quando l'innalzamento sia effettuato al fine di pareggiare la quota del lotto con la quota del marciapiede dal quale avviene l'accesso al lotto medesimo, ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti.

6.11 - Distanza tra i fabbricati (DF).

È la distanza che separa due edifici.

Si misura nel punto della minima distanza partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza delle costruzioni con esclusione di balconi, gronde, cornici e aggetti inferiori a metri 1,80 nelle zone residenziali e metri 3,00 nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

La distanza tra pareti finestrate di locali abitabili (con esclusioni di bagni, vani scala e locali accessori) dovrà essere pari a 10 metri ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968.

Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le costruzioni accessorie purché d'altezza massima intradosso inferiore o uguale a metri 2,50.

Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 metri, salvo accordo tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.

La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo, con previsione plani volumetrica, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2/04/1968 n° 1444.

6.12 - Parete finestrata (PF)

È la parete di un edificio in cui sono realizzate finestre atte alla aerazione e/o illuminazione di vani interni di qualsiasi tipo e dimensione, solo di locali abitabili con esclusione di vani scala.

6.13 - Distanza da edifici antistanti (DE).

È la distanza minima ammissibile, espressa in metri, tra pareti finestrate (PF) di edifici antistanti

L'indice si applica anche quando una sola parete sia finestrata di locali abitabili con esclusione di locali bagno, accessori, vani scala.

Per quanto riguarda le piazze o le vie pubbliche non si applica tale norma relativa alle distanze.

Il distacco tra pareti cieche o finestrate di locali non abitabili dovranno rispettare la distanza di metri 5.

Il distacco tra pareti finestrate di locali abitabili ed edifici accessori nella stessa proprietà che non superino, nel punto più alto della copertura, l'altezza di metri 3,00 non dovrà essere inferiore a metri 5.

Nel caso di pareti cieche questa distanza potrà essere ridotta a metri 3.

L'indice non si applica quando il nuovo edificio fronteggi recinzioni o pareti cieche di edifici accessori di altre proprietà preesistenti all'adozione delle presenti norme.

I limiti di distanza sopra indicati non si applicano tra manufatti accessori.

6.14 - 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 metri 1,80 negli ambiti residenziali e metri 2,50 negli ambiti produttivi industriali e artigianali, commerciali e terziarie. Sono invece sempre considerati i portici.

Laddove la normativa d'ambito 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 purché con altezza massima misurata all'intradosso della copertura di metri 2,70 per le coperture piane e metri 3,30 al colmo per le coperture a falda. Negli edifici esistenti posti a distanza dai confini inferiore a quella prescritta dalle norme d'ambito 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 d'ambito all'interno di un lotto della medesima proprietà non costituisce confine ed è perciò possibile edificare in aderenza al limite d'ambito.

6.15 - **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. Sono stabilite distanze minime per i singoli ambiti dalle presenti NTA laddove sia prescritto dalle norme dei singoli ambiti 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 e 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 d'ambito prescrivano tale obbligo. È consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore rispetto ai limiti d'ambito dai cigli stradali, di fabbricati accessori quali autorimesse e tettoie aperte da almeno tre lati a condizione:

- che abbiano altezza massima non superiore a metri 3,00 con copertura piana e metri 3,30 con copertura a falda;
- 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, coerentemente con quelli del contesto nel quale si inserisce;
- che non sia possibile accedere agli stessi direttamente dalla strada ad esclusione delle vie private o fondo cieco;
- 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.

6.16 - **Ciglio stradale (CS).** In analogia a 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.

6.17 – **Posto auto privato di pertinenza (SP).**

È la quantità minima di area da riservare a parcheggio privato in relazione a quanto stabilito dall'art.18 della L. 06.08.1967 n. 765, come modificata dall'art. 2 della Legge 24/03/1989, n. 122, e come indicati nella tabella A.

Può essere ricavata all'interno o all'esterno dell'edificio, riservata al ricovero e al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.

6.18- **Volume ai fini edificabili** computabili sulle superfici di calpesto.

Per gli edifici destinati alla residenza per le nuove costruzioni e negli edifici esistenti ,si calcola moltiplicando la superficie utile di pavimento delle parti abitabili dei singoli piani per l'altezza di interpiano di metri 3,00 virtuale. Qualora l'altezza effettiva di interpiano sia superiore a metri 4,00 ai fini della determinazione del volume verrà considerata l'altezza effettiva.

Saranno altresì computate ai fini volumetrici:

- le parti di edificio poste al piano terra o seminterrato e destinate ad accessori nel caso in cui l'altezza netta interna sia superiore a metri 2,40;

- i sottotetti non abitabili qualora l'altezza media interna sia superiore a metri 2,40 con imposta di gronda superiore a metri 1,60 qualsiasi sia lo sviluppo in pianta (il volume verrà conteggiato moltiplicando la superficie di pavimento per l'altezza reale).

Negli edifici preesistenti in ambito residenziale NAF, nel caso in cui si renda necessario determinare il volume ci si atterrà ai seguenti criteri: verrà preso in considerazione tutto quello che risulta soggiacente alla copertura, dentro il suo perimetro e costituito da murature o pilastri; concorreranno alla determinazione del volume esistente unicamente le porzioni dei fabbricati chiuse o semichiusate, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili.

Verranno presi in considerazione unicamente:

- i fabbricati, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà, che pertanto siano realizzati in muratura e solidamente e definitivamente infissi nel terreno;
- i fabbricati, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta e dimostrata ai sensi dell'art. 9 dl D.P.R. 380/2001.

Il volume edificabile verrà utilizzato per la quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche.

6.19 - Volume ai fini amministrativi (VA).

Per gli edifici destinati alla residenza, si calcola la SLP, computando tutte le parti edificate che emergono dal piano di campagna, compresi i corpi chiusi in aggetto.

L'altezza si misura dalla quota media del terreno naturale fino all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile o fino all'intradosso del tetto nel caso di sottotetti accessibili.

Nel caso invece di coperture con superfici inclinate verrà calcolata la quota media.

Sono esclusi dal calcolo i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta, le logge e i porticati aperti.

6.20 - Parcheggio per nuove costruzioni

È la superficie, in metri quadrati, ricavata all'interno o all'esterno dell'area di pertinenza dell'edificio, riservata al ricovero e al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.

Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, sia in adiacenza al lotto sia a metri 500 dal lotto di intervento di cui il richiedente la concessione dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità.

La misura minima del posto auto deve essere di metri 2,50 x 5,00.

Gli spazi di manovra possono essere conteggiati al 50 % .

6.21- Modalità di calcolo per gli edifici esistenti

Il calcolo del volume per gli edifici esistenti verrà determinato con la modalità di calcolo del paragrafo 6.18 con indice volumetrico riferito alla zona di riferimento urbanistico.

TABELLA A – spazi di parcheggio privato pertinenziale per tipologia di destinazione in mq. (art. 6.18)	
USO PROGETTATO	POSTI AUTO O SUPERFICIE MQ 12,50
1. EDIFICI RESIDENZIALI	N° 1 posto auto per abitazione
2. EDIFICI PER UFFICI, AMMINISTRAZIONE E ATTIVITA' PROFESSIONALI	
2.1 Uffici amministrativi in genere	2 posti. /100 mq SLP con un minimo di n° 1 posto auto
3. EDIFICI COMMERCIALI	
3.1 Centri commerciali	1 posto auto/50 mq. Di SLP
3.2 Negozi	1posto auto /50 mq SLP con un minimo di n° 1 posto auto
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 posto / 5 mq. slp
5. CENTRI SPORTIVI	
5.1 Ambienti sportivi senza spettatori	1posto/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 posto /50 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
7.6 ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (ESISTENTI E DI ESPANSIONE)	1 posto /500 mq di SLP con un minimo di due posti auto
7.6.1 UFFICI ATTIVITA' PRODUTTIVE	1 posto auto/250 mq di SLP con un minimo di 2 posti auto

TITOLO II – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

CAPO I – BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE VINCOLATI

Art. 7 – Edifici di valore storico monumentale

1. Sono individuati 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. 11.03.2005, 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. 8 – Viabilità storica e di interesse paesistico

1. È considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali confermano i tracciati presenti nella prima levata delle tavolette dell'Istituto geografico militare.-
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

Art. 9 – Ambiti di tutela dei pozzi

1. Il P.G.T. 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 10 metri dai pozzi è inserito in classe 4 della Relazione Geologica annessa al presente P.G.T. ed è pertanto gravato da vincolo di inedificabilità assoluta.

