



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(PROVINCIA DI VARESE)

Via E. De Amicis, 7 - cap. 21011 Casorate Sempione

SETTORE SERVIZI TECNICI

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Indice

IL PROCESSO INTEGRATO DEL PGT E LA RELATIVA VAS	2
Il rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino 2	
OBIETTIVI DEL PGT	3
Integrazione ambientale con il Parco del Ticino	3
Creazione di una nuova rete di connessione ciclo-pedonale degli spazi pubblici ed agricoli	3
Tracciato della S.S. 33 del Sempione nel tratto centrale della conurbazione	4
Completamento viario perimetrale, riqualificazione viabilità esistente e del centro storico	4
Riqualificazione del centro storico	4
Riqualificazione del tessuto urbano esistente.....	5
Zone produttive da trasferire o trasformare	5
Completamento e riqualificazione della sede municipale e delle funzioni pubbliche connesse e dell'area della Parrocchia.....	5
Creazione di un parco pubblico ed attrezzature per i bambini.....	6
Individuazione degli ambiti per il possibile completamento residenziale e di trasformazione	6
Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate	6
Scuderie.....	7
Parco San Giorgio.....	7
IL PROGETTO DI PGT	8
L'uso della perequazione	11
Progetto di completamento degli ambiti di trasformazione	12
RAPPORTO AMBIENTALE	17
Analisi di coerenza esterna	17
Analisi di coerenza interna.....	17
PARERI DEGLI ENTI E ESAME DELLE OSSERVAZIONI.....	19
Esame delle osservazioni dei cittadini.....	19
Il parere degli Enti	19
MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO	21

IL PROCESSO INTEGRATO DEL PGT E LA RELATIVA VAS

- L'Amministrazione comunale in data 6/11/2007 ha avviato la procedura di affidamento della redazione del PGT;
- la delibera di Giunta Comunale 4/02/2008, n. 36, che:
 - ha dato avvio alla procedura di formazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) e alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano ai sensi della L.R. n. 12/2005;
 - ha approvato il Disciplinare di incarico per la redazione del PGT;
 - ha previsto di informare tutti i cittadini e, più in generale, tutti i Soggetti interessati individuando i settori del pubblico interessati all'iter decisionale, dell'intenzione di procedere all'elaborazione del PGT in forma partecipata, mediante avviso ha, pubblicato sul quotidiano a carattere locale sul sito web del Comune di Casorate Sempione sul BURL della Regione Lombardia;

Ha definito le modalità di informazione, consultazione e partecipazione, istituendo la Conferenza di Valutazione ed individuando i Soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente competenti.

Il rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino

Il PGT per il Comune di Casorate Sempione ha una limitazione importante in termini di territorio di competenza in quanto il P.T.C. del Parco Lombardo della Valle del Ticino (art. 14 della Legge Regionale n. 33/80 e sua Variante Generale approvata con DGR n. 7/5983 del 02/08/2001) limita lo spazio di azione del piano urbanistico locale alla Zona di Iniziativa Comunale Orientata (I.C.) mentre per il restante territorio la competenza è dell'Ente Gestore del Parco.

OBIETTIVI DEL PGT

Volontà dell'Amministrazione Comunale è limitare l'espandersi di ulteriori aree edificate per non compromettere gli spazi verdi residui, di separazione tra gli altri nuclei urbani, mantenendo i corridoi ecologici che garantiscano la sopravvivenza delle specie viventi autoctone con possibilità di scambi con un'area di più vaste dimensioni ed evitando l'impoverimento generato da lotti naturali residui.

La peculiarità di Casorate Sempione, che l'Amministrazione vuol valorizzare, è di aver mantenuto una fascia verde di separazione con le altre conurbazioni, pur essendo collocata lungo l'asse del Sempione, in una zona densamente urbanizzata.

Le finalità del PGT possono essere sinteticamente indicate in due macro-obiettivi:

- _ **miglioramento della qualità dell'abitare**
- _ **promozione e valorizzazione del territorio**

Integrazione ambientale con il Parco del Ticino

Uno degli aspetti maggiormente rilevanti della nuova politica urbanistica del Comune di Casorate Sempione consiste nella tutela e valorizzazione dell'ambiente e della biodiversità, per migliorare le condizioni di vita e di abitabilità, attraverso il mantenimento delle zone agricole e delle aree non edificate che costituiscono un valore produttivo, ecologico ed ambientale in una zona così densamente urbanizzata.

Gli interventi di valorizzazione saranno attuati in relazione con le politiche di assetto sovracomunale individuate dal PTC del Parco del Ticino e nell'ottica di integrazione con gli interventi di valorizzazione ambientale previsti e programmati dai comuni confinanti e dal Parco.

Il riequilibrio dell'ambiente va perseguito dal Piano attraverso: incremento della biodiversità, inversione del processo di depauperamento delle risorse ambientali, paesistiche ed avvio di un processo virtuoso di costruzione di nuova qualità ambientale.

Creazione di una nuova rete di connessione ciclo-pedonale degli spazi pubblici ed agricoli

Le analisi predisposte per la realizzazione del Piano dei Servizi (L.R. 1/2001) non hanno messo in luce particolari criticità nelle dotazioni di servizi e nella loro dislocazione nel centro abitato.

Tuttavia emerge la difficoltà ad accedere ai servizi ed in generale agli spazi pubblici soprattutto da parte di particolari categorie di cittadini quali bambini ed anziani.

Nonostante le dimensioni contenute dell'abitato, le problematiche connesse al traffico automobilistico sono infatti molto simili a quelle registrabili nei centri urbani di maggiori dimensioni.

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale intende ripensare in termini innovativi al sistema di accessibilità agli spazi pubblici attraverso una nuova rete di connessioni ciclo-pedonale.

Inoltre è importante prevedere che la rete di percorsi ciclo-pedonali si estenda in periferia andando a raggiungere aree o siti che per il territorio di Casorate Sempione risultano significativi.

