



Città di Tradate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

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

Piano delle Regole

Disciplina normativa

VARIANTE



PROGETTO

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio

21021 Angera (VA) Via Borromeo 7

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

www.studioambienteterritorio.it

COLLABORAZIONE/SERVIZI DI PROGETTAZIONE

Arch. Silvia Ghiringhelli

ADOZIONE

Del. di C.C. n.

del

APPROVAZIONE

Del. di C.C. n.

del

ELABORATO

PdR

1

Data: gennaio 2017

Aggiornamento: 00

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 di consulenza esterna conferito a:

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

con
Silvia Ghiringhelli *Architetto | Albo Architetti Provincia di Varese n. 1759*

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO
21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I – GENERALITÀ	5
<i>Art. 1 – Finalità del Piano delle Regole.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 – Elaborati e contenuti</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 – Campo di applicazione del Piano delle Regole</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 – Strumenti e modalità attuative.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 – Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6 – Definizioni</i>	<i>7</i>
CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	15
<i>Art. 7 – Destinazione d'uso degli ambiti e dei tessuti.....</i>	<i>15</i>
TITOLO II – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI.....	17
CAPO I – BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE VINCOLATI.....	17
<i>Art. 8 – Edifici di valore storico monumentale.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 9 – Viabilità storica e di interesse paesistico.....</i>	<i>17</i>
CAPO II – AREE SOGGETTE A VINCOLI	17
<i>Art. 10 – Ambiti di tutela dei pozzi</i>	<i>17</i>
<i>Art. 11 – Rispetto cimiteriale.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 12 – Rispetto stradale.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 13 – Rispetto ferroviario.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 14 – Rispetto di elettrodotti</i>	<i>19</i>
<i>Art. 15 – Vincolo idrogeologico.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 16 – Vincolo paesaggistico</i>	<i>20</i>
<i>Art. 17 – Reticolo idrico</i>	<i>20</i>
TITOLO III – SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	21
CAPO I – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	21
<i>Art. 18 – Nuclei di antica formazione (NAF)</i>	<i>21</i>
CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI	21
<i>Art. 19 – Ambito residenziale storico Città storica</i>	<i>21</i>
<i>Art. 20 – Ambito residenziale con funzione paesaggistico-ambientale Città verde.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 21 – Ambito prevalentemente residenziale con funzione di consolidamento o completamento Città compatta</i>	<i>22</i>
CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI NON RESIDENZIALI	22
<i>Art. 22 – Ambito prevalentemente non residenziale con funzioni artigianali e produttive</i>	<i>22</i>
<i>Art. 23 – Ambito prevalentemente non residenziale con funzione commerciale, turistico- ricettiva e terziaria/direzionale</i>	<i>22</i>
CAPO IV – AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	23
<i>Art. 24 – Ambiti oggetto di pianificazione attuativa (Piani attuativi in vigore).....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 25 – Ambiti di Progettazione/Pianificazione Coordinata.....</i>	<i>23</i>
CAPO V – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	24
<i>Art. 26 – Ambiti di trasformazione – Caratteri generali</i>	<i>24</i>
CAPO VI – SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	24
<i>Art. 27 – Aree per attrezzature di interesse collettivo – Caratteri generali.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 28 – Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) – Caratteri generali</i>	<i>24</i>
<i>Art. 29 – Infrastrutture di livello sovracomunale.....</i>	<i>25</i>

TITOLO IV – SISTEMA NATURALE, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	26
CAPO I – AMBITI RURALI	26
<i>Art. 30 – Ambiti agricoli.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 31 – Ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche</i>	<i>26</i>
<i>Art. 32 – Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola</i>	<i>26</i>
<i>Art. 33 – Ambiti boscati.....</i>	<i>26</i>
CAPO II – AREE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	27
<i>Art. 34 – Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 35 – Verde di connessione ecologica</i>	<i>27</i>
TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI	28
CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E VARIE	28
<i>Art. 36 – Utilizzazione delle aree fabbricabili</i>	<i>28</i>
<i>Art. 37 – Utilizzazione delle aree pertinenziali</i>	<i>28</i>
<i>Art. 38 – Edifici interrati</i>	<i>28</i>
<i>Art. 39 – Locali interrati pertinenziali.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 40 – Autorimesse private interrate</i>	<i>29</i>
<i>Art. 41 – Transitorietà dell'uso del suolo.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 42 – Deroghe</i>	<i>30</i>
<i>Art. 43 – Viabilità e linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade</i>	<i>30</i>
<i>Art. 44 – Strade locali esistenti al momento di adozione del Piano e loro modifica</i>	<i>30</i>
ALLEGATO A	31
SCHEDE D'AMBITO.....	31
<i>SCHEDA Nuclei di Antica Formazione (NAF).....</i>	<i>31</i>
<i>SCHEDA Ambito residenziale - Città storica</i>	<i>33</i>
<i>SCHEDA Ambito residenziale – Città verde</i>	<i>35</i>
<i>SCHEDA Ambito prevalentemente residenziale - Città compatta.....</i>	<i>37</i>
<i>SCHEDA Ambito non residenziale - Ambito a carattere prevalentemente produttivo- artigianale.....</i>	<i>39</i>
<i>SCHEDA Ambito non residenziale - Ambito a carattere prevalentemente terziario e commerciale</i>	<i>41</i>
<i>SCHEDA Piani attuativi in vigore.....</i>	<i>43</i>
<i>SCHEDA Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito Fornace.....</i>	<i>45</i>
<i>SCHEDA Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito COOP</i>	<i>47</i>
<i>SCHEDA Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito produttivo Tradate sud (ex PIP) .</i>	<i>49</i>
<i>SCHEDA Ambiti agricoli</i>	<i>56</i>
<i>SCHEDA Ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche.....</i>	<i>58</i>
<i>SCHEDA Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola.....</i>	<i>59</i>
<i>SCHEDA Ambiti boscati</i>	<i>61</i>
ALLEGATO B	62
NORME COMMERCIALI.....	62

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:

PdR 1 – Disciplina normativa | Norme Tecniche e schede

Allegato A | Schede degli Ambiti di PGT

Allegato B | Norme commerciali

Tavole grafiche:

PdR 2 – Quadro generale | intero territorio – scala 1:7.500

PdR 3 - Quadri di dettaglio | Tessuto urbanizzato – legenda

PdR 3.A-B-C-D – Quadri di dettaglio | Tessuto urbanizzato – scala 1:2.000

PdR 4 – Vincoli | intero territorio – scala 1:7.500

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 denuncia di inizio di attività (D.I.A.), 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 **previsti dal P.G.T.** 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;
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. Nei casi in cui l'ambito territoriale soggetto alla formazione di piano esecutivo, come individuato nelle tavole di piano, abbia una superficie territoriale non superiore a mq 3.000, al fine di semplificare il procedimento, è possibile evitare la formazione ed approvazione di un piano esecutivo assoggettando gli interventi per singoli lotti a permesso di costruire convenzionato, mediante il quale venga garantita la partecipazione, per la quota parte di rispettiva competenza, alla obbligatoria cessione di standard o alla corrispondente monetizzazione.
5. Laddove la formazione di un piano esecutivo non sia prescritta dalle norme **dei singoli ambiti omogenei**, è ammesso l'intervento edilizio diretto con permesso di costruire, nonché, nei casi previsti dalla legge, con la denuncia di inizio di attività, con le modalità prescritte dalla legge e specificate nel Regolamento Edilizio.
6. Nei casi di cui al precedente comma è riconosciuta alla proprietà la facoltà di assoggettare la propria iniziativa a piano attuativo, chiedendone l'approvazione al Comune, secondo il procedimento di cui all'art. 14 della legge regionale 11.03.2005, n.12, specialmente quando si tratti di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.
8. **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.**
9. 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, per un massimo di due anni, salvo proroghe di legge.

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

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

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

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 fondiariae destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Negli ambiti assoggettati a piano esecutivo, qualora risulti la preesistenza di edifici ritenuti nella loro consistenza edilizia razionalmente inseribili nel contesto, senza che ne derivi compromissione della previsione attuativa, è ammesso il loro scorporo, unitamente all'area di pertinenza, dall'ambito di pianificazione esecutiva. Qualora il lotto nel quale essi sono edificati abbia una residua potenzialità edificatoria, questa potrà essere utilizzata anche autonomamente nell'ambito di un permesso di costruire convenzionato, nel quale sia garantito l'obbligo della cessione delle aree a standard.

6.2 - **Superficie fondiaria (SF)**. È la superficie del singolo lotto edificabile, al netto delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quando sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva, oppure dell'area oggetto dell'intervento quando non sia compresa in ambito di pianificazione esecutiva. Essa è data dalla somma della superficie copribile o coperta dal fabbricato e dalle aree scoperte annesse e pertinenziali. 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 utilizzazione fondiaria (UF), soltanto aree contigue a quella interessata dall'intervento, purché le stesse siano disciplinate da uguale normativa urbanistica.

6.3 - **Superficie lorda di pavimento (SLP)**. È la somma delle superfici dei singoli piani nelle quali sia prevista la permanenza delle persone, eventualmente anche interrati, interamente o parzialmente, nonché dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti, ~~dedotte le Superfici Accessorie di cui al successivo punto 6.5.~~ Questo parametro viene assunto a criterio per la determinazione dell'edificabilità, in alternativa a quello volumetrico, commutando il ~~volume valore standard del vano (mc 80)~~ in SLP, dividendo il detto volume per l'altezza lorda di m 3,20, ~~come desumibile dall'ultimo comma dell'Art. 3 del D.M. 02/04/1968, n. 1444 (volume di mc 80 e superficie lorda di mq 25).~~ In tale condizione la scelta progettuale dell'altezza interpiano diventa indifferente fino al limite di m 3,20, e, ove si debba computare il volume ad ogni altro effetto, esso viene computato applicando l'altezza virtuale di m 3,20. Per gli edifici a destinazione non residenziale, il parametro della SLP non è legato ad alcun rapporto di commutazione del ~~valore del vano volume~~, per cui non è connesso a una altezza virtuale massima. Il parametro di altezza assunto per la commutazione del ~~valore del vano volume~~ in SLP non costituisce disposizione normativa sul calcolo delle altezze interpiano degli edifici esistenti, né per la determinazione della loro volumetria. Quest'ultima, per i fabbricati esistenti, corrisponde a quella effettivamente esistente e computabile in quanto tale in base ai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati ove prescritti dalle norme vigenti all'epoca. Ai fini del computo della SLP si applica quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia di incentivazione al risparmio energetico, ove ne ricorrano le condizioni. Sono, altresì, escluse dal calcolo della SLP le superfici delle serre bioclimatiche, realizzate sui prospetti esposti a

soleggiamento diretto, in applicazione ~~dell'art. 4 della L.R. 21.12.2004, n. 39 delle vigenti disposizioni regionali di settore. Nel caso di sottotetti si considera soltanto la superficie inclusa nel perimetro ottenuto proiettando in pianta i punti di intradosso della copertura, aventi una distanza media dal pavimento di almeno m 2,40.~~ Nei sottotetti si considera SLP la superficie inclusa nel perimetro avente altezza media ponderale uguale o maggiore di m 2,40. ~~Nelle zone Negli ambiti produttivi~~ industriali, artigianali e terziarie, la SLP si identifica con la somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, misurate al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale degli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, vani ascensori, montacarichi, e destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio, comprendendo sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari. Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie e pensiline ~~porticati, balconi e aggetti vari~~, nel caso siano sporgenti dal filo di facciata oltre m 2,00, nel limite di una superficie massima non computabile non superiore a mq 15,00. È considerata abitabile o agibile la parte di SLP che rispetta i requisiti prescritti dalle norme igienico-sanitarie vigenti.

