

# COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(Provincia di Varese)



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il governo del Territorio n° 12 dell'11/03/2005

### PIANO DEI SERVIZI

OGGETTO: NORME

Sindaco  
Giuseppina Quadrio

Responsabile Unico del Procedimento  
Adolfo D'Agata

Assessore all'urbanistica  
Marco Grasso

Progetto  
\_ BCG Associati di Massimo Giuliani  
via Treves, 2 - Pavia - tel. 0382/572.763 fax 0382/479.455  
\_ arch. Raffaello Bezzon  
via Postporta, 3 - Gallarate (VA) - tel./fax 0331/795.170

Collaboratori  
arch. Ilaria Ceriani  
arch. Federica Rando  
arch. Rosaria Verardi  
arch. Marisa Zuzzaro

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica  
Studio Associato *EcoLogo*  
Via Lamarmora, 12 - 20013 Magenta (MI)  
tel. 339.3865535 - 347.7435767 fax 02.97003500

Studio geologico  
Dott. Geol. Marco Parmigiani  
via R. Sanzio 3 - Tradate (VA)  
tel 0331.810710

SCALA

-

DATA

gennaio 2010

ELEBORATO

**B\_8**

## SOMMARIO:

Generalità.....	2
Art. 1 Riferimenti normativi e contenuti .....	2
Art. 2 Definizioni, Indici e Parametri Urbanistici .....	2
Art. 3 Perequazione, compensazione e premialità.....	9
Art. 4 Aree destinate alle attrezzature di interesse comune, di uso pubblico e per le attrezzature religiose. ....	11
Art. 5 Verde pubblico attrezzato a livello comunale. ....	12
Art. 6 Aree per le attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, e agli insediamenti direzionali e/o polifunzionali.....	12
Art. 7 Infrastrutture Tecnologiche.....	13
Art. 8 Aree per impianti tecnologici .....	14
Art. 9 Vincoli Infrastrutturali e Igienico-sanitari.....	15
Il progetto del PGT .....	16
Art. 10 Aree di trasformazione Pubbliche o di Uso Pubblico.....	16
Art. 11 Percorsi pedonali e ciclabili .....	16

## Generalità

### Art. 1 Riferimenti normativi e contenuti

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Il Piano dei Servizi:
  - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
  - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
  - è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### Art. 2 Definizioni, Indici e Parametri Urbanistici

#### 1 Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

I seguenti indici, con relative descrizioni definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione urbanistica e planivolumetrica delle varie zone del territorio comunale in attuazione del P.G.T.

#### **St - Superficie territoriale (mq.)**

E' la superficie complessiva di un comparto edificatorio interessato dal P.E. delimitato da apposito segno grafico sul P.G.T.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitata graficamente o definite parametricamente) dallo strumento urbanistico esistente o di progetto o che si rendano necessarie reperire in fase di attuazione;

- le aree stradali previste dal P.G.T., interne o perimetrali, come pure le aree stradali esistenti non ancora cedute alla Pubblica amministrazione compresi i nodi e gli svincoli.

Non comprende ai soli fini del calcolo del volume (V) o della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ammissibili:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica;

- i lotti già edificati, limitatamente alle porzioni che, secondo lo strumento urbanistico, si considerano di pertinenza degli edifici.

#### **Dt = densità territoriale (ab./mq.)**

Misura il rapporto tra gli abitanti insediabili nelle aree di attuazione e la loro superficie territoriale.

#### **It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq – mq/mq)**

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (St) oggetto di pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.E.) perimetrata con apposito segno grafico sul P.G.T.; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) ammissibile e la superficie territoriale (St) come sopra definita.

#### **Sf – Superficie fondiaria (mq)**

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle strade esistenti anche se non formalmente cedute all'A.C., delle aree destinate dal P.G.T. a standard, delle aree di pertinenza di edifici esistenti e delle aree la cui edificabilità è stata trasferita o ceduta ed al lordo di arretramenti e/o fasce di rispetto stradale ricomprese nelle campiture delle rispettive Zone omogenee

#### **If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq – mq/mq)**

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) ammissibile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente.

#### **Iut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Definisce rapporto ammissibile tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale.

#### **Iuf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie lorda.

#### **Sc – Superficie coperta (mq)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali, e dalle strutture portanti, comprese le parti aggettanti chiuse collocati a qualsiasi quota, con l'esclusione delle parti

aggettanti aperte come balconi, sporti di gronde e simili fino a ml. 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedenti i ml. 1,50.

### **Rc – Rapporto di copertura (%)**

E' il rapporto in termini percentuali, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) del lotto ad esso pertinente.

### **S.I.p. – Superficie lorda di pavimento (mq)**

E' la somma delle superfici coperte abitabili o agibili dei singoli piani e soppalchi fuori terra ed entro terra al lordo delle murature interne e perimetrali.

Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computati gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, nonché tutti i locali abitabili o agibili con permanenza anche discontinua di persone.

Non sono computati:

- vani scala e ascensori a uso comune a più di una unità funzionale, purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento;
- locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
- cantine interrate o seminterrate con altezza interna non superiore a ml. 2,50 salvo maggiore altezza per cantine esistenti;
- vani al piano terra non abitabili ed agibili con altezza interna non superiore a ml. 2,50;
- autorimesse al servizio dei fabbricati, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra;
- parti non abitabili nei sottotetti;
- logge rientranti non più di ml. 2,50 (in caso di dimensione maggiore verrà conteggiata la sola parte eccedente i ml. 2,50);
- porticati destinati a passaggio di uso pubblico nonché i porticati di uso privato liberi ed aperti.

I vani di scale e ascensori per l'uso di una sola unità funzionale sono computati una sola volta per la superficie di proiezione della base.

### **V – Volume costruibile (mc)**

E' il volume complessivo che si può costruire su un'area edificabile in base all'indice di edificabilità fondiaria o territoriale ammessa, rispettando nel contempo tutti gli indici e i parametri di edificazione.

Il volume delle nuove costruzioni, degli ampliamenti, dei sopralzi e delle ricostruzioni è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento (S.I.p. come definita nelle presenti N.T.A.) di ogni piano entro e fuori terra per l'altezza virtuale ( $H_v$ ) di ciascuno di essi come definita nelle presenti N.T.A.

Dal calcolo dei volumi sono sempre esclusi i volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intende quei volumi (entro o fuori terra) che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici (residenziali – produttivi - commerciali) e per contenere e proteggere gli impianti tecnologici (idrico, termico, di ventilazione, di

elevazione, televisivo e simili); devono avere dimensioni strettamente necessaria alla protezione dell'impianto cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della edificabilità dell'area.

Per il calcolo dei volumi degli edifici esistenti in tutte le zone ad esclusione della Zona A1 valgono i parametri definiti dal presente articolo.

### **Spe – Superficie permeabile o a verde traspirante (mq)**

E' la superficie fondiaria al netto delle superfici coperte dei fabbricati entro e fuori terra e delle aree coperte con pavimenti impermeabili, con la sola esclusione delle parti aperte (balconi, pensiline, sporti di gronda e simili) aggettanti fino a ml. 1,50.

Le superfici coperte entro terra con sovrastante strato di terra di coltivo superiore a cm 50 sono computabili ai fini del verde traspirante.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato sono conteggiate fino ad un massimo del 50% come superfici a verde traspirante, non potranno essere destinate a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3 del R.C.I.).

### **Area di pertinenza (mq)**

Si dice area di pertinenza di un edificio la superficie fondiaria o la superficie territoriale che viene utilizzata, in base alle prescrizioni del PRG e relative alle N.T.A., ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo di asservimento che sarà trascritto su un registro depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, consultabile dal pubblico.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità consentita per effetto delle prescrizioni di Zona stabilite dal P.G.T.

L'area di pertinenza agli edifici esistenti potrà essere conteggiata ai fini dell'utilizzo degli indici di ZONA, solo per saturare la edificabilità prevista dalle presenti N.T.A.

Ove l'area di pertinenza appartenga a più proprietari, il vincolo di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Nel caso di frazionamenti successivi alla dotazione del PG.T., le aree libere o parzialmente libere, potranno essere computate ai fini edificatori in base ai nuovi indici del P.G.T. solo quando non risultino asservite ai sensi del precedente comma.

### **Definizione delle categorie di intervento**

Gli interventi edilizi in genere sono definiti e disciplinati dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio da eseguirsi in zona A1, di interesse storico-ambientale sono definiti da specifica normativa di piano.

## Altezza e distanze

### H. max – Altezza dei fabbricati (ml)

E' fissata per ogni singola zona nelle N.T.A.

**a) Per gli edifici a uso residenza o ad attività con essa compatibili**, ricadenti in fregio a strade esistenti o di progetto, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero data dal livello della mezzeria stradale alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, ovvero alla quota media nel caso di solaio inclinato per l'utilizzo residenziale del sottotetto.

Per gli edifici ricadenti all'interno del lotto oltre i 10 ml dal ciglio stradale, l'altezza (H) si misura a partire dalla quota zero data dal livello del piano naturale di campagna.

In caso di quote a livelli diversi vale il principio della quota media.

**b) Per i fabbricati a destinazione produttiva o a terziario / direzionale e commerciale**, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero (come definita al punto a) fino alla maggior quota fra il bordo superiore della linea di gronda, l'estradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane o il colmo per le coperture a falda inclinate.

Qualora il progetto comporti una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale del terreno.

Oltre la quota massima sono consentiti solo i volumi tecnici.

### Hi – Altezza minima interna dei locali (ml)

E' data dal regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento locale di igiene per i diversi usi dei locali ai fini della abitabilità e/o agibilità dei medesimi.

### Hv – Altezza virtuale (ml)

E' l'altezza di interpiano degli edifici convenzionalmente data dalle presenti N.T.A. al fine del calcolo del volume edificabile e per il computo delle aree a parcheggio.

Per gli edifici ad uso residenza o ad attività con essa compatibili ed aventi altezza di interpiano minore o uguale a 4,00 ml, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle aree a parcheggio di cui alla L.n. 122/89, l'altezza virtuale di interpiano (Hv) è di ml. 3,00 per tutti i piani, ivi compresi i piani di sottotetto abitabili e i locali sotterrati abitabili. Per gli edifici o parti di essi aventi altezza di interpiano maggiori di ml. 4,00, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle area parcheggio (L.n. 122/89), altezza virtuale (Hv) coincide con l'altezza effettiva di interpiano.

Per gli edifici destinati alla produzione l'altezza virtuale, ai soli fini del calcolo del volume in applicazione dell'art. 2 della L.n. 122/89, è di ml. 3.30.

Per il piano terra e/o rialzato l'altezza di interpiano è misurata dalla quota zero data dal piano di pavimento, all'intradosso del solaio di copertura del piano terra e/o rialzato.

**Df – distacco dai fabbricati (ml)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei fabbricati.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione o di ricostruzione è prescritta, per le pareti finestrate di progetto, una distanza minima di mt. 10,00 rispetto alle pareti finestrate antistanti e con vedute di fronte.

All'interno delle medesime proprietà i box per auto, non fanno distanza dai fabbricati.

Per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione o di ricostruzione può essere mantenuta la distanza preesistente.

**Ds – Distanza minima dalle strade (ml)**

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle Zone B e C è prescritta la distanza minima dai fabbricati dalle strade non pedonali pari a:

ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 8,00

ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 8,00 e ml. 15,00

ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle zone D sono prescritte le medesime distanze minime di cui al primo comma, salvo che per le strade di larghezza inferiore a ml. 6,00, rispetto alle quali è prescritta una distanza minima di ml. 7,00.

Per gli interventi di sopralzo è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

In zona A1 è ammesso il mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo diversa determinazione da assumere in sede di piano attuativo.

**Dc – Distanza dai confini (ml)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione la distanza minima dal confine di proprietà deve essere nelle Zone B, C, pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Nelle suddette zone, salvo quanto specificatamente prescritto nelle singole zone, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine. L'aderenza della nuova costruzione, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate a confine.

b) ove si tratti di autorimesse o di locali accessori interrati

c) ove si tratti di autorimessa seminterrata o in superficie avente a confine una altezza fuori terra non superiore a mt. 2,50, misurata all'estradosso del solaio di copertura e/o al bordo superiore della linea di gronda.

d) ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.



Nelle ipotesi di cui alla lettera c) del precedente comma deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti sui fondi confinanti la distanza minima di ml. 3,00.

In zona A1 per tutti gli interventi consentiti è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

**Edifici oggetto di piani esecutivi** o ricadenti su lotti confinanti con aree edificate senza il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo.

Nel caso di edifici che formino oggetto di piano Attuativo, l'amministrazione comunale potrà ammettere, tra detti edifici e rispetto alle strade previste dal detto piano e dai confini interni nell'ambito territoriale oggetto del piano medesimo – distanze inferiori a quelli di cui al precedente articolo.

#### **Modalità di misurazione delle distanze**

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, sulle linee ortogonali al piano della parete esterna; la distanza dei fabbricati dalla strada si misura sulle linee ortogonali al ciglio a partire da quello di fatto esistente.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura sulle linee ortogonali a questi ultimi.

Tutte le distanze dai fabbricati si misurano senza tener conto di scale aperte, balconi, la cui sporgenza, rispetto il filo di facciata, non ecceda i ml. 1,50.

**Art. 3 Perequazione, compensazione e premialità**

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
  - aree di trasformazione private già conformate (Piani Attuativi previsti);
  - aree di trasformazione private non conformate;
  - aree destinate a servizi pubblici;
  - aree destinate a viabilità di progetto.
3. La perequazione è ottenuta attribuendo alle aree private destinate a servizi, come specificate al precedente comma 2, non comprese all'interno dei comparti, e alle aree private destinate a nuova viabilità una capacità volumetrica teorica (espressa in mc).
4. La capacità teorica di cui al precedente comma 3, si traduce in diritti volumetrici (ltp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per la realizzazione della nuova viabilità.
5. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione.
6. Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione di cui al comma 2 primo e secondo alinea sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona, e l'indice di perequazione:
  - **l'indice di fabbricabilità territoriale (It)** rappresenta la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mc.
  - **Indice di perequazione (ltp)** definisce il Volume che deve essere obbligatoriamente reperito dallo strumento attuativo per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, espressi sempre attraverso l'indice ltp, prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso.
8. La perequazione è applicata alle aree di trasformazione di cui al precedente comma 2 come condizione obbligatoria per la presentazione del previsto Piano Attuativo, acquistando i diritti volumetrici allocati nelle aree a servizi.

9. Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione può avere luogo in relazione alle seguenti aree:

- a) Aree destinate a servizi pubblici tipo VP esterne ai comparti come individuate nella cartografia di Piano e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,4 mc/mq;
- b) Aree destinate a viabilità S di progetto così come individuate nella cartografia di Piano e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,4 mc/mq;

Le aree di cui alle lettere a), e b), sono riportate nel Piano dei Servizi nella Tav. B6

10. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici.

11. I diritti edificatori di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

12. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 10 e 11, i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nelle Tav. B5 del Piano dei Servizi.

13. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

14. L'Amministrazione comunale stanziava a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 12.

15. L'attribuzione dei diritti edificatori, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L. R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

**Art. 4 Aree destinate alle attrezzature di interesse comune, di uso pubblico e per le attrezzature religiose.****DESTINAZIONE D'USO**

Dette aree sono riservate all'istruzione inferiore, alle attrezzature di interesse comune, alle attrezzature religiose, a livello comunale.

In esse sono ammesse le eventuali residenze del personale e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

**CARATTERISTICHE EDILIZIE**

**Rc** (rapporto di copertura massimo) = 50% della superficie del lotto

**Dc** = 5 ml minimo

**Ds** = 5 ml minimo

**MODI D'INTERVENTO**

Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.41 della L.R. 12/2005

**MODALITA' D'INTERVENTO**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Nuova edificazione

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****Le aree destinate all'attività di culto.**

Su tali aree è consentito, nel rispetto degli indici urbanistici dei modi e modalità di intervento di cui al precedente punto, l'insediamento di:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati di formazione religiosa;
- gli immobili adibiti al attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro nell'esercizio del ministero pastorale.

**Art. 5 Verde pubblico attrezzato a livello comunale.****DESTINAZIONI D'USO**

Queste zone sono riservate a verde attrezzato d'uso pubblico di preminente interesse comunale e sovracomunale, per la formazione di parchi e spazi aperti attrezzati in funzione del tempo libero, dello sport, del gioco, dello svago e della ricreazione.

La funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente. Sono considerate compatibili con la funzione e la destinazione generale le seguenti attrezzature.

Attrezzature sportive, attrezzature per l'attività ricreativa e lo svago, campi di gioco per bambini, attrezzature culturali legate al tempo libero, parcheggi a servizio delle suddette attrezzature e servizi di ristoro.

Non sono consentite altre destinazioni se non per la eventuale residenza del personale di custodia e per gli uffici strettamente necessari al funzionamento degli impianti sportivi consentiti in tali zone.

