

Comune di Tradate  
PROVINCIA DI VARESE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE

Estensore

**Ing. Stefano Franco**

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

### ***PIANO DEI SERVIZI***

Elaborato

**NORMATIVA**

**PS 2**

Data: maggio 2021

L'elaborato contiene la normativa del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio di Tradate.

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

Incarico tecnico conferito a:

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



con

**Silvia Ghiringhelli** *Architetto*  
**Alessia Garbi** *Dottore in Pianificazione Territoriale*

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
<b>CAPO I – GENERALITÀ.....</b>	<b>2</b>
<i>Art. 1 – Finalità del Piano dei Servizi .....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2 – Elaborati e contenuti .....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 3 – Campo di applicazione del Piano dei Servizi .....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 4 – Strumenti e modalità attuative .....</i>	<i>3</i>
<b>TITOLO II – ATTREZZATURE PUBBLICHE E PUBBLICI SERVIZI .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO I – TIPOLOGIE DELLE ATTREZZATURE.....</b>	<b>4</b>
<i>Art. 5 – Ambiti per attrezzature pubbliche .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6 – ERP Aree destinate all’edilizia residenziale pubblica .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7 – Verde pubblico attrezzato.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 8 – Aree adibite a servizi e impianti tecnologici.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 9 – Aree riservate ai distributori di carburante e autolavaggi.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 10 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 11 – Aree per l’istruzione.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 12 – Aree per parcheggi pubblici .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 13 – Viabilità .....</i>	<i>8</i>

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – GENERALITÀ

#### *Art. 1 – Finalità del Piano dei Servizi*

---

1. In applicazione di quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 11.3.2005, n. 12, il Piano dei Servizi persegue la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, unitamente alle aree destinate ad accogliere insediamenti di edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde ed i corridoi ecologici, al servizio delle funzioni insediate e di quelle previste.
2. Esso tiene conto delle dotazioni già esistenti, di proprietà sia pubblica che privata, e individua quelle di nuova previsione, sulla base del fabbisogno della utenza complessiva ipotizzata, dettando le modalità della loro realizzazione.

#### *Art. 2 – Elaborati e contenuti*

---

1. Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:
  - PS 1 RELAZIONE - Schede delle attrezzature esistenti e previste
  - PS 2 NORMATIVA
  - PS 2.1 NORMATIVA – Rete Ecologica Comunale
  - PS 3 SISTEMA DEI SERVIZI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ - Attrezzature di interesse comunale e generale esistenti e previste (intero territorio)
  - PS 4 SISTEMA ECOLOGICO - Individuazione degli elementi della Rete Ecologica sovralocale – Progetto di Rete ecologica comunale (intero territorio)

#### *Art. 3 – Campo di applicazione del Piano dei Servizi*

---

1. Il Piano dei Servizi disciplina le attività e le iniziative finalizzate alla dotazione e gestione delle opere di interesse pubblico, anche se di proprietà privata, mediante le quali vengono garantiti gli standard urbanistici essenziali alla popolazione locale, a quella non residente ma gravitante sul territorio comunale per motivi di lavoro, a quella che frequenta la località per motivi turistici.
2. Esso riguarda tutte le opere che rientrano nella qualificazione di standard urbanistici, nonché quelli che sono finalizzati a garantire servizi di interesse pubblico generale.
3. Rientrano nel campo di applicazione anche gli interventi di edilizia residenziale pubblica.
4. Una parte dei servizi di nuova previsione è stata direttamente individuata, mentre una restante parte verrà individuata all'interno degli ambiti di trasformazione, nel contesto dei piani attuativi o programmi integrati di intervento. Essa sarà quantificata con precisione e localizzata in sede di formazione ed approvazione dei predetti piani attuativi, che determineranno la precisa configurazione urbanistica di quanto previsto dal Piano delle Regole.
5. I progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, anche di iniziativa privata, già approvati e non ancora attuati alla data di adozione del presente PGT continuano ad avere efficacia fino alla scadenza stabilita negli atti di approvazione, nel rispetto di quanto in essi stabilito, anche se non conformi alle norme del PGT.