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

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

- a. la superficie degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio, cortili aperti al piano terreno di edifici;
- b. le superfici di gallerie aperte al pubblico transito;
- c. le superfici delle autorimesse sia per gli edifici esistenti che di nuova costruzione;
- d. i sottotetti aventi altezza media ponderale inferiore a mt.2,40;
- e. i volumi tecnici come definiti dalla circolare min. LL.PP.n.2474 del 31/01/1973;
- f. gli impianti e le rampe necessarie al superamento delle barriere architettoniche anche in edifici esistenti;
- g. scale e impianti di risalita e sollevamento ivi compresi gli atrii e i pianerottoli di sbarco ai diversi piani per la distribuzione verticale degli edifici pluripiano comprendenti più unità immobiliari, nella singola unità immobiliare si conteggia la superficie effettiva di ingombro della scala
- h. Piani interrati aventi le seguenti caratteristiche :
 - destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato (purchè consentite queste ultime dal PGT nell'ambito) quali ad esempio cantine, locali di trattamento aria, locali quadri elettrici e contatori, centrali telefoniche, centrali idriche, lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, depositi carrozzine e biciclette;
 - altezza utile interna netta massima non superiore a mt. 2,40. E' consentita una altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta dalle norme vigenti o dagli enti preposti al controllo, come ad esempio il Comando dei VV.FF. ai fini della sicurezza;
 - la superficie complessiva (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la superficie coperta massima ammessa sul lotto, come desumibile dal parametro RC- stabilito per ciascun ambito territoriale omogeneo. L'eventuale eccedenza qualora consentita nell'ambito dalle presenti norme dovrà essere computata quale SLP;
- i. Piani seminterrati o terreni aventi le seguenti caratteristiche:

- Locali per impianti tecnologici;
- Altezza utile netta interna non superiore a m. 2,40 . E' consentita una altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta dalle norme vigenti o dagli enti preposti al controllo , come ad esempio il Comando dei VV.FF. ai fini della sicurezza;

La somma delle superfici di tali piani (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la SLP dell'edificio. L'eventuale eccedenza concorrerà a formare la SLP del fabbricato.

6.5.1 spazi di pertinenza dell'organismo edificato quali:

- ~~Gli spazi e oggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici;~~
- ~~I sottotetti aventi altezza netta interna (media) inferiore a m 2,40;~~
- ~~i volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973 n. 2474;~~
- ~~gli impianti e le rampe necessarie al superamento delle barriere architettoniche anche in edifici esistenti;~~
- ~~piani interrati aventi le seguenti caratteristiche:~~
 - ~~destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato (purché consentite, queste ultime, dal P.G.T. nell'ambito nella zona), quali, ad esempio, autorimesse, cantine, locali trattamento aria, locali quadri elettrici e contatori, centrali telefoniche, centrali idriche, lavanderie, dispense, locali raccolta rifiuti, depositi carrozzine e biciclette, vani scala e ascensori, atri d'ingresso e simili;~~
 - ~~altezza utile netta interna massima non superiore a m 2,40 è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici, qualora richiesta da norme vigenti o dagli Enti preposti al controllo, come ad esempio il Comando Provinciale VV.FF., ai fini della sicurezza);~~
 - ~~la superficie complessiva (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la superficie coperta (SC) massima ammessa sul lotto, come desumibile dal parametro RC — rapporto di copertura, stabilito per ciascuna zona territoriale omogenea ciascun ambito territoriale omogeneo. L'eventuale eccedenza, qualora consentita nella zona nell'ambito dalle presenti norme, dovrà essere computata quale SLP;~~
- ~~piani seminterrati o terreni avente le seguenti caratteristiche:~~
 - ~~locali per impianti tecnologici;~~
 - ~~vani di collegamento e distribuzione agli alloggi (vano scale e ascensore, corridoi, ecc.);~~
 - ~~porticati;~~
 - ~~cortili aperti sottostanti l'edificio anche posti al piano terra;~~
 - ~~parcheggi privati e spazi di manovra;~~
 - ~~altezza utile netta interna (media) inferiore a m 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici, qualora richiesta da norme vigenti o dagli Enti preposti al controllo, come ad esempio il Comando Provinciale VV.FF., ai fini della sicurezza);~~
 - ~~la somma delle superfici di tali piani (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la Superficie lorda di pavimento (SLP) dell'edificio. L'eventuale eccedenza concorrerà a formare la SLP del fabbricato.~~

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

6.7 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF). È la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP), realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria (SF), ed è espresso in mq/mq (le norme di **ciascun ambito** possono disporre un valore minimo e valori massimi differenziati sulla base di

diverse condizioni). La SLP si determina considerando, altresì, quella complessiva degli edifici eventualmente esistenti che si intende mantenere.

6.8 - Superficie coperta (SC). È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, con inclusione dei porticati e con l'esclusione delle parti aggettanti aperte (costituite da balconi, pensiline, cornicioni e simili) quando non superino l'aggetto di m 1,50 per la residenza e di m 2,00 per **gli ambiti** produttivi industriali e artigianali, commerciali e terziarie. In caso di aggetti eccedenti le misure suddette verrà computata nella SC solo la parte eccedente.

6.9 - Rapporto di copertura (RC). È il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.

6.10 - Superficie scoperta drenante (SD). È la porzione del lotto di pertinenza del fabbricato che va tenuta nella condizione naturale, senza pavimentazione permanente in manti di asfalto o con altro materiale, e senza costruzioni nel sottosuolo **ad eccezione dei piani interrati con copertura di almeno 40 cm di terreno vegetale**. Nelle norme per **i singoli ambiti** per la nuova edificazione è stabilita una misura minima, indicata in termini percentuali in relazione alla superficie fondiaria del lotto (SF). È ammessa la sistemazione a prato o con ghiaia sciolta, o prato armato computato al 50%. **Negli ambiti soggetti** a piano esecutivo questo parametro va calcolato in riferimento alla intera Superficie Territoriale (ST) e può essere garantito tenendo conto anche delle aree a standard con pavimentazione drenante e non nei singoli lotti, con esclusione delle aree a standard destinate a costruzioni.

6.11 - Altezza dell'edificio (HE). È la distanza intercorrente tra la quota media del piano di campagna naturale rilevato prima dell'intervento (nell'ambito del poligono di inviluppo del sedime dell'edificio), oppure dal piano del terreno sistemato, se a quota inferiore, e la quota di intradosso di gronda e dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana. Nell'edificazione lungo le strade si tiene conto, come quota base, quella del marciapiede (+0,20 dalla media delle quote strada). Laddove le norme dettano un limite in numero di piani, non si tiene conto del piano seminterrato, ove fuoriesca dal predetto livello fino ad un massimo di m 1,00, misurato all'estradosso della copertura dello stesso. Per le strutture a carattere produttivo (capannoni, magazzini, stalle e simili), l'altezza in parola si misura invece a partire dalla quota naturale del terreno (o dalla quota del terreno sistemato nei casi consentiti dalle presenti norme), al piede del fabbricato, fino alla quota di imposta della copertura (intradosso della trave o capriata di sostegno della copertura) che determina la luce netta effettiva per il transito degli automezzi ingombranti. Al fine della verifica delle misure delle altezze, in ogni tipo di accezione e di applicazione, si deve sempre far riferimento ad elementi strutturali con esclusione di elementi di arredo o altra natura non facenti parte della struttura e facilmente rimuovibili.

6.12 - Distanza tra i fabbricati (DF). È la distanza minima fra pareti fronteggianti dei fabbricati. Nessun lato del fabbricato potrà distare dai lati fronteggianti dello stesso o di altri fabbricati meno dell'altezza massima dei fabbricati stessi, con un minimo di m 10,00. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di m 1,50 **negli ambiti** residenziali e m 2,00 nelle zone produttive industriali e artigianali, **commerciali** e terziarie. Sono invece sempre considerati i portici. Si applica anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni, salvo che si tratti di rientranze con pareti sfinestrate o di chiostrina o cavedio. Dovrà essere applicato il regolamento Locale di Igiene Tipo. Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà e il fabbricato preesistente all'adozione delle presenti norme fosse di altezza superiore a m 10,00 il nuovo edificio dovrà rispettare solo la distanza minima di m 10,00 tra pareti sfinestrate nel caso il nuovo avesse altezza inferiore a m 10,00. È ammessa la costruzione in aderenza quando sussista accordo convenzionale fra le parti, con reciproco impegno a costruire:

- con caratteristiche architettoniche compatibili;
- in aderenza;
- sullo stesso filo di allineamento verso ogni proprietà pubblica;

- con le stesse altezze (HE) verso ogni proprietà pubblica, senza derogare ai limiti di altezza massima.

A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L. 241/90. Le sopraddette distanze minime tra fabbricati devono essere rispettate anche qualora siano interposte, tra i fabbricati stessi, zone destinate alla viabilità, tranne nel caso sia stato prescritto l'allineamento del fabbricato con i fabbricati confinanti. **I limiti di distanza sopra indicati non si applicano tra manufatti accessori - quali box, manufatti da giardino, ecc., con altezze inferiori a m 2,50 all'estradosso e comunque non abitabili - ed edifici principali, sia interni alla proprietà che facenti parte di altra proprietà confinante; per la distanza minima si rimanda in questi casi alle disposizioni del Codice Civile.**

6.13 - Distanza dai confini (DC). È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il confine del lotto edificabile. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di m 1,50 **negli ambiti** residenziali e m 2,00 **negli ambiti** produttivi industriali e artigianali, **commerciali** e terziarie. Sono invece sempre considerati i portici. In nessun punto la distanza può essere inferiore alla misura minima stabilita. È ammessa la costruzione sul confine con altre proprietà private, in aderenza, quando sussista accordo convenzionale fra le parti, alle stesse condizioni e con le medesime modalità stabilite alla precedente comma 6.12. Laddove la normativa **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'estradosso della copertura di m 2,50. 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 m 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**.

6.14 - Distanza dal ciglio stradale (DS). È la distanza della proiezione del fabbricato, misurata come superficie coperta (SC), dalla linea di limite delle sedi stradali, sia veicolari, sia pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, oppure dalle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). Sono stabilite distanze minime per **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 nel senso che la posizione dell'edificio rispetto allo spazio pubblico può essere scelta liberamente dall'edificante nel rispetto del limite minimo di DS. Gli edifici esistenti in contrasto con le norme fissate sull'allineamento devono adeguarsi all'obbligo di allineamento nel caso di intervento di ampliamento (per la porzione nuova) o di demolizione e ricostruzione (per l'intero), quando le norme **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 costituiti da tettoie aperte da almeno tre lati a condizione:

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

6.15 - **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, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

6.16 - **Superficie per parcheggio privato (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 (mq 10 ogni mc 100 di costruzione, pari a mq 10 ogni mq 31,25 di SLP); tale area deve essere suddivisibile in posti macchina ed è considerata al netto degli spazi di manovra. È comunque obbligatorio reperire n. 1 posto auto per ogni unità immobiliare di tipo residenziale e secondo la tabella A seguente per le unità immobiliari di tipo non residenziale. Può essere ricavata all'interno o all'esterno dell'edificio, purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al ricovero e al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.