**MODALITA' D' ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI**

Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento delle attività agricole o silvo-pastorali esistenti.

Non è consentito l'abbattimento di alberature di alto fusto esistenti.

Sino alla data in cui il comune non delibererà la attuazione delle opere previste e non provvederà a tale attuazione in sede di programmazione pluriennale, sono consentiti solo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Eventuali piani attuativi potranno prevedere l'insediamento di alcune attrezzature private di uso pubblico compatibili con le generali funzioni della zona.

Le attrezzature collettive private di uso pubblico potranno essere consentite solo mediante concessione di un diritto di superficie; il Consiglio Comunale con apposita convenzione determinerà la durata della concessione con le relative modalità.

L'atto di concessione dovrà prevedere l'utilizzazione degli impianti realizzati da parte di tutta la collettività sia locale che turistico-stagionale, nonché la loro cessione al Comune alla scadenza del termine di concessione.

L'altezza massima consentita per le attrezzature concesse nella zona è strettamente correlata alla loro funzione.

Il rapporto di copertura (Rc) massimo ammesso per gli impianti previsti dal presente articolo è del 15%, nel rispetto delle prescrizioni specifiche in materia di tutela ambientale e paesistica.

L'uso delle zone a verde pubblico attrezzato a livello sovracomunale è consentito previa regolamentazione da convenzionare con i comuni contermini interessati.

**Art. 6 Aree per le attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, e agli insediamenti direzionali e/o polifunzionali.****PRESCRIZIONI**

Nella formazione dei Piani Attuativi, dovranno essere ricavate aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, direzionali e polifunzionali, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, nella misura

prescritta del 20% dell'intera proprietà a cura e spese della proprietà stessa. Di tali aree il 50% dovranno essere destinate a parcheggio di uso pubblico e devono comprendere posti macchina avente i requisiti di cui alle vigenti norme statali e regionali in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE

Per gli edifici adibiti a centri servizi, mense, ed attrezzature varie al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e/o polifunzionali.

<b>If max</b>	= 0,5 mc/mq del lotto a tal fine assegnato
<b>Rc</b>	= 1/3 del lotto
<b>Slp</b> residenziale degli impianti	= 150 mq. massimo riservata agli addetti alla custodia
<b>Dc</b>	= 5 ml. minimo
<b>Ds</b>	= 5 ml. minimo
<b>H max</b>	= 11,00 ml.
<b>Pft</b>	= 3 piani fuori terra massimo

## MODI D'INTERVENTO

Pianificazione particolareggiata esecutiva.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La realizzazione delle attrezzature di cui ai punti precedenti può essere di iniziativa pubblica oppure di iniziativa da parte di privati.

In questo ultimo caso il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di convenzione nei modi e nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

### Art. 7 Infrastrutture Tecnologiche

**1.** Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

**2.** Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'art. 29 della normativa del Piano delle Regole

**3.** La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

**4.** Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

- nelle zone B e di espansione residenziali metri lineari mille;
- nelle zone D produttive metri lineari cinquecento;
- nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;

- nelle zone E, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati, metri lineari mille;
- nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo;

**5.**In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.

**6.**La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

**7.**Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.

**8.**Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigore del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

**9.**Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle installazioni eseguite nei siti preferenziali, individuati dal Comune, su aree di proprietà comunale, fermo restando il rispetto delle distanze da queste di successive installazioni.

## **Art. 8           Aree per impianti tecnologici**

Tali aree, individuate in P.G.T. con apposita retinatura, sono soggette alla normativa vigente in materia per la gestione e conduzione degli impianti di urbanizzazione primaria.

Le eventuali strutture e costruzioni fuori terra dovranno rispettare le caratteristiche ambientali e paesistiche della situazione territoriale al contorno.

Le aree per impianti tecnologici ricadenti in **ZONA C2 del P.T.C. Parco del Ticino** sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 16 delle N.T.A. del medesimo PTC.

Le possibilità di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti sono subordinate al miglioramento delle caratteristiche ambientali ed igiene del lavoro e per esigenze tecnologiche.

Sono presenti sul territorio di Casorate Sempione tre vasche volano che ricevono parte dei reflui diretti al depuratore Sant'Antonino.

Su indicazione degli enti competenti in materia ambientale verranno definite opere di mitigazione e azioni specifiche volte alla riqualificazione delle tre vasche di raccolta delle acque di scolmatura della rete fognaria.

