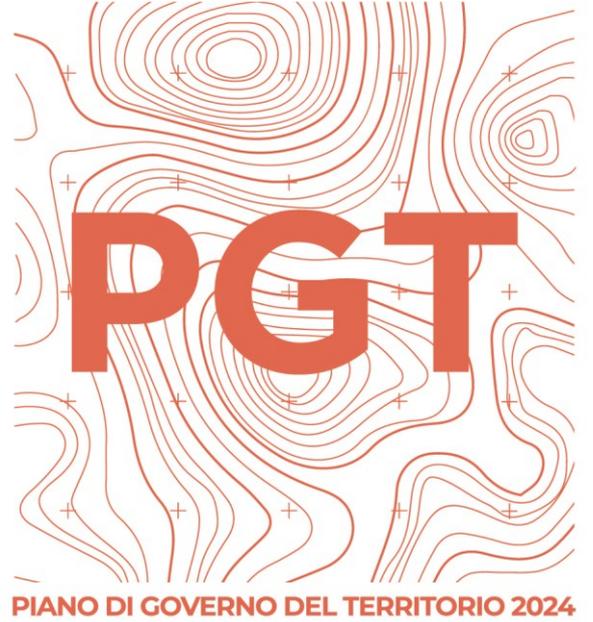




**Comune di Cadrezzate  
con Osmate**  
PROVINCIA DI VARESE



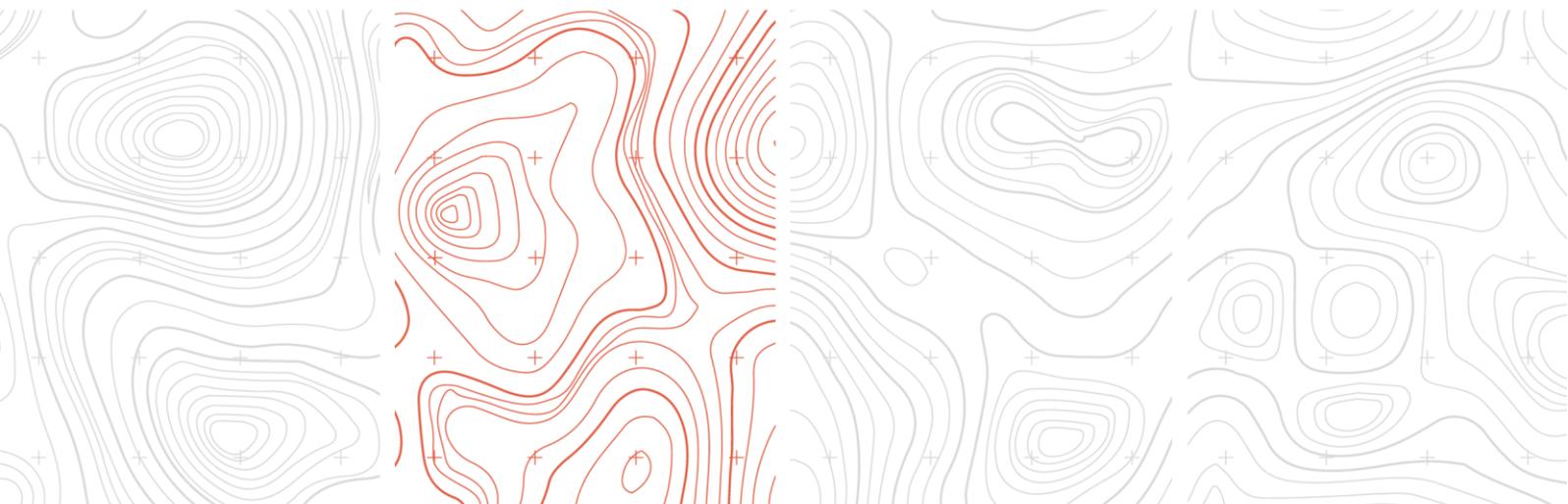
# **SCHEDE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

## **PdR – Piano delle Regole**

/ 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

Norme di Attuazione del Piano delle Regole

### 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 Avv. Prof. EMANUELE 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)

## SOMMARIO

Scheda ARI 1a .....	4
Scheda ARI 1b .....	8
Scheda ARI 2 .....	12
Scheda ARI 3a - ARI 3b .....	15
Scheda ARI 4 .....	18
Scheda ARI 5 .....	21
Scheda ARI 6 .....	24
Scheda ARI 7 .....	28
Scheda ARI 8 .....	31
Scheda ARI 9 .....	34

## NORMA GENERALE

Nelle schede che seguono il volume esistente, in relazione al quale saranno parametrati anche eventuali interventi premiali, è quello effettivamente insistente sul fondo sorgente asteriscato al momento dell’approvazione del P.G.T. Detto volume potrà essere distribuito nei mappali del comparto, dei sub-comparti e dei comparti contermini previo atto di cessione volumetrica nelle forme di legge. Indipendentemente dal valore dell’imponibile catastale, l’attivazione del piano/programma non potrà prescindere dalla partecipazione dei proprietari dei lotti che esprimono i volumi esistenti, ossia del fondo sorgente.

L’individuazione delle aree di rigenerazione effettuata dal PGT annulla quanto individuato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30/2021.

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.



## Scheda ARI 1a

### IDENTIFICAZIONE

Via Vallerini

Mappali: 985, 2199, 4819, 3962

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI 1a = 4350 mq

Volume esistente<sup>1</sup>: V<sub>es</sub> 2720 mc

Indice di Premialità Ipr (Rig)<sub>(massimo)</sub> max 20%

Indice di Premialità IprE<sub>(massimo)</sub> max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità IPF 35%;

Indice di copertura IC 65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso" Commerciale con la sola esclusione di Gsv: Grandi strutture di vendita, Gsvu: Grandi strutture di vendita unitarie, Ving: Vendita all'ingrosso, e Terziaria.