3. Nelle aree 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. 10 – Rispetto cimiteriale

1. Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle 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 P.G.T., attesa la sua prevalenza su qualsiasi altra previsione.
4. Nelle fasce di rispetto, sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strade, svicoli, corsie di servizio, di aree di parcheggio a raso, di piste ciclabili e pedonali, spazi di verde.
5. Le aree perimetrate nella fascia di rispetto, potranno essere invece recintate lungo i confini di proprietà, esclusivamente mediante rete tesa su paletti di ferro, posati con dadi, di altezza massima di metri 1,80.
6. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica del P.G.T., gli interventi previsti dalle lettere a, b, c, d, dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.03.2005, n. 12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, 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. 11 – 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 P.G.T. contengono l'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; . Nel caso in cui le aree incluse nella fascia di rispetto siano classificate nelle tavole di P.G.T. allo stesso modo dell'ambito territoriale di appartenenza del fondo, la potenzialità edificatoria di pertinenza è utilizzabile nelle aree immediatamente adiacenti e aventi la medesima destinazione d'ambito.
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 carburanti con annessi impianti di autolavaggi e simili nei limiti delle condizioni e prescrizioni definiti dalla disciplina normativa per la Componente Commerciale del P.G.T. di cui al Documento PR 2.1 Disciplina normativa - Norme commerciali.

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. Le recinzioni saranno realizzate in paletti e rete.

6. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica del P.G.T., interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.03.2005, n. 12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, 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. 12 – Rispetto ferroviario

1. Sono fasce di rispetto pari a m 30 di ampiezza dalla rotaia più vicina nelle quali non sono consentiti interventi edificatori né 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 P.G.T. come edificabili, la relativa edificabilità di pertinenza è utilizzabile nelle aree immediatamente adiacenti ed aventi la medesima destinazione di zona. d'ambito.

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 P.G.T., interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d), della L.R. 11.03.2005, n. 12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

4. È ammessa, una tantum, la possibilità di un incremento di SU nella misura di mq 50 per unità immobiliare, al fine di migliorare la condizione abitativa delle unità immobiliari residenziali.

Art. 13 – Rispetto di elettrodotti

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, anche se non specificamente evidenziate nelle tavole del P.G.T., 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, n. 11719 e n. 11723, fatte salve più specifiche prescrizioni dettate da ASL e ARPA.

Art. 14 – 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 è 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. 11.03.2005, n. 12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Art. 15 – 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 P.G.T.
2. Nelle aree individuate nelle tavole di Piano si applicano le disposizioni vigenti per gli ambiti soggetti 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.
3. Sotto il profilo di merito vanno tenute presenti le prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lombardia, nel testo vigente.

Art. 16 – 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 P.G.T.
3. L'individuazione del reticolo con le relative fasce di rispetto è riprodotta nelle tavole dello studio geologico allegate al P.G.T.
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 P.G.T. 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. 25.07.1904, n. 523.

TITOLO III – SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 17 – Ambiti residenziali storici | Nuclei di antica formazione (NAF)

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) sono individuati i nuclei di antica formazione (NAF), come definiti dalla L.R. 12/05; si tratta di ambiti connotati da tessuto di interesse storico e documentario per i quali il P.G.T. promuove la tutela e la valorizzazione dei caratteri originari.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Nuclei di Antica Formazione**

CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI

Art. 18 – Ambito residenziale | Parchi e ville

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti e nuclei sparsi caratterizzati 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. 22.01.2004, n. 42.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Parchi e ville**

Art. 19 – Ambito prevalentemente residenziale con funzione di completamento | Ambiti di completamento

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti prevalentemente residenziali con tessuto urbanistico differente per assetto insediativo e morfologia dei caratteri edilizi, nonché per la presenza di funzioni non residenziali.
2. Gli ambiti prevalentemente residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato con funzione di consolidamento o completamento si articolano in tessuti con una differente incidenza e densità dell'edificato, come venutosi a configurare nel tempo.
3. Per gli ambiti esistenti con funzioni non residenziali il P.G.T. consente il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale nelle modalità descritte nella scheda d'ambito.
4. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Ambiti di completamento**

CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI NON RESIDENZIALI

Art. 20 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni artigianali e produttive | Ambiti produttivi artigianali e industriali

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali e produttive esistenti ed i lotti liberi interclusi al loro interno (di completamento funzionale ad ambiti esistenti); tali ambiti sono generalmente ben differenziati dal tessuto prevalentemente residenziale del TUC.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Ambiti produttivi artigianali e industriali**

Art. 21 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni turistico-ricettive e terziarie/direzionali | Ambiti turistico-ricettivi e terziari/direzionali

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti monofunzionali ove prevalgono funzioni turistico-ricettive e terziarie/direzionali esistenti ed i lotti liberi interclusi al loro interno (di completamento funzionale ad ambiti esistenti); tali ambiti sono generalmente ben differenziati dal tessuto prevalentemente residenziale del TUC.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Ambiti turistico-ricettivi e terziari-direzionali**

Art. 22 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni commerciali | Ambiti commerciali

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti monofunzionali ove prevalgono funzioni commerciali ed i lotti liberi interclusi al loro interno (di completamento funzionale ad ambiti esistenti); tali ambiti sono generalmente ben differenziati dal tessuto prevalentemente residenziale del TUC.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Ambiti commerciali**

CAPO IV – AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art. 23 – Ambiti oggetto di pianificazione attuativa | Piani attuativi

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individua i piani attuativi – residenziali e non - in vigore (con convenzione in essere alla data di adozione del Piano)
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti dalla singola convenzione sottoscritta ed in vigore per il Piano, nonché a quanto contenuto all'Allegato B alle presenti norme.

CAPO V – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 24 – Ambiti di trasformazione – Caratteri generali

1. Gli ambiti di trasformazione, come definiti dal Documento di Piano, comprendono ambiti liberi da edificazione e ambiti già edificati, in parte degradati e da recuperare, anche con la presenza di patrimonio edilizio dismesso; il soddisfacimento delle nuove esigenze viene in tal modo perseguito anche attraverso il recupero e la riqualificazione di porzioni del territorio comunale in via di abbandono/sottoutilizzate/dismesse.
2. Nel territorio comunale sono stati individuati n. 13 Ambiti di Trasformazione, i cui contenuti sono singolarmente illustrati e definiti nelle schede contenute nel Documento di Piano:

DP 3 Ambiti di Trasformazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione

CAPO VI – SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art. 25 – Aree per attrezzature di interesse collettivo – Caratteri generali

1. Sono le aree destinate a servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale di cui al Piano dei Servizi del P.G.T., a cui si rimanda, con specifico riferimento al seguente elaborato:

PS 3 Sistema dei servizi – Sistema della mobilità - Attrezzature di interesse comunale e generale esistenti e previste (intero territorio – scala 1:7.500)

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.

Art. 26 – Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) – Caratteri generali

1. In tali ambiti il P.G.T. 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 SU complessivamente ammessa nell'ambito.
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.

Art. 27 – Infrastrutture di livello sovracomunale

1. Il P.G.T. 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.

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 m 50,00 sono gravate da vincolo di inedificabilità ai sensi di legge.

TITOLO IV – SISTEMA NATURALE, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

CAPO I – AMBITI RURALI

Art. 28 – Aree agricole

1. Nel territorio aperto, al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individua ambiti agricoli.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Aree agricole**

Art. 29 – Aree agricole destinati all'esercizio di attività specifiche (orto-floro –vivaismo)

1. Nel territorio aperto, al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individua ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche (attività florovivaistica), di cui il P.G.T. persegue il mantenimento ed il potenziamento, nel rispetto della disciplina regionale per gli ambiti agricoli di cui agli artt.59 e 60 della L.R.11.03.2005, n.12.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Aree agricole destinate all'esercizio di attività specifiche (orto-floro –vivaismo)**

Art. 30 – Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola

1. Nel territorio aperto, al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individuano puntualmente nella cartografia del Piano delle Regole gli edifici esistenti in ambito agricolo che non hanno alcuna connessione con l'attività agricola e presentano differenti destinazioni d'uso.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Edifici esistenti in area agricola non connessi all'attività agricola**

Art. 31 – Aree boscate

1. Nel territorio aperto, al di fuori del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individua ambiti boscati.
2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Aree boscate**

CAPO II – AREE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 32 – Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

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 del P.G.T.
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. 33 – Verde di connessione ecologica

1. Il PGT individua vasti spazi, in parte autonomi e in parte pertinenziali, adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale (Fasce di rispetto infrastrutture) 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, 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.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E VARIE

Art. 34 – Edifici interrati

1. Gli edifici interrati sono consentiti purché non in contrasto con il limite minimo di superficie drenante (SD) stabilito dalle presenti norme per ogni singolo ambito 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 di almeno 40 cm sotto il livello di campagna coperta da terreno vegetale.
3. Gli edifici interrati devono sorgere a non meno di metri 2,00 dal confine con strade o altri spazi pubblici, salvo maggiori distanze stabilite dalle norme.
4. Le intercapedini di ventilazione possono avere una larghezza massima interna in pianta di metri 1,50, misurata dal paramento esterno del muro d'ambito dell'edificio emergente dal terreno .
5. 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.