6.17 - **Volume ai fini amministrativi (VA)**. Tenuto conto della scelta dell'indice di edificabilità in termini di SLP, e dei criteri di commutazione dell'indice volumetrico in indice di superficie, come definiti al precedente comma 6.3, il parametro volumetrico è utilizzato unicamente al fine della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria degli edifici a destinazione residenziale, tenuto conto del fatto che per quelli destinati ad altro uso il contributo già viene determinato in riferimento alla superficie. Tenuto conto del predetto parametro di commutazione, il volume viene determinato moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,20 per ciascun piano, indipendentemente dall'altezza concretamente realizzata, che, comunque, può superare i m 3,20 soltanto in presenza di progetti finalizzati all'applicazione delle disposizioni in materia di risparmio energetico. Per il piano sottotetto, ove abitabile, si calcola l'altezza lorda effettiva, al netto delle maggiorazioni derivanti dalla applicazione delle disposizioni in materia di risparmio energetico. Sono esclusi i volumi tecnici, le logge e i porticati aperti, gli oggetti di carattere ornamentale e strutturale.

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

- strada al servizio diretto **all'ambito**
- spazi di sosta e di parcheggio pubblico
- aree di verde attrezzato primario
- sono, altresì, opere di urbanizzazione primaria, anche se non sempre richiedono aree con tale destinazione specifica, la fognatura, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e relative opere di allacciamento alle infrastrutture esistenti.

Le cabine di trasformazione, di distribuzione e analoghi volumi squisitamente tecnici indispensabili all'espletamento di tali servizi, purché complementari alle infrastrutture sopra menzionate, vengono considerati volumi tecnici a tutti gli effetti purché nei limiti richiesti dall'Ente preposto. A tali condizioni essi non sottostanno alle prescrizioni dettate dagli indici urbanistici e dalle distanze minime DC, DF, DS prescritte dalle norme di ogni **singolo ambito**. Vengono, tuttavia, computati ai fini del rapporto di copertura.

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

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori) nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;

- attrezzature collettive religiose (chiese ed altri edifici per servizi religiosi);
- attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative);
- spazi per il verde pubblico attrezzato a livello di quartiere;
- spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;
- delegazioni comunali, attrezzature amministrative;
- stazioni bus.

6.20 **Utilizzazione** dei lotti edificabili. Nell'utilizzazione dei lotti edificabili, al fine di determinare la superficie lorda di pavimento edificabile (SLP), si deve tener conto degli edifici già esistenti secondo il rapporto di pertinenzialità dei terreni, in base al titolo originario di asservimento (risultante dalla concessione o licenza edilizia DIA o Permesso di Costruire a nulla rilevando successivi frazionamenti della proprietà e suoi trasferimenti di titolarità. Nei casi in cui, nel titolo originario sia stata asservita solo una porzione del fondo di proprietà, per diversità di destinazione urbanistica, la parte non asservita a suo tempo può essere utilizzata per la sua integrale potenzialità edificatoria derivante **dalle determinazioni di P.G.T.** Per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico vale la situazione catastale della proprietà esistente a quella data.

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

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

*Esemplificazioni: volume costruito mc 500, area fondiaria base mq 1.000, – indice di utilizzazione sfruttato = 0,5 mc/mq a fronte di un indice applicabile di 1,00 mc/mq. In tal caso l'indice di mq rapportato è pari a 0,16 mq/mq. Se l'indice **d'ambito** rimane inalterato, resta una edificabilità residua di 0,16 mq/mq. Se l'indice U_f nuovo fosse pari a 0,35 mq/mq l'area potrebbe sviluppare ancora 0,19 mq/mq. Se, infine, l'indice venisse ridotto a 0,20 mq/mq, l'area potrebbe sviluppare ancora 0,04 mq/mq.*

6.22 - Superficie minima di lotto assegnabile (SM)

Area minima d'intervento.

6.23 - Rapporto di permeabilità (RP)

Rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile e la superficie complessiva

TABELLA A – Spazi di parcheggio privato pertinenziale per tipologia di destinazione	
USO PROGETTATO	POSTI AUTO (N.)
1. EDIFICI RESIDENZIALI	1/abitazione
2. EDIFICI PER UFFICI, AMMINISTRAZIONE E ATTIVITA' PROFESSIONALI	
2.1 Uffici amministrativi in genere	1/35 mq SLP
3. EDIFICI COMMERCIALI	
3.1 Centri commerciali, negozi	1/35 mq SLP
4. CHIESE E LUOGHI DI RIUNIONE	
4.1 Luoghi di riunione di importanza sovralocale (ad es. Teatro, Sale cinematografiche, Sale concerti, Sale Polifunzionali, Sale di conferenze, Auditorium)	1/5 posti a sedere
5. CENTRI SPORTIVI	
5.1 Ambienti sportivi senza spettatori	1/250 mq di superficie sportiva
5.2 Centri sportivi e piscine con posti per spettatori	1/3 utenti
diversamente abili	1 ogni 50 posti auto
cicli e motocicli	3 mq ogni utente
parcheggio per autopullman	50 mq ogni 60 spettatori
6. INDUSTRIA ALBERGHIERA E TURISTICO-RICETTIVA	1/35 mq SLP
7. SCUOLE, ISTITUTI PER L'EDUCAZIONE GIOVANILE	
7.1 Scuole di base	1/25 scolari
7.2 Altre scuole di istruzione generale, scuole professionali scuole professionali specialistiche	1/25 studenti fino a 18 anni 1/6 studenti oltre 18 anni
7.3 Scuole superiori	1/3 studenti
7.4 Asili d'infanzia, scuole materne e simili	1/25 bambini (min 2)
7.5 Ambienti per il tempo libero dei giovani	1/15 posti
8. IMPIANTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI (ESISTENTI E DI ESPANSIONE)	1/70 mq di SLP

CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 7 – Destinazione d'uso degli ambiti e dei tessuti

1. Nelle norme di ogni singolo ambito omogeneo (o tessuto) del territorio comunale si fa riferimento alle destinazioni d'uso degli edifici, o delle singole porzioni di essi. Tali destinazioni hanno rilevanza ai fini della computabilità secondo quanto disposto nel presente articolo.

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

- A. Con funzione principale: sono i locali in cui si prevede permanenza di persone e che, date le loro peculiari caratteristiche, generalmente definiscono la destinazione d'uso dell'edificio in cui si trovano. Le SLP dei locali con funzione principale vengono sempre computati nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF) o territoriale (UT).
- B. Con funzione di disimpegno interno all'appartamento o con funzione accessoria, come ad esempio scale, i disimpegni, i ripostigli, i servizi igienici, i locali da gioco per uso familiare, le cantine, le lavanderie, le stirerie, ecc. Le SLP dei locali di cui al presente punto B vengono computate nel calcolo degli indici UT e UF solo se appartengono a piani fuori terra o emergenti per più di m 1,00 dalla quota del terreno, nonché, anche quando siano interrati per la quota che supera il limite del 100% della superficie lorda di pavimento (SLP) computabile ai sensi della precedente lettera A. Laddove sia previsto un collegamento interno diretto tra gli ambienti di tipo B e quelli di tipo A, deve essere previsto un locale filtro di separazione munito di porta interna, in maniera da garantire fisicamente la separazione. Viene esclusa dal computo anche la superficie del sottotetto non abitabile, purché lo stesso non abbia le condizioni previste dall'art. 63, comma 6, della L.R.11.03.2005, n.12, salvo quanto previsto al precedente art.6.3.
- C. Con funzione accessoria esterna alla SLP, come ad esempio balconi, terrazzi, logge. Restano esclusi per intero dal calcolo della SLP.
- D. Con funzione di autorimessa di parcheggio sia pubblico che privato: le SLP dei locali destinati a parcheggio non sono mai computate ai fini della determinazione degli indici UF e UT se relativi a parcheggio pubblico o di uso privato se si trovano ai piani interrati o seminterrati o terreni, con altezza utile inferiore a m 2,40. Vengono computate agli altri piani solo nella misura eccedente quanto previsto dall'art. 18 della Legge 06.08.1967, n. 765, come modificato dall'art. 2, comma 2°, della L. 24.03.1989, n. 122 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) pari a 10 mq ogni 31,25 mq di superficie lorda di pavimento (SLP), purché di altezza utile interna inferiore a m 2,40.

3. Il territorio comunale viene articolato per **ambiti territoriali omogenei** caratterizzati da destinazioni funzionali specifiche. Essi comprendono:

SISTEMA DEL COSTRUITO

- Nuclei di Antica Formazione (NAF)
- Ambiti con funzioni prevalentemente residenziali: *Ambito residenziale storico – Città storica, Ambito prevalentemente residenziale con funzione paesaggistico-ambientale – Città verde, Ambito prevalentemente residenziale con funzione di consolidamento o completamento – Città compatta*
- Ambiti oggetto di Pianificazione Attuativa (Piani attuativi in vigore)
- Ambiti di Pianificazione Coordinata (come da schede del Piano delle Regole)

- Ambiti con funzioni prevalentemente non residenziali: *Ambito a carattere prevalentemente produttivo-artigianale, Ambiti a carattere prevalentemente terziario e commerciale*
- Spazi pubblici e di uso pubblico: attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili ed aree per edilizia economico popolare (ERP) (come da Piano dei Servizi),
- Ambiti di Trasformazione (come definiti dal Documento di Piano)

SISTEMA NATURALE, AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- Ambiti rurali: ambiti agricoli, ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche o con edifici esistenti con funzione non agricola, ambiti boscati
- Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico: Ambiti del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile, Ambiti con funzione di verde di connessione ecologica.

4. La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli locali deve essere specificata sia nei progetti soggetti a iniziativa diretta che in quelli derivanti da piani attuativi.

5. Le destinazioni d'uso sono definite per ogni **singolo ambito** nelle norme relative a ciascuno.

6. È possibile il cambio di destinazione d'uso di edifici o di locali esistenti purché la nuova destinazione sia compresa tra quelle ammesse o ammissibili dalla normativa **d'ambito**, a condizione che venga rispettata la quota minima di parcheggi prescritta per la nuova destinazione d'uso.

TITOLO II – CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

CAPO I – BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E MONUMENTALE VINCOLATI

Art. 8 – Edifici di valore storico monumentale

1. Sono individuati gli immobili soggetti ai vincoli di cui alla Parte II (Beni culturali) del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, articolo 10 “Beni culturali”.
2. La tavola del Piano delle Regole – Tavola dei vincoli – provvede all’individuazione dei beni vincolati.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Tutti gli interventi edilizi che comportino cambio di destinazione d'uso verso destinazioni diverse dalla residenza e/o comportino un fabbisogno aggiuntivo di standard, trasposizione delle volumetrie o alterazione delle caratteristiche morfologiche e architettoniche (con esclusione delle opere di adeguamento igienico e tecnologico) sono soggetti a Piani di Recupero, o a Programmi Integrati di Intervento.