Sono comunque escluse le funzioni Plog3: Logistica commerciale.

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87).

Il comparto potrà essere attuato anche unitariamente con l'ambito Ari 1b a condizione che venga ricompattato e riordinato il più ampio comparto lungo la strada Provinciale; solo in tale cornice sarà ammesso il trasferimento di volumi tra i due ambiti. Il Comparto potrà essere inoltre attuato per lotti funzionali indipendenti ed autonomi.

### CRITERI DI INTERVENTO

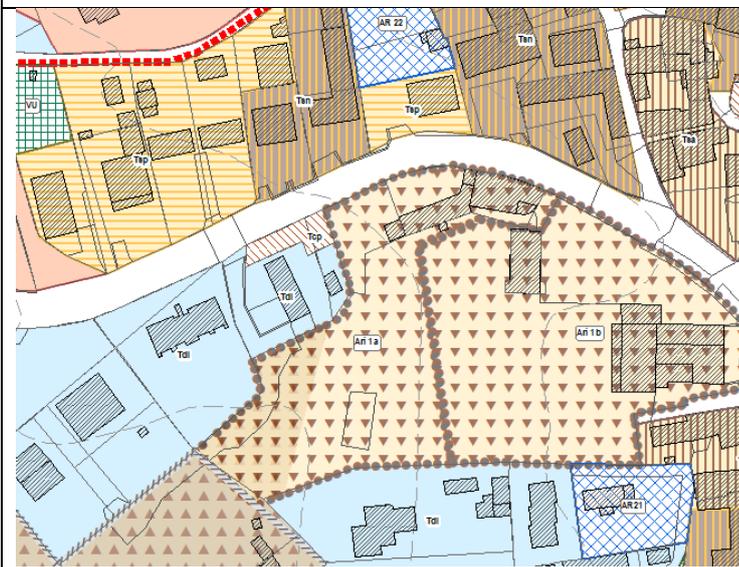
L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano anche in funzione del limitrofo nucleo antico e delle isopercettive rilevanti. La progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico.

<sup>1</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico da verificare e quantificare in sede progettuale





Ortofoto 2021



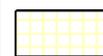
Previsioni di Piano



Ambiti della Rigenerazione Urbana



Fattibilità geologica



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



3E Consistenti limitazioni - aree di attenzione a contorno dei torrenti



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

<p>L'area sottesa alla classe IV di fattibilità geologica dovrà essere mantenuta libera da edificazione e tale area non genererà diritti edificatori.</p>	
---	--



## Schema ARI 1b

### IDENTIFICAZIONE

Via Vallerini

Mappali: 985, 2199, 4819, 3962

Via Papa Giovanni XXIII

Mappali: 3873

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI 1b = 5600 mq

Volume esistente<sup>2</sup>:  $V_{min}$  7800 mc

Indice di Premialità  $Ipr (Rig)_{(massimo)}$  max 20%

Indice di Premialità  $IprE_{(massimo)}$  max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità IPF 35%;

Indice di copertura IC 65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso", Commerciale con la sola esclusione di Gsv: Grandi strutture di vendita, Gsvu: Grandi strutture di vendita unitarie, Ving: Vendita all'ingrosso, e Terziaria.

Sono comunque escluse le funzioni Plog3: Logistica commerciale.

La destinazione commerciale potrà interessare una SL massima di 3300 mq.

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87).

Il comparto potrà essere attuato anche unitariamente con l'ambito Ari 1a a condizione che venga ricompattato e riordinato il più ampio comparto lungo la strada Provinciale.

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano anche in funzione del limitrofo nucleo antico e delle isopercettive rilevanti.

La progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico.

<sup>2</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

**CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'**

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4)

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategia del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

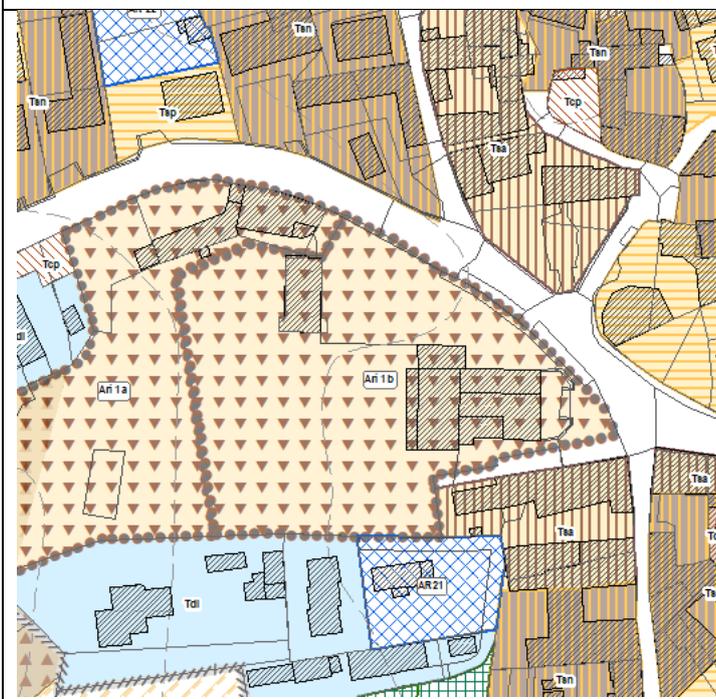
La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII e con riferimento alle previsioni per l'area dettate dal Piano dei Sevizi.



