



COMUNE DI

CASORATE SEMPIONE

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante 2024



Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettista: arch. MASSIMO MASTROMARINO	
Collaboratori: arch. Anna Manuela Brusa Pasqué arch. Laura Meroni	
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
Norme Tecniche Attuative	NTA DdP

Data	Aggiornamenti	Scala
febbraio 2026		

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO
via Libertà 3/a
21037 Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel. 0332551383 Fax. 0332551383
studio.au.mastromarino@gmail.com

VARIANTE GENERALE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Comune di CASORATE SEMPIONE

Sommario

Titolo I – Disposizioni generali e indirizzo programmatico	3
Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT).....	3
Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano	4
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe.....	4
Art. 4 - Norme transitorie da applicare negli Ambiti di Trasformazione AT e di rigenerazione AR previsti dal Documento di Piano.....	4
Art. 5. Individuazione Ambiti di Trasformazione - AT	5
Art. 6. Individuazione Ambiti di Rigenerazione -AR.....	6
Art. 7. Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del piano di governo del territorio.....	8

Titolo I – Disposizioni generali e indirizzo programmatico

Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il PGT è assoggettato alla disciplina di cui agli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano costituisce, unitamente al Piano delle Regole ed a quello dei Servizi, il Piano del Governo del Territorio.

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.

Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano del PGT non contenga previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Documento di Piano ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale Paesistico della Regione, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Lombardo della Valle del Ticino e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;

In base alla normativa regionale il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali
- quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione della variante illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3, lettera a);
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui della rigenerazione
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano disciplina le trasformazioni del territorio e si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005.
- Programmi integrati di intervento;
- Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 14, comma 1-bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, nei limiti fissati da tali norme.

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Art. 4 - Norme transitorie da applicare negli Ambiti di Trasformazione AT e di rigenerazione AR previsti dal Documento di Piano

Le disposizioni che devono essere applicate negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i Piani Attuativi, sono le seguenti:

- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;
- interventi manutentivi (manutenzione ordinaria e straordinaria) dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.
- Interventi di modellazione e sistemazione del suolo, finalizzati alla regimazione delle acque e la messa in sicurezza dei luoghi.

Art. 5. Individuazione Ambiti di Trasformazione - AT

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono aree con le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- attività economiche

I contenuti previsti per gli Ambiti di Trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

Per gli Ambiti di Trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire.

Agli Ambiti di Trasformazione è stato assegnato una dotazione volumetrica predeterminata o un indice territoriale di riferimento.

In quasi tutte le schede vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere valutata in sede di convenzione la quota a cui si deve commisurare l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto all'Amministrazione Comunale.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi o dei PII dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli Ambiti di Trasformazione; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito di applicazione dell'indice assegnato; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento.

In caso di presentazione di un Piano Attuativo o di un PII in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'Ambito di Trasformazione.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella indicata dal Documento di Piano, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I Piani Attuativi o i PII dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole norma le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo o PII e recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, in base alla disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi o nei PII e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Qualora la complessità e la dimensione degli Ambiti di Trasformazione sia tale da rendere necessaria la realizzazione per comparti, al fine di consentire un processo di controllo complessivo degli esiti della trasformazione urbanistica, è ammessa

l'attuazione per singoli lotti purché il proponente del 1° lotto di intervento, sia in grado di:

- determinare la capacità volumetrica assegnata al proprio comparto;
- garantire la cessione/ realizzazione della dotazione complessiva dei servizi pubblici (marciapiedi, ampliamenti stradali parcheggi pubblici) così come previsti dalla scheda di piano;
- provvedere alla corresponsione di contribuzione alla città pubblica attraverso la monetizzazione proporzionalmente all'edificabilità espletata sul proprio lotto.

- per tutelare gli interessi del comune, di impegnarsi di realizzare anche le opere che potrebbero essere state richieste nella scheda di piano, nel caso in cui non si attivassero i successivi comparti entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione

Qualora invece la complessità e la dimensione degli Ambiti di completamento non renda possibile tale procedimento, i singoli interventi previsti su ciascun comparto dovranno essere coordinati da un masterplan unitario esteso a tutto l'ambito di intervento che individui i lotti d'intervento e la capacità edificatoria assegnata a ciascuno nonché le opere di urbanizzazione e la dotazione di servizi a carico di ciascun lotto d'intervento, garantendo la piena autonomia di ciascuno dei lotti di intervento.

Tale masterplan, dovrà essere approvato, con delibera di Consiglio Comunale, contestualmente al Permesso di costruire della prima Unità minima di intervento e dovrà essere corredato da apposita convenzione con l'impegno di ciascun proprietario ad attuare l'intervento nel rispetto del disegno complessivo previsto, della capacità edificatoria assegnata al lotto nonché delle opere di urbanizzazione e della dotazione urbanistica di servizi a carico di ciascun lotto (sia essa da realizzare nelle aree d'intervento o da monetizzare.)

Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n°1150 del 17/08/1942 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che al rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole, con particolare riguardo alle zone a rischio archeologico disciplinate dal Piano delle Regole. Essi sono sottoposti a verifica anche con riferimento alla rete ecologica comunale, e alla specifica normativa contenuta nel Piano delle Regole.

Ogni intervento che interessi superfici boscate dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale (L. R. 31/2008) e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti, oltre che alle disposizioni e prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti in cui sarà prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del R.R. del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;

2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art. 208 D.lgs. 152/2006, ex art. 124 D.lgs. 152/2006, etc.);

3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

Art. 6. Individuazione Ambiti di Rigenerazione -AR

Per rigenerazione urbana, ai sensi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 e della l.r. 26 novembre 2019, n. 18, si intende un intervento di scala urbanistica, idoneo ad incidere sugli assetti urbani e sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, consistente in un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, di iniziative infrastrutturali tese alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, al

recupero o al potenziamento di quelli esistenti e al risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità e della resilienza nell'ambiente urbano.

Gli ambiti oggetto di Rigenerazione (AR) sono interessati da attività economiche degradate o dismesse, da sottoporre a processi di rigenerazione urbana e territoriale.

L'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Permessi di costruire convenzionati.

Le trasformazioni negli ambiti di rigenerazione avvengono nel rispetto delle finalità di recupero e con le modalità di intervento definite nelle apposite schede di indirizzo, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare lievi modifiche ai perimetri degli AR.

In generale in tali ambiti i criteri e gli obiettivi a cui fare riferimento sono:

- dare continuità alle relazioni urbane, ottimizzando le connessioni viarie;
- massimizzare le aree pedonali incrementando sicurezza, permeabilità e capillarità delle connessioni;
- diversificare gli usi al piano terra e massimizzare l'attrattività degli spazi aperti;
- migliorare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti mediante l'interazione con gli spazi funzionali del trasporto pubblico;
- integrare elementi di rinaturalizzazione per migliorare il microclima.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti in cui sarà prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del R.R. del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art. 208 D.lgs. 152/2006, ex art. 124 D.lgs. 152/2006, etc.);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

Modalità attuative e criteri e procedure di negoziazione AR

Negli ambiti oggetto di Rigenerazione urbana, in cui sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, si applicano le riduzioni dei contributi di costruzione secondo le modalità previste dall'art. 43 della LR 12/05

Le schede di indirizzo relative agli Ambiti di rigenerazione indicano:

- a) la descrizione dell'ambito;
- b) i vincoli sovraordinati e locali;
- c) gli obiettivi degli interventi di rigenerazione;
- d) i parametri urbanistici;
- e) le destinazioni d'uso;
- f) la dotazione minima di aree pubbliche e di interesse pubblico;
- g) le prescrizioni particolari;
- h) le modalità di attuazione degli interventi.

Tali schede riportano, qualora necessario, indicazioni progettuali di impostazione morfotipologica degli interventi previsti, con le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e per la costituzione di nuove connessioni.

