Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico architettonico

Tessuto urbano residenziale di rispetto morfologico

Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia

AC n. Piani attuativi vigenti (in corso di realizzazione)

Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia

Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine

Attività florovivaistica

Attività non compatibili con la residenza

Tessuto urbano delle attività economiche

Tessuto urbano con presenza di attività industriali/artigianali

Tessuto urbano con presenza di attività terz./direzionali, commerciali e prod. servizi

Ambiti speciali

Media struttura di vendita

AMBITI AGRICOLI

Aree destinate all'attività agricola

Aree agricole di rilevanza ambientale ed ecologica

Insediamenti agricoli

Casotti , roccoli e ronchi

AMBITI DI TUTELA (D.Lgs. 42/2004) E VALORIZZAZIONE

Edifici vincolati

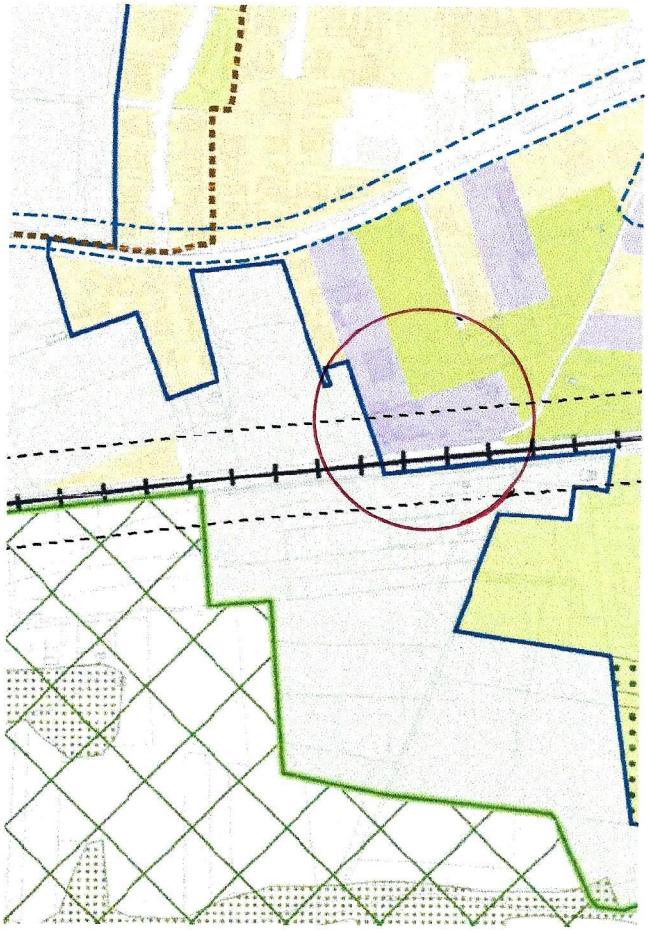
Edifici, ambiti, complessi di interesse storico, architettonico e testimoniale

Parchi territoriali

Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

PLIS Valle del Lanza - Proposta di ampliamento

Aree boscate - Fonte P.I.F. e DUASAF



9. Di norma, mediante titolo ad edificare, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione.

10. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    IF = 1,00 mq/mq
    IC = 60%
    IPF = 15%
    Altezza dell'edificio = 12,00 m.
    Distanza confini = 7,50
    Ds = 7,50 mt

11. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti, è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente, anche se eccedente l'altezza massima di zona.

12. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta, sarà consentito elevare l'altezza dell'edificio alla quota necessaria, fino ad un massimo 14,00 m.

13. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del precedente PGT (20 giugno 2012) e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura, è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 15% della superficie coperta e/o della SL esistenti al momento dell'adozione del precedente PGT (20 giugno 2012), a condizione che l'indice di copertura complessivo non superi il 60% della SF, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati , alla distanza dai confini, dai fabbricati e dai ciglio stradale.

Insediamenti destinati alla produzione localizzati in continuità con il tessuto residenziale

14. Per gli insediamenti produttivi posti in continuità con il tessuto residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento finalizzato a consentire l'attività produttiva con esclusione di ampliamenti edilizi volti allo sviluppo insediativo dell'attività.

15. Di norma, mediante titolo ad edificare, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e interventi di adeguamento igienico sanitario che comportino incrementi della S.L. entro la sagoma dei fabbricati esistenti.