Estratto catastrale



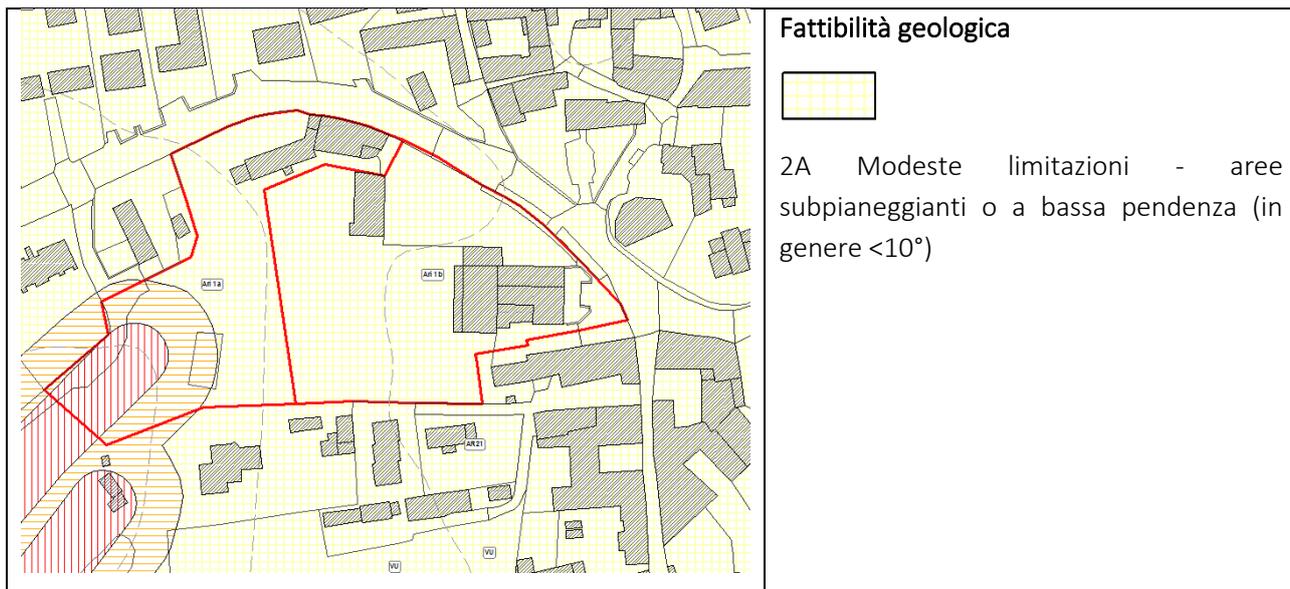
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti della Rigenerazione Urbana



## Scheda ARI 2

### IDENTIFICAZIONE

Via G. Matteotti – via Rondegallo

Mappali: 1551, 2898, 2219, 2847, 2834, 2836 (parte)

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI 2 = 1125 mq

Volume esistente<sup>3</sup>:  $V_{min}$  990 mc

Indice di Premialità **Ipr (Rig)** (massimo) max 20%

Indice di Premialità **IprE**(massimo) max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità **IPF** 35%;

Indice di copertura **IC** 65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87)

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano anche in funzione del limitrofo nucleo antico e delle isopercettive rilevanti. La progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico.

### CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4)

Per quanto riguarda l'indice premiale **IprE** si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr.

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

<sup>3</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategica del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

Il piano dovrà prevedere la realizzazione di un primo tratto di strada di collegamento tra la via Matteotti e Solferino come individuata nel Pds.

La cessione di altre aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastrale



Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti della Rigenerazione Urbana



Nuove infrastrutture viabilistiche



Fattibilità geologica



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

## Scheda ARI 3a - ARI 3b

### IDENTIFICAZIONE

Via Solferino – via al Lago

Mappali ARI 3a: 2241, 1956, 3676, 1269, 2802

Mappali ARI 3b: 2760

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI 3a = 4.686 mq

Superficie fondiaria (SF) ARI 3b = 1.478 mq

Volume esistente<sup>4</sup>:  $V_{min}$  1864 mc

Indice di Premialità  $Ipr (Rig)_{(massimo)}$  max 20%

Indice di Premialità  $IprE_{(massimo)}$  max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità IPF 35%;

Indice di copertura IC 65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87)

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano anche in funzione del limitrofo nucleo antico e delle isopercettive rilevanti. La progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico.

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. L'edificio fronte strada dovrà essere preferibilmente demolito e il volume ridistribuito nell'area.

### CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

<sup>4</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [lpr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4).

Per quanto riguarda l'indice premiale **lprE** si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategia del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

### AREE IN CESSIONE

Il piano dovrà prevedere la realizzazione di un primo tratto di strada di collegamento tra la via Matteotti e Solferino come individuata nel Pds.

Dovrà essere prevista un'area a parcheggio pubblico in Via al Lago a servizio pubblico delle spiagge.

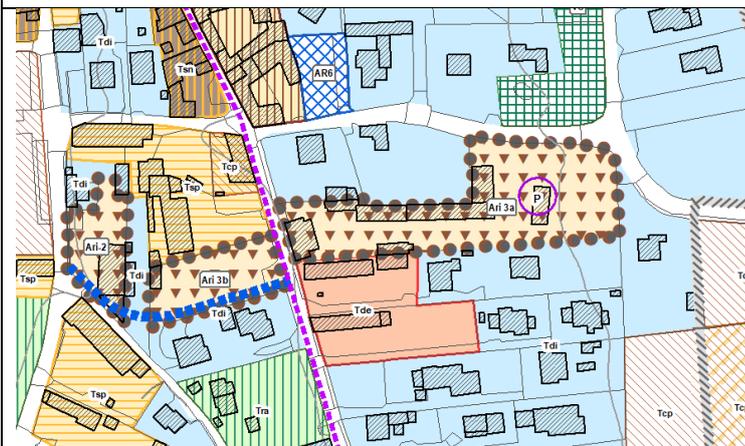
La cessione di altre aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastale



Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti della Rigenerazione Urbana



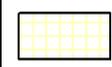
Nuove infrastrutture viabilistiche



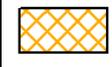
Emergenze puntuali – Attività incompatibili



Fattibilità geologica



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



3B - Consistenti limitazioni – aree con terreni di limitata capacità portante e bassa soggiacenza della falda, potenzialmente soggette ad esondazioni lacuali.