Ai sensi del D. Lgs. n. 230/95 e s.m.i., nel caso in cui vi siano lavoratori addetti che permangano 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. 35 – Autorimesse private interrate

1. In applicazione dell'art. 9 della L. 24/03/1989, n. 122, e dell'art. 66 della L.R. 11.03.2005, n. 12, in ogni ambito e 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.

Art. 36 – Transitorietà dell'uso del suolo

1. Negli ambiti destinati 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 ambiti, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/2001

Art. 37 – Deroghe

1. Nel caso in cui il Sindaco ritenga opportuno concedere deroghe alla prescrizione e alle disposizioni fissate dal P.G.T., esse dovranno essere esercitate limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico .
2. L'autorizzazione è data dal Sindaco previa deliberazione di Giunta Comunale .

Art. 38 – 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 del P.G.T.
2. Le aree destinate alla viabilità 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 gli ambiti ai pubblici servizi;
 - 2.3 alle strade locali e alle strade laterali di arroccamento 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.
4. Per le strade esistenti di calibro inferiore a m 6.00 la larghezza teorica dovrà essere valutata pari a metri 6.00 considerando m 3.00 per parte rispetto all'attuale mezzeria.
5. E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.
6. 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.
7. Tali aree sono inedificabili e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità.
8. La viabilità esistente alla data di adozione del presente Piano si intende confermata.
9. Le previsioni di allargamento indicate dal piano si applicano agli edifici di nuova edificazione.
10. Qualora lungo una strada esistente di calibro inferiore a metri 6,00, senza specifica previsione di allargamento, oltre all'allargamento minimo, di metri 6,00 dovrà essere previsto un 'ulteriore allargamento di metri 1,50 per la formazione del marciapiede. Il marciapiede andrà a concorrere gli indici SF,IF,RP, mentre non concorrerà agli indici DC,DS. L'area verrà ceduta gratuitamente all'Amministrazione e il frazionamento sarà a carico del proprietario.
11. In tal caso le opere di realizzazione del marciapiede dovranno essere eseguite a cura e spese del richiedente il Permesso di Costruire o S.C.I.A. senza alcuno scomputo di oneri .
12. Le aree di sedime del marciapiede concorrono alla determinazione degli indici di fabbricabilità e agli effetti delle distanze dei fabbricati dai cigli stradali rimane comunque valida la larghezza teorica di metri 6,00.

Art. 39 – 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.

Art. 40 – Manufatti di arredo

1. Nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati ad esclusione del fronte strada, potranno essere realizzati corpi accessori a ridosso delle pareti perimetrali degli edifici o anche discosti da esse o a confine, con la finalità di utilizzazione di legnaie, arredi da giardino o attrezzature da giardino.
2. Se gli accessori sono visibili dalla strada andranno fatte idonee mascherature a verde.
3. I manufatti potranno essere realizzati esclusivamente in legno. La superficie coperta massima non può essere superiore a mq. 10. Tali strutture non concorreranno alla determinazione delle superfici (SC) (RP) e dei volumi computabili ai fini della edificabilità e del contributo di costruzione.
4. L'altezza massima dovrà essere di metri 2,50 al colmo, in ogni caso dovrà essere rispetto quanto previsto dal codice civile.
5. non possono essere trasformate per altre utilizzazioni e destinazioni (ad esempio autorimesse, ecc.), dovendo essere eliminate ove venga meno la finalità per la quale sono state realizzate.
6. Le modalità di presentazione rientrano tra quelle dell'edilizia libera.
7. Nel rispetto della normativa vigente sono posizionabili solo su fronti degli edifici non prospicienti strade e luoghi pubblici pergole e pergotende. La superficie massima realizzabile dovrà essere di mq 12.00.

ALLEGATO A - Schede d'ambito

SCHEDA | Nuclei di Antica Formazione

Nuclei di Antica Formazione	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti del TUC connotati da tessuto di interesse storico e documentario, come definito dalla L.R. 12/05.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati) - Piano di Recupero
DESTINAZIONI D'USO	<p>La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.</p> <p>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. Può, altresì, essere ammessa la destinazione turistico-ricettiva per l'intero edificio.</p>
INTERVENTI AMMESSI E	<p>Edifici esistenti - Per gli edifici compresi in tale ambito sono ammessi gli interventi di cui al D.P.R 380/2001. Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione.</p> <p>Recupero dei sottotetti esistenti - È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dagli articoli 63, 64 e 65, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni.</p> <p>Ambiti degradati - All'interno del NAF sono presenti ambiti degradati per il cui recupero è ammessa la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della consistenza volumetrica preesistente, sulla base di apposito piano di recupero; tale individuazione è confermata ai sensi del DPR 380/2001</p> <p>Edifici accessori: possono essere realizzati edifici accessori nella misura di mq 25 massimo, al netto delle murature e nel rispetto del rapporto permeabile previsto dal regolamento di igiene (30%)</p>
CONDIZIONI E VINCOLI	Per ogni altra disposizione si rinvia all'Allegato C delle presenti Norme
PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	Esistenti salvo Piano di recupero

SCHEDA | *Parchi e ville*

Parchi e ville	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambito caratterizzato 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. 22.01.2004, n.42.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	Destinazione prevista prevalente: Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, nonché quella alberghiera e di catering per manifestazioni e quelle di esercizio di somministrazione.
INTERVENTI AMMESSI	Edifici esistenti - Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ai sensi del DPR 380/2001
	Recupero dei sottotetti esistenti – È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dagli articoli 63, 64 e 65, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni.
	Incremento volumetrico – Potrà essere concesso un incremento volumetrico, entro una misura inferiore al 25% dell'esistente e fino ad un massimo di 100 mq di SU, rapportati all'intero edificio esistente indipendentemente dal numero delle singole unità immobiliari in cui può essere suddiviso, nel rispetto del rapporto RP del 50%. Ove la costruzione esistente rivesta caratteristiche di pregio storico-architettonico, il nuovo volume dovrà essere separato dall'edificio principale.
	Sono ammessi accessori (autorimesse, cantine, ecc.) nel sottosuolo, salvo che nelle zone ove insistono alberature o piantumazioni di valore ambientale o storico. Resta, comunque, fermo il rispetto del rapporto di permeabilità (RP) nella misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria. E' ammessa la realizzazione di: - balconi con sporgenza massima di metri 1,80; - ascensori per superamento barriere architettoniche purché armoniosamente inseriti.
CONDIZIONI E VINCOLI	Per ogni altra disposizione si rinvia all'Allegato C delle presenti Norme
PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	Esistenti salvo recupero sottotetto ai fini abitativi
DISTANZE	esistenti