16. E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del precedente PGT (20 giugno 2012), a condizione che l'indice di copertura complessivo non superi il 60% della SF, nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati , alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

17. Per l'insediamento isolato di natura artigianale esistente in prossimità del centro sportivo di via A.Volta, individuato come ambito speciale nelle tavole del PdR, inserito in un contesto urbano costituito prevalentemente da abitazioni e attrezzature di servizio residenziali. Il PGT promuove per tale ambito la riconversione ai fini residenziali, in coerenza con il tessuto urbano circostante, mediante interventi di recupero e ristrutturazione, o di demolizione e nuova costruzione, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Sugli edifici esistenti, fino all'attuazione degli interventi di riconversione funzionale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono invece ammessi cambi di destinazione d'uso, se non quelli volti alla residenza, e il subentro di attività di natura produttiva che comportano impatti sugli insediamenti residenziali.

Art. 38 – Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziaria-direzionale e commerciale, e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, nonché dalla presenza di insediamenti di natura mista con edifici a destinazione abitativa ed edifici destinati alla produzione prevalente di servizi e, in misura minima, di beni. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di intervento, di cui alla normativa del Documento di Piano

Destinazioni ammesse nelle zone terziarie-direzionali e commerciali

2. In tali zone sono di norma ammesse le destinazioni principali e complementari di cui all'art. 7.8.3 e all'art. 7.8.4., con la limitazione per le attività commerciali agli esercizi di vicinato e strutture di media dimensione con superficie di vendita non superiore a 400 mq. Non sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 7.8.3. e 7.8.4.

Prescrizioni di intervento

3. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:
   IF = 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)
   IC = 35 % o pari all'esistente (se superiore)
   IPF = 15 % o pari all'esistente (se superiore)
   Altezza dell'edificio = 12,00 m.
   Dc = ½ altezza dell'edificio con minimo di 5,00 m., salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
   Ds = 7,50 m. per calibro stradale fino a 15,00 m.
   10,00 m. per calibro stradale oltre 15,00 m.
   Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
   E' facoltà dell'Amministrazione, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
   Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
   De = pari ad H, con minimo 10,00 m.
   in aderenza nei casi consentiti.
   Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

Area Fontanelle Ortomercato

4. Sulle tavole della disciplina delle aree è individuata in località Fontanelle, con apposito perimetro, l'ambito speciale dell'area edificata relativa all'insediamento (sede ex-ortomercato) a cavaliere del confine con il Comune di Malnate nel cui territorio ricade la parte più estesa dell'edificato. Per tale ambito il PGT persegue la riqualificazione funzionale attraverso un intervento coordinato con il Comune di Malnate.
5. In tale ambito speciale, sono esclusivamente ammessi servizi di interesse generale: amministrativi, per la sicurezza, per la protezione civile.
6. Sono ammesse le destinazioni di natura terziario-direzionale, previo accordo di pianificazione con il Comune di Malnate, ed esclusivamente attraverso intervento soggetto a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, così come meglio definite:
   - Logistica e deposito di materiali
   - Commerciale (medie strutture di vendita)
   - Direzionale e terziaria specializzata
   - Servizi di interesse generale

   E' vietata ogni altra destinazione d'uso.

Prescrizioni di intervento

7. Gli interventi edilizi funzionali a consentire l'insediamento di servizi di interesse generale sono autorizzati tramite rilascio di titolo abilitativo diretto (ai sensi degli art. 33 e 41 della L.R. n° 12/2005). Il titolo può prevedere la realizzazione di residenze per addetti alla custodia dell'area, nel limite massimo di 120 mq di superficie abitabile.

8. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:
   IF = SL esistente alla data di adozione del PGT; in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione senza rispetto di sagoma, volume e sedime l'indice fondiario è fissato in 0,7 mq/mq
   IC = 50 % o pari all'esistente (se superiore)
   IPF = 15 %
   Altezza dell'edificio = 12,00 m
   Dc = ½ H con minimo di 5,00 m., salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
   Ds = 15,00 m.
   Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. E' facoltà dell'Amministrazione, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
   Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
   De = pari all'altezza dell'edificio, con minimo 10,00 m.
   In aderenza nei casi consentiti. Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
9. L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.R. n° 12/2005.

Capo V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Art. 39 – Aree destinate all'attività agricola

1. Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. n° 12/20005.

2. All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

3. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc., strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

5. Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. n° 12/2005.

6. Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela