

# 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

## PIANO DELLE REGOLE

### OGGETTO: RELAZIONE

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

**C\_07**

# INDICE

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	2
2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO .....	4
2.1 Vicende storiche e sviluppo urbano .....	4
2.2 Il centro storico oggi.....	9
2.3 Gli spazi pubblici .....	15
3. IL SISTEMA AMBIENTALE .....	17
3.1 Il paesaggio naturale e agricolo .....	17
3.2 Le emergenze architettoniche.....	18
4. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	22
4.1 Il repertorio dei Beni architettonici e ambientali .....	23
4.2 Tutela dei beni ambientali e piano paesistico comunale.....	23

## 1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10 (Piano delle regole):

### 1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo
- f) idrografico superficiale;
- g) destinazioni d'uso non ammissibili;
- h) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- i) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

#### 4. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
  - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
  - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
  - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## **2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO**

### **2.1 Vicende storiche e sviluppo urbano**

Il nucleo urbano si è formato a partire dal XIV secolo con il solo nome di Casorate: l'aggiunta di Sempione si avrà nel 1864.

Le prime costruzioni vennero edificate nella zona est dell'attuale centro storico, in direzione di Gallarate, attualmente chiamata "il Boscaccio"; Il primo borgo edificato, per le dimensioni ridotte e le condizioni fatiscenti degli edifici, fu chiamato "case rotte".

Nelle vicinanze fu eretta la chiesa di S.Stefano; alla fine del 1300 era già esistente nel borgo anche la chiesa di S.Maria.

Nel 1560 le chiese erano diventate tre, con l'aggiunta di quella di S.Ilario, che è l'unica di cui è rimasta oggi qualche testimonianza (le successive trasformazioni hanno mantenuto dell'edificio originario solo una muraglia con affresco dedicato alla Vergine e un trittico).

In seguito il centro storico si ampliò in direzione Nord, verso Arsago Seprio: le costruzioni più vecchie del paese si trovano intorno alla parrocchia di S. Maria, eretta tra il 1621 e il 1644.

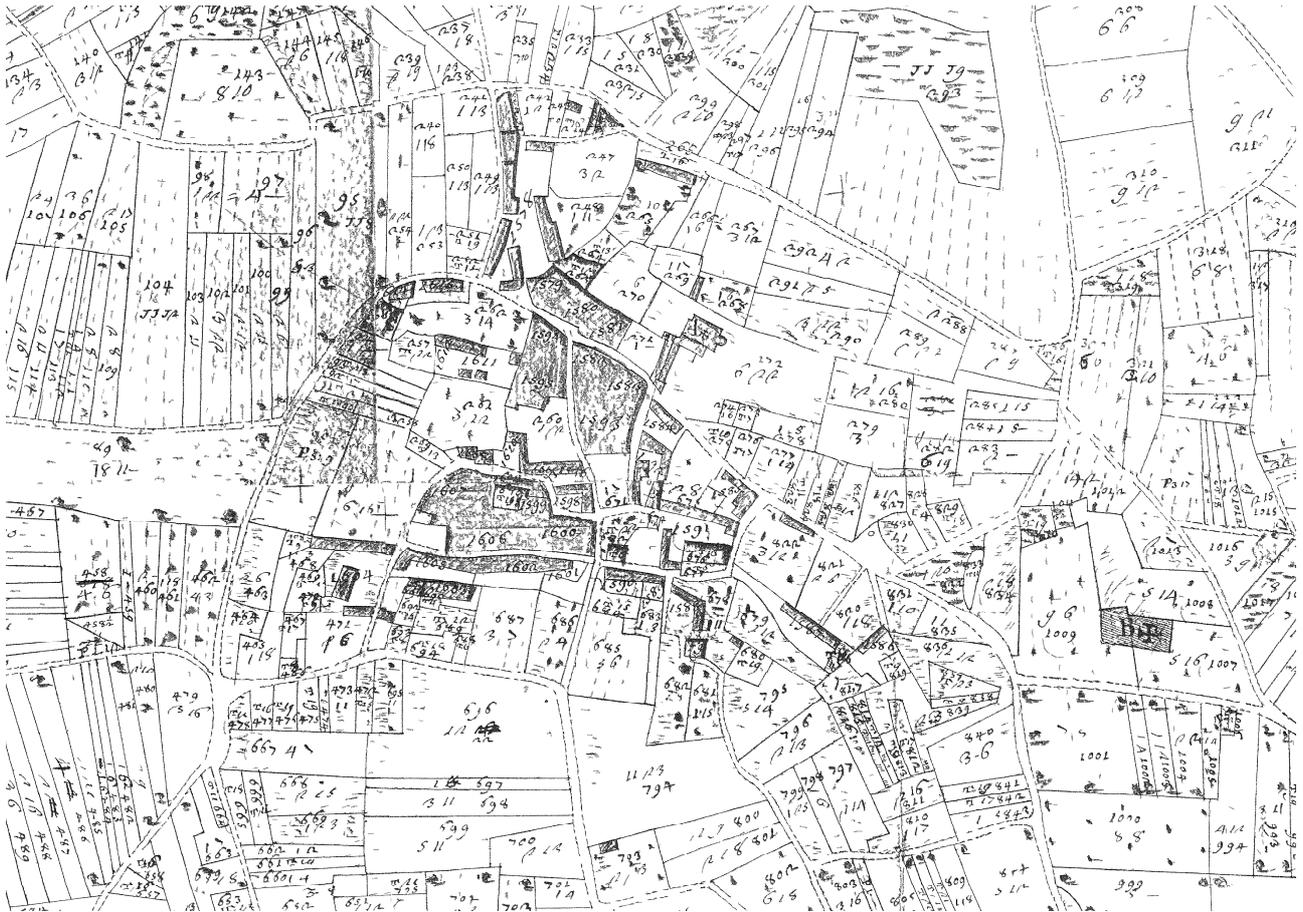
Le prime notizie sulla popolazione di Casorate risalgono proprio al 1621, anno in cui il borgo contava 500 abitanti.