Nelle schede vengono inoltre:

- individuate azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- incentivati gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- sono eventualmente previsti gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;

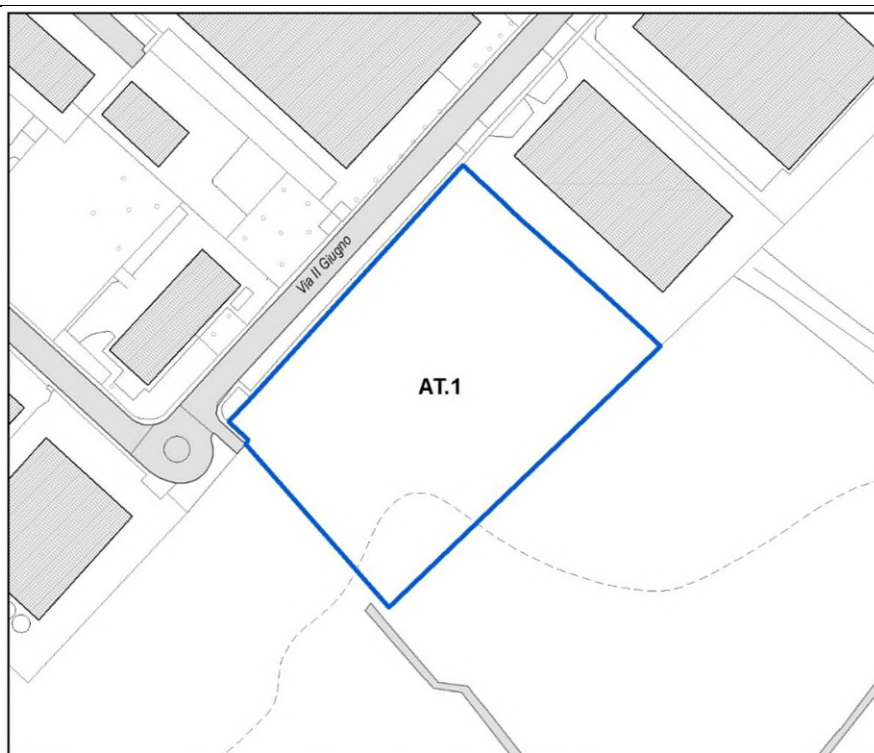
Art. 7. Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del piano di governo del territorio

È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:

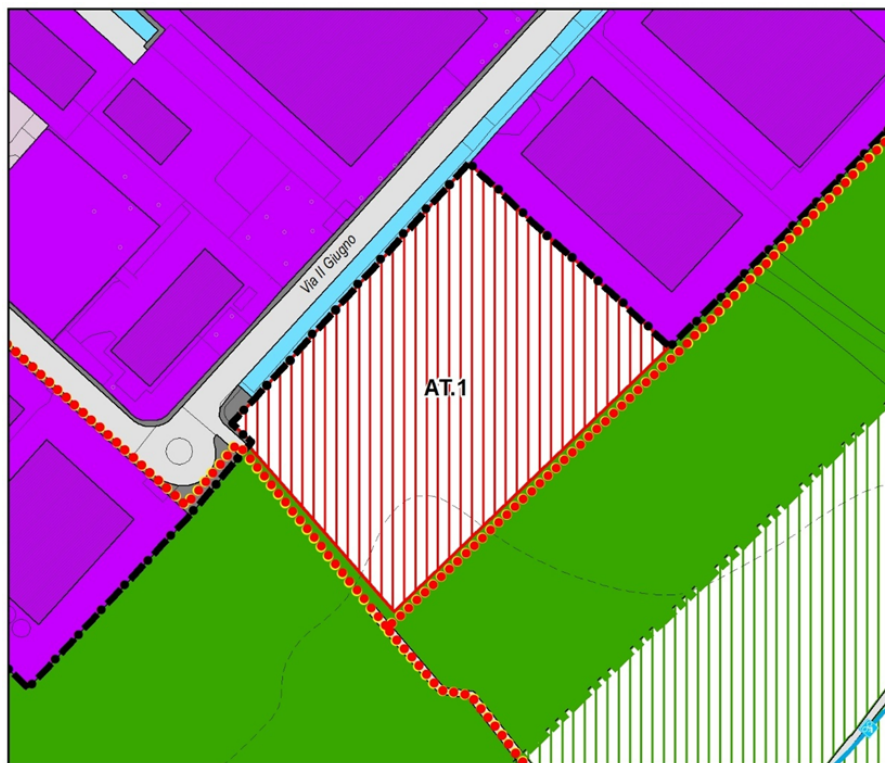
- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
- utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	Destinazione d'uso	Superficie mq
AT.1 – via Il Giugno	Destinazione attività economiche	9.300
AT.2 – via F.lli Bandiera	Destinazione residenziale	6.760
AT.3.1 - via Medaglie D'oro	Destinazione residenziale	9.705
AT3.2 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche	6.405
AT3.3 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche anche M.S.V.	8.560
AT.4 - via medaglie d'oro	Destinazione attività economiche	17.905
AT.5 - via medaglie d'oro	Destinazione attività economiche	10.485
AT.6 – via Toti – Macallè- via Battisti C.	Destinazione residenziale	19.150