*Art. 4 – Strumenti e modalità attuative*

---

1. I servizi dei quali tratta la presente disciplina si distinguono fra quelli che l'Amministrazione Comunale riserva alla propria iniziativa realizzativa, anche mediante forme di compartecipazione della iniziativa privata, nell'ambito del programma pluriennale delle opere pubbliche, e quelli la cui realizzazione viene lasciata alla libera iniziativa dei privati, sulla base di convenzione stipulata con il Comune.
2. A tutti i terreni compresi in zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature, localizzate direttamente dal PGT e non inserite in ambiti soggetti a piani attuativi o a strumenti di programmazione negoziata, nonché attribuite alla realizzazione diretta da parte del Comune, viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (UF) teorico, pari a 0,20 mq/mq. La SLP che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata su altro terreno edificabile, sia nell'urbano consolidato che nelle zone di trasformazione, anche alienata a terzi con atto pubblico, nel caso in cui il proprietario ceda al Comune il suolo corrispondente bonariamente e a titolo gratuito, e non provveda direttamente alla realizzazione e gestione della attrezzatura mediante convenzione. L'edificazione in altri lotti di tali diritti edificatori può essere eseguita in deroga agli indici di edificabilità del lotto di accoglienza purchè essi non vengano superati per oltre il 50%.
3. Per gli ambiti edificabili ubicati all'interno dell'urbano consolidato, assoggettati all'obbligo del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, è stabilito che l'obbligo di dotazione in loco di standard urbanistici sia mantenuto unicamente per la quota relativa al parcheggio pubblico (mq. 2,5 per abitante/vano), con monetizzazione della restante quota, attesa la dotazione già esistente, e l'interesse del Comune a realizzare le altre quote in altri ambiti.

## TITOLO II – ATTREZZATURE PUBBLICHE E PUBBLICI SERVIZI

### CAPO I – TIPOLOGIE DELLE ATTREZZATURE

#### *Art. 5 – Ambiti per attrezzature pubbliche*

---

1. Sono quelle aree riservate dall'Amministrazione Comunale, mediante acquisizione o assoggettamento ad uso pubblico, alle realizzazioni di edifici, impianti ed attrezzature di uso ed interesse collettivo, nonché ad altre attrezzature di interesse generale comunale e sovracomunale, tutte rientranti, ai sensi di quanto disposto dall'art.9 della L.R. 11.3.2005, n. 12, nel Piano dei Servizi.
2. Esse rientrano tutte nelle aree contraddistinte con sigla diversa per ciascuna categoria, interessate sia da attrezzature già esistenti che di progetto.
3. Gli interventi su tali aree vengono effettuati o direttamente dal Comune o da altri Enti che, in adempimento ai propri fini istituzionali, garantiscono l'attività di servizio di interesse comune secondo le disposizioni vigenti.
4. È anche ammessa la realizzazione delle attrezzature previste da privati sulla base di convenzione con il Comune.
5. Laddove esse siano già esistenti e di proprietà privata, restano tali con vincolo di destinazione permanente, purché se ne garantisca l'uso pubblico, anche a titolo oneroso, mediante convenzione con il Comune.
6. La parte di esse che viene prevista all'interno degli ambiti di trasformazione, la cui attuazione è subordinata a piano attuativo o a Programma Integrato di Intervento, sarà quantificata con precisione e localizzata in sede di formazione ed approvazione dei predetti piani.
7. La esecuzione degli interventi è comunque assoggettata alla prescrizioni dettate dalla Relazione Geologica per le singole sottoclassi.

*Art. 6 – ERP Aree destinate all'edilizia residenziale pubblica*

---

1. Il Piano prevede zone specificamente destinate ad edilizia residenziale pubblica, o convenzionata, che vengono classificate nelle tavole di Piano.

2. Le zone di cui al precedente comma 1 sono così individuate nella tavola PS 2 del Piano dei Servizi e negli elaborati del Piano delle Regole.

3. Nelle aree previste per nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica o convenzionata l'intervento sarà ammesso sulla base di un piano attuativo approvato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

UF = 0,63 mq/mq

RC = 45% ST

SD > 40% ST

HE = 13,00 metri

SP = per le abitazioni coma da tabella A delle Norme del Piano delle Regole, per le destinazioni diverse dalla residenziale 2 mq ogni 31,25 mq di SLP

DISTANZE:

DC = 5,00 dai confini esistenti, con possibilità di distanze diverse dai confini dei lotti interni.

DE = 10,00 metri oppure 0,00 nei casi previsti in aderenza.

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 m. 5,00.

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

4. Per le destinazioni d'uso ammesse si rinvia a quanto stabilito dalle Norme del Piano delle Regole.

5. In tutte le zone edificabili, l'Amministrazione Comunale può concedere un indice aggiuntivo per edilizia residenziale, che abbia le caratteristiche dell'edilizia economica e popolare, sulla base di una convenzione che ne disciplini i criteri di assegnazione a soggetti che abbiano i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i prezzi di vendita o eventuali canoni di locazione, nonché la durata della convenzione non inferiore a 30 anni. Tale facoltà è esclusa quando la quota aggiuntiva non consenta di conseguire almeno un alloggio di SLP di 60 mq.

