

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE

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

DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO: SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

Sindaco
Giuseppina Quadrio

Responsabile Unico del Procedimento
arch. Elena Gadda

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 G. Parini, 8B - Gallarate (VA) - tel./fax 0331/795.170
Collaboratori
arch. Ilaria Ceriani
Veronica Introini

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Studio EcoLogo di Angela Manuela Vailati
Via F.lli di Dio, 354 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)
tel. 3931973534

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

DATA

ottobre 2014

ELABORATO

A_27

INDICE

1 AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO.....	3
APP_1 piano per l'edilizia convenzionata.....	4
APP_2 area della Masnaga	5
APP_3 palazzetto sportivo	6
APP_4 spazi pubblici da sottoporre a piano di riqualificazione	7
APP_5 servizi religiosi da sottoporre a piano di riqualificazione	8
2 AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE E CONFORMATE	9
2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE	9
APR_1 piano attuativo in via San Rocco.....	10
APR_3 piano attuativo in corso di realizzazione in via Medaglie d'Oro.....	11
APR_4 piano attuativo da realizzare in via Solferino	12
APR_5 piano attuativo da realizzare in via Monte Grappa	13
2.2 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE	14
APR_6a piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro	16
APR_6b piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro	17
APR_6c piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro	18
APR_7a area polifunzionale S.S. 33 del Sempione.....	19
APR_7b area polifunzionale ex stazione ferroviaria S.S. 33 del Sempione	20
APR_8 area dismessa in via Maccallè	21
APR_9 area dismessa in via Cesare Battisti	22
APR_10 area dismessa in via Milano	23
APR_12 area di completamento residenziale.....	24
APR_13 area di completamento residenziale.....	25
APR_14 area di completamento residenziale.....	26
APR_15 area di completamento residenziale.....	27
APR_16 area di completamento residenziale.....	28
APR_17 area di completamento residenziale.....	29
APR_18 area di completamento residenziale.....	30
APR_19 area di completamento residenziale.....	31
APR_20 area di completamento residenziale.....	32
APR_21 area di completamento residenziale.....	33
APR_22 area di completamento residenziale.....	34
APR_23 area di completamento residenziale.....	35
APR_24 area di completamento residenziale.....	36
APR_25 area di completamento residenziale.....	37
APR_26 area di completamento residenziale.....	38
APR_27 area di completamento residenziale.....	39
APR_28 area di completamento residenziale.....	40

APR_29 area di completamento residenziale.....	41
APR_30 area di completamento residenziale.....	42
APR_31 area di completamento produttivo	43
APR_32 area di completamento produttivo	44
APR_33 area di completamento produttivo	45
APR_34 area di completamento produttivo	46
APR_35 area di completamento produttivo	47
APR_36 area di completamento produttivo	48
APR_37a area residenziale da riqualificare in via G. Verdi	49
APR_37b area ricettivo/sportivo in via Roma	50
APR_38 area di completamento residenziale.....	51
APR_39 area residenziale in via Del Longino/M.te Grappa.....	52
APR_40 area di completamento residenziale.....	53
APR_41 area di completamento produttivo	54
APR_42 area di completamento residenziale.....	55
APR_43 area di completamento produttivo	56

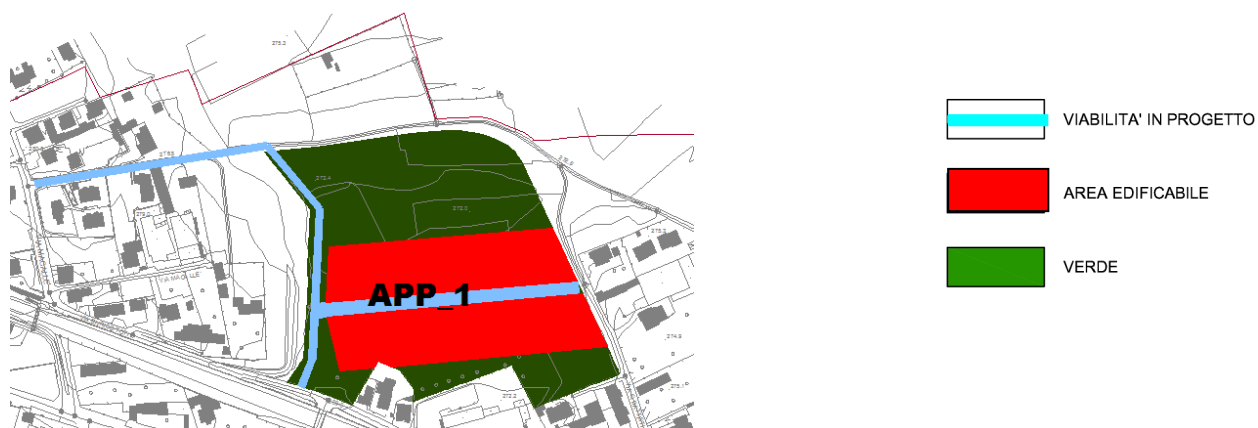
1 AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

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

Sulle aree sotto elencate sono previsti progetti di trasformazione, differenti per destinazione d'uso, concordati di volta in volta con l'Amministrazione Pubblica.

Con la sigla APP_1 è individuata l'area per l'edilizia convenzionata, con APP_2 l'area verde denominata "Masnaga", con APP_3 il luogo limitrofo al centro sportivo per la realizzazione del palazzetto dello sport.

I complessi pubblici individuati con la sigla APP_4 e APP_5, rispettivamente destinati a municipio, scuole ed attività annesse, nonché a servizi religiosi, saranno sottoposti a progetti di riqualificazione urbana ed architettonica.

APP_1 piano per l'edilizia convenzionata

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Enrico Toti	Residenziale	
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
34.602,00		22.000,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nord del territorio comunale, al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. E' delimitata a nord e ad ovest da una zona boscata, a sud ed est dal tessuto residenziale esistente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'intervento edilizio prevede una destinazione residenziale di iniziativa pubblica con una volumetria pari a 22.000 mc.

Nella scheda è riportato il disegno urbano dell'intero comparto dove sono individuati:

- _ la viabilità di progetto;
- _ le zone destinate alla residenza, nella parte verso sud più a ridosso dell'abitato esistente;
- _ l'area verde destinata a parco pubblico a nord

Gli edifici, di diversa topologia edilizia, dovranno essere disposti ai lati della strada interna di progetto, alla quale si rapportano.

L'accesso al complesso residenziale dovrà avvenire da una strada di progetto posta sul lato ovest del lotto che proseguirà il proprio tracciato a nord fino a collegarsi con la rete viaria comunale esistente. I tracciati viari in progetto dovranno prevedere alberatura su entrambi i lati con idonea pista ciclo-pedonale.

I fabbricati dovranno essere costituiti da unità immobiliari di diversa superficie per soddisfare le esigenze di una più ampia richiesta abitativa. Saranno realizzati ponendo molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

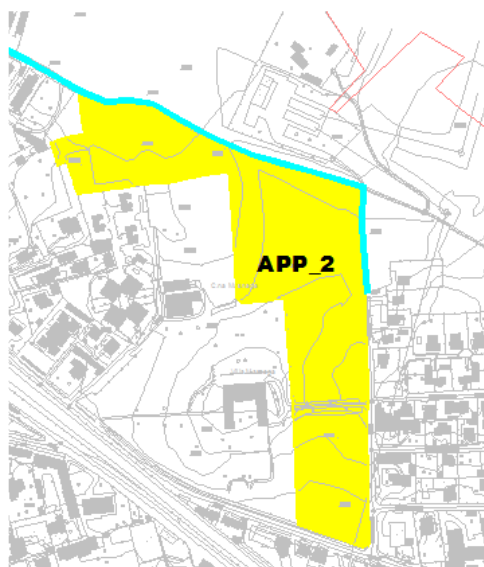
Il confine verso le aree agricole dovrà essere dotato di fasce arboreo-arbustive con specie autoctone di provenienze locali di ampiezza pari a circa 20 m.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Il progetto dovrà contenere un'attenta analisi della viabilità di accesso.

APP_2 area della Masnaga

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Trieste	residenziale, sportivo, ricreativo, associativo, ricettivo	
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
44.480,00		6.000,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nord del territorio comunale, al limite di un luogo boscato vincolato dal Parco del Ticino. Sulla sommità di un rilievo in posizione baricentrica rispetto al sito, è collocata la Villa Masnaga, edificio di pregio architettonico ed antica dimora dei proprietari dell'intero comprensorio ambientale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area detta della Masnaga è un ambito orograficamente corrugato con presenza di macchie arboree autoctone e ampi spazi a prato.

Il progetto di trasformazione ne prevede l'utilizzo pubblico attraverso un intervento di iniziativa privata mirato alla riqualificazione ambientale ed al mantenimento del verde esistente, grazie alla realizzazione di un volume di mc 6.000.

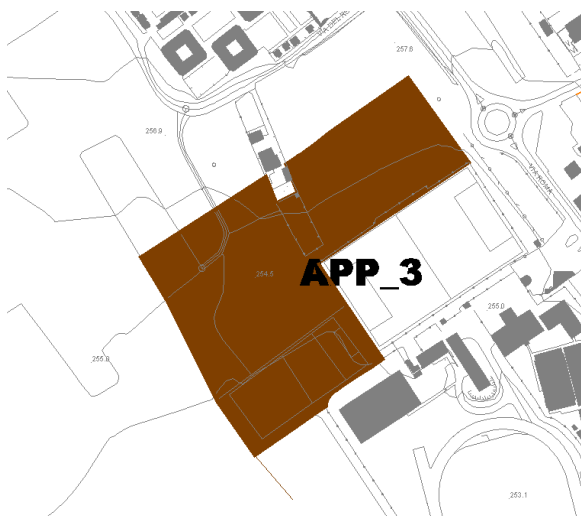
Data la delicatezza ambientale dell'area saranno previste idonee mitigazioni e sarà posta attenzione al rapporto con il contesto. L'intervento edilizio prevede la realizzazione di due corpi edilizi che, nell'impianto, nella giacitura e nella tipologia ricalcano le caratteristiche degli edifici locali. Dovranno avere destinazione residenziale specializzata di carattere sportivo, ricettivi, ricreativo ed associativo. Gli edifici, per il ruolo che dovranno assumere, saranno progettati con tecnologia e soluzioni energetiche significative e di rilievo rispetto alla normativa vigente.

Il confine verso le aree agricole dovrà essere dotato di fasce arboreo-arbustive con specie autoctone di provenienze locali di ampiezza pari a circa 20 m.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Il progetto dovrà contenere un'attenta analisi della viabilità di accesso.

APP_3 palazzetto sportivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	standard sportivo	
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	SLP EDIFICABILE
19,463,00		10.000,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona sud-ovest del territorio comunale, al limite dell'edificato. E' un area pianeggiante ubicata lungo una strada di collegamento sovracomunale, al limite del territorio agricolo. Confina a nord-est con la via Roma, da cui si accede all'area, a sud, ovest e nord con aree agricole.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

La necessità di individuare un'area per la realizzazione di un palazzetto dello sport, nasce dalla volontà cittadina di valorizzare principalmente l'attività equestre, sport di spicco a Casorate Sempione, con valenza internazionale.

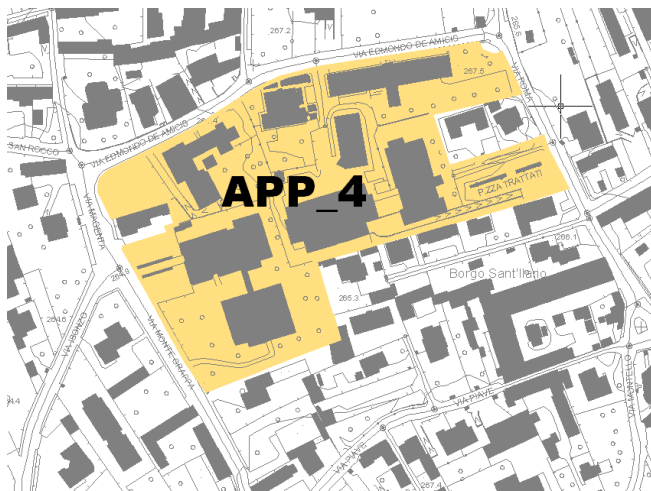
L'ubicazione è prevista sull'area destinata a standard sul PGT, limitrofa al centro sportivo per localizzare in un unico sito tutte le attività sportive. La localizzazione è indicativa e soggetta a variazioni in base alle esigenze.

