

**COMUNE DI CASORATE SEMPIONE**  
(Provincia di Varese)



# **PGT**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**CONFERENZA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE - 9 DICEMBRE 2009**

**PROGETTISTI**

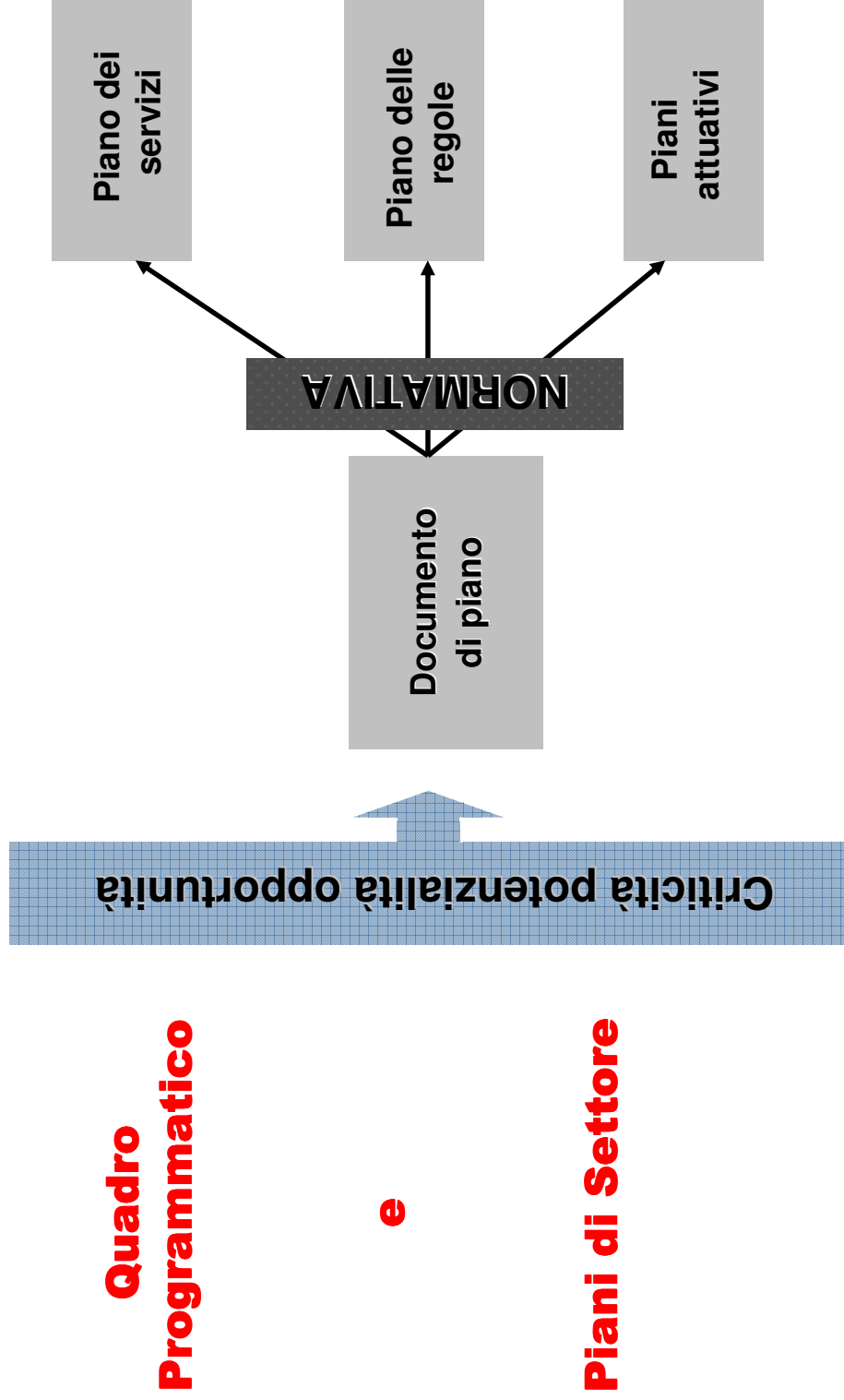
Arch. Massimo Giuliani - via Treves 2 - PAVIA tel. 0382/572.763 fax 0382/479.455

Arch. Raffaello Bezzon - via Postporta, 3 - GALLARATE (VA) tel./fax 0331/795.170

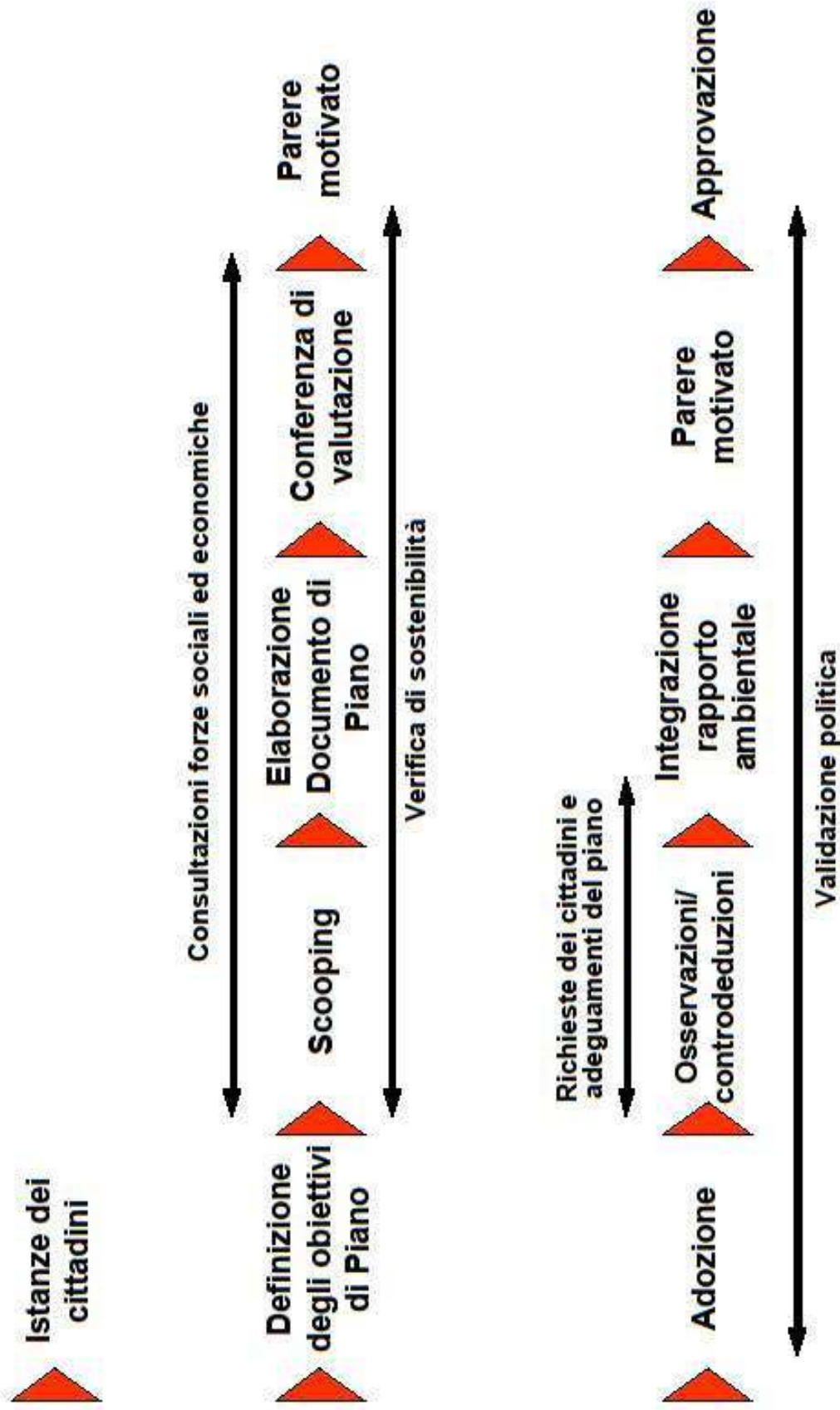
**COLLABORATORI**

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

## Piano di Governo del Territorio



## Sintesi del processo di Piano



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

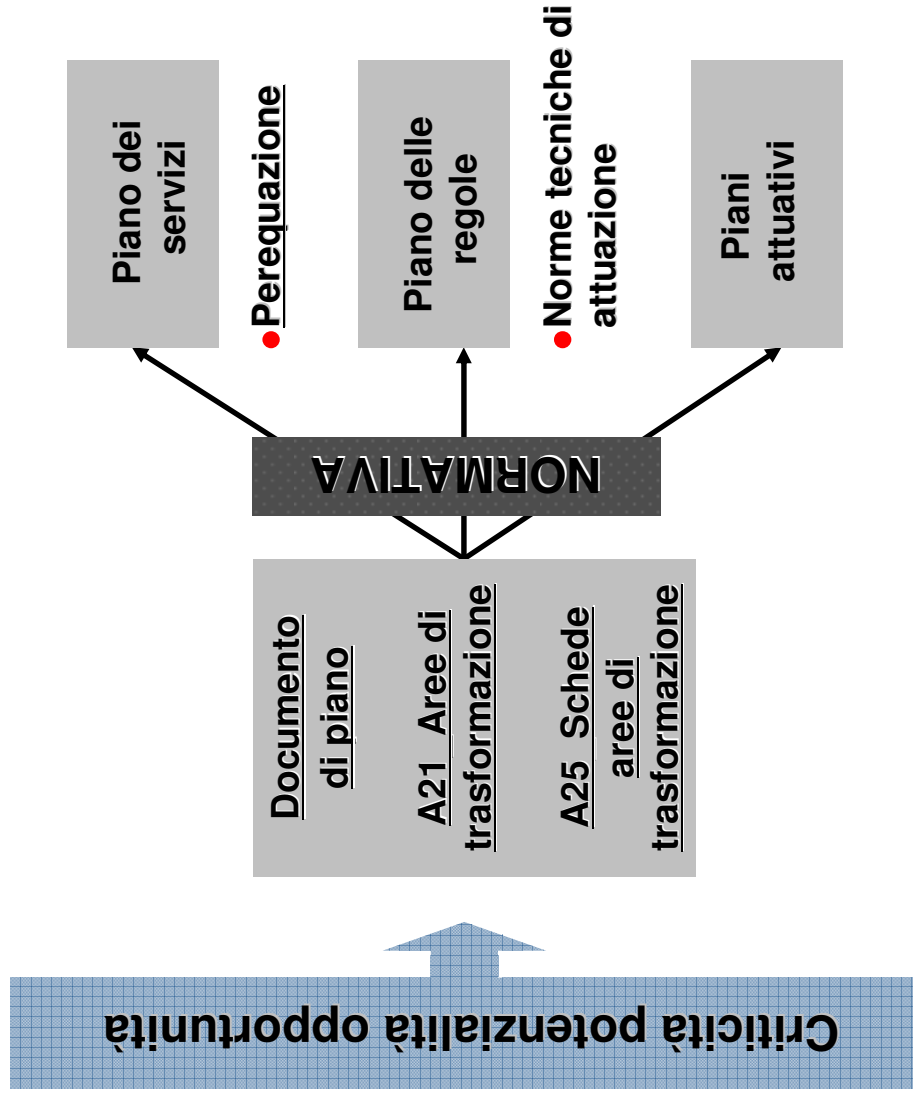
# OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