L'attuale chiesa parrocchiale di S.Maria Assunta fu costruita a partire dal 1621 con pianta a navata unica con cappelle laterali; nel 1925 è stata ampliata per il numero sempre crescente di abitanti con il prolungamento della navata centrale e l'aggiunta di altre due cappelle laterali.

Gli isolati del centro storico, sviluppatosi sostanzialmente intorno alla chiesa parrocchiale, sono caratterizzati da tipologie edilizie a corte aperta, secondo lo schema tipico delle vecchie corti lombarde con pianta a U funzionale all'economia agricola e poi artigianale.

L'economia di Casorate si fonda infatti sin dal 1300 e ancor più nel secolo successivo sull'attività agricola basata sulla coltivazione del gelso e la lavorazione del cotone; oltre al gelso nel territorio esistevano coltivazioni di vite e granoturco, date le caratteristiche del terreno asciutto.

La mappa storica del 1723 (catasto Teresiano) mostra la zona edificata concentrata ancora intorno alle strade centrali: via Milano, Torino, Novara, Venezia, Firenze con alcuni edifici sul lato Est dell'attuale via Verbano.



*Mappa del Catasto Teresiano, 1723:*

La conurbazione di Casorate Sempione si sviluppa in modo significativo dal 1791 al 1861 raddoppiando la popolazione a seguito della nascita dei primi insediamenti industriali ed artigianali (dediti principalmente alla tessitura e al ricamo) ed in seguito alla realizzazione della ferrovia: il primo binario della linea ferroviaria fu completato nel 1864, mettendo in comunicazione con l'area di Milano la direttrice Legnano, Busto, Gallarate.

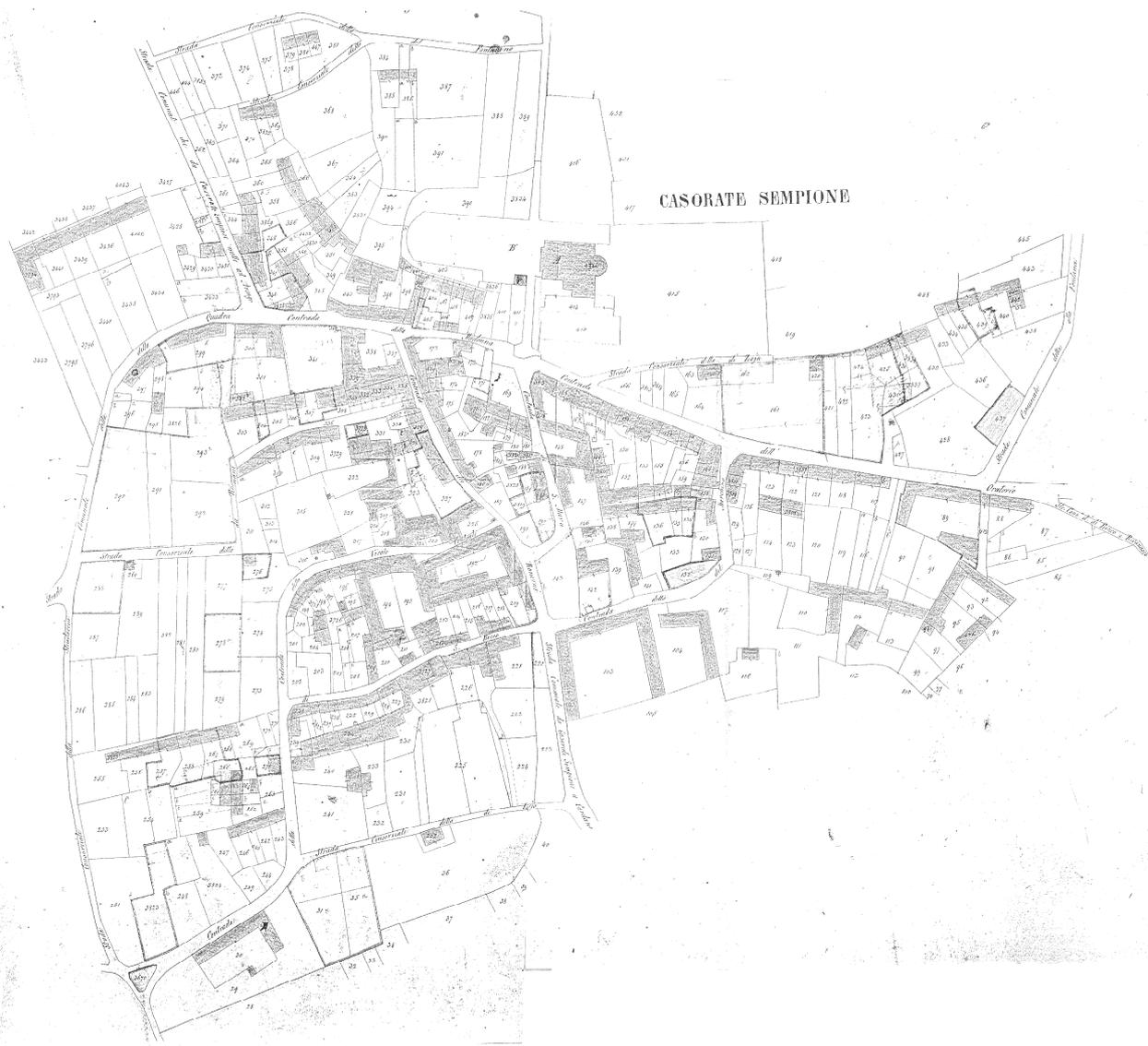
La ferrovia del Sempione accelera lo sviluppo industriale del territorio consentendo un nuovo scambio delle merci.