## Scheda ARI 4

### IDENTIFICAZIONE

Via Solferino – via al Lago

Mappali: 3506, 3504, 425 (parte)

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI =	860 mq
Volume esistente <sup>5</sup> : $V_{min}$	700 mc
Indice di Premialità $Ipr (Rig)_{(massimo)}$	max 20%
Indice di Premialità $IprE_{(massimo)}$	max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità IPF	35%;
Indice di copertura IC	65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87)

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano anche in funzione del limitrofo nucleo antico e delle isopercettive rilevanti. La progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico. Dovrà preferibilmente essere mantenuta riconoscibile la trama architettonica della pilastratura dell'esistente fienile.

### CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4)

Per quanto riguarda l'indice premiale  $IprE$  si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

<sup>5</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategica del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

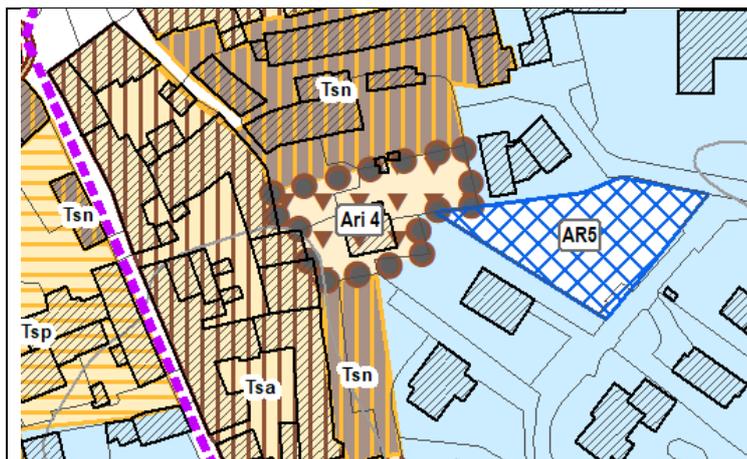
La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastale



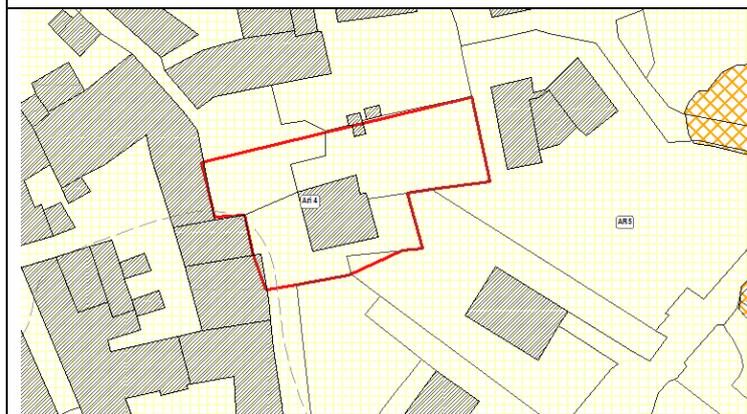
Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti della Rigenerazione Urbana



Fattibilità geologica



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

## Scheda ARI 5

### IDENTIFICAZIONE

Via E. Fermi

Mappali: 4638 (parte)

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) = 2165 mq

Volume esistente<sup>6</sup>:  $V_{min}$  3800 mc

Indice di Premialità **Ipr (Rig)** (massimo) max 20%

Indice di Premialità **IprE**(massimo) max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità **IPF** 35%;

Indice di copertura **IC** 65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87)

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica.

### CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4)

Per quanto riguarda l'indice premiale **IprE** si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

<sup>6</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategica del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

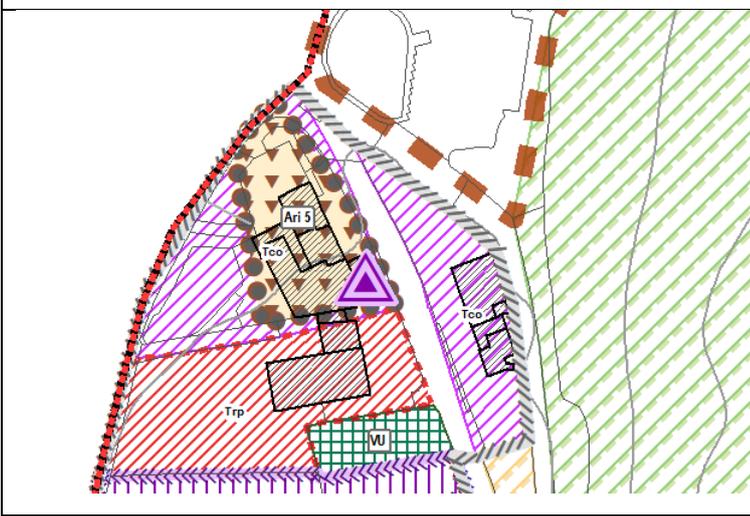
La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