SCHEDA | *Ambiti di completamento*

Ambiti di completamento	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti prevalentemente residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato; in tali ambiti convivono funzioni non residenziali.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	<p>Destinazione prevista prevalente: La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.</p> <p>Destinazioni non ammissibili: attività artigianali e produttive, attività agricole.</p> <p>Destinazioni ammesse con limitazioni: al piano terra degli edifici, destinazioni per attività commerciali di vicinato ed artigianato di servizio, nonché per attività ricreativa, sociale e direzionale. Può, altresì, essere ammessa la destinazione turistico-ricettiva per l'intero edificio.</p>
INTERVENTI AMMESSI E	<p>Edifici esistenti - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione e anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria esistente; la ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati come preesistenti. 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.</p> <p>Edifici esistenti - Cambio di destinazione d'uso - Per gli edifici esistenti con destinazione non residenziale è consentito il cambio di destinazione d'uso senza variante al P.G.T., con demolizione del volume esistente e ricostruzione nei limiti volumetrici stabiliti nella presente scheda. Nel caso di evidente valore architettonico dell'edificio esistente, il volume potrà essere mantenuto tal quale e trasformato ai fini della nuova destinazione d'uso.</p> <p>Recupero dei sottotetti esistenti - È, altresì, ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dagli articoli 63, 64 e 65, della L.R. 11.03.2005, n. 12, e successive modificazioni, a condizione che per ciascuna unità immobiliare conseguita venga assicurata la dotazione di parcheggio pertinenziale prescritta.</p> <p>Nuova costruzione - L'edificazione nuova, nei lotti interclusi liberi e non asserviti a precedenti edificazioni, o non saturi, è comunque subordinata al rispetto dei parametri urbanistici di cui alla scheda.</p> <p>Incremento una-tantum - Per gli edifici esistenti che abbiano saturato ogni potenzialità edificatoria delle aree di pertinenza urbanistica, alla luce della documentazione di proprietà e dei pregressi titoli abilitativi, è ammessa, <i>una-tantum</i>, la possibilità di un incremento di SU nella misura di mq 50,00 ad unità immobiliare al fine di migliorare la condizione abitativa delle unità immobiliari residenziali.</p> <p>Rientrano in tale condizione anche gli edifici che abbiano una potenzialità edificatoria residua inferiore a mq 50,00 di SU. In tal caso, tuttavia, l'uso del beneficio <i>una-tantum</i> non può essere aggiuntivo all'indice residuo, ma lo comprende e lo esaurisce.</p>

	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.
CONDIZIONI E VINCOLI	///

Ambito di Completamento 1

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 1.00 mc/mq RC = 45% RP = 30% H = 8,50
DISTANZE	DC / DS = 5,00 mt

Ambito di Completamento 2

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 1,50 mc/mq RC = 45% RP = 30% H = 11,50
DISTANZE	DC / DS = pari alla metà della distanza massima dell'edificio e comunque non inferiore a mt 5,00

Ambito di Completamento 3

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 2.00 mc/mq RC = 45 % RP = 25% H = 13,00
DISTANZE	DC / DS = pari alla metà dell'altezza massima dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00

Ambito di Completamento 4

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 0,50 mc/mq RC = 50 % RP = 40 % H = 8,50
DISTANZE	DC / DS = 5,00 mt

SCHEDA | Ambiti produttivi artigianali e industriali

Ambiti produttivi artigianali e industriali	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti non residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato; comprendono aree con funzioni artigianali e produttive (esistenti o di completamento funzionale ad ambiti esistenti)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	<p>Destinazione prevista prevalente: Le destinazioni ammesse sono quelle artigianali, industriali e logistica.</p> <p>Destinazioni ammesse con limitazioni: Sono ammesse, computati all'interno della SLP produttiva, le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uffici direzionali-; - Uffici tecnici di progettazione, laboratori di ricerca e sperimentazione; - Depositi industriali o commerciali, coperti o all'aperto; - Servizi e 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 140 di SU per ciascun organismo produttivo, contenuta, (unità Immobiliare) comunque, entro il 50% della SLP della unità produttiva, e realizzabile unicamente in presenza della stessa. <p>È inoltre possibile il cambio di destinazione d'uso in destinazione commerciale per una quota non superiore a mq 250 (di vendita) dell'esistente e <i>una-tantum</i> con obbligo di soddisfare le dotazioni di aree e attrezzature pubbliche e di interesse generale della tipologia commerciale.</p> <p>Destinazioni non ammissibili: Sono esplicitamente escluse le seguenti funzioni e attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenza; - Attività ricettive e alberghiere; - Attività direzionali; - Attrezzature per lo spettacolo(si intendono cinema e teatro); - Attività private a carattere comunitario; - Attività con finalità assistenziali.
INTERVENTI AMMESSI	<p>Edifici esistenti - Per edifici esistenti compresi in tale ambito sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.</p> <p>Sono ammesse strutture copri e scopri. Tali strutture non concorrono alla SLP e SC. Superficie massima ammessa di mq 250.</p> <p>Per gli edifici costruiti nell'ambito dell'area precedentemente individuata come PIP E" ammessa la costruzione a confine di fabbricati a condizione che l'altezza massima all'intradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare metri 6,00 e l'altezza di gronda lungo i confini non dovrà superare metri 5,50.</p>

CONDIZIONI E VINCOLI	In caso di cessazione dell'attività produttiva in corso, potrà essere depositata documentazione per l'esercizio di una nuova attività produttiva secondo le disposizioni di legge.
	Per ogni insediamento di natura produttiva dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, l'assenza di nocività per l'ambiente; 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 costituisce condizione primaria per l'autorizzazione degli insediamenti produttivi.

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	<p>UF = 1,00 mq/mq</p> <p>RC = 60%</p> <p>HE = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici)</p> <p>RP = 15% di SF</p> <p>SP = 1 posto / 500 mq di SLP con un minimo di 2 posti auto L. 122/89 (attività produttiva)</p> <p>SP = 1 posto /250 mq. di SLP con un minimo di 2 posti auto L.122/89 (uffici)</p> <p>In caso di ampliamento il parcheggio viene calcolato solo sulla parte in ampliamento</p> <p>I depositi e i magazzini sono esclusi dalla verifica parcheggi</p>
DISTANZE	<p>DC = 5,00 m</p> <p>DS = 5,00 m</p> <p>DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti</p>
ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	Cessione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale nei termini di legge limitatamente alla quota per parcheggio, con monetizzazione per la restante quota, salvo che per gli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sia prevista una diversa dotazione specifica.

RECINZIONI	<p>Lungo le strade, solo i corrispondenza dei confini adiacenti a queste, i lotti edificabili dovranno essere delimitati da recinzioni di altezza non superiore a m 2,00, costituite da strutture trasparenti a partire dall'altezza massima di m 0,50 dalla quota di marciapiede o da quella stradale.</p> <p>La parte di recinzione trasparente, allo scopo di schermare le cabine contatori prescritte dall'ENEL a confine con le strade, potrà essere costituita da strutture in muratura piena per una superficie complessiva non superiore al 15% della porzione trasparente di recinzione.</p> <p>Lungo i confini che non prospettano su strade di accesso sono ammesse recinzioni in muratura piena entro il limite di m 2,50 di altezza.</p>
-------------------	---

SCHEDA | *Ambiti turistico-ricettivi e terziari/direzionali*

Ambiti turistico-ricettivi e terziari/direzionali	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti non residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato; comprendono aree con funzioni turistico-ricettive e terziarie/direzionali esistenti (esistenti o di completamento funzionale ad ambiti esistenti)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	Destinazioni non ammissibili: attività artigianali e produttive, attività agricole.
INTERVENTI AMMESSI	<p>Edifici esistenti - Per edifici esistenti che abbiano saturato le potenzialità edificatorie di seguito specificate, sono ammessi gli interventi di cui all'art. con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti.</p> <p>Per le funzioni turistico-ricettive, laddove si tratti di ambito già edificato, 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.</p> <p>Nuova costruzione - 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.</p>

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 1,00 mq/mq RC = 60% HE = 12,00 mt (esclusi gli impianti tecnologici) RP = 20% di SF SP = 1 posto /50 mq. Di SLP
INDICI E ALTEZZE	Limitatamente alle funzioni turistico-ricettive vengono prescritti i seguenti limiti: IF massimo = 0,80 mq/mq RC = 50% RD = 20% di SF HE = 12 m SP = 1 posto/50 mq di SLP
DISTANZE	DC = 5,00 m DS = 5,00 m DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	<p>Cessione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale come prescritti dalla disciplina Regionale vigente per categorie di ampiezza di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico, con monetizzazione per la restante quota.</p> <p>Limitatamente alle funzioni turistico-ricettive viene prevista cessione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale nei termini di legge limitatamente alla quota per parcheggio di standard (100% SLP), con monetizzazione per la restante quota.</p> <p>Nel calcolo dell'area a parcheggio si considera l'area di manovra</p>
--	---

