Città di Tradate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

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

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

ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma14-bis

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INCARICO TECNICO:

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio
21021 Angera (VA) Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

Data: febbraio 2019

Aggiornamento: 00

ELABORATO

2

L’elaborato contiene integrazioni non costituenti variante (ai sensi della L.R. 12/2005, articolo 13, comma14-bis).

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

Incarico tecnico conferito a:

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

con

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

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

Città di Tradate
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

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

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ALLEGATO ALLA PARTE SECONDA E TERZA DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'Ufficio di Piano

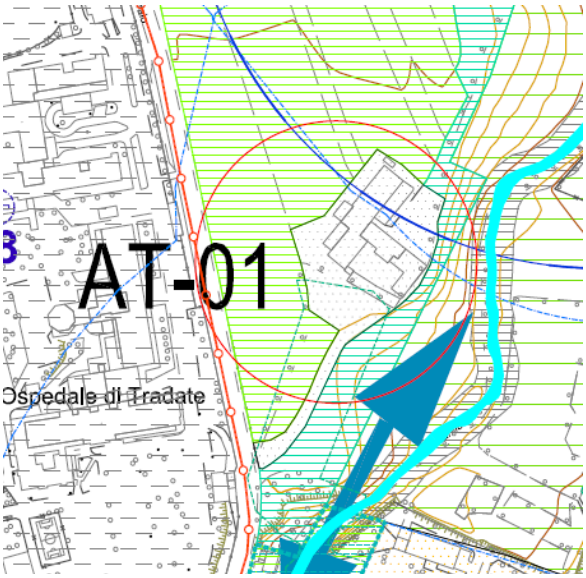
Premessa

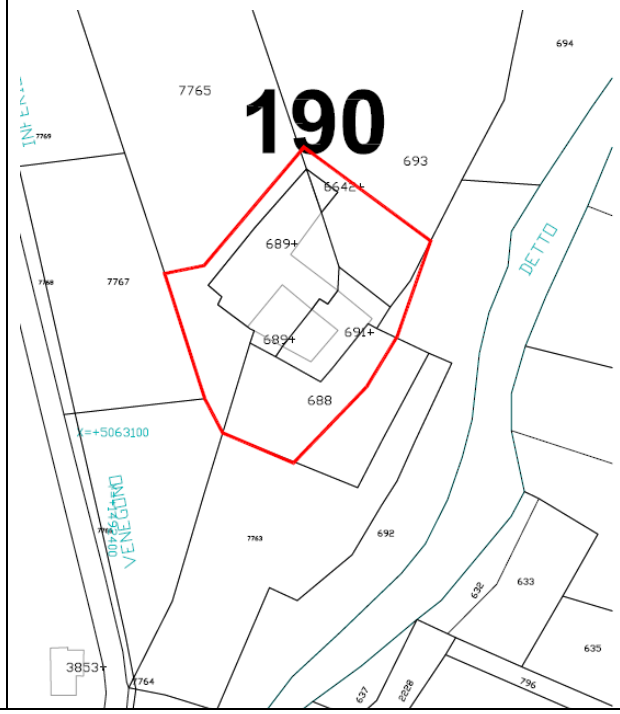
I dati dimensionali contenuti nelle singole schede sono puramente indicativi.

La presentazione dei progetti relativi ai Piani Attuativi dovrà essere supportata da apposito rilievo topografico finalizzato a individuare la superficie fondiaria da utilizzarsi, depurata delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT 01**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp. mq	Destinazione Prevalente
		proposta		Sez. TR	
AT-01	E1	190	via XI febbraio	7765(p),693(p), 6642(p), 689, 688(p), 691(p), 7763(p), 7764(p) 4.670,00	dest. Residenziale





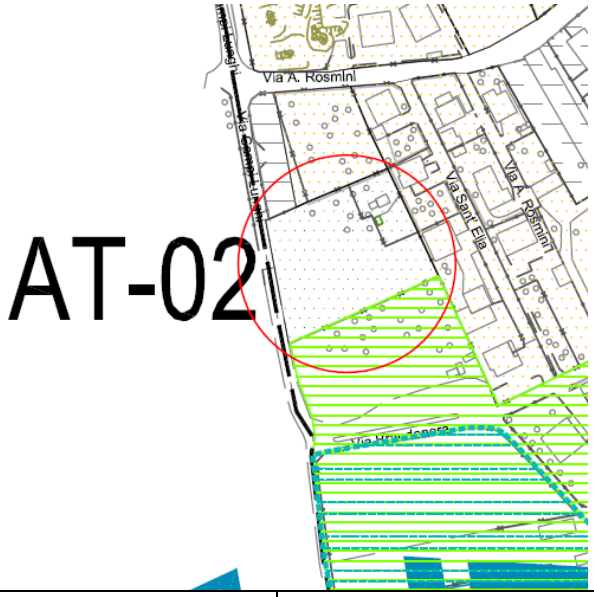
Destinazione da PRG – E - agricola

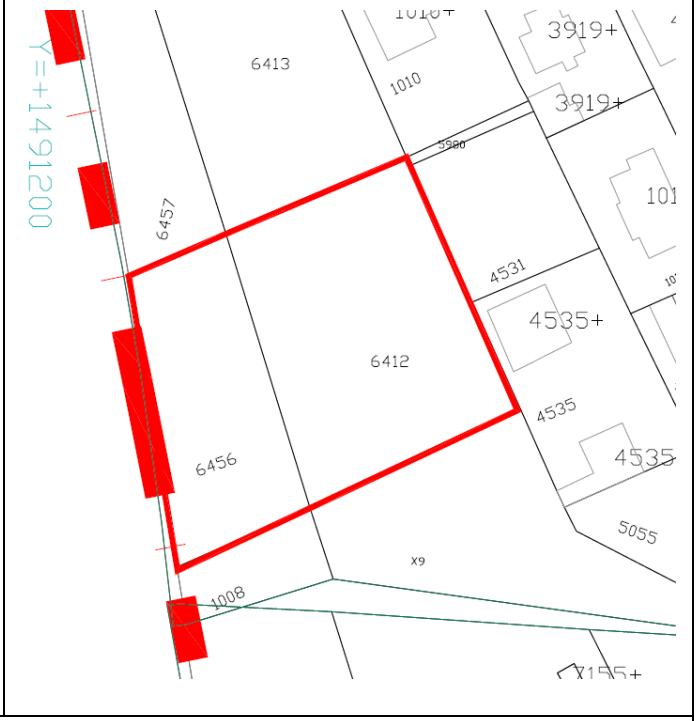
obbiettivi	È un'area edificata, già sede di attività produttiva artigianale, prevista come edificio isolato in zona agricola. Nel PRG l'area è identificata con apposita scheda. Il fabbricato è censito come zona critica evidenziata nella Tav. 22 in quanto dismesso dal 2007. La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obbiettivi: - mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza; - conversione dell'insediamento a destinazione prevalentemente residenziale, ripristinando i caratteri dell'antico complesso agricolo; i volumi considerati superfetazioni e incongruità architettoniche saranno recuperati con sviluppo progettuale attento al corretto inserimento nel paesaggio e rispetto ai punti di vista da via XI febbraio; l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico, da sottoporre ad autorizzazione paesistica, e quindi: 1) la compensazione delle aree che, sebbene già edificate, saranno sottratte alla zona agricola dell'attuale PRG; 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività N.B. i dati dimensionali e la posizione del viale d'accesso sono puramente indicativi
Dati dimensionali	Esistenti – destinazione analoga a zona omogenea B2
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale: destinazione prevalente Altre destinazioni-funzioni ammissibili: Direzionale e terziaria: destinazione non superiore al 50% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con la struttura Ospedaliera Ricettiva-Alberghiera: destinazione dal 50% della SLP a prevalente, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con la struttura Ospedaliera
Indici e parametri	Rapporto di copertura, volumi ed altezze come esistenti Parcheggi pertinenziali privati 1 mq/10 mc. Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc. Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio. Ricettiva-Alberghiera: Parcheggi pertinenziali privati: un posto auto per camera con minimo assoluto di 1 mq/10 mc. Standards urbanistici 100/100 S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio. indice di Sup. coperta: Sc esistente Altezza massima edifici: H.max. esistente Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): esistente