Art. 9 – Viabilità storica e di interesse paesistico

1. 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. 10 – 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 i ml 10 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. 11 – 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, svincoli, corsie di servizio, di aree di parcheggio a raso, di piste ciclabili e pedonali, spazi di verde.

5. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica *del 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. 12 – 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; il limite esterno di tali fasce costituisce anche il limite di edificabilità. Nel caso in cui le aree incluse nella fascia di rispetto siano classificate nelle tavole **di 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 e distributori di carburante **nei limiti** delle condizioni e prescrizioni **definiti dalla disciplina normativa per la Componente Commerciale del P.G.T. di cui all'Allegato B e, in particolare, di quanto stabilito all'art. 8**, nonché di quanto stabilito all'art. 9 delle Norme del Piano dei Servizi.

5. La realizzazione delle recinzioni dei fondi di proprietà, è consentita anche nelle fasce di rispetto stradale purché non creino intralcio alla visibilità ed al traffico e purché nel rispetto di quanto disposto dalle norme vigenti. Mediante il Regolamento Edilizio verranno determinate modalità e tipologie strutturali ammesse per le recinzioni.

6. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica del 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. 13 – 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. Alle condizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3, sono ammessi gli eventuali incrementi edificatori come previsti all'art. 28 limitatamente finalizzate alla soluzione di problemi di famiglie con presenza di soggetti diversamente abili.

Art. 14 – Rispetto di elettrodotti

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotti, 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, nn. 11719 e 11723, fatte salve più specifiche prescrizioni dettate da ASL e ARPA.

Art. 15 – Vincolo idrogeologico

1. Sono così denominate le parti del territorio particolarmente vulnerabili sotto il profilo idrogeologico 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. 16 – Vincolo paesaggistico

1. Sono individuate le aree e gli immobili soggetti ai vincoli di cui alla Parte III (Beni paesaggistici) del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, artt.136 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico) e 142 (Aree tutelate per legge).
2. La tavola del Piano delle Regole – Tavola dei vincoli – provvede all'individuazione e perimetrazione degli immobili e delle aree soggette a vincolo.
3. Nelle aree individuate nelle tavole d 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.
4. Sotto il profilo di merito vanno tenute presenti le prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lombardia, nel testo vigente.

Art. 17 – 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. 18 – 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 allegata alle presenti norme: *Nuclei di Antica Formazione (NAF)*.

CAPO II – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI

Art. 19 – Ambito residenziale storico | Città storica

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 allegata alle presenti norme: **Ambito residenziale | Città storica**

Art. 20 – Ambito residenziale con funzione paesaggistico-ambientale | Città verde

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti contraddistinti da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il P.G.T. intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.

2. 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 allegata alle presenti norme: **Ambito residenziale | Città verde**

Art. 21 – Ambito prevalentemente residenziale con funzione di consolidamento o completamento | Città compatta

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 allegata alle presenti norme: **Ambito prevalentemente residenziale | Città compatta**

CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI NON RESIDENZIALI

Art. 22 – Ambito prevalentemente non residenziale con funzioni artigianali e produttive

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 allegata alle presenti norme: **Ambito a carattere prevalentemente produttivo-artigianale**

Art. 23 – Ambito prevalentemente non residenziale con funzione commerciale, turistico-ricettiva e terziaria/direzionale

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti monofunzionali ove prevalgono funzioni commerciali, 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 allegata alle presenti norme: **Ambito a carattere prevalentemente terziario e commerciale**

CAPO IV – AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Art. 24 – Ambiti oggetto di pianificazione attuativa (Piani attuativi in vigore)

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 alla scheda d'ambito allegata alle presenti norme: **Piani attuativi in vigore**

Art. 25 – Ambiti di Progettazione/Pianificazione Coordinata

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il P.G.T. individua n. 3 ambiti oggetto di Progettazione/Pianificazione Coordinata:
 - *Ambito di Pianificazione Coordinata – Ambito Fornace*
 - *Ambito di Pianificazione Coordinata – Ambito COOP*
 - *Ambito di Pianificazione Coordinata – Ambito produttivo Tradate sud (ex PIP)*
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 alle schede allegate alle presenti norme: **Ambito di Pianificazione Coordinata - Ambito Fornace, Ambito di Pianificazione Coordinata - Ambito COOP, Ambito di Pianificazione Coordinata - Ambito produttivo Tradate sud (ex PIP)**

CAPO V – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 26 – Ambiti di trasformazione – Caratteri generali

1. Tenuto conto del livello di urbanizzazione già raggiunto sul territorio comunale di Tradate, della scarsa disponibilità di suolo, della necessità di salvaguardare, nella massima misura possibile, le residue disponibilità di aree libere, la scelta fondamentale del P.G.T. in riferimento agli ambiti di trasformazione, **come delineata dal Documento di Piano**, è stata ispirata alla concentrazione delle ipotesi di crescita ulteriori in ambiti già sottratti alle attività agricole, in parte degradati e da recuperare, sia per la presenza di strutture produttive dismesse, sia per la presenza di edificato privo di valore. Si è imposto così l'orientamento di perseguire il soddisfacimento delle nuove esigenze in uno con il recupero e la riqualificazione di porzioni del territorio comunale in via di abbandono e di degrado.
2. In applicazione di tale scelta strategica, la gran parte delle previsioni di nuovi insediamenti è localizzata su ambiti territoriali già edificati da recuperare e riqualificare a funzioni urbane. Sono stati individuati 9 ambiti di trasformazione, i cui contenuti sono singolarmente illustrati e definiti nelle schede contenute nell'apposito Allegato **del Documento di Piano**.
3. Nella progettazione attuativa degli ambiti di trasformazione, in aggiunta a quanto già definito nelle schede singole, dovranno essere rispettati criteri di qualità progettuale degli interventi, collocare spazi di verde e di piantumazione lungo le aree di frangia.

CAPO VI – SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art. 27 – 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 ai seguenti elaborati**:

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

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.

Nelle tavole del Piano delle Regole son puntualmente individuati gli edifici di culto in ambito con destinazione d'uso differente.

Art. 28 – 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 SLP 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.
4. Le indicazioni planimetriche e le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani esecutivi già approvati e in corso di esecuzione, di cui al comma precedente, sono fatte salve e formano parte integrante delle presenti norme.

5. Esse trovano applicazione fino allo scadere del termine di efficacia del piano attuativo cui si riferiscono. 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, per un massimo di due anni, salvo proroghe di legge.

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

Art. 29 – 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. 30 – Ambiti agricoli

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 dalla singola convenzione sottoscritta ed in vigore per il Piano, nonché alla scheda d'ambito allegata alle presenti norme: **Ambiti agricoli**

Art. 31 – Ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche

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 dalla singola convenzione sottoscritta ed in vigore per il Piano, nonché alla scheda d'ambito allegata alle presenti norme: **Ambiti agricoli destinati all'esercizio di attività specifiche**

Art. 32 – 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. individua 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 allegata alle presenti norme: **Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola**

Art. 33 – Ambiti boscati

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 dalla singola convenzione sottoscritta ed in vigore per il Piano, nonché alla scheda d'ambito allegata alle presenti norme: **Ambiti boscati**

CAPO II – AREE DI RILEVANZA NATURALISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

Art. 34 – 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 P.G.T. 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. 35 – Verde di connessione ecologica

1. Il P.G.T. individua vasti spazi, in parte autonomi e in parte pertinenziali, adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale, gravati, di norma, da vincolo di rispetto stradale ai sensi di legge. Essi, se lasciati in abbandono, possono divenire ricettacolo di rifiuti e aree di degrado. La corretta utilizzazione può far conseguire loro un ruolo di verde di connessione con funzione ecologica e di filtro a tutela dall'inquinamento acustico ed ambientale.
2. A tal fine, le predette aree possono essere riqualificate attraverso piani e progetti di forestazione urbana, non assoggettata a frequentazione del pubblico, al fine di costituire zone ecotonali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi, fatte salve le attività culturali in esercizio che devono essere tutelate .
3. L'individuazione progettuale delle attrezzature strategiche previste dal Documento di Piano ha valore di massima, rinviando al conseguimento della progettazione definitiva la precisa localizzazione, con valenza conformativa e prescrittiva, mediante variante del Piano dei Servizi.

TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E VARIE

Art. 36 – Utilizzazione delle aree fabbricabili

1. Ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SLP edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle Leggi 47/85, 724/94 e D.L. 269/03. A tale scopo, tenuto conto della modifica del sistema di computo della edificabilità, verrà computata la SLP come effettivamente approvata in base agli originari titoli abilitativi, comprendendovi tutti gli ambienti a suo tempo computati come volume, e la sua commutazione in SLP si otterrà dividendo il volume così determinato per l'altezza di m 3,20.
2. Il lotto è da ritenere impegnato sotto il profilo urbanistico quando in base agli indici applicabili ed alla volumetria esistente sia esaurita ogni possibilità edificatoria. È libero in assenza di edificazione, è parzialmente libero quando residui una possibilità edificatoria. A questo scopo la verifica è effettuata mediante calcolo esemplificato al precedente articolo 6.21.
3. Allo scopo di verificare il grado di asservimento di un suolo ai fini dell'edificabilità va tenuto presente il titolo originario mediante il quale è stato approvato il volume, a nulla rilevando frazionamenti successivi o eventuali alienazioni, atteso che l'asservimento, ancorché non risultante dagli atti catastali, deriva automaticamente dal titolo abilitativo a suo tempo rilasciato. A maggior ragione non avranno rilevanza i frazionamenti successivi alla data di adozione del presente P.G.T.
4. In sede di rilascio del titolo abilitativi restano vincolati di diritto proporzionalmente i terreni quale base di calcolo al fine del rilascio, senza necessità di vincolo trascritto, atteso che esso deriva automaticamente dal titolo. L'ufficio tecnico comunale cura l'individuazione dei terreni asserviti indicando con apposita simbologia, su mappe catastali esistenti, presso il medesimo ufficio, anche su supporto informatico, i mappali asserviti a ciascun titolo abilitativi, nonché a tenere dei registri per nominativo e per mappale sui quali annotare l'asservimento eseguito al fine del rilascio del titolo abilitativi, sia nella forma del permesso di costruire che nella forma della DIA. Ogni ulteriore edificazione non può non tener conto di quanto già edificato.
5. Detti registri e mappe devono essere tenuti a disposizione della pubblica consultazione.
6. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire, o ogni D.I.A. sostitutiva di esso, deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato alla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Art. 37 – Utilizzazione delle aree pertinenziali

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

Art. 38 – 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 m 2,00 dal confine con strade o altri spazi pubblici, salvo maggiori distanze stabilite dalle norme vigenti.
4. Le intercapedini di ventilazione possono avere una larghezza massima interna in pianta di m 1,30 misurata dal paramento esterno del muro d'ambito dell'edificio emergente dal terreno.
5. Salvo il caso che coincidano con muri di contenimento di terrapieni più alti, muri perimetrali esterni di tali intercapedini non devono emergere oltre i cm 15 dal livello del terreno circostante sistemato. In presenza di marciapiede o di spazio pubblico non possono in ogni caso emergere dal piano di quest'ultimo.
6. Quando si sia in presenza di un terreno accidentato che non abbia un piano uniforme, al fine della determinazione del livello di riferimento per il computo dei parametri urbanistici è possibile presentare un progetto che preveda la nuova sistemazione dell'area di pertinenza urbanistica, in maniera tale da sottoporre alla approvazione la configurazione del fabbricato e delle aree pertinenti, anche con elaborazioni assonometriche o di rendering, che consentano di verificarne la compatibilità complessiva con l'ambiente circostante. Ciò è sempre possibile in sede di formazione di piani attuativi. In tal caso il piano di riferimento per il computo dei parametri urbanistici diventa quello approvato anche ai fini delle varie disposizioni di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

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. 39 – Locali interrati pertinenziali

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

Art. 40 – 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.