L'area risulta di facile accesso essendo situata lungo la strada provinciale 68 che mette in collegamento Casorate Sempione con i Comuni limitrofi e la S.S. 336 della Malpensa.

L'intervento dovrà essere realizzato con attenzione al contesto e prevedendo mitigazioni ambientali.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APP_4 spazi pubblici da sottoporre a piano di riqualificazione

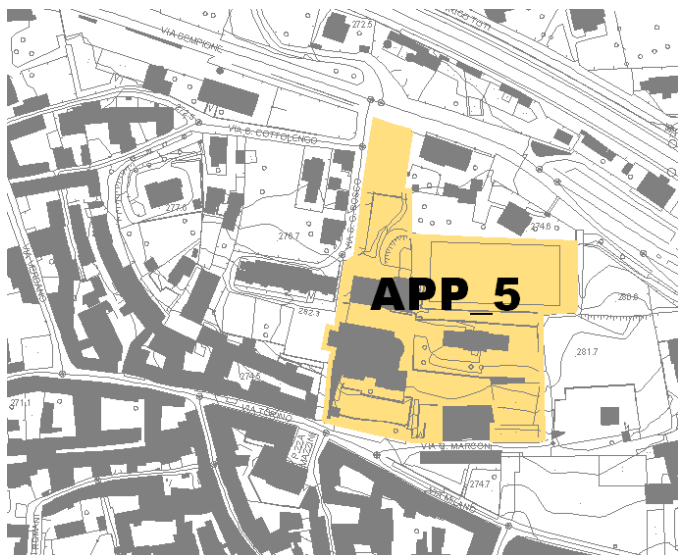
Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via E. De Amicis	servizi	

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nel centro del paese a ridosso del centro storico. Nel comparto sono ubicati il municipio, la sede del centro diurno anziani, la scuola primaria, il centro polifunzionale e la palestra comunale con accesso su via De Amicis; la scuola secondaria di primo grado con zona a parcheggio su via Roma, l'asilo nido e la scuola dell'infanzia su via Monte Grappa.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Gli edifici sono stati realizzati in tempi diversi e con caratteristiche funzionali e formali differenti. Obiettivo dell'intervento è quello di conferire valore ed identità a questo complesso attraverso interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa.

APP_5 servizi religiosi da sottoporre a piano di riqualificazione

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	Mq SUPERFICIE A STANDARD
via San Giovanni Bosco	servizi	

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in zona baricentrica del territorio comunale, tra il centro storico e le infrastrutture stradale e ferroviaria a nord. Il luogo è caratterizzato da un rilievo naturale del terreno sul quale, a dominare l'intorno, sono collocati la Chiesa e gli edifici annessi. Il sagrato è raggiungibile attraverso una strada di piccolo calibro che scarica sulla statale del Sempione, e a sud, attraverso una scalinata, si collega alla rete viaria del centro.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Il complesso architettonico è costituito da fabbricati di varie tipologie e funzioni in parte abbandonati.

Il progetto dovrà prevedere un intervento di riqualificazione generale in cui vengano esaltati il ruolo della chiesa e del sagrato, nonché gli spazi pavimentati e a verde.

Gli interventi sui singoli edifici e/o spazi residuali potranno essere realizzati in modo separato all'interno di un progetto di massima complessivo.

Dovrà essere data rilevanza al cono ottico della scalinata, unione visiva tra la piazza della Chiesa e piazza G. Mazzini.

2 AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE E CONFORMATE

Le aree indicate con la sigla APR indicano quelle di iniziativa privata.

2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

~~Le aree APR_1- APR_2- APR_3 sono piani attuativi già previsti nel P.R.G. e attualmente in fase di progettazione.~~

~~Non sono quindi previste modifiche rispetto allo strumento urbanistico previgente.~~

~~Le aree APR_4- APR_5 sono piani attuativi già previsti nel P.R.G. e mai realizzati.~~

~~La dimensione delle aree indicata nelle presenti schede è da verificare in termini esatti attraverso i relativi piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.~~

~~La quantificazione dei mc realizzabili e dei relativi standard è pertanto da considerare indicativa. Sono invece da considerare in termini prescrittivi gli indici edilizi e le percentuali di aree a standard come specificato in normativa.~~

APR_1 - APR_4 - APR_5 sono piani attuativi previsti dal P.G.T. vigente non realizzati.

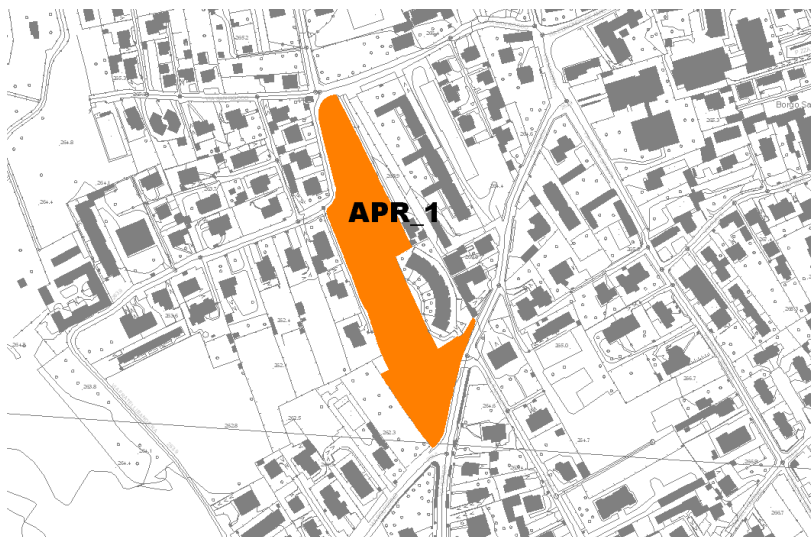
APR_2 è un piano attuativo già completato.

APR_3 è un piano attuativo in corso di realizzazione.

La dimensione delle aree indicata nelle presenti schede è da verificare in termini esatti attraverso i relativi piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

La quantificazione dei mc realizzabili è da considerare indicativa; sono invece da considerare in termini prescrittivi gli indici edilizi indicativi.

LE SUPERFICI INDICATE SUI PIANI ATTUATIVI SONO INDICATIVE E GRAFICHE, SARANNO VALIDE QUELLE REALI DEL LOTTO DERIVANTI DAL RILIEVO TOPOGRAFICO.

APR_1 piano attuativo in via San Rocco

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via San Rocco	residenziale	2.122,00
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
11.950,00	0,80	9.560,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area confina ad est con una zona residenziale di media densità edilizia, a sud con via Solferino, a sud ovest con un parco attrezzato, ad ovest con un'area residenziale poco urbanizzata e a nord con via San Rocco.

Il Piano con le indicazioni urbanistiche, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche è sviluppato sull'elaborato A31 del Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

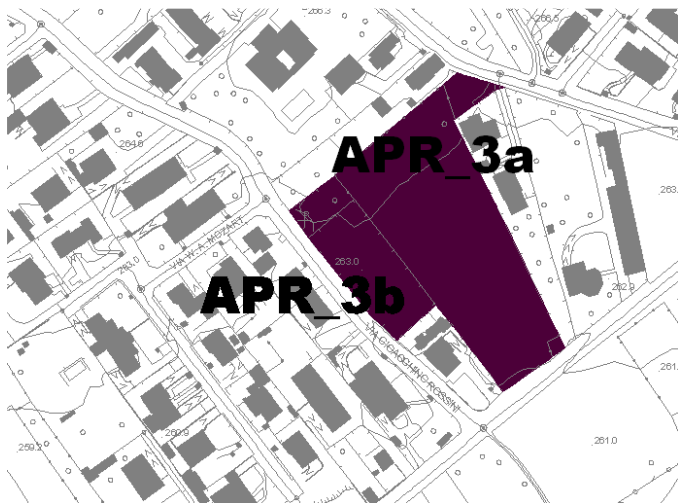
~~L'area è soggetta ad un piano attuativo già in corso di definizione.~~

L'area è soggetta ad un piano attuativo che dovrà valorizzare il limitrofo parco attrezzato, ampliandolo.

Il piano attuativo è realizzabile attraverso due piani specifici ma complementari nella individuazione dei tracciati viari, dei parcheggi e delle aree standard. I piani dovranno uniformarsi nell'orientamento, nell'impianto urbanistico e nello schema tipologico.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_3 piano attuativo in corso di realizzazione in via Medaglie d'Oro

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD TOTALI
via Medaglie d'oro	residenziale	1.435,00
APR_3		
mq SUPERFICIE TOTALE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
8.104,00	0,80	6.483,20
APR_3a		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
6.278,00	0,80	5.022,40
APR_3b		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1826,00	0,80	1460,80

DESCRIZIONE DELL'AREA

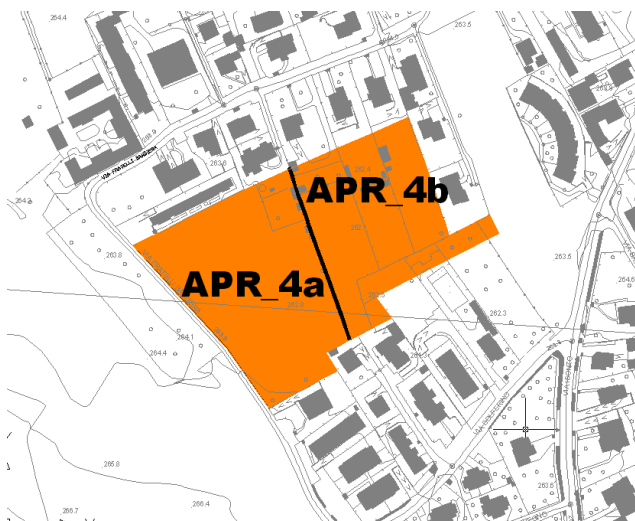
L'area è collocata a sud del territorio comunale in una zona di media densità edilizia, caratterizzata da edifici mono-bifamiliari di due piani. Confina a sud con via Medaglie d'oro, a nord-est con via XXV Aprile e a nord-ovest con via Rossini.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta ad un piano attuativo ~~già in corso di definizione~~ approvato.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

APR_4 piano attuativo da realizzare in via Solferino

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD TOTALE	
via Solferino	residenziale	4.332,59	
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI	
20.024,00	0,80	16.019,20	
APR_4a			
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI	mq SUPERFICIE A STANDARD
11.637,00	0,80	9.309,60	2.521,00
APR_4b			
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI	mq SUPERFICIE A STANDARD
8.387,00	0,80	6.709,60	1.811,59

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona ovest del territorio comunale, al limite dell'edificato. Confina a nord con una zona residenziale, a sud con una residenziale di recente costruzione e a sud-ovest con la via Solferino.