6. Il Piano Attuativo, o l'eventuale permesso di costruire convenzionato, dovrà essere corredato da una Relazione Geologica e verifica della componente sismica dalla quale risulti l'analisi delle diverse problematiche geologiche caratteristiche delle singole sottoclassi di fattibilità delle Classi 2 e 3, nonché la indicazione di direttive per la redazione del progetto di eventuali provvedimenti costruttivi atti ad attenuare le condizioni di rischio. In base a quanto prescritto dalla Soprintendenza ai beni archeologici, viene prescritta sin d'ora una verifica archeologica degli immobili – edifici o sedimi – che saranno oggetto di intervento come sopra specificato

7. Nel caso in cui la predetta Relazione Geologica evidenzi la necessità di realizzare opere di sistemazione idrogeologica, si applicheranno le seguenti disposizioni aggiuntive:

a) obbligo di progettazione delle opere di sistemazione necessarie, da allegare al progetto dell'intervento da eseguire come parte integrante della documentazione per il rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori;

b) obbligo di presentazione, ad ultimazione delle opere, di una dichiarazione asseverata di tecnico abilitato che attesti che tutte le opere prescritte sono state eseguite, con la conseguente intervenuta riduzione della classe di fattibilità, e con la indicazione della periodicità dei controlli e degli interventi di manutenzione delle opere di messa in sicurezza, a carico del titolare. L'adempimento di tale obbligo è

condizione per il rilascio del certificato di abitabilità e si aggiunge a quanto già previsto dagli artt. 24 e ss. del D.P.R. 6.6.2001, n.380, e dal vigente Regolamento edilizio.

8. Per la realizzazione di opere di vario tipo che comportino sensibili modifiche dell'originario assetto idrogeologico del territorio (quali ad esempio parcheggi, strade pubbliche o private, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua, opere di derivazione e collettamento), tenendo conto delle prescrizioni di ogni sottoclasse, è necessario un dettagliato studio geologico, geomorfologico, idrogeologico e valangologico con esame dell'interazione opera-territorio nonché dei rischi naturali ed indotti dalla realizzazione di ciascun intervento e degli accorgimenti da adottare per la riduzione dei medesimi.

#### *Art. 7 – Verde pubblico attrezzato*

---

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di nuclei elementari di verde, dei parchi di quartiere, delle aree gioco bambini, delle aree sportive, di piazze ed aree pedonali attrezzate.

2. In esse sono consentite costruzioni atte ad integrare tali destinazioni (attrezzature per giochi dei bambini, con chioschi, ritrovi, edicole per giornali) oppure impianti sportivi (piccoli campi sportivi in genere, quali bocce, tennis, calcetto, basket, pallavolo, minigolf, pattinaggio, con relative strutture di servizio), nonché piste da ballo all'aperto.

3. Il Comune può rilasciare titolo ad intervenire su tali aree a società, ad associazioni iscritte nell'apposito albo comunale, nonché a privati enti ecclesiastici o confessionali per la realizzazione di attrezzature e servizi per il gioco e lo sport, chioschi e ristoranti. In tali casi il permesso di costruire può essere rilasciato solo mediante stipula di convenzione o atto d'obbligo dal quale risulti:

a) la contestuale cessione dell'area a titolo gratuito al Comune;

b) l'impegno del richiedente a cedere a titolo gratuito al Comune le attrezzature realizzate entro un numero di anni non superiore a 20;

c) l'impegno del richiedente a mantenere la destinazione d'uso prevista dal progetto ed in particolare a garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura anche attraverso un controllo del Comune sull'organizzazione ed i prezzi dell'attività.

4. È consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici

HE = adeguata esigenze

HF = adeguata esigenze

UF = 0,60 mq/mq per campi coperti e scoperti

DC = 5,00 ml

DE = 10,00 ml

DS = 5,00 ml

Superficie parcheggio = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione);  
un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

#### *Art. 8 – Aree adibite a servizi e impianti tecnologici*

---

1. Sono zone interessate alla realizzazione di impianti di depurazione acque o di produzione energetica ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale. Viene esclusa la realizzazione di inceneritori, termovalorizzatori e impianti similari, su tutto il territorio tradatese.

2. In tali zone opera (per intervento diretto) solo il Comune o gli Enti preposti all'espletamento, per competenza, dei servizi cui sono preposte, nonché i soggetti legittimati da convenzione con il Comune.



3. Le opere realizzate su tali aree dovranno essere conformi ai regolamenti ed alle disposizioni di legge specifiche in materia, ed il rispettivo dimensionamento è commisurato alle effettive necessità.