- 1 Integrazione ambientale con il Parco del Ticino
- 2 Creazione di una nuova rete di connessione ciclo-pedonale degli spazi pubblici ed agricoli
- 3 Riqualficazione del tracciato della S.S. 33 del Sempione nel tratto centrale della conurbazione
- 4 Completamento viario perimetrale, riqualficazione viabilità esistente e del centro storico
- 5 Riqualficazione del centro storico
- 6 Riqualficazione del tessuto urbano esistente
- 7 Zone produttive da trasferire o trasformare
- 8 Completamento e riqualficazione della sede municipale e delle funzioni pubbliche connesse e dell'area della Parrocchia
- 9 Creazione di un parco pubblico ed attrezzature per i bambini
- 10 Individuazione degli ambiti per il possibile completamento residenziale e di trasformazione
- 11 Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate
- 12 Scuderie
- 13 Parco San Giorgio

## **Quadro Programmatico e Piani di Settore**

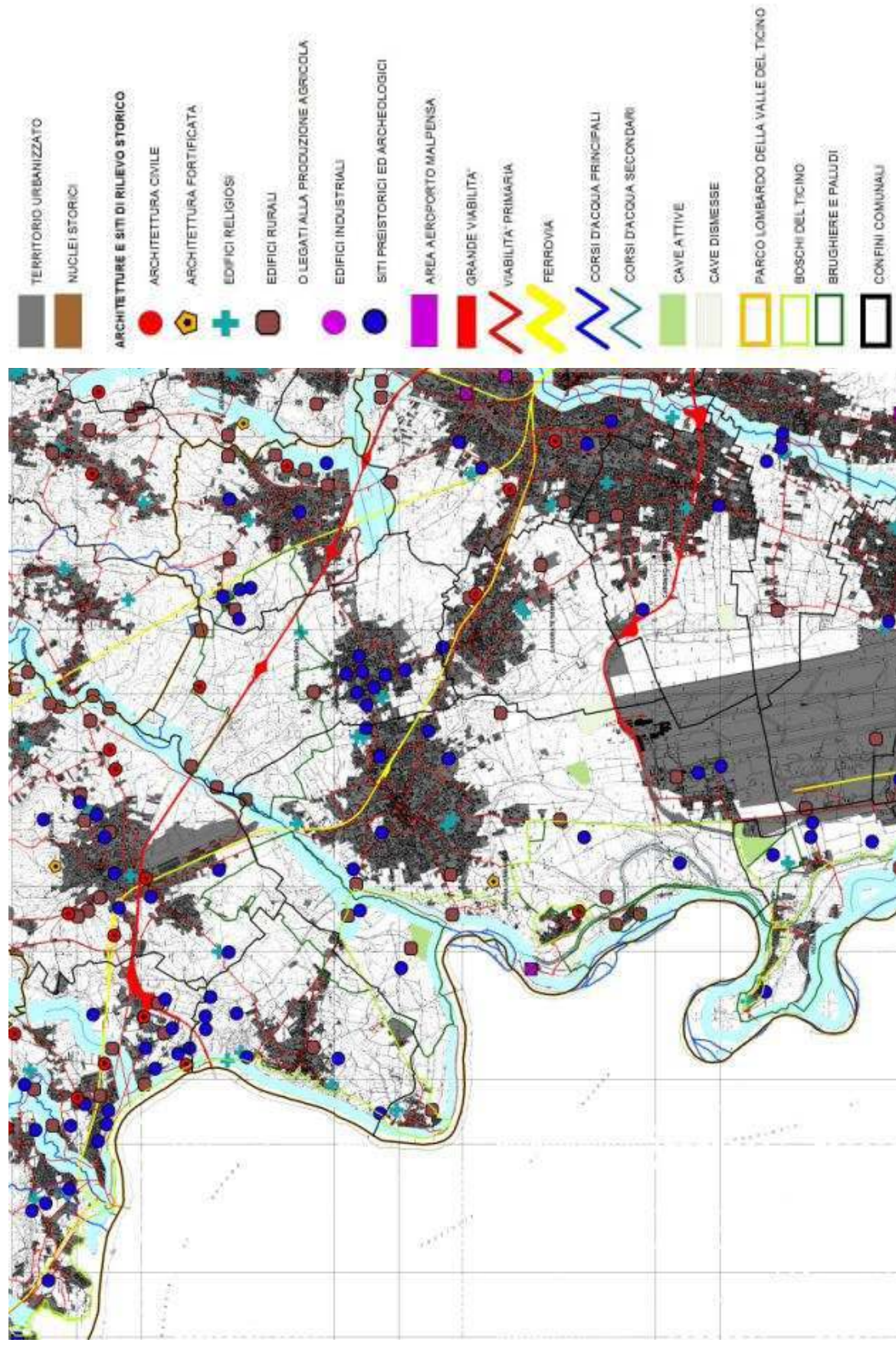
- A1\_Inquadramento Territoriale
- A2\_Piano Territoriale Regionale
- A3\_Rete Ecologica Regionale
- A4\_Piano Territoriale di  
Coordinamento Provinciale
- A5.1\_Piano Area Malpensa
- A5.2\_Piano dei Rischi Malpensa
- A6\_Parco del Ticino
- A7\_Mosaico P.R.G. limitrofi
- A8\_Ipotesi rete ferroviaria
- A22\_Vincoli
- A23\_Sintesi delle previsioni  
urbanistiche

## **Piano di Governo del Territorio**



# INQUADRAMENTO TERRITORIALE

## INDICE



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

# PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

approvato con d.g.r. 16 gennaio 2008 n° 6447

## INDICE



**TAV. A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**



**TAV. B - Elementi identificativi e percorsi paesaggistici**



**TAV. C - Istituzioni per la tutela della natura**



**TAV. D - Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata**



**TAV. E - Viabilità e rilevanza paesaggistica**



**TAV. F -Riqualficazione paesaggistica:ambiti e aree di attenzione regionale**



**TAV. G - Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica**



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

INDICE

## RETE ECOLOGICA REGIONALE

**SETTORE 11: BRUGHIERE DEL TICINO** Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività: - verso Nord con le aree boscate di Somma Lombardo – Arsago Seprio

**SETTORE 31: BOSCHI DELL'OLONA E DEL BOZZENTE**



PGT - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CONFERENZA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE- 9 dicembre 2009

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

INDICE

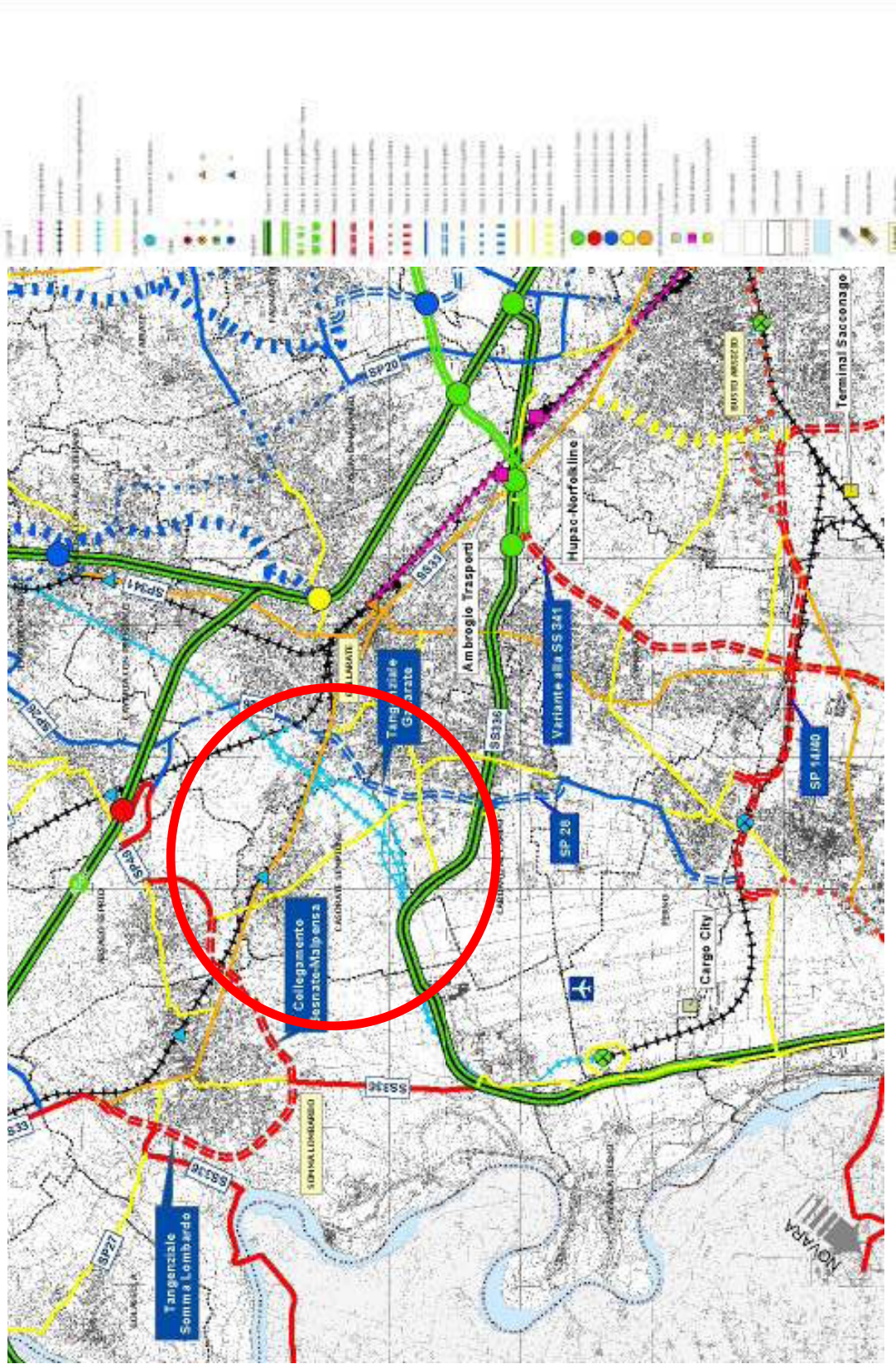
# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE AMBITI AGRICOLI