Urbanizzazioni	- rete acque bianche; - rete acque reflue; - rete elettrica; - illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa per vincolo regionale inquinamento luminoso; - rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate. Calibri per eventuale progetto e realizzazione percorsi ciclo-pedonali : m 2,50 + aiuola spartitraffico m 1,00 (x la pista su via XI febbraio?); i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle aree verdi/protette circostanti (portale x accesso al Parco Pineta).
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: edificio a corte due/tre piani fuori terra Si prescrive di completare la barriera vegetale verso la via XI febbraio secondo modalità previste dal regolamento comunale del verde e delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio, e di verificare la stabilità del versante verso la scarpata fluviale del Fontanile di Tradate. Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, documento che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di pozzi perdenti o di sistemi di sub-irrigazione che possano provocare fenomeni erosivi della scarpata fluviale.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); le coperture piane, se previste, dovranno essere progettate nella tipologia tetti verdi dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT-02**

N.	Zona	n. proposta	localizzazione	Mapp. Sez. TR	S.t. mq	Destinazione Prevista S.f. mq
AT-02	PL zona B1 Standard		via Campilunghi	6412, 6456	2.440,00	1.900,00 dest. Residenziale





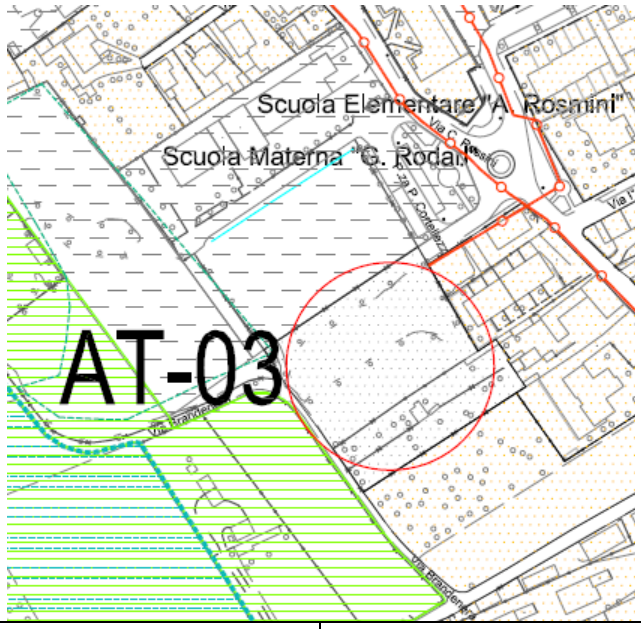
Destinazione da PRG – zona omogenea B1

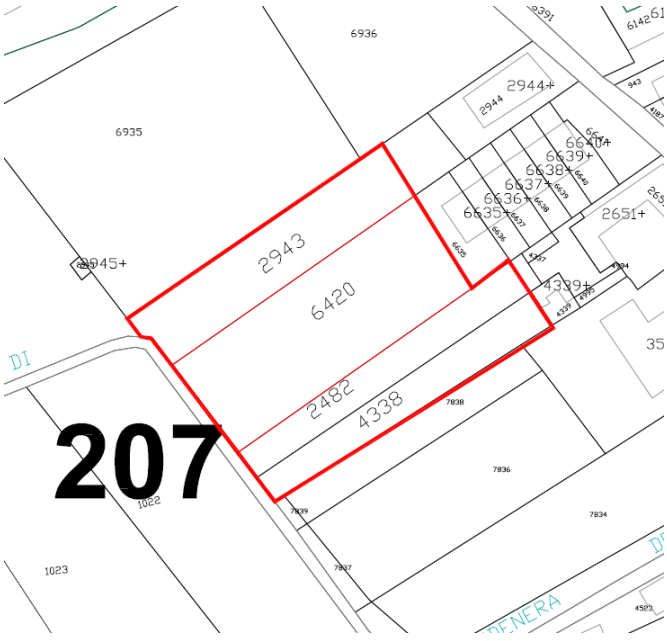
<table>
<tr><td>obbiettivi</td><td>È un’area già prevista edificabile con destinazione residenziale nell’attuale PRG, mediante Piano Attuativo.
La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obbiettivi:
- riduzione della capacità edificatoria complessiva presente sull’area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, razionalizzando le aree da cedere come standard di dotazione;
- verifica della tipologia edilizia più consona all’inserimento nel contesto paesistico, considerato che l’insediamento si trova al limite del perimetro di centro abitato con il limite di zona agricola e di zona della futura area protetta (Parco Agricolo Tre Castagni);
l’Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:
1) la compensazione delle aree previste come edificabili dall’attuale PRG;
2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all’Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell’efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività
N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi</td></tr>
<tr><td>Dati dimensionali</td><td>Superficie del comparto AT-06: mq 2.440,00 – zona omogenea B1
<table><tr><th>I.u.f. assegnato mq/mq</th><th>I.u.f. max. mq/mq</th><th>PGT Volume su i.f. assegnato mc</th><th>PGT Volume su i.f. massimo mq</th></tr><tr><td>0,25</td><td>0,3125</td><td>1.520,00</td><td>1.900,00</td></tr></table>
Slp. assegnata Mq 1.900,00*0,25 = mq 475,00
Slp. max mq 1.900,00*0,3125 = mq 762,50
L’I.u.f. massimo può essere ottenuto tramite acquisto dei diritti edificatori derivanti dalle aree previste a standard provenienti dal medesimo Piano di Lottizzazione, nonché attraverso premialità derivanti da progetti edilizi ed utilizzo di materiali eco-compatibili, improntati a forte risparmio energetico (vedi Nta del PdR)</td></tr>
<tr><td>Destinazioni d’uso ammissibili</td><td><u>Residenziale</u>
Non sono ammissibili altre destinazioni</td></tr>
<tr><td>Indici e parametri</td><td><u>Distanza minima dai confini:</u> Dc m 5,00
<u>Distanza minima tra edifici</u>: De m 10,00
<u>Parcheggi pertinenziali:</u>
<u>Residenziale 1mq/10mc</u>
Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc
<u>R.C. max compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%</u>
<u>Altezza massima edifici con tetto tradizionale a due-quattro falde: H.max.</u> intradosso colmo copertura: m 8,50
Altezza massima edifici con tetto piano: H. max. m 7,00
<u>Sup. filtrante</u> (rapporto verde traspirante): 50%</td></tr>
<tr><td>Urbanizzazioni</td><td>- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell’intensità luminosa;</td></tr>
</table>

	- rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate. Tratto di via Campi Lunghi da realizzare: carreggiata (in comune con Lonate C.) m 7,00 Si prevede il mantenimento della strada allo stato originario. i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle aree verdi circostanti
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: villette singole o bifamiliari a uno/due piani fuori terra; si prescrive la formazione di idonea barriera vegetale verso Sud, a confine con la futura area protetta e con la zona agricola; altezza, dimensioni, modalità costruttive delle recinzioni sono individuate nel Regolamento Edilizio.
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, elaborato che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT-03**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	s.t. mq	s.f. mq	Destinazione Prevista
		proposta		Sez. TR			
AT-03	PL zona B2 Standard	207	Via Brandenera-Rossini-Turati	2943, 6420, 2482, 4338	5.580,00	4.060,00	dest. Residenziale





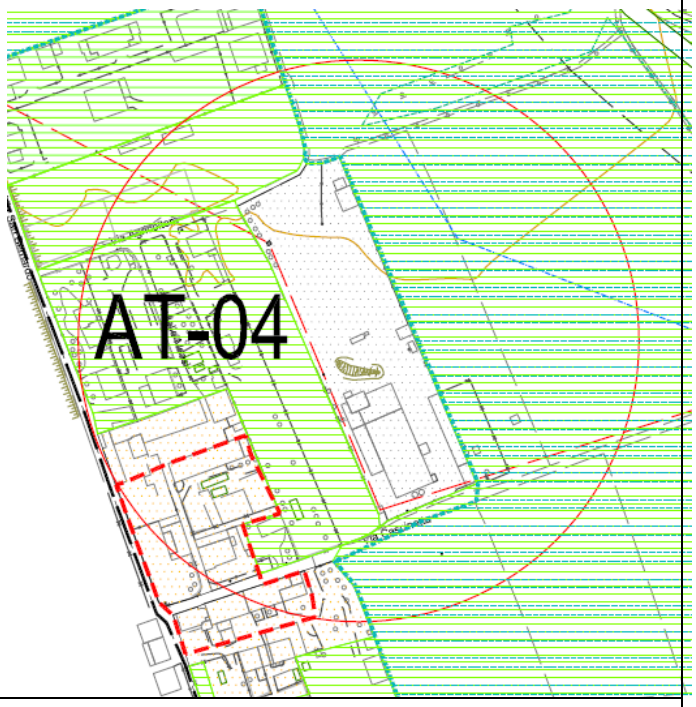
Destinazione funzionale PRG – B2

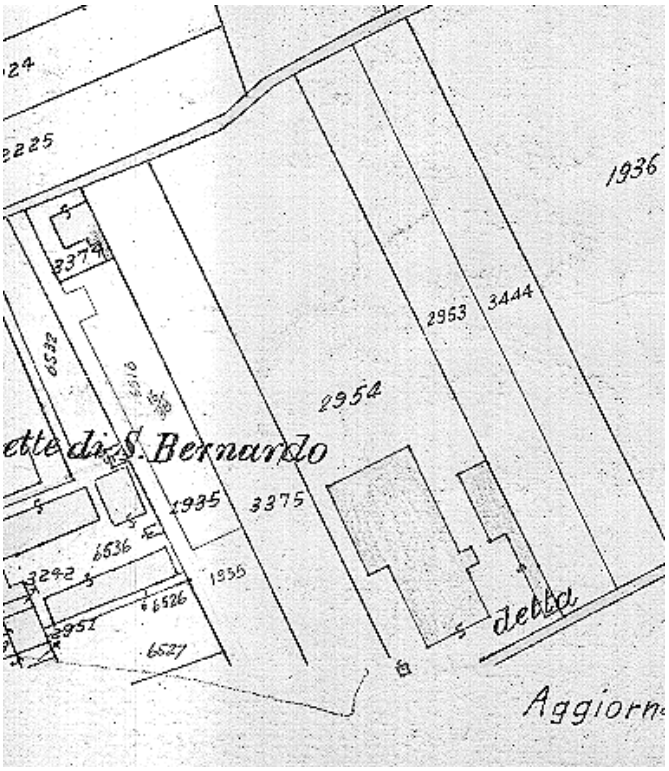
<table>
<tr><td>obbiettivi</td><td>È un’area già prevista edificabile con destinazione residenziale nell’attuale PRG, mediante Piano Attuativo.
La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obbiettivi:
- riduzione della capacità edificatoria complessiva presente sull’area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, riducendo e razionalizzando le aree da cedere come standard di dotazione;
- verifica della tipologia edilizia più consona all’inserimento nel contesto paesistico, considerato che l’insediamento si trova al limite del perimetro di centro abitato con il limite di zona agricola e di zona della futura area protetta;
l’Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:
- la compensazione delle aree previste come edificabili dall’attuale PRG;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all’Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale. Con l’attuazione del Piano è da realizzarsi la strada;
N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi</td></tr>
<tr><td>Dati dimensionali</td><td>Superficie del comparto AT-03: mq 5.580,00 – zona omogenea B2
<table><tr><th>I.u.f. assegnato mq/mq</th><th>I.u.f. max. mq/mq</th><th>PGT Volume su su i.f. assegnato mq</th><th>PGT Volume su i.f. massimo mq</th></tr><tr><td>0,405</td><td>~~0,47~~</td><td>5.250,00</td><td>6.080,00</td></tr></table>
Slp. assegnata Mq 4.060,00*0,405 = mq 1.640,00</td></tr>
<tr><td>Destinazioni d’uso ammissibili</td><td><u>Residenziale</u>
Non sono ammissibili altre destinazioni</td></tr>
<tr><td>Indici e parametri</td><td><u>Distanza minima dai confini:</u> Dc m 5,00
<u>Distanza minima tra edifici</u>: De m 10,00
<u>Parcheggi pertinenziali:</u>
<u>Residenziale 1mq/10mc</u>
Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc
<u>indice di Sup. coperta: compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%</u>
<u>Altezza massima edifici a falde: H.max.</u> intradosso colmo copertura: m 12,50
Altezza massima edifici con tetto piano: m 10,00
<u>Sup. filtrante</u> (rapporto verde traspirante): 50%</td></tr>
<tr><td>Urbanizzazioni</td><td>Tratto di via Rossini da realizzare, tipologia B del PdS;
- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell’intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;
le reti acque bianche e nere saranno separate.
si prevede la realizzazione di parcheggi esterni anche per la fruibilità alle aree verdi circostanti</td></tr>
<tr><td>Indirizzi</td><td>Tipologia: villette singole, bifamiliari, a schiera 2 piani fuori terra; edifici in linea</td></tr>
</table>