AT 1 – Ambito di Trasformazione – via Il Giugno

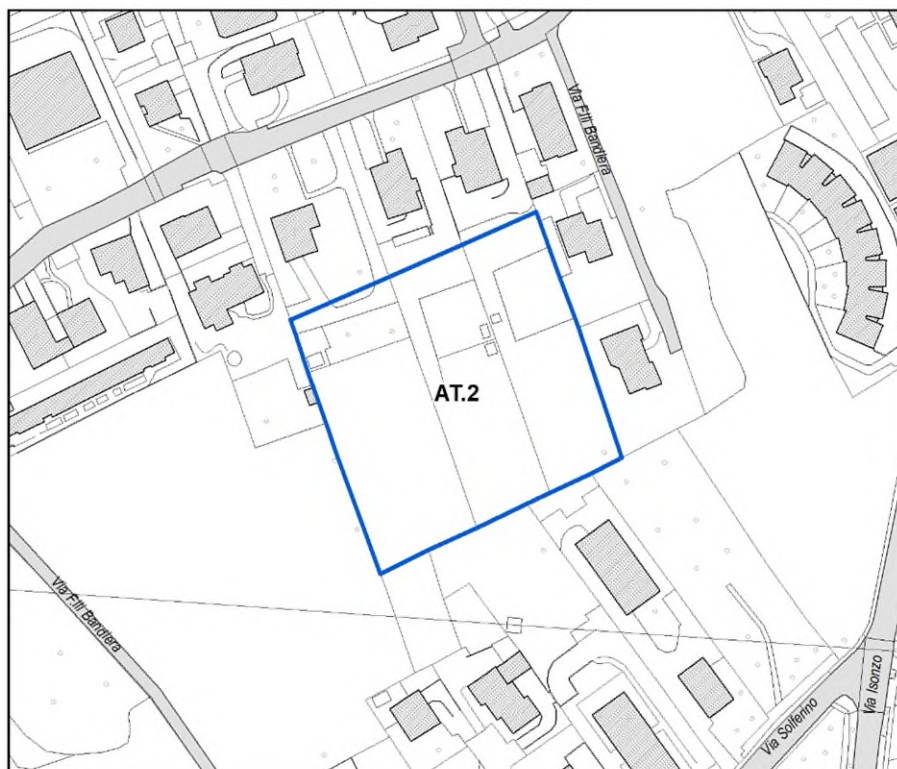
Estratto DBT



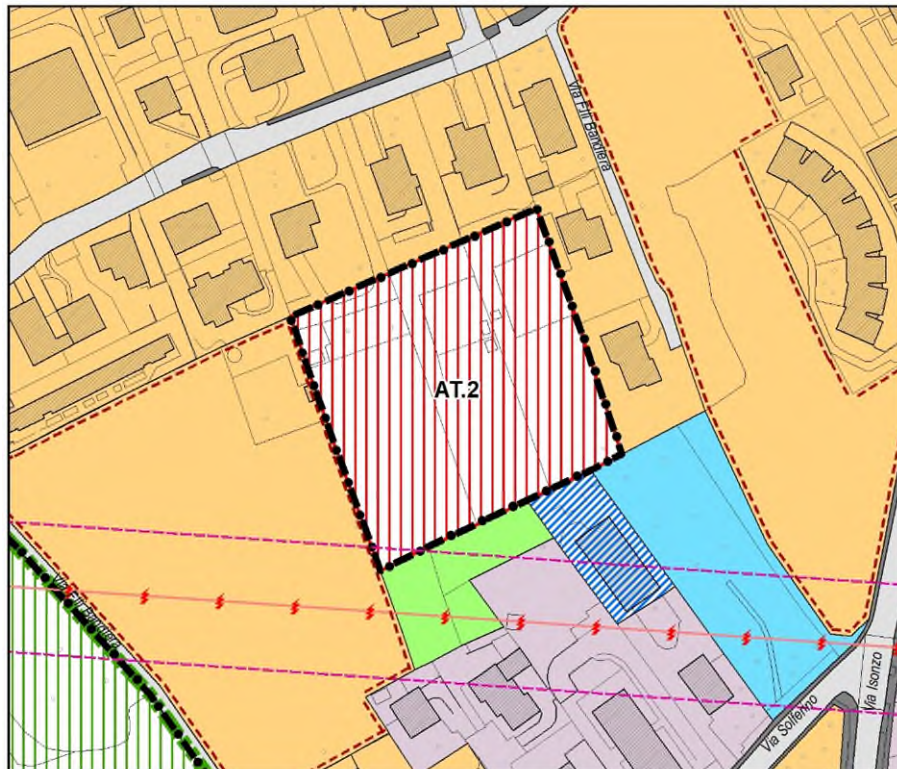
Estratto azzonamento

L'area è collocata in zona produttiva ; è un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in quanto standard di un Piano Produttivo esistente, che la stessa vuole destinare a funzioni previste per il tessuto delle attività economiche. L'edificazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione o l'eventuale monetizzazione determinata in riferimento all'intervento proposto . Il progetto, al fine di un miglior inserimento ambientale e paesistico rispetto all'area boschiva circostante, dovrà adottare idonee misure di mitigazione arborea. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano..
VINCOLI LOCALI

Superficie territoriale	mq 9.300
IT Indice di edificabilità territoriale	0,8 mq/mq
H. massima	12,00 m..
Indice di copertura IC	60%
Indice di permeabilità IPF	20%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni ammissibili:</u> T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri AA- Attività artigianali di servizio non molesto ID- Attività produttive e le destinazioni complementari. <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42	

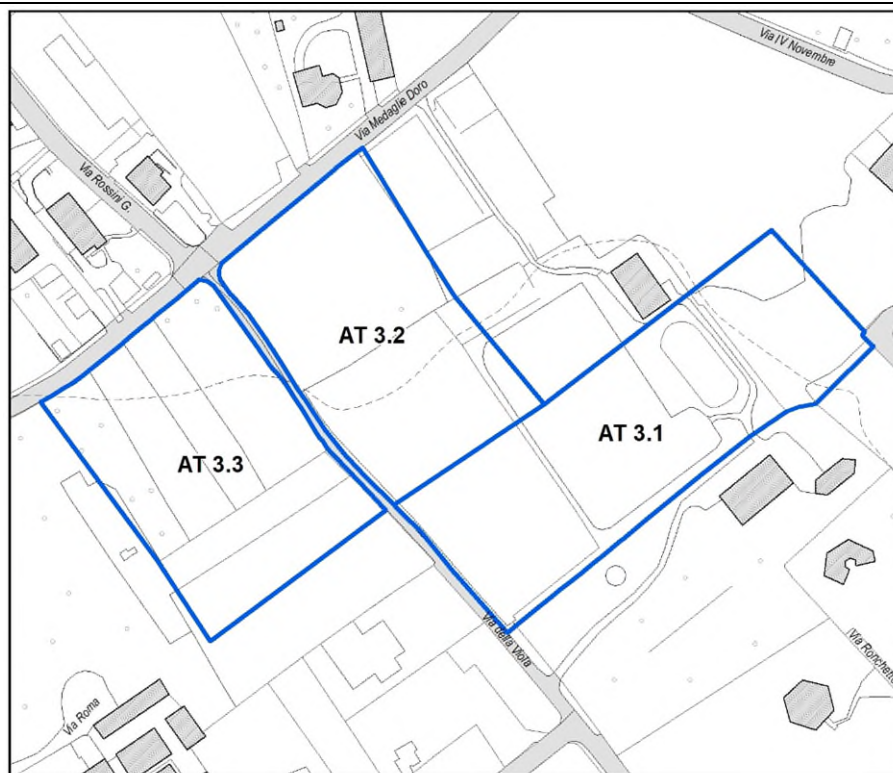
AT 2 – Ambito di Trasformazione – via F.lli Bandiera

Estratto DBT

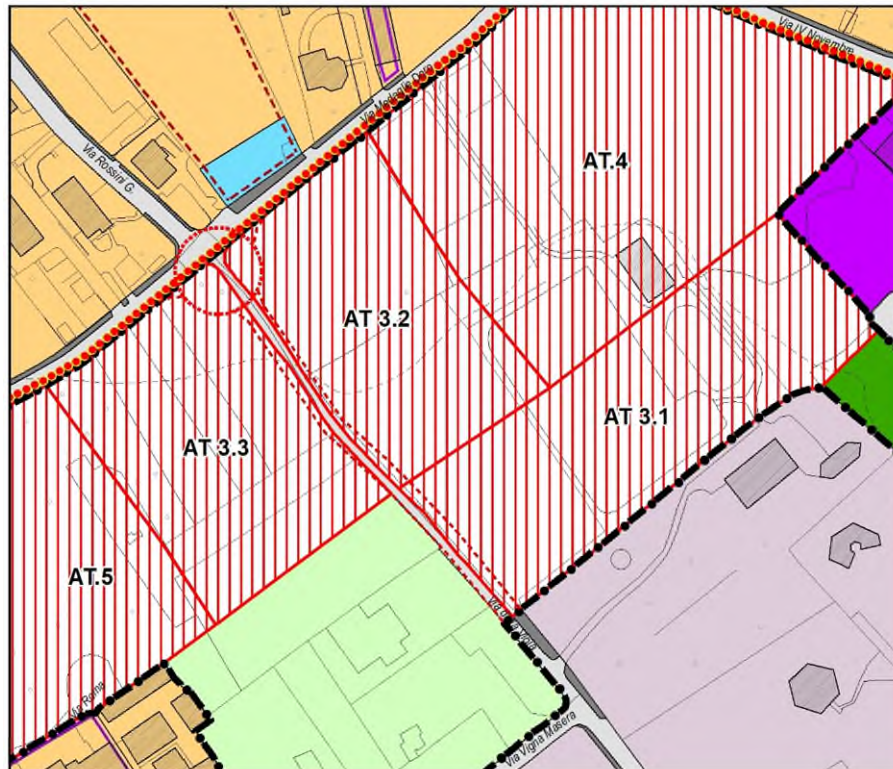


Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona ovest del territorio comunale, al limite dell'edificato. Confina a nord-est-sud con una zona residenziale. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale	mq 6.760
IT Indice di edificabilità territoriale	0,80mc/mq
ITM Indice di edificabilità territoriale massimo perseguibile tramite il ricorso alla incentivazione e/o alla compensazione	1,10 mc/mq
H. massima	11,50m.
Indice di copertura IC	40%
Indice di permeabilità IPF	30%
Destinazione d'uso prevista	Destinazioni principali R - residenza e le destinazioni ad essa complementari Destinazioni non ammissibili: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Attrezzature pubbliche da prevedere: Per tale comparto non è stata preventivamente prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale. Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42 Abitanti insediabili: 27	