Non dimentichiamo il ruolo delle scuderie o maneggi e dei percorsi a cavallo che per il luogo rivestono un ruolo addirittura internazionale. Da qui l'importanza di esaltare questa vocazione anche con segni sul territorio.

Tracciato della S.S. 33 del Sempione nel tratto centrale della conurbazione

La Statale n.33 del Sempione è, con il tracciato ferroviario, la "spina dorsale", del Comune di Casorate Sempione. Il carattere di questa arteria soggetta ad un traffico principalmente sovracomunale e la mancanza di un rapporto più urbano con la città attraversata, determinano la necessità di attivare interventi di mitigazione ambientale e di riqualificazione.

Il Piano svolgerà un'attività di indirizzo e di confronto, all'interno dei tavoli istituzionali, per migliorare, con diversa pavimentazione, alberature e collegamenti pedonali il tratto della strada statale, attenuando traffico e velocità.

Completamento viario perimetrale, riqualificazione viabilità esistente e del centro storico

Il Piano ha come obiettivo il generale miglioramento della viabilità con la formazione di percorsi veicolari di completamento dei tracciati esistenti, limitando l'attraversamento del centro della città sia in direzione est-ovest che nord-sud; la riqualificazione dei tracciati stradali esistenti, specialmente gli assi principali nonché quelli all'interno del tessuto storico con materiali ed arredo opportuno, piantumazione, idonea illuminazione e marciapiedi ciclo-pedonali.

Riqualificazione del centro storico

Il centro storico di Casorate Sempione non è in buono stato di mantenimento e parte delle abitazioni sono in disuso. Il Piano ha l'obiettivo di stimolare un processo di riqualificazione del tessuto residenziale esistente con opere di riqualificazione delle costruzioni. Lo strumento è quello di un piano del centro storico che dia indicazioni, attraverso un abaco di riferimento

tipologico, in relazione ai caratteri compositivi originari. Gli interventi potranno avvenire anche attraverso ristrutturazione o demolizione e ricostruzione di alcuni ambiti ritenuti particolari per collocazione, dimensione e caratteristiche tipologiche. Per stimolare il recupero del centro storico, potranno essere attuati interventi edilizi convenzionati tra piani esecutivi esterni al centro e di recupero interni, aumentando l'indice volumetrico dei primi.

Per promuovere il recupero sono previste anche agevolazioni economiche per gli operatori immobiliari.

Riqualificazione del tessuto urbano esistente

Il Piano ha l'obiettivo di stimolare il processo di riqualificazione del tessuto residenziale esistente, attraverso la concessione di limitati bonus di cubatura e la predisposizione di incentivi per la valorizzazione del sistema ambientale e l'utilizzo di energie alternative, promuovendo il risparmio energetico. La prima finalità è intervenire negli edifici pubblici, attraverso adeguamento e dotazione di nuove tecnologie, affinché anche i privati siano incentivati all'uso di energie alternative.

Il territorio comunale per le sue caratteristiche morfologiche e di sviluppo storico è stato suddiviso in zone urbanistiche A, B, C, D, E. Il Piano stabilisce, per ogni zona, l'incremento volumetrico possibile a seguito degli obiettivi sopra esposti. La scelta scaturisce dall'analisi del tessuto urbano esistente per definire il risultato morfologico che questi interventi provocano sull'intero ambito cittadino.

Zone produttive da trasferire o trasformare

Il P.G.T. individua alcuni ambiti caratterizzati da insediamenti produttivi di varia origine e funzione che, per motivi economici, di opportunità, di organizzazione e collocazione, non hanno più ragione di rimanere tali. Detti insediamenti possono essere eventualmente trasferiti e/o trasformati attraverso progetti che, caso per caso, risolvano in accordo con la proprietà, il problema sia urbanistico che architettonico e funzionale.

Completamento e riqualificazione della sede municipale e delle funzioni pubbliche connesse e dell'area della Parrocchia

La sede municipale e gli edifici pubblici insistenti sull'area limitrofa si sono sviluppati in tempi diversi e con caratteristiche funzionali e formali differenti e non sempre appropriate.

L'Amministrazione Comunale intende conferire valore ed identità a questo complesso, attraverso interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa. Gli spazi interessati sono la sede municipale, la biblioteca, la palestra, le scuole, le aree a parcheggio, verdi e pedonali.

Anche per l'area di proprietà della parrocchia, l'Amministrazione Comunale intende intervenire con la riqualificazione e/o demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di un parcheggio e il ridisegno della piazza antistante la chiesa. Il parametro di utilizzazione volumetrica non si intende prefissato e verrà valutato in sede di proposta, sulla base della qualità del progetto.

Creazione di un parco pubblico ed attrezzature per i bambini

Uno degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione è la riqualificazione ambientale ed economica del territorio comunale, nonché migliorare la qualità di vita dei residenti. Pertanto, anche supportati da una richiesta esplicita della popolazione, si pensa di riqualificare ed attrezzare una o più aree verdi da destinare a parco pubblico attrezzato.

Un'area esistente è ubicata nella zona ovest del territorio comunale in una zona caratterizzata da un tessuto residenziale intercalato da aree verdi.

Un'altra area, ubicata a nord-est di circa 45.000 mq. potrà costituire un parco urbano fruibile sia dagli abitanti del territorio comunale che dai cittadini dei comuni limitrofi, trasformandosi in un luogo di svago intercomunale.

Individuazione degli ambiti per il possibile completamento residenziale e di trasformazione

L'edificazione di nuove aree non rappresenta per l'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione una priorità, ma l'obiettivo principale è la riqualificazione dell'esistente.

Tuttavia i possibili ambiti di espansione residenziale sono stati individuati con il minor impatto sul contesto ed il minor costo in termini di urbanizzazione.

Queste indicazioni hanno quindi il solo scopo di individuare una prima serie di ambiti, da valutare in dettaglio nel caso in cui emergesse la necessità di prevedere nuova edificazione, evitando la criticità nella gestione dei servizi pubblici.

Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate

Dalla sua lettura si può constatare come il PRG esistente sia stato attuato con la cessione di aree a destinazione pubblica in quantità superiore alle misure previste di legge pari a 26,5 mq. /ab.

Questo aspetto, di per sé positivo, rischia però di generare criticità legate alle difficoltà finanziarie dell'Ente per quanto riguarda nuovi investimenti, ma soprattutto per i successivi aspetti manutentivi.

Inoltre la specifica localizzazione delle aree (diretta conseguenza dei piani attuativi) non corrisponde sempre alle necessità strategiche ed operative dell'Ente, anche per la dimensione spesso molto ridotta e la forma particolare e quindi di difficile utilizzo.

In particolare per le aree già entrate a far parte del demanio pubblico si tratta di ripensare alle possibili destinazioni in rapporto alle strategie elencate per la riqualificazione del sistema urbano.

Con la stesura del Piano dei Servizi potrà essere valutata appieno la possibilità di un uso strategico di queste aree ovvero la loro parziale o totale alienazione.

Scuderie

L'obiettivo è valorizzare e sostenere le attività equestri presenti sul territorio comunale.

Questo patrimonio, riconosciuto a livello internazionale, è una delle ricchezze di Casorate Sempione che il piano vuole affrontare attraverso opportunità di riqualificazione, ampliamento e/o idonei collegamenti. Obiettivo dello strumento urbanistico è quello di prevedere norme specifiche che mirino al raggiungimento di tali risultati.

Parco San Giorgio

L'edificio è di buona valenza architettonica ma in condizioni vetuste e parzialmente utilizzato; è ubicato in un'area boschiva di notevole valore ambientale.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di conferire valore ed identità a questa porzione di territorio comunale attraverso il mantenimento, la pulizia e la riqualificazione del patrimonio boschivo esistente; quello di intervenire sull'edificio con opere di ristrutturazione e riuso funzionale, nel rispetto degli elementi formali originali.

IL PROGETTO DI PGT

Le azioni che il PGT definisce sul territorio per la sua attuazione possono, in relazione agli obiettivi ed agli ambiti di intervento essere raggruppate in progetti. Questi a loro volta, riferiti agli obiettivi dell'Amministrazione, indicano come lo strumento urbanistico ne persegua l'attuazione.

All'interno di questo documento sono elencati i progetti e le relative azioni che hanno già una articolazione operativa e strumentale nelle corrispondenti Norme di attuazione.

Per un'integrazione con le **aree naturali del Parco del Ticino**, il P.G.T. indica:

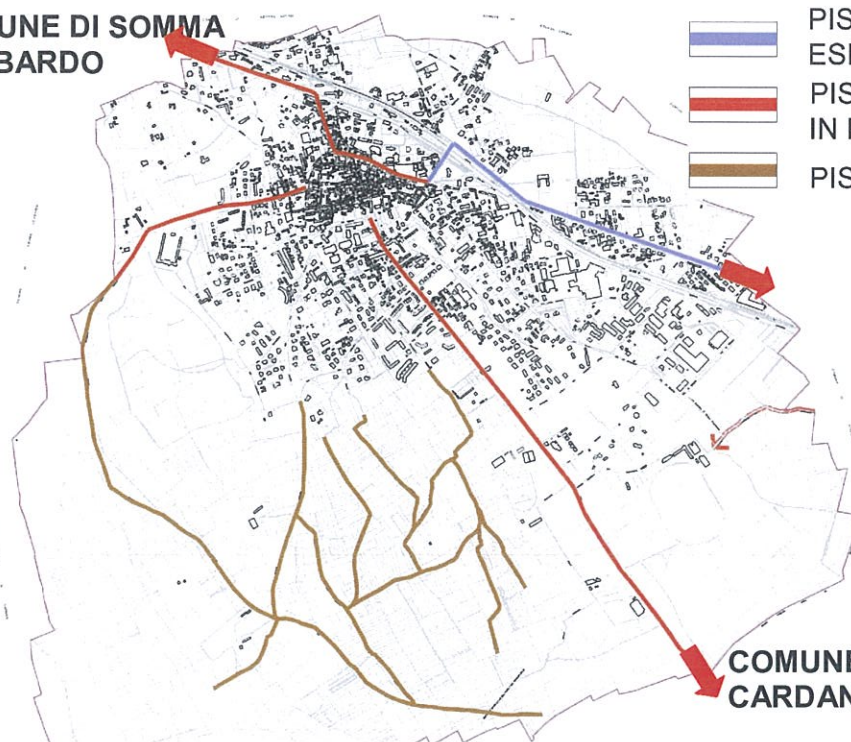
- interventi sulle aree agricole con la ricostruzione o il completamento degli equipaggiamenti vegetali (siepi, filari di alberi) lungo i perimetri dei campi e le strade campestri,
- interventi di rimboschimento sul territorio comunale in aree che presentano caratteristiche di vulnerabilità o di degrado,
- opere di riqualificazione dei tracciati rurali che permettano la fruizione degli ambiti naturali e, conseguentemente, una loro quotidiana tutela, ma che assumano anche la funzione di "corridoi ecologici" per la fauna locale;




Per la creazione di una nuova **rete di connessione ciclo-pedonale** degli spazi pubblici ed agricoli, Piano prevede il collegamento di tutti i servizi di interesse urbano attraverso una rete di percorsi ciclo-pedonali che riutilizzano in vario modo la rete viaria esistente. A seconda del carico delle strade e delle problematiche connesse al traffico locale verranno individuati sistemi di parziale o totale pedonalizzazione che potrà essere applicata sulla base di fasce orarie o in maniera permanente.