Alla fine dell'Ottocento viene avviata a Casorate un'altra attività importante per l'economia locale che la fece conoscere anche all'estero: l'allevamento dei cavalli che portò alla nascita di varie scuderie con esempi di notevole interesse architettonico.

Il più interessante è costituito dalle Scuderie San Giorgio imponente costruzione in stile Tudor nata alla fine dell'Ottocento per volere di una famiglia patrizia milanese, su progetto di architetti inglesi.



La mappa catastale al 1861 mostra la progressiva edificazione degli isolati lungo via Milano, dove è leggibile un fronte edificato continuo; il centro storico si è inoltre esteso verso Sud, con nuovi edifici lungo via Novara e via Roma, in cui si rilevano due grandi edifici a corte (ancora esistenti) nella parte più meridionale.



*Mappa del cessato catasto 1861*

Al di fuori del perimetro del centro storico, vengono costruite all'inizio del Novecento alcune ville di pregio tra le quali è di sicuro interesse Ca' Torretta, progettata dall'arch. Arpesani, realizzata all'estremità est dell'abitato in stile eclettico; le facciate dell'edificio sono realizzate in mattoni a vista e pietra, caratterizzate dalla presenza di una torretta e di finestre monofore o bifore..



*Villa Tamborini*



*Ca' Torretta - arch.C. Arpesani*

Nella prima metà del Novecento il centro storico viene edificato fino agli attuali confini costituiti ad ovest da via Magenta e via Torino, a Nord da via Adua e via Beato Cottolengo, a Est da via Como e a Sud via De Amicis comprendendo l'isolato dove viene eretta, nel 1913, la prima scuola di Casorate (fino a questa data le classi elementari erano ospitate all'interno del Municipio).

Nella mappa catastale del 1950 è leggibile la nuova configurazione del centro storico, con l'occupazione degli isolati lungo via Magenta e via Torino e la costruzione dell'edificio

industriale su via Milano; la popolazione è notevolmente aumentata: si arriva infatti a 3060 abitanti, rispetto ai 900 di un secolo prima.

Nel dopoguerra l'espansione di Casorate avviene fuori dal perimetro del centro storico, lungo la direttrice del Sempione sia a Nord che a Sud della stessa, con attività miste industriali -residenziali, caratterizzate da un tessuto rado e case basse unifamiliari. A sud del centro storico l'espansione è più recente ed è caratterizzata dalla commistione di edifici residenziali con tipologie edilizie miste: edifici multipiano, case a schiera, case unifamiliari o bifamiliari.

## **2.2 Il centro storico oggi**

La morfologia del centro storico non ha subito grandi trasformazioni dal dopoguerra ad oggi: il tessuto edilizio appare sostanzialmente conservato, a parte alcune trasformazioni puntuali e la realizzazione di nuovi edifici sul perimetro del centro, con evidenti problemi di contrasto ambientale: si vedano a questo proposito i due fabbricati di recente costruzione nel piazzale della chiesa di S.Assunta e l'edificio all'inizio di via Como, che sia per la tipologia edilizia (dimensioni, altezza, rapporti geometrici) e che per i caratteri architettonici non hanno nessun rapporto con il tessuto storico circostante.

Il tessuto storico è caratterizzato dalla permanenza della tipologia a corte, ereditata dall'ambiente agricolo e riadattata alla nuova realtà economica, con trasformazioni e adattamenti legati alle nuove esigenze d'uso.

E' inoltre molto diffuso un tessuto edilizio molto frammentato, costituito da piccole unità in linea con lotti sviluppati in profondità, tipiche della partizione storica della città medievale (lotto gotico).

All'interno degli isolati non è sempre riconoscibile il disegno degli spazi aperti, per la realizzazione di costruzioni accessorie e la mancanza di finiture e confini precisi, che generano come percezione quella di un rapporto casuale tra spazi aperti e edificati.

Le tipologie degli edifici sono abbastanza omogenee e non di particolare interesse architettonico; si possono sinteticamente riconoscere le seguenti tipologie edilizie:

1. edifici a 2 piani, con pianta a corte aperta (prevalentemente a U) e caratteri architettonici molto semplici, in cui un elemento ricorrente è la presenza di ballatoi esterni di distribuzione che prospettano verso la corte.

In alcuni casi sono presenti anche edifici di servizio (depositi, fienili), con tipica architettura caratterizzata da volumi aperti a doppia altezza in mattoni a vista.

2. edifici in linea su lotto gotico, a due o tre piani con affaccio principale sulla strada e fronte interno prospiciente sul cortile di pertinenza  
In alcuni casi gli edifici sono isolati e hanno un'area di pertinenza più consistente, con la presenza di costruzioni secondarie di servizio.
3. Molte risultano anche le sostituzioni edilizie, con nuove costruzioni che né per tipologia né per caratteri architettonici si relazionano al tessuto edilizio preesistente, dando luogo a un'immagine debole e abbastanza disordinata.



*Isolati via Bologna – vicolo Romani*



*Edifici dismessi dall'uso agricolo ed oggi inutilizzati – vicolo Romani*



*Isolato vicolo dei Romani*



*Isolato via Genova*

In generale questa è l'immagine diffusa del centro storico che si percepisce oggi, determinata da diversi fattori:

- nel centro storico è evidente e diffusa la presenza di edifici residenziali inutilizzati: ciò deriva in parte dal miglioramento delle condizioni socio-economiche che ha portato alla richiesta di una migliore qualità abitativa, con l'aumento del numero delle stanze per abitante e della superficie degli alloggi. ed in parte dalla volontà di preferire la costruzione di residenze ex-novo nelle aree più esterne con la compresenza dell'attività produttiva e la vicinanza alle strade di collegamento con l'esterno.

- si rileva, nel centro storico la scarsa presenza e qualità di spazi e funzioni pubbliche (vie, piazze, assi commerciali, aree a verde pubblico, servizi collettivi) in grado di creare luoghi di aggregazione e definire un'identità urbana riconoscibile.

Significativo in questo senso è l'esempio dell'ex sede del Municipio nella piazza centrale del paese, oggi inutilizzata e in vendita da parte dell'Amministrazione Comunale, sul quale non ci sono però finora state manifestazioni di interesse per il recupero e riuso dello stesso.

L'assenza di mix funzionale, oltre a causare evidenti disagi agli abitanti, non contribuisce a costruire la complessità tipica dei nuclei urbani e a rivitalizzare l'uso della città.

Nelle zone centrali di Casorate è in atto, un processo di obsolescenza funzionale e degrado di alcuni edifici sia legati alla precedente attività agricola o artigianale che residenziali, ciò ha portato alla dismissione di fabbricati che pongono in modo evidente il problema della riqualificazione, da considerare in un'ottica più ampia di riqualificazione urbana, con la rivitalizzazione del centro urbano e delle funzioni pubbliche e commerciali.

Questo può portare anche a una trasformazione nell'uso del territorio, non solo evitando agli abitanti di spostarsi nei comuni vicini per fruire di attività commerciali o legate al tempo libero, ma di invertire la tendenza ridando a Casorate funzioni e elementi di riconoscibilità e attrattività.

Tutte queste considerazioni evidenziano in conclusione la necessità di un progetto diffuso di riqualificazione, che porti a ricomporre per il centro storico di Casorate un'identità urbana riconoscibile e definita, non solo ridando qualità e funzioni, ma valorizzando le risorse attualmente non utilizzate e conosciute

## 2.3 Gli spazi pubblici



*La Chiesa di S.Maria Assunta con la scalinata di accesso da piazza Mazzini*



*Il prospetto nord di S. Maria Assunta e gli edifici intorno*



*La piazza antistante la Chiesa di S.Maria Assunta*



*Piazza Mazzini – Edificio ex Municipio ed edificio delle Poste*

### **3. IL SISTEMA AMBIENTALE**

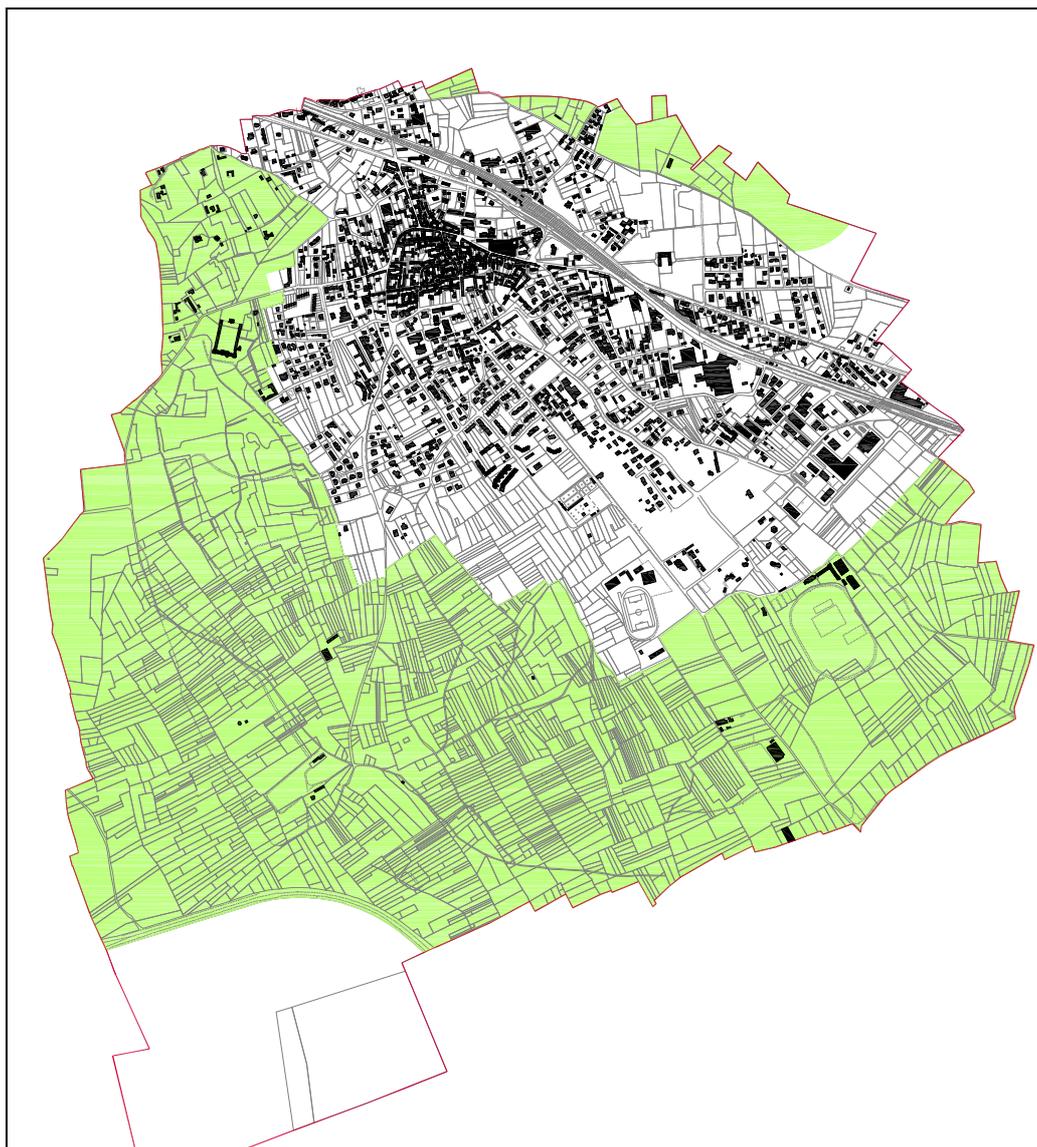
#### **3.1 Il paesaggio naturale e agricolo**

Il sistema ambientale a Casorate Sempione è particolarmente rilevante, non solo per la sua forte presenza, ma anche e soprattutto perché ha caratterizzato la storia, la peculiarità e lo sviluppo del luogo. Il nucleo urbano, pur collocato in un'area densamente urbanizzata lungo la ferrovia e l'asse del Sempione, rimane contenuto da ampie fasce verdi destinate maggiormente a bosco e/o brughiera ed in parte alle colture agricole che lo valorizzano preservandolo dal continuum urbano dell'intorno.

In questo scenario non è quindi sufficiente mettere in atto processi territoriali votati a ridurre le ulteriori urbanizzazioni, ma è opportuno promuovere politiche sia a scala locale che territoriale, per la salvaguardia delle zone agricole e dell'area boscata, di filtro con l'aeroporto della Malpensa, del paesaggio, attraverso uno sviluppo sostenibile per il miglioramento della qualità della vita.

Il territorio comunale è ubicato interamente nel Parco del Ticino e pertanto il mantenimento delle aree verdi diventa un vincolo per il territorio stesso, ma nel contempo una necessità locale di valorizzazione delle caratteristiche ambientali tipiche del sito, quali: la presenza di elementi naturali emergenti, per esempio le radure nella brughiera talvolta occupate dalle scuderie, il bosco che assume una maggior valenza ambientale coprendo un territorio in parte corrugato e lungo la costa verso la valle del Ticino e il tessuto agricolo, di contenuta estensione.

Come si evince sull'elaborato A12.1, "consumo di suolo", il territorio comunale dispone ancora di una notevole superficie non urbanizzata pari a circa il 67% del totale.



La maggior parte è coperta da brughiera e si estende a sud-ovest, costituendo un filtro sia verso l'aeroporto che verso le altre conurbazioni. All'interno di quest'area boscata esistono delle radure incolte e/o coltivate costituenti delle "stanze" che danno valore al contesto per l'alternanza del paesaggio. In passato, talvolta, queste "stanze" venivano occupate da strutture e fabbricati destinati all'allevamento e ricovero dei cavalli, diventando dei luoghi di grande valenza ambientale.

### **3.2 Le emergenze architettoniche**

Come evidenziato più volte, il comune di Casorate Sempione è caratterizzato dalla presenza di beni storico architettonico ed ambientali di rilievo, legati alla particolarità del luogo. Questo è parzialmente coperto dalla brughiera con dolci rilievi impreziositi da antiche ville e giardini, da chiese e dal vecchio nucleo storico ed è particolare anche per l'attività equestre che si è sviluppata e lo ha caratterizzato fin dal secolo scorso.

Le scuderie sono diventate la ricchezza e la peculiarità di Casorate Sempione costituendo un riferimento non solo locale e per l'attività specifica, ma anche per lo speciale valore architettonico che esprimono. Particolare importanza riveste il Parco San Giorgio, area di notevole valore paesaggistico caratterizzata da alberi di alto fusto alternati a spazi verdi con un importante fabbricato destinato a residenza e scuderia in stile Tudor . Il complesso, eretto nel 1902, divenne per anni un luogo di svago e di riferimento per la caccia a cavallo, attività prediletta dalla borghesia milanese.



*Scuderie San Giorgio*

Sul territorio insistono anche altre scuderie quali la Badini, eretta negli anni '30 e rivestita di doghe di legno e il cottage Reinach elegante villa in prossimità di ampi paddock per l'attività equestre.



*Scuderia Badini*



*Cottage Reinach*

E il complesso edilizio delle Querce con un ampio spazio ellittico delimitato da boschi.



*Pista della scuderia Le Querce*

Il territorio casortese è valorizzato anche dalla presenza di alcuni dolci rilievi talvolta ricoperti da boschi o impreziositi dalla presenza di edifici storici, vecchie importanti dimore, che dominano l'area circostante. Un esempio è la villa Masnaga, edificio di villeggiatura per la nobiltà milanese risalente alla fine del '600, costituito inizialmente da un unico corpo rettangolare e a fine 700 arricchito da due corpi minori per l'alloggio della servitù e per le stalle. Il complesso giace a dominare un'ampia area verde caratterizzata dalla presenza di macchie arboree di prima grandezza che disegnano il contesto.



*Complesso della Villa Masnaga*

L'aver preservato ampi spazi verdi con la presenza di edifici di pregio per la particolarità che danno al luogo, garantisce al territorio una ricchezza che va valorizzata e riquilibrata attraverso il suo mantenimento, evitando ulteriori urbanizzazioni.

Anche il mantenimento delle seppur ridotte aree agricole diventa un obiettivo importante, perché evita l'ulteriore frammentazione delle stesse, facendo venir meno anche il valore funzionale.

## 4. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il processo di trasformazione e di riconoscibilità del contesto urbano di Casorate Sempione può avvenire attraverso un percorso virtuoso di rinnovamento che si alimenta e si giustifica man mano che gli atti di trasformazione rendono espliciti i loro effetti.

Il Documento di Piano vuole essere l'occasione per dare avvio a questo processo e pertanto le prescrizioni individuate sia per le nuove aree di completamento che per quelle già previste dallo strumento previgente, mirano a considerare i rapporti con le aree verdi e le specifiche valenze ambientali ed architettoniche presenti, gli assi viari ed i collegamenti all'interno della conurbazione e con i paesi limitrofi.