urbanistico-edilizi	con al massimo tre piani fuori terra, similari all'edificazione esistente (l'edificato è misto: da villette singole, a bifamiliari, a palazzine da 3-4 alloggi a edifici più complessi con max. 4 piani fuori terra) Si prescrive di conservare-formare una barriera vegetale verso Ovest e verso Sud; altezza, dimensioni, modalità costruttive delle recinzioni sono individuate nel Regolamento Edilizio.
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, studio che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

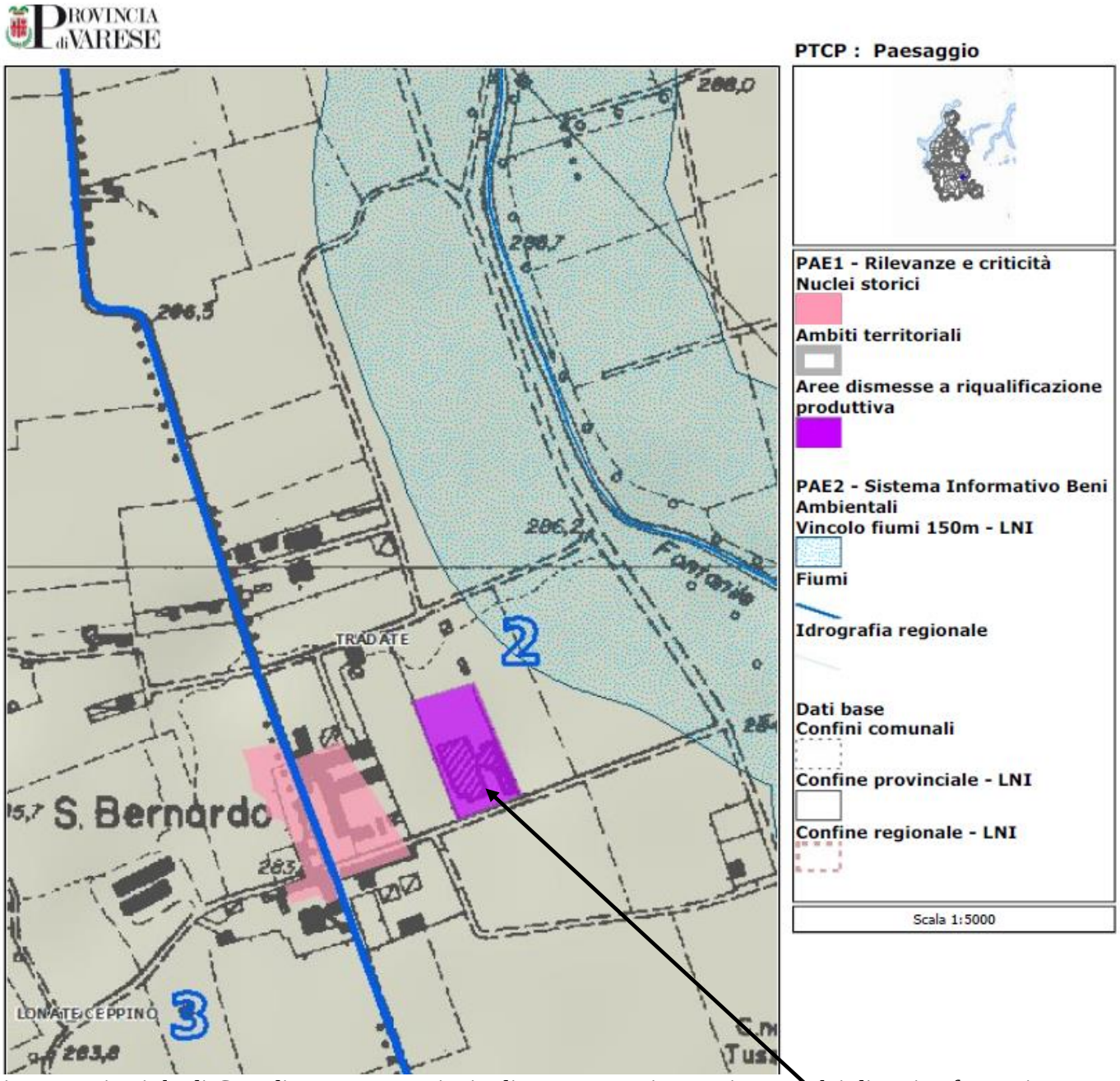
AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT-04**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	mq	Destinazione Prevista
		proposta		Sez. TR		
AT-04	E1	189	via Cascinetta	2954	2.777,00	Residenziale





Destinazione funzionale del PRG agricola E1



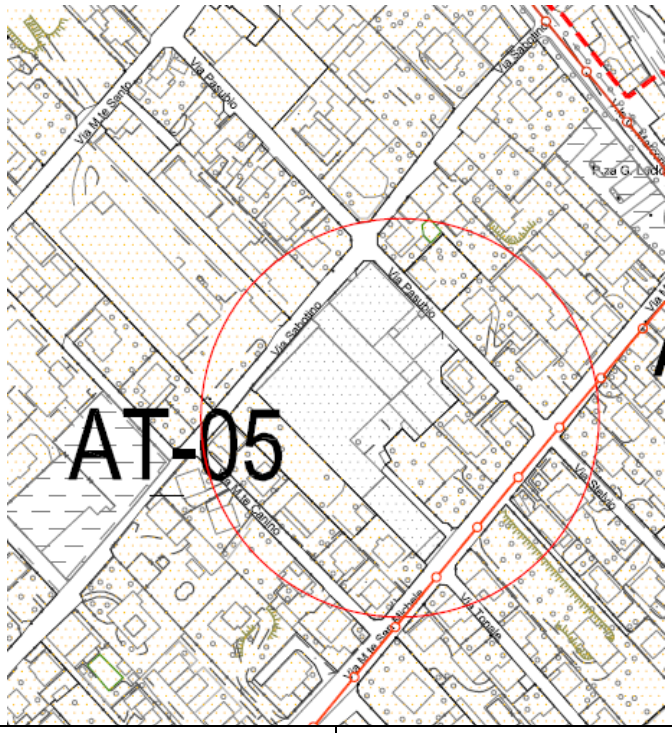
Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Varese: Perimetrazione nuclei di antica formazione: nucleo San Bernardo (fraz. Tradate e Lonate Ceppino); in evidenza complesso dell'ex fonderia come area dsmessa da riqualificare