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

Art. 41 – 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 alle lettere a), b), dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.03.2005, n. 12.

Art. 42 – Deroghe

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

Art. 43 – 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.

3.1 Per le strade esistenti di calibro inferiore a m 6.00 la larghezza teorica dovrà essere valutata pari a m 6.00 considerando m 3.00 per parte rispetto all'attuale mezzeria.

4. E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

5. Le sezioni relative a ciascuna strada sono definite, per le strade in progetto o per quelle di cui si prevede l'ampliamento, sulle tavole del P.G.T. e comprendono le aree occupate o da occupare dalle sedi stradali, dagli eventuali spazi di sosta e parcheggio d'uso pubblico e dal verde di arredo.

6. Tali aree sono inedificabili e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità.

7. Per la viabilità di previsione le tavole di Piano relative alla mobilità ne indicano la classe.

8. La viabilità esistente alla data di adozione del presente Piano si intende confermata.

8.1 Le previsioni di allargamento indicate dal piano si applicano agli edifici di nuova edificazione.

Art. 44 – 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.

ALLEGATO A

SCHEDE D'AMBITO

SCHEDA | Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Nuclei di Antica Formazione (NAF)	
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 e purché sia garantita l'accessibilità ai disabili. 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 alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.03.2005, n. 12, con esclusione di qualsiasi incremento delle volumetrie esistenti e alterazioni delle caratteristiche architettoniche. Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione. È fatta salva la possibilità di introdurre modeste modifiche del tetto, quando ciò sia reso necessario da esigenze di risanamento da infiltrazioni di acque piovane, senza che ne derivi incremento della SLP. È ammesso il recupero a fini abitativi del volume dei fienili esistenti, con la modalità di calcolo del volume vuoto per pieno all'altezza di gronda.</p> <p>Recupero dei sottotetti esistenti – È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dalla L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni e secondo quanto previsto dalle presenti Norme di PGT. L'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è subordinata a una valutazione della Commissione del Paesaggio in riferimento all'incidenza delle modifiche esteriori consentite</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 e l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di individuare ulteriori ambiti da assoggettare a piano di recupero, ai sensi delle disposizioni citate al comma precedente, anche a seguito di segnalazione dei privati. Nelle more della formazione ed approvazione dei piani di recupero sono sempre ammessi gli interventi previsti dal comma 2 dell'art. 9 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.</p>

DIVIETI ED ESCLUSIONI	Non sono ammesse superfici e manufatti accessori di cui all'art. 6.5, quando determinino un volume fuori terra, salvo che per il superamento delle barriere architettoniche. Sono ammessi nel sottosuolo, salvo che nelle zone ove insistono alberature o piantumazioni di valore ambientale o storico. Resta, comunque, fermo il rispetto della superficie drenante SD nella misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria, fatte salve le condizioni già esistenti, nelle quali tale limite non sia raggiungibile, ferma restando la possibilità di non computare al fine della verifica della superficie drenante la porzione dei piani interrati che eccede il sedime delle costruzioni emergenti almeno un piano fuori terra, se ha la copertura di almeno 40 cm sotto il livello di campagna coperta da terreno vegetale.
CONDIZIONI E VINCOLI	Gli interventi che comportano modifiche all'apparato cromatico e decorativo degli edifici esistenti (<i>intonaci di facciata, elementi di finitura nelle facciate, tinteggiatura, decorazioni</i>) e/o realizzazione/sostituzione di elementi costruttivi caratterizzanti gli edifici (<i>abbaini e/o lucernari, materiali e posa di pavimentazioni esterne, vetrine, insegne, tende esterne, targhe e bacheche, apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo, elementi tecnologici quali ad esempio impianti antifurto, telecamere e lampeggianti di cancelli automatici</i>) sono subordinati a una valutazione della Commissione del Paesaggio in riferimento all'incidenza delle modifiche esteriori consentite.

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	esistenti
DISTANZE	esistenti

SCHEMA | Ambito residenziale - Città storica

Ambito residenziale Città storica	
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	<p>Edifici esistenti - Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, come previsti dalle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.03.2005, n.12, con esclusione di qualsiasi incremento delle volumetrie esistenti e alterazioni delle caratteristiche architettoniche, dovendosi, invece, tendere alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi.</p> <p>Recupero dei sottotetti esistenti – È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dalla L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni e secondo quanto previsto dalle presenti Norme di PGT. L'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è subordinata a una valutazione della Commissione del Paesaggio in riferimento all'incidenza delle modifiche esteriori consentite.</p> <p>Incremento volumetrico – Potrà essere concesso un incremento volumetrico, purché l'indice di utilizzazione fondiaria non superi il valore di 0.1 mq/mq, entro una misura comunque inferiore al 10% dell'esistente e fino ad un massimo di 100 mq di SLP, rapportati all'intero edificio esistente indipendentemente dal numero delle singole unità immobiliari in cui può essere suddiviso, nel rispetto dell'altezza massima preesistente e del rapporto RD del 50%. Ove la costruzione esistente rivesta caratteristiche di pregio storico-architettonico, il nuovo volume dovrà essere separato dall'edificio principale, fermo restando che non possono essere alterate le parti alberate.</p>
DIVIETI ED ESCLUSIONI	Non sono ammesse superfici e manufatti accessori di cui all'art. 6.5, quando determinino un volume fuori terra, salvo che per il superamento delle barriere architettoniche. Sono ammessi nel sottosuolo, salvo che nelle zone ove insistono alberature o piantumazioni di valore ambientale o storico. Resta, comunque, fermo il rispetto della superficie drenante RD nella misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria.
CONDIZIONI E VINCOLI	Il rilascio del titolo è subordinato a un vincolo all'immobile di cui rappresenta ampliamento debitamente trascritto. Gli interventi che comportano modifiche all'apparato cromatico e decorativo degli edifici esistenti (intonaci di facciata, elementi di finitura nelle facciate, tinteggiatura, decorazioni) e/o realizzazione/sostituzione di elementi costruttivi caratterizzanti gli edifici (abbaini e/o lucernari, materiali e posa di pavimentazioni esterne, vetrine, insegne, tende esterne, targhe e bacheche, apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo,

	<i>elementi tecnologici quali ad esempio impianti antifurto, telecamere e lampeggianti di cancelli automatici) sono subordinati a una valutazione della Commissione del Paesaggio in riferimento all'incidenza delle modifiche esteriori consentite.</i>
--	--

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	esistenti
DISTANZE	esistenti

SCHEMA | Ambito residenziale – Città verde

Ambito residenziale Città verde	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti caratterizzati da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il P.G.T. intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	- Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
DESTINAZIONI D'USO	Destinazione prevista prevalente: La destinazione d'uso è esclusivamente quella residenziale.
INTERVENTI AMMESSI E	<p>Edifici esistenti - Sono ammessi prevalentemente interventi di recupero degli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia, salvo che per edifici aventi vincolo monumentale, e modesti ampliamenti nei limiti di cui nel seguito (Incremento una-tantum), purché non comportino il taglio di alberature esistenti nel rispetto dell'altezza massima esistente e del rapporto di SD del 50%. Eventuali tagli di alberi sono ammessi unicamente nell'ambito dei processi di tutela e cura agro-silvo-pastorale, con sostituzione di alberi della stessa specie o di altre specie arbustive o arboree prescelte fra quelle autoctone o naturalizzate per motivazioni fitosanitarie, come individuate in relazione al regolamento del verde.</p> <p>Recupero dei sottotetti esistenti – È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dalla L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni e secondo quanto previsto dalle presenti Norme di PGT. L'applicazione della normativa regionale riguardante il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è subordinata a una valutazione della Commissione del Paesaggio in riferimento all'incidenza delle modifiche esteriori consentite</p> <p>Nuova edificazione - Qualora si tratti di aree prive di edificazione, e mai asservite ad altra edificazione, nella consistenza catastale risultante alla data di adozione del P.G.T., è ammessa una minima potenzialità di nuova edificazione alle condizioni di salvaguardia con tagli di alberature limitate all'area interessata dal sedime dell'immobile da costruire, nel rispetto degli indici indicati nella scheda d'ambito.</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 SLP nella misura di mq 45,00, 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 45,00 di SLP.</p> <p>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. Tali</p>

	<p>interventi di ampliamento sono ammessi unicamente a favore di edifici abitativi mono o bifamiliari, con la condizione che dall'intervento medesimo non possa e non debba derivare un incremento delle unità immobiliari, bensì unicamente il miglioramento delle condizioni abitative di quelle già esistenti. Sono anche esclusi gli edifici che nel titolo originario erano articolati in più di due unità immobiliari abitative, anche se, all'attualità, ne risultano due soltanto.</p> <p>Nel caso di edificio bifamiliare, l'incremento <i>una-tantum</i> deve essere ritenuto quale limite massimo, con la conseguenza che di esso a ciascuna unità immobiliare verrà attribuita una quota proporzionale alla SLP esistente, salvo diverso accordo tra i proprietari.</p>
CONDIZIONI E VINCOLI	<p>Il rilascio del titolo abilitativo deve essere registrato e vincolato all'immobile oggetto dell'intervento, secondo le modalità prescritte nelle presenti Norme.</p>

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	Edifici esistenti: esistenti
	<p>Nuove costruzioni:</p> <p>UF = 0,08 mq/mq</p> <p>RC = 10%</p> <p>SD = 50%</p> <p>HE = m 6,50</p>
DISTANZE	Edifici esistenti: esistenti
	<p>Nuove costruzioni:</p> <p>DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui o in caso di accordo tra proprietari confinanti, oppure minimo di m 5,00</p> <p>DF = m 10 oppure 0,00 nei casi sopra previsti</p> <p>DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico, salve restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo di m 5,00.</p>

SCHEMA / Ambito prevalentemente residenziale - Città compatta

Ambito residenziale / Città compatta	
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 e sociale; ai piani superiori, destinazione 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>Per tali edifici è ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata a parcheggio pertinenziale nel rispetto dei limiti prefissati.</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 o senza demolizione del volume esistente. Per gli edifici non residenziali esistenti di evidente valore architettonico, il volume dovrà sempre essere mantenuto tal quale e potrà comunque essere trasformato ai fini della nuova destinazione d'uso.</p> <p>Recupero dei sottotetti esistenti - È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, alle condizioni stabilite dalla L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni e secondo quanto previsto dalle presenti Norme di PGT, 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 SLP nella misura di mq 45,00, 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 45,00 di SLP. In tal caso, tuttavia, l'uso</p>