Il P.G.T. indica:

- una rete di percorsi e di accessi all'area agricola-boschiva e di collegamento con i servizi cittadini e gli ambiti limitrofi che offra, specialmente a particolari categorie di cittadini quali bambini ed anziani, un accesso consapevole ad un territorio protetto e fruibile;
- opere di formazione e/o valorizzazione dei percorsi a cavallo esaltando questa vocazione, addirittura internazionale;
- collegamento ciclo-pedonale con Somma Lombardo e Gallarate, attraverso un progetto che coinvolga anche queste due città, per una viabilità alternativa che favorisca l'autonomia di spostamento ai ragazzi che frequentano le scuole fornire a tutti i cittadini un collegamento alternativo con le due città a cui Casorate Sempione è funzionalmente collegata. L'obiettivo non è quindi creare un'isola pedonale, ma un sistema protetto di percorsi, con attenzione all'uso dei materiali e della segnaletica, per permettere l'autonomia di spostamento di bambini ed anziani e rendere più sicuro l'utilizzo della bicicletta.

**COMUNE DI SOMMA
LOMBARDO**



-  PISTE CICLO-PEDONALI ESISTENTI
-  PISTE CICLO-PEDONALI IN PROGETTO
-  PISTE PEDONALI E IPOVIE

**COMUNE DI
CARDANO AL CAMPO**

Il P.G.T. affronta il **tracciato della S.S. 33 del Sempione** nel tratto centrale della conurbazione con le seguenti indicazioni:

- riqualificazione dell'arteria stradale per un rapporto più urbano con la città, attraverso una diversa pavimentazione, alberatura e collegamenti pedonali, attenuando traffico e velocità;
- individuazione di due aree di trasformazione, evidenziate nella figura seguente, sulle quali realizzare interventi edilizi che possono essere identificati come "le porte di ingresso della città", volumi con destinazione polifunzionale, dove il ruolo commerciale deve avere la funzione predominante, per la loro ubicazione lungo una strada di attraversamento e di grosso traffico.
- previsione di incremento volumetrico sulle aree edificate dando indicazioni circa gli allineamenti, le altezze e/o la morfologia. La possibilità di un maggior incremento volumetrico, in una zona già densamente abitata ma formalmente di risulta, non compromette il complessivo assetto edilizio, garantendo, attraverso degli oneri convenzionati, un apporto finanziario finalizzato alla riqualificazione dell'intera area.

Per il **completamento viario** perimetrale, riqualificazione viabilità esistente e del centro storico il P.G.T. propone:

- un tracciato stradale a nord che, ricalcando quelli poderali esistenti, scarichi il traffico dalla statale del Sempione alla viabilità interna e di collegamento con i comuni limitrofi,

- il generale miglioramento della viabilità con la riqualificazione dei tracciati stradali esistenti attraverso il rifacimento della pavimentazione, la realizzazione di marciapiedi ciclo-pedonali e la formazione di alberature che significhino i percorsi più importanti della città,
- la riqualificazione degli assi stradali all'interno del tessuto storico con idonei materiali di pavimentazione, arredo e illuminazione.

Nella figura sotto riportata sono evidenziati con la linea spezzata in marrone, le strade interne al centro storico di sezione ridotta e prive di marciapiede sulle quali è prevista la creazione di zone pedonali con accesso carraio ai soli residenti.

Il P.G.T. affronta la **riqualificazione del tessuto urbano esistente** con le seguenti indicazioni:

- concessione di limitati bonus di cubatura e predisposizione di sistemi di incentivi per la valorizzazione del sistema ambientale e l'utilizzo di energie alternative,
- introduzione nel Piano delle Regole di norme di intervento sull'edificato esistente volte a promuovere la qualità degli edifici;
- riqualificazione delle costruzioni esistenti nel centro storico, attraverso un abaco di riferimento tipologico in relazione ai caratteri compositivi originari e/o attraverso interventi di ristrutturazione o demolizione di alcuni ambiti ritenuti particolari per collocazione e destinazione, da definirsi con idoneo progetto;
- promozione del risparmio energetico negli edifici pubblici attraverso l'adeguamento e la dotazione di nuove tecnologie.

Il P.G.T. individua le **aree dismesse** specialmente produttive da recuperare e/o trasformare o trasferire, con le seguenti indicazioni:

- predisposizione di piani attuativi che, caso per caso risolvano, il problema urbanistico, architettonico e funzionale.

Nell'ambito dei **servizi** esistenti, il P.G.T. propone il completamento e la riqualificazione della sede municipale e delle funzioni pubbliche connesse, con le seguenti indicazioni:

- conferimento di valore formale ed identità all'intero complesso costituito dalla sede municipale, biblioteca, palestra, scuole ed aree a parcheggio, verdi e pedonali, attraverso interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa.

Per la creazione di **parchi pubblici** ed attrezzature per bambini, il P.G.T. prevede:

- il miglioramento di un parco di contenute dimensioni, ma sufficiente alle aspettative della popolazione insediatasi a seguito degli ultimi interventi immobiliari, nell'area ovest del territorio comunale lungo via Isonzo;
- un parco pubblico di circa 45.000 mq nell'area nord-est del territorio, fornito di attrezzature per i giochi dei bimbi nonché di attività di svago sia per i cittadini di Casorate Sempione che,

eventualmente, per quelli dei comuni limitrofi. Ciò è possibile attraverso la realizzazione di un intervento immobiliare di 6.000 mc destinato a residenza specializzata quale attività sportiva, ricettiva, ricreativa ed associativa. La realizzazione immobiliare è opportuna per fornire la liquidità economica necessaria a migliorare, riqualificare ed attrezzare l'area.

Nella figura sottostante sono individuate le due aree verdi descritte.

Il P.G.T. individua degli **ambiti di completamento residenziale**, con le seguenti indicazioni:

- completamento dei lotti interclusi e/o all'interno di aree già urbanizzate, confermando quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente;
- creazione, sulle aree interessate alle trasformazioni, di meccanismi perequativi che consentono la possibilità di trasferire diritti volumetrici da aree da cedere al Comune, per la realizzazione di servizi ed opere utili al miglioramento della qualità dell'abitare, ad aree effettivamente edificabili;
- definizione di direttive morfologiche, contenute nelle schede delle aree di trasformazione, che individuino, per gli ambiti d'intervento, l'impianto urbanistico, la tipologia edilizia ed il progetto delle aree pubbliche.

Per le **aree standard** esistenti, il P.G.T. prevede:

- la riconferma di quelle di proprietà dell'Ente e considerate strategiche per funzione e collocazione;
- la dismissione di aree che per dimensioni, forma e collocazione non risultano importanti né per la funzione né per la strategia del sistema urbano. Su queste aree è previsto un indice volumetrico da utilizzare in loco;
- la riconferma di quelle da acquisire tramite la perequazione.

Il P.G.T., per svolgere le singole azioni degli obiettivi previsti dall'Amministrazione Comunale e per rimuovere o ridurre le criticità evidenziate dalle analisi e dal rapporto della V.A.S., formula politiche di intervento sul territorio che impiegano una o più delle azioni per l'attuazione di ogni progetto.

I progetti non esauriscono evidentemente tutte le azioni e le politiche del P.G.T., ma ne costituiscono il riferimento principale: possono essere indicati come gli interventi essenziali che, se attuati, realizzano il disegno strategico del Documento di Piano del P.G.T.

L'uso della perequazione

Si è scelto di utilizzare il meccanismo della perequazione, previsto dalla Legge 12/05, per un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio e per l'acquisizione da parte del Comune, senza espropri e spese, di aree a servizio della collettività.

Esistono nel territorio alcune aree standard che necessitano di essere riconfermate e alle quali viene assegnato un indice volumetrico da trasferire alle aree a "edificazione diretta" con successiva acquisizione da parte del Comune.

Non a tutte le aree di trasformazione è stato assegnato l'indice perequativo, ma sono state scelte quelle che per dimensioni possono "accogliere" volumetria.

L'area indicata con la sigla S è l'area individuata per la realizzazione di una strada che metta in comunicazione la via Gorizia con la via Trieste, dove sono stati realizzati negli ultimi anni interventi edilizi che hanno portato alla congestione del traffico. Questa infrastruttura, al limite del bosco non ha consentito di trasformare l'area in edificabile ma, con il meccanismo delle perequazione, è possibile trasferire i diritti edificatori su altre aree.

L'area VP_02 è un'area di proprietà privata adiacente ad un area di proprietà comunale. Non si ritiene quindi idoneo trasformare questa area da standard ad area edificabile ma potrà essere traslato il volume nelle aree effettivamente edificabili di seguito indicate.

Le due aree VP_05 e VP_06 sono aree collocate nella zona est del territorio comunale a confine con il Parco del Ticino, sono annesse all'area della Masnaga e tutte insieme costituiscono un'area di pregio ambientale.

L'area VP_07 era già prevista a servizi nel P.R.G., a completamento dell'infrastruttura sportiva esistente su via Roma, ma mai acquisita. Rientra nelle aree di trasformazioni elencate nel prossimo paragrafo e pertanto anche su essa è stato applicato un indice volumetrico da trasferire su altre aree.

Nel caso dell'area di via san Giorgio (PE_37), destinata a parcheggi, i diritti volumetrici attribuiti all'area a servizi potranno essere realizzati esclusivamente all'interno dell'area limitrofa alla stessa proprietà, identificata nella cartografia e in tabella, producendo nuove volumetrie aggiuntive a quelle già esistenti e/o di progetto.

Progetto di completamento degli ambiti di trasformazione

Il P.G.T. conferma le aree di trasformazione già previste nel P.R.G. vigente e le completa con altre specificandone destinazioni d'uso e volumetrie.

Oltre alle aree di completamento residenziale, assoggettate alla disciplina già prevista dalle N.T.A. del P.R.G., che viene assunta integralmente dalle Norme del Documento di Piano, il P.G.T. indica anche altri lotti, sottoposti ad una variazione delle modalità attuative con possibili diverse destinazioni, che completano opportunamente il disegno urbano. Vengono definite le direttive morfologiche che individuano, per alcuni ambiti d'intervento, l'impianto urbanistico, la tipologia edilizia ed il progetto delle aree pubbliche.

La sostanziale differenza delle nuove aree di trasformazione rispetto a quelle indicate nello strumento precedente consiste nel fatto che esse non sono aree "conformate"; non sono

registrate sulla tavola di azionamento del Piano delle Regole e cioè non godono di diritti edificatori. Sono individuate come aree di possibile sviluppo su cui l'edificazione è subordinata alla valutazione discrezionale della proposta di intervento presentata all'Amministrazione Comunale.

Le aree sono state suddivise in AREE DI TRAFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (APP) e AREE DI TRAFORMAZIONE PRIVATE (APR).

Le aree di trasformazione pubbliche sono sia quelle corrispondenti ai luoghi deputati ad accogliere funzioni e attività pubbliche, sia quegli ambiti che, seppur privati nella realizzazione, saranno di iniziativa pubblica nella fase progettuale.

L'area APP_1 è prevista a destinazione residenziale di iniziativa pubblica già prevista nel P.R.G. con una volumetria definita pari a 22.000 mc, il cui disegno urbano è riportato sulle schede delle aree di trasformazione. Il progetto dovrà provvedere anche alla realizzazione della viabilità, nonché alla realizzazione degli ampi spazi verdi a servizio del nuovo edificato.

Sull'area APP_2 è previsto un progetto di trasformazione che prevede l'utilizzo pubblico attraverso un intervento di iniziativa privata mirata alla riqualificazione ambientale ed al mantenimento del verde esistente grazie alla realizzazione di un volume di mc 6.000. Dovrà avere destinazione residenziale specializzata di carattere sportivo, ricettivo, ricreativo ed associativo.

L'area APP_3 individua la zona dove sarà possibile realizzare un palazzetto sportivo, necessità che nasce dalla volontà cittadina di valorizzare principalmente l'attività equestre, sport di spicco a Casorate Sempione. La collocazione è prevista sull'area destinata a standard e riconfermata, limitrofa al centro sportivo per localizzare in un unico sito tutte le attività sportive e sfruttare in parte le aree a parcheggio già esistenti. Inoltre l'area risulta di facile accesso essendo situata lungo la strada statale 68 che mette in collegamento Casorate Sempione con i Comuni limitrofi e la S.S. 336 di Malpensa.

Questo intervento non era previsto nel P.R.G. e ha lo scopo di incrementare la dotazione di servizi ad uso della collettività, a servizio di una delle principali fonti di attrazione del territorio.

L'ambito APP_4 indica la sede municipale e le funzioni pubbliche annesse, edifici realizzati in tempi diversi e con caratteristiche funzionali e formali differenti. A seguito di idoneo strumento attuativo, sarà possibile riqualificare ridefinendo gli spazi pedonali, a parcheggio e verdi, nonché le ulteriori funzioni attraverso modifiche volumetriche con l'uso di idonei materiali. L'obiettivo dell'intervento è quello di conferire valore ed identità a questo complesso attraverso interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa.

L'ambito APP_5 è anch'esso, come il precedente, soggetto a riorganizzazione urbana in quanto prevede la sistemazione dell'area della Parrocchia e degli Oratori.

Il complesso architettonico è costituito da fabbricati di varie tipologie e funzioni in parte abbandonati, collocato tra il centro storico e la statale del Sempione, su un rilievo naturale del terreno sul quale sorge la Chiesa con il sagrato e i due edifici dell'Oratorio. La piazza è

raggiungibile attraverso una strada di piccolo calibro, via San Giovanni Bosco, che si collega alla S.S. 33, e a sud, attraverso una scalinata che si collega alla rete viaria del centro.

Il progetto dovrà prevedere un intervento di riqualificazione generale dando priorità alla riqualificazione dell'area antistante la Chiesa, piazza priva di identità come spazio pubblico con edifici in contrasto ambientale per altezza e tipologia edilizia.

Le aree da APR_1 ad APR_3 sono piani di lottizzazioni, aree già conformate, già in corso di definizione e per le quali non sono previste modifiche normative rispetto allo strumento urbanistico previgente.

Le aree APR_4- APR_5 sono piani attuativi già previsti nel P.R.G. che, per varie ragioni non sono ancora stati avviati. La loro riconferma dunque è quasi un atto dovuto e, anche in questi casi le aree restano assoggettate alla disciplina già prevista dalle NTA del P.R.G., che viene assunta integralmente dalle Norme del Documento di Piano.

Agli ambiti APR_6a- APR_6b- APR_6c si sono invece apportate quelle modifiche che riportassero i comparti già previsti dal P.R.G. alla logica complessiva del Piano. In questo caso i comparti, pur essendo già previsti come aree di espansione dal P.R.G., sono sottoposti nella riconferma da parte del PGT ad una variazione delle modalità attuative. Il lotto, di 53.000 mq complessivi, è stato suddiviso in tre destinazioni d'uso differenti dove, l'impianto urbanistico ed il dettaglio dei volumi sono individuati sulle schede delle aree di trasformazione.

La parte centrale APR_6a è prevista residenziale il cui indice volumetrico è dato dall'indice dell'area, pari a 0,7 mc/mq, oltre ad un indice perequativo obbligatorio, pari a 0,45 mc/mq.

L'area APR_6b, più a nord è prevista a commerciale-artigianale sulla quale non sono previsti interventi di grande distribuzione ma al massimo medie strutture di vendita con superficie fino a 1.500 mq.

L'area APR_6c è prevista ricettivo-terziario, essendo il luogo collocato in zona ben servita e limitrofa al centro paese ed alle conurbazioni vicine.

Su tutte queste aree è prevista la cessione dello standard come indicato nelle rispettive schede.

Si deciso di applicare l'indice perequativo solo sulla parte di questo comparto destinata a residenza n quanto è la destinazione d'uso più facilmente a

I comparti APR_7a e APR_7b riguardano le due aree lungo la strada statale del Sempione, la cui riqualificazione è uno dei temi urbanistici affrontati dal nuovo P.G.T.

L'area APR_7a è collocata a nord del territorio comunale, tra la ferrovia e la strada statale 33 del Sempione, è delimitata dal tessuto urbano con funzioni sia residenziali che commerciali, mentre l'area APR_7b è collocata nella zona centrale in corrispondenza all'ex stazione ferroviaria ora non più utilizzata per tale scopo. Su queste aree è previsto un indice dell'area pari a 0,8 mc/mq e un indice perequativo obbligatorio di 0,7 mc/mq, da acquisire da quelle aree destinate a servizi con diritti edificatori elencate nel paragrafo precedente. Su queste aree non è prevista la cessione dello standard.

Gli ambiti APR_9-11 sono aree industriali dismettibili che possono essere riconvertite a residenziale, il cui progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree a standard

Le aree da APR_12 ad APR_28 sono standard nel P.R.G. ma che nel P.G.T. hanno destinazione residenziale, in quanto non ritenute più strategiche per il territorio. Gli interventi possono avvenire con permesso di costruire convenzionato anche senza cessione di standard.

Le aree APR_29 e APR_30 ricadevano, rispetto al P.R.G., in zona omogenea A3 (verde privato vincolato). La volontà dell'Amministrazione è quella di uniformare sotto l'aspetto urbanistico questa piccola porzione di territorio allineato sulla strada comunale di via Medaglie d'Oro, uniformemente all'area residenziale limitrofa B1. Gli interventi possono avvenire con permesso di costruire convenzionato anche senza cessione di standard.

In questi interventi residenziali è prescritta un'attenzione all'orientamento degli edifici e al risparmio energetico in quanto gli edifici dovranno rientrare nella classe energetica B

Le aree APP_31-35 sono aree di completamente produttivo, anch'esse aree standard nello strumento urbanistico previgente, annesse alle attività industriali. Gli interventi possono avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard.