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

INDICE

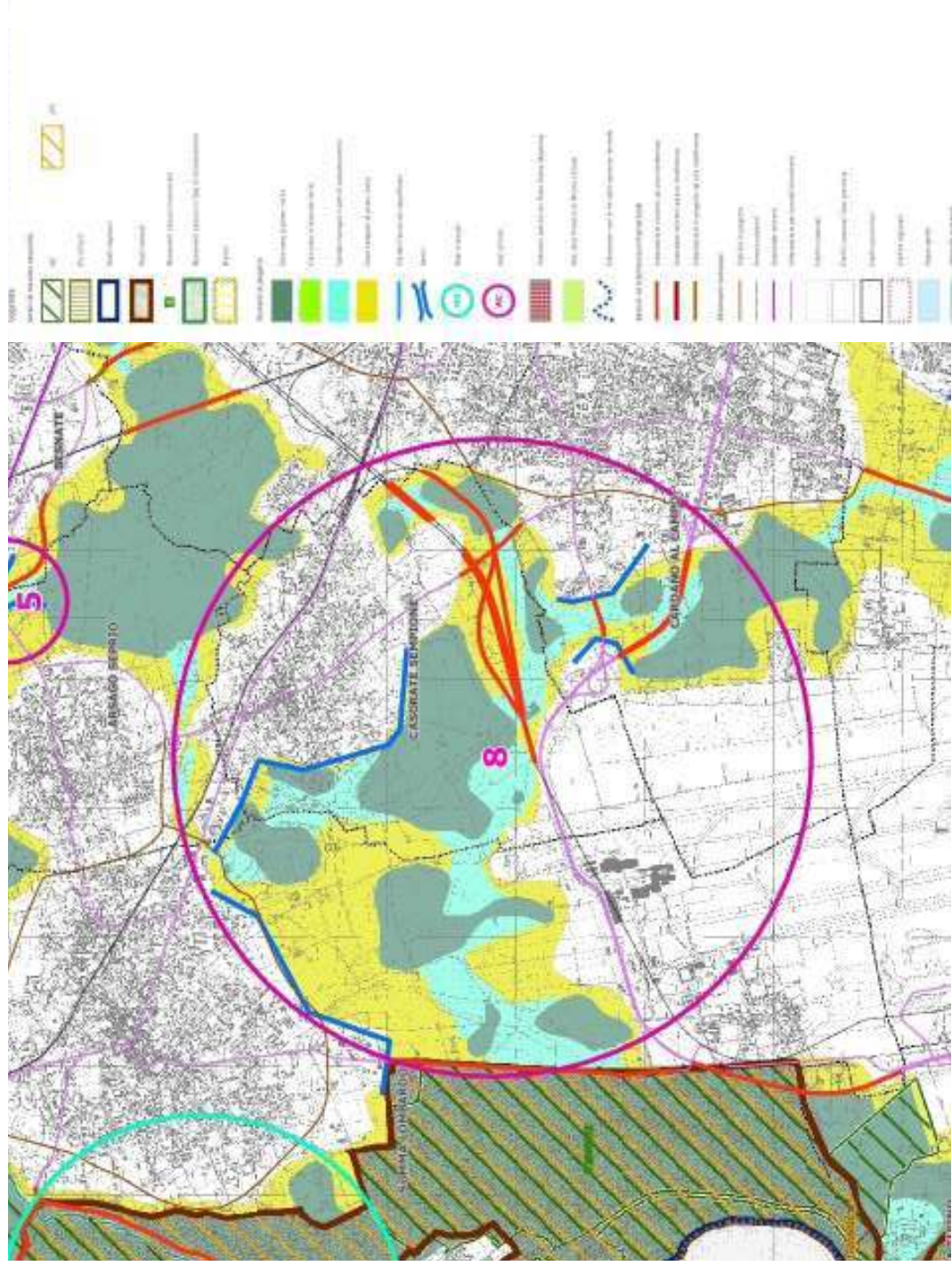
# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE MOBILITA'



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

INDICE

# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE PAESAGGIO



# PIANO D'AREA MALPENSA

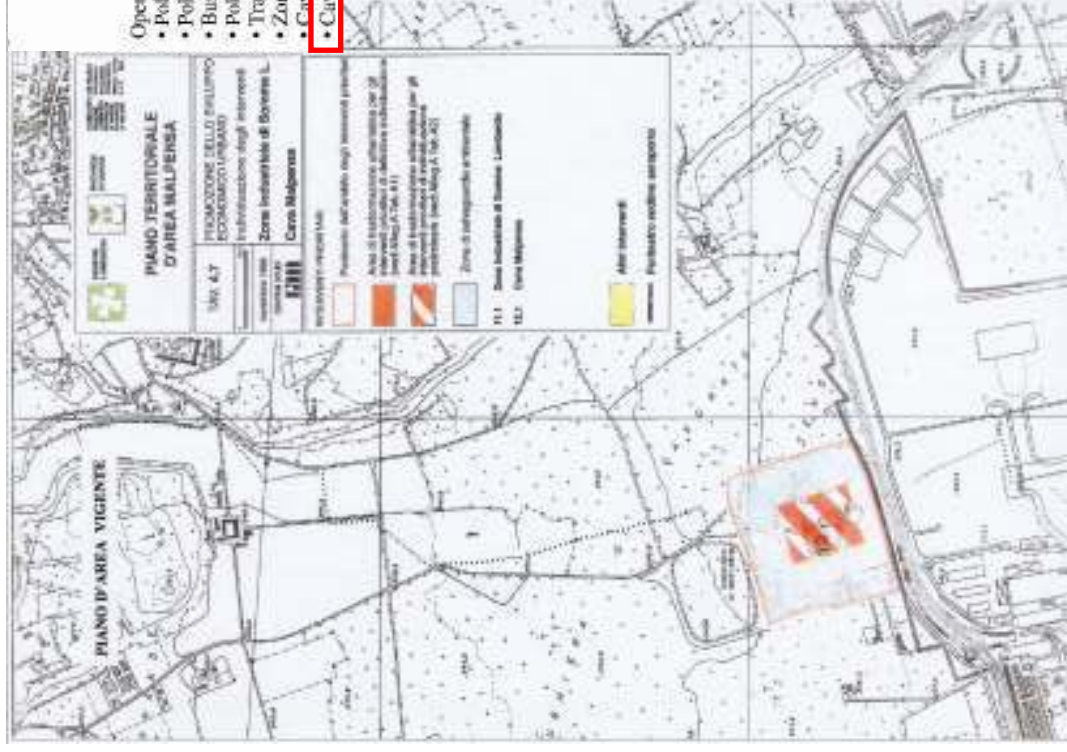
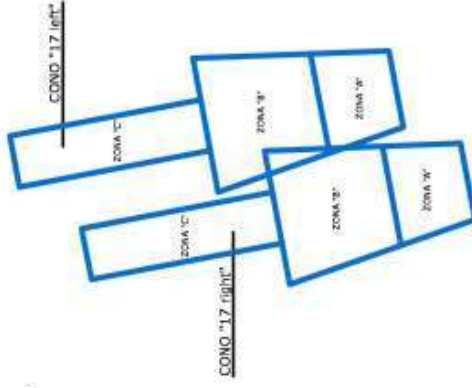
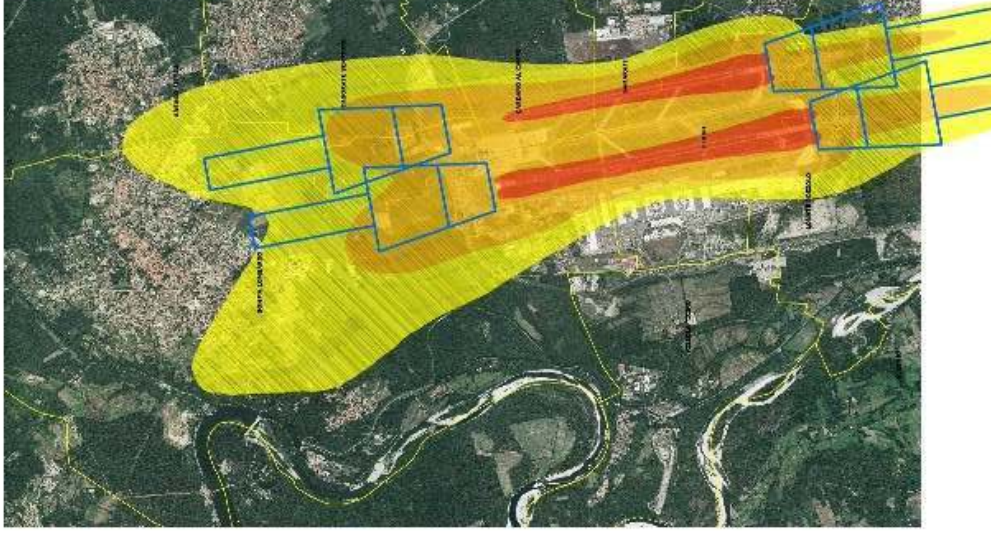


Tabella A 2  
**INTERVENTI PRIORITARI  
 DI INDIVIDUAZIONE PRELIMINARE**  
 Come descritti nel volume 3° "Quadro progettuale"  
 del Piano territoriale d'area Malpensa

- Opere di trasformazione
- Polo turbanco integrato di Busto Arsizio
  - Polo fieristico di Busto Arsizio
  - Business Park (in comune di Gallarate)
  - Polo Massale Stabilimenti Caproni (nei comuni di Fermo, Somma Lombardo e Vizzola Ticino)
  - Trade Center (in comune di Vizzola Ticino)
  - Zona industriale in comune di Somma Lombardo
  - Cava Malpensa in comune di Lonate Pozzolo (interventi di recupero zone degradate e compromesse).
  - Cava Malpensa nei comuni di Somma Lombardo e Casorate Sempione (interventi di recupero zone degradate e compromesse).

# PIANO DI RISCHIO AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000 art. 707 del Codice di Navigazione



## Legenda

	60 dB
	65 dB
	70 dB



Nelle **zone A** sono vietate le nuove edificazioni, ad esclusione di quanto previsto nel Piano d'Area Malpensa ("Cava Malpensa").

Nelle **zone B e C** sono invece consentite le attività previste dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino senza la possibilità di cambio di destinazione d'uso che possa portare un aumento del carico antropico.

SCENARIO di RIFERIMENTO: COMMISSIONE AEROPORTUALE  
MALPENSA TRAFFICO 2004 - D.M. 31/10/1997

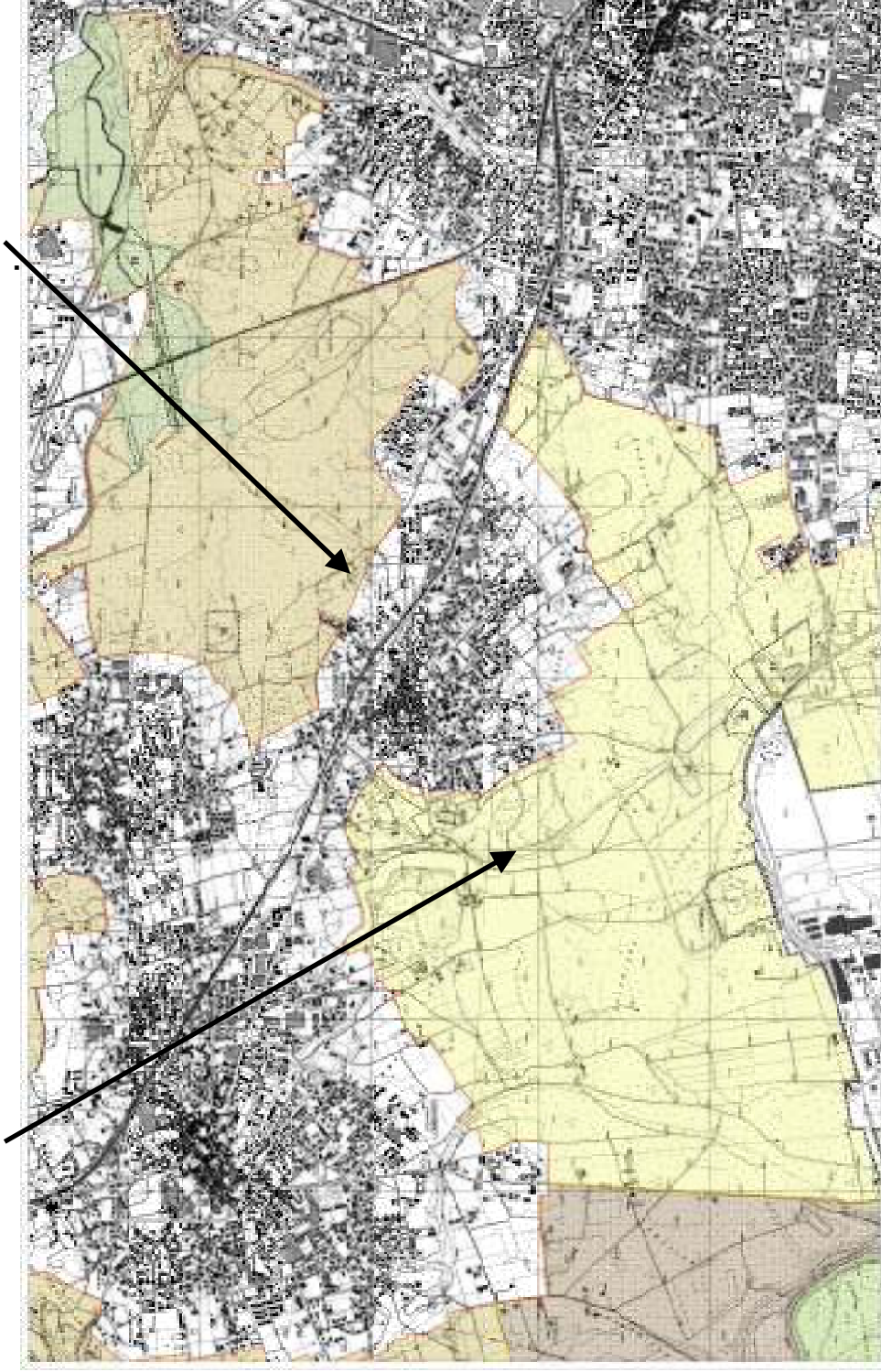
COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

INDICE

# PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

G1 “zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale”

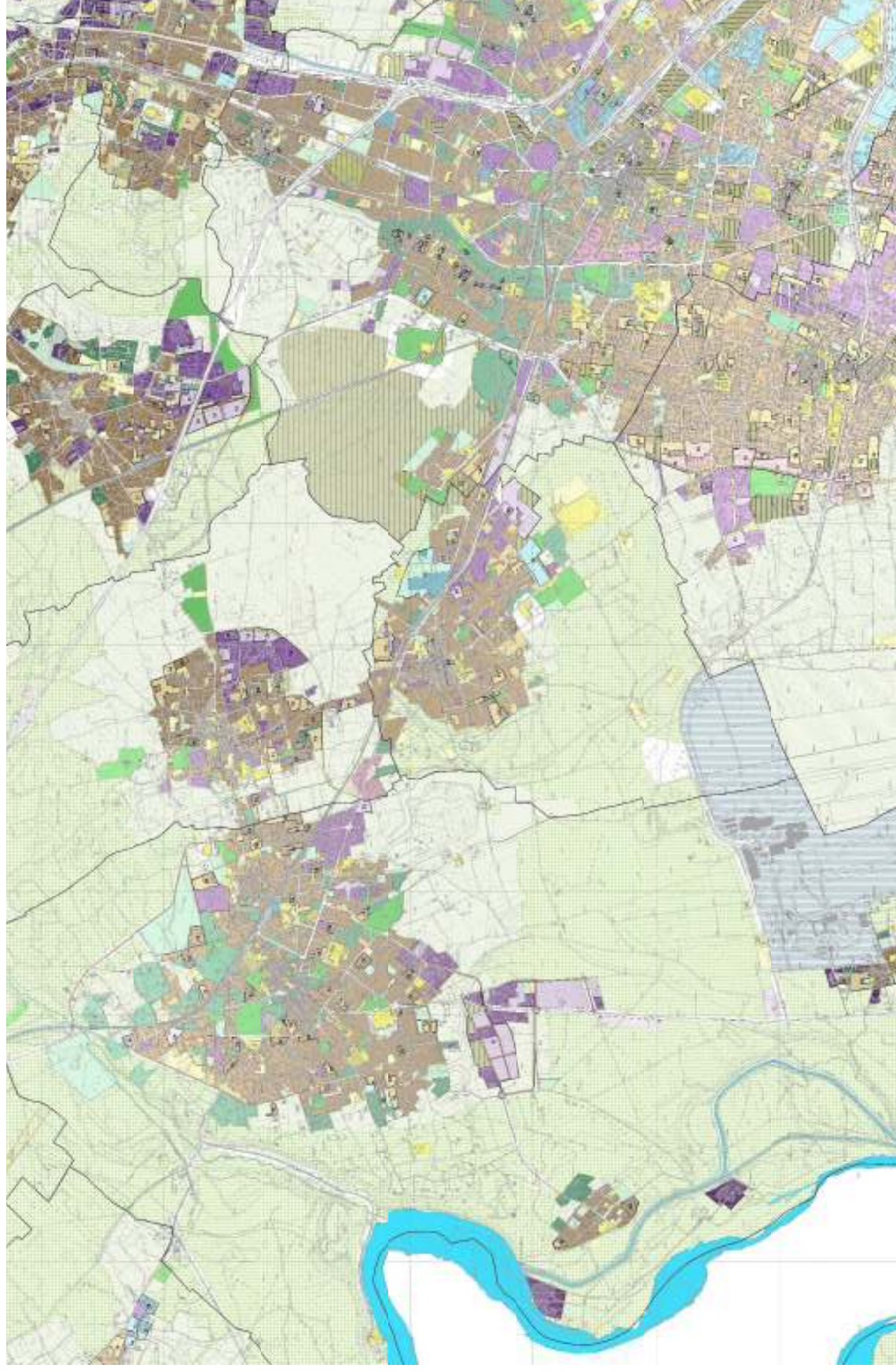
C2 “zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico”



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

## MOSAICO P.R.G. LIMITROFI

INDICE





## IPOSTESI RETE FERROVIARIA

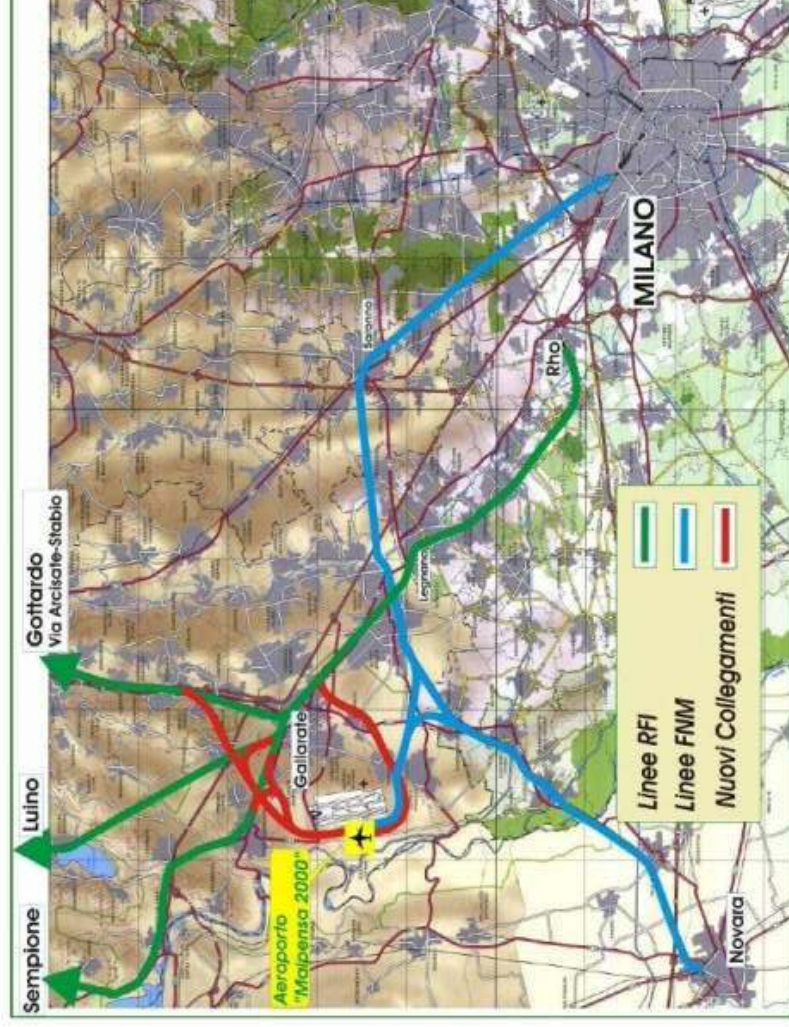
Collegamento ferroviario in previsione - fonte Rete Ferroviaria Italiana (RFI)

### Accessibilità da Sud a Malpensa

#### Descrizione

Il progetto prevede la continuazione in direzione sud di una nuova linea a doppio binario, a partire dalla nuova stazione passante di Malpensa, prevista nel progetto preliminare del collegamento da nord alla stazione aeroportuale. Il tracciato prosegue con un'ampia curva per orientarsi verso la direttrice Gallarate Rho e inserirsi nuovamente sulla linea RFI esistente.

Dallo studio di fattibilità, sviluppato nel corso del 2003, è emerso che è da considerare più conveniente, dal confronto delle diverse soluzioni di tracciato analizzate, quella che minimizza l'estesa del collegamento tra la stazione passante e la linea Gallarate-Rho e che permette inoltre un innesto sulla stessa linea con interventi di media difficoltà; la soluzione individuata deve inoltre permettere il collegamento con la linea FNM per la direzione Novara al fine di garantire i collegamenti per Torino e Genova.



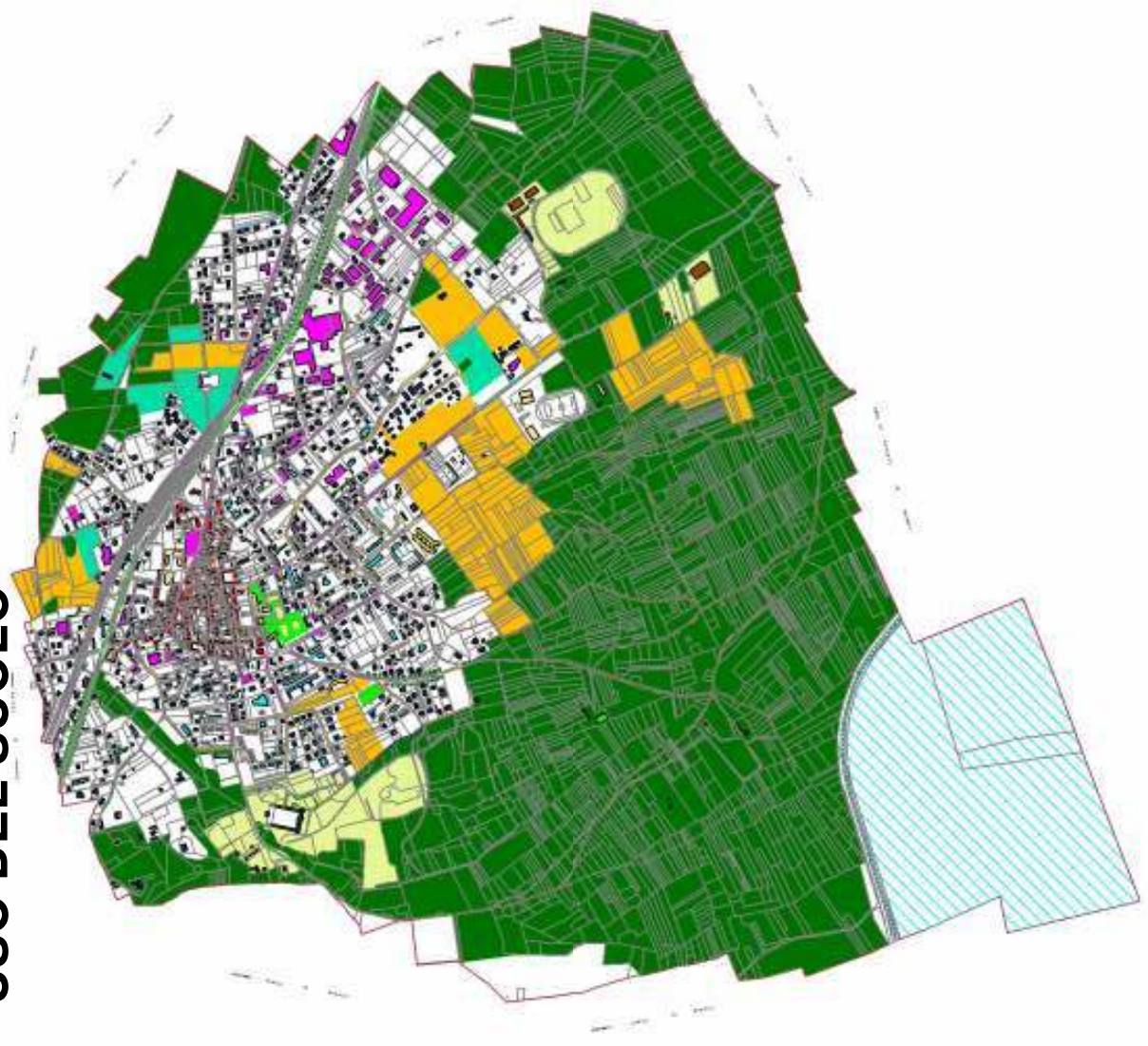
COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

INDICE

# IL DOCUMENTO DI PIANO

# USO DEL SUOLO

## LEGENDA



### USO DEL SUOLO

- FILARE ALBERATO
- GIARDINO PUBBLICO
- AREA COLTIVATA
- BOSCO
- PRATO/INCOLTO
- GIARDINO PRIVATO

### INFRASTRUTTURE

- STRADA STATALE (S.S. 33 DEL SEMPIONE)
- STRADA PROVINCIALE (S.P. 68)
- STRADA STATALE (S.S. 336 PER MALPENSA)
- STRADE COMUNALI PRINCIPALI
- STRADE COMUNALI SECONDARIE
- STRADE CAMPESTRI E IPOVIE
- LINEA FERROVIARIA MILANO-DOMODOSSOLA

### TESSUTO URBANO

- NUCLEO STORICO

- EDIFICI PUBBLICI E SERVIZI

### TIPOLOGIE EDILIZIE

- CASE A SCHIERA

- EDIFICI MONO O BIFAMILIARI

- EDIFICI PLURIPIANO

- MANEGGI

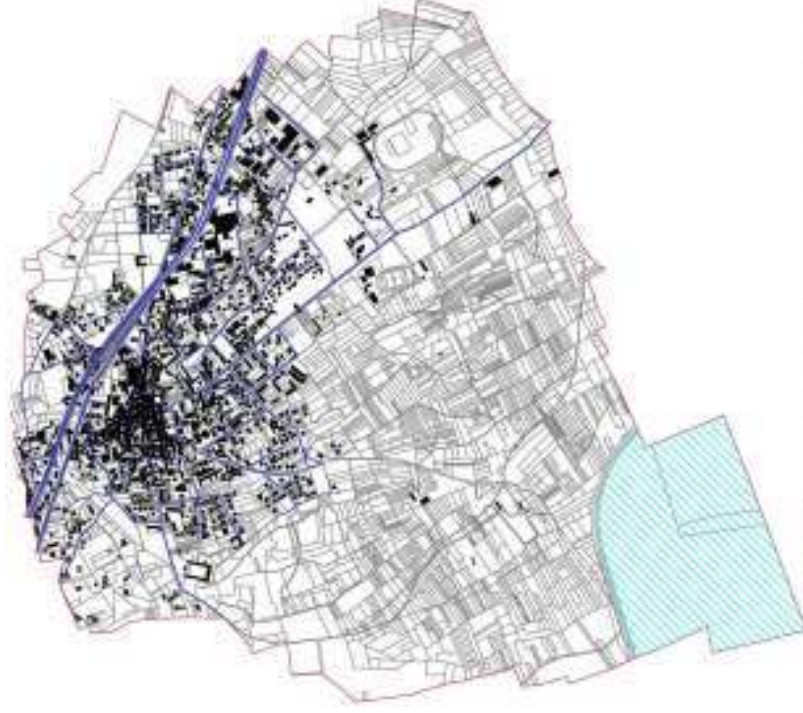
- EDIFICI INDUSTRIALI

- EDIFICI MINORI-BOX

- CONFINI DEL TERRITORIO COMUNALE

# OCCUPAZIONE DEL SUOLO

	HA	% rispetto all'intero territorio
INTERO TERRITORIO	690	100,00 %
PARCO DEL TICINO	384	52,75 %
ZONA IC	262	37,97 %
MALPENSA	64	9,28 %
AREE URBANIZZATE	160	23,19 %
AREE COLTIVATE, BOSCO E PARCHI ALL'INTERNO DELL'IC	65	9,42 %
AREE E-V	35	5,07 %
INFRASTRUTTURE	91	13,19 %



INFRASTRUTTURE = 91 ha (13,19% dell'intero territorio)

LEGENDA



AREE URBANIZZATE = 160 ha (23,19% dell'intero territorio)

LEGENDA



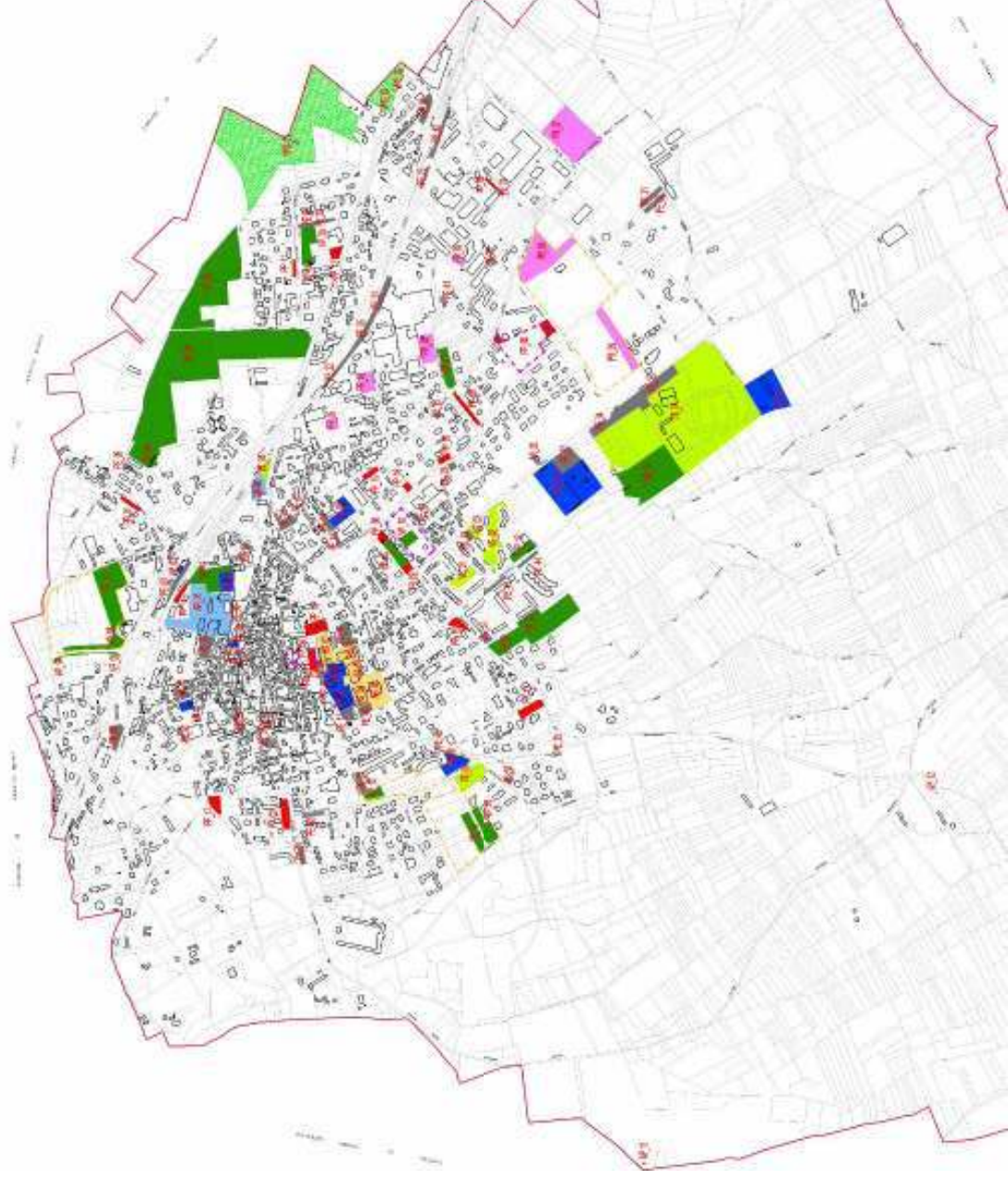
PARCO DEL TICINO = 384 ha (52,75% dell'intero territorio)

LEGENDA



# STANDARD DA PRG

## INDICE



- AP\_ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI
- AS\_ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI
- AR\_ATTREZZATURE RELIGIOSE
- PE\_PARCHEGGI ESISTENTI
- PP\_PARCHEGGI IN PROGETTO
- VE\_SPAZI PUBBLICI A VERDE ATTREZZATO A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT
- VP\_SPAZI PUBBLICI A VERDE ATTREZZATO A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT IN PROGETTO
- VPS\_AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A LIVELLO SOVRACOMUNALE
- PR\_AREE PER STANDARDS AL SERVIZIO DELLE ZONE PRODUTTIVE E ZONE POLIFUNZIONALI
- PIANO ESECUTIVO DA ATTUARE
- PIANO ESECUTIVO IN FASE DI ATTUAZIONE
- CONFINI DEL TERRITORIO COMUNALE

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)  
**STATO ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

**INDICE**

PERIMETRO DEI PIANI ESECUTIVI

PIANO ESECUTIVO ATTUATO

PIANO ESECUTIVO DA ATTUARE

PIANO ESECUTIVO IN FASE DI ATTUAZIONE

ZONE OMOGENEE

ZONA OMOGENEA A2  
di interesse storico e ambientale

ZONA OMOGENEA A3  
verde privato vincolato

ZONA OMOGENEA B2  
residenziale di completamento

ZONA OMOGENEA C1  
residenziale turistico-alberghiera a PL

ZONA OMOGENEA C2  
residenziale di espansione per P.E.E.P

ZONA OMOGENEA C3  
residenziale di espansione a PL

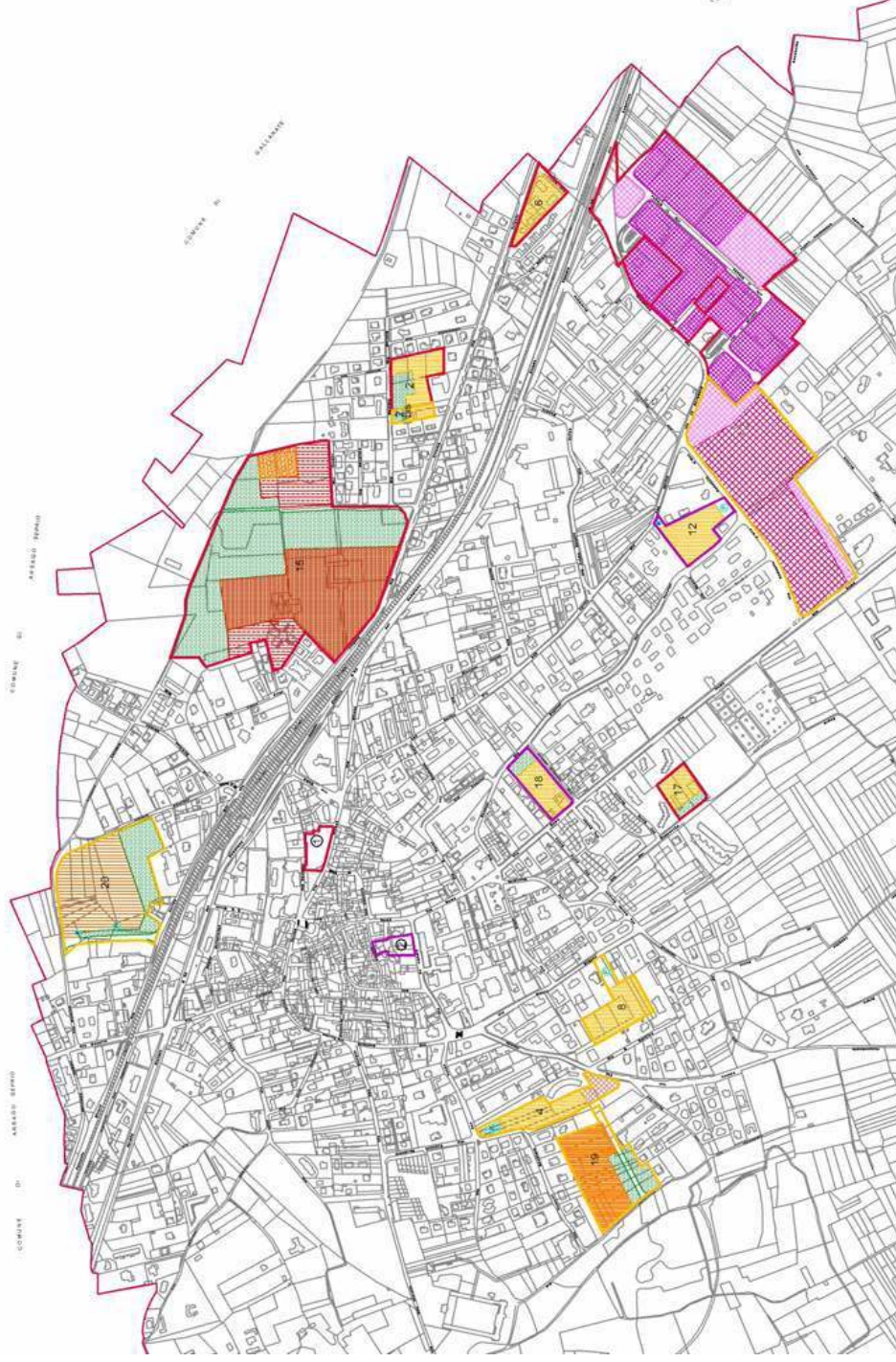
AREE STANDARD A SERVIZIO  
DELLE ZONE PRODUTTIVE

AREE ATTREZZATURE PUBBLICHE

SPAZI PUBBLICI A VERDE  
ATTREZZATO

AREE PER PARCHEGGI DI USO  
PUBBLICO

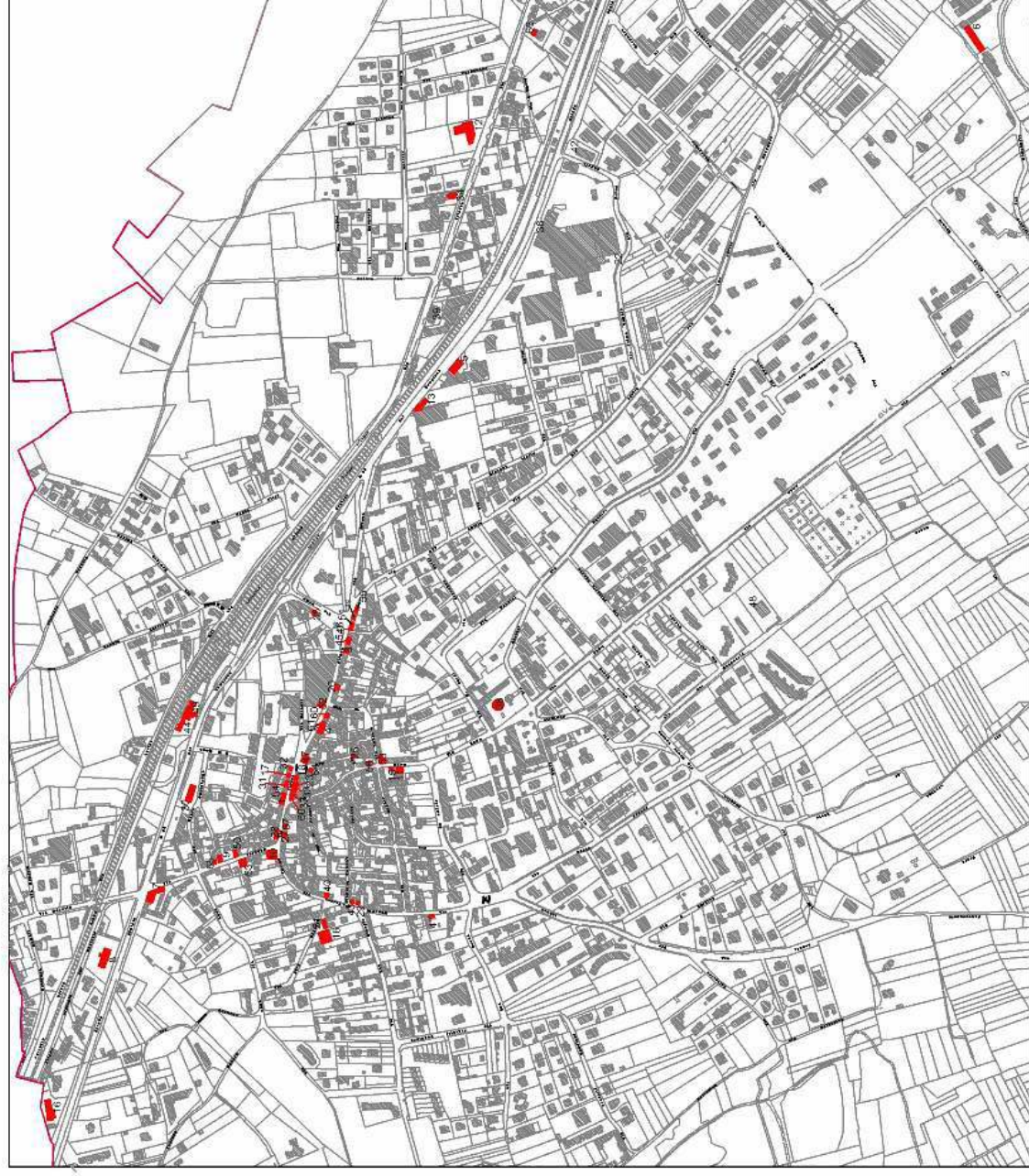
CONFINI DEL TERRITORIO  
COMUNALE



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)

## ESERCIZI COMMERCIALI

INDICE




# CRITICITA' E OPPORTUNITA'

## INDICE

AMBITI E AREE DI CRITICITA'



-  ASSE DEL SEMPIONE DA RIQUALIFICARE
-  ZONE CONSOLIDATE DI EPOCA STORICA DA RIQUALIFICARE
-  ZONE PRODUTTIVE MISTE AD AREE RESIDENZIALI DA TRASFORMARE O TRASFERIRE
-  SPAZI PUBBLICI DA RIORGANIZZARE E RIQUALIFICARE
-  CAVA DISMESSA


-  VIABILITA' ESISTENTE DA RIQUALIFICARE
-  PERCORSI PEDONALI ESISTENTI DA VALORIZZARE
-  LINEA FERROVIARIA DI COLLEGAMENTO CON MALPENSA IN PROGETTO
-  SEDIME AEROPORTUALE

OPPORTUNITA' DI FRUIZIONE PAESISTICO AMBIENTALE

-  VERDE PUBBLICO ATTREZZATO IN PROGETTO
-  AREA PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO
-  MANEGGI ESISTENTI
-  MANEGGI IN PROGETTO

-  PISTE CICLO-PEDONALI ESISTENTI
-  PISTE CICLO-PEDONALI IN PROGETTO
-  PISTE PEDONALI E IPOVIE

-  ZONA G1 DEL P.T.C. PARCO DEL TICINO
-  ZONA C2 DEL P.T.C. DEL PARCO DEL TICINO

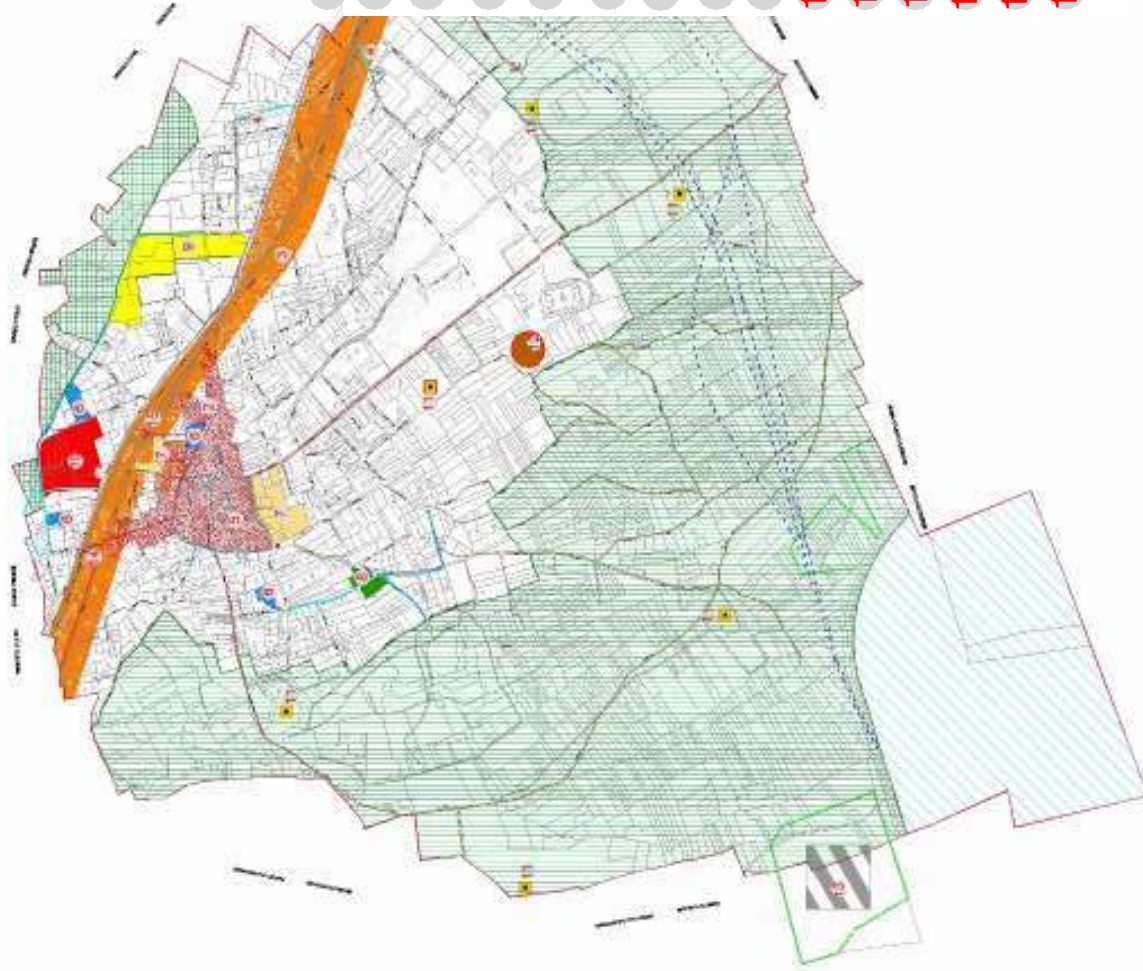
-  PERIMETRO DI ZONA I.C. DI P.T.C. PARCO TICINO

-  AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE

-  PALAZZETTO PER ATTIVITA' EQUESTRI IN PROGETTO

-  VIABILITA' PERIMETRALE IN PROGETTO

-  ATTRAVERSAMENTO AEREO DELLA S.S. 39 DEL SEMPIONE IN PROGETTO



















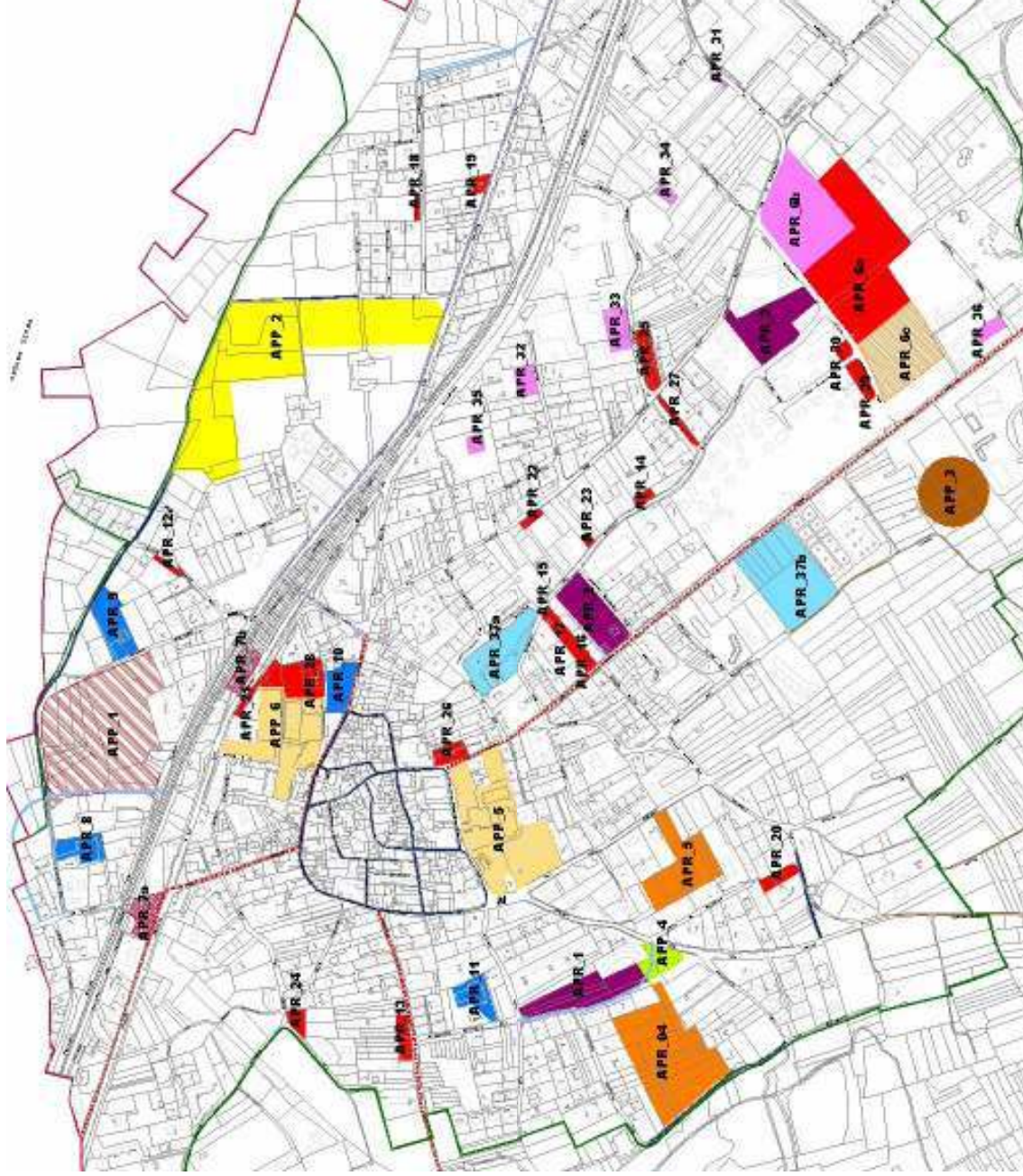
- 1** OPPORTUNITA': integrazione ambientale con il Parco del Ticino
- 2** CRITICITA': collegamento ciclabile esistente solo con Gallarate  
OPPORTUNITA': creazione di una nuova rete di connessione ciclo pedonale
- 3** CRITICITA': mancanza di un rapporto più urbano con la città attraversata, determinando la necessità di mitigazione ambientale  
OPPORTUNITA': valorizzazione dell'area con diversa pavimentazione, alberature e collegamenti pedonali per il tratto urbano della strada statale, attenuando il traffico e la velocità
- 4** OPPORTUNITA': completamento viario perimetrale e riqualificazione viabilità esistente
- 5** CRITICITA': centro storico non in buono stato di mantenimento con parte delle abitazioni in disuso  
OPPORTUNITA': riqualificazione del tessuto residenziale esistente con opere di riqualificazione delle costruzioni
- 6** CRITICITA': ambiti caratterizzati da insediamenti produttivi di varia origine e funzione che non hanno più ragione di rimanere tali  
OPPORTUNITA': trasformazione delle aree e adeguamenti funzionali
- 7** CRITICITA': edifici con funzione pubblica con caratteristiche funzionali e architettoniche differenti  
OPPORTUNITA': interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa
- 8** CRITICITA': parco pubblico di piccole dimensioni  
OPPORTUNITA': ampliamento del parco
- 9** OPPORTUNITA': area di pregio ambientale con destinazione pubblica per la realizzazione di un intervento di iniziativa privata convenzionata
- 10** OPPORTUNITA': piano di edilizia convenzionata
- 11** OPPORTUNITA': valorizzazione delle attività equestri presenti sul territorio comunale
- 12** OPPORTUNITA': realizzazione di un palazzetto sportivo dedicato principalmente alle attività equestri
- 13** CRITICITA': cava dismessa  
OPPORTUNITA': riconversione dell'area
- 14** CRITICITA': area parcheggio priva di immagine  
OPPORTUNITA': riqualificazione dell'area con inserimento di nuovi volumi da destinare a residenziale, terziario e commerciale
- 15** CRITICITA': ex stazione ferroviaria ed edifici accessori in disuso  
OPPORTUNITA': riqualificazione dell'area con inserimento di nuovi volumi da destinare a residenziale, terziario e commerciale



# AREE DI TRASFORMAZIONI

## INDICE

- AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**  
 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVGENTE
-  PIANO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA
  -  AREA DELLA MASNAGA
  -  PALAZZETTO SPORTIVO
  -  AREA A VERDE ATTREZZATO
  -  AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA
  -  SPAZI PUBBLICI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE
- AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE**  
 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVGENTE
-  PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE
  -  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE
- AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVGENTE**
-  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO
  -  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO
  -  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO
- NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE**
-  AREA POLIFUNZIONALE
  -  AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE
  -  AREA MISTA RESIDENZIALE/RICETTIVO SPORTIVO
- AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**
-  AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
  -  AREE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO



# AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

APP\_1 piano per l'edilizia convenzionata



Indirizzo via Enrico Toti	zonizzazione PRG C2	mq SUPERFICIE A STANDARD
mq SUPERFICIE 34.802	DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE	mq EDIFICABILI 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. È delimitata a nord e ad ovest da una zona boscata, a sud ed est dal tessuto residenziale esistente.

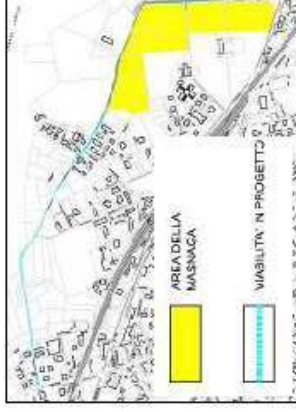
## PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

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 tipologia 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.
- 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.

APP\_2 area della Masnaga



Indirizzo via Trieste	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD
mq SUPERFICIE 44.480	DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RICETTIVO	mq EDIFICABILI 8.000,00

## 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 barcentrica rispetto al sito, è collocata la Villa Masnaga, edificio di pregio architettonico ed antica dimora dei proprietari dell'intero comprensorio ambientale.

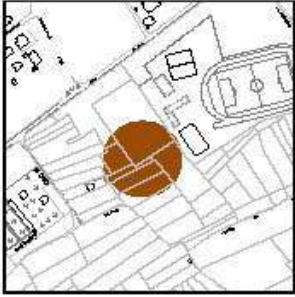
## PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI

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, ricettivo, 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.

APP\_3 palazzetto sportivo



Indirizzo via Roma	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE m <sup>2</sup> /mq	SLP EDIFICABILE 10.000

**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 PRG, 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 statale 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.