Il Piano con le indicazioni urbanistiche, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche è sviluppato sull'elaborato A31 del Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

~~L'area è soggetta ad un piano attuativo già previgente e riconfermato.~~

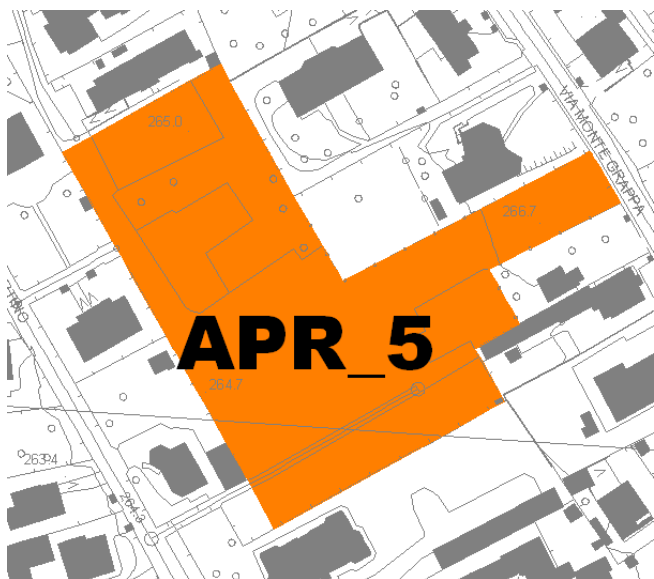
Il piano attuativo è realizzabile attraverso due piani specifici ma complementari nella individuazione dei tracciati viari, dei parcheggi e delle aree standard. I piani dovranno uniformarsi nell'orientamento, nell'impianto urbanistico e nello schema tipologico.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort

Lungo la via Fratelli Bandiera dovrà essere realizzato un filare alberato di essenze autoctone di prima grandezza. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_5 piano attuativo da realizzare in via Monte Grappa

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Monte Grappa	residenziale	1.929,00
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
9.160,00	0,80	7.328,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata ad ovest del territorio comunale in una zona residenziale. Confina a nord-est con la via Monte Grappa, a nord e sud con un'area residenziale, a sud-ovest con via S. Martino.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta ad un piano attuativo già previgente e riconfermato. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

2.2 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Le aree indicate come APR_6a, APR_6b APR_6c mantengono gli stessi indici e destinazioni previsti dal P.G.T. vigente ~~dalla cartografia del presente PGT, di circa 53.000 mq complessivi, erano finalizzate all'insediamento di funzioni di tipo terziario D4, e cioè direzionale e polifunzionale con obbligo di presentazione di un piano esecutivo, dal documento urbanistico previgente.~~

~~Alla luce della loro mancata attuazione il presente PGT ne ha in parte modificato la destinazione nonché le modalità di attuazione, prevedendo la suddivisione della superficie in tre lotti con differenti funzioni. Tale scelta è scaturita dalla necessità di facilitarne l'attuazione, ma anche di rispondere all'esigenza di insediare nuovi complessi residenziali, di completare l'area industriale-artigianale limitrofa e di favorire la localizzazione di strutture terziarie e per la ricettività, essendo il luogo collocato in zona ben servita e limitrofa al centro del paese ed alle conurbazioni vicine.~~

~~Come indicato nelle schede che seguono e specificato nelle norme, i volumi realizzabili nell'area APR_6a si ricavano dalla composizione di un doppio indice: quello di fabbricabilità territoriale (It) che esprime la quantità di volume realizzabile attribuita direttamente all'area, e quello di perequazione (Itp) che indica le volumetrie realizzabili in loco ma da reperire acquisendo i diritti edificatori allocati nelle aree a servizi.~~

~~La somma dei due indici (It: 0,7 mc/mq e Itp: 0,45 mc/mq) determina la volumetria totale a destinazione residenziale che è possibile realizzare nell'area.~~

I comparti APR_7a e APR_7b, mantengono gli stessi indici e destinazioni previsti dal P.G.T. anch'essi sottoposti al doppio indice sopra illustrato, riguardano due aree polifunzionali collocate lungo la strada statale del Sempione, a prevalente carattere commerciale. Su queste aree è previsto un indice dell'area It pari a 0,8 mc/mq e un indice perequativo obbligatorio Itp di 0,7 mc/mq, da reperire dalle aree destinate a servizi. Su queste aree non è prevista la cessione dello standard.

Per le aree APR_8, APR_9, APR_10, APR_11 riguardano comparti industriali dismettibili che possono essere riconvertiti a residenza, tramite permesso di costruire convenzionato si è ridotto il volume edificabile introducendo un valore di 1,5 mc/mq .

Le aree contrassegnate con le sigle da APR_12 ad APR_28 30 sono aree standard trasformate in edificabili. L'area APR_42 destinata a zona A3 nel P.G.T. vigente è trasformata, attraverso permesso di costruire convenzionato, in zona residenziale. appartengono tutte a precedenti previsioni del previgente PRG, che le destinavano a standard. Il PGT ha ritenuto di non riconfermarne la strategicità per il territorio riconvertendole in aree di completamento residenziale. Nelle aree di trasformazione residenziali gli indici urbanistici: Re (rapporti coperture) e H (altezza) saranno analoghi a quelli delle zone limitrofe B1.

~~Anche per le aree APR_29 e APR_30 è prevista una modifica della originaria destinazione d'uso. Esse ricadevano infatti nella zona omogenea A3 (verde privato vincolato) del previgente strumento. La volontà dell'Amministrazione è però quella di uniformare sotto l'aspetto urbanistico questa piccola porzione di territorio allineato sulla strada comunale di via Medaglie d'Oro, rendendola uniforme all'area residenziale limitrofa B1. Per queste aree è stata pertanto prevista una destinazione residenziale, e gli interventi ivi previsti potranno avere luogo con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard.~~

Nelle aree APP_31-36 gli indici vengono incrementati di 0,2 mq/mq per un valore finale di 0,8 mq/mq con le stesse destinazioni previsti dal P.G.T., sono aree di completamente produttivo, anch'esse ex aree a standard annesse alle attività industriali. Gli interventi sono realizzabili attraverso permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard.

L'area APR_36, originariamente compresa nella zona agricola E1 dal previgente PRG, è stata individuata come lotto di completamento di un comparto produttivo esistente, anche allo scopo di consentire un miglior utilizzo formale dell'area.

Le aree APR_37a e APR_37b mantengono gli stessi indici e destinazioni previsti dal P.G.T. Nell'ambito APR_37a, ubicato nel tessuto urbano centrale del paese, è prevista la riconversione dell'attuale scuderia a residenza, mentre nell'ambito APR_37b, ubicato in via Roma, in zona periferica, sarà possibile realizzare il nuovo centro ippico.

L'area individuata con APR_38 è un lotto parzialmente edificato all'interno del comparto industriale D3 destinato a residenza con indici analoghi alla zona B1.

L'area APR_39 destinata dal P.G.T. vigente a servizi con diritti volumetrici è trasformata parzialmente in zona residenziale con l'obbligo di cessione, attraverso permesso di costruire convenzionato in area pubblica per la realizzazione di orti urbani.

L'area APR_40 destinata dal P.G.T. vigente a zona standard del complesso di edilizia convenzionata è trasformata in area residenziale attraverso permesso di costruire convenzionato con indice 1,2.

L'area APR_41 è un lotto libero destinato ad attività commerciali e produttive limitrofo all'asse del Sempione e al comparto produttivo esistente.

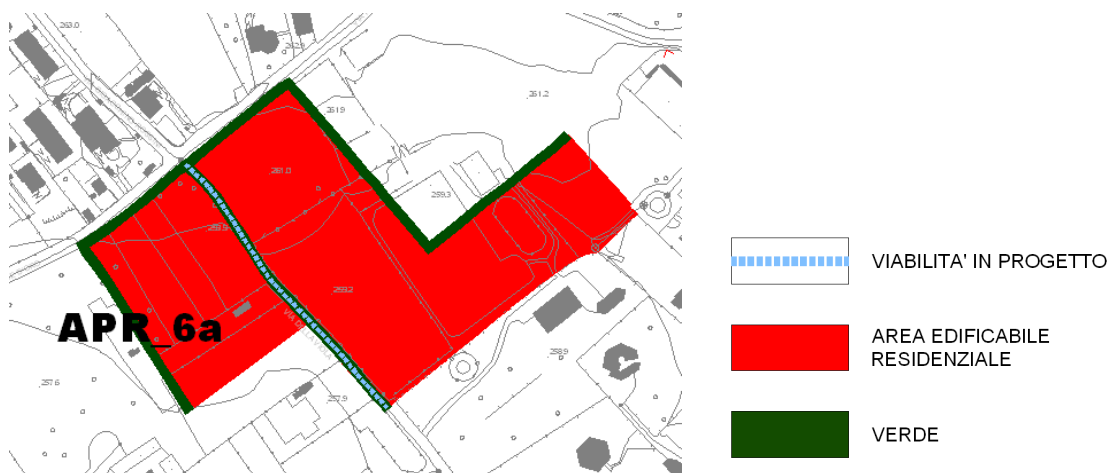
L'area APR_42 è un lotto periferico del territorio comunale destinato al completamento del tessuto residenziale limitrofo; l'intervento è attuato attraverso permesso di costruire convenzionato.

L'area APR_43 destinata dal PGT a standard del Piano Produttivo è trasformata ad edificabile con destinazione prevista nelle zone D3 attraverso permesso di costruire convenzionato.

STANDARD

Per le aree standard da cedere o monetizzare, per gli ambiti variati rispetto al PGT vigente, si stabiliscono i seguenti parametri:

- 26,5 mq per abitante teorico per le aree residenziali;
- 1 mq/mq di SLP per le aree destinate a terziario e direzionale;
- 0,20 mq/mq di SLP per aree industriali e artigianali.

APR_6a piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro

Indirizzo		Destinazione d'uso PGT		mq SUPERFICIE A STANDARD	
via Medaglie d'Oro		residenziale		5.666,23	
mq SUPERFICIE	INDICE (It) mc/mq	INDICE PEREQUAZIONE OBBLIGATORIO (ltp) mc/mq	mc EDIFICABILI		
27.890,00	0,7	0,45	32.073,50		

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificato sparso di recente realizzazione. L'area pur essendo ubicata in zona periferica è ben collegata alla rete viaria comunale e sovracomunale.

L'area confina a nord ovest con la via Medaglie d'Oro, a nord est con un'altra area di trasformazione, a sud-est con ambito agricolo naturale intercalato da edifici residenziali, e a sud ovest con altro ambito di trasformazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Nella scheda individuata con la sigla APR_6a è riportata l'area a destinazione residenziale con il disegno del comparto. Sono collocate la strada interna di progetto, e la cortina di verde perimetrale al lotto e di filtro lungo la strada. **Il piano dovrà prevedere un'area finita a verde con essenze arboree di prima grandezza, quale parco urbano del comparto, la cui gestione rimarrà a carico dei residenti.**

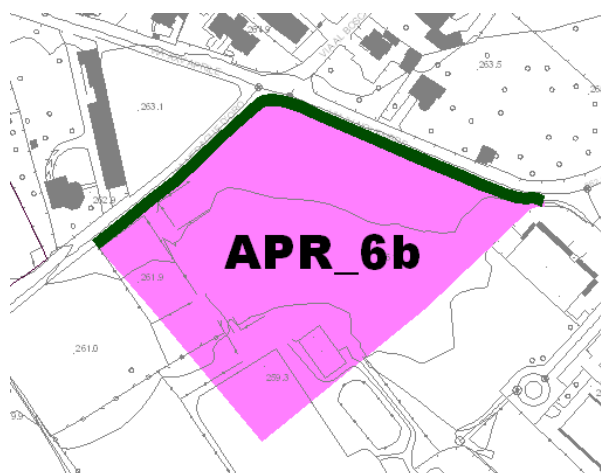
L'intervento edilizio attuato con il piano esecutivo, è pari a mc 32.073,50 con mq 5.666,32 di area a standard; L'indice è dato dalla somma dei due indici (It: 0,7 mc/mq e ltp. 0,45 mc/mq).

L'accesso al lotto dovrà avvenire in modo assiale allo stesso, ricalcando un tracciato stradale esistente prevedendo una alberatura su entrambi i lati. I fabbricati saranno realizzati ponendo molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_6b piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Medaglie d'oro	artigianale, commerciale	15.000,00
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
15.000	1,00	15.000,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificato sparso di recente realizzazione. L'area pur essendo ubicata in zona periferica è ben collegata alla rete viaria comunale e sovracomunale.

L'area confina a nord-ovest con la via Medaglie d'Oro, a nord est con via IV Novembre e parte con edificato esistente, sud-est e sud con altro ambito di trasformazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

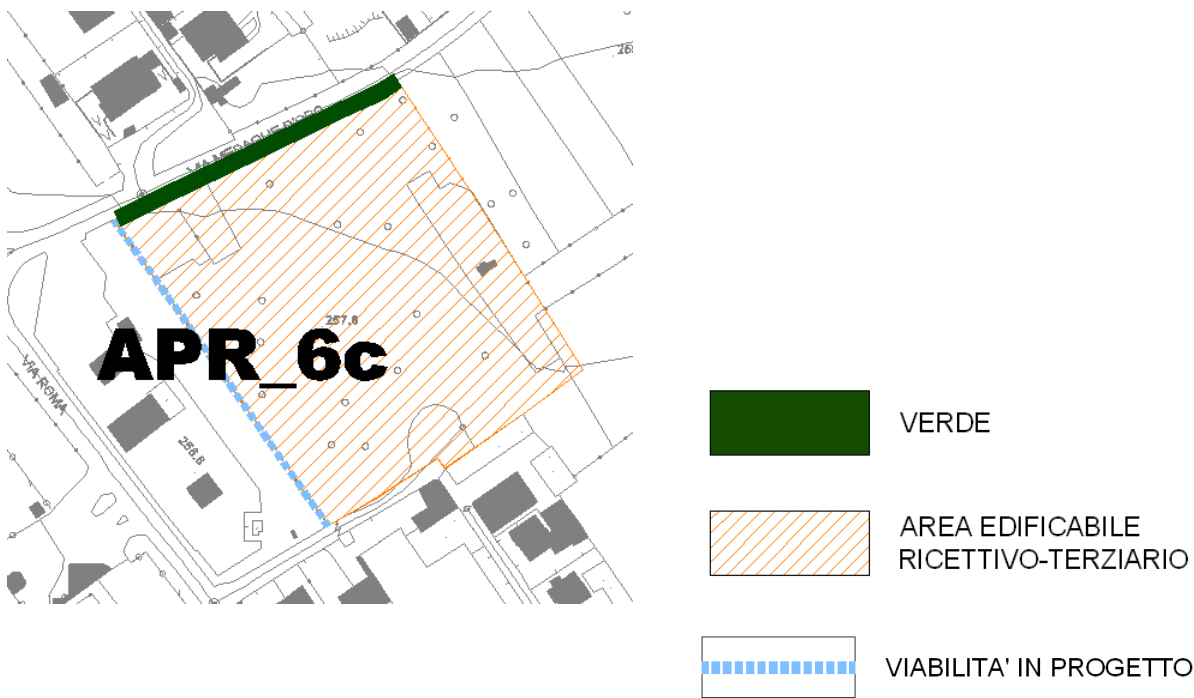
Nella scheda individuata con la sigla APR_6b è riportato il lotto destinato all'attività artigianale-commerciale, con indicata la cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la strada comunale via Medaglie d'Oro. La superficie edificabile è pari a 15.000 mq. L'intervento edilizio sarà attuato attraverso un piano esecutivo che prevede una superficie a standard di 15.000 mq **che potrà anche essere parzialmente monetizzata**. Il progetto dovrà avvenire tenendo conto degli allineamenti stradali e della presenza di essenze arboree.

Non sono previsti interventi di grande distribuzione ma al massimo medie strutture di vendita con superficie fino a 1.500 mq.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_6c piano attuativo da realizzare in via Medaglie d’Oro



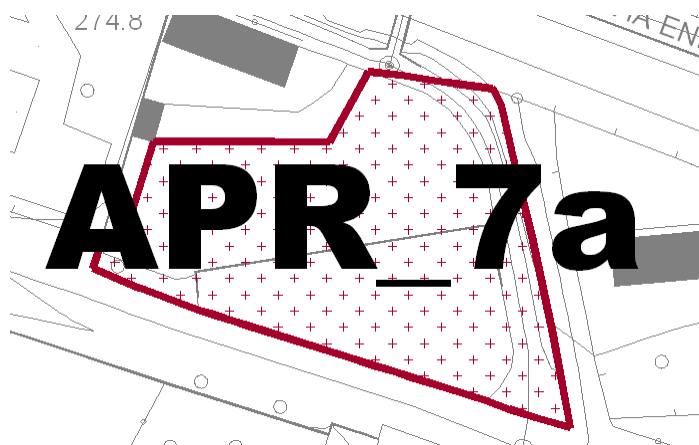
Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Medaglie d'oro	ricettivo, terziario	2.400,00
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
10.000,00	1,2	12.000,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificato sparso di recente realizzazione. L'area pur essendo ubicata in zona periferica è ben collegata alla rete viaria comunale e sovracomunale. Confina a nord-ovest con la via Medaglie d'Oro, a nord est con un altro comparto di trasformazione a sud-est e sud-ovest con l'edificato esistente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Nella scheda individuata con la sigla APR_6c è riportato il lotto destinato all'attività ricettivo-terziario, con indicata la cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la strada comunale via Medaglie d'Oro. La superficie edificabile è pari a 12.000 mq. L'intervento edilizio sarà attuato attraverso un piano esecutivo che prevede una superficie a standard di 2.400 mq. Il progetto dovrà avvenire tenendo conto degli allineamenti stradali e della presenza di essenze arboree. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_7a area polifunzionale S.S. 33 del Sempione

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD	
S.S.del Sempione	mista	1.200,00	
mq SUPERFICIE	INDICE (It) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA (ltp) mc/mq	mc EDIFICABILI
2.440,00	0,8	0,7	3.660,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

Uno dei temi urbanistici affrontati dal nuovo PGT è la riqualificazione dell'area sulla strada statale del Sempione, attraverso due interventi volumetrici significativi "le porte di ingresso alla città". Il sito è individuato e collocato a nord del territorio comunale, tra la ferrovia e la strada statale 33 del Sempione. E' delimitato dal tessuto urbano esistente e saranno previste funzioni residenziali e commerciali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'intervento edilizio mira alla realizzazione di un volume con destinazione polifunzionale, dove il ruolo commerciale ha la funzione predominante, per la sua ubicazione lungo una strada di attraversamento e di grosso traffico.

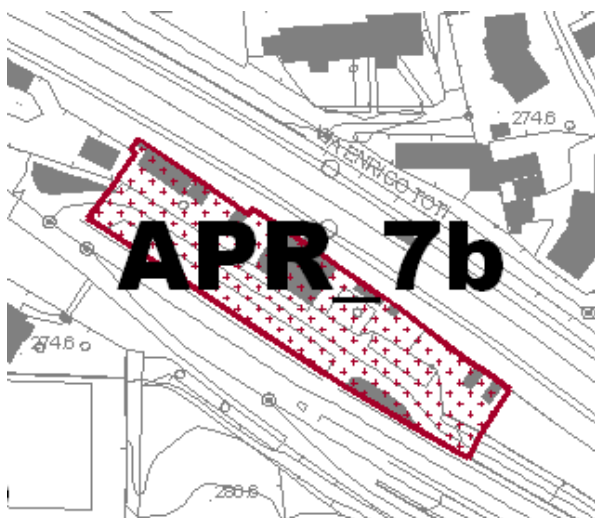
Saranno definite le altezze, la morfologia, gli allineamenti in rapporto sia al contesto che alle infrastrutture stradale e ferroviaria.

La superficie a standard sarà destinata a parcheggio che, nel caso di destinazione commerciale dovrà essere recuperata in loco, interrata o sulla copertura dell'edificio, opportunamente mascherata, per le altre destinazioni potrà essere monetizzata.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_7b area polifunzionale ex stazione ferroviaria S.S. 33 del Sempione

Indirizzo		Destinazione d'uso PGT		mq SUPERFICIE A STANDARD	
S.S.del Sempione		mista		non previsti	
mq SUPERFICIE	INDICE (lt) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA (ltp) mc/mq	mc EDIFICABILI		
1.800,00	0,8	0,7	2.700,00		

DESCRIZIONE DELL'AREA

Uno dei temi urbanistici affrontati dal nuovo PGT è la riqualificazione dell'area della strada statale del Sempione, attraverso due interventi volumetrici significativi "le porte di ingresso alla città".

L'area è collocata nella zona centrale del territorio lungo la strada statale 33 del Sempione in una zona prevalentemente commerciale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

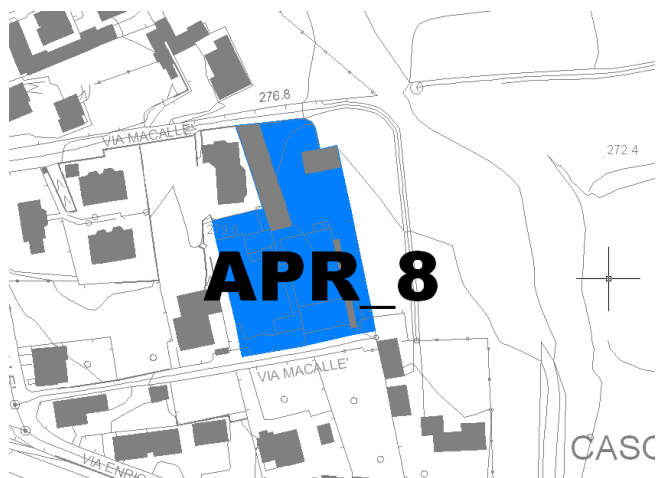
L'intervento edilizio interessa il fabbricato destinato a stazione ferroviaria, oggi in disuso, con i fabbricati annessi e limitrofi.

Il progetto dovrà riproporre un volume che, negli allineamenti, altezze e morfologia caratterizza il contesto, divenendo un luogo che si rapporta alla città, negando la mera funzione ferroviaria.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_8 area dismessa in via Maccallè

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Maccallè	residenziale	non previsto
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
2.756,00	1,5	4.134,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nord del territorio comunale, al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. Confina a nord-ovest con una zona in parte boscate ed in parte edificata, a sud-ovest con una zona residenziale a bassa densità con edifici mono e bifamiliari.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

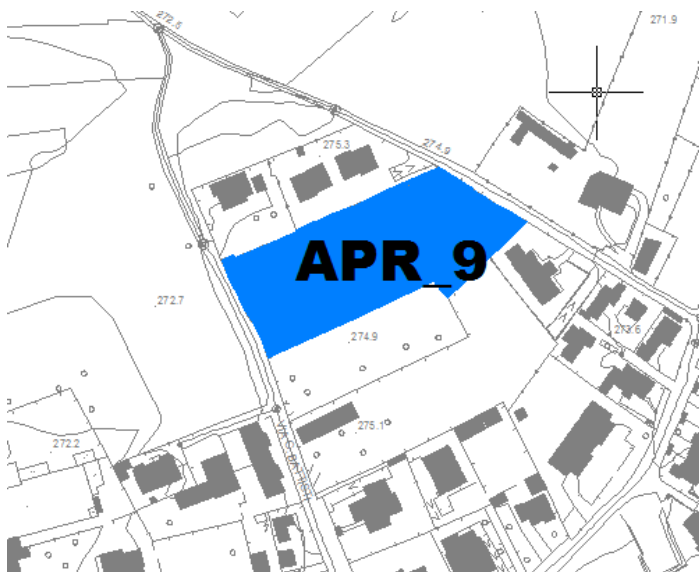
L'ambito è caratterizzato da un insediamento produttivo dismesso che per collocazione, dimensioni e caratteristiche risulta opportuno trasformare attraverso una riqualificazione urbanistica, tipologica e formale. L'intervento dovrà attuarsi ponendo molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il corpo edilizio dovrà essere attuato secondo le vigenti disposizioni di legge in materia di risparmio energetico prevedendolo in classe energetica B.