L'area APR_36 era destinata a zona agricola E1 ed è un lotto di completamento di un comparto produttivo esistente. La trasformazione è mirata al miglior utilizzo formale dell'area.

Nell'ambito APR_37a è prevista la riconversione da scuderia a residenza, mentre in via Roma, APR_37b sarà possibile realizzare il nuovo centro ippico. L'autorizzazione per realizzare la nuova scuderia con centro ippico è subordinata all'approvazione della variante del piano cimiteriale da parte del Comune

Accanto alle previsioni edificatorie delle aree interessate, il P.G.T. prevede il completamento della rete dei servizi ed il miglioramento della accessibilità agli ambiti pubblici, per consentirne la fruizione a tutti i cittadini.

Lo strumento urbanistico attua le volontà dell'Amministrazione Comunale di Casorate Sempione di limitare l'espandersi di ulteriori aree edificate per non compromettere gli spazi verdi residui, mirando al recupero dell'edilizia esistente e consolidando il tessuto urbano con trasformazioni interstiziali.

Il Piano conferma le previsioni urbanistiche dello strumento precedente (P.R.G.) e dell'ultima variante del 1999, ma si discosta dalla previsione insediativa.

Come si evince dalla relazione illustrativa della variante al P.R.G. del 1999, la capacità insediativa teorica prevista era di 9.411 abitanti, mentre la popolazione residente a quel anno era di 4.892.

L'andamento demografico, seppur in continua crescita, non ha raggiunto le previsioni urbanistiche previste; tanto che alla fine del 2008 la popolazione di Casorate Sempione era di 5.627 abitanti.

Pertanto, facendo riferimento a questo dato reale e da un'analisi effettuata sul territorio, si nota che l'attività edilizia degli ultimi anni, seppur intensa, ha mirato a realizzare unità immobiliari dalla superficie media superiore rispetto alle maggiori conurbazioni limitrofe.

Questa situazione ha contribuito a limitare l'aumento della popolazione, garantendo una maggior qualità abitativa.

Il Piano del Governo del Territorio, partendo da queste considerazioni e dal discorso generale di limitazione dello sviluppo urbano, prevede una capacità insediativa di 1020 nuovi abitanti.

Il carico insediativo deriva, oltre che dai piani esecutivi già previsti che vengono riconfermati, dall'ipotesi di edificazione sulle aree standard trasformate in zone residenziali, dagli interventi edilizi di trasformazione delle aree industriali-artigianali dismesse e dalle aree trasformate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni dei cittadini.

E' auspicabile che i futuri interventi mirino ad una buona qualità edilizia, non solo in merito agli spazi abitativi, ma anche sotto l'aspetto strutturale ed energetico.

RAPPORTO AMBIENTALE

Analisi di coerenza esterna

I piani pertinenti, con cui l'elaborazione del PGT si è confrontato, sono rappresentati dagli strumenti di regolamentazione territoriale esistenti alla scala sovracomunale e a livello locale.

I Piani di carattere sovraordinato individuati risultano essere i seguenti:

- **Piano Territoriale Regionale (PTR):**
 - Documento di Piano
 - Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)
- **La Rete Ecologica Regionale (RER);**
- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese;**
- **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Lombardo della Valle del Ticino** (D.c.r. del 26 novembre 2003, n. VII/919, *Disciplina del Piano territoriale di coordinamento del Parco Naturale della Valle del Ticino ai sensi dell'art. 18 comma 2-bis, della l.r. 86/1983 e successive modifiche ed integrazioni*);

Poiché le scelte di gestione territoriale dei comuni limitrofi possono condizionare lo sviluppo del territorio del Comune di Casorate Sempione, risulta di notevole importanza armonizzare le scelte, avviare confronti e condividere analoghi obiettivi tra le diverse municipalità. Tutti i seguenti Comuni confinanti hanno avviato il processo di VAS per la realizzazione dei loro nuovi PGT:

- **Comune di Gallarate;**
- **Comune di Cardano al Campo;**
- **Comune di Somma Lombardo;**
- **Comune di Arsago Seprio.**

L'analisi di coerenza esterna condotta tra obiettivi di Documento di Piano e obiettivi degli strumenti territoriali sovraordinati non ha dimostrato punti di incoerenza, anzi ha evidenziato come per più aspetti (territoriali, ambientali, paesaggistici, ecc.) il piano voglia perseguire obiettivi proposti e definiti da tali strumenti.

Analisi di coerenza interna

Una volta condotta l'analisi riguardo la congruenza degli obiettivi espressi dal Documento di Piano rispetto a quelli espressi dagli strumenti di attuazione di politiche territoriali con cui il Piano deve misurarsi, si è proceduto alla valutazione della congruenza tra detti obiettivi e le azioni che il Piano prefigura. Tale operazione, definita analisi di coerenza interna, ha verificato che le azioni indicate sono indirizzate al perseguimento degli obiettivi enunciati e definiti.

Potenziali effetti significativi del PGT

La disamina degli effetti attesi è affrontata in funzione delle azioni di piano proposte, dando indicazione degli ambiti in cui sono attesi gli effetti preponderanti. Relativamente alla disponibilità e alla tipologia delle informazioni presenti nel DdP la stima degli impatti è di tipo quantitativo o qualitativo.

Sono presi in considerazione le componenti ambientali che si ritiene possano subire effetti potenzialmente significativi, sia positivi che negativi; sono tralasciate quelle per cui le azioni di Piano sono ritenute essere ininfluenti.

Le aree di trasformazioni identificate nel documento di Piano, sono coerenti con gli obiettivi dell'amministrazione comunale e non producono criticità territoriali e ambientali.

PARERI DEGLI ENTI E ESAME DELLE OSSERVAZIONI

Con delibera di G.C. n. 04 del 09.02.2010 il PGT e la relativa Valutazione Ambientale Strategica sono stati adottati e depositati presso gli uffici comunali in libera visione oltre che trasmessi agli Enti competenti per l'espressione di pareri di legge.