Vengono riconfermate le modifiche normative dello strumento urbanistico vigente, e precisamente:

- per il nucleo di antica formazione si prevede una semplificazione procedurale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di linee guida, limitando l'uso di Piani Esecutivi solo per particolari e stabiliti ambiti;
- per le aree residenziali esistenti, individuate come zone B3, si mantiene limitata l'espansione immobiliare, lasciando l'indice di mc/mq. 0,5 sui fabbricati esistenti ed i lotti di pertinenza, attraverso interventi che preservino le caratteristiche compositive originarie se di valore, al fine di permettere eventuali ulteriori ampliamenti e/o nuove costruzioni nell'ambito già edificato, senza snaturare la specifica valenza del sito;
- per tutte le aree residenziali, dove è saturo il volume, si riconferma un bonus volumetrico di mc 200 per permettere ampliamenti, sopralzi e/o nuove costruzioni in aderenza alle esistenti;
- in tutte le aree residenziali, compreso il centro storico, sono previsti riduzione degli oneri per interventi edilizi di qualità che aumentino gli standard prestazionali;
- per le scuderie esistenti, con le relative aree di pertinenza, sono previsti interventi finalizzati al miglioramento formale e funzionale delle strutture con destinazioni consone all'attività equestre ivi insediata, in accordo a quanto previsto dalla normativa del Parco del Ticino;
- per il Parco San Giorgio si prevede un progetto di riqualificazione ed ottimizzazione degli spazi e/o eventuali accorpamenti dei volumi esistenti ed eliminazione delle superfettazioni, in accordo a quanto previsto dalla normativa del Parco del Ticino.

### 4.1 Il repertorio dei Beni architettonici e ambientali

Per le informazioni a riguardo, si rimanda al seguente Repertorio dei beni architettonici e ambientali oltre che all'elaborato C4 Schede Repertorio allegato al Piano delle Regole.

Scopo del repertorio è infatti quello di fornire agli operatori, pubblici e privati, una documentazione sugli aspetti storici e paesistici dei beni che il PGT prende in considerazione, sottolineando per essi le esigenze di attenzione o, in alcuni casi di tutela, le procedure da rispettarsi, secondo quanto prevede la normativa vigente, in caso di interventi sui beni stessi o sul contesto paesistico.

Per l'Amministrazione pubblica il repertorio fornisce le basi informative per la valutazione di eventuali progetti e la formulazione della autorizzazione paesistica di cui alla LR 12/2005 e alla DGR 08.11.2002, n.7/11045 (linee guida per l'esame paesistico dei progetti).

#### **4.2 Tutela dei beni ambientali e piano paesistico comunale**

I beni ambientali sottoposti a varie forme di tutela e/o attenzione nel comune di Casorate Sempione sono quelli indicati nel precedente capitolo, oltre che individuati e descritti nelle schede repertorio (allegato C4). Essi costituiscono gli elementi di spicco del Piano Paesistico Comunale.

Il Piano delle Regole riveste natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale.

In questo senso il Piano delle Regole assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

A partire da questa base di indicazioni il Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico.

La tavola C5 (caratteri costitutivi del paesaggio) e la C6 (carta delle sensibilità) sono gli strumenti predisposti dal PGT ed hanno la funzione di individuare le caratteristiche paesistiche del comune e di specificarne gli elementi di vulnerabilità ed attenzione, condizionando anche le scelte del Piano con riferimento alle trasformazioni prefigurate.

La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» [...] e prevede 5 classi di sensibilità (numerate da 1 a 5) con livello di sensibilità crescente.

1 = Sensibilità paesistica molto bassa (sedime delle strade principali e aeroportuale)

2 = Sensibilità paesistica bassa (zone edificate del tessuto consolidato)

3 = Sensibilità paesistica media (zone edificate miste residenziali e produttive)