**Estratto catastale**



**Ortofoto 2021**



**Previsioni di Piano**

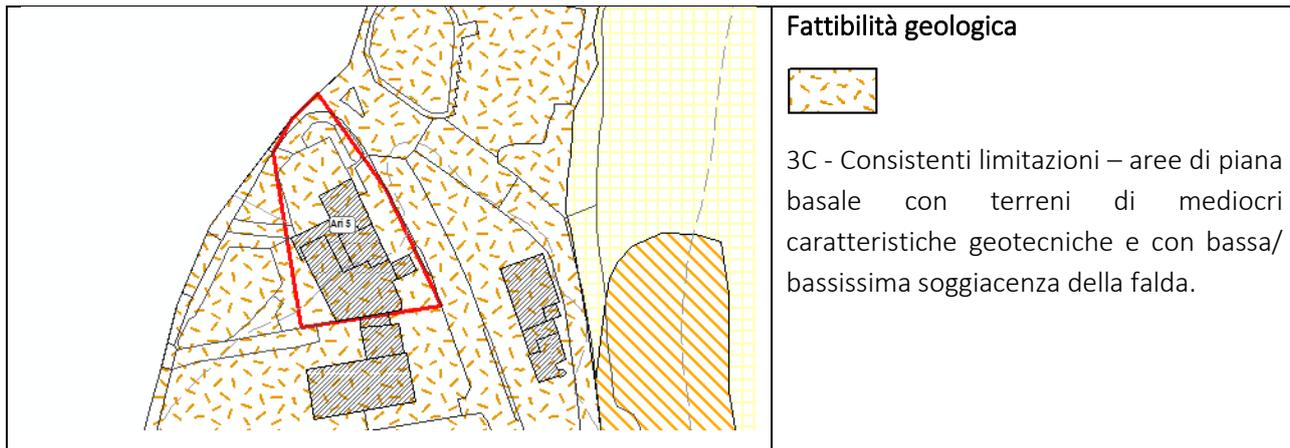
 ARI

Ambiti della Rigenerazione Urbana



Emergenze puntuali – Distributore carburante in ambito urbano





## Scheda ARI 6

### IDENTIFICAZIONE

Via G. Marconi – via Torbiera – via G. Verdi

Mappali: 530, 767, 1053, 533

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) = 15.290 mq

Volume esistente<sup>7</sup>: V<sub>min</sub> 12.000 mc

Indice di Premialità Ipr (Rig)<sub>(massimo)</sub> max 20%

Indice di Premialità IprE<sub>(massimo)</sub> max 5%

$$V_{tot} = V_{min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità IPF 35%;

Indice di copertura IC 65%

Superficie verde Sv 20%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso". E' ammessa inoltre la destinazione **S\_rsa** (Residenze sanitarie assistenziali).

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87)

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto paesaggistico. Dovrà prevedersi un generoso arretramento dalla strada Provinciale ove dovrà essere realizzato un percorso per la mobilità dolce e una mitigazione arborea tramite doppio filare.

#### MITIGAZIONI

Dovrà essere mantenuta un'area libera e alberata quale connessione ecologica tra le aree agricole poste a nord e ovest dell'area come rappresentato nella carta della Rete Ecologica Comunale. Tale fascia di mitigazione dovrà essere mantenuta all'esterno delle recinzioni del comparto.

<sup>7</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

Sino all'attuazione del PII sono consentiti gli interventi di recupero laddove non postulino frazionamento dell'attuale opificio assunto quale entità minima di intervento con i relativi lotti pertinenziali.  
Dovrà essere mantenuta un'area libera e alberata quale connessione ecologica tra le aree agricole poste ad ovest e a nord dell'area.

**CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'**

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4)

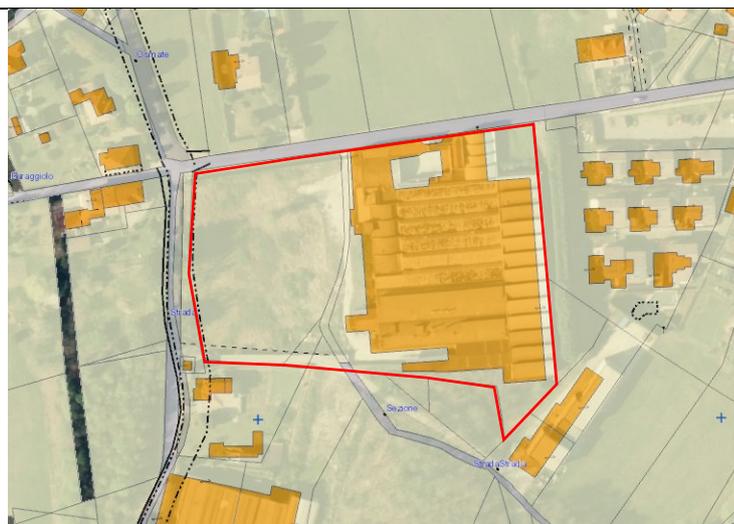
Per quanto riguarda l'indice premiale **IprE** si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategica del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

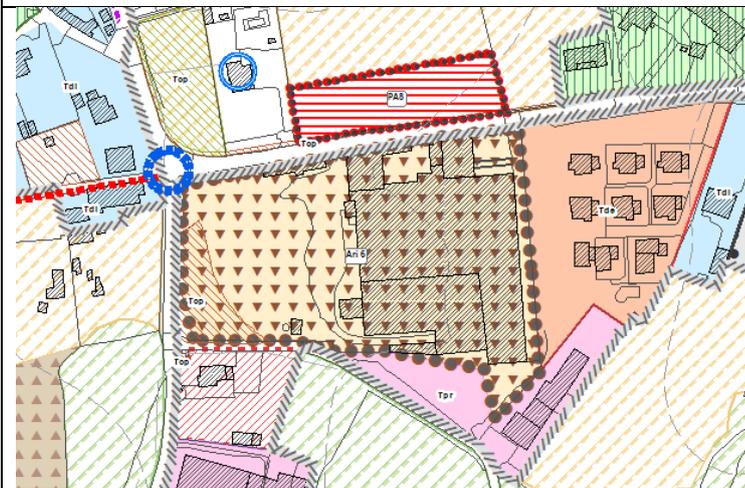
La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastale

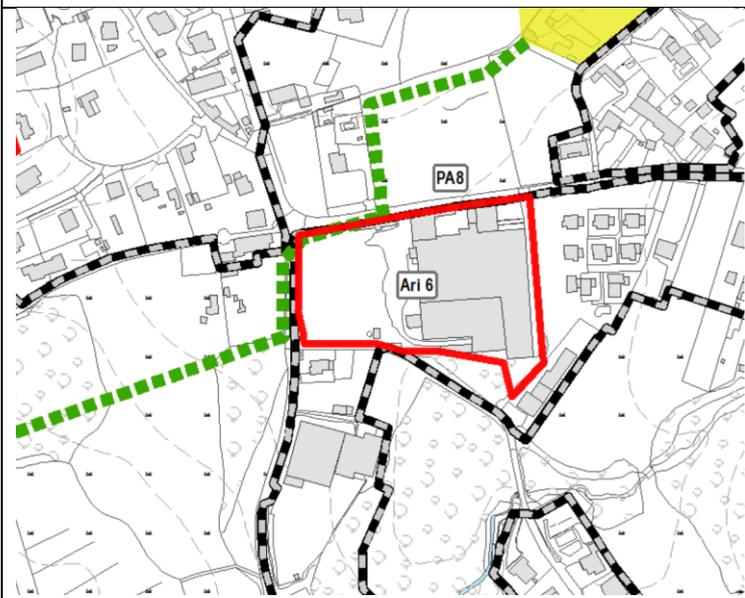


Ortofoto 2021



Previsioni di Piano

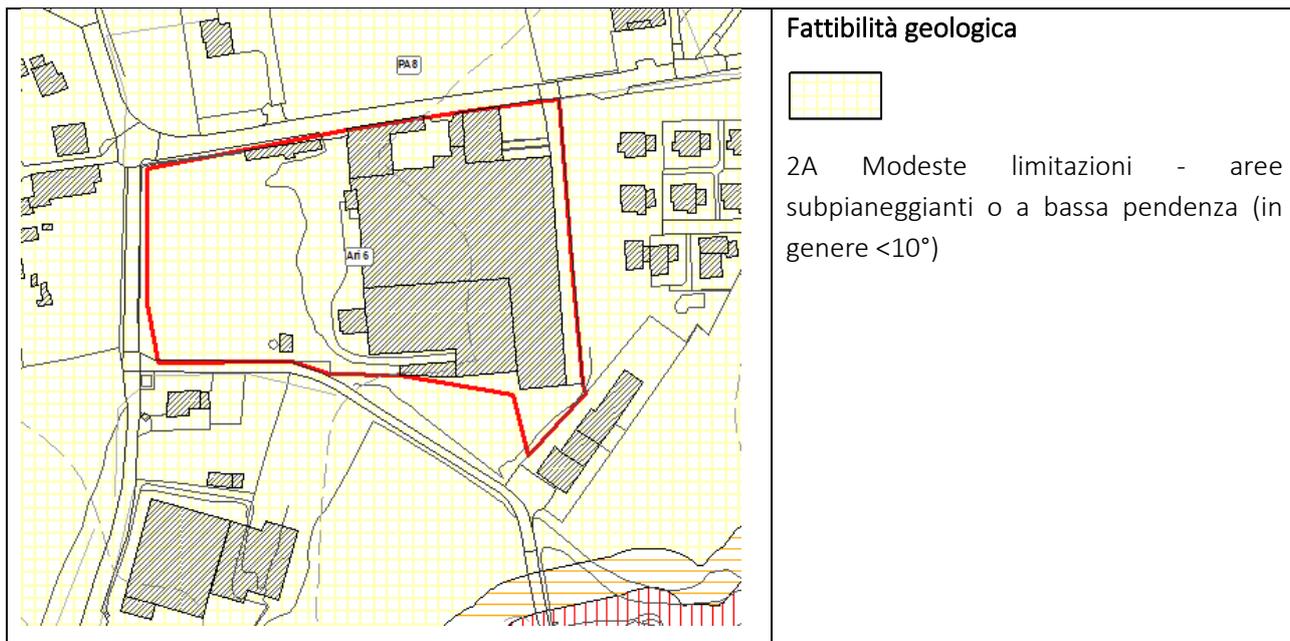
-  ARI
- Ambiti della Rigenerazione Urbana
- 
- Nuove infrastrutture viabilistiche
-  Tpr
- Tessuto della città pubblica (dotazioni territoriali)



Rete Ecologica Comunale

- 
- Direttrice di collegamento ecologica





## Scheda ARI 7

### IDENTIFICAZIONE

Via Roma

Mappali: 1066

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI = 2531 mq

Volume esistente<sup>8</sup>:  $V_{\min}$  729 mc

Indice di Premialità **Ipr (Rig)**<sub>(massimo)</sub> max 20%

Indice di Premialità **IprE**<sub>(massimo)</sub> max 5%

$$V_{\text{tot}} = V_{\min} + \text{Ipr (Rig)} + \text{IprE}$$

Indice di permeabilità **IPF** 35%;

Indice di copertura **IC** 65%

*Non vengono computate nel volume esistenti le serre.*

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87) o in alternativa, vista l'esigua estensione dell'area, con Permesso di Costruire Convenzionato.

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto paesaggistico. Dovrà prevedersi un generoso arretramento dalla strada Provinciale ove dovrà essere realizzato un percorso per la mobilità dolce e una mitigazione arborea

Sino all'attuazione del PII sono consentiti gli interventi di recupero laddove non postulino frazionamento dell'attuale opificio assunto quale entità minima di intervento con i relativi lotti pertinenziali.