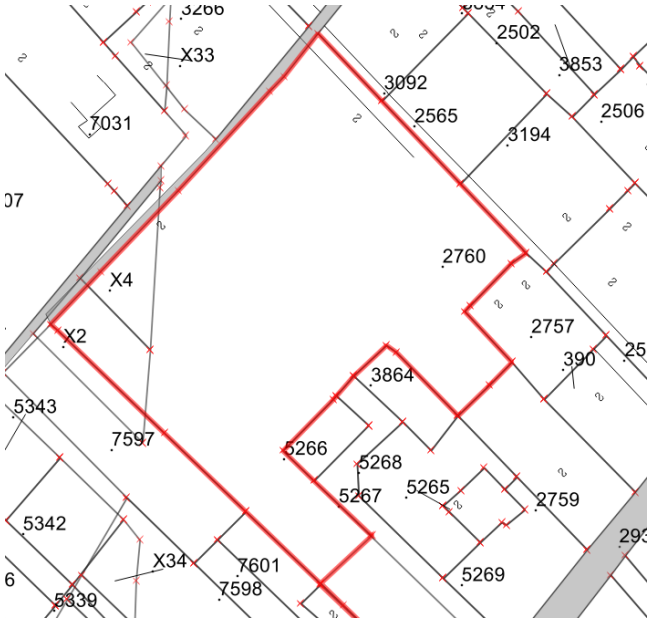
obbiettivi	È un'area edificata, già sede di attività produttiva industriale, prevista come edificio isolato in zona agricola. Nel PRG l'area è identificata con apposita scheda. Il fabbricato è censito come zona critica nel PTC della Provincia di Varese, in quanto dismesso. La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obbiettivi: - mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, orientando i fabbricati prevalentemente sul sedime già edificato; - conversione dell'insediamento a destinazione residenziale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006); l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi: 1) la compensazione delle aree che, sebbene già edificate, saranno sottratte alla zona agricola dell'attuale PRG; 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività il Piano-programma proposto alla P.A. deve essere assoggettato ad autorizzazione paesistica N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi
Dati dimensionali	Esistenti - zona omogenea assimilabile a B1
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale Non sono ammissibili altre destinazioni
Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Parcheggi pertinenziali: Residenziale 1mq/10mc Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc indice di Sup. coperta: Sc esistente Altezza massima edifici con tetto tradizionale a due-quattro falde: H.max. intradosso colmo copertura: m 8,50 Altezza massima edifici con tetto piano: H. max. m 7,00 Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): esistente
Urbanizzazioni	Saranno previsti parcheggi esterni sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle aree verdi circostanti; si prevede la possibilità di dotare il comparto di impianti autonomi di depurazione acque reflue in alternativa alla realizzazione dell'allacciamento alla rete fognaria, secondo distanze dall'abitato, modalità costruttive, collaudo e manutenzioni continue previste dalle norme di settore vigenti
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: edifici singoli, bifamiliari o a corte, max. due piani fuori terra Si prescrive di completare la barriera vegetale verso la futura area protetta dei Tre Castagni e verso le aree naturali del Fontanile di Tradate. Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio

Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT-05**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	mq Destinazione Prevista
		proposta		Sez. AB	
AT-05	D2-B2	129-320	via M.San Michele - Sabotino - Pasubio produttivo (anzani/galli)	2760, 3864	5.300,00 Residenziale





OSS. 117

Destinazione funzionale PRG: zona omogenea – D1

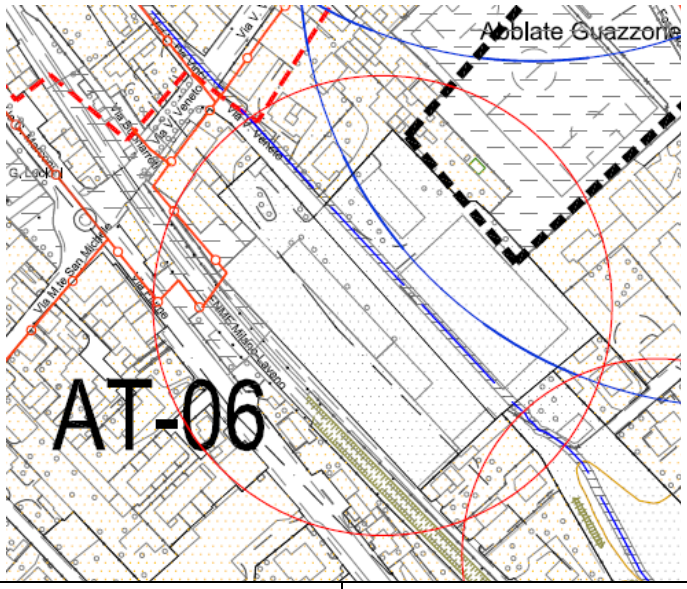
obbiettivi	E’ un’area edificata, già sede di attività produttiva industriale, ora dismessa, che