	<p>del beneficio <i>una-tantum</i> non può essere aggiuntivo all'indice residuo, ma lo comprende e lo esaurisce.</p> <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. Sono anche esclusi gli edifici che nel titolo originario erano articolati in più di due unità immobiliari abitative, anche se, all'attualità, ne risultano due soltanto.</p> <p>Nel caso di edificio bifamiliare, l'incremento <i>una-tantum</i> deve essere ritenuto quale limite massimo, con la conseguenza che di esso a ciascuna unità immobiliare verrà attribuita una quota proporzionale alla SLP esistente, salvo diverso accordo tra i proprietari.</p>
CONDIZIONI E VINCOLI	///

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	<p>UF = 0,30 mq/mq</p> <p>RC = 45%</p> <p>SD = 30%</p> <p>HE =</p> <p>Per le nuove costruzioni, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti.</p> <p>Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti.</p> <p>Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".</p>
DISTANZE	<p>DC = 0,00 se preesistente allineamento continuo su fronte stradale o costruzioni a confine su lotti privati contigui o in caso di accordo tra proprietari confinanti, oppure minimo di m 5,00</p> <p>DF = m 10 oppure 0,00 nei casi previsti sopra</p> <p>DS = allineamento edifici esistenti con assegnazione di punti fissi da parte del Responsabile dello Sportello Unico, salve restando le distanze di Legge tra le pareti finestrate di edifici antistanti, oppure minimo di m 5,00.</p>

SCHEDA | Ambito non residenziale - Ambito a carattere prevalentemente produttivo-artigianale

Ambito non residenziale Ambito a carattere prevalentemente produttivo-artigianale	
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 soltanto quelle artigianali e industriali, con esclusione di quelle insalubri di 1^a e 2^a classe, come definite dalla vigente normativa in materia, fatte salve le attività in essere, con le attività complementari compatibili con le attività artigianali e industriali.</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 100 di SLP per ciascun organismo produttivo, contenuta, comunque, entro il 50% della SLP della unità produttiva, e realizzabile unicamente in presenza della stessa. <p>È inoltre possibile il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparabili, fino al raggiungimento di una superficie di vendita non superiore a mq 250 per unità immobiliare, soddisfacendo comunque tutti gli standard di pertinenza.</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 commerciali di esposizione o di vendita al dettaglio o all'ingrosso; - Attività direzionali; - Attrezzature per lo spettacolo; - Attività private a carattere comunitario; - Attività con finalità assistenziali; - Industrie pesanti (quali raffinerie, impianti siderurgici, cementifici etc.); - Industrie inquinanti che non garantiscono con preventivo progetto esecutivo la mancanza assoluta di elementi di inquinamento idrico, atmosferico e fonico; - Attività agricole per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e l'allevamento degli animali.

INTERVENTI AMMESSI	Edifici esistenti - Per edifici esistenti compresi in tale ambito sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27, comma 1, della L.R. 11.03.2005, n. 12, con le integrazioni introdotte dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse .
	Ampliamento edifici esistenti - Per gli edifici produttivi già esistenti che abbiano esaurito ogni potenzialità edificatoria, a fronte di comprovate esigenze di ampliamento, finalizzate al potenziamento produttivo o al miglioramento qualitativo dell'efficienza, anche in vista di miglioramento della qualità energetico-produttiva, è consentito procedere in applicazione di quanto disposto dal DPR 20/10/1998, n. 447, e successive modificazioni, ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro. In tal caso il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale vengano assicurate forme di compensazione ambientale, concordate con il Comune, anche mediante la cessione di aree per standard urbanistici in altri ambiti del territorio comunale, nonché mediante l'utilizzo della tecnica dei "tetti verdi" a favore del risparmio energetico e del miglioramento dell'ecologia urbana.
CONDIZIONI E VINCOLI	In caso di cessazione dell'attività produttiva in corso, potrà essere rilasciata autorizzazione all'esercizio di una nuova attività produttiva solo nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.
	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, sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide e aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere degli enti competenti. Il requisito della non nocività per l'ambiente costituisce condizione primaria per l'autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	UT = 1,30 mq/mq UF = 1,00 mq/mq RC = 50% HE = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici) RD = 15% di SF SP = 1 mq/3,12 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	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.

SCHEDA | Ambito non residenziale - Ambito a carattere prevalentemente terziario e commerciale

Ambito non residenziale Ambito a carattere prevalentemente terziario e commerciale	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Ambiti non residenziali all'interno del tessuto urbano consolidato; comprendono aree con funzioni commerciali, 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: residenza, 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. 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 di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380.</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>Ampliamento edifici esistenti – È, altresì, ammessa solo per gli edifici esistenti con funzioni turistico-ricettive la possibilità di ampliamenti oltre il limite indicato, ove ritenuto indispensabile per la migliore produttività, sulla base di permesso di costruire in deroga, di cui all'art. 40 della L.R.12/2005, in presenza di progettazione di alta qualità energetica, che preveda, contestualmente, l'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici. Per le altre destinazioni non è ammesso nessun intervento.</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, e di tutte le attrezzature sportive e ricreative connesse a tali funzioni.</p> <p>Non sono realizzabili, nell'intero territorio comunale, nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita, salvo il caso di concentrazione con utilizzazione di edifici già esistenti alla data di adozione del presente P.G.T.</p>
CONDIZIONI E VINCOLI	///

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	<p>Per le funzioni commerciali vengono prescritti i seguenti limiti:</p> <p>UT = 1,30 mq/mq UF = 1,00 mq/mq RC = 50% HE = 12,00 m (esclusi gli impianti tecnologici) RD = 20% di SF SP = 1 mq/3,12 mq di SLP</p> <p>Limitatamente alle funzioni turistico-ricettive vengono prescritti i seguenti limiti:</p> <p>UT massimo = 0,75 mq/mq RC = 0,45 mq/mq SD = 0,35 mq/mq HE = 12 m SP = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione)</p>
DISTANZE	<p>DC = 5,00 m DS = 5,00 m DF = 10,00 m o in aderenza nei casi consentiti</p>
ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	<p>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 vengono previste aree pubbliche e di interesse pubblico e generale nei termini di legge limitatamente alla quota per parcheggio (100% SLP), con monetizzazione per la restante quota.</p>

SCHEMA | Piani attuativi in vigore

Ambiti residenziali e non residenziali Piani attuativi in vigore	
DEFINIZIONI	
DEFINIZIONE DELL'AMBITO	Il P.G.T. prende atto dell'esistenza di una serie di piani attuativi in vigore (con convenzione in essere alla data di adozione del Piano)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Piani di Recupero (PR) di cui alla L. 05/08/1978, n. 457; - Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL) di cui alla L. 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni; - Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui alla L. 17/02/1992, n. 179 e alla legge regionale. <p><i>Si veda singola convenzione</i></p>
DESTINAZIONI D'USO	<i>Si veda singola convenzione</i>
INTERVENTI AMMESSI E	<p><i>Si veda singola convenzione</i></p> <p>Incremento una-tantum - Per i Piani Attuativi in vigore e per le aree interessate da pregressi piani attuativi scaduti e/o esauriti, è ammessa la possibilità di edificazione <i>una-tantum</i> secondo le modalità seguenti: 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 SLP nella misura di mq 45,00, al fine di migliorare la condizione abitativa delle unità immobiliari residenziali. Rientrano in tale condizione anche gli edifici che abbiano una potenzialità edificatoria residua inferiore a mq 45,00 di SLP. In tal caso, tuttavia, l'uso del beneficio <i>una-tantum</i> non può essere aggiuntivo all'indice residuo, ma lo comprende e lo esaurisce.</p> <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. Sono anche esclusi gli edifici che nel titolo originario erano articolati in più di due unità immobiliari abitative, anche se, all'attualità, ne risultano due soltanto.</p> <p>Nel caso di edificio bifamiliare, l'incremento <i>una-tantum</i> deve essere ritenuto quale limite massimo, con la conseguenza che di esso a ciascuna unità immobiliare verrà attribuita una quota proporzionale alla SLP esistente, salvo diverso accordo tra i proprietari.</p>
CONDIZIONI E VINCOLI	<p>Le indicazioni planimetriche e le Norme Tecniche di Attuazione dei piani esecutivi già approvati e in corso di esecuzione sono fatte salve e formano parte integrante delle presenti norme. Esse trovano applicazione fino allo scadere del termine di efficacia del piano attuativo cui si riferiscono.</p> <p>Allo scadere del termine, i piani attuativi sono da ritenersi esauriti/scaduti e le aree interessate risultano a tutti gli effetti uniformate alla disciplina urbanistica dei relativi ambiti territoriali di appartenenza.</p>

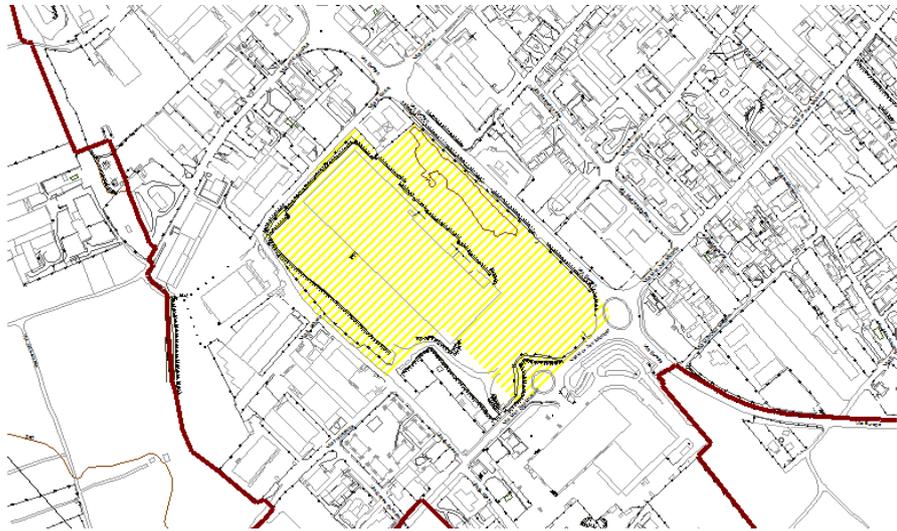
	<p>Nel caso in cui al termine del periodo di validità della convenzione del piano attuativo, non sia stata eseguita, in tutto o in parte, l'edificazione dei lotti l'edificazione delle aree in oggetto potrà essere portata a compimento o eseguita ex novo mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi, 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, per un massimo di due anni, salvo proroghe di legge.</p>
--	---

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	<i>Si veda singola convenzione</i>
DISTANZE	<i>Si veda singola convenzione</i>

SCHEDA | Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito Fornace

APC | Ambito Fornace

DATI DI INQUADRAMENTO

<p>LOCALIZZAZIONE</p>	 <p>Estratto PGT</p>
<p>STATO DI FATTO</p>	<p>Ambito all'interno del tessuto urbano consolidato, localizzato nel a sud-ovest dell'urbanizzato, configurato quale comparto di addensamento commerciale a sviluppo areale.</p> <p>L'ambito è destinato a insediamenti per le medie strutture di vendita e grandi attività commerciali, terziarie e ricettive.</p> <p>L'ambito di cui alla presente scheda risulta servito da viabilità di interesse sovracomunale: Via Monte San Michele (SP 19) e Viale Europa (SS233)</p>