SCHEDA | *Ambiti commerciali*

Ambiti commerciali	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti non residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato; comprendono aree con funzioni commerciali (esistenti o di completamento funzionale ad ambiti esistenti)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	Destinazioni non ammissibili: attività artigianali e produttive, attività agricole.
INTERVENTI AMMESSI	<p>Edifici esistenti - Per edifici esistenti che abbiano saturato le potenzialità edificatorie di seguito specificate, sono ammessi gli interventi di cui all'art. con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti.</p> <p>Per le funzioni turistico-ricettive, laddove si tratti di ambito già edificato, 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. È inoltre possibile in destinazione commerciale una destinazione artigianale/industriale collegata con l'attività principale commerciale .</p> <p>Nuova costruzione</p>

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 1,00 mq/mq RC = 60% HE = 12,00 mt (esclusi gli impianti tecnologici) RP = 20% di SF SP = 1 posto /50 mq. Di SLP
DISTANZE	DC = 5,00 m DS = 5,00 m DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti
ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	<p>Cessione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale come prescritti dalla disciplina Regionale vigente per categorie di ampiezza di cui almeno il 50% per parcheggio pubblico o di uso pubblico, con monetizzazione per la restante quota-</p> <p>Limitatamente alle funzioni turistico-ricettive viene prevista-cessione di aree pubbliche e di interesse pubblico e generale nei termini di legge limitatamente alla quota per parcheggio di standard (100% SLP), con monetizzazione per la restante quota-</p> <p>Nel calcolo dell'area a parcheggio si considera l'area di manovra al 50%.</p>

SCHEDA | Aree agricole

Aree agricole	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	<p>Ambiti territoriali che risultano specificamente destinati all'esercizio ed al potenziamento della attività agricola.</p> <p>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.</p>
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	<p>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 5.000</p>
INTERVENTI AMMESSI	<p>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. 11.03.2005, n.12.</p> <p>Abitazione rurale e servizi accessori - 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.</p> <p>In particolare sono consentite le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, sili, serbatoi idrici, ricoveri macchine agricole, serre ecc.</p> <p>Costruzioni annesse ad aziende agricole - È consentita 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 questo ambito potrà essere esercitata anche la primaria lavorazione riguardante il legname, in proprio o per conto terzi.</p> <p>Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazioni comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture .</p> <p>Funzioni ed utilizzazioni riconducibili alle attività agri-turistiche - Possono essere ammesse funzioni ed utilizzazioni riconducibili alle attività agri-turistiche ove sussistano le condizioni ed i requisiti prescritti dalla legislazione regionale vigente in materia.</p>

CONDIZIONI E VINCOLI	<p>Ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11.03.2005, n. 12, ai fini della determinazione della superficie aziendale, nei limiti minimi prima indicati, e della edificabilità, per interventi da eseguire negli ambiti agricoli dove tali interventi sono ammessi, possono essere asservite anche particelle di terreno non contigue fra loro purché ricadenti negli ambiti comunque agricoli, 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 5.000, 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.</p>
-----------------------------	---

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	<p>IF = 0,10 mq/mq per le attrezzature IF = 0,03 mq/mq per le abitazioni HE = 7,50 m</p> <p>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 m 5,00 al colmo e muretti perimetrali di appoggio non più alti di m 1,00 e la distanza dei confini di m 10,00.</p> <p>Per le Costruzioni annesse ad aziende agricole i parametri della altezza possono essere modificati secondo le necessità connesse all'attività, fino ad un massimo di m 10,00.</p>
DISTANZE	<p>DC = 10,00 m DF = 10,00 m (20,00 m per i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame (stalle, pollai, ecc.) DS = 10,00 m, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole di P.G.T. o dalle norme del codice della strada</p> <p>La distanza di edifici di nuova costruzione destinati alla permanenza del bestiame non deve mai essere inferiore a 50 metri dagli ambiti omogenei più vicini aventi destinazione diversa da quella agricola, secondo il P.G.T. È tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati alla attività zootecnica, posti a distanza inferiore a quella sopra indicata, a condizione che l'ampliamento non riduca la distanza esistente.</p>
RECINZIONI	<p>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.</p>

SCHEDA | Ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche

Ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti agricoli del territorio comunale caratterizzati dalla presenza di attività orto-floro-vivaistica, di cui il P.G.T. persegue il mantenimento ed il potenziamento, nel rispetto della disciplina regionale per gli ambiti agricoli di cui agli artt. 59 e 60 della L.R. 11.03.2005, n. 12.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
INTERVENTI AMMESSI	Riqualificazione dell'esistente e nuova costruzione - 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.
CONDIZIONI E VINCOLI	///
PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	IF = 0,03 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 HE = 7,50 m per le residenze HE = 5,00 m 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
DISTANZE	DC = 5,00 m DF = 10,00 m DS = 10,00 m, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole di P.G.T. o dalle norme del codice della strada
RECINZIONI	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.

SCHEDA | Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola

Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE	Edifici esistenti in ambito agricolo che non hanno alcuna connessione con l'attività agricola e presentano differenti destinazioni d'uso.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	Destinazione esistente. Eventuali modifiche di destinazione d'uso sono ammesse unicamente verso la destinazione abitativa. Negli edifici esistenti in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato possono essere previste, inoltre, destinazioni d'uso equiparabili alle commerciali, limitatamente alle tipologie e secondo le prescrizioni stabilite all'art. 9.3 della disciplina normativa per la Componente Commerciale del P.G.T. di cui all'Allegato B.
INTERVENTI AMMESSI	<p>Edifici esistenti non utilizzati a fini agricoli - Per gli edifici non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d), nel rispetto delle destinazioni d'uso come esistenti.</p> <p>Edifici esistenti destinati a uso abitativo - Per gli edifici destinati a uso abitativo è anche ammessa, una tantum, la possibilità di ampliamento di mq 50 di S.U., nel rispetto del limite di altezza massima di m 8,50, di distanza dai confini di m 5,00, di distanza dai fabbricati di m 10,00, di distanza dalle strade di m 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.</p> <p>Nel caso di edifici destinati a 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 SU, e, comunque, fino ad un massimo di mq 120 di S.U. 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 10 anni, debitamente trascritto.</p> <p>Edifici esistenti destinati a uso produttivo - Per gli edifici destinati a uso produttivo, per attività di produzione e/o trasformazione di beni, è consentito il mantenimento delle attività, mediante gli interventi disciplinati, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380. Resta ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie per locali tecnologici e servizi vari.</p> <p>Sono escluse le attività relative a industrie pesanti sottoposte alla normativa legge 105 (Seveso)</p> <p>Sono inoltre insediabili imprese denominate "micro" con massimo 10 addetti.</p>

INTERVENTI AMMESSI	<i>Edifici esistenti destinati ad uso tecnologico</i> - 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.
CONDIZIONI E VINCOLI	///

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	esistenti
DISTANZE	esistenti
RECINZIONI	///

SCHEDA | *Ambiti boscati*

Ambiti boscati	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	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.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	///
INTERVENTI AMMESSI	Mantenimento e potenziamento del bosco - 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 migliorie e la rotazione delle alberature sono consentite nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia forestale.
	Sistemazioni ambientali, paesaggistiche e di sviluppo botanico – Sono 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, purché prive di pavimentazione impermeabile.
	Edifici esistenti (destinazione legata alle attività agricole e boschive ed alle relative residenze di servizio) - Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. 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.
	Edifici esistenti (destinazione residenziale) - Per gli edifici esistenti ed aventi destinazione residenziale con denuncia catastale antecedente alla data di adozione delle presenti Norme 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. 11.03.2005, n. 12, con le integrazioni recentemente introdotte all'art. 3, comma 1, lett.d), del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	///
DISTANZE	///
RECINZIONI	///

ALLEGATO B - Schede degli ambiti oggetto di pianificazione attuativa

1 | VIA ROSSINI – AMPERE



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Rossini - Ampere
SUPERFICIE TERRITORIALE	47.374 mq
STATO DI FATTO	Realizzazione Parziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Completamento parco giochi e cessione aree strada
NOTE	
Convenzione 12/02/2008 Rep. N. 95660, Racc. N. 10084 Notaio Bortoluzzi	

2 | VEGATRADING - VIA BORSELLINO



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Borsellino
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.501 mq
STATO DI FATTO	Approvato, da convenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
Superficie totale (mq)	6090,44
Volume massimo (mc)	4.857,18
Rapporto di copertura max	45%
H max (m)	11,50
RP minimo	30%
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Completamento parco giochi e cessione aree strada