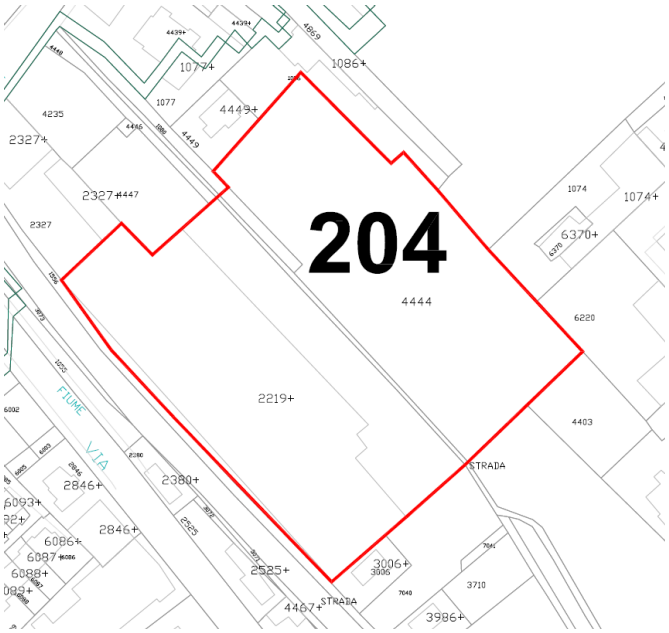
	viene prevista quale zona a vocazione prevalentemente residenziale. La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obbiettivi: - mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza; - conversione dell'insediamento a destinazione residenziale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica eventuali coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006); l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi: 1) manutenzione-implementazione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale o, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività; trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi
Dati dimensionali	Esistenti - zona omogenea assimilabile a B2
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale Commercio di vicinato Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Parcheggi pertinenziali: Residenziale 1mq/10mc Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc indice di Sup. coperta: compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50% Altezza massima edifici a falde: H.max. intradosso colmo copertura: m 12,50 Altezza massima edifici con tetto piano: m 10,00
Urbanizzazioni	- rete acque bianche; - rete acque reflue; - rete elettrica; - illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa; - rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate. Formazione-completamento marciapiedi largh. m. 1,50 oltre il calibro carreggiata i parcheggi esterni dovranno essere realizzati per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle infrastrutture pubbliche i quartiere
Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Parcheggi pertinenziali: Residenziale 1mq/10mc
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: edifici in linea, max 4 piani fuori terra (l'edificato è misto: da villette singole, a bifamiliari, a palazzine da 3-4 alloggi a edifici più complessi con mx. 4 piani fuori terra) Si prescrive di completare il comparto con barriera vegetale verso le vie Monte S.

	Martino, Sabotino e Monte Santo Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE-AMBITI DI COMPLETAMENTO - SCHEDE	**AT-06**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	mq Destinazione Prevista
		proposta		Sez. AB	
AT-06	PL, zona B3	204	via V. Veneto produttivo (Nardi), via Marone	2219, 4444	14.120,00 Produttiva flessibile





Destinazione funzionale da PRG: zona omogenea – B2

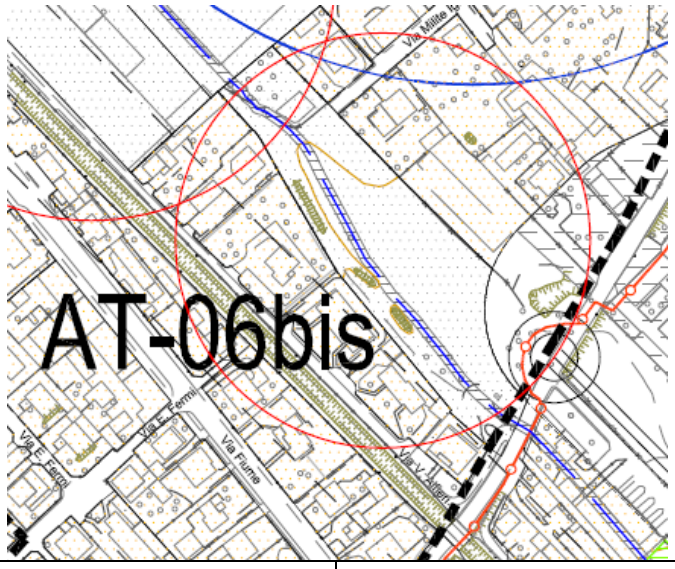
obbiettivi	Si tratta di un'area edificata, attualmente sede di attività produttive industriali, in zona prevalentemente residenziale, limitrofa alla linea ferroviaria Laveno-Varese-Milano delle FNM. La trasformazione urbanistica, attraverso Piano/Programma, avviene secondo i seguenti obbiettivi: - mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza; - mantenimento dell'insediamento a destinazione prevalente produttiva, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica eventuali coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006); l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi: 1) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della comunità; 2) il Piano-Programma dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e vie V. Veneto-M.San Michele, Marconi, Zara; 3) mantenimento dell'attività produttiva e dei posti di lavoro sul territorio comunale. 4) La formazione e sviluppo del Piano – programma può essere attuata per parti senza alcun vincolo per il rilascio dei titoli abilitativi trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi
Dati dimensionali	Esistenti – zona omogenea assimilabile a D1-D3
Destinazioni d'uso ammissibili	**<u>Produttiva:</u> destinazione prevalente** **<u>Altre destinazioni-funzioni ammissibili:</u>** <u>Residenziale</u> <u>Commerciale di vicinato</u> alimentare/non alimentare (max 250,00 mq di sup. di vendita): destinazione non superiore al 20% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali <u>Commerciale media struttura di 1° livello</u> fino a 600 mq di sup. vendita alimentare/non alimentare destinazione non superiore al 20% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali <u>Paracommerciale:</u> destinazione non superiore al 20% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali <u>Ludica</u>: destinazione non superiore al 20% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali <u>Direzionale e terziaria</u>: destinazione non superiore al 25% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e

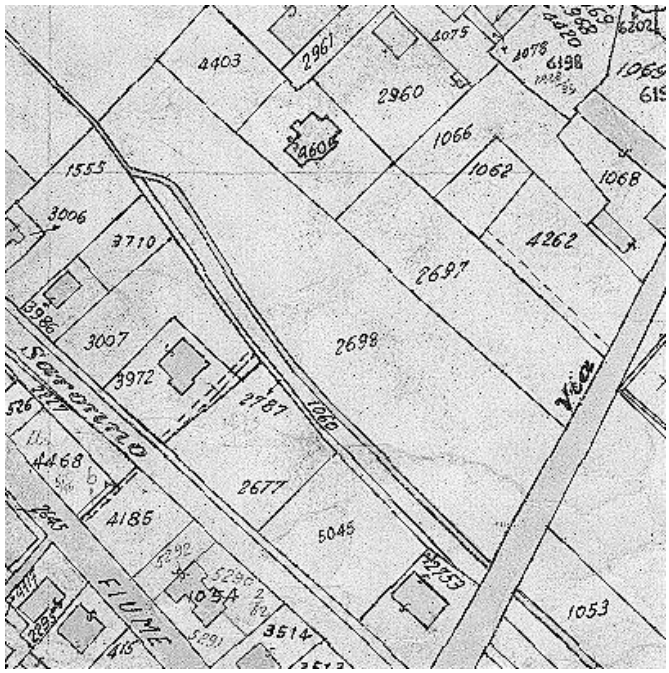
	verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali Ricettiva-alberghiera: destinazione sino al 50% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività;
Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Parcheggi pertinenziali: Residenziale 1mq/10mc Commerciale di vicinato e Paracommerciale: Parcheggi pertinenziali privati 1mq/10mc. Standards urbanistici 200% della S.L.P., di cui almeno il 50% a parcheggio. Pubblici esercizi e Ludica: Parcheggi pertinenziali 75/100 della S.L.P. Standards urbanistici 200/100 della S.L.P. di cui almeno il 100% a parcheggio. Direzionale e terziaria: Parcheggi pertinenziali 1mq/10mc Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio. Ricettiva: Parcheggi pertinenziali privati: un posto auto per camera con minimo assoluto di 1 mq/10 mc. Standards urbanistici 100% S.L.P. di cui 50% a parcheggio. Servizi di interesse generale: indice di Sup. coperta: Sc esistente Altezza massima edifici: H.max. esistente Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): esistente
Urbanizzazioni	Strada comunale calibro m 6,00 con marciapiede m 1,50, illuminazione pubblica i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe. - rete acque bianche; - rete acque reflue; - rete elettrica; - illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa; - rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate. Il P/P dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e via Vittorio Veneto-M.San Michele-Marconi
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: edifici in linea, max. 4 piani fuori terra: h. max esistente. Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante ed un riequilibrio delle masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via V. Veneto e laterali; il Programma d'intervento è funzionale al mantenimento dell'attività produttiva sul territorio comunale per conservare l'attività e i posti di lavoro in Tradate. Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello

	studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio. N.B. verifica ubicazione del Fosso Re ed eventuale applicazione disciplina di polizia idraulica ai sensi della DGR Lombardia 25/10/2012 n. IX/4287
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT-06bis**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	s.t. mq	s.f. mq	Destinazione Prevista
		proposta		Sez. AB			
AT-06bis	PL, zona B3	107	via Marone	2698, 1060, 2787	8.000,00	4.500,00	Residenziale flessibile





Destinazione funzionale da PRG: zona omogenea – B2

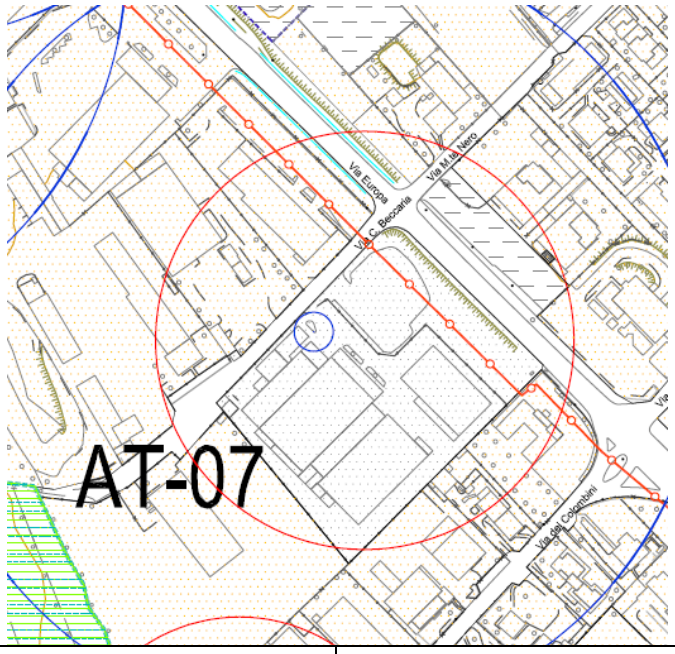
<table>
<tr><td>obbiettivi</td><td>Si tratta di area in zona prevalentemente residenziale, limitrofa alla linea ferroviaria Laveno-Varese-Milano delle FNM, già prevista come edificabile nel precedente PRG, che si sviluppa con accesso dalla via Marone.
La trasformazione urbanistica, attraverso Piano/Programma, avviene secondo i seguenti obbiettivi:
- Realizzazione di insediamento a destinazione prevalente residenziale;
l’Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:
1) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard coerente con l’Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell’efficienza/completamento a servizio della comunità;
2) il Piano-Programma dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e vie Maroni, Milite Ignoto, Foscolo;
3) La formazione e sviluppo del Piano – programma può essere attuata per parti senza alcun vincolo per il rilascio dei titoli abilitativi
trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio
N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi</td></tr>
<tr><td>Dati dimensionali</td><td>Superficie del comparto AT-06bis: mq 8.000,00 – zona omogenea B2

<table><tr><th>I.u.f. assegnato mq/mq</th><th>I.u.f. max. mq/mq</th><th>PGT Volume su su i.f. assegnato mq</th><th>PGT Volume su i.f. massimo mq</th></tr><tr><td>0,405</td><td>~~0,47~~</td><td>5.180,00</td><td>6.000,00</td></tr></table>
Slp. assegnata Mq 4.000,00*0,405 = mq 1.620,00</td></tr>
<tr><td>Destinazioni d’uso ammissibili</td><td>Residenziale: destinazione prevalente</td></tr>
<tr><td>Indici e parametri</td><td>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00
Distanza minima tra edifici: De m 10,00
Parcheggi pertinenziali:
Residenziale 1mq/10mc
Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc
Rapp. copertura: compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%
Altezza massima edifici a falde: H.max. altezza massima definita in gronda pari a m 8,50
Altezza massima edifici con tetto piano: m 10,00
Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): 50%</td></tr>
<tr><td>Urbanizzazioni</td><td>illuminazione pubblica parcheggi e viabilità del Piano dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe.
- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell’intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;</td></tr>
</table>

	- rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: villette singole, bifamiliari, a schiera 2 piani fuori terra; edifici in linea con tre piani fuori terra, similari all'edificazione esistente (l'edificato è misto: da villette singole, a bifamiliari, a edifici più articolati con max. 3 piani fuori terra) Tipologia: edifici in linea, max. 2 piani fuori terra: h. max all'imposta copertura 7,00 m. distanze edifici da corsi d'acqua. Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio. N.B. verifica ubicazione del Fosso Re ed eventuale applicazione disciplina di polizia idraulica ai sensi della DGR Lombardia 25/10/2012 n. IX/4287
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE	**AT-07**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	mq Destinazione Prevista
		proposta		Sez. AB	
AT-07	D1	191	Via Europa produttivo	4545, 4546, 3809	14.450,00 Produttivo, flessibile