AT 3.1 AT-3.2 AT 3.3 Ambito di Trasformazione – via Medaglie d'oro

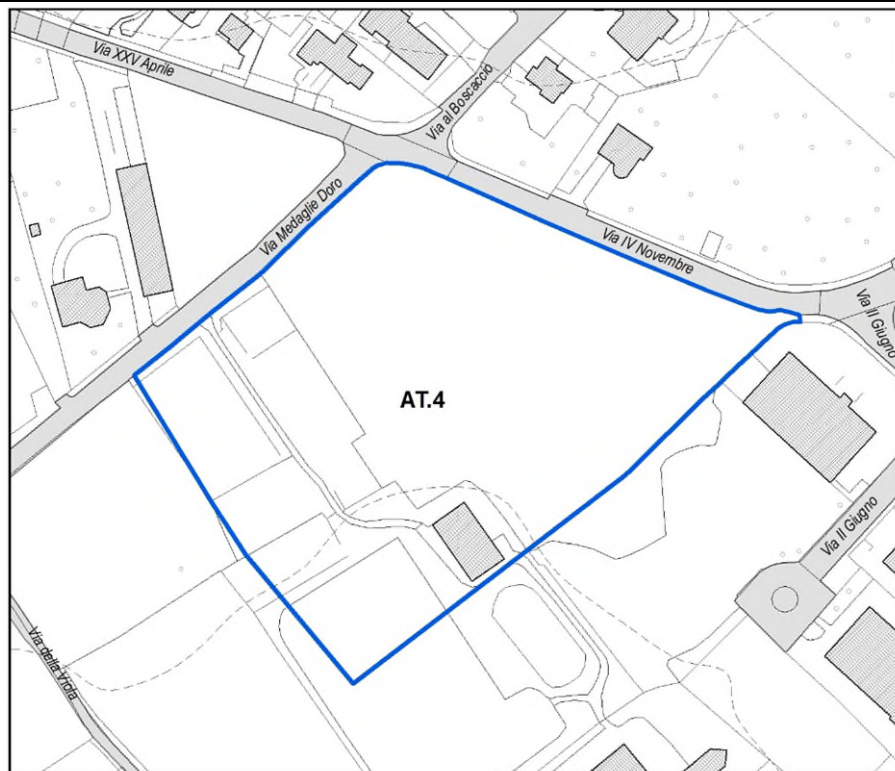
Estratto DBT



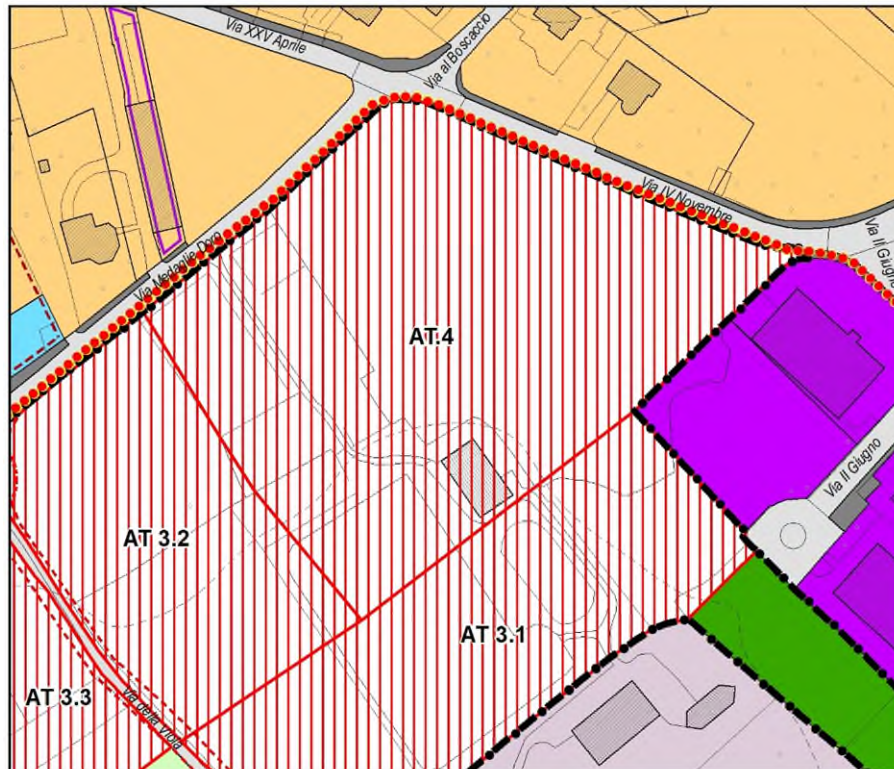
Estratto azzonamento

L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificio sparso di recente realizzazione. L'area pur essendo ubicata in zona periferica è ben collegata alla rete viaria comunale e sovracomunale. L'area confina a nord ovest con la via Medaglie d'Oro, a nord est con un'altra area di trasformazione, a sud con ambito agricolo naturale e aree interessate da edificazione residenziale rada, e a sudovest con altro ambito di trasformazione. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la strada comunale via Medaglie d'Oro e sul perimetro del comparto in corrispondenza di altre funzioni. L'accesso potrà avvenire tramite l'adeguamento del calibro e la pavimentazione del tratto di strada di Via Delle Viola. Dimensioni e caratteristiche della strada saranno definite nell'ambito della progettazione in accordo con l'amministrazione comunale. L'intervento potrà essere effettuato anche per sub comparti, tenendo conto che nell'area più interna, in corrispondenza delle aree in cui sorgono delle ville, la destinazione d'uso ammessa sarà quella residenziale. Nel comparto a nord, accessibile da Via Medaglie d'oro potranno insediarsi solo attività economiche Il progetto dovrà avvenire tenendo conto degli allineamenti stradali e della presenza di essenze arboree. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano.	
AREA NON INTERESSATA DALLA PRESENZA DI VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale ambito AT3.1 residenziale	mq 9.705
Superficie territoriale ambito AT3.2 attività economiche	mq 6.405
Superficie territoriale ambito AT3.3 attività economiche /media distribuzione	Mq. 8.560
IT Indice di edificabilità territoriale sub-comparto AT3.1 residenziale	0,50 mc/mq
IT Indice di edificabilità territoriale sub-comparto AT3.2 attività economiche	1,00mq/mq
IT Indice di edificabilità territoriale sub-comparto AT3.3 attività economiche/media distribuzione	1,00mq/mq
H. massima residenza	8,50 m.
H. massima attività economiche	12,00m.
Indice di copertura IC residenziale	30%
Indice di copertura IC attività economiche	60%
Indice di permeabilità IPF residenza	30%
Indice di permeabilità IPF attività economiche	20%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> nel sub comparto AT3.1 R - residenza <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni nel sub comparto AT3.2 <u>Destinazioni principali:</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita

	T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri RA- Attività turistico-ricettive S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni <u>nel sub comparto AT3.3</u> <u>Destinazioni principali:</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri RA- Attività turistico-ricettive S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
- Attrezzature pubbliche da prevedere: Per ciascun comparto dovrà essere garantita la cessione/ realizzazione della dotazione complessiva dei servizi pubblici (marciapiedi, ampliamenti stradali parcheggi pubblici) determinata in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e concordata in sede convenzionale con l'amministrazione comunale ; tale quota potrà anche essere monetizzata, in esito a differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale. - Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42 Abitanti insediabili: per ambito AT 3.1 = 24	