3 | ALVA- VIA MONTE GRAPPA



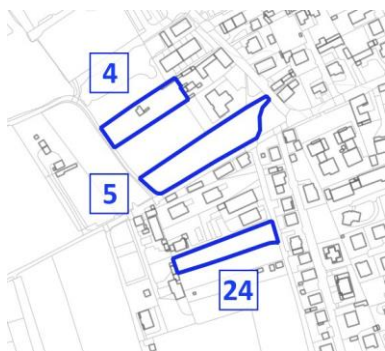
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Monte Grappa
SUPERFICIE TERRITORIALE	6.108 mq
STATO DI FATTO	Da riconvenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Commerciale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Fognatura di Via Monte Grappa
NOTE	
Convenzione 19/03/2007 Rep. N. 10218, Racc. N. 6838 Notaio Bogai	

4 | BROGGI - VIA BRANDENERA



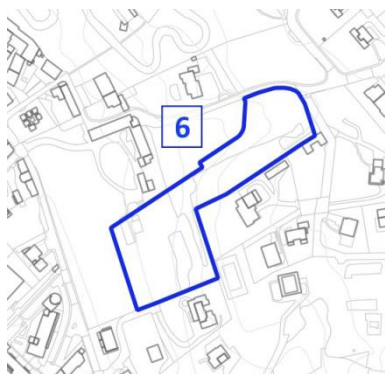
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Brandenera
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.998 mq
STATO DI FATTO	Piano in previsione
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole, attività commerciali
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
Superficie catastale (mq)	1.998 mq.
Indice fondiario	1 mc/mq
Rapporto di copertura max	45%
H max (m)	8,50
RP minimo	30%
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	

5 | BRIOSCHI – VIA TURATI



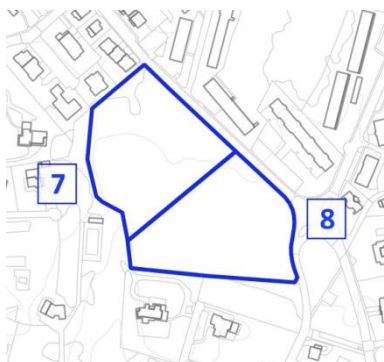
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Turati
SUPERFICIE TERRITORIALE	3.344 mq
STATO DI FATTO	Da riconvenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo / Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Fognatura di Via Turati
NOTE	
Convenzione 24/05/2007 Rep. N. 94748, Racc. N. 2548 Notaio Neglia	

6 | INZOLI – LOTTO A



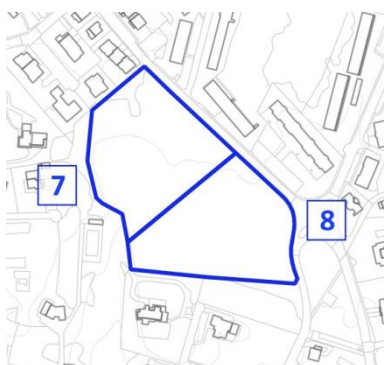
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Zara-Inzoli
SUPERFICIE TERRITORIALE	12.500 mq
STATO DI FATTO	P.I.I. residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e commerciali.
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Strada di accesso a via Inzoli
NOTE	
Convenzione in essere con validità al 29/07/2023	

7 | VIA BROGGI



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Broggi
SUPERFICIE TERRITORIALE	13.350 mq (catastale)
STATO DI FATTO	Area libera nel TUC
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole, attività commerciali
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
Superficie catastale (mq)	13.350
Indice fondiario	0,5 mc/mq
Rapporto di copertura max	50%
H max (m)	8,50
RP minimo	40%
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Marcia piede su via Broggi e fognatura
NOTE	

8 | INZOLI – LOTTO B



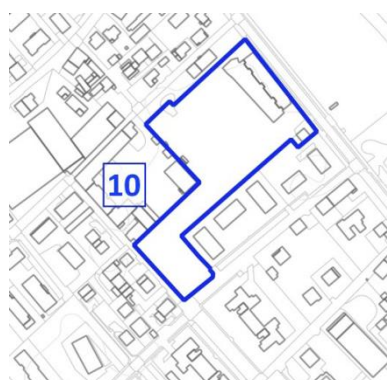
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Broggi
SUPERFICIE TERRITORIALE	12.607 mq
STATO DI FATTO	P.I.I. residenziale in corso di realizzazione
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e commerciale.
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Strada di accesso via Inzoli
NOTE	
Convenzione in essere con validità al 29/07/2023	

9 | VIA ISONZO-PADANIA



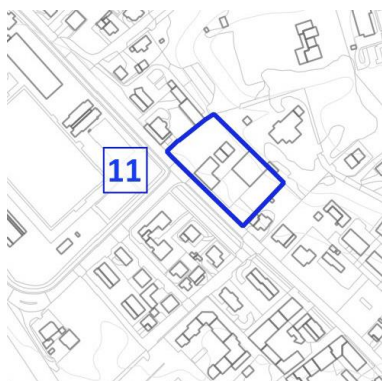
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Isonzo-Padania
SUPERFICIE TERRITORIALE	22.994 mq
STATO DI FATTO	P.I.I. da riconvenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e commerciale.
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 15/10/2004 Rep. N. 159331, Racc. N. 21585 Notaio Garbagnati	

10 | VIA DEL CARSO



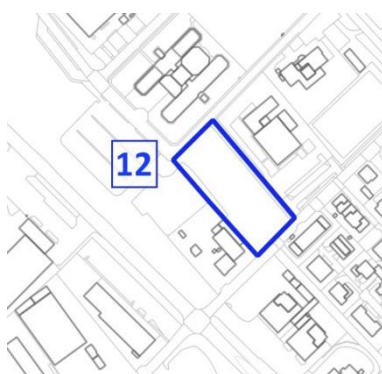
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via del Carso
SUPERFICIE TERRITORIALE	13.479 mq
STATO DI FATTO	P.I.I.
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione in essere con validità al 23/07/2023	

11 | EX CALZATURIFICIO MARTEGANI– VIA TRENTO TRIESTE



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Trento Trieste
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.266 mq
STATO DI FATTO	Attività produttiva dismessa
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale, attività direzionale e terziaria, esercizi di vicinato
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole, medie strutture e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo/Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
Superficie catastale (mq)	4.380
Indice fondiario	0,5 mc/mq
Rapporto di copertura max	50%
H max (m)	8,50
RP minimo	40%
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Obbligo di mantenimento della facciata dell'edificio razionalista lungo via T. Trieste	

12 | CAMPAGNOLA– VIA MONTE NERO



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Monte Nero
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.519 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale e commerciale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 17/09/2020 Rep. N. 139837, Racc. N. 10949 Notaio Pala - Validità fino al 03/04/2025	

13 | EX MAYER – VIA FOSCOLO - PALESTRINA



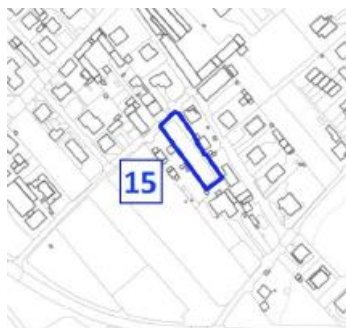
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Foscolo, Palestrina
SUPERFICIE TERRITORIALE	23.091 mq
STATO DI FATTO	Piano da riconvenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 19/12/2005 Rep. N. 8659, Racc. N. 5618 Notaio Bogai	

14 | MIPA – VIA V. VENETO



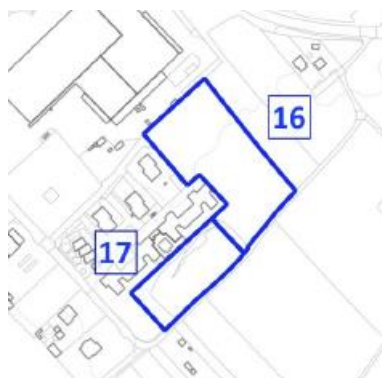
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via V. Veneto
SUPERFICIE TERRITORIALE	923 mq
STATO DI FATTO	Piano di Recupero residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di Recupero
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 07/10/2010 Rep. N. 14113, Racc. N. 9868 Notaio Boga - Validità fino al 07/06/2023	