Nel rispetto della procedura e dei tempi previsti dall'art. 13 della L.R. 12/2005 sono pervenute 38 osservazioni dei cittadini e i pareri degli Enti preposti.

Esame delle osservazioni dei cittadini

Le osservazioni dei cittadini, pervenute all'Amministrazione Comunale a seguito dell'adozione del P.G.T., sono 38, di cui 20 accolte e 18 respinte. Queste ultime non sono state ritenute accoglibili in quanto non rispondenti agli obiettivi del Piano.

Le osservazioni accolte riguardano prevalentemente la richiesta di edificabilità di piccoli lotti interni al tessuto urbano consolidato o periferiche ma comunque di completamento di ambiti già edificati. Nella maggior parte dei casi, per il rapporto con l'intorno e per il valore ambientale che alcuni luoghi del territorio rivestono, si è optato per un indice volumetrico basso, che permetta un'edificazione consona alla realtà specifica locale.

Alcune osservazioni accolte, pari a 8, riguardano le modifiche normative che garantiscono alla proprietà un più consono riferimento al contorno e integrano quelle esistenti. L'osservazione n.3 accoglie il cambio da D1 a B1 in quanto più coerente all'area circostante, la 15 permette l'ampliamento della zona D2 per agevolare l'attività produttiva, la 16 rettifica una serie di norme ed evidenzia la correzione grafica delle tavole del centro storico, la 21 riformula le norme della zona A, la 25 permette la cessione del parcheggio in cambio di diritti volumetrici, la 32 prevede il cambio da D1 a D2 perchè più consona all'ubicazione lungo l'asse del Sempione, la 36 prevede il cambio da B1 a D2 più coerente all'area, la 36 riconferma le norme del PTC del Parco Ticino a cui rifarsi.

Altre osservazioni, pari a 5, riguardano la modifica del perimetro o un errore materiale: la 20 individua l'area del sagrato e del parcheggio davanti alla chiesa e garantisce l'attività di commercio di vicinato e la 38 individua, perimetrando, i fabbricati rurali dismessi ubicati nell'area G1 del Parco del Ticino.

Il parere degli Enti

Hanno trasmesso il proprio parere di competenza la Provincia di Varese, ARPA e ASL.

I principali elementi emersi hanno riguardato i seguenti temi:

Mobilità

Paesaggio

Rete ecologica

Agricoltura e boschi

Risorse idriche

Clima acustico

In tutti i casi sono state previste integrazioni e chiarimenti per meglio precisare i contenuti delle scelte e rispondere quindi alle sollecitazioni ricevute nelle materia sopraelencate.

In particolare è previsto che l'Amministrazione predisponga in tempi successivi uno studio del traffico in grado di valutare l'incidenza delle trasformazioni urbanistiche sulla mobilità generale.

E' previsto inoltre che l'Amministrazione valuti la sussistenza o meno di coni visuali meritevoli di salvaguardia.

La rete ecologica, è individuata nella cartografia del Piano e ripropone la rete della provincia e del Parco del Ticino. Il PGT non individua aree che possano generare potenziali conflitti. E' tuttavia previsto che vengano messe in atto azioni puntuali per il rafforzamento dei passaggi per la fauna in corrispondenza di barriere e manufatti lineari.

In merito alle aree agricole è stata predisposta una relazione agronomica allo scopo di meglio approfondirne la consistenza e le caratteristiche produttive e di valenza ambientale. L'Amministrazione Comunale realizzerà a riguardo un Piano Ambientale di dettaglio che avrà, fra i suoi obiettivi, la valorizzazione delle aree agricole.

E' previsto un intervento di verifica sulla rete idrica per individuare e contenere le perdite; la normativa delle aree di trasformazione prevede già l'introduzione di misure atte a favorire il risparmio idrico.

E' infine ribadito che nella realizzazione degli interventi deve essere predisposta tutta la documentazione per la verifica del clima acustico per gli edifici residenziali da edificare in prossimità di fonti di rumore importanti

MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO

L'impostazione del sistema di monitoraggio del piano è stata effettuata selezionando gli indicatori idonei a monitorare l'evoluzione del contesto ambientale, nonché gli effetti ambientali del piano e il suo livello di attuazione. Il rilievo posto alla progettazione del monitoraggio è volto a definire tempistica e modalità operative per un'effettiva verifica dell'attuazione e dell'efficacia del piano, in termini sia procedurali sia di impatti sull'ambiente e sul territorio, e ad identificare opportuni meccanismi di retroazione, in base ai quali correggere, se e quando necessario, obiettivi, azioni e modalità di attuazione del piano.

Le attività di monitoraggio sono affidate all'autorità competente, che al suo interno deciderà le responsabilità per la stesura del rapporto annuale e la suddivisione dei compiti di aggiornamento e di verifica degli andamenti in rapporto agli obiettivi e in base ai settori di appartenenza e alle competenze specifiche.

L'aggiornamento degli indicatori ha una periodicità annuale, in modo da divenire uno strumento di controllo utile alla gestione del piano e all'individuazione delle priorità di intervento. Nel caso si registrino scostamenti tra valori previsti e valori registrati si dovranno identificare le cause del fenomeno e mettere in atto gli interventi correttivi necessari. Nel caso di scarsa chiarezza sulle cause sarà necessario rivedere e intensificare le attività di controllo ed eventualmente avviare indagini specifiche.

Il rapporto di monitoraggio annuale è pubblicato sul sito web del comune a disposizione dei cittadini e degli altri enti competenti, che possono: esprimere pareri, fornire suggerimenti e segnalare eventuali necessità.

Casorate Sempione,

Autorità competente per la VAS
Dott. Adolfo D'Agata

Autorità procedente
Giunta Comunale
Il Sindaco
Giuseppina Piera Quadrio