AT 4 – Ambito di Trasformazione – via Medaglie d'oro – via IV Novembre

Estratto DBT

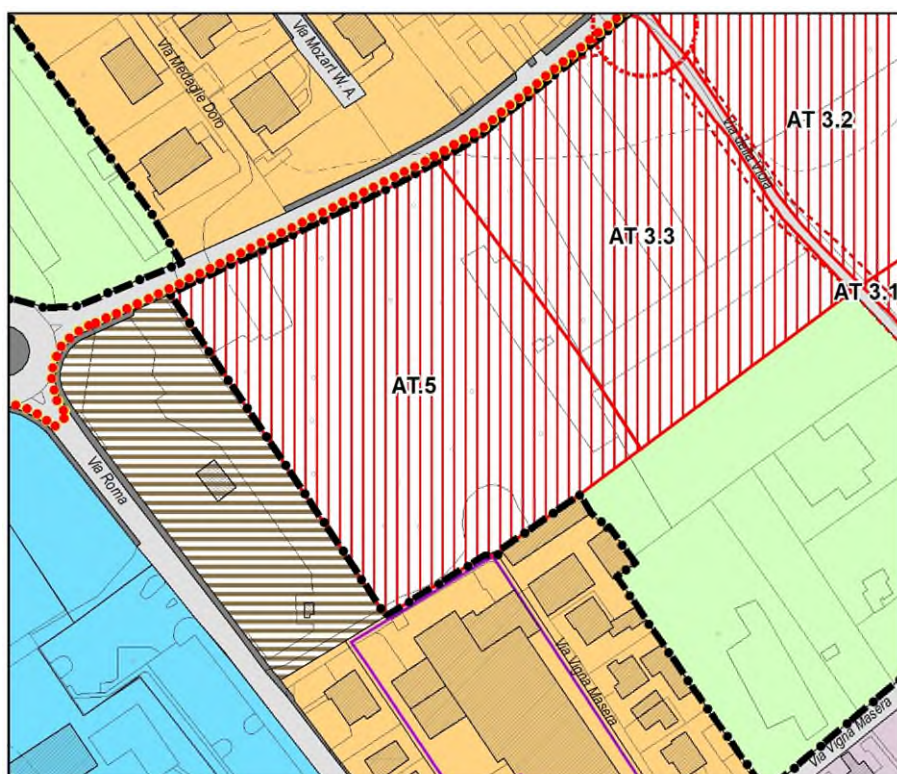


Estratto azzonamento

L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, inserita nel tessuto delle attività produttive anche di recente realizzazione. L'area pur essendo ubicata in zona periferica è ben collegata alla rete viaria comunale e sovracomunale. L'area confina a nord con la via Medaglie d'Oro, a est Via IV Novembre mentre ad ovest con un'altra area di trasformazione, e a sud-est con ambito produttivo. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la strada comunale via Medaglie d'Oro e la realizzazione del tratto di ciclabile corrispondente che rientrano come opere di urbanizzazione primaria ... Il progetto dovrà avvenire tenendo conto degli allineamenti stradali e della presenza di essenze arboree. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano .	
AREA NON INTERESSATA DALLA PRESENZA DI VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale	mq 17.905.
IT Indice di edificabilità territoriale	1,0 mq/mq
H. massima	12,00m.
Indice di copertura IC	60%
Indice di permeabilità IPF	20. %
Destinazione d'uso prevista	Destinazioni principali: ID attività produttive S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato Destinazioni non ammissibili: tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Attrezzature pubbliche da prevedere: Per tale comparto non è stata preventivamente prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale. Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42	

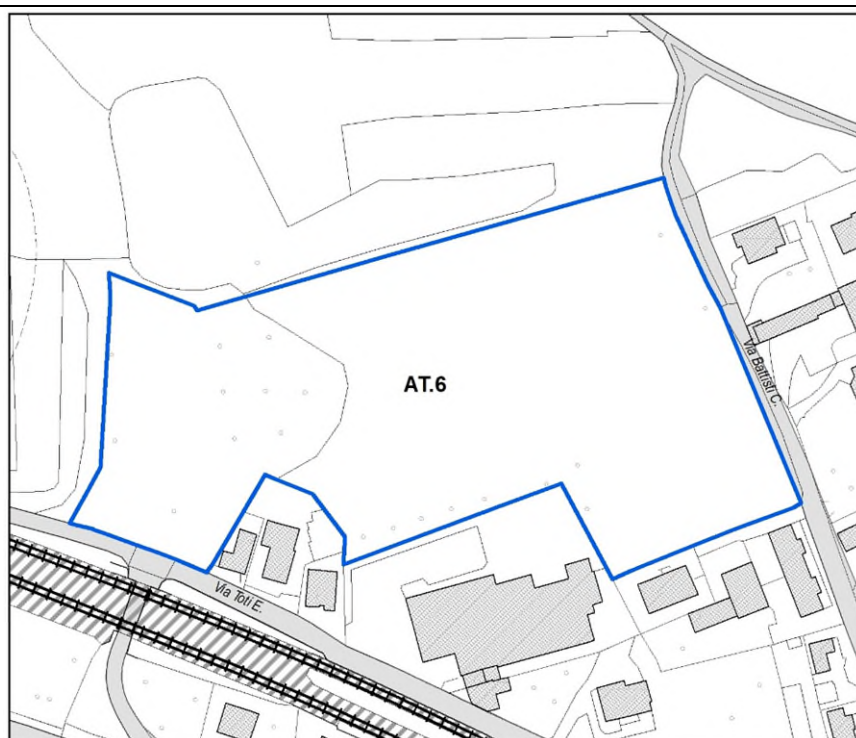
AT 5 – Ambito di Trasformazione – via Medaglie D'oro

Estratto DBT

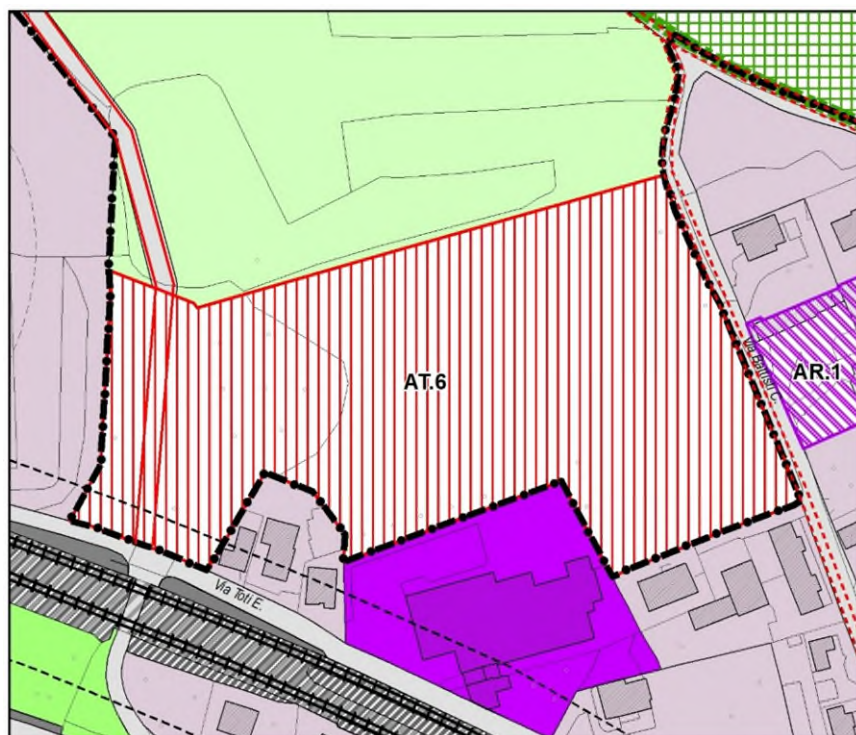


Estratto azzonamento

L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificio sparso di recente realizzazione. L'area pur essendo ubicata in zona periferica è ben collegata alla rete viaria comunale e sovracomunale. Confina a nord-ovest con la via Medaglie d'Oro, a nord est con un altro comparto di trasformazione a sud-est e sud-ovest con l'edificio esistente e l'area per carburanti Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la strada comunale via Medaglie d'Oro e la realizzazione del tratto di ciclabile corrispondente che rientrano come opere di urbanizzazione primaria ... Il progetto dovrà avvenire tenendo conto degli allineamenti stradali e della presenza di essenze arboree. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano.	
AREA NON INTERESSATA DALLA PRESENZA DI VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale	mq 10.485
IT Indice di edificabilità territoriale	1,0 mq/mq
H. massima	12,00m.
Indice di copertura IC	60%
Indice di permeabilità IPF	20.0%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali:</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri RA- Attività turistico-ricettive S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Attrezzature pubbliche da prevedere: Per tale comparto non è stata preventivamente prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale. Considerata la previsione di funzioni commerciali, potrà essere considerata anche la possibilità, in convenzione di sottoporre a regolamentazione d'uso le aree a parcheggio al servizio pubblico della struttura. Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42	

AT 6– Ambito di Trasformazione – via Toti – via Battisti C.