<p>DATI QUANTITATIVI</p>	
<p>SUPERFICIE</p>	<p>mq 62.130 da rilievo aerofotogrammetrico</p>
<p>DESTINAZIONI PREVISTE PREVALENTI</p>	<p>Medie strutture di vendita e grandi attività commerciali, terziarie e ricettive.</p> <p>Tipologie di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita come previste alla SCHEDA 1 AMBITI E TIPOLOGIE COMMERCIALI di cui allegato B delle presenti Norme Esercizi di vicinato</p> <p>Tipologie di grandi strutture di vendita come previste alla SCHEDA 2 COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE di cui allegato B delle presenti Norme</p>
<p>DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI</p>	<p>Residenza, Attività industriali, Attività agricole</p>

DATI DI PROGETTO

Indici e parametri

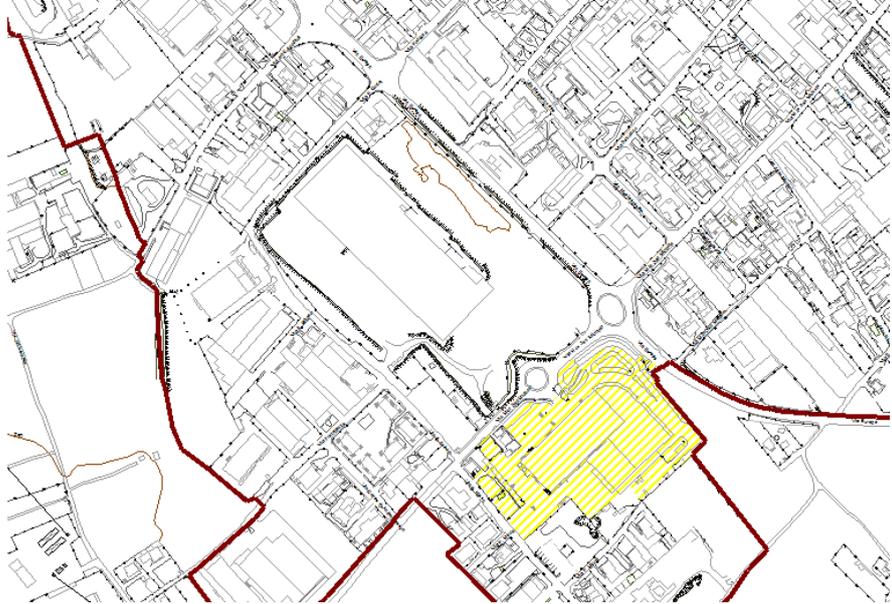
INDICI E ALTEZZE DISTANZE	Si vedano i contenuti della convenzione in essere.
--------------------------------------	--

Modalità attuativa	Piano Attuativo
-------------------------------	-----------------

Contenuti della convenzione

	Si vedano i contenuti della convenzione in essere e le disposizioni derivanti dalle autorizzazioni uniche regionali.
CONDIZIONI E VINCOLI	Le indicazioni per l'attuazione dell'ambito Fornace di cui alla convenzione in essere sono fatte salve e formano parte integrante delle presenti norme. Nel caso in cui al termine del periodo di validità della convenzione dell'ambito Fornace, non siano state completate, in tutto o in parte, le opere previste nell'ambito, si dovrà procedere al rinnovo della convenzione e del relativo piano attuativo, definendo con l'Amministrazione comunale obblighi e oneri posti a loro carico dei proprietari delle aree e definendo gli indici previsti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari all'esecuzione delle opere.

SCHEMA | Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito COOP

APC Ambito Coop	
DATI DI INQUADRAMENTO	
LOCALIZZAZIONE	 <p>Estratto PGT</p>
STATO DI FATTO	<p>Ambito all'interno del tessuto urbano consolidato, localizzato nel a sud-ovest dell'urbanizzato, configurato quale comparto di addensamento commerciale a sviluppo areale.</p> <p>L'ambito è destinato ad insediamenti per attività commerciali medie alimentari e non e grandi (non alimentari) terziarie e ricettive.</p> <p>L'ambito di cui alla presente scheda risulta servito da viabilità di interesse sovracomunale: Via Monte San Michele (SP 19) e Viale Europa (SS233)</p>
DATI QUANTITATIVI	
SUPERFICIE	mq 28.085 da rilievo aerofotogrammetrico
DESTINAZIONI PREVISTE PREVALENTI	<p>Attività commerciali medie alimentari e non e grandi (non alimentari) terziarie e ricettive.</p> <p>Tipologie di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita come previste alla SCHEDA 1 AMBITI E TIPOLOGIE COMMERCIALI di cui allegato B delle presenti Norme</p> <p>Tipologie di grandi strutture di vendita come previste alla SCHEDA 2 COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE di cui allegato B delle presenti Norme</p>
DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Residenza, Attività industriali, Attività agricole

DATI DI PROGETTO

Indici e parametri

INDICI E ALTEZZE DISTANZE	Si vedano i contenuti della convenzione in essere.
--------------------------------------	--

Modalità attuativa	Piano Attuativo
-------------------------------	-----------------

Contenuti della convenzione

	Si vedano i contenuti della convenzione in essere e le disposizioni derivanti dalle autorizzazioni uniche regionali.
CONDIZIONI E VINCOLI	<p>Le indicazioni per l'attuazione dell'ambito Coop di cui alla convenzione in essere sono fatte salve e formano parte integrante delle presenti norme.</p> <p>Nel caso in cui al termine del periodo di validità della convenzione dell'ambito Coop, non siano state completate, in tutto o in parte, le opere previste nell'ambito, si dovrà procedere al rinnovo della convenzione e del relativo piano attuativo, definendo con l'Amministrazione comunale obblighi e oneri posti a loro carico dei proprietari delle aree e definendo gli indici previsti ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari all'esecuzione delle opere.</p>

SCHEMA | Ambito di Pianificazione coordinata – Ambito produttivo Tradate sud (ex PIP)

APC | Ambito produttivo Tradate Sud

DATI DI INQUADRAMENTO

LOCALIZZAZIONE



Estratto PGT

STATO DI FATTO

Ambito all'interno del tessuto urbano consolidato, localizzato nel quadrante sud della Città, destinato ad attività produttive (produzione e trasformazione di prodotti industriali ed artigianali)

L'ambito di cui alla presente scheda risulta appoggiato ad un asse viario esistente di notevole importanza intercomunale, la SS 233 Milano-Varese che permette agevole collegamento tra l'ambito e le altre parti del territorio comunale ed, inoltre, con l'Autostrada Milano-Laghi.

L'ambito di cui alla presente scheda risulta servito da viabilità di interesse sovracomunale: Via Monte San Michele (SP 19) e Viale Europa (SS233)

Le infrastrutture interne sono costituite da una viabilità principale collegata, attraverso Via Monte San Michele, con la SS 233; su di esse confluiscono le strade di servizio dei lotti.

DATI QUANTITATIVI

SUPERFICIE

536.120 mq (da rilievo aerofotogrammetrico)

DESTINAZIONI FUNZIONALI

Destinazioni previste prevalenti: Attività produttive e artigianali.

Destinazioni d'uso non ammissibili: Residenza, Attività ricettive ed alberghiere, Attività di somministrazione di alimenti o bevande, Attività commerciali di esposizione o di vendita al dettaglio o all'ingrosso, Attività direzionali, Attrezzature per lo spettacolo, Attività private a carattere comunitario, Attività con finalità assistenziali, Industrie pesanti, Attività agricole per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e l'allevamento degli animali.

<p>DESTINAZIONI FUNZIONALI</p>	<p>Destinazioni d'uso ammesse con limitazioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uffici direzionali solo se connessi all'attività produttiva sul lotto di intervento; 2. Uffici tecnici di progettazione, laboratori di ricerca e sperimentazione solo se connessi all'attività produttiva sul lotto di intervento; 3. Depositi e ricoveri automezzi per autotrasporti o noleggio di rimessa (possibilità riservata alle imprese già operanti sul territorio comunale con insediamenti preesistenti non compatibili con le destinazioni d'uso per l'ambito); 4. Servizi ed impianti tecnologici, solo se connessi alla singola azienda o a gruppi associati; 5. Abitazioni destinate al titolare o al custode entro il limite di un alloggio per ogni attività produttiva nel lotto di intervento; l'abitazione dovrà avere SLP complessiva non superiore al 50% della SLP dell'unità produttiva, con un massimo di 120 mq ed una autorimessa di 15 mq; l'unità abitativa dovrà risultare inserita nel corpo di fabbricato adibito ad unità produttiva, con esclusione di edifici residenziali autonomi; 6. Magazzini di imprese edili o affini; tali magazzini potranno essere insediati esclusivamente all'interno del comparto delimitato a nord da Via Pavia, ad est dall'area a standard prevista nel PGT, a sud dal confine dell'ambito, ad ovest da Via Cremona; tali insediamenti non potranno avere una superficie complessiva superiore al 5% delle aree produttive individuate dal presente Piano; la possibilità di tale destinazione funzionale è riservata esclusivamente alle ditte che già operano sul territorio comunale; nell'ambito di tali insediamenti è consentito realizzare un alloggio residenziale di servizio per ciascun magazzino edile, avente superficie lorda di pavimento non superiore a 120 mq, oltre ad una rimessa di 15 mq; in ogni caso la superficie lorda di pavimento totale dell'alloggio dovrà essere inferiore al 50% della superficie di pavimento destinata all'attività di magazzino edile al coperto; l'unità abitativa dovrà risultare inserita nel corpo di fabbricato adibito ad attività di magazzino edile, con esclusione di edifici residenziali autonomi; in particolare sono consentite le destinazioni: depositi di materiale ed attrezzature di cantiere, installazione di macchinari per la lavorazione del tondino di ferro per i cementi armati, installazione di attrezzature per la lavorazione e la produzione di manufatti di cemento per le esigenze di cantiere della ditta, officine di riparazione degli attrezzi di cantiere e delle macchine operatrici; è permesso lo stoccaggio di materiali edili, con divieto assoluto di commercio dei medesimi
---------------------------------------	---

DATI DI PROGETTO

Indici e parametri	
INDICI E ALTEZZE	<p>SM = 1.200 mq SM per i magazzini di imprese edili e affini = 1.000 mq UF = 100% RC = 50% RP = 15% HE = 12,00 m (esclusi i volumi tecnici ed altre installazioni che, per comprovata necessità, devono risultare di altezza maggiore)</p>
DISTANZE	<p>DC = pari alla metà dell'altezza e comunque non inferiore a 5,00 m</p> <p>È ammessa la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori a condizione: l'altezza massima all'intradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare m 6,00 e l'altezza di gronda lungo i confini non dovrà superare m. 5,50; l'altezza del fabbricato accessorio non potrà superare quella del fabbricato adiacente; qualora gli accessori abbiano struttura a carattere permanente, la loro superficie sarà computata nel calcolo del rapporto di copertura (RC)</p> <p>È consentita l'edificazione a confine qualora la domanda di concessione sia p receduta da progetto planivolumetrico vincolante, comprendente tutti i lotti interessati, a cu dovranno attenersi i progetti esecutivi relativi alle singole concessioni</p> <p>DS = pari alla metà dell'altezza e comunque non inferiore ai seguenti valori limite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strade di prima classe m 7,50 - Strade di seconda classe m 6,00 - Strade di terza classe m 5,00 <p>È ammessa la costruzione a confine con la strada di cabile elettriche, telefoniche e distribuzione gas metano, per trasformazione e alloggiamento di contatori; dette strutture non saranno computate nel calcolo del rapporto di copertura (RC) e nell'indice di utilizzazione fondiaria (UF).</p>
Modalità attuativa	Programma Pulriennale di Attuazione / Piano attuativo