## **Art. 9 Vincoli Infrastrutturali e Igienico-sanitari**

I vincoli infrastrutturali e igienico sanitari sono riportati nella tavola A22-Carta dei Vincoli.

### **Fascia di rispetto stradale**

Al fine dell'applicazione della fasce di rispetto stradale all'interno del territorio comunale, (D.L. 60.04.1992 n. 285 e suo regolamento di attuazione) il perimetro del Centro abitato, coincide con il perimetro delle aree IC, di cui all'articolo 12 delle NTA di PTC del Parco.

Al fine dell'applicazione della fasce di rispetto stradale all'interno del territorio comunale, è definito confine stradale, ai sensi dell'articolo 3 del COD. Strada, il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

- Fuori dal perimetro delle aree IC, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'articolo 26 del REG.COD. Stradale .
- All'interno del perimetro delle aree IC, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'articolo 28 del REG.COD. Stradale.

### **Area di rispetto cimiteriale**

L'area di rispetto, individuata dal P.G.T. con apposito perimetro e segno grafico, è soggetta alla limitazione "non aedificandi" ai sensi dell'art. 338 del T.U.LL.SS. (R.D. 27/07/1934 n. 1265 ) e dell'art.57 del D.P.R. n°285/90.

In tali aree è consentito alla sola Amministrazione Comunale la costruzione a carattere provvisorio di chioschi per la vendita di fiori, ceri ecc....purché temporanei, amovibili, non incorporati nel terreno e il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, ai sensi di quanto stabilito dalla C.R. n. 53/SAN del 01.10.1985. I chioschi dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6 del R.C.I., dell'altezza interna e dei rapporti aeroilluminanti e delle dotazioni di servizi igienici e di spogliatoio prescritti dal R.C.I."

Pur non rientrando nel computo degli standard urbanistici comunali, le suddette aree possono essere adibite a parco delle rimembranze, a parcheggio ad uso esclusivo del cimitero o ad uso agricolo con esclusione della realizzazione di qualsiasi manufatto.

### **Fascia di rispetto ferroviario**

Tale fascia individuata, nella carta dei vincoli (Tav.A22) del P.G.T., da apposito perimetro di salvaguardia, è soggetta alle disposizioni prescrittive, di cui al Decreto Presidenziale n. 753 dell'11 luglio 1980, e in particolare all'osservanza degli articoli 49 e 50.



## **Il progetto del PGT**

### **Art. 10 Aree di trasformazione Pubbliche o di Uso Pubblico**

Le aree di trasformazione sono quelle corrispondenti ai luoghi deputati ad accogliere funzioni o attività pubbliche o di uso pubblico.

La modalità di intervento nelle aree a servizi di progetto e di riorganizzazione dei servizi riportate nell'azzoneamento del Piano dei Servizi tav.B5, sono riportate nelle schede di progetto (elaborato A25 del Documento di Piano).

Le aree a servizi individuate sono:

APP\_1 Edilizia residenziale convenzionata

APP\_2 l'area verde denominata "Masnaga"

APP\_3 il luogo limitrofo al centro sportivo per la realizzazione del palazzetto dello sport,

I complessi pubblici individuati con la sigla APP\_5 e APP\_6, rispettivamente destinati a municipio, scuole ed attività annesse, nonché a servizi religiosi, saranno sottoposti a progetti di riqualificazione urbana ed architettonica.

### **Art. 11 Percorsi pedonali e ciclabili**

1. I percorsi pedonali dovranno consentire il passaggio e la sosta di persone carrozzine e ove possibile il transito lento dei mezzi di emergenza e, sotto il profilo materico, dovranno mantenere la continuità con i materiali degli spazi aperti connessi ai percorsi.
2. Nell'area urbana e in particolare nei tessuti della Città storica e consolidata, i percorsi e le piste ciclabili o ciclopedonali potranno essere realizzati nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana nonché nelle aree destinate a servizi di cui alle presenti norme.
3. I percorsi ciclabili e ciclopedonali dovranno costituire un sistema continuo ed integrato ed in particolare dovranno essere curati gli attraversamenti ed i punti di incrocio della viabilità, le intersezioni con i passi carrai, i materiali impiegati, ecc.
4. I percorsi ciclabili e ciclopedonali previsti in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.