Estratto DBT

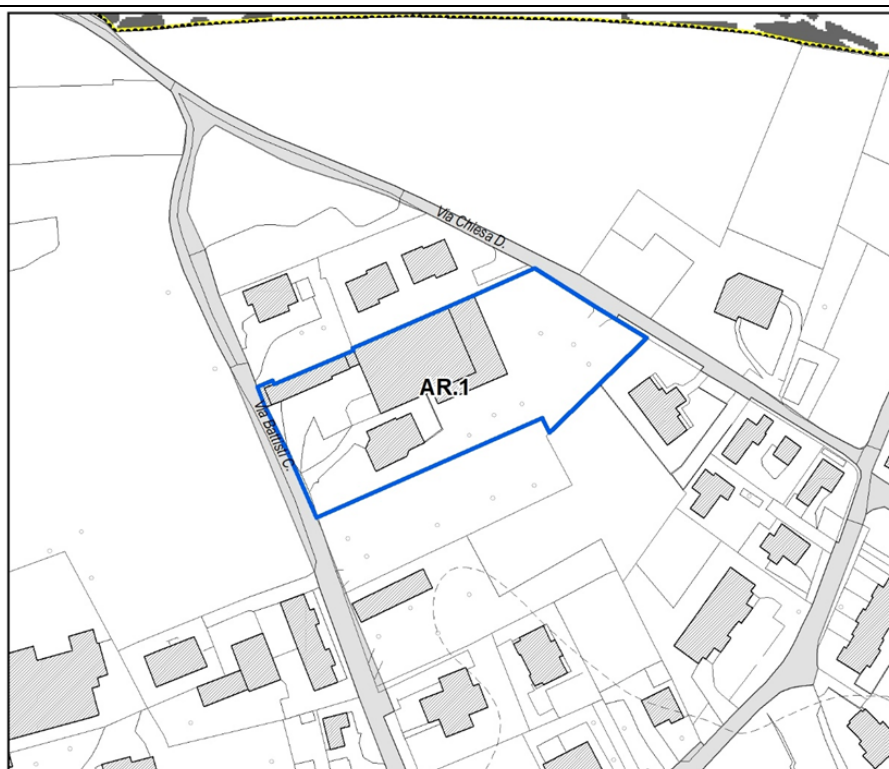


Estratto azzonamento

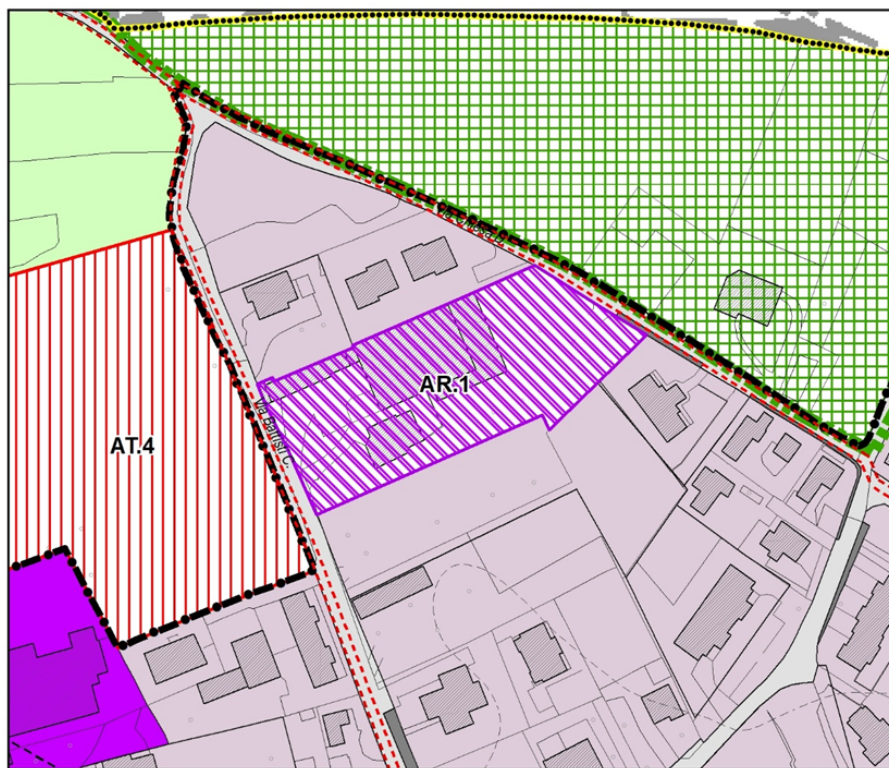
L'area è collocata nella zona nord del territorio comunale, al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. E' delimitata a nord e ad ovest da una zona boscata, a sud ed est dal tessuto residenziale esistente. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano Il progetto dovrà contenere un'attenta analisi della viabilità di accesso.	
AREA NON INTERESSATA DALLA PRESENZA DI VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale	mq 19.150
IT Indice di edificabilità territoriale	0,60mc/mq
ITM Indice di edificabilità territoriale massimo perseguibile tramite il ricorso alla incentivazione e/o alla compensazione	0,80 mc/mq
H. massima	9,50m.
Indice di copertura IC	40%
Indice di permeabilità IPF	30%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni ad essa complementari <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Attrezzature pubbliche da prevedere: Per tale comparto si richiede che venga realizzato un tratto di collegamento tra via Toti Via Macallè ed il collegamento interno all'ambito da Via Macallè e Via Battisti . Non è stata preventivamente prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42	
Abitanti insediabili: 57	

SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE

	Descrizione	Superficie mq
AR.1	Area dismessa di via C. Battisti	4.590
AR.2	Area dismessa di via Macallé	2.830
AR.3	Area dismessa di via Milano	3.180
AR.4	Area oratorio ed ex cinema	5.595