APP\_4 area a verde attrezzato



Indirizzo via Solferino	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = AREA A VERDE ATTREZZATO		

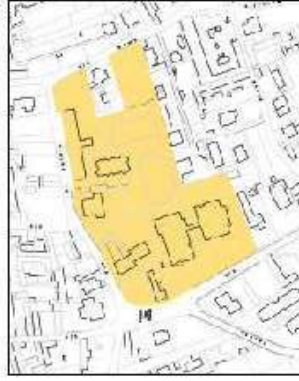
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area è collocata nella zona ovest del territorio comunale, in un'area caratterizzata da un tessuto residenziale intercalato da aree verdi. Il lotto individuato sulla scheda corrisponde alla superficie a standard di un piano esecutivo in corso di realizzazione. La collocazione a sud dell'area di piano, è motivata dalla volontà amministrativa di ampliare il parco pubblico esistente confinante e posto a sud ovest.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**

Il progetto dovrà essere realizzato con iniziativa pubblica e finalizzato ad attrezzare il luogo secondo un disegno complessivo ed unitario con l'area verde limitrofa.

**APP\_5 spazi pubblici da sottoporre a piani di riqualificazione**



Indirizzo via E. De Amicis	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD
DESTINAZIONE D'USO P. G. T. = STANDARD		

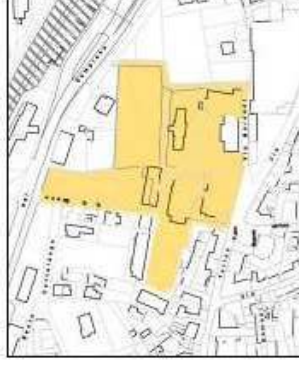
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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\_6 servizi religiosi da sottoporre a piano di riqualificazione**



Indirizzo via San Giovanni Bosco	zonizzazione PRG standard	Mq SUPERFICIE A STANDARD
DESTINAZIONE D'USO P. G. T. = STANDARD		

**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.

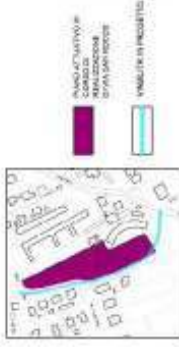
Il progetto dovrà prevedere un intervento di riqualificazione generale in cui vengano esaltati il ruolo della chiesa e del sagrato, nonché gli spazi pavimentati e a verde.

Dovrà essere affrontata con priorità la riqualificazione dell'area antistante la Chiesa, piazza priva di identità come spazio pubblico con edifici in contrasto ambientale per altezza e tipologia edilizia.

Inoltre dovrà essere data rilevanza al como ottico della scalinata, unione visiva tra la piazza della Chiesa e piazza G. Mazzini.

# AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORTMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

APR\_3 piano attuativo in corso di realizzazione in via San Rocco



Indirizzo	via San Rocco	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via San Rocco	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via San Rocco	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via San Rocco	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
L'area è ubicata ad ovest con una zona residenziale di media densità edificata 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.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**  
L'area è soggetta ad un piano attuativo già in corso di attuazione.

APR\_4 piano attuativo da realizzare in via Solferino



Indirizzo	via Solferino	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Solferino	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Solferino	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Solferino	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE

**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.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**  
L'area è soggetta ad un piano attuativo già privilegiato 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 confort.

APR\_2 piano attuativo in corso di realizzazione in via Roma



Indirizzo	via Roma	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Roma	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Roma	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Roma	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
L'area è nella zona centrale del territorio, compresa tra via Roma e via Rossini, in un'area di media densità edificata.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**  
L'area è soggetta ad un piano attuativo già in corso di attuazione.

APR\_5 piano attuativo da realizzare in via Monte Grappa



Indirizzo	via Monte Grappa	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Monte Grappa	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Monte Grappa	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Monte Grappa	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE

**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 privilegiato 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 confort.

APR\_3 piano attuativo in corso di realizzazione in via Medaglia d'Oro



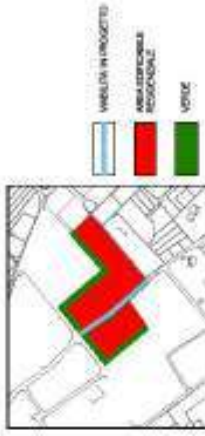
Indirizzo	via Medaglia d'Oro	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Medaglia d'Oro	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Medaglia d'Oro	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE
Indirizzo	via Medaglia d'Oro	PROVINCIA	VA	COMUNE	CASORATE SEMPIONE

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
L'area è collocata a est del territorio comunale in una zona di media densità edificata caratterizzata da edifici mono-bilocali di due piani. Confina a sud con via Medaglia 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 attuazione.

# AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

APR\_6a piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro



Intervento via Medaglie d'Oro	autorizzazione POS DM	mq SUPERFICIE A STANDARD 5.175,00
DESTINAZIONE D'USO P.O.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE (n) mq/mq	mq EFFICACILI
37.884	0,7	26.264,58
		INDICE
		PRELIMINARE
		OBBLIGATORIO (mq)
		maximo
		0,35

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificio spazioso 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 verde perimetrale al lato o di filtro lungo la strada. L'intervento colto attuato con il piano esecutivo, è pari a mc 28.284,50 con mq 5.173,00 di area a standard.  
L'indice è stato dalla giunta del dual build (0,7 minimo e 0,35 massimo).  
L'accesso al lotto dovrà avvenire in modo assiale allo stesso, realizzando un tracciato stradale esistente preesistente una liberatura su entrambi i lati. I fabbricati saranno realizzati ponendo molta attenzione alla disposizione interna degli appartamenti in modo da privilegiare gli affacci soleggiati alla zona giorno e garantire le condizioni di confort.  
Ai fini del risparmio energetico il corpo edificio dovrà essere realizzato in modo da conseguire almeno la classe B come determinata dalle disposizioni normative vigenti.

APR\_6b piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro

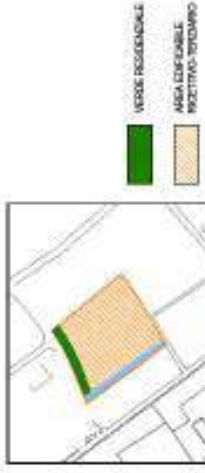


Intervento via Medaglie d'Oro	autorizzazione POS DM	mq SUPERFICIE A STANDARD 10.300
DESTINAZIONE D'USO P.O.T. = ARTIGIANALE - COMMERCIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE copria	mq COSTRUIBILI
10.000	1,00	12.000,00

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificio spazioso 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 edificio 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 penetrazione 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. Il progetto dovrà prevedere l'insediamento 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.

APR\_6c piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro



Intervento via Medaglie d'Oro	autorizzazione POS DM	mq SUPERFICIE A STANDARD 3.400
DESTINAZIONE D'USO P.O.T. = RESIDENZIALE - TURISMO		
mq SUPERFICIE	INDICE copria	mq COSTRUIBILI
10.000	1,2	12.000,00

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
L'area è collocata al margine sud-est dell'abitato di Casorate Sempione, confinante con un edificio spazioso 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'edificio esistente.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**  
Nella scheda individuata con la sigla APR\_6c è riportato il lotto destinato all'attività ricettivo-turistica, con indicata la cortina verde di penetrazione 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 prevedere l'insediamento degli allineamenti stradali e della presenza di essenze arboree.

# AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

APR\_7a area polifunzionale S.S. 33 del Sempione



Indirizzo S.S. del Sempione	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = MSTA		

mq SUPERFICIE	INDICE (It.) me/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA (Itp) me/mq	mc EDIFICABILI
2.440	0,8	0,7	3.060

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

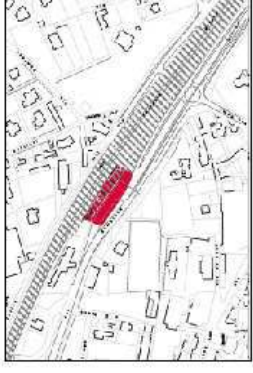
Uno dei temi urbanistici affrontati dal nuovo PGT è la riqualificazione dell'area sulla strada statale del Sempione, attraverso due interventi volumetrici significativi "le porte di ingresso alla città". Il sito è individuato e collocato a nord del territorio comunale, tra la ferrovia e la strada statale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

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.

APR\_7b area polifunzionale ex stazione ferroviaria S.S. 33 del Sempione



Indirizzo S.S. del Sempione	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = MISTA		

mq SUPERFICIE	INDICE (It.) me/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA (Itp) me/mq	mc EDIFICABILI
1.800	0,8	0,7	2.700

**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.





# AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

APR\_12 area di completamento residenziale



Indirizzo via Damiano Chiesa	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE 406	INDICE mc/mq 0,80	mq EDIFICABILI 324,80

**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. 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.

APR\_31 area di completamento produttivo



Indirizzo via IV Novembre	zonizzazione PRG standard	mq SUPERFICIE A STANDARD non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = PRODUTTIVO		
mq SUPERFICIE 212	INDICE mq/mq 0,80	SLP EDIFICABILE 127,20

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

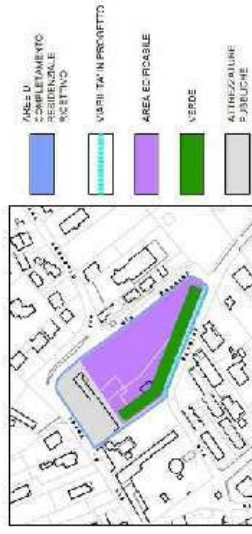
L'area è collocata nella zona industriale del territorio comunale di recente espansione, verso sud est. E' delimitata verso sud-ovest da via IV novembre e confina con edifici a carattere prevalentemente industriale/artigianale.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**

L'area è soggetta a permesso di costruire convenzionato con destinazione produttivo.

# AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

APR\_37a area residenziale da riqualificare in via G. Verdi



Indirizzo via Verdi	zonizzazione PRG V1	mq SUPERFICIE A STANDARD 1.929
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE 8.408,80	INDICE mc/mq 0,50	mq EDIFICABILI 4.204,30

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

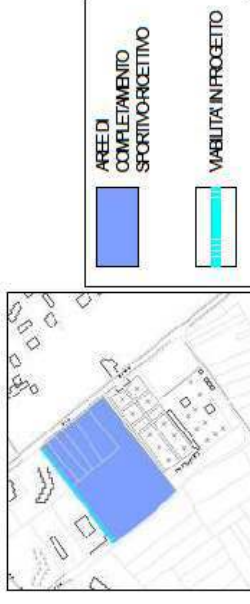
L'area è collocata nella zona centrale dei territori comunale tra via G. Verdi, via G Puccini e via G. Rossini. Attualmente è destinata ad attività di scuderia con una ampia area piantumata con essenze di pregio d'alto fusto.

**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 dovrà prevedere la trasformazione dell'area attraverso un piano esecutivo convenzionato con l'individuazione dell'area standard e dell'area verde da posizionarsi secondo lo schema individuato nella presente scheda. Nella trasformazione urbana saranno salvaguardate le essenze arboree di pregio esistenti.

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.

APR\_37b area ricettivo/sportivo in via Roma



Indirizzo via Roma	zonizzazione PRG rispetto cimiteriale	mq SUPERFICIE A STANDARD 1.500
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = AGRICOLO-SPORTIVO		
mq SUPERFICIE 14.735	INDICE mq/mq 0,2	SLP EDIFICABILE 2.947,00

**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 ipica-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.