



**Cadrezzate con  
Osmate**  
PROVINCIA DI VARESE



**PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO 2024**

# **SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**DdP – Documento di Piano**

*/Versione 1.1 / Luglio 2024/*

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 19/02/2024

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 22/04/2024 e n. 22 del 29/07/2024





Comune di Cadrezzate  
con Osmate

## Piano di Governo del Territorio 2024

Relazione illustrativa del Documento di Piano

Sindaco

Dott. Cristian Robustellini

Con il supporto tecnico di:



### STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L

P.I.\C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)

[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)

### dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

Arch. Annalisa Marzoli

### STUDIO LEGALE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

[emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it](mailto:emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it)

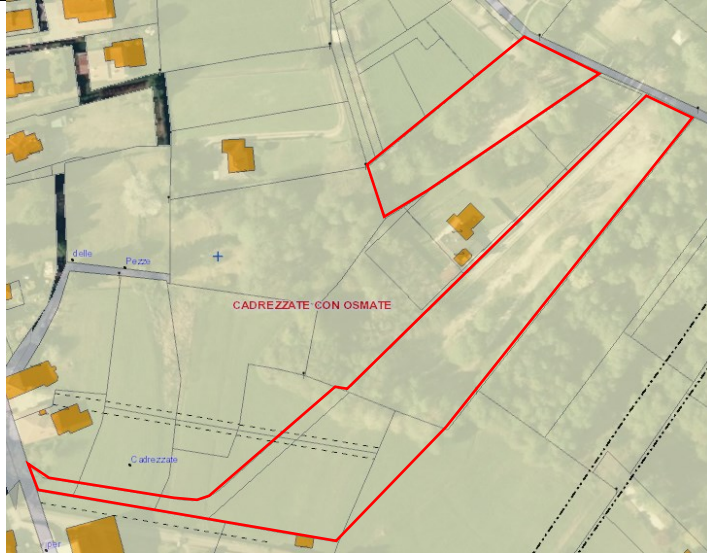
[avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it](mailto:avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it)

## Scheda PII 3

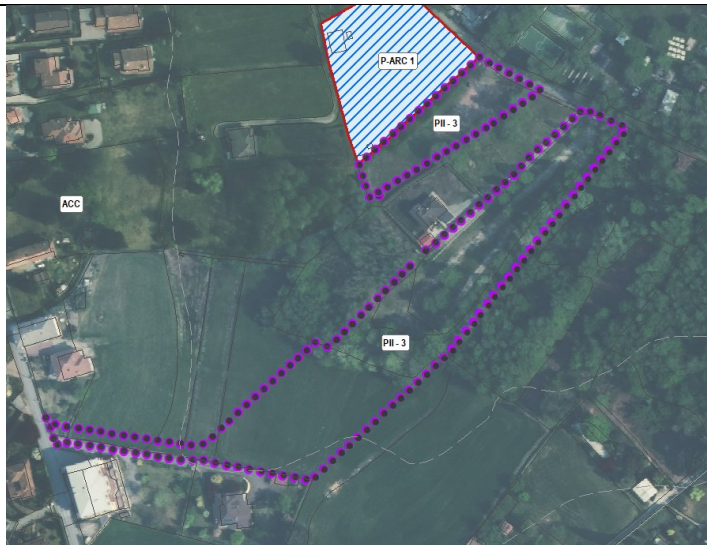
<b>IDENTIFICAZIONE</b>	<b>INDICI</b>
<p>Via Solferino – via Al Lago</p> <p>Mappali: 4234, 4231, 4228, 4227, 4230, 4233, 2681, 4234, 1600, 1312 (una parte) foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 - media</p>	<p>Superficie territoriale (ST)= 12.987 mq            Superficie fondiaria (SF)= 4.000 mq            IT(max) ricettivo = 0,8 mc/mq            H max = 8 m</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p><b>CRITERI DI INTERVENTO</b>            L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto paesaggistico del lago e delle isoperceptive rilevanti. Le aree destinate a verde e a parcheggio dovranno prevedere pavimentazioni di tipo non impermeabile preferendo pavimentazioni con fondo naturale. In tali aree dovranno essere mantenute le piantumazioni esistenti. L'attuazione potrà avvenire in lotti funzionali come individuati nella cartografia che segue. L'attuazione per lotti non dovrà pregiudicare l'attuabilità e godibilità dei lotti residuali.</p> <p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>            - Turistico ricettivo            - Residenziale</p> <p><b>CRITERI DI NEGOZIAZIONE</b>            L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e Comune.            L'intervento è condizionato alla realizzazione, da parte del soggetto attuatore, della strada di collegamento tra la via Solferino e la via Al Lago. Il tracciato indicato negli estratti cartografici è indicativo nell'andamento e posizionamento nel lotto. Per la sua puntuale definizione planimetrica e di sedime si demanda alla fase progettuale e concertativa.</p> <p><b>CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'</b>            IPrE = Indice di premialità energetica            IPrP = Indice di premialità paesaggistica            IPrC = Indice di premialità compensativa</p> <p>IF(min) = 0,5 mc/mq            IF(max) = 0,8 mc/mq            IPrP (massimo) =0,1 mc/mq            IPrE (massimo) =0,1 mc/mq            IPrC =0,1 mc/mq  <i>Indici calcolati sulla Superficie Fondiaria</i></p> <p><b>NORMA SPECIFICA</b></p> <p>La previsione di trasformazione dell'area è vigente dalla prima approvazione del PGT di Cadrezzate risalente all'ottobre 2011 e ad oggi non ha trovato concreta attuazione. In coerenza a quanto disciplinato dalla legislazione Lombarda in tema di consumo di suolo (LR 31/2014) e di rigenerazione urbana (LR 18/2019) che portano ad una progressiva riduzione del consumo di suolo al contempo favorendo ed incentivando la rigenerazione delle aree dismesse e degradate, l'Amministrazione Comunale in questa nuova stagione pianificatoria intende stabilire un termine di validità a tale previsione che viene di seguito così calendarizzata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entro 12 mesi dall'entrata in vigore nel nuovo PGT dovrà essere presentato il progetto di PII comprensivo del progetto esecutivo della nuova strada;</li> </ul>	

- Entro 18 mesi dall'entrata in vigore nel nuovo PGT dovrà essere dato avvio ai lavori di realizzazione della nuova strada;
- Le opere dovranno essere completate e collaudate entro 24 mesi dall'entrata in vigore nel nuovo PGT.

Il mancato rispetto delle scadenze temporali sopra riportate comporterà la decadenza della previsione di PII3 mantenendo efficacia di vincolo preordinato all'esproprio relativo al sedime per la realizzazione della nuova strada individuato da PDS e DDP. Le restanti aree verranno ricondotte all'interno degli areali agricoli.

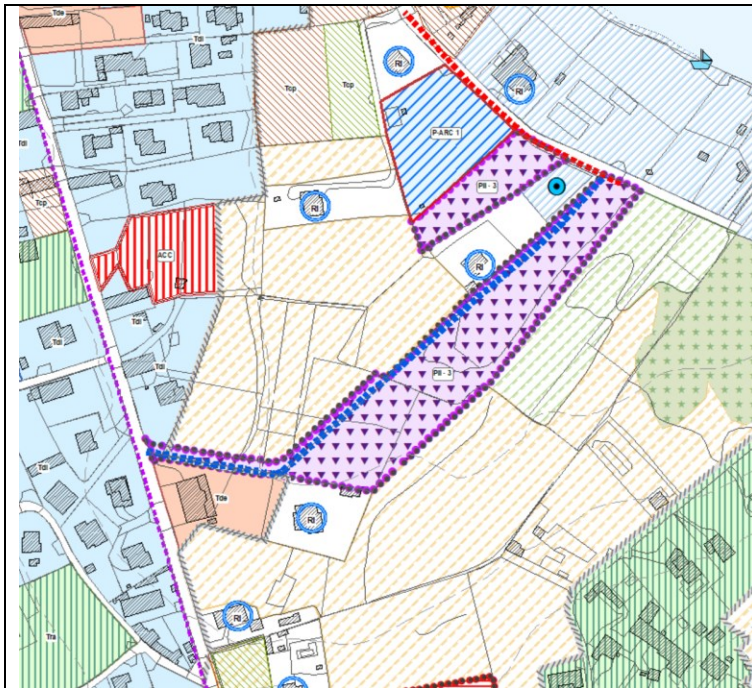


Estratto catastale

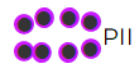


Ortofoto 2021





Previsioni di Piano

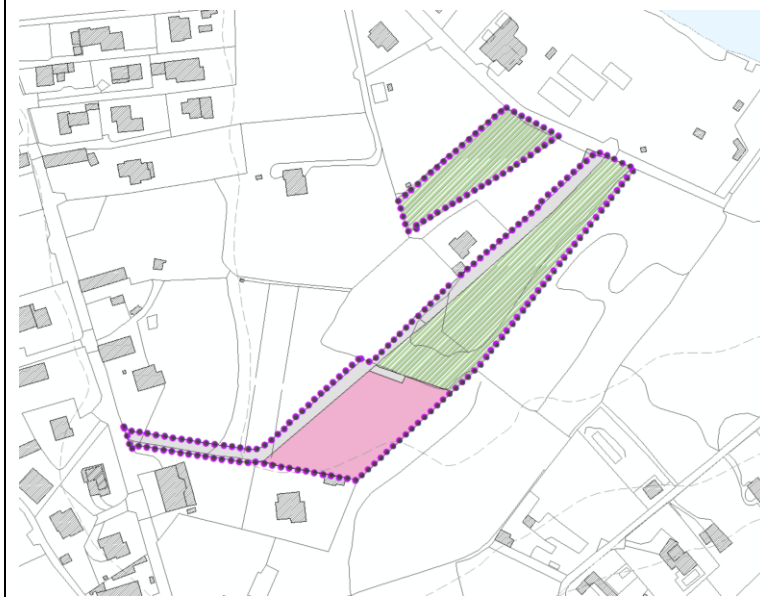


PII

Programma Integrato di Intervento n. 3

■ ■ ■ ■ ■ ■ Nuove infrastrutture viabilistiche

■ ■ ■ ■ ■ ■ Interventi di sistemazione stradale

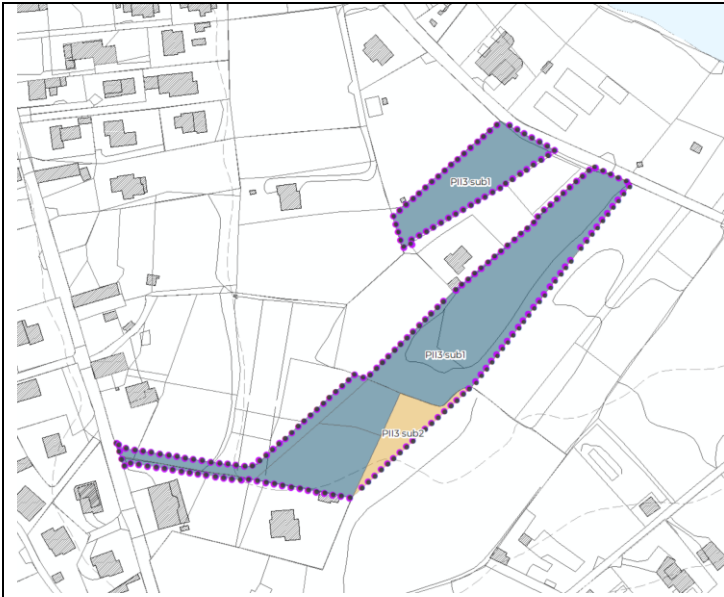


■ ■ ■ ■ ■ ■ Aree verdi a Parcheggio

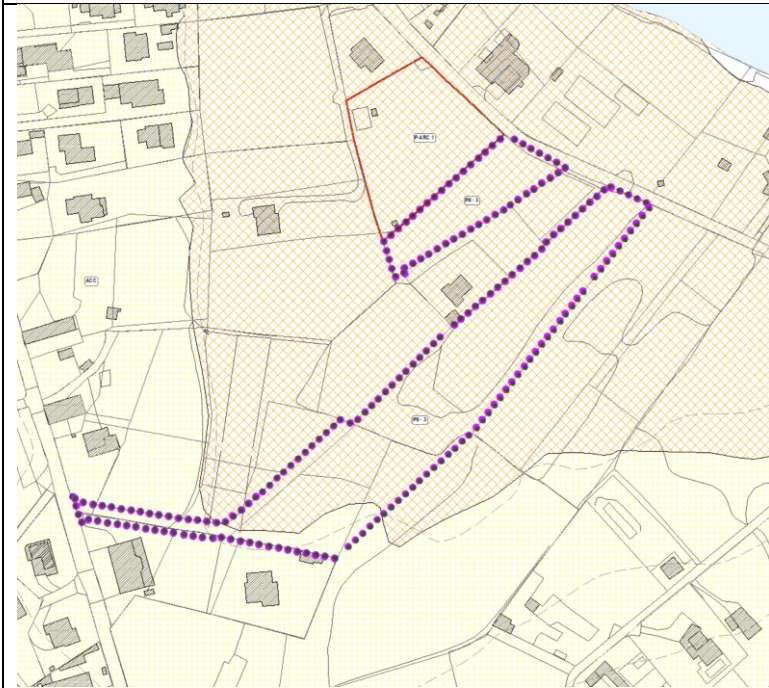
■ ■ ■ ■ ■ ■ Funzione residenziale

■ ■ ■ ■ ■ ■ Viabilità





Sub-ambiti di attuazione



Fattibilità geologica



3B - aree con terreni di limitata capacità portante e bassa soggiacenza della falda, potenzialmente soggette a esondazioni lacuali



2A - aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere <math><10^\circ</math>)



Scheda PII 4

IDENTIFICAZIONE	INDICI
<p>Via Don Guanella</p> <p>Mappali: 4555 (una parte), 4557, 4559, 4558 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 - media</p>	<p>Superficie territoriale (ST)= 7.800 mq</p> <p>IT = 0,6 mc/mq</p> <p>IT max = 0,8 mc/mq</p> <p>IC= 60% SF</p> <p>H max= 3 piani fuori terra</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>

INDICAZIONI
<p><b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Turistico ricettivo</li> <li>- Terziario</li> <li>- Commerciale (escluse grandi strutture di vendita di qualsiasi categoria merceologica (GsV) e medie strutture di vendita alimentari al dettaglio)</li> <li>- Servizi di interesse Pubblico</li> <li>- Attività educative/istruzione</li> <li>- Residenziale nei limiti dell'art .38 del PdR</li> </ul> <p><b>CRITERI DI INTERVENTO</b></p> <p>L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano e alla tipologia prevalente. La trasformazione dell'area dovrà essere subordinata alla verifica dello stato di salubrità dei suoli in ottemperanza dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene.</p> <p><i>L'indicazione delle aree a servizio riveste solo indicazione di tipo quantitativo, l'identificazione puntuale è demandata al progetto di P.I.I.</i></p> <p>Il PII è da sottoporre a valutazione di incidenza sulla rete ecologica CMF-T.</p> <p><b>CRITERI DI NEGOZIAZIONE</b></p> <p>L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune di Cadrezzate.</p> <p>Contributo straordinario o opere da convenzionare.</p>

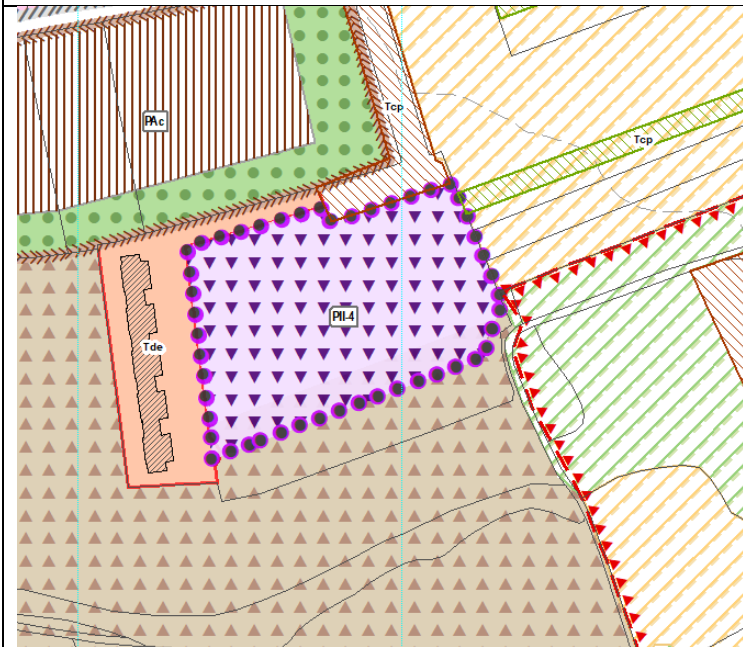
7

	<p><b>Estratto catastrale</b></p>
--	-----------------------------------





Ortofoto 2021

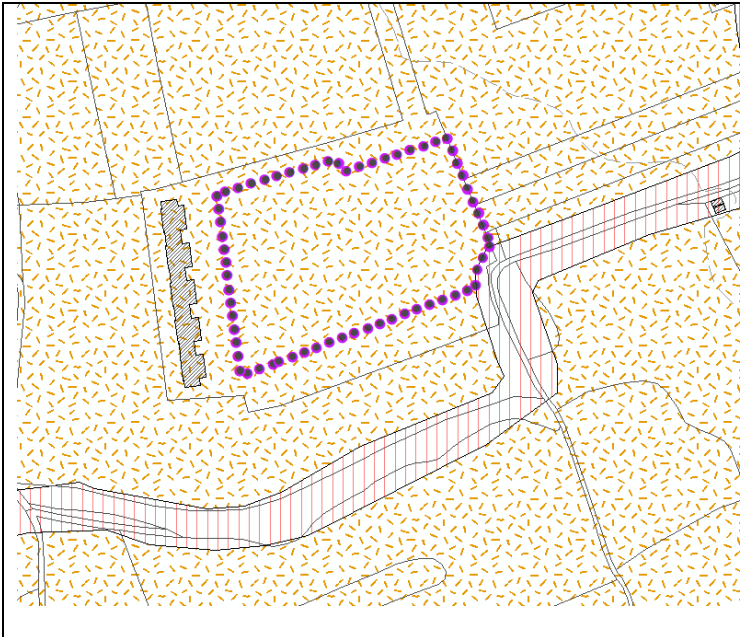


Previsioni di Piano



Programma Integrato di Intervento n. 4





**Fattibilità geologica**



3C - aree di piana basale con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche e con bassa/bassissima soggiacenza della falda



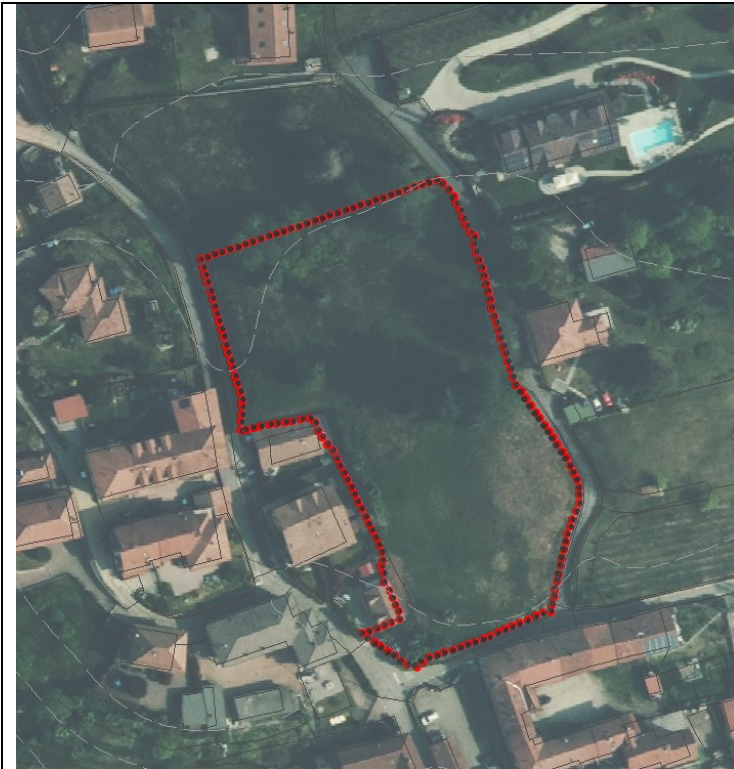
4A - Aree soggette a condizioni di elevata pericolosità idraulica, aree dei corsi d'acqua principali



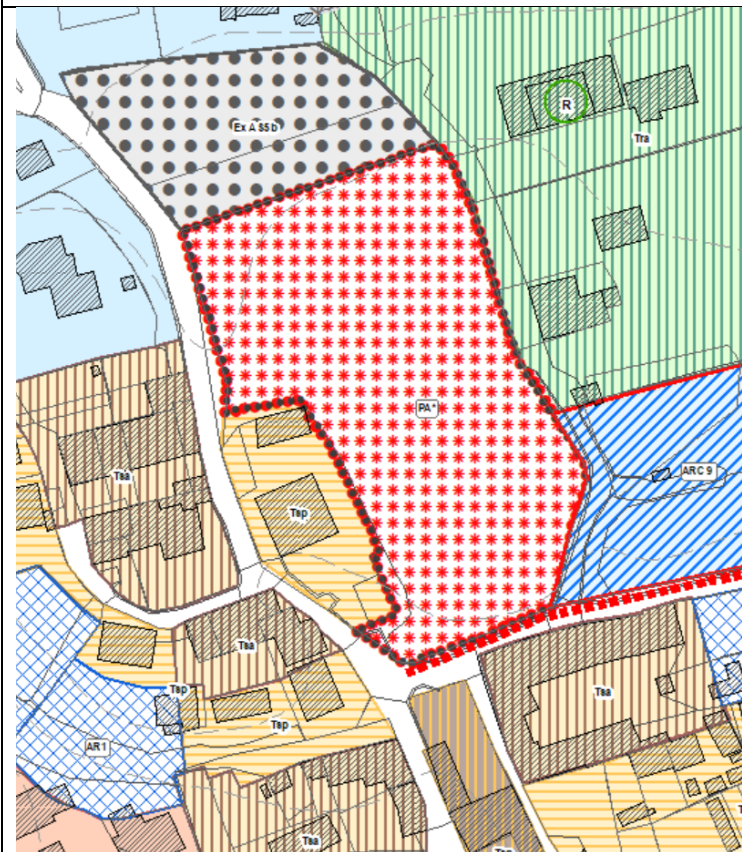
Scheda PA\*

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via delle Motte</p> <p>Mappali: 1831 foglio 3</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 - media</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST) : 6.778 mq</p> <p>La dotazione volumetrica sarà definita in sede di convenzionamento.</p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p><b>DESTINAZIONI</b></p> <p>Servizi alla persona - casa di riposo - servizi ambulatoriali – residenziale anche a carattere sociale</p> <p><b>CRITERI DI INTERVENTO</b></p> <p>Previo inserimento dell'obbligo di cessione a titolo gratuito di parte dell'area da mettere a disposizione della collettività per finalità pubblicistiche, ovvero la realizzazione di strutture e/o superfici edificate da mantenere a beneficio ed uso pubblico, viene inserita in via prevalente la destinazione residenziale, anche a carattere sociale tra le destinazioni ammesse. Le superfici, opere e funzioni a carattere pubblicistico dovranno essere oggetto di atto di convenzionamento del Piano Attuativo che ne definisca puntualmente localizzazione ed estensione.</p>	
	<p>Estratto catastale</p>





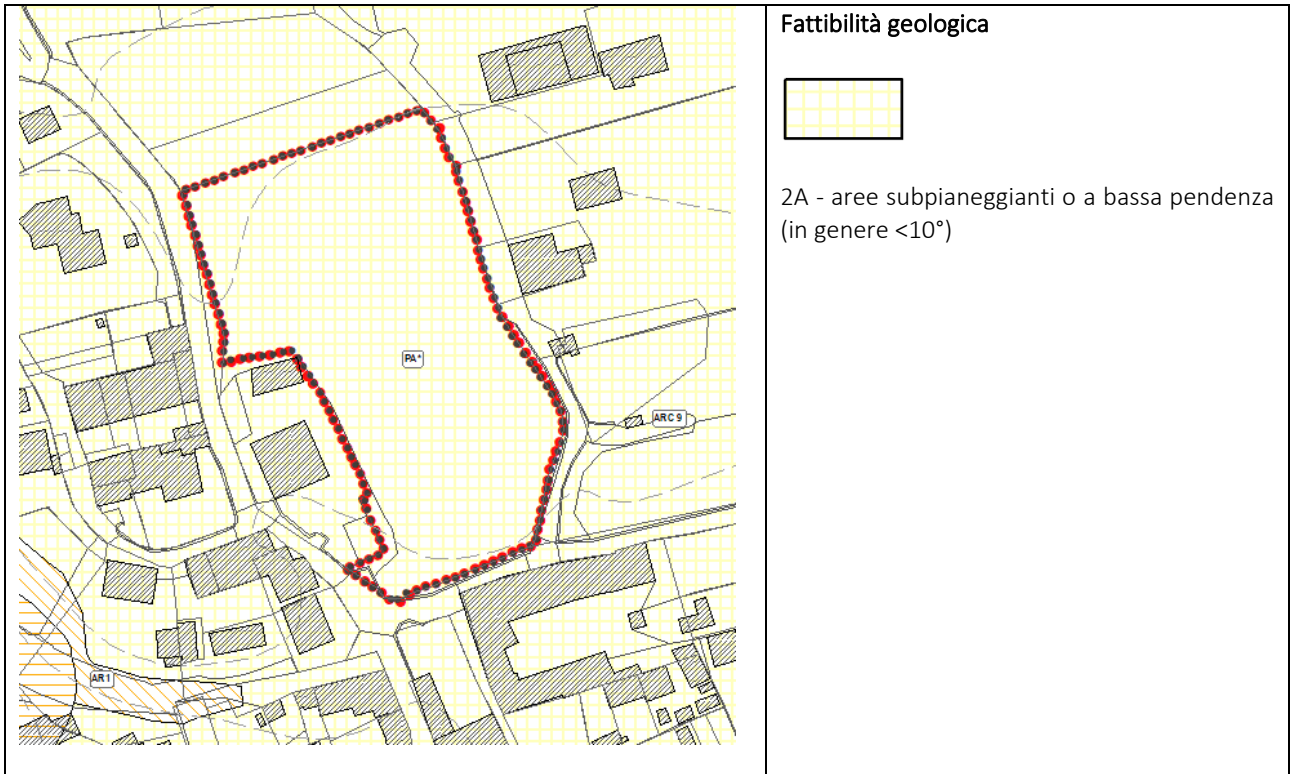
Ortofoto 2021



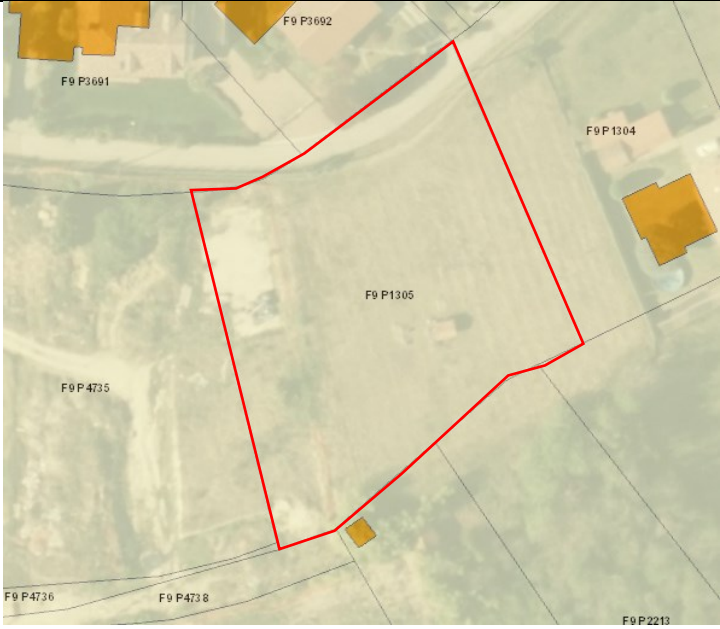
Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: servizi alla persona – casa di riposo – servizi ambulatoriali)



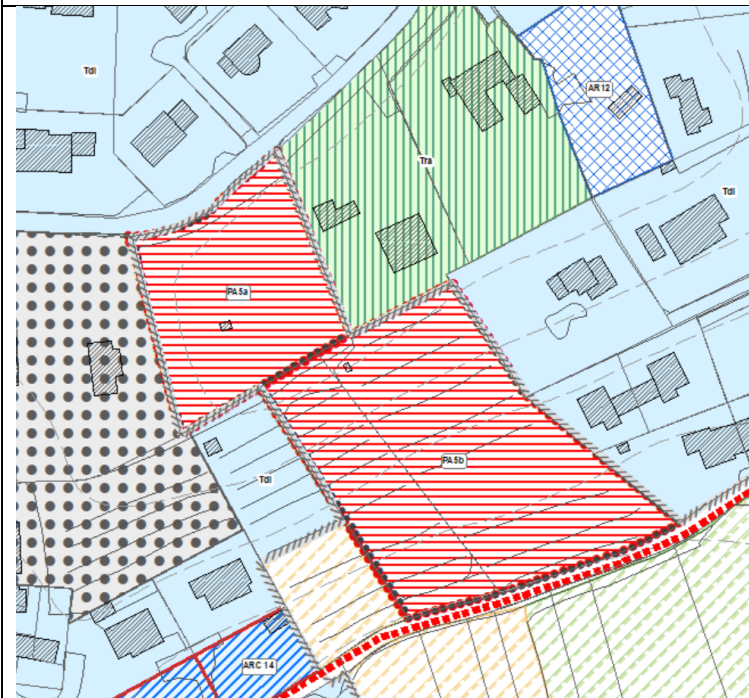
Scheda PA 5a

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via Baraggiola – Località Montelungo</p> <p>Mappali: 1305</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 - media</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST) : 2.900mq</p> <p>IT min = 0.6 mc/mq                  IPrE = 0.1 mc/mq                  IPrP = 0.1 mc/mq                  Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa a carattere Residenziale.                  Il comparto potrà essere attuato anche unitariamente con l'ambito PA 5b o con lotti stralcio dello stesso coincidenti con le proprietà fondiarie catastali alla data di adozione del PGT.</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b>                  Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR.</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b>                  Opere da convenzionare.</p>	
	<p><b>Estratto catastale</b></p>





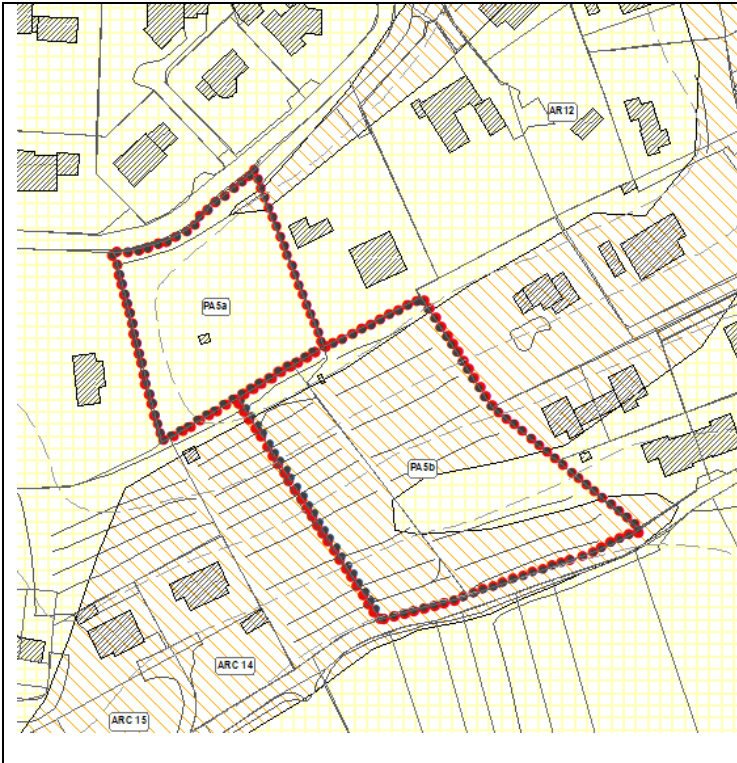
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: residenza)



**Fattibilità geologica**



2A - aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere <math><10^\circ</math>)




3A - aree di versante ad acclività media (<math><25^\circ</math>)

Scheda PA 5b

IDENTIFICAZIONE	INDICI
<p>Via Baraggiola – Località Montelungo</p> <p>Mappali: 2213 – 1546</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 - media</p>	<p>Superficie territoriale (ST) : 6.000 mq</p> <p>IT min = 0.6 mc/mq</p> <p>IPrE = 0.1 mc/mq</p> <p>IPrP = 0.1 mc/mq</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione</i></p>

INDICAZIONI
<p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa a carattere Residenziale</p> <p>L’attuazione dell’ambito potrà essere attuata sui lotti separati e autonomi anche coincidenti con le proprietà fondiarie. Il comparto potrà essere attuato anche unitariamente con il piano 5a.</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b> Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b> Opere da convenzionare.</p>

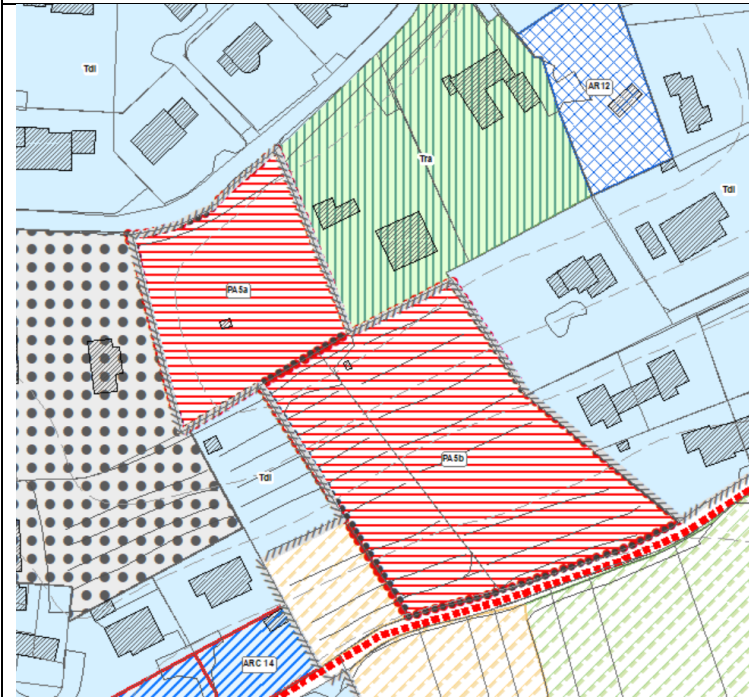
	<p><b>Estratto catastrale</b></p>
---	-----------------------------------







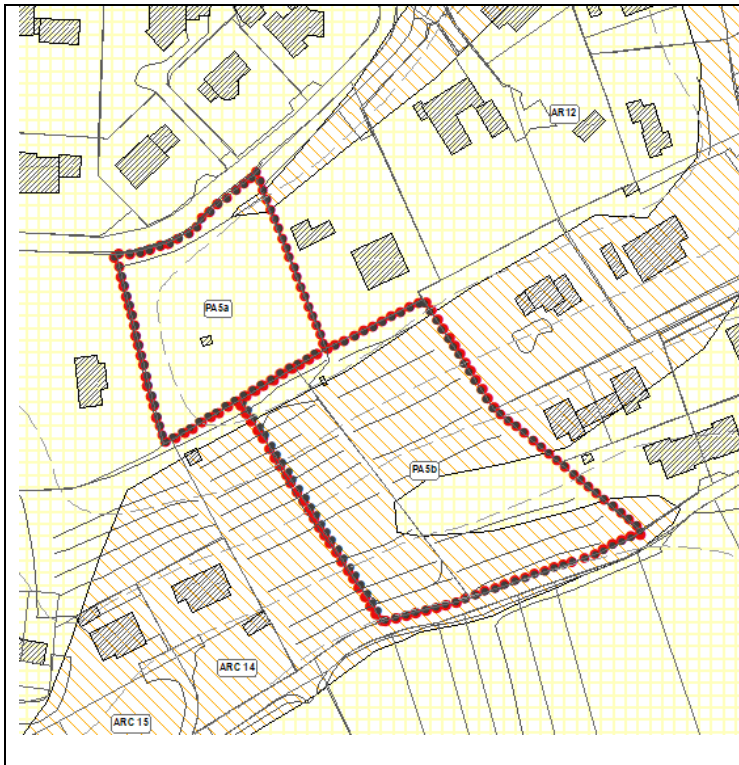
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: residenza)



**Fattibilità geologica**



2A - aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere  $<10^\circ$ )

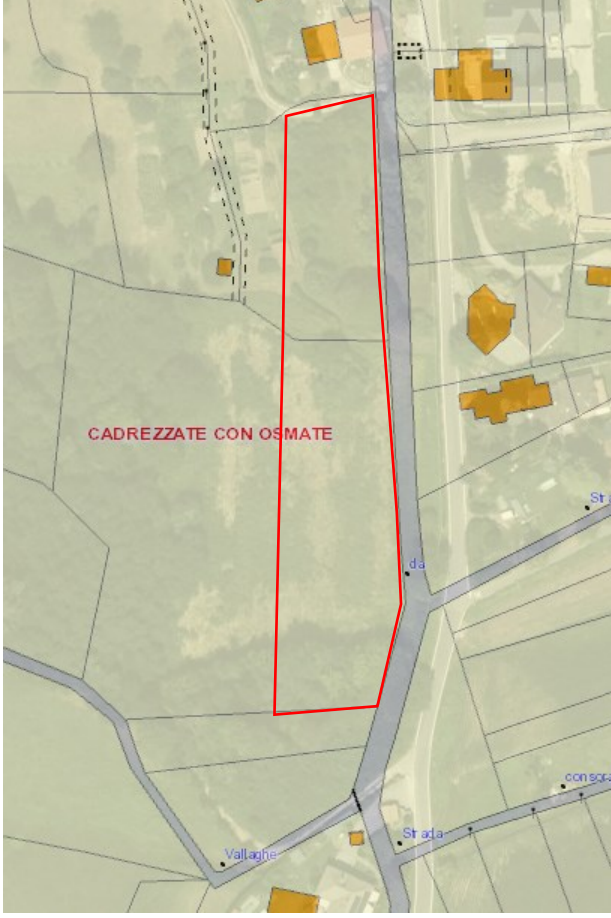



3A - aree di versante ad acclività media ( $<25^\circ$ )

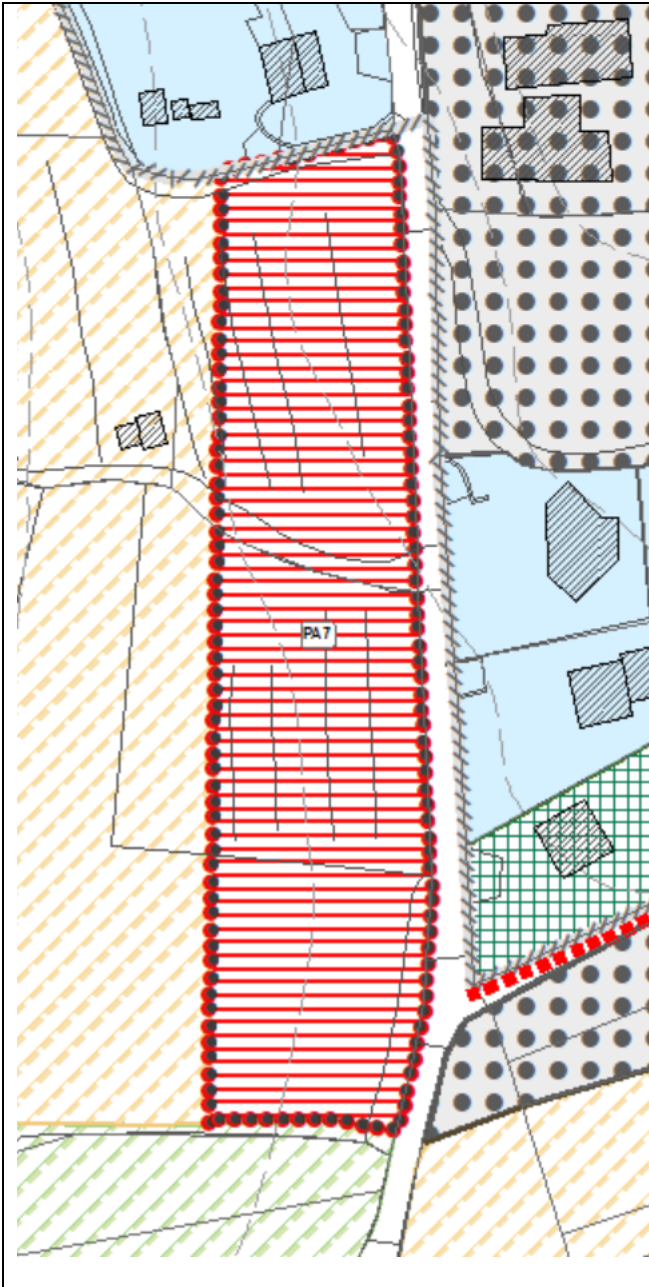
## Scheda PA 7

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via Matteotti – Località Montelungo</p> <p>Mappali: 1251 (una parte), 1256 (una parte) foglio 3</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 4 - alta</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST) : 5300 mq</p> <p>IT min = 0.6 mc/mq  IPrE = 0.1 mc/mq  IPrP = 0.1 mc/mq  Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa.</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b>  Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>INDICAZIONI SPECIFICHE</b>  L'attuazione è subordinata alla demolizione dei fabbricati strutture e recinzioni dell'area dell'ex depuratore identificato ai mappali 1025 e 1026 del Comune di Cadrezzate. L'area dovrà essere inoltre rimessa a verde agricolo o ripiantumata al fine di ricostituire la continuità delle aree boscate ivi presenti.  Al fine di garantire una maggior compatibilità da un punto di vista agricolo, la trasformazione dell'area è condizionata ad interventi di miglioramento della fertilità agricola dei suoli o di promozione agricola di prodotti tipici del Lago di Monate da attuarsi sulle restanti porzioni agricole del mappale 1251</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b>  Opere da convenzionare.</p>	



 <p>CADREZZATE CON OSMATE</p> <p>Strada</p> <p>Vallaghe</p> <p>Strada</p> <p>consoci</p>	<p>Estratto catastale</p>
 <p>ex PA6</p> <p>PA7</p> <p>VU</p>	<p>Ortofoto 2021</p>

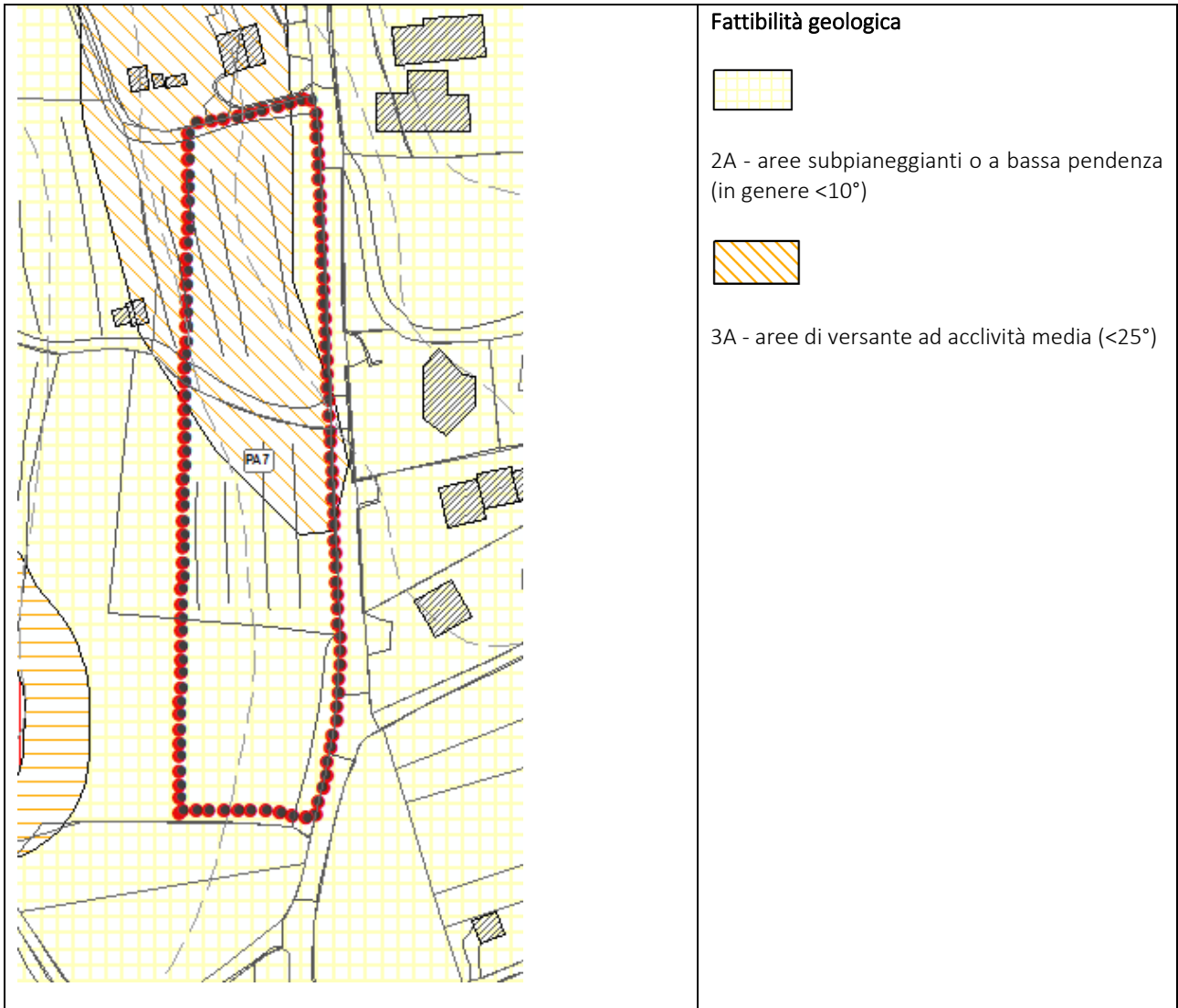




Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: residenza)



Scheda PA 8

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via G. Marconi</p> <p>Mappali: 971 – 972 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 – media</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST):2.700 mq</p> <p>IT min = 0.4 mc/mq                      IPrE = 0.1 mc/mq                      IPrP = 0.1 mc/mq                      Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b>                      Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b>                      Opere da convenzionare.</p> <p><b>MITIGAZIONI</b>                      Dovrà essere mantenuta un’area libera e alberata quale connessione ecologica tra le aree agricole poste a nord e ovest dell’area. Tale fascia di mitigazione dovrà essere mantenuta all’esterno delle recinzioni del comparto.</p> <p><b>INDICAZIONI</b>                      I fabbricati dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura presente su via Solferino con recapito finale al depuratore di Cadrezzate Barza.</p>	





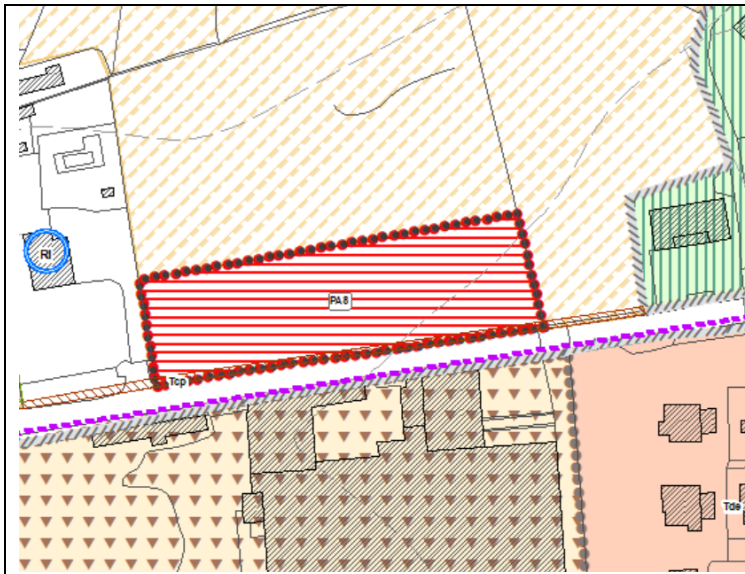
Estratto catastale



Ortofoto 2021



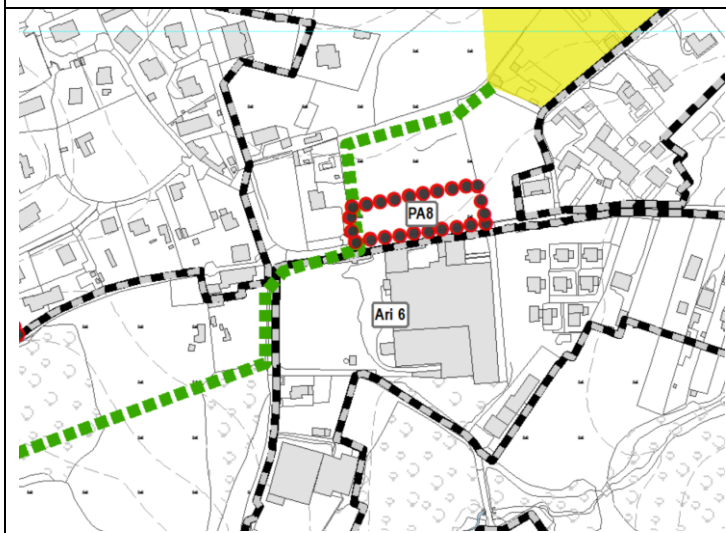




Previsioni di Piano



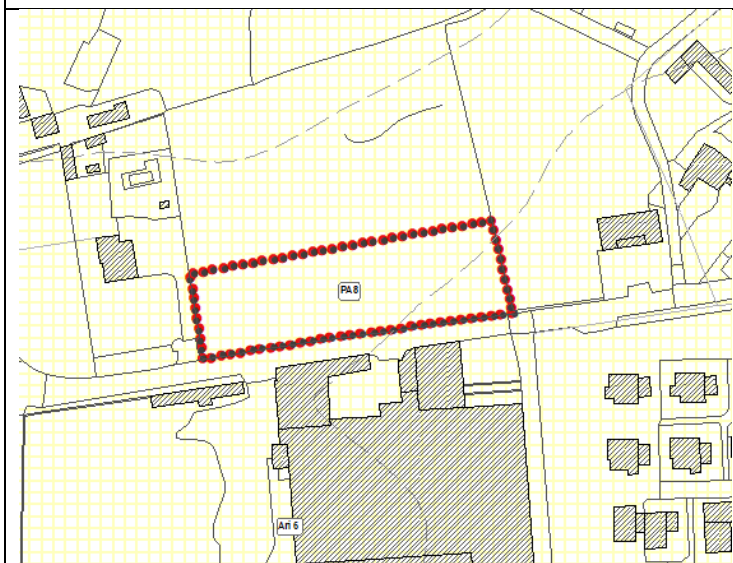
Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: residenza)



Rete Ecologica Comunale



Direttrice di collegamento ecologica



Fattibilità geologica



2A - aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere <math><10^\circ</math>)



Scheda PA 9a

IDENTIFICAZIONE	INDICI
<p>Via A. De Gasperi</p> <p>Mappali: 194, 694, 1804 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 – media</p>	<p>Superficie territoriale (ST): 4.800 mq</p> <p>IT min = 0.4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0.1 mc/mq</p> <p>IPrP = 0.1 mc/mq</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione</i></p>

**INDICAZIONI**

Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa. L'area sottesa alla classe IV di fattibilità geologica dovrà essere mantenuta libera da edificazione e tale area non genererà diritti edificatori.

**DESTINAZIONI AMMESSE**  
Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR

**CREDITI COMPENSATIVI**  
Opere da convenzionare.

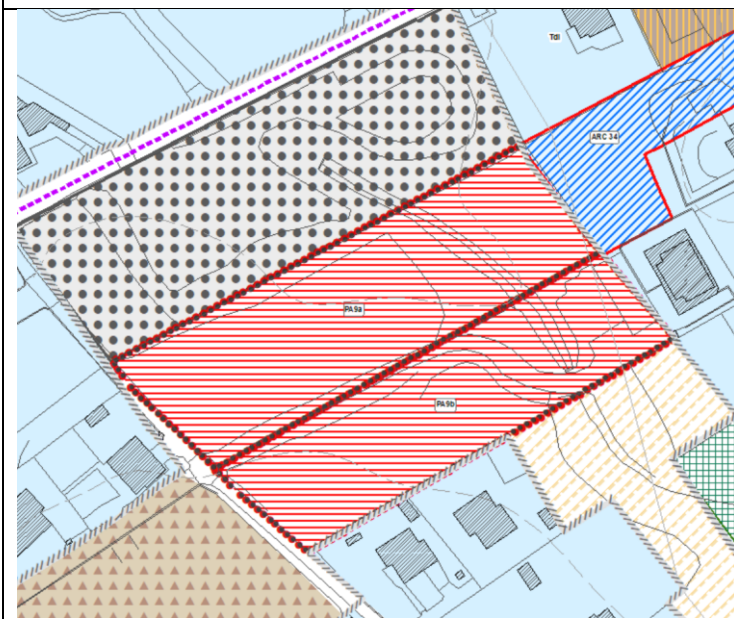


**Estratto catastrale**





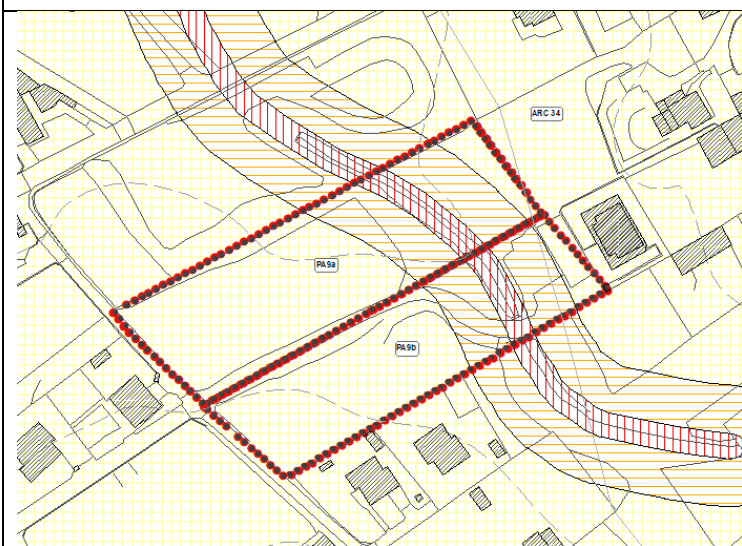
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: residenza)



Fattibilità geologica



2A - aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere <math><10^\circ</math>)




3E - aree di attenzione a contorno dei torrenti



4A - Aree soggette a condizioni di elevata pericolosità idraulica, aree dei corsi d'acqua principali

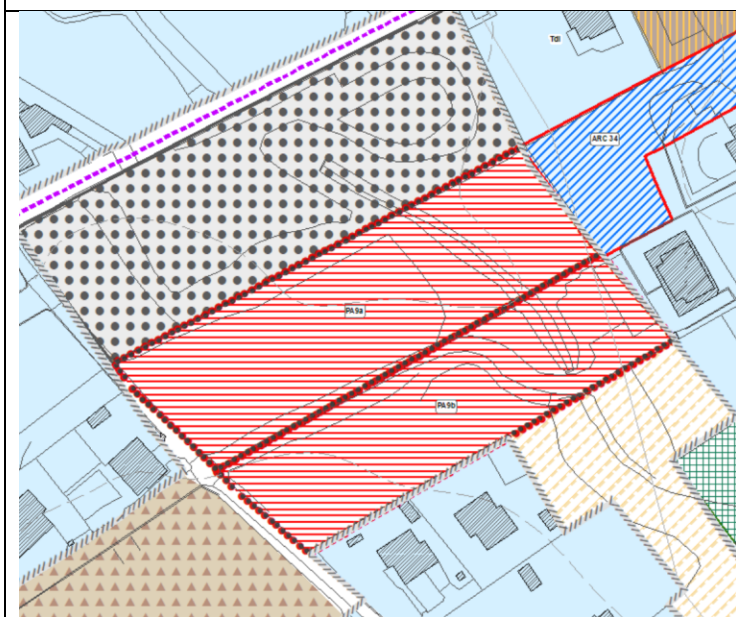


## Scheda PA 9b

IDENTIFICAZIONE	INDICI
<p>Via A. De Gasperi</p> <p>Mappali: 699 – 697 – 693 – 1754 – 1792 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 – media</p>	<p>Superficie territoriale (ST): 3.800 mq</p> <p>IT min = 0.4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0.1 mc/mq</p> <p>IPrP = 0.1 mc/mq</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione</i></p>
INDICAZIONI	
<p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa. L'area sottesa alla classe IV di fattibilità geologica dovrà essere mantenuta libera da edificazione e tale area non genererà diritti edificatori.</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b> Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b> Opere da convenzionare.</p> <p><b>INDICAZIONI SPECIFICHE</b> Dovranno essere preferibilmente previste idonee superfici a parcheggio in prossimità del mappale 1794 al fine di dotare l'area delle necessarie superfici a parcheggio che possano assolvere sia alla esigenze del piano stesso che alla carenza di posti auto del comparto edificato.</p>	
	<p>Estratto catastale</p>



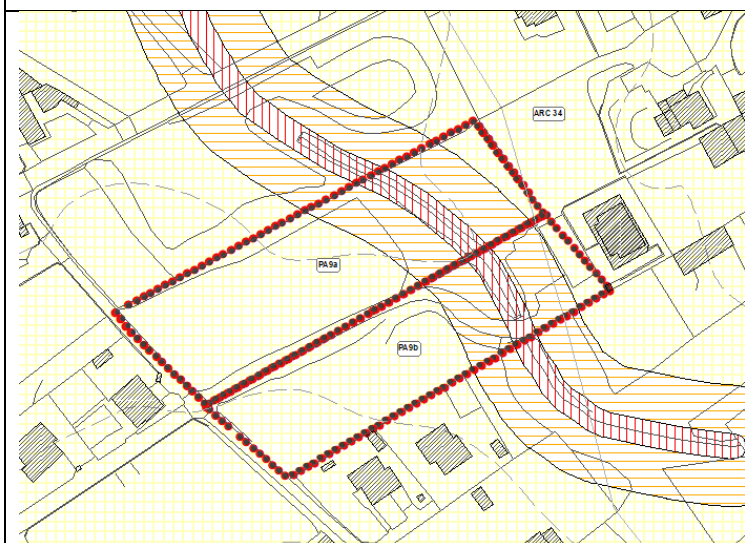
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: residenza)



Fattibilità geologica



2A - aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere <math><10^\circ</math>)

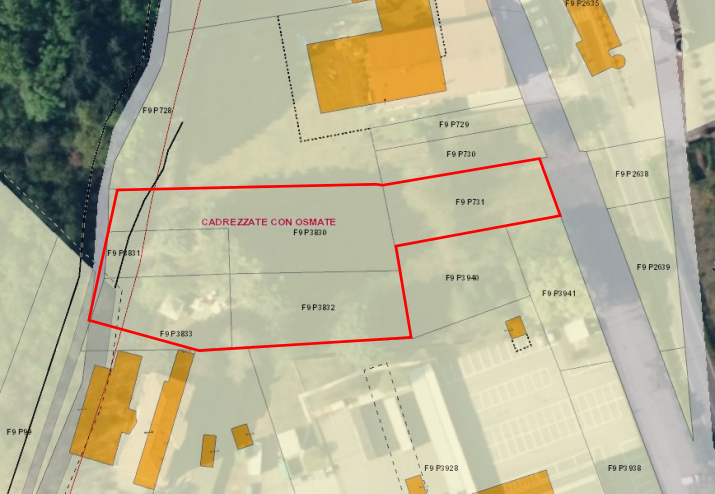


3E - aree di attenzione a contorno dei torrenti

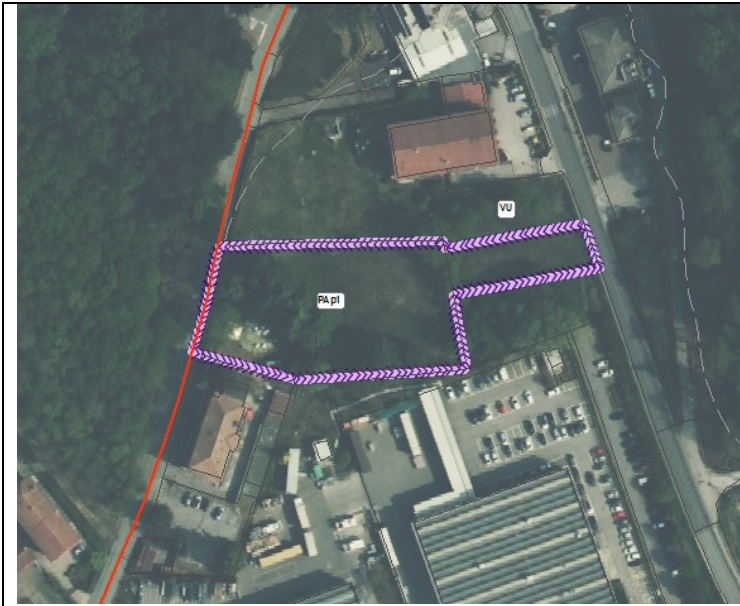


4A - Aree soggette a condizioni di elevata pericolosità idraulica, aree dei corsi d'acqua principali

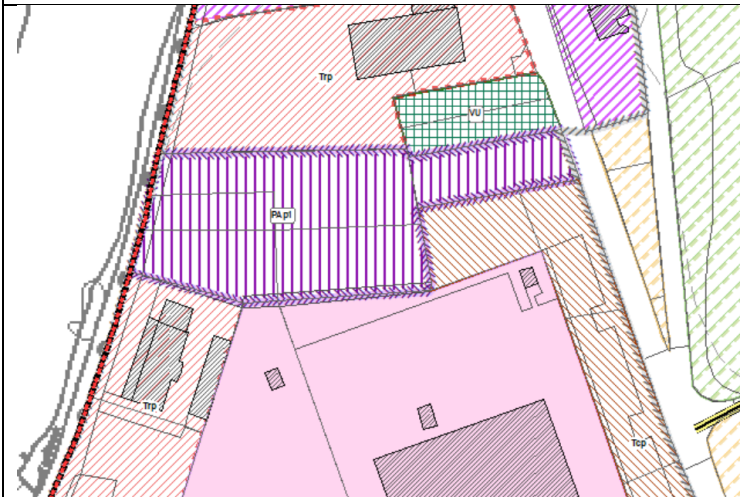
## Scheda PAp 1

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via Matteotti – Via E. Fermi</p> <p>Mappali: 731 – 3830 – 3831 – 3832 – 3833 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 1 – molto bassa</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST) : 3.865 mq</p> <p>IT min = 0.7 mq/mq IT max = 0.8 mq/mq Hmax al colmo = 10m</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto dell'attività produttiva.</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa. Contributo straordinario e opere da convenzionare.</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b> Produttivo/artigianale e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p>	
	<p><b>Estratto catastale</b></p>





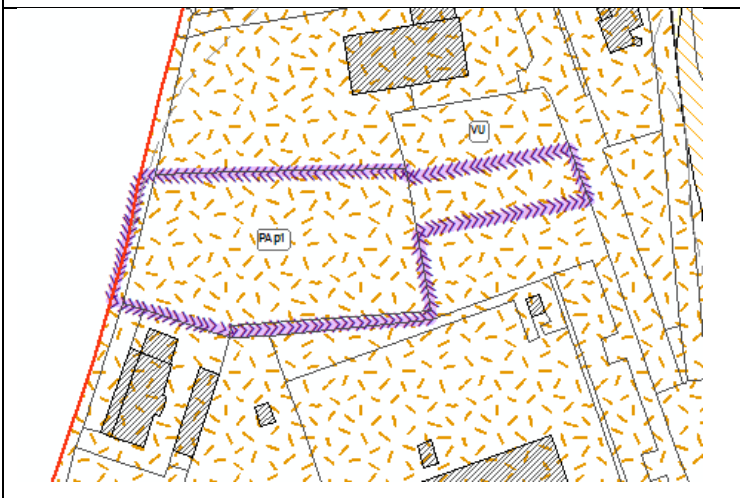
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo (destinazione prevalente: artigianale - produttivo)



Fattibilità geologica



3C - aree di piana basale con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche e con bassa/bassissima soggiacenza della falda



Scheda PAC

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via Don Guanella</p> <p>Mappali: 855 - 856 - 857 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 1882 - 2255 - 2256 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 - media</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST): 12.765                  Superficie fondiaria (SF): 7429 mq                  IT= 0,7 mq/mq                  IT max= 0,8mq/mq                  Hmax= 2 piani f.t. (10 m)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto dell'attività produttiva.</i></p>
--	---

<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa. Contributo straordinario o opere da convenzionare.</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b>                  Commerciale (esclusivamente Cvic – esercizi ci vicinato)                  Produttivo – direzionale                  Terziaria</p> <p><b>CRITERI DI INTERVENTO</b>                  L'intervento potrà prevedere la creazione di una stazione di rifornimento di policarburanti che preveda obbligatoriamente la distribuzione di carburanti "ecologici" (Gpl - Gas metano - colonnine per veicoli elettrici)</p>
--

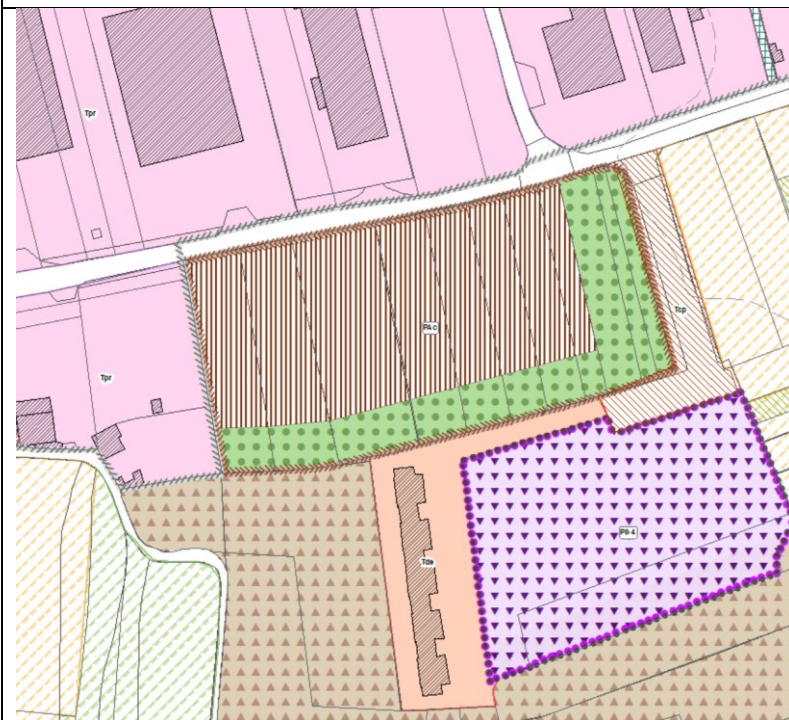
	<p><b>Estratto catastale</b></p>
---	----------------------------------







Ortofoto 2021



Previsioni di Piano

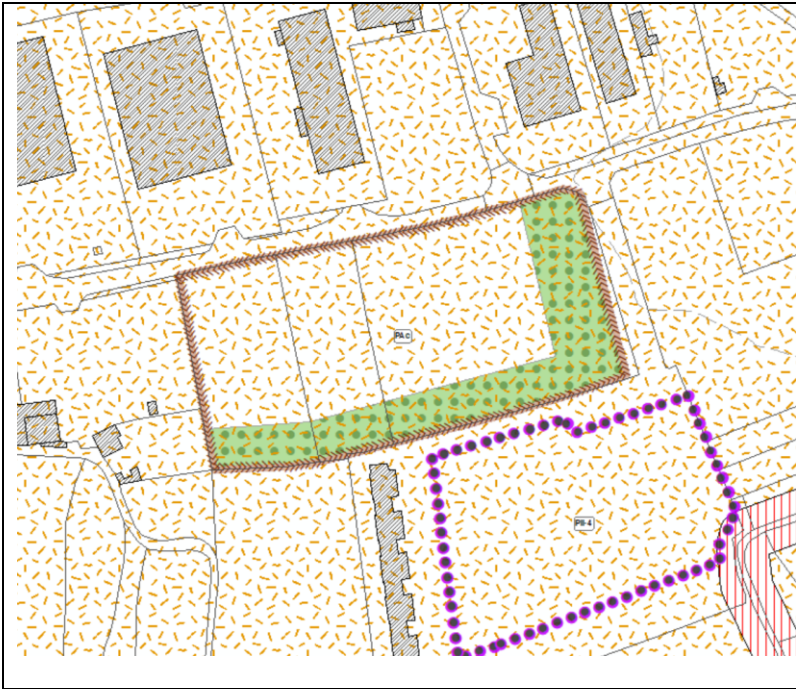


Ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo (destinazione consentita: stazione di rifornimento policarburanti)

||||| PAC - Area atterramento volume

●●● PAC - Fascia di mitigazione ambientale






**Fattibilità geologica**



3C - aree di piana basale con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche e con bassa/bassissima soggiacenza della falda

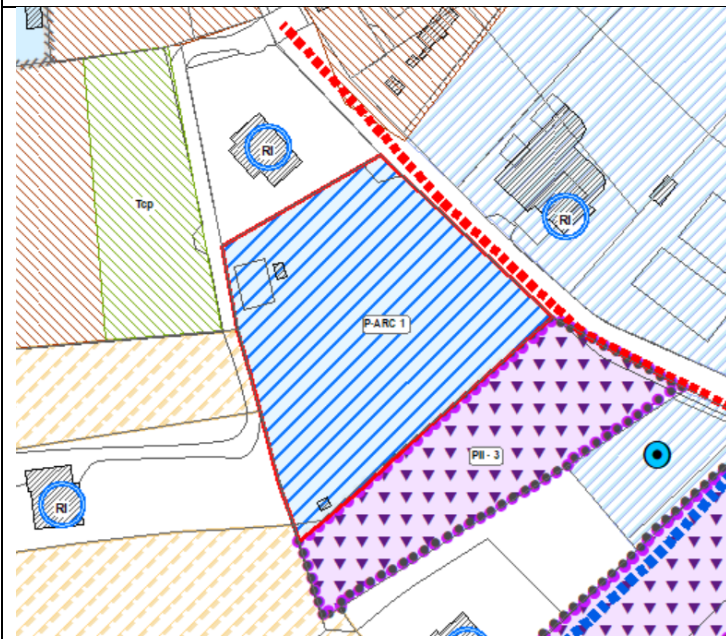
Scheda P-ARC 1

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via Al Lago</p> <p>Mappali: 4783 - 4785 – 4786 – 4787 – 4788 – 4789 – 4791 – 4793 - 4794 foglio 9 (ex mappale 1599)</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 – media</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST): 3.894 mq                  IT(min) = 0,4 mc/mq                  IPrE = 0,05 mc/mq                  IPrP = 0,05 mc/mq                  Crediti compensativi = 0,1 mc/mq                  IT(max) = 0,6 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b>                  Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b>                  Contributo straordinario o opere da convenzionare.</p>	
	<p><b>Estratto catastale</b></p>





Ortofoto 2021

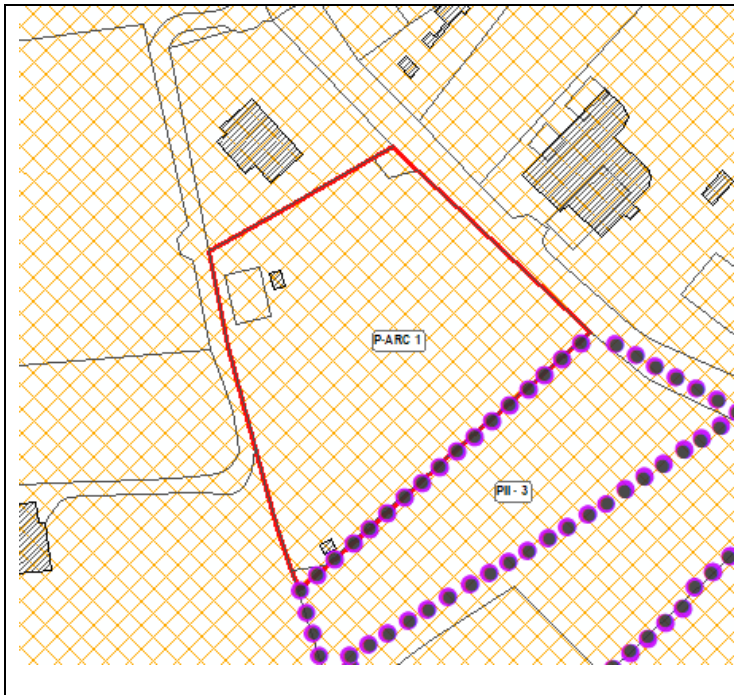


Previsioni di Piano



Piani Attuativi con disposizioni analoghe agli Ambiti di Ricicatura ARC





**Fattibilità geologica**



3B - aree con terreni di limitata capacità portante e bassa soggiacenza della falda, potenzialmente soggette a esondazioni lacuali

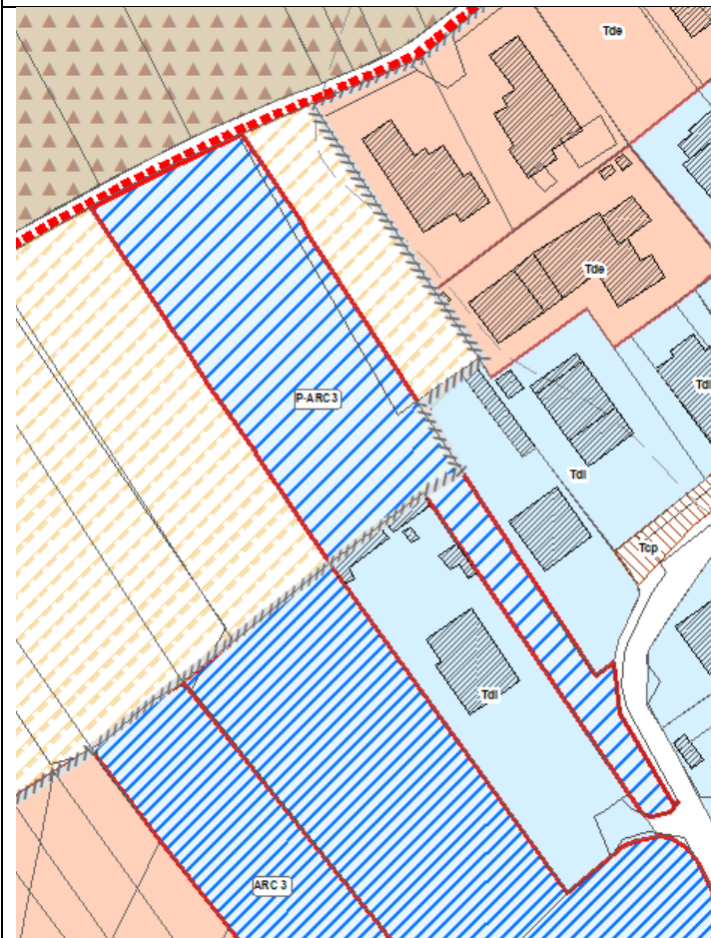
Scheda P-ARC 3

<p><b>IDENTIFICAZIONE</b></p> <p>Via dei Peschi – via Valserena</p> <p>Mappali: 249 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 – media</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST): 2.000 mq</p> <p>IT(min) = 0,4 mc/mq                  IPrE = 0,05 mc/mq                  IPrP = 0,05 mc/mq                  Crediti compensativi = 0,1 mc/mq                  IT(max) = 0,6 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>
<p><b>INDICAZIONI</b></p> <p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b>                  Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b>                  Contributo straordinario o opere da convenzionare.</p> <p><b>COMPENSAZIONI AMBIENTALI</b>                  Dovrà prevedersi intervento di compensazione ambientale la cui dimensione dovrà essere determinata con la metodologia STRAIN.</p>	
	<p><b>Estratto catastrale</b></p>





Ortofoto 2021

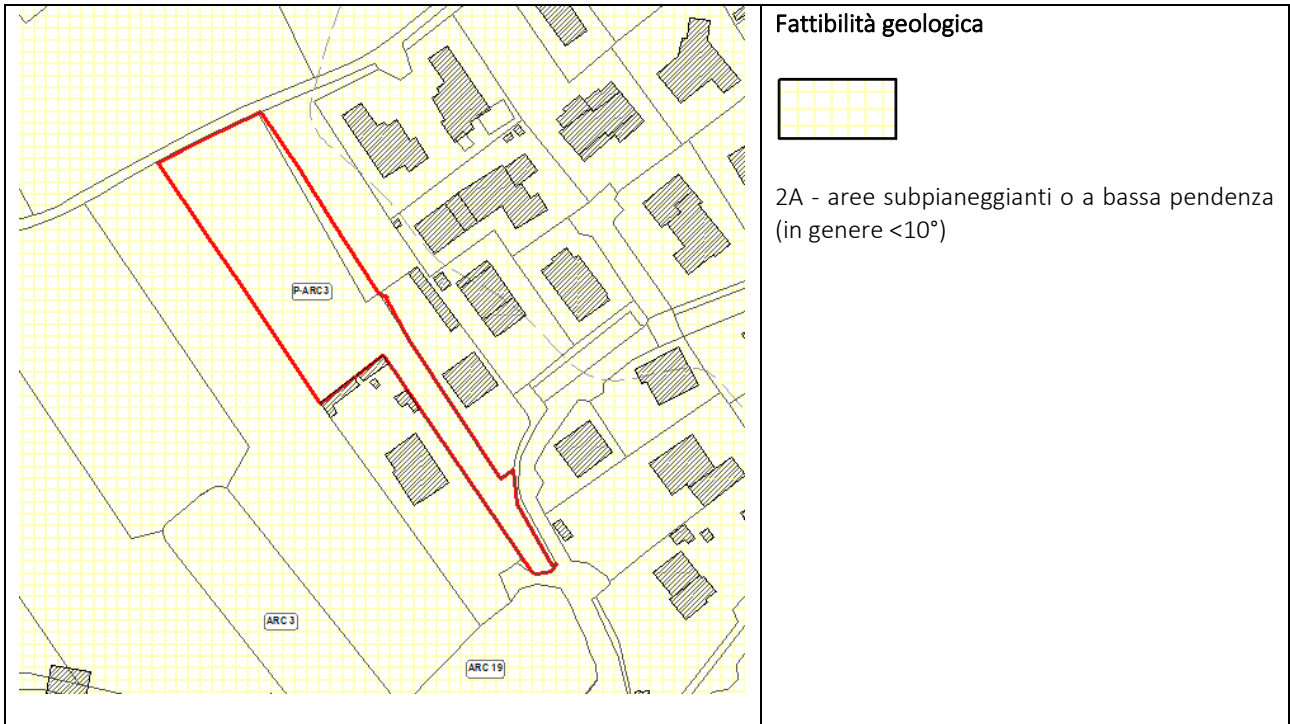


Previsioni di Piano



Piani Attuativi con disposizioni analoghe agli Ambiti di Ricucitura ARC








Scheda P-ARC 4

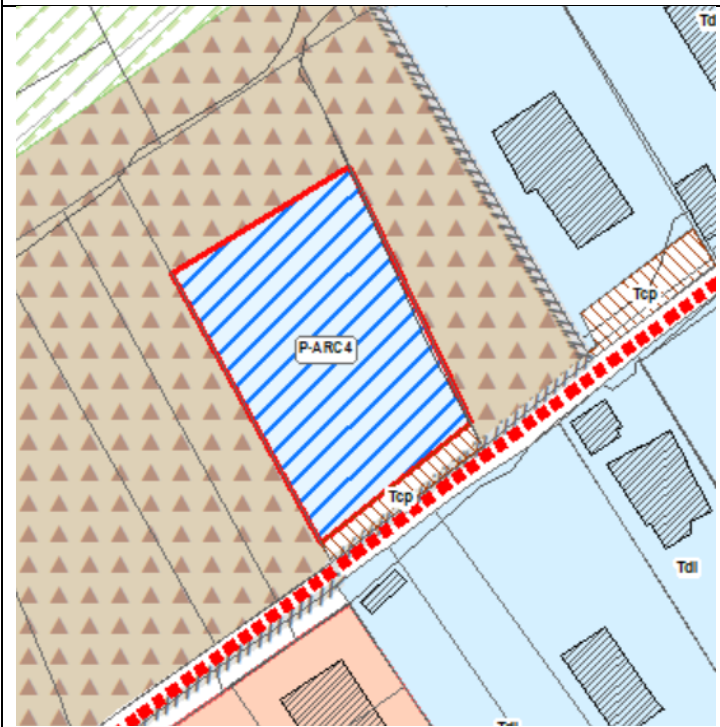
IDENTIFICAZIONE	INDICI
<p>Via dei Peschi</p> <p>Mappali: 39 foglio 9</p> <p>Classe di Sensibilità Paesaggistica 3 – media</p>	<p>Superficie territoriale (ST): 1.122 mq</p> <p>IT(min) = 0,4 mc/mq</p> <p>IPrE = 0,05 mc/mq</p> <p>IPrP = 0,05 mc/mq</p> <p>Crediti compensativi = 0,1 mc/mq</p> <p>IT(max) = 0,6 mc/mq</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione.</i></p>

INDICAZIONI
<p>Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa</p> <p>In sede di attuazione dovrà essere richiesto parere alla società di gestione dell'elettrodotto al fine di verificare la compatibilità del nuovo fabbricato con la fascia di rispetto definita secondo la metodologia di calcolo prevista dal DM 29/5/2008 (GU n. 156/08).</p> <p><b>DESTINAZIONI AMMESSE</b> Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR</p> <p><b>CREDITI COMPENSATIVI</b> Contributo straordinario o opere da convenzionare.</p> <p><b>COMPENSAZIONI AMBIENTALI</b> Dovrà prevedersi intervento di compensazione ambientale la cui dimensione dovrà essere determinata con la metodologia STRAIN.</p>

	<p><b>Estratto catastale</b></p>
---	----------------------------------



Ortofoto 2021

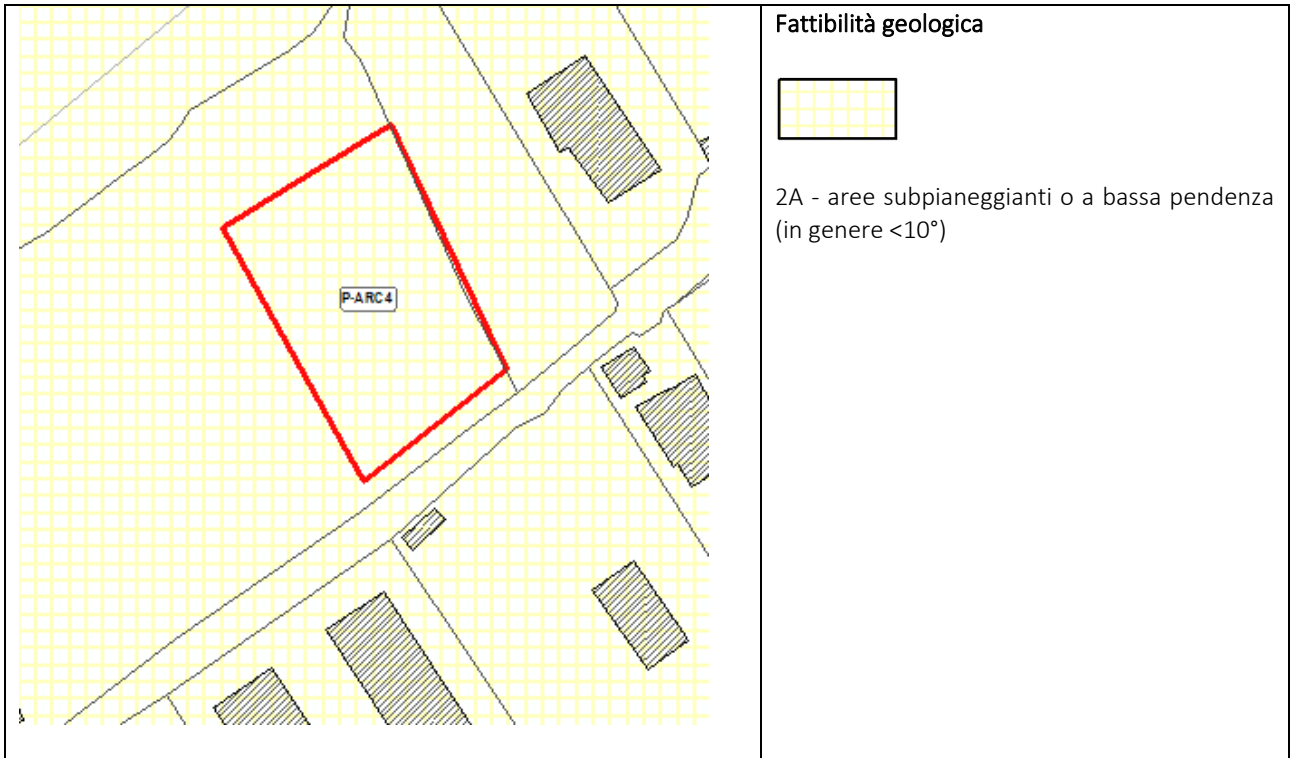


Previsioni di Piano



Piani Attuativi con disposizioni analoghe agli Ambiti di Riciclitura ARC





## Norma transitoria

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio". Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, costituisce il Piano di Governo del Territorio.
  
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
  
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 s.m.i.. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti.
  
4. Il Documento di piano si compone dei seguenti elaborati
  - Relazione illustrativa
  - Schede ambiti di trasformazione
  - 1. Inquadramento territoriale
  - 2. Inquadramento urbanistico e territoriale: Piano Territoriale Regionale. Beni paesaggistici e valore naturalistico dei suoli
  - 3. Inquadramento - P.T.C.P.: Agricoltura e Paesaggio
  - 4. Inquadramento - P.T.C.P.: Mobilità e Rischio
  - 5. Piano di Indirizzo Forestale - Trasformabilità dei boschi
  - 6. Rete ecologica Regionale
  - 7. Rete ecologica Provinciale
  - 8. Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino
  - 9. Infrastrutture della mobilità esistente e di progetto
  - 10. Carta dei vincoli ambientali e sovraordinati
  - 11. Carta dei vincoli amministrativi
  - 12. Uso del suolo DUSAF
  - 13. Sistema dei servizi esistenti
  - 14. Analisi delle mappe catastali storiche (manca materiale Osmate)
  - 15. Individuazione delle soglie storiche
  - 16. Classificazione tipologica e funzionale dell'edificato
  - 17. Carta condivisa del paesaggio
  - 18. Carta delle sensibilità paesaggistiche
  - 19. Tavola delle Previsioni dei PGT vigenti
  - 20. Stato di attuazione del PGT vigente
  - 21. Individuazione delle istanze pervenute (su base del PGT vigente)
  - 22. Tavola delle previsioni di Piano
  - 23. Carta della Rete Ecologica Comunale
  - 24. Coerenza delle previsioni con la fattibilità geologica
  - 25. Coerenza delle previsioni con gli Ambiti Agricoli del PTCP
  - 26. Coerenza delle previsioni con le Reti Ecologiche
  - 27. Coerenza delle previsioni con il PIF
  - 28. Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Identificazione delle variazioni rispetto ai PGT vigenti
  - 29. Confronto delle previsioni del PGT al 2/12/2014 e le previsioni del nuovo piano



- 30. a) BES - Bilancio quantitativo
  - 31. b) BES - Bilancio qualitativo – ecologico, agricolo, naturalistico, boscato e paesaggistico del consumo di suolo del PGT 2024 rispetto alle previsioni del PGT vigente
  - 32. Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – PGT Vigente al 2.12.2014 e PGT 2024
5. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi recepiscono, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano.
6. Le modalità attuative previste dalle schede del Documento di Piano vengono definite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
7. Le norme relative alle definizioni di indici e parametri ed alle destinazioni d’uso, valide per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal Documento di Piano, sono quelle previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che recepisce e declina alla scala locale il quadro delle definizioni uniformi;
8. In recepimento del parere di Compatibilità Provinciale (Decreto Dirigenziale n. 113/2024 del 20/06/2024) si prescrive la cristallizzazione delle possibilità di trasformazione del territorio non servito dall’impianto di Cadrezzate, che dovranno essere rimandate al momento in cui sarà stata recuperata capacità depurativa con interventi sugli impianti esistenti e/o con interventi di interconnessione tra impianti o con impianti di altri territori limitrofi.