Il progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato senza cessione di area a standard, ma con la monetizzazione della stessa destinando i proventi ad opere stradali.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_9 area dismessa in via Cesare Battisti

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Cesare Battisti	residenziale	non previsti
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
4.429,00	1,5	6.643,50

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nord al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. Confina a nord-est con una strada vicinale, ad ovest con l'area di espansione del PEEP e a sud con un edificato a bassa densità edilizia.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

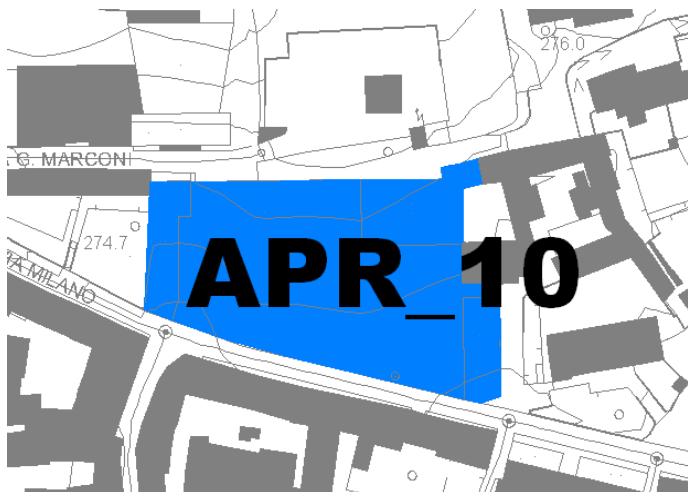
L'ambito è caratterizzato da un insediamento produttivo dismesso che per collocazione, dimensioni e caratteristiche risulta opportuno trasformare attraverso una riqualificazione urbanistica, tipologica e formale. L'intervento dovrà attuarsi ponendo molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il corpo edilizio dovrà essere attuato secondo le vigenti disposizioni di legge in materia di risparmio energetico prevedendolo in classe energetica B.

Il progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato senza cessione di area a standard, ma con la monetizzazione della stessa destinando i proventi ad opere stradali.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_10 area dismessa in via Milano

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Milano	mista	26,5 per abitante teorico residenza 1 mq/mq di SIp terziario direzionale 100% SIp commerciale
mq SUPERFICIE		mc EDIFICABILI
3.219,00		esistenti reali

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area collocata nel centro storico del paese, si affaccia su via Milano a sud, via Marconi a nord, a est ed ovest il con il tessuto urbano consolidato.

E' un comparto completamente occupato da fabbricati industriali che lo delimitano sui quattro lati.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Il complesso costituisce, su via Milano, una cortina edilizia dal rilevante aspetto compositivo, con elementi semplici dell'architettura industriale dei primi anni del secolo scorso. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione e la ridefinizione funzionale attraverso demolizioni dei corpi edilizi avulsi per dimensioni e funzioni, con la salvaguardia di elementi di interesse architettonico **eventualmente presenti**

L'opera di trasformazione risolverebbe un luogo nodale del centro storico sia per le diverse funzioni, sia per l'aspetto veicolare e pedonale, che per la definitiva risoluzione formale.

Il progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree a standard **ma con la monetizzazione delle stesse destinando i proventi ad opere di riqualificazione della piazza del Municipio vecchio e aree limitrofe.**

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_12 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Damiano Chiesa	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
406,00	1	406,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nord del territorio a confine con il Comune di Arsago Seprio. A sud-est è delimitata da via Damiano Chiesa, a nord, e ovest confina con zone residenziali a bassa densità edilizia.

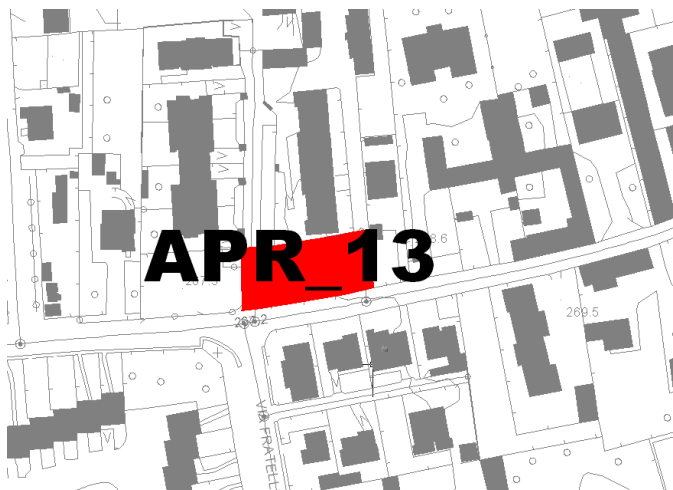
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_13 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via San Giorgio	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
768,00	1	768,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata a nord ovest del Comune, è delimitata a sud da via San Giorgio, confina a nord, est e ovest con zone residenziali

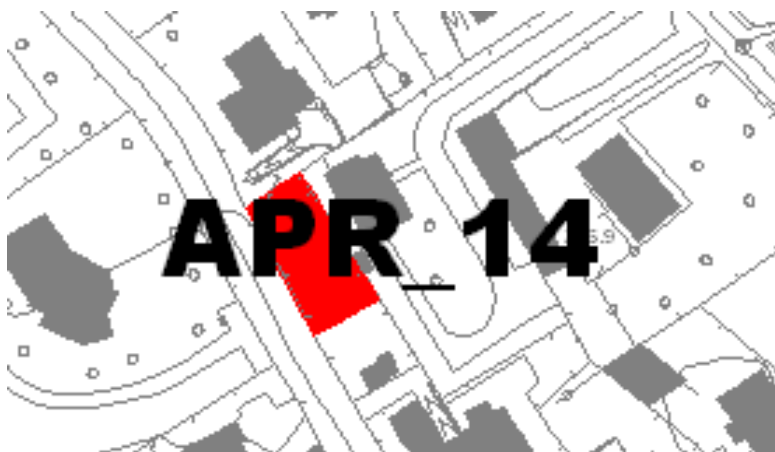
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_14 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
451,00	1	451,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona centrale del Comune, è delimitata ad ovest da via Rossini, confina a nord, est e sud con aree residenziali a bassa densità edilizia.

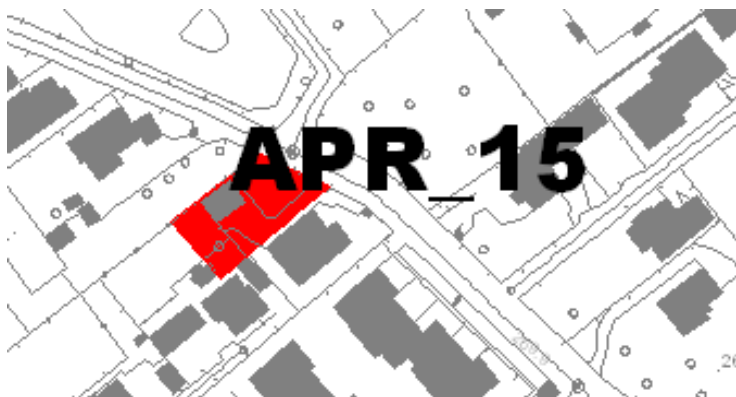
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_15 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
450,00	1	450,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona centrale del Comune. E' delimitata a nord-est da via Rossini, confina a sud e nord con edifici residenziali, ad ovest con un'altra area libera vincolata a standard dallo strumento urbanistico previgente.

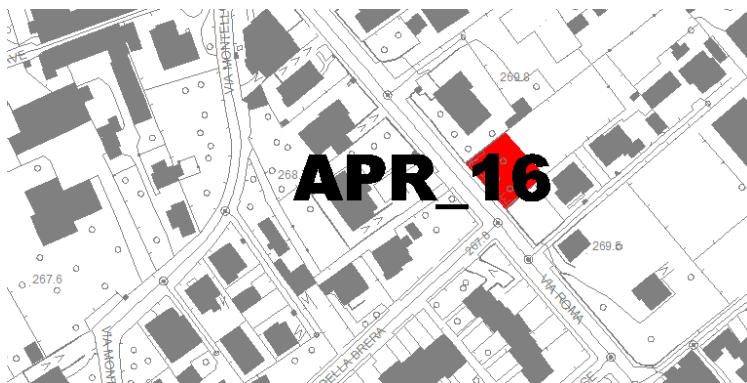
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_16 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
384,00	1	384,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nella zona centrale del Comune. E' delimitata a sud-ovest da via Roma, confina a sud-est e nord con edifici residenziali, ad est con un'altra area libera vincolata a standard dallo strumento urbanistico previgente.

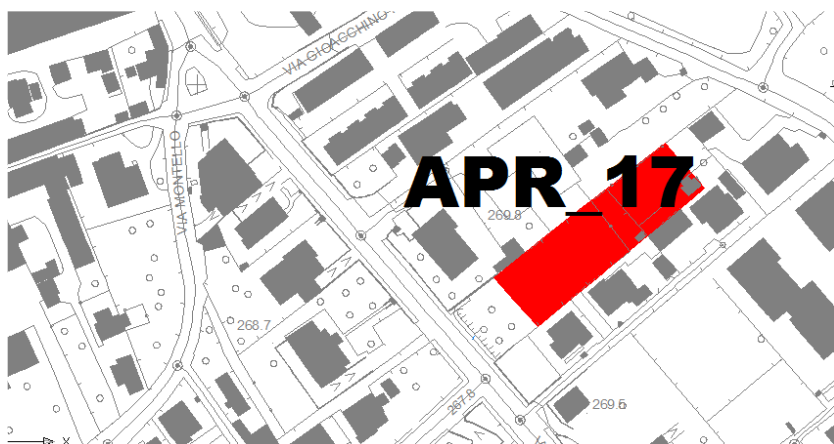
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_17 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.451,00	1	1.451,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona centrale del Comune. Confina a sud-est e nord nord-ovest con edifici residenziali, ad nord-est e sud-ovest con aree libere vincolate a standard dallo strumento urbanistico previgente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_18 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Gorizia	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
290,00	1	290,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona est del territorio, verso il confine con Gallarate. E' delimitata a sud con via Gorizia, confina ad est e ovest con aree residenziali a bassa densità edilizia, e a nord con un'area edificabile.

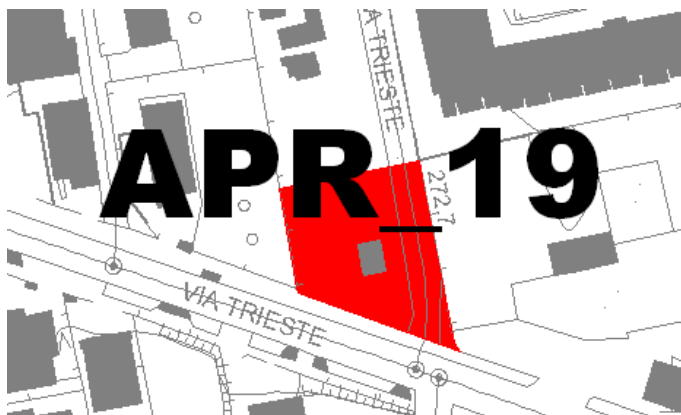
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_19 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Trieste	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
676,00	1	676,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona est del territorio, verso il confine con Gallarate. E' delimitata a sud con via Gorizia, confina ad est e ovest con aree residenziali a bassa densità edilizia, e a nord con un'area edificabile.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_20 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via del Longino	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.209,00	1	1.209,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona sud-ovest del Comune in una zona di recente edificazione a bassa densità. E' delimitata a sud da via del Longino, confina ad est, ovest e nord con edifici residenziali.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento edilizio dovrà prevedere una dimensione massima delle unità immobiliari pari a 90 mq di slp, sarà sviluppato attraverso la realizzazione di corpi edilizi H (max) = 9,50 m (3 piani utili fuori terra) e la metà delle unità immobiliari dovrà essere data in affitto a canone concordato con la possibilità del successivo riscatto.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_21 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
S.S. 33 del Sempione	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
484,00	1	484,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona centrale del paese, è delimitata a nord ovest dalla strada del Sempione, a est ed ovest confina con edifici residenziali mentre verso sud con un'area libera vincolata a standard dallo strumento urbanistico previgente.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_22 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via XXV Aprile	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
428,00	1	428,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in una zona residenziale lungo la via XXV Aprile. Confina a nord e sud con residenze e ad ovest con un' area residenziale.