*Art. 9 – Aree riservate ai distributori di carburante e autolavaggi*

---

1. Sono aree specificamente interessate dagli esistenti impianti di distribuzione di carburante.
2. Su di esse possono essere eseguiti tutti gli interventi finalizzati alla installazione, alla manutenzione, all'ammodernamento degli impianti di distribuzione.
3. Per ognuno di essi è ammessa la realizzazione, oltre della tettoia che copre lo spazio degli erogatori di carburante, di una struttura di servizio, avente superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 100, comprensiva di ufficio, servizi igienici, e di piccolo spazio commerciale per i prodotti consentiti dalla normativa statale e regionale vigente.
4. È ammessa anche la installazione di attrezzature di autolavaggio.

*Art. 10 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune*

---

1. Sono destinate alla realizzazione di attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, amministrative, religiose, per pubblici servizi e similari. Fra esse possono essere inclusi centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati comunali, ufficio postale, centro sociale, ospedale e ambulatorio, caserma Carabinieri o di altra arma, chiese e centri parrocchiali, centri informazioni, studi e museo delle attività tipiche locali, eliporto, attrezzature sportive, spazi attrezzati per sosta temporanea con camper o roulotte.
2. È ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:  
HF = adeguata esigenze  
UF = 0,60 mq/mq  
DC = 5,00 ml  
DE = 10,00 ml  
DS = 5,00 ml  
Superficie parcheggio = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.
3. Nelle aree riservate alle attrezzature di interesse comune può essere autorizzata una abitazione per il custode per un massimo di 100 mq di SLP.

*Art. 11 – Aree per l'istruzione*

---

1. Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge.
2. Sono riservate alla realizzazione di edifici scolastici relativi alla istruzione preobbligo ed a quella dell'obbligo, nonché di attrezzature ad essi connessi e complementari.
3. È ammesso l'intervento edilizio diretto nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto dei seguenti indici minimi:  
DE = 10,00 ml  
DC = 5,00 ml  
DS = 5,00 ml

Superficie parcheggio = 10 mq ogni 31,25 mq di SLP (pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione); un posto macchina ogni 50 mq di ufficio.

4. È ammessa anche in queste zone l'abitazione per il custode per un massimo di 100 mq di SLP.

#### *Art. 12 – Aree per parcheggi pubblici*

---

1. Comprendono le aree dove esistono o devono essere localizzate le superfici per parcheggio pubblico determinate nella misura stabilita dalla normativa vigente.
2. Per quelle già individuate nelle tavole di PGT la realizzazione è demandata all'Amministrazione Comunale, trattandosi di opere pubbliche. È consentita la costruzione di parcheggi in sili su più livelli.
3. È ammessa anche la eventuale realizzazione da parte di privati, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni della L. 24.3.1989, n. 122, e successive modificazioni ed integrazioni derivanti anche da legislazione regionale.
4. Per quelle che saranno individuate in sede di formazione ed approvazione dei Piani Esecutivi sarà prevista la realizzazione e cessione al Comune, eventualmente anche con il solo assoggettamento ad uso pubblico perpetuo, in caso di Lottizzazione sulla base della relativa convenzione, oppure la realizzazione diretta del Comune, o con le modalità di cui al precedente comma negli altri casi.
5. Le norme di ogni singolo ambito prescrivono inoltre le quantità minime di aree da riservare a parcheggio privato, comunque realizzabili su aree o in costruzioni private (purché sempre frazionabili in "posti macchina" o box), in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa vigente
6. Nella realizzazione di spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico di superficie superiore a mq. 200 devono essere previste aiuole piantumate che separano le superfici pavimentate in più settori, al fine sia di garantire una maggiore permeabilità, sia di assicurare spazi ombreggiati.

#### *Art. 13 – Viabilità*

---

1. Comprendono tutte le sedi stradali con i relativi snodi, svincoli, allargamenti e piazze, nonché le piste ciclabili.
2. L'indicazione grafica riportata sulle tavole di PGT delle strade, dei nodi stradali e di tutte le infrastrutture relative ha valore di massima.
3. Per la classificazione delle strade si fa rinvio a quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968, n.1404, ed alle innovazioni introdotte dall'art.2 del D.Lgs. 30.4.1992, n.285, e successive modificazioni ed integrazioni.
4. In tutte le zone territoriali omogenee, per la distanza dal ciglio stradale delle nuove costruzioni si devono applicare le norme previste dal D.M.1.4.1968, n.1404, come innovate dagli artt.26 e 28 del DPR 16.12.1992, n.495, successivamente modificati dal DPR 26.4.1993, n.147, anche in assenza di apposita individuazione grafica della fascia di rispetto.