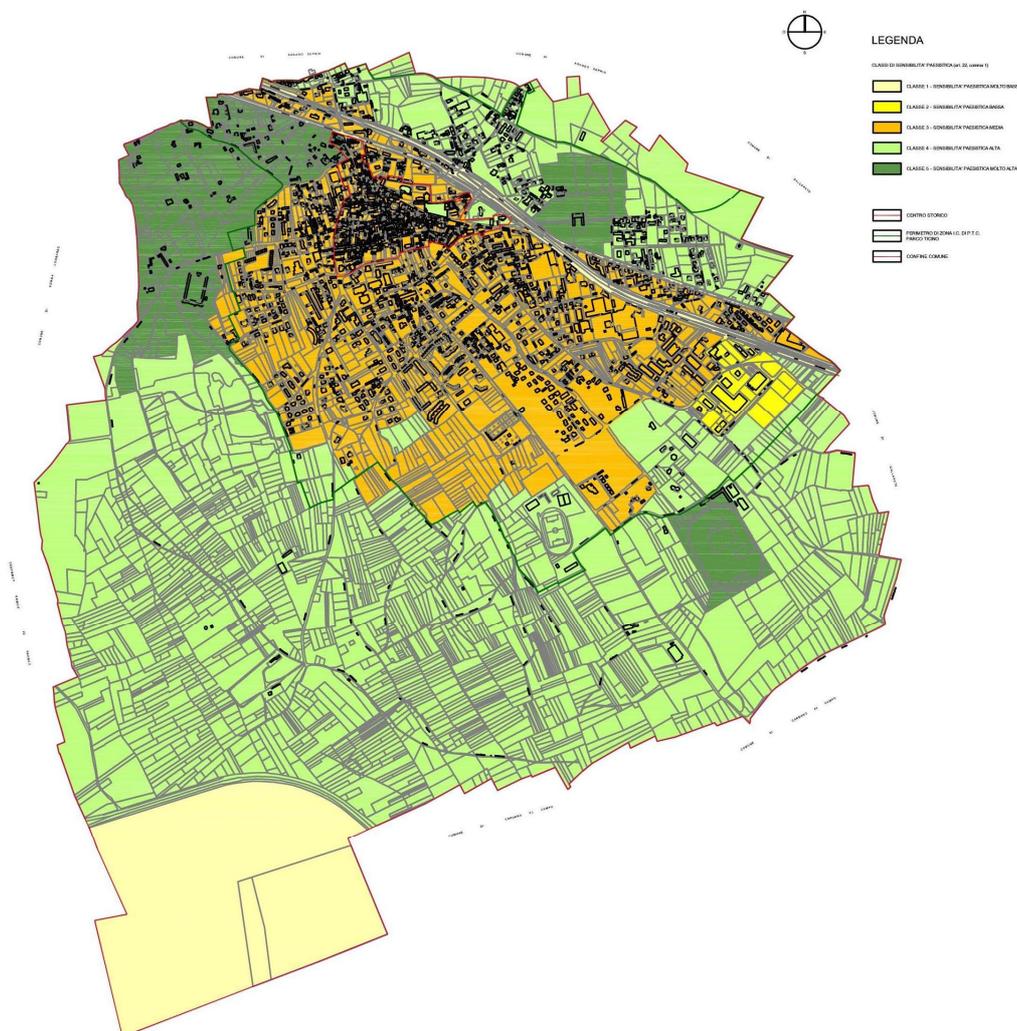
4 = Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)

5 = Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, infrastrutture lineari, zone in fase di riqualificazione ambientale).

Il suddetto D.g.r. al punto 5 indica:

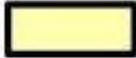
«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso».

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: nulla esclude infatti che in un ambito di modesta sensibilità ambientale siano contenuti siti puntuali o di dimensione non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, ma di maggiore sensibilità per particolari vedute, per specificità tipologica e/o per rapporto col contesto.



## LEGENDA

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA (art. 22, comma 1)

	CLASSE 1 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO BASSA
	CLASSE 2 - SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
	CLASSE 3 - SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA
	CLASSE 4 - SENSIBILITA' PAESISTICA ALTA
	CLASSE 5 - SENSIBILITA' PAESISTICA MOLTO ALTA
	CENTRO STORICO
	PERIMETRO DI ZONA I.C. DI P.T.C. PARCO TICINO
	CONFINE COMUNE

La classe di sensibilità prevista dalla tav. C6 rappresenta dunque il valore minimo da cui partire per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione da parte del progettista della sensibilità specifica del sito in cui è sviluppato il progetto, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali.

Gli elementi costitutivi del paesaggio che caratterizzano Casorate Sempione sono:

- a) aree boscate e di brughiera
- b) aree verdi ad uso agricolo
- c) alberi isolati o di pregio
- d) edifici di interesse storico
- e) scuderie ed ambiti equestri
- f) infrastrutture principali
- g) percorsi ciclo-pedonali ed ippovie

Fatto salvo quanto previsto dal Piano Paesistico Regionale e dal PTCP di Varese, oltre che dalla normativa del presente Piano, in virtù delle peculiarità del territorio di Casorate Sempione, è necessario fissare l'attenzione su alcuni aspetti di particolare significatività.

Il più rilevante riguarda il tipo di territorio all'interno del quale la conurbazione è inserita, fortemente urbanizzato dove le poche aree libere sono boschi residuali o spazi agricoli marginali.

In questo contesto assumono significato l'esistenza di forme di salvaguardia di rilevanza sovra comunale (Parco del Ticino) che garantiscono il mantenimento di ampi spazi boscati, di corridoi ecologici e di connessione fra le aree verdi al fine di migliorare la qualità ambientale dell'area.

In questo senso gli interventi di contenimento dell'edificazione, la valorizzazione di alcuni ambiti naturali e/o di pregio architettonico-ambientale rappresentano la componente fondamentale del Piano.

Di altro segno, ma sempre con un contenuto di valore paesistico, sono la riqualificazione e lo studio dell'infrastruttura stradale (SS 33) che attraversa il territorio comunale.

L'appartenenza dell'area di Casorate Sempione ad un progetto che si pone l'obiettivo di ricucire i sistemi verdi ed architettonici ancora esistenti, rafforza le ipotesi di qualificazione ambientale e ne incrementa le potenzialità.