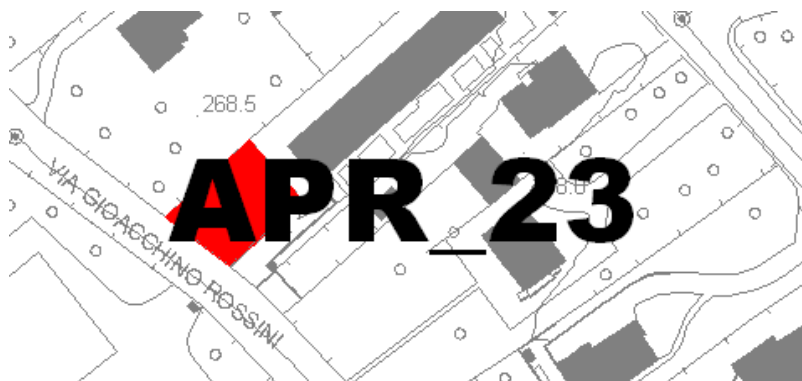
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_23 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
278,00	1	278,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in una zona residenziale a bassa densità edilizia lungo la via Rossini. Confina a nord-est con un'area destinata anch'essa a standard dallo strumento urbanistico previgente.

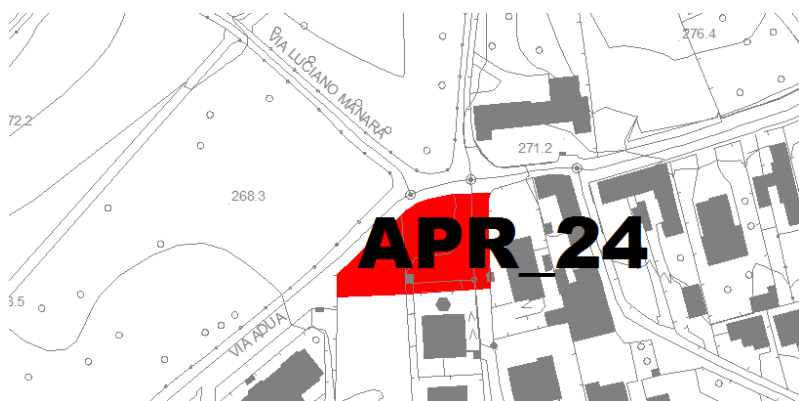
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_24 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Adua	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
930,00	1	930,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona nord del Comune a margine dell'edificato e a ridosso della zona G1 del Parco del Ticino. E' delimitata a nord, nord-ovest da via Adua, ad est, sud e sud ovest con residenze.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

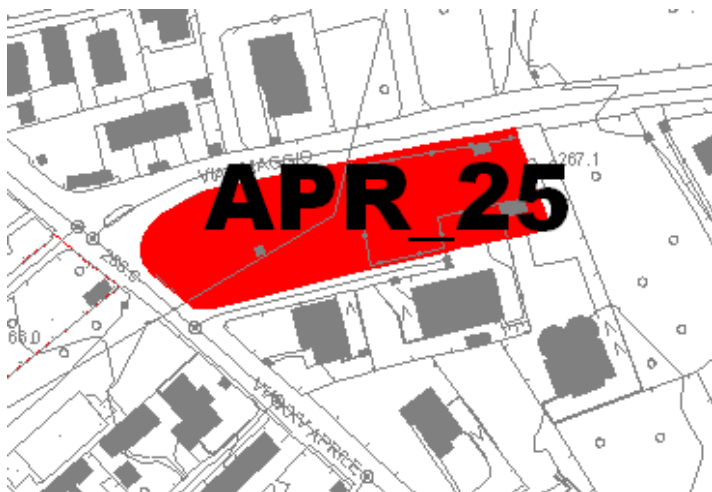
L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. E' consentita l'edificazione anche per lotti separati con permessi di costruire indipendenti previa specifica verifica volumetrica.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_25 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Primo Maggio	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
2.146,00	1	2.146,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

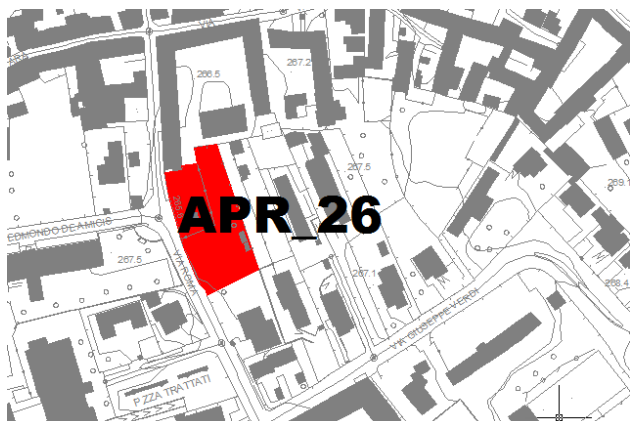
L'area è collocata in una zona residenziale a bassa densità edilizia tra via Rossini e via Primo Maggio. Confina a est con un'area libera e a sud con edifici.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Il volume residenziale generato dall'area APR_25, dovrà essere edificato in un altro lotto attraverso il sistema perequativo. La cessione dei diritti volumetrici potrà avvenire mantenendo la proprietà dell'area.

Il lotto non viene ceduto all'Amministrazione Pubblica in quanto non ritenuto strategico rispetto alla collocazione dei servizi pubblici del tessuto comunale. L'area pur rimanendo di proprietà dovrà essere destinata ad orto e a verde con essenze arboree autoctone.

L'Amministrazione Comunale sarà dotata di un apposito registro dove saranno riportati i diritti volumetrici con il relativo prezzo unitario a mc degli stessi. I diritti volumetrici potranno essere utilizzati sulle aree di completamento residenziale (APR); è prevista una premialità con un indice max di 0,3 mc/mq.

APR_26 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	residenziale	non previsti
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.451,00	1	1.451,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona centrale del Comune a confine con il centro storico. Confina ad est e sud con aree libere, ad ovest con via Roma e a nord con un edificio a corte

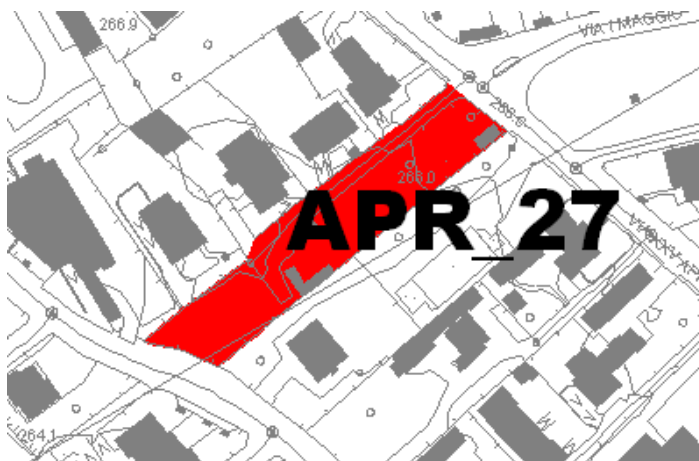
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_27 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
750,00	1	750,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata tra la via XXV Aprile la nord est e la via Rossini a sud ovest; confina a nord ovest con una strada prevista dallo strumento urbanistico previgente e a sud ovest con un'area destinata parte a produttivo e parte a residenza

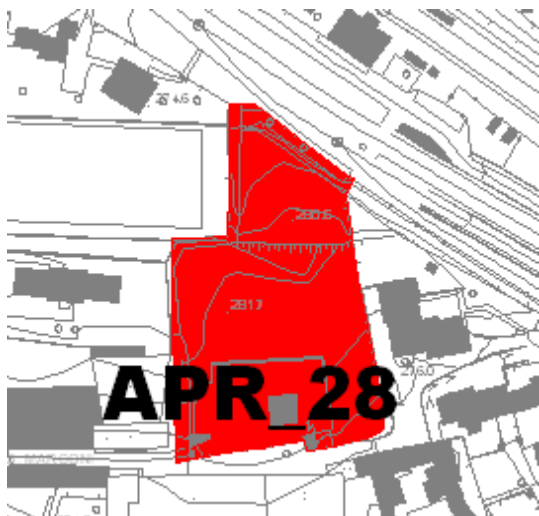
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_28 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Marconi	mista, commerciale, residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	mc RESIDENZIALE	mc COMMERCIALE
4.700,00	1.480,20	7.363,55

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona del centro storico caratterizzata da un rilievo naturale. A nord declina verso la strada del Sempione con un marcato pendio, ad ovest confina con l'oratorio e gli spazi annessi, ad est, ma su differente livello, con un edificio, a sud con via Verbano, attraverso la quale si collega al centro storico. All'interno del comparto si trova un'area di proprietà comunale che verrà interessata dalla trasformazione urbana

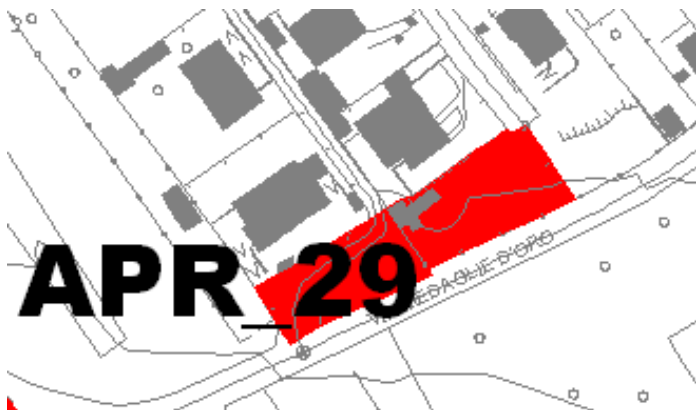
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta ad un permesso di costruire convenzionato già in corso di definizione. **Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di un collegamento stradale tra il parcheggio di via Marconi e il Sempione, mettendo in collegamento il centro storico con l'arteria principale.**

Il progetto prevede la cessione di un'area a parco pubblico attrezzato, il relativo parcheggio, le sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità e la sistemazione del verde con essenze arboree di pregio.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_29 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Medaglie d'Oro	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1381,00	1	1.381,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata al margine sud dell'abitato di Casorate Sempione, a confine con un edificato sparso di recente realizzazione. Confina a sud con la via Medaglie d'oro, a nord ed est con una zona di completamento.

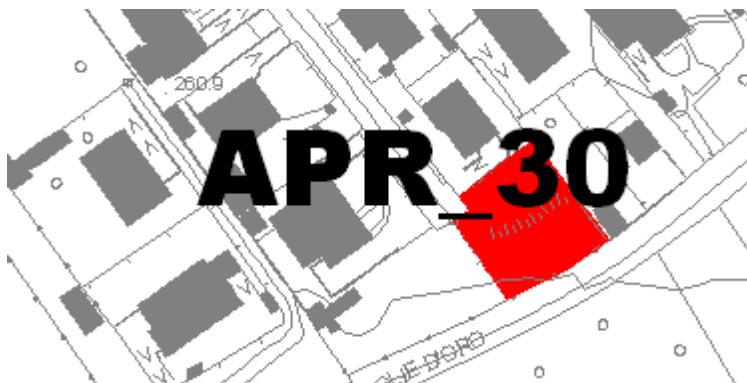
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_30 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Medaglie d'Oro	residenziale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
623,00	1	623,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata al margine sud dell'abitato di Casorate Sempione, a confine con un edificato sparso di recente realizzazione. Confina a sud con la via Medaglie d'Oro, a nord ed est con una zona di completamento.