Sugli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente.

<sup>8</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

**CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'**

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4).

Per quanto riguarda l'indice premiale **IprE** si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

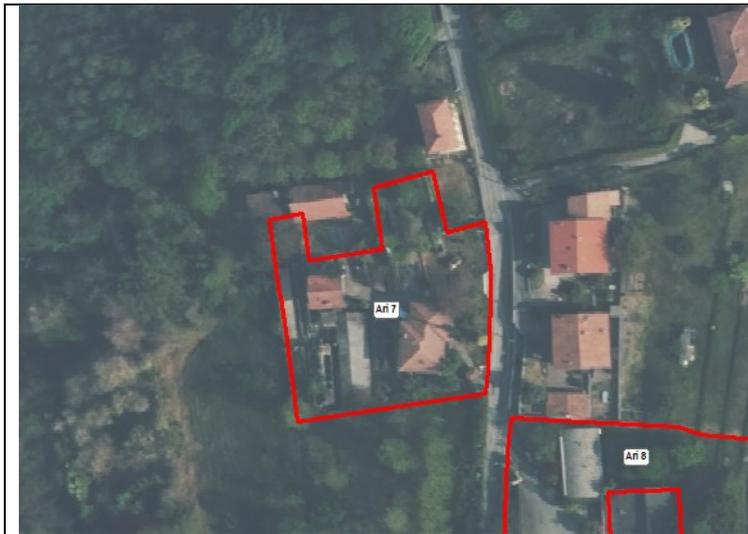
L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategia del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastrale



Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



ARI

Ambiti della Rigenerazione Urbana



Fattibilità geologica



3° - Consistenti limitazioni - aree di versante ad acclività media (<25°)

## Scheda ARI 8

### IDENTIFICAZIONE

Via Roma

Mappali: 1800, 1801, 1015

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) ARI = 1946 mq

Volume esistente<sup>9</sup>:  $V_{\min}$  450 mc

Indice di Premialità **Ipr (Rig)** (massimo) max 20%

Indice di Premialità **IprE**(massimo) max 5%

$$V_{\text{tot}} = V_{\min} + \text{Ipr (Rig)} + \text{IprE}$$

Indice di permeabilità **IPF** 35%;

Indice di copertura **IC** 65%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87) o in alternativa, vista l'esigua estensione dell'area, con Permesso di Costruire Convenzionato.

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto paesaggistico. Dovrà prevedersi un generoso arretramento dalla strada Provinciale ove dovrà essere realizzato un percorso per la mobilità dolce e una mitigazione arborea

Sino all'attuazione del PII sono consentiti gli interventi di recupero laddove non postulino frazionamento dell'attuale opificio assunto quale entità minima di intervento con i relativi lotti pertinenziali.

Sugli edifici esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente.

### CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4).

Per quanto riguarda l'indice premiale **IprE** si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

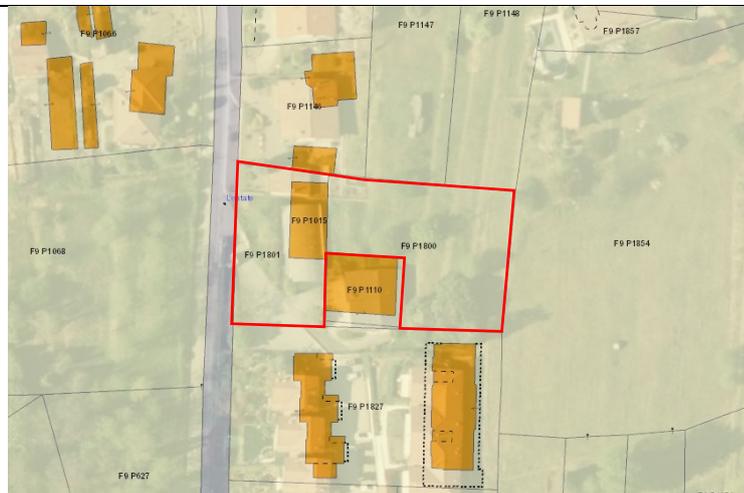
<sup>9</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategica del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

**AREE IN CESSIONE**

La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastale



Ortofoto 2021



Previsioni di Piano



Ambiti della Rigenerazione Urbana



Fattibilità geologica



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



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

## Scheda ARI 9

### IDENTIFICAZIONE

Via Roma

Mappali: 705, 603, 1335, 1112

### CONSISTENZA E INDICI

Superficie fondiaria (SF) = 5.083 mq

Volume esistente<sup>10</sup>: V<sub>min</sub> 4.920 mc

Indice di Premialità Ipr (Rig)<sub>(massimo)</sub> max 20%

Indice di Premialità IprE<sub>(massimo)</sub> max 5%

$$V_{\max} = V_{\min} + Ipr (Rig) + IprE$$

Indice di permeabilità IPF 35%;

Indice di copertura IC 65%

Superficie verde Sv 15%

### DESTINAZIONI D'USO

Residenziali e funzioni compatibili come definito all'art. 19 del Pdr "Destinazioni d'uso"

Il PGT recepisce quanto indicato dalla LR 18/2019 ammettendo come compatibili le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

### ATTUAZIONE

L'attuazione dovrà avvenire tramite Programma Integrato di Intervento (LR 12/05 art. 87)

### CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto paesaggistico.

### CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica [Ipr] è riconosciuta nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorrere dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4).