AR-1 – Ambito di Rigenerazione - via Chiesa – via Battisti

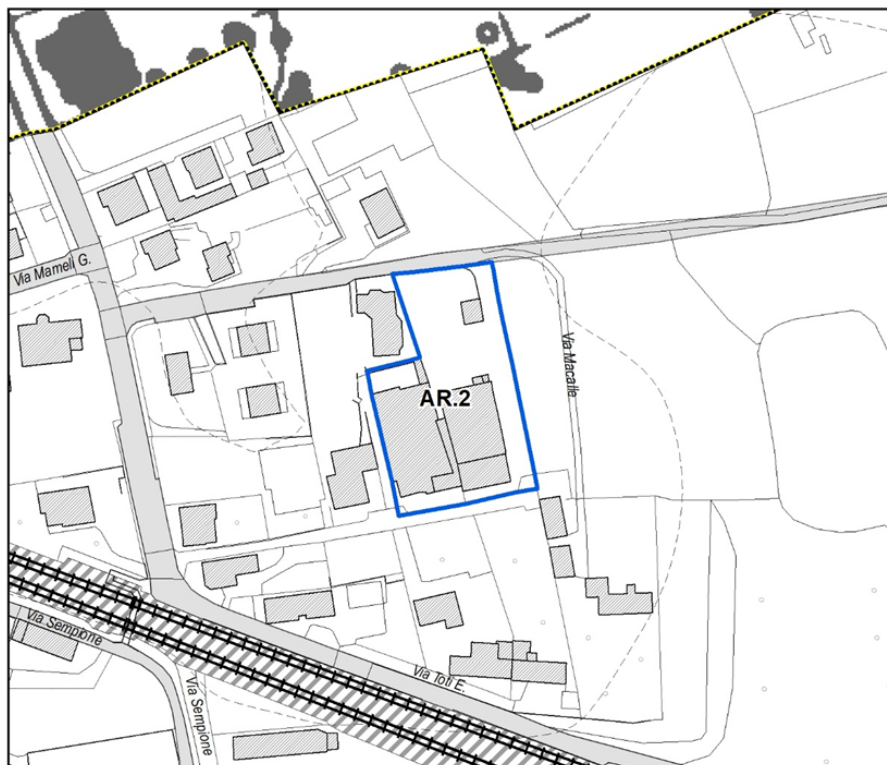
Estratto DBT



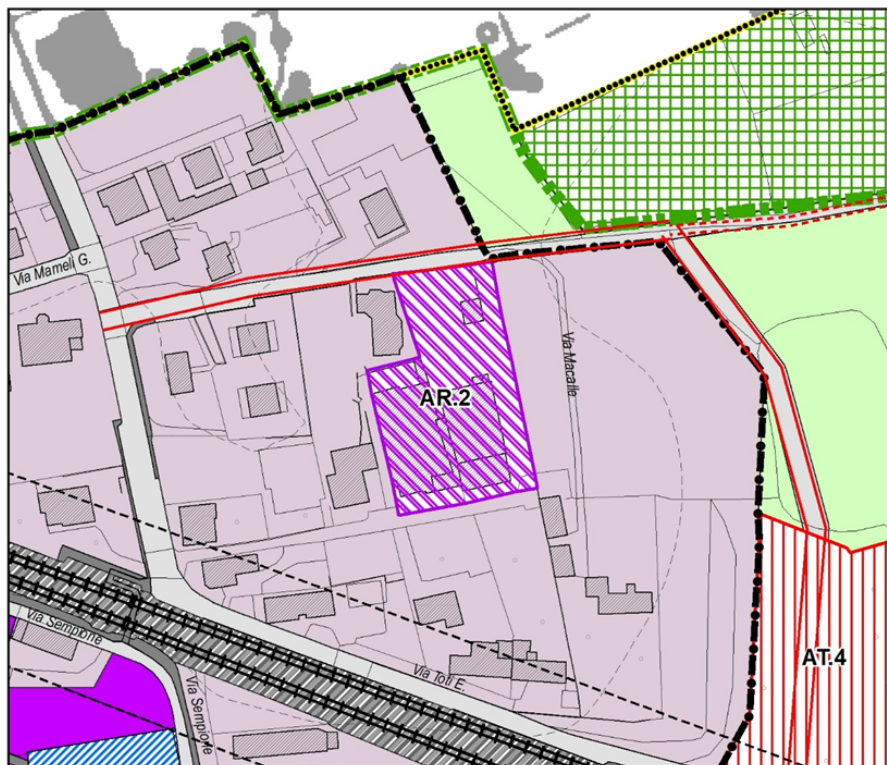
Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona nord al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. Confina a nord-est con una strada vicinale, ad ovest con l'area di espansione residenziale e a sud con un edificio a bassa densità edilizia. L'ambito è caratterizzato da un insediamento produttivo dismesso che per collocazione, dimensioni e caratteristiche, risulta opportuno trasformare attraverso una riqualificazione urbanistica, tipologica e formale. Il progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato, senza cessione di area a standard, ma con la monetizzazione della stessa destinando i proventi ad opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano
VINCOLI LOCALI

Superficie territoriale	mq 4.590
Dotazione edificatoria ammessa (SL mq.)	Esistente + 20% ai fini rigenerativi
H. massima	9,50 m.
Indice di copertura IC	40%
Indice di permeabilità IPF	30%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R- residenziale S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42.	

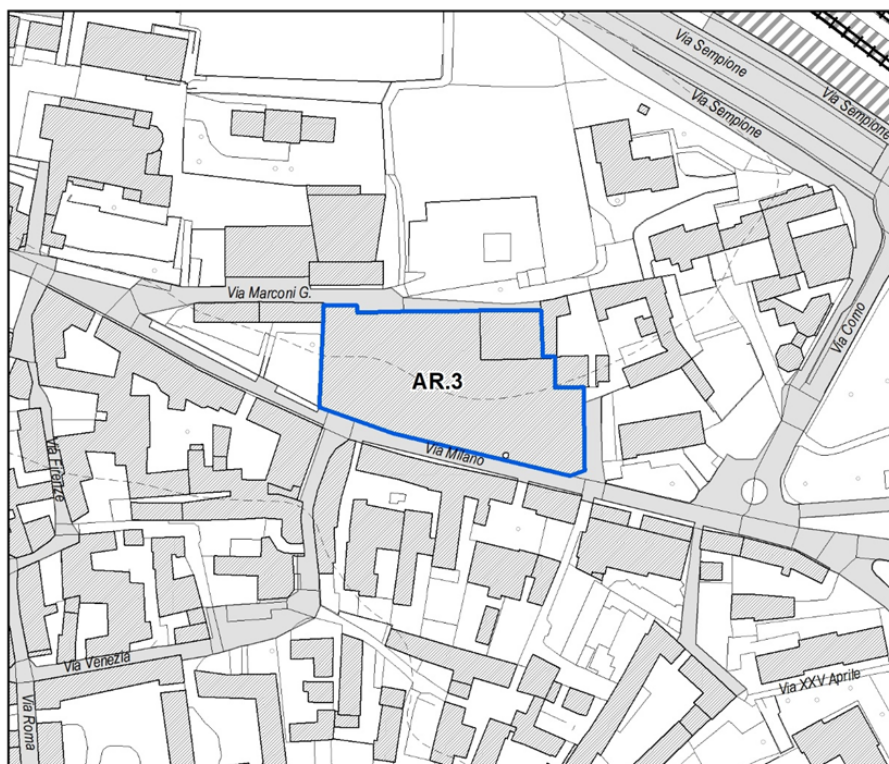
AR-2 – Ambito di Rigenerazione - via Macalle

Estratto DBT

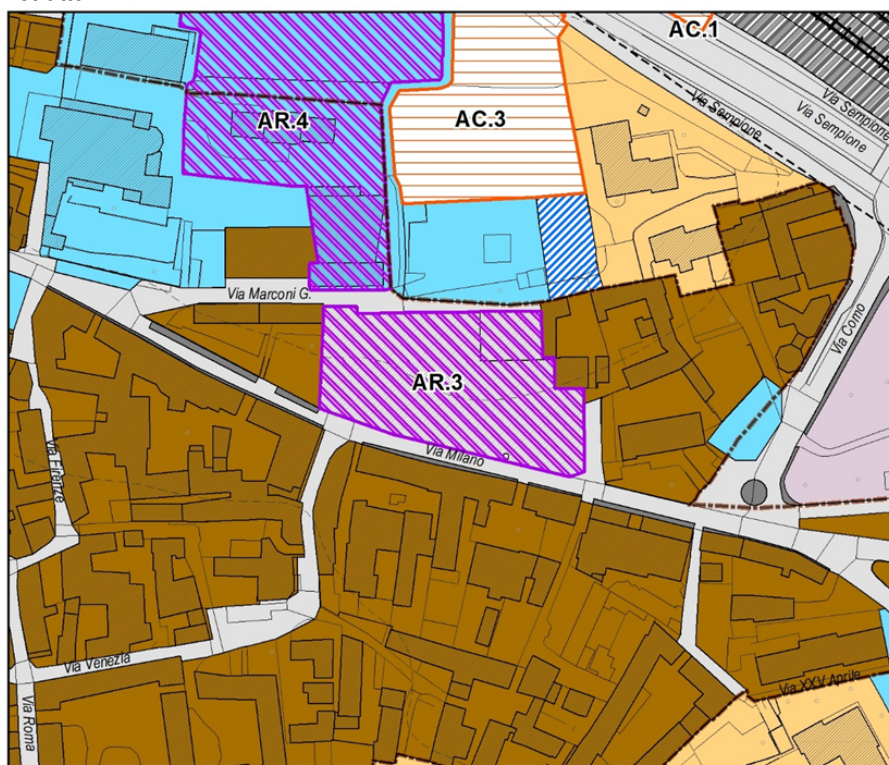


Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona nord del territorio comunale, al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. Confina a nord-ovest con una zona in parte boscate ed in parte edificata, a sud-ovest con una zona residenziale a bassa densità con edifici mono e bifamiliari. L'ambito è caratterizzato da un insediamento produttivo dismesso che per collocazione, dimensioni e caratteristiche risulta opportuno trasformare attraverso una riqualificazione urbanistica, tipologica e formale. Il progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato, senza cessione di area a standard, ma con la monetizzazione della stessa destinando i proventi ad opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale	mq 2.830
Dotazione edificatoria ammessa (SL mq.)	Esistente + 20% ai fini rigenerativi
H. massima	9,50 o esistente
Indice di copertura IC	40%
Indice di permeabilità IPF	30%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R- residenziale S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 18 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42.	