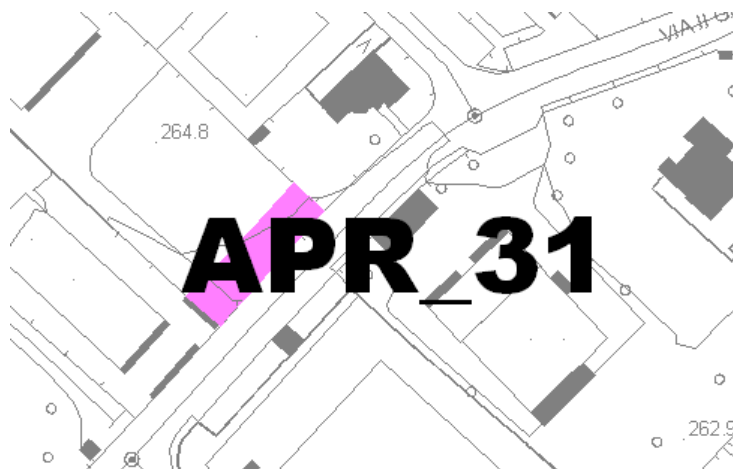
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale**. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_31 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via IV Novembre	produttivo, commerciale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
212,00	0,80	169,60

DESCRIZIONE DELL'AREA

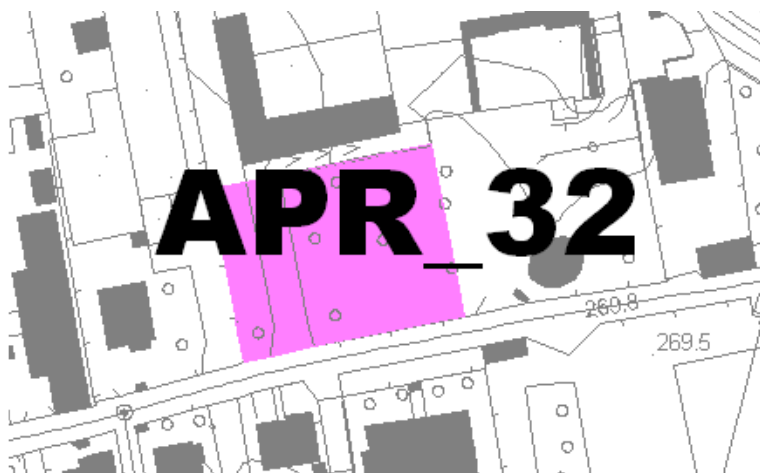
L'area è collocata nella zona industriale del territorio comunale di recente espansione, verso sud est,. E' delimitata verso sud-ovest da via IV novembre e confina con edifici a carattere prevalentemente industriale/artigianale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.**

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_32 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Carso	produttivo, commerciale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
1846,00	0,80	1476,80

DESCRIZIONE DELL'AREA

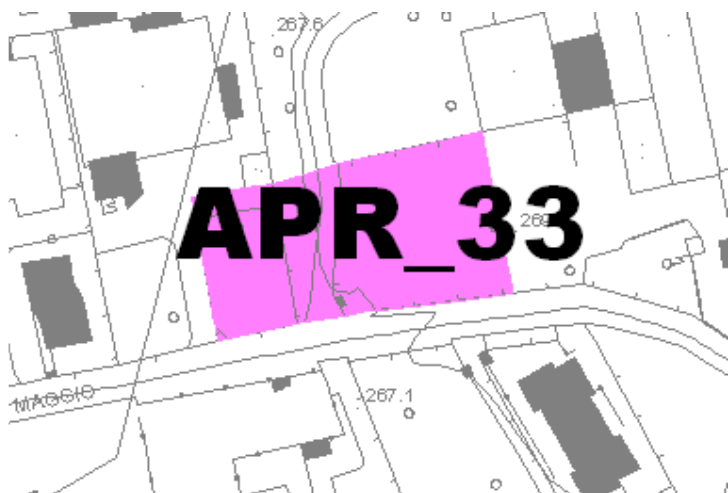
L'area è collocata nella zona industriale del territorio comunale verso est,. E' prospiciente via Carso a sud e verso nord, est ed ovest confina con edifici a carattere prevalentemente industriale/artigianale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo, commerciale **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.**

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_33 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Primo Maggio	produttivo, commerciale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
2.409,00	0,80	1.927,20

DESCRIZIONE DELL'AREA

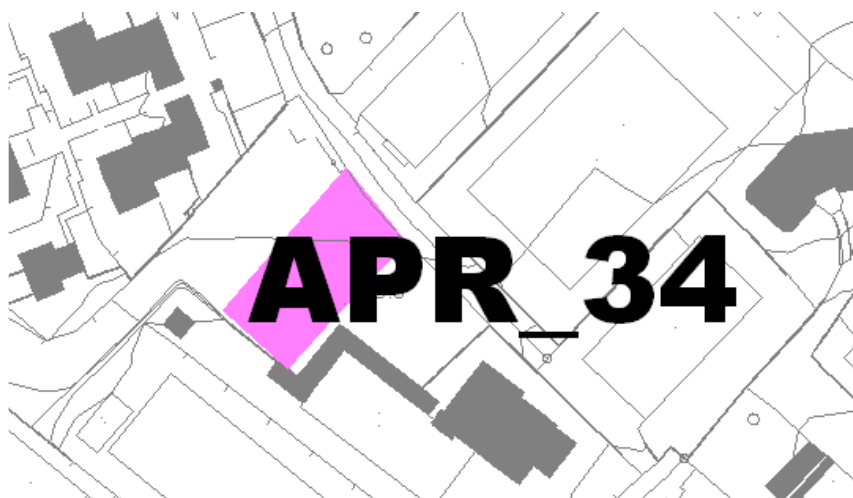
L'area è collocata nella zona industriale del territorio comunale verso est. E' prospiciente via Primo Maggio a sud e verso nord, est ed ovest confina con edifici a carattere prevalentemente industriale/artigianale

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo, commerciale **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.**

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_34 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Primo Maggio	produttivo, commerciale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
568,00	0,80	454,40

DESCRIZIONE DELL'AREA

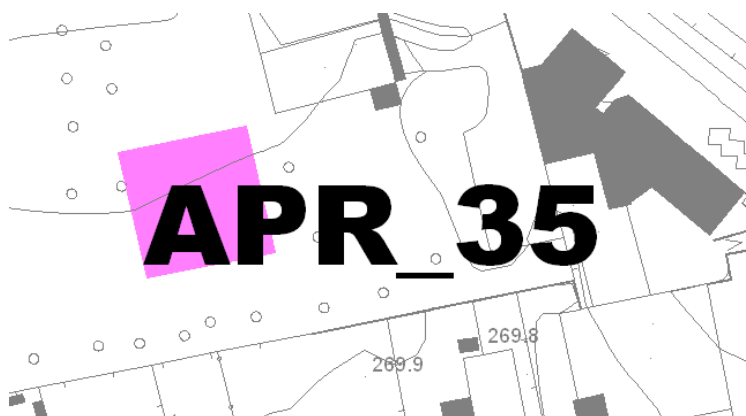
L'area è collocata nella zona industriale del territorio comunale di recente espansione, verso sud est,. E' delimitata su tutti i lati da edifici a carattere prevalentemente industriale/artigianale

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo, commerciale **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.**

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_35 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
S.S. 33 del Sempione	produttivo, commerciale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
680,00	0,80	544,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

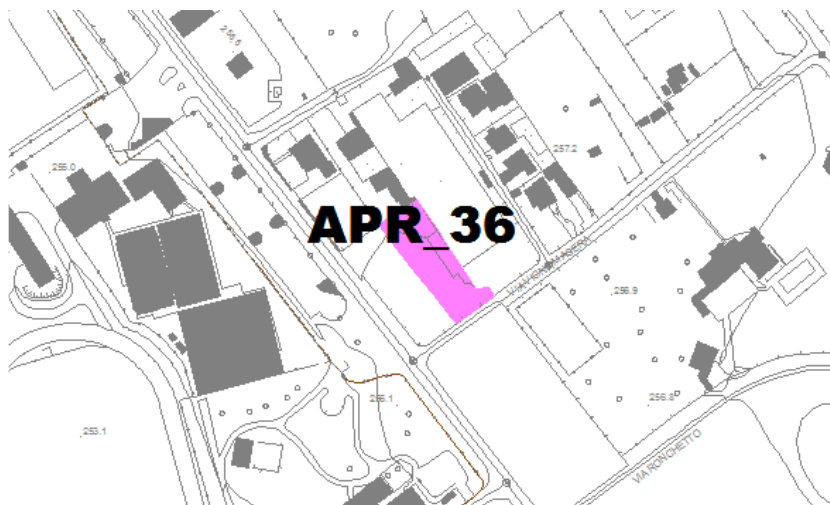
L'area è collocata nella zona centrale del paese ed è inserita in un'area mista residenziale/produttiva

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo e commerciale **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.**

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_36 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	produttivo, commerciale	non previsti

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
1015,00	0,80	812,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

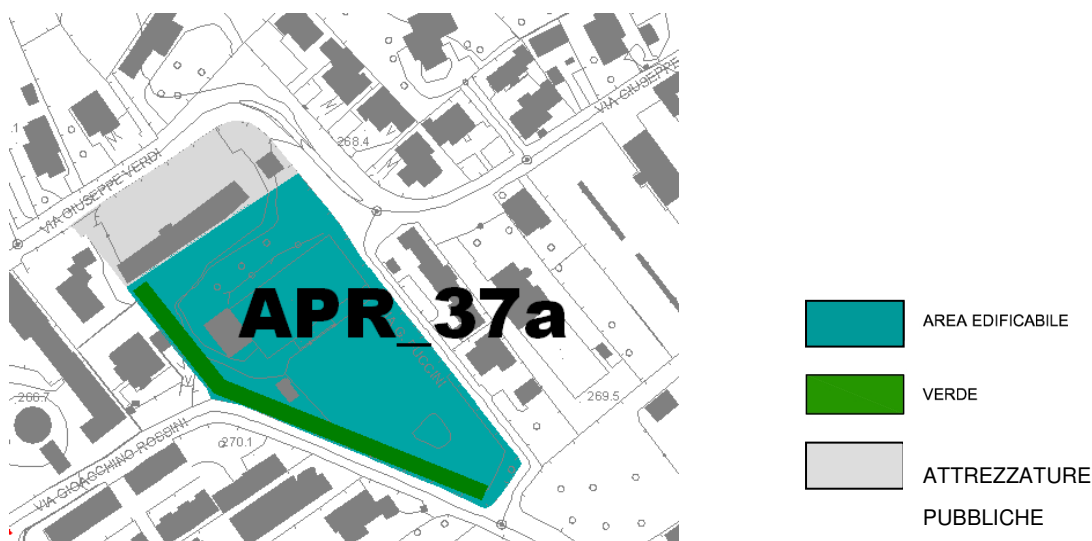
L'area è collocata nella zona sud del territorio comunale, confina a nord est con una zona produttiva, verso ovest è delimitata dalla via Roma

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo, commerciale **con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.**

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_37a area residenziale da riqualificare in via G. Verdi

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Verdi	residenziale	1929,00

mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
8408,60	0,50	4204,30

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona centrale del territorio comunale tra via G. Verdi, via G. Puccini e via G. Rossini. Attualmente è destinata ad attività di scuderia con una ampia area piantumata con essenze di pregio d'alto fusto.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'intervento dovrà mirare alla riconversione dell'area attraverso l'edificazione di due edifici a destinazione mista residenziale/ricettivo. Il progetto si attuerà attraverso un piano esecutivo convenzionato con l'individuazione dell'area standard e di quella verde come da schema individuato nella presente scheda. Nella trasformazione urbana saranno salvaguardate le essenze arboree di pregio esistenti.

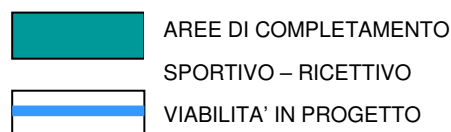
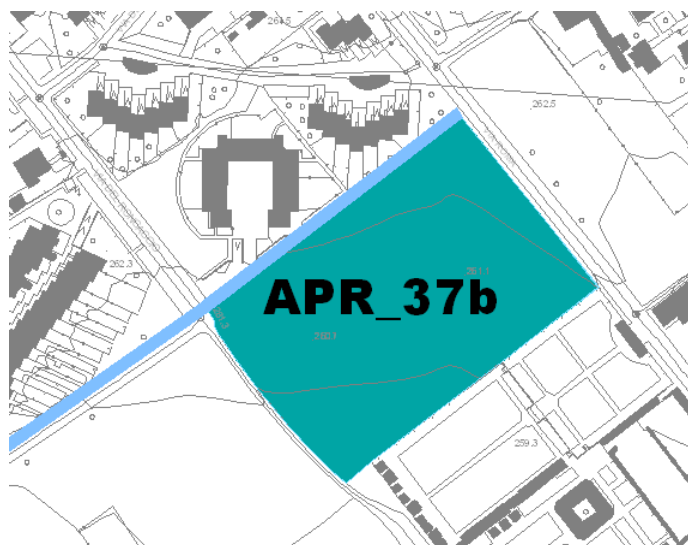
Si accoglie la richiesta di aumento dell'indice volumetrico per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio (da 0,5 mc/mq a 1,5 mc/mq) a condizione che venga calcolato sulla superficie fondiaria e che venga mantenuto l'edificio storico esistente.