Per quanto riguarda l'indice premiale IprE si rimanda agli artt. 26-27 del Pdr

Per quanto riguarda il regime contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

<sup>10</sup> La quantificazione dei volumi esistenti è una stima ricavata da database topografico

Sino all'attuazione del PII sono consentiti gli interventi di recupero laddove non postulino frazionamento dell'attuale opificio assunto quale entità minima di intervento con i relativi lotti pertinenziali.

L'amministrazione Comunale, riconoscendo altresì l'interesse pubblico e strategico derivante dall'attuazione dell'intervento di rigenerazione di un'area degradata posta in posizione strategica del paese e che allo stato si configura come marcatore negativo nella cornice paesaggistica locale, potrà riconoscere in sede di convenzionamento e in deroga a quanto sopra descritto un ulteriore incremento delle grandezze ed indici edilizi su descritti, da concordare con l'Amministrazione.

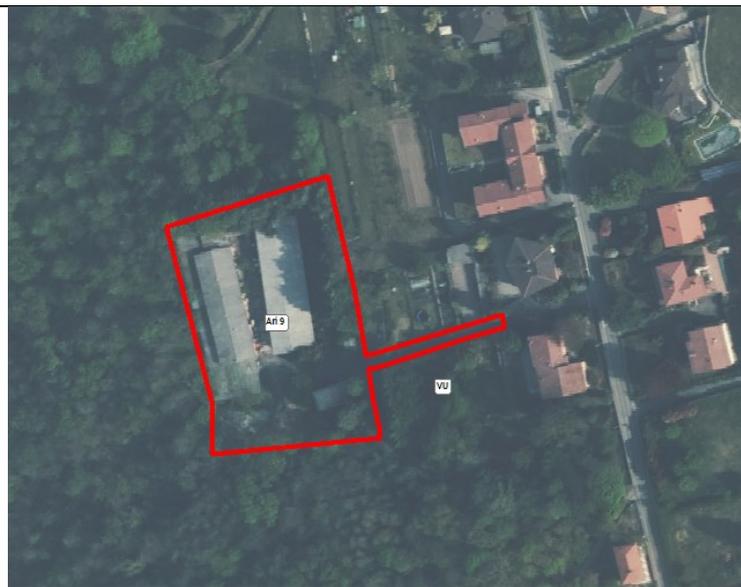
Riconoscendo inoltre l'interesse pubblico derivante dalla bonifica dell'area viene concesso lo scomputo integrale e l'esonero dei costi documentati di bonifica dai contributi costruttivi (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione).

**AREE IN CESSIONE**

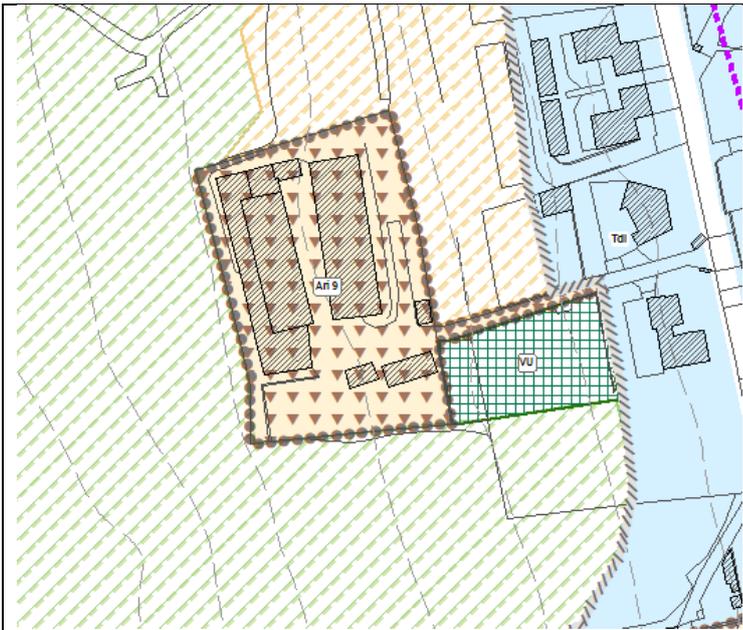
La cessione di aree verrà stabilita nella convenzione accessoria al PII.



Estratto catastale



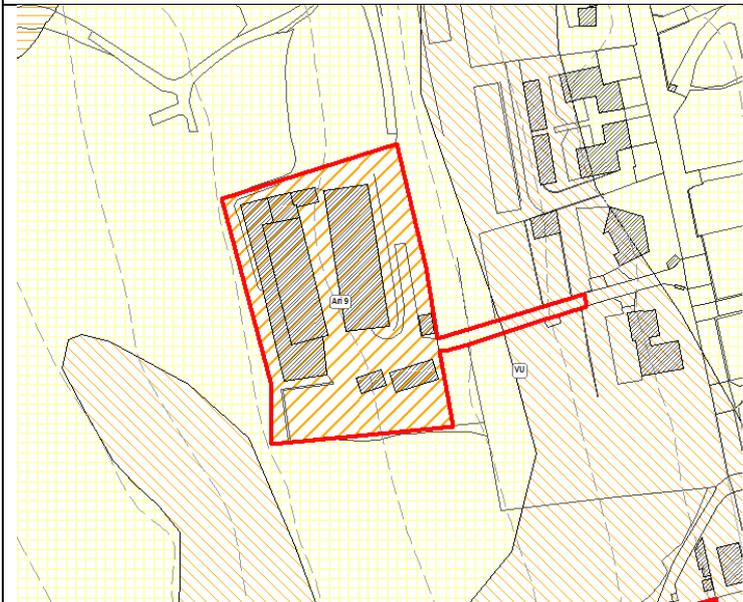
Ortofoto 2021



**Previsioni di Piano**



Ambiti della Rigenerazione Urbana



**Fattibilità geologica**



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



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



3G - Consistenti limitazioni - Aree interessate da bonifica ambientale in corso