15 | VANZINI - VIA MONTE SAN MARTINO



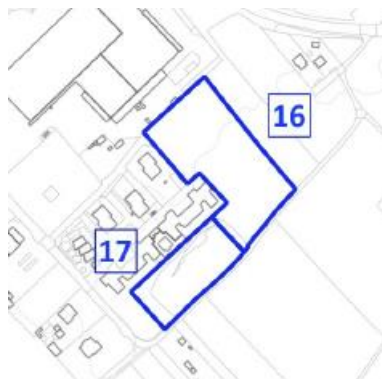
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via M. San Martino
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.234 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 08/07/2011 Rep. N. 168, D.Ssa C. Pinto Validità fino al 07/10/2023	

16 | SCANDOLARA - VIA MICCA



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via P. Micca
SUPERFICIE TERRITORIALE	8.516 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
Superficie catastale (mq)	8.500
Indice fondiario	1 mc/mq
Rapporto di copertura max	45%
H max (m)	11,50
RP minimo	30%
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Cessione area (ALER), fognatura, porzione nuova strada via Insubria con altro Piano Attuativo
NOTE	

17 | TROTTA - VIA MICCA



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Micca
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.102 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Realizzazione Fognatura e porzione di via Insubria con altro Piano Attuativo
NOTE	
Convenzione 08/04/2010 Rep. N. 132876, Racc. N. 6436 Notaio Pala - Validità fino al 02/10/2022	

18 | BOMPAN - VIA EUROPA



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Europa
SUPERFICIE TERRITORIALE	6.439 mq
STATO DI FATTO	
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Commerciale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa commerciale
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 21/04/2017 Rep. N. 19830, Racc. N. 14159 Notaio Boga - Validità fino al 29/03/2027	

19 | CENTRO SERVIZI - VIA MONTE SAN MICHELE



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Monte San Michele
SUPERFICIE TERRITORIALE	12.468 mq
STATO DI FATTO	da riconvenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Commerciale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa commerciale
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 19/06/2008 Rep. N. 95039, Racc. N. 2698 Notaio Neglia	

20 | SPERONI - VIA LEONCAVALLO



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Leoncavallo
SUPERFICIE TERRITORIALE	11.658 mq
STATO DI FATTO	Approvato, da convenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Attività artigianali e produttive; attività agricole e medie strutture e grandi strutture di vendita
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
Superficie catastale (mq)	12.450
Indice fondiario	0,08 mc/mq
Rapporto di copertura max	50%
H max (m)	4,50
RP minimo	40%
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	

21 | DECOS - VIA GIOTTO



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Giotto
SUPERFICIE TERRITORIALE	5.468 mq
STATO DI FATTO	Piano di Edilizia Residenziale Convenzionata, da riconvenzionare
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 23/05/2007 Rep. N. 192769, Racc. N. 40120 Notaio Chiambretti	

22 | SPERONI EUROCASE – VIA DANTE



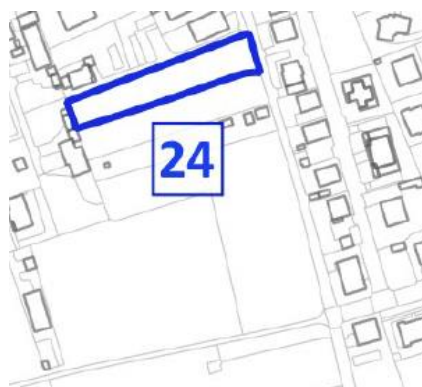
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Dante
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.055 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione Rep. N. 20358, Racc. N. 14535 Notaio Boga Validità fino al 06/12/2023	

23 | ZOCCATI – CORSO BERNACCHI



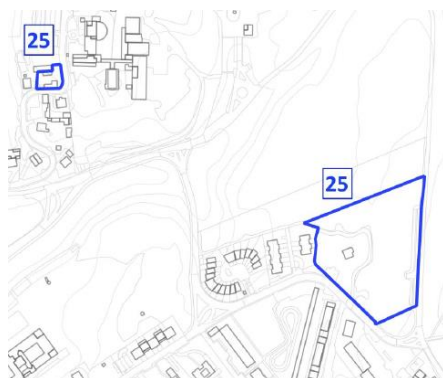
DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Corso Bernacchi
SUPERFICIE TERRITORIALE	275 mq
STATO DI FATTO	Piano di recupero residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano di Recupero
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 11/05/2018 Rep. N. 8046, Racc. N. 5848 Notaio Galvalisi Validità fino al 20/04/2028	

24 | MARTEGANI M. GRAZIA E GABRIELLA - VIA DE GASPERI



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via De Gasperi
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.728 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 30/06/2009 Rep. N. 108, D.ssa C. Pinto Validità fino al 04/10/2023	

25 | MAYER VIA MAYER-RIGAMONTI



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Mayer-Rigamonti
SUPERFICIE TERRITORIALE	17.465 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenza ed R.S.A.
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale e R.S.A.
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 09/05/2008 Rep. N. 81017 Racc. 10948, Notaio Lorenzi Validità fino al 13/09/2023	

26 | VIA CÀ ROSSA



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via Cà Rossa
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.400 mq
STATO DI FATTO	Piano Attuativo residenziale
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenza
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Tutte, esclusa residenziale
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
Convenzione 31/10/2007 Rep. N. 24937, Racc. N. 8926 Notaio Piatti – da riconvenzionare	

27 | VIA C. MAGNI-VIA LECCO (EX AMBITO PIP)



DATI IDENTIFICATIVI	
LOCALIZZAZIONE	Via C. Magni-Lecco
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.694 mq
STATO DI FATTO	Aree residue Piano Inseadimento Produttivo PIP - preassegnate
SCENARIO DI INTERVENTO	
VOCAZIONE FUNZIONALE	Vedi note
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Vedi note
STRUMENTO ATTUATIVO	Vedi note
DATI DI PROGETTO	
OPERE DI URBANIZZAZIONE	---
NOTE	
<p>Piano per gli Inseadimenti produttivi riguardante le aree site in via Monte san Michele adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.105 del 16 marzo 1990 ed approvato definitivamente con deliberazione di G.C. n.816 del 3 agosto 1990. successive modifiche e integrazioni sino alla quinta variante approvata con deliberazione di C.C. n. 60 del 02 agosto 1999.</p>	

ALLEGATO C – Normativa speciale per gli interventi nel NAF e nell'ambito Parchi e ville

Oggetto

Il presente allegato disciplina gli interventi che interessano i *Nuclei di Antica Formazione* e gli ambiti denominati *Parchi e Ville* (ex zone A1) e– NAF – (ex zone A2), individuati graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Finalità

Obiettivo del presente allegato è la tutela complessiva delle peculiarità presenti negli ambiti in oggetto, da perseguire attraverso un armonioso inserimento degli interventi improntati alla qualità paesaggistica, ambientale e architettonica, volti alla conservazione e al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale.

Interventi consentiti e modalità di attuazione

In questi ambiti i progetti devono tendere alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

È ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda gli allineamenti con le aperture esistenti, sia in relazione a dimensioni, proporzioni e caratteri compositivi e morfologici.

Il progetto deve prevedere coerenza con tutti gli elementi compositivi delle facciate, compresi i fili di gronda, le linee marcapiano e quanto altro garantisca il mantenimento dei caratteri storici originari, o in mancanza, una soluzione unitaria per tutto l'immobile.

Ai progetti dovrà essere allegata una relazione esplicativa delle scelte architettoniche, corredata da schede tecniche sui materiali ed elementi di finitura.

SCHEDA

Nel seguito sono indicati gli interventi consentiti e le modalità di attuazione per i seguenti aspetti:

INTERVENTI SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

TINTEGGIATURA

ABBAINI E/O LUCERNARI

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

VETRINE

INSEGNE

TENDE ESTERNE

TARGHE E BACHECHE

ELEMENTI TECNOLOGICI

INTERVENTI SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

Si chiede espressamente l'indicazione delle seguenti finiture esterne, specificando materiale, tipologia e colore: manto di copertura, lattoneria, camini, antenne, intonaci e rivestimenti di facciata, zoccolature, soglie e davanzali, infissi finestre e portoni, oscuranti, balconi, parapetti, scale esterne, pensiline, cornici e decori, volte ed archi, marcapiani e lesene, recinzioni, pavimentazioni esterne e insegne.

L'intervento di risanamento dei fronti esterni degli edifici dovrà privilegiare la conservazione, mediante pulitura e fissaggio, degli intonaci esistenti di malta di calce; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati.

Negli edifici di particolare pregio qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, questi dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione.