Il relativo standard sarà definito conseguentemente all'entità volumetrica e destinazione urbanistica del Piano.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio in progetto dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_37b area ricettivo/sportivo in via Roma

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	agricolo sportivo	1.500

mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SUP COPERTA MAX
14735,00	0,2	2947,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona sud del territorio comunale ed è delimitata ad est dalla via Roma, a sud dal cimitero, ad ovest dall'area agricola e a nord da un'area residenziale di recente edificazione. E' un lotto periferico di cucitura lungo la via Roma, oramai quasi completamente urbanizzata.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

La trasformazione urbana si attuerà con l'edificazione di un complesso edilizio destinato ad azienda ippica-agricola, per realizzare il quale l'Amministrazione dovrà predisporre il Piano Cimiteriale, avviando con ciò la procedura per la modifica dell'area cimiteriale.

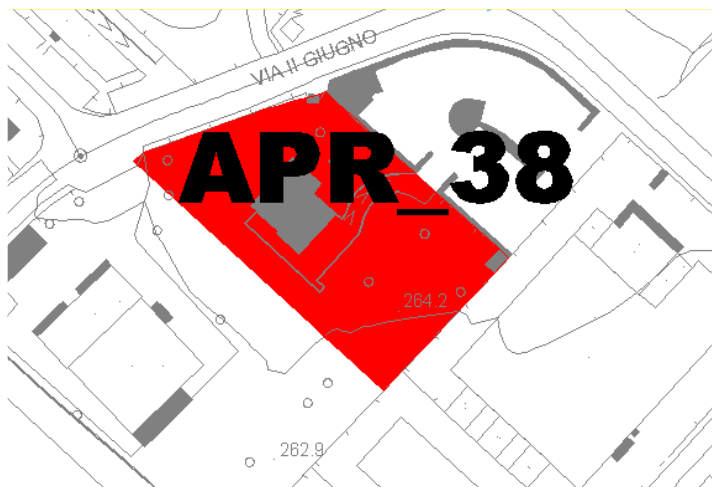
L'iniziativa, di carattere privato, sarà realizzata attraverso un permesso di costruire convenzionato con cessione di un'area standard di circa mq 1.500 per la realizzazione della strada di collegamento tra via del Roncaccio e via Roma.

Inoltre dovrà essere lasciata una fascia di rispetto di 10 m dal confine cimiteriale.

L'intervento terrà conto, nell'ubicazione, nell'impianto e nella tipologia del rapporto con il contesto e sarà mitigato con opere verdi.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_38 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Il Giugno	residenziale	non previsti
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
2850,00	1	2.850,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata nella zona sud-est del territorio ed è inserita nel comparto D3 (polo produttivo a sud-ovest della statale 33 del Sempione). L'area è parzialmente edificata e pertanto la volumetria complessiva dovrà essere decurtata dell'esistente.

PRESCRIZIONE ED ADEMPIMENTI

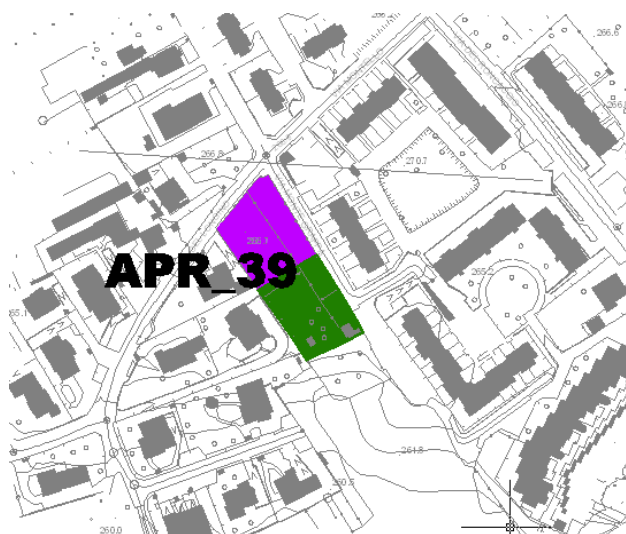
L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_39 area residenziale in via Del Longino/M.te Grappa

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	Mq SUPERFICIE A STANDARD
via del Longino	residenziale	Non previsti
Mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILE
2.770,00	0,8	2.216,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in un tessuto urbano di recente edificazione con edifici unifamiliari o piccole palazzine. A sud confina con un'area adibita ad orti urbani.

Il Piano con le indicazioni urbanistiche, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche è sviluppato sull'elaborato A31 del Documento di Piano.

PRESCRIZIONE ED ADEMPIMENTI

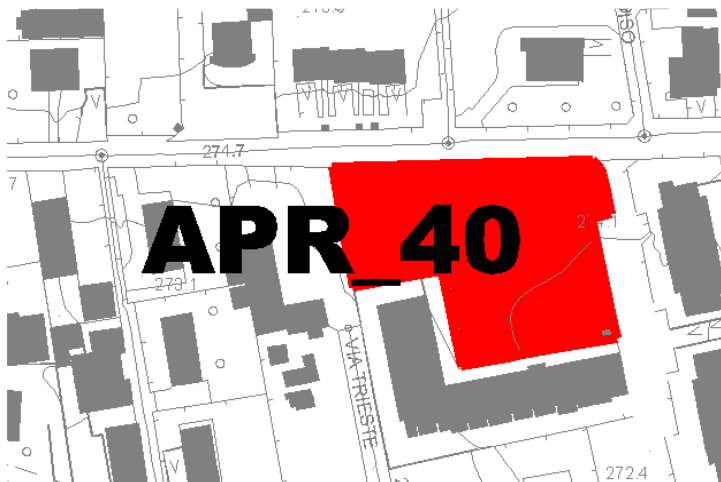
L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con l'obbligo di pianificare gli orti urbani dell'area adiacente. Non è prevista la cessione di standard ma gli oneri saranno impiegati per la realizzazione di opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Pubblica.

Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_40 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Gorizia	residenziale	non previsti
mq SUPERFICIE	INDICE (It) mc/mq	mc EDIFICABILI
2.435,00	1,2	2.922,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area si trova ad est del territorio comunale affacciata su via Gorizia, attuale area standard di un intervento di edilizia convenzionata.

Il Piano con le indicazioni urbanistiche, le dimensioni e le caratteristiche tipologiche è sviluppato sull'elaborato A31 del Documento di Piano.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

L'intervento edilizio dovrà prevedere una dimensione massima delle unità immobiliari pari a 90 mq di slp, sarà sviluppato attraverso la realizzazione di corpi edilizi H (max) = 9,50 m (3 piani utili fuori terra) e la metà delle unità immobiliari dovrà essere data in affitto a canone concordato con la possibilità del successivo riscatto.

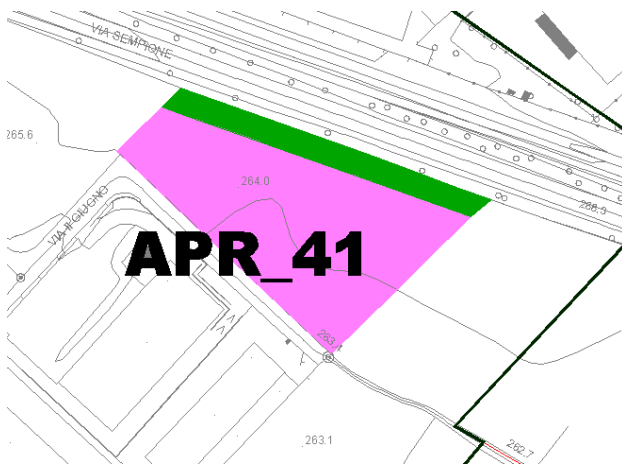
Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_41 area di completamento produttivo



AREA EDIFICABILE
 FASCIA DI RISPETTO VERDE

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	Mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Il giugno	produttivo, commerciale	non previsti
Mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
6.395,00	0,8	5.116,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

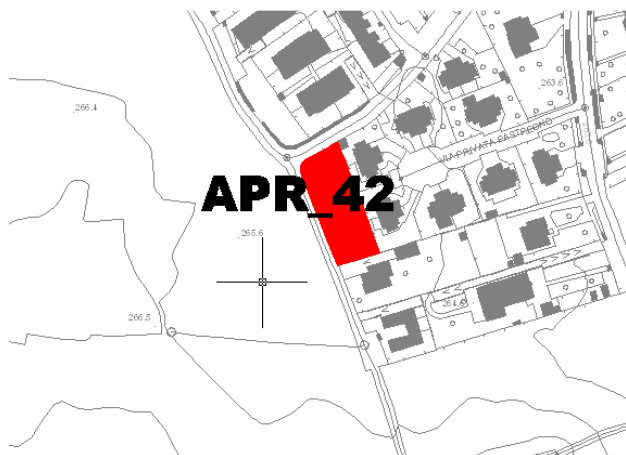
L'area è collocata lungo l'asse del Sempione in zona produttiva con destinazione prevista dalle norme corrispondenti alla D3

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

Il lotto è soggetto a permesso di costruire convenzionato con l'obbligo di mantenere una fascia verde lungo la strada statale di metri 10 e con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_42 area di completamento residenziale

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	Mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Solferino	residenziale	non previsti
Mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILE
1.163,00	1	1.163,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in zona periferica del territorio comunale caratterizzata da edifici residenziali uni e plurifamiliari, al limite con l'area boscata ad ovest.

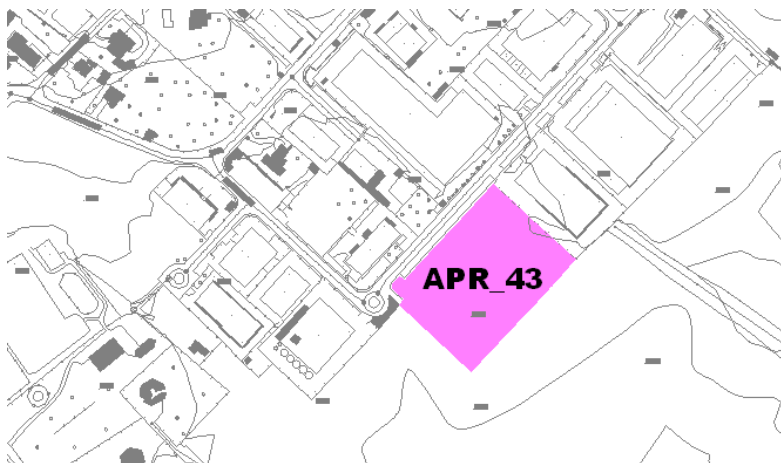
PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale. Ai fini del risparmio energetico il corpo edilizio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

Dovrà essere posta molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alle zone giorno e garantire le condizioni di comfort.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.

APR_43 area di completamento produttivo

Indirizzo	Destinazione d'uso PGT	Mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Il giugno	produttivo, commerciale	non previsti
Mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
9.770,00	0,8	7.816,00

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in zona produttiva con destinazione prevista dalle norme corrispondenti alla D3

PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

L' APR_43 è un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in quanto standard di un Piano Produttivo esistente, che la stessa vuole destinare a funzioni previste nella zona D3. Il ricavato ottenuto dalla vendita dell'area sarà utilizzato per realizzare, attraverso una rotatoria sull'asse del Sempione, un collegamento del complesso industriale con le arterie stradali sovra comunali. Ciò garantirà l'alleggerimento del traffico pesante sul tessuto residenziale del nucleo urbano e favorirà le iniziative imprenditoriali in zona, rallentate oltre che dalla stagnazione economica attuale anche dalla difficoltà d'accesso all'area.

L'edificazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.

Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.