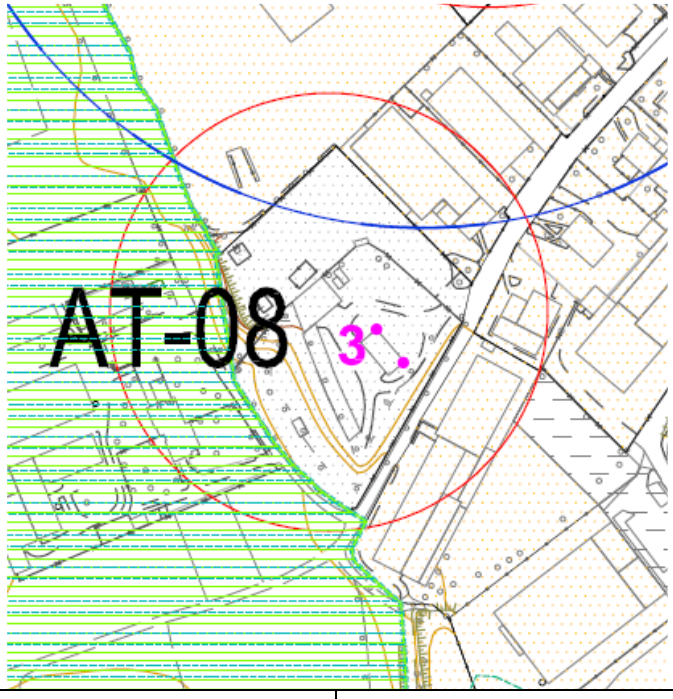
Destinazione funzionale PRG: zona omogenea D2, produttiva

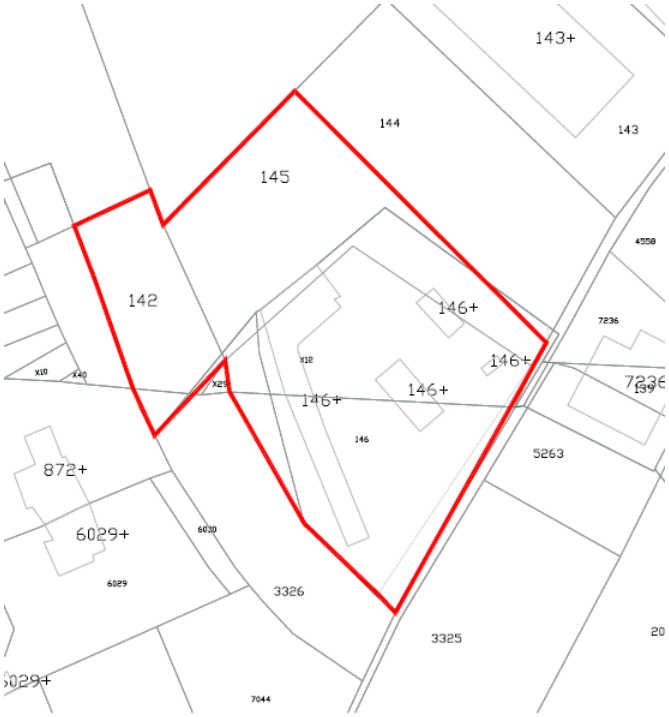
obbiettivi	È un'area edificata, sede di attività produttive industriali, attualmente dimessa, in zona prevalentemente commerciale, tra le vie Beccaria ed Europa. La richiesta della proprietà è di rendere più flessibile la destinazione funzionale della zona contemplando la funzione commerciale. La trasformazione urbanistica, attraverso Piano-Programma, avviene secondo i seguenti obbiettivi: - mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza; - conversione dell'insediamento a destinazione prevalente commerciale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), in tabella A (analoga a residenziale); l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi: 1) la cessione del pozzo ad uso idro-potabile collegato in rete pubblica; 2) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della collettività; 3) recupero delle aree a parcheggio necessarie a soddisfare gli indici previsti nelle Norme del PdR. trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi
Dati dimensionali	esistenti
Destinazioni d'uso ammissibili	Commerciale media struttura di vendita non alimentare, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali **Altre destinazioni-funzioni ammissibili:** Produttiva: destinazione non superiore al 50% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone miste con prevalenza attività commerciali
Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Parcheggi pertinenziali: Residenziale 1mq/10mc Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc Commerciale e Paracommerciale: Parcheggi pertinenziali privati 100% della superficie di vendita. Standards urbanistici solo non alimentare 100% della S.L.P., +25% pertinenziale pubblici esercizi e Ludica solo non alimentare: Parcheggi pertinenziali 1 mq/10 mc. Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. +25% pertinenziale. Attività produttive (industria ed artigianato): Parcheggi pertinenziali privati commisurati alle maestranze nella misura di 1 posto auto per addetto. Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento.

	indice di Sup. coperta: Sc esistente Slp. max. esistente, Volume max. esistente Altezza massima edifici: H.max. esistente Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): RD 20% della SF
Urbanizzazioni	Strada comunale calibro m 6,00 con marciapiede m 1,50, illuminazione pubblica e percorso ciclabile : m 2,50 + aiuola spartitraffico m 1,00 i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe. - rete acque bianche; - rete acque reflue; - rete elettrica; - illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa; - rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate.
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: capannoni produttivi, palazzine, h. max. esistente Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante per equilibrare le masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via Europa-via Beccaria; il Programma d'intervento è funzionale al cambio di destinazione industriale dismessa – in parte o in tutto – con quella commerciale rivitalizzando il comparto esistente senza consumo di suolo. Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE-AMBITI DI COMPLETAMENTO - SCHEDE	**AT-08**

N.	Zona	n.	localizzazione	Mapp.	S.t. mq	S.f. mq	Destinazione Prevista
		proposta		Sez. AB			
AT-08	standard		via Colombini ex discarica	142, 145, 146,	6.500,00	5.500,00	Produttivo





Destinazione funzionale PRG: zona omogenea F- standard

obbiettivi	È un'area attualmente dimessa, in zona prevalentemente artigianale in via Colombini, ex piazzola di raccolta rifiuti comunale, ceduta dal Comune alla Seprio Patrimonio Servizi. La trasformazione urbanistica, attraverso Piano-Programma, avviene secondo i seguenti obbiettivi: - formazione di insediamento produttivo; - conversione dell'infrastruttura pubblica in insediamento previo piano di caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), in tabella A (analoga a residenziale); l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi: 1) il frazionamento di una porzione di terreno per la rilocalizzazione delle antenne di telefonia cellulare da cedere al Comune o alla municipalizzata; 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività
Dati dimensionali	Superficie del comparto AT-08: mq 6.500,00 – zona analoga a D1 I.u.f. 0,50 mq/mq su s.f. mq 5.500,00 Mq 5.500,00*0,70 = mq 3.850,00
Destinazione d'uso	Artigianale/Industriale
Urbanizzazioni	- rete acque bianche; - rete acque reflue; - rete elettrica; - illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa; - rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate.
Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Attività produttive (industria ed artigianato): Parcheggi pertinenziali privati commisurati alle maestranze nella misura di 1 posto auto per addetto. Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento. indice di Sup. coperta: Sc esistente Altezza massima edifici: H.max. esistente Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): 30%
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: capannoni produttivi, palazzine Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante per equilibrare le masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via Europa-via Beccaria; il Programma d'intervento è funzionale al cambio di destinazione da standard a industriale rivitalizzando il comparto esistente senza consumo di suolo.

Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore);dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.