Nell'ambito NAF è fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici, premiscelati in pasta o rivestimenti di qualsiasi genere.

Non è consentito ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, salvo i casi di ripristino del paramento originario.

È sempre fatto obbligo, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

Per tutte le parti in pietra o in marmo si provvederà a ritrovare la "pelle" originaria mediante pulitura e lavaggio opportuni. È altresì vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

È tuttavia consentito l'utilizzo di prodotti protettivi non pellicolanti.

Il progetto di restauro delle facciate deve prevedere l'eliminazione dei rivestimenti di marmo o altro materiale non originale che coprono il paramento murario, soprattutto al pianoterra in corrispondenza di negozi: in luogo di tali rivestimenti verrà ripristinato l'intonaco. Tale disposizione non si applica laddove il rivestimento della facciata abbia generato situazioni di particolare pregio (ad esempio in alcuni interventi di fine ottocento).

Nel restauro delle facciate non è consentita la creazione di zoccoli, soglie, davanzali dove essi non siano già esistenti e, allo stesso modo, non ne è consentita la sostituzione con pietra o marmo in lastre, in quanto non rispondenti agli spessori originali. I davanzali, le spalle di finestre e porte realizzati in cemento, in pietra, in marmo, in lastre non rispondenti alle caratteristiche dell'edificio devono essere rimossi e sostituiti attraverso interventi adeguati.

Per porte e portoni sono prescritti la manutenzione e il restauro di quelli tradizionali, il ripristino in caso di estremo degrado, quando essi siano già stati modificati in modo deturpante, utilizzando sempre i materiali della tradizione locale.

INTERVENTI SULLE FACCIATE DEGLI EDIFICI	
	<p>Sono consentiti infissi di materiale diverso dal legno purché verniciati a polvere o con finitura simil legno, in caso di necessità particolari si può provvedere con infissi in ferro dipinto.</p> <p>I doppi telai alle finestre non sono consentiti.</p> <p>I ferri battuti vanno conservati; nel caso sia necessaria la sostituzione, si dovrà porre particolare attenzione alle caratteristiche dell'edificio in cui vengono inseriti.</p> <p>Per quanto concerne il manto di copertura sugli edifici residenziali sono da utilizzare tegole in cotto.</p> <p>Materiali di copertura alternativi sono consentiti con preferenza per le lamiere coibentate finite con coloritura consona al contesto.</p>

TINTEGGIATURA	
	<p>Nel caso sia impossibile risalire al colore originale si faccia riferimento ai colori delle terre per quanto riguarda gli edifici storici.</p> <p>Tutti i progetti di restauro e riassetto delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, persiane, scuri, rivestimenti al piano terreno mediante rinzafo bugnato o finto bugnato).</p> <p>La colorazione delle persiane, degli infissi e delle parti in ferro dovrà armonizzarsi con il tinteggio della facciata; gli infissi e le persiane non potranno avere finitura esterna in legno naturale, salvo documentazione storica comprovante; per la colorazione delle parti in ferro (ringhiere, inferriate ecc.) si adotteranno smalti lucidi o satinati, evitando trattamenti in ferro micaceo.</p> <p>Nel caso in cui gli edifici presentino delle decorazioni pittoriche le operazioni di tinteggiatura avranno cura di riprendere attentamente (nelle forme, nei colori e nelle tecniche) tali particolari dipinti con funzione decorativa. In presenza di decorazioni novecentesche estremamente deteriorate (ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo), si potrà procedere ad un loro rifacimento nelle forme, dimensioni, colori e materiali originali. Tale attenzione va manifestata anche per decorazioni di facciata realizzate con tecnica di graffito.</p> <p>Qualora gli edifici vengano reintonacati è sempre prescritto che su di essi vengano realizzate le relative tinteggiature. Prima della realizzazione delle tinte dovranno essere eseguite campionature sul posto per valutarne la congruenza con l'edificio e apportare eventuali correzioni.</p>

ABBAINI E/O LUCERNARI	
	<p>È consentita la formazione di abbaini e lucernari sulla copertura degli edifici nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio; gli abbaini dovranno armonizzarsi con la facciata dell'edificio nel suo complesso ed essere comunque proporzionati all'estensione della falda di tetto o porzione di essa.</p> <p>La forma, le dimensioni, gli allineamenti verticali e i materiali utilizzati dovranno tenere conto del contesto nel quale si inseriscono .</p>

PAVIMENTAZIONI ESTERNE	
	<p>Le pavimentazioni dovranno essere eseguite preferibilmente con pietra locale tipo beola, serizzo, porfido ecc.</p> <p>In particolare la pavimentazione effettuata in aree prospicienti su strade pubbliche dovrà armonizzarsi con il contesto nel quale si inserisce.</p>

VETRINE	
	<p>In ogni edificio le vetrine dovranno essere uniformate sia nell'assetto formale sia nei materiali costitutivi. Le chiusure di protezione esterne dovranno essere uniformi per dimensioni e materiali. Per le vetrine storiche si ripristineranno le chiusure originarie.</p> <p>L'eventuale collocazione di faretti e lampioni a corredo della vetrina dovrà essere attuata nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'intera facciata.</p> <p>Nel caso che più negozi insistano nello stesso edificio la scelta dell'eventuale illuminazione dovrà essere realizzata in modo unitario.</p> <p>In particolari vie del centro storico potrà essere predisposta, a integrazione dell'illuminazione pubblica, un'ulteriore illuminazione in grado di esaltare e valorizzare maggiormente l'immagine del pianoterra degli edifici.</p>

INSEGNE	
	<p>Le insegne relative ai negozi di particolare valore formano oggetto di conservazione sotto il profilo formale. Le insegne e i loghi delle attività, se posizionati al di fuori dell'ingombro delle vetrine, dovranno essere sottoposti al giudizio della Commissione Paesaggio.</p>

TENDE ESTERNE	
	<p>Le tende esterne potranno essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito sarà inferiore di 40 cm rispetto alla dimensione del marciapiede, mentre i lembi inferiori delle tende dovranno mantenersi ad almeno 2,10 metri dal suolo.</p> <p>Il loro andamento dovrà essere tale da non creare alterazione al prospetto edilizio; non dovrà, in particolare, nascondere elementi di facciata di pregio architettonico-decorativo.</p> <p>Nello stesso edificio, qualora le dimensioni delle vetrine lo consentano, i requisiti di tutte le tende (quota d'imposta, profilo, altezza da terra, sporgenza) dovranno essere uniformati; al tempo stesso il loro assetto cromatico dovrà risultare reciprocamente compatibile.</p> <p>Le tende dovranno essere pieghevoli e tali da consentire, una volta abbassate, il pubblico transito, saranno di materiale in tinta unita anche con teli impermeabilizzati con l'esclusione di teli plastici e non potranno sporgere, in larghezza, di 15 cm circa per parte dal filo esterno della vetrina. I tendaggi a braccio non dovranno superare in proiezione le misure di occupazione autorizzate.</p>

TARGHE E BACHECHE	
	<p>Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni dovranno trovare una loro collocazione coerente con le caratteristiche della facciata, senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio.</p> <p>Le targhe saranno realizzate in materiale ligneo, lapideo, vetroso e metallico con l'esclusione dell'alluminio anodizzato e della plastica, di forma e dimensioni adeguate. Nel caso di una pluralità di oggetti, essi troveranno posizionamento unitario nell'ambito del fronte dell'edificio attraverso appositi sostegni. Per la sistemazione delle targhe si dovrà trovare un apposito spazio che riprenda l'assetto delle partiture architettoniche del prospetto.</p>
ELEMENTI TECNOLOGICI	
	<p>Gli elementi tecnologici, quali ad esempio impianti antifurto, telecamere e lampeggianti di cancelli automatici, devono essere celati il più possibile, in modo da non compromettere il disegno delle facciate.</p> <p>È consentita l'installazione di collettori solari o fotovoltaici sulla copertura degli immobili solo se complanari alla copertura o integrati.</p> <p>Condizionatori e altri elementi impiantistici potranno essere posizionati sui fronti secondari degli edifici, o in alternativa celati da elementi di finitura coerenti con il prospetto e coordinati fra loro.</p>
PERGOLE E SOTTOTENDE	
	<p>Nel rispetto della normativa vigente sono posizionabili solo su fronti degli edifici non prospicienti luoghi pubblici pergole e pergotende. La superficie massima realizzabile dovrà essere di mq 12.00.</p>