	<p>Richiesta di cessione o concessione delle aree - I soggetti o le ditte interessate all'assegnazione delle aree mediante cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie dovranno presentare all'Amministrazione Comunale regolare domanda, nella quale siano indicati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Generalità e ragione sociale del richiedente; 2. Individuazione ed entità dell'area richiesta; 3. Attività che si intendono svolgere, con indicazione dei processi di lavorazione; 4. Numero degli addetti previsti; 5. Previsioni circa il consumo idrico; 6. Previsioni circa il consumo di energia elettrica; 7. Previsioni circa il consumo di gas metano; 8. Descrizione di come si intenderà procedere al pre-trattamento degli scarichi liquidi ed alla depurazione dei fiumi e dei residui gassosi, tenuto conto delle normativa nazionali e regionali vigenti in materia. 9. Individuazione di eventuali lotti successivi di completamento per i quali l'azienda richiede la pre-assegnazione delle aree con la modalità di cui alla convenzione (vedi nel seguito)
	<p>Determinazione del prezzo di cessione o concessione delle aree</p> <p>L'Amministrazione Comunale stabilisce, con apposita deliberazione, il corrispettivo per la cessione in proprietà o per la concessione in diritto di superficie delle aree destinate agli insediamenti produttivi nell'ambito di cui alla presente scheda. I prezzi saranno determinati sulla base dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria delle aree in aggiunta ai costi di esproprio e di acquisizione bonaria dei terreni.</p>
	<p>Modalità di assegnazione dei lotti - L'Amministrazione Comunale, avvalendosi del parere consultivo della Commissione consiliare Territorio e Viabilità, assoggetterà i lotti ai singoli richiedenti, secondo i seguenti criteri di priorità:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ricollocazione di aziende già presenti sul territorio comunale in ambiti non compatibili o saturi; 2. Insediamenti di aziende con superfici richieste congruenti con i lotti disponibili; 3. Ampliamento di aziende già insediate all'interno dell'ambito; 4. Aziende di particolare interesse territoriale <p>Nel caso di richieste aventi pari requisiti verrà considerata la data della domanda.</p> <p>La proprietà dell'area richiesta o di parte di essa o di altra all'interno dell'ambito, in misura pari almeno al 40% della superficie richiesta, costituisce diritto di priorità nell'assegnazione dei lotti.</p>

	<p>Convenzione – Contestualmente all’atto di cessione dell’area o della concessione dell’area, tra il Comune da una parte e l’acquirente o il concessionario dall’altra, viene stipulata una convenzione per atto di uso pubblico, da registrarsi e da trascriversi presso i competenti uffici, la quale dovrà prevedere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il corrispettivo della cessione dell’area o della concessione su di essa del diritto di superficie; 2. La durata della concessione; 3. Le sanzioni a carico dell’acquirente o del concessionario per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione e nelle presenti norme e nei casi in cui tale inosservanza comporti la decadenza della concessione; 4. I tempi per la presentazione della richiesta di concessione edilizia, tenuto conto che gli immobili da realizzare non dovranno avere superficie coperta inferiore al 25% del lotto assegnato; 5. Le modalità per il pagamento dei corrispettivi di assegnazione sia per il costo dell’area sia per i costi di urbanizzazione ad esse relative; 6. Ogni altro impegno che le parti riterranno di convenire. <p>Sempre in sede di convenzione, il comune potrà definire ulteriori prescrizioni tecnico-costruttive oltre a quelle definite nelle presenti norme, al fine di realizzare un insediamento che, almeno per comparti presenti caratteristiche omogenee ed ordinate.</p> <p>Nel caso in cui l’azienda non sottoscriva le convenzioni relative ai lotti di completamento entro un anno dalla comunicazione di disponibilità delle aree da parte del comune, decade dalla pre-assegnazione e le somme versate come anticipo verranno trattenute dal Comune, senza che l’azienda abbia diritto ad alcun indennizzo o rimborso.</p> <p>A tal fine le eventuali aree di proprietà dell’azienda all’interno dei lotti pre-assegnati si intendono disponibili.</p>
	<p>Sanzioni – Per l’inosservanza delle presenti norme vengono applicate le sanzioni previste in materia urbanistico-edilizia dalle leggi vigenti.</p> <p>Per quanto riguarda le violazioni in materia di inquinamento, si rimanda alle sanzioni previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.</p>

Indirizzi urbanistico-edilizi	
<p>CARATTERISTICHE DELLE AREE SCOPERTE</p>	<p>In ogni singolo insediamento produttivo, le aree scoperte, nel rispetto dei limiti minimi per le superfici destinate ad aree a parcheggio di pertinenza fissati dalle presenti norme, dovranno essere mantenute in buone condizioni.</p> <p>Gli eventuali depositi temporanei all'aperto di materie prime, materiali semilavorati e prodotti finiti dovranno essere limitati al tempo strettamente necessario per l'attività lavorativa e, comunque, non superare i 30 giorni solari.</p> <p>Le aree di deposito temporaneo dovranno essere mascherate rispetto alle strade con siepi sempreverdi e piantumazioni di altezza adeguata.</p> <p>In alcun modo potranno essere utilizzate come aree di deposito le superfici a parcheggio o le aree drenanti rese obbligatorie dalle presenti norme.</p>
<p>RECINZIONI</p>	<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>
<p>REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI PREVISTI</p>	<p>Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, secondo le norme statali e regionali in materia, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità.</p>

Attrezzature e infrastrutture	
PARCHEGGI DI PERTINENZA	Nell'ambito la superficie destinata a parcheggio di pertinenza è determinata in 1,00 mq ogni 5,00 mq di superficie fondiaria.
ATTREZZATURE FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	La realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi all'interno del comparto è subordinato all'approvazione di specifici progetti esecutivi.
RETE VIARIA INTERNA (ACCESSI)	Lungo la viabilità interna all'ambito gli accessi saranno consentiti sulla linea arretrata di m 5,00 dal limite della sede stradale o dal filo esterno della pista ciclo-pedonale, ove presente.
RETI DI SERVIZIO ALL'AMBITO	<p>Lungo la rete viaria interna all'ambito sono previste tutte le reti canalizzate di servizio: rete di fognatura acque reflue, rete di fognatura acque di pioggia, rete di acquedotto, rete gas metano, rete energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete telefonica.</p> <p>Le reti di servizio sono previste complete di infrastrutture stazioni di sollevamento, pozzi acquedotto, cabine di trasformazione al fine di rendere l'ambito completamente autonomo e provvisto delle infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività produttive ivi insediate.</p> <p>La rete di fognatura delle acque reflue, collegato al collettore intercomunale di Via Monte San Michele, confluisce nell'impianto di depurazione di Cairate.</p> <p>Prescrizioni sugli scarichi e loro depurazioni / Il rispetto dei limiti di accessibilità degli scarichi nei corsi d'acqua superficiali fissati dalla normativa vigente in materia sarà garantito, come nel seguito esplicitato: l'area lottizzata recapiterà i propri liquami di scarico nel collettore esistente in Via Monte San Michele e attraverso questo nell'impianto terminale di depurazione previsto prima dell'immissione nel Fiume Olona. Dovranno essere osservati i limiti di accettabilità degli scarichi da immettere in detto impianto terminale di depurazione fissati dalla normativa vigente o quelli più specifici eventualmente stabiliti dal Consorzio di depurazione. Il rispetto di tali limiti dovrà essere garantito mediante la realizzazione e l'impiego di appositi impianti di pre-trattamento atti ad eliminare i residui di lavorazione e a rendere gli scarichi conformi ai limiti di cui in precedenza. Gli impianti di pre-trattamento saranno realizzati direttamente dalle singole aziende entro il lotto a ciascuna di esse assegnato. Alle stesse aziende competerà la gestione e la responsabilità del perfetto funzionamento degli impianti; gli impianti di pre-trattamento dovranno essere dotati di appositi pozzetti di prelievo accessibili da chi sarà preposto al controllo.</p>

SCHEMA | *Ambiti agricoli*

Ambiti agricoli	
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, silos, 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, silos, 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, silos, 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>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 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 15.000, ed il rapporto di copertura su di esso non deve eccedere il 25%. Nel caso di proprietà di soggetti diversi dal richiedente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto di asservimento debitamente trascritto.</p>
-----------------------------	---

PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	<p>UF = 0,10 mq/mq per le attrezzature UF = 0,0094 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 4,00 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 100 metri dagli ambiti omogenei più vicini aventi destinazione diversa da quella agricola, secondo il P.G.T. Tale distanza potrà essere ridotta fino a metri 50 qualora siano adottate soluzioni oggettivamente atte a migliorare la situazione igienico sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante, secondo modalità che verranno specificate nel Regolamento Edilizio. 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 in atto.</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>

SCHEMA | *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 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.
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	UF = 0,0188 mq/mq per le abitazioni; per le attrezzature si rinvia a quanto stabilito dall'art. 59 comma 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12 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, con massimo m 0,2 per lato.

SCHEMA | 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. Essi sono singolarmente individuati nella cartografia del Piano delle Regole.
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), dell'art. 27 della legge regionale, 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 non superiore al 20% della SLP esistente, e, comunque, fino ad un massimo di mq 45, 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 SLP, e, comunque, fino ad un massimo di mq 120, nel rispetto degli altri limiti indicati al precedente comma, a condizione che vi sia un vincolo di destinazione d'uso al servizio agricolo per la durata di 20 anni, debitamente trascritto.</p> <p>Accessori esistenti - Per i fabbricati accessori alla residenza è ammessa solo la destinazione esistente e non è ammessa la possibilità di ampliamento volumetrico.</p> <p>Edifici esistenti destinati ad uso tecnologico - 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.</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 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. Resta ferma la possibilità di realizzazione di superfici accessorie (SA) per locali tecnologici e servizi vari. Gli interventi di riqualificazione e di ampliamento nei limiti indicati sono consentiti a condizione che venga sottoscritto impegno a non insediare, per un periodo di 30 anni, attività aventi una classe di nocività superiore a quella esistente, determinata secondo la normativa vigente in materia, e a non effettuare vendite frazionate della proprietà che diano luogo alla duplicazione o moltiplicazione delle attività insediate. In caso di cessazione dell'attività produttiva in corso, potrà essere messa in esercizio una nuova attività produttiva unicamente nel caso in cui quest'ultima presenti una classe di nocività uguale o inferiore a quella preesistente.</p>
<p>CONDIZIONI E VINCOLI</p>	<p>///</p>

<p>PARAMETRI URBANISTICI</p>	
<p>INDICI E ALTEZZE</p>	<p>esistenti</p>
<p>DISTANZE</p>	<p>esistenti</p>

SCHEMA | *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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
PARAMETRI URBANISTICI	
INDICI E ALTEZZE	///
DISTANZE	///

ALLEGATO B

NORME COMMERCIALI