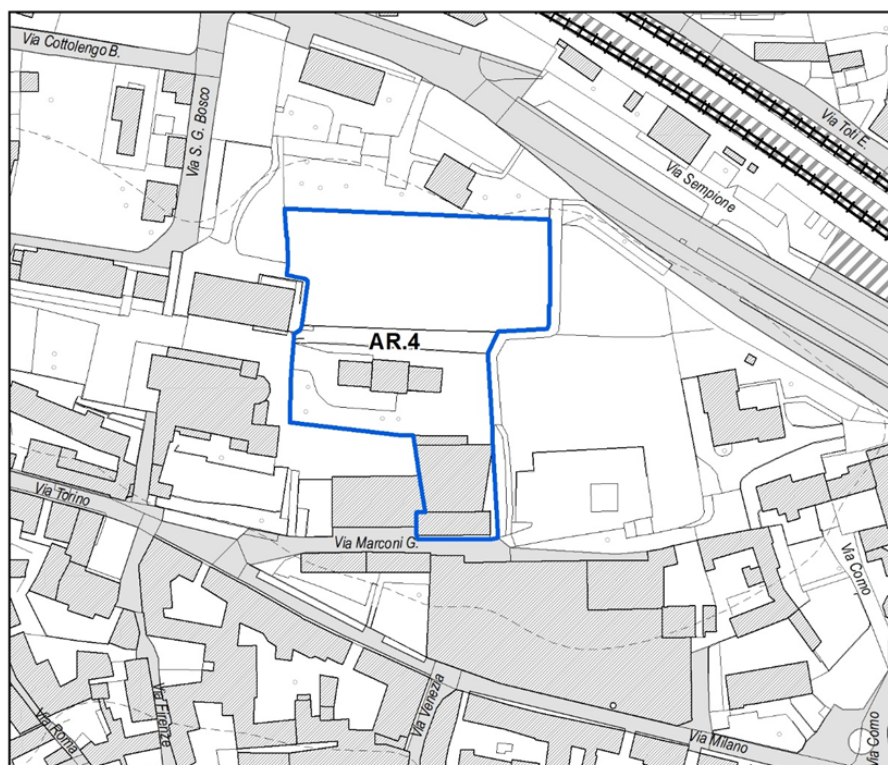
AR-3 – Ambito di Rigenerazione - via Milano

Estratto DBT

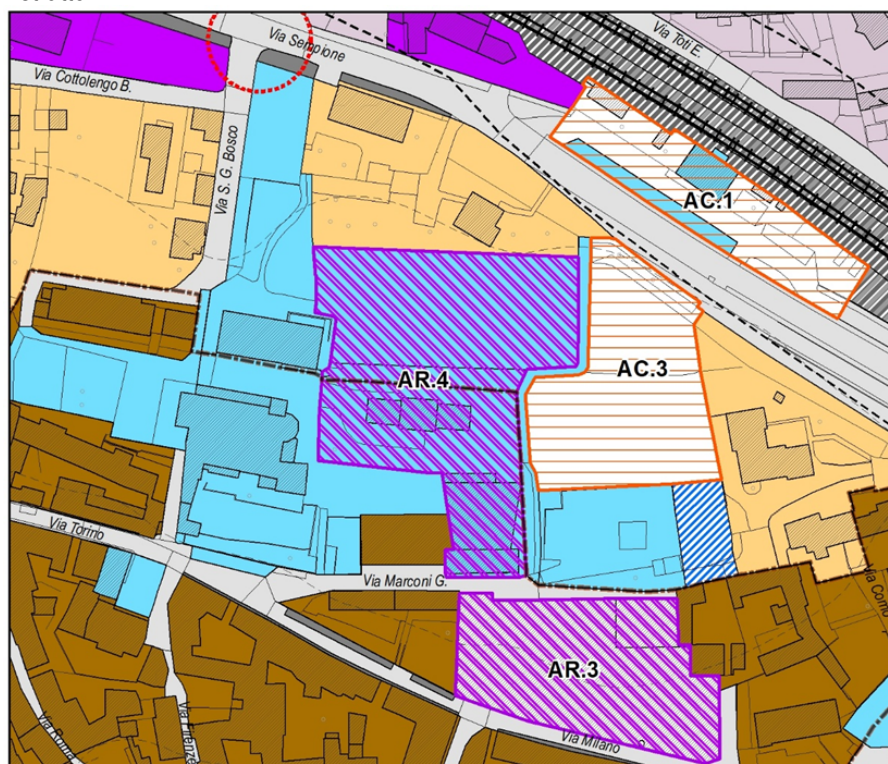


Estratto azzonamento L'area collocata nel centro storico del paese, si affaccia su via Milano a sud, via Marconi a nord, a est ed ovest il con il tessuto urbano consolidato. E' un comparto originariamente completamente occupato da fabbricati industriali che lo delimitavano sui quattro lati che per la maggior parte sono stati oggetto di demolizione. Il complesso costituisce, su via Milano, una cortina edilizia costituita da un muro di contenimento ed una parte dai manufatti edilizi di cui sopra. L'area in questione è stata inserita tra le aree (di cui alla Delibera di Comunità del Parco n. 4 del 21.04.2023) da acquisire e decostruire per l'attuazione della Convenzione tra Parco del Ticino e Ferrovienord a titolo di compensazione a seguito della realizzazione del collegamento ferroviario T2 - RFI Sempione. In particolare per l'area in questione è stato trovato un accordo con la proprietà e si sta predisponendo l'atto di acquisto. L'area ceduta avrà accesso sia da Via Milano che da Via Marconi, dove è previsto il collegamento di mobilità lenta verso la stazione. Il progetto risulterà in linea con le finalità di sostenibilità ambientale che si intende perseguire con la riqualificazione delle vie Torino, Marconi e Piazza Mazzini. L'area verrà de-pavimentata ed eliminato il piazzale in cemento esistente a scopo di compensazione del suolo "consumato" (all'interno di un programma più ampio di decostruzione) e perso a seguito dei lavori di realizzazione del collegamento ferroviario T2 Gallarate che attraversa anche il territorio di Casorate Sempione, come sancito con la Convenzione sottoscritta tra Parco del Ticino e Ferrovie Nord. Successivamente il terreno sarà seminato per la ricostituzione di un'area prativa e, in seconda battuta, saranno previsti ulteriori interventi di riqualificazione, come piantumazioni ed arredi, al fine di creare un parco urbano in pieno Centro Storico, godibile da tutti i cittadini, vulnerabili e non. L'opera di trasformazione risolverebbe un luogo nodale del centro storico sia per le diverse funzioni, sia per l'aspetto veicolare, pedonale e di sosta , che per la definitiva risoluzione formale. Il progetto è realizzabile attraverso una progettazione a cura del Parco del Ticino che prevede opere pubbliche da concordare con l'Amministrazione Comunale., con attenzione all'implementazione dell'offerta di sosta . Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano	VINCOLI LOCALI
---	------------------------------

Superficie territoriale	mq 3.180
Indici urbanistici ed edilizi Dotazione edificatoria ammessa (SL mq.)	I contenuti ed il dimensionamento del progetto, nel rispetto delle indicazioni descritte nella presente scheda di piano, dovranno essere definiti in comune accordo con l'amministrazione comunale.
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> S1 - Funzioni di servizio pubblico o generale S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Attrezzature pubbliche da prevedere: non necessaria Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42.	

AR-4 – Ambito di Rigenerazione - via Marconi (area ex cinema – oratorio)

Estratto DBT



Estratto azionamento	
L'area è collocata in zona baricentrica del territorio comunale, tra il centro storico e le infrastrutture stradale e ferroviaria a nord. Il luogo è caratterizzato da un rilievo naturale del terreno sul quale, a dominare l'intorno, sono collocati la Chiesa e gli edifici annessi. Il complesso architettonico è costituito da fabbricati di varie tipologie e funzioni in parte abbandonati. Il progetto dovrà prevedere un intervento di riqualificazione generale in cui vengano esaltati il ruolo e la funzione del cinema /teatro , dell' oratorio, nonché degli spazi a verde e utilizzati per attrezzature sportive. Gli interventi sui singoli edifici e/o spazi residuali potranno essere realizzati in modo separato anche con atti abilitativi diretti all'interno di un progetto di massima complessivo.	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale	mq 5.595
Dotazione edificatoria ammessa (SL mq.)	Da valutare in sede convenzionale con la presentazione del progetto
H. massima	esistente
Indice di copertura IC	40%
Indice di permeabilità IPF	40%
Destinazione d'uso prevista	<u>Destinazioni principali</u> R- residenziale limitata alle superfici destinate agli alloggi per i custodi e personale o destinata a residenze sociali e di assistenza T2 - Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C1 - Esercizi commerciali di vicinato C5 - Pubblici esercizi RA- Attività turistico-ricettive S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni
Attrezzature pubbliche da prevedere: Per tale comparto non è stata preventivamente prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale. Parcheggi privati pertinenziali: - per i parcheggi privati pertinenziali si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42.	