

# COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(Provincia di Varese)



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

Segretario Generale  
Adolfo D'Agata

Assessore all'urbanistica  
Marco Grasso

Ufficio tecnico

Progetto  
\_ BCG Associati di 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. Federica Rando  
arch. Rosaria Verardi  
arch. Marisa Zuzzaro

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica  
Studio Associato *EcoLogo*  
Via Lamarmora, 12 - 20013 Magenta (MI)  
tel. 339.3865535 - 347.7435767 fax 02.97003500

Piani di Settore

SCALA

DATA

ELEBORATO

-

ottobre 2009

**A\_25**

**INDICE**

<b>1 AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO .....</b>	<b>3</b>
APP_1 piano per l'edilizia convenzionata.....	4
APP_2 area della Masnaga.....	5
APP_3 palazzetto sportivo .....	6
APP_4 area a verde attrezzato.....	7
APP_5 spazi pubblici da sottoporre a piani di riqualificazione .....	8
APP_6 servizi religiosi da sottoporre a piano di riqualificazione.....	9
<b>2 AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORMATIVE</b>	
<b>RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE.....</b>	<b>10</b>
APR_1 piano attuativo in corso di realizzazione in via San Rocco .....	11
APR_2 piano attuativo in corso di realizzazione in via Roma.....	12
APR_3 piano attuativo in corso di realizzazione in via Medaglie d'Oro.....	13
APR_4 piano attuativo da realizzare in via Solforino.....	14
APR_5 piano attuativo da realizzare in via Monte Grappa .....	15
<b>2.2 AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE</b>	
<b>RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE.....</b>	<b>106</b>
APR_6a piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro .....	18
APR_6b piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro .....	19
APR_6c piano attuativo da realizzare in via Medaglie d'Oro .....	20
APR_7a area polifunzionale S.S. 33 .....	21
APR_7b area polifunzionale ex stazione ferroviaria S.S. 33 .....	22
APR_8 area dimessa da riqualificare in via Maccallè .....	23
APR_9 area dimessa da riqualificare in via Cesare Battisti .....	24
APR_10 area dimessa da riqualificare in via Milano.....	25
APR_11 area dimessa da riqualificare in F.lli Bandiera.....	26
APR_12 area di completamento residenziale.....	27
APR_13 area di completamento residenziale.....	28
APR_14 area di completamento residenziale.....	29
APR_15 area di completamento residenziale.....	30
APR_16 area di completamento residenziale.....	31
APR_17 area di completamento residenziale.....	32
APR_18 area di completamento residenziale.....	33
APR_19 area di completamento residenziale.....	34
APR_20 area di completamento residenziale.....	35
APR_21 area di completamento residenziale.....	36
APR_22 area di completamento residenziale.....	37
APR_23 area di completamento residenziale.....	38
APR_24 area di completamento residenziale.....	39

<b>APR_25 area di completamento residenziale.....</b>	<b>40</b>
<b>APR_26 area di completamento residenziale.....</b>	<b>41</b>
<b>APR_27 area di completamento residenziale.....</b>	<b>42</b>
<b>APR_28 area di completamento residenziale.....</b>	<b>43</b>
<b>APR_29 area di completamento residenziale.....</b>	<b>44</b>
<b>APR_30 area di completamento residenziale.....</b>	<b>45</b>
<b>APR_31 area di completamento produttivo.....</b>	<b>46</b>
<b>APR_32 area di completamento produttivo.....</b>	<b>47</b>
<b>APR_33 area di completamento produttivo.....</b>	<b>48</b>
<b>APR_34 area di completamento produttivo.....</b>	<b>49</b>
<b>APR_35 area di completamento produttivo.....</b>	<b>50</b>
<b>APR_36 area di completamento produttivo.....</b>	<b>51</b>
<b>APR_37a area residenziale da riqualificare in via G. Verdi .....</b>	<b>52</b>
<b>APR_37b area ricettivo/sportivo in via Roma.....</b>	<b>53</b>

## **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 sottoelencate 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 economica popolare, con APP\_2 l'area verde denominata "Masnaga", con APP\_3 il luogo limitrofo al centro sportivo per la realizzazione del palazzetto dello sport, con APP\_4 l'area destinata a verde attrezzato.

I complessi pubblici individuati con la sigla APP\_5 e APP\_6, 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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Enrico Toti	C2	
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
34.602		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.

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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Trieste	standard	
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RICETTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
44.480		6.000,00

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

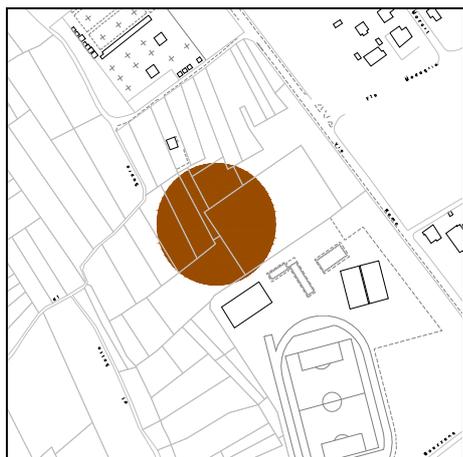
L'area è collocata nella zona nord del territorio comunale, al limite di un luogo boscato vincolato dal Parco del Ticino. Sulla sommità di un rilievo in posizione baricentrica rispetto al sito, è collocata la Villa Masnaga, edificio di pregio architettonico ed antica dimora dei proprietari dell'intero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

**APP\_3 palazzetto sportivo**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	standard	
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Solferino	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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via E. De Amicis	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	zonizzazione PRG	Mq SUPERFICIE A STANDARD
via San Giovanni Bosco	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 cono ottico della scalinata, unione visiva tra la piazza della Chiesa e piazza G. Mazzini.

## **2 AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE**

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

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

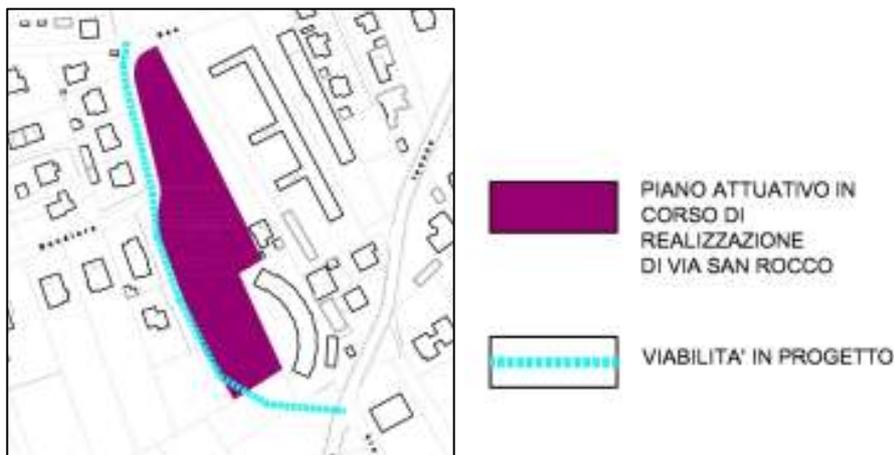
Le aree APR\_1- APR\_2- APR\_3 sono piani attuativi già previsti nel P.R.G. e attualmente in fase di progettazione.

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 piano attuativo in corso di realizzazione in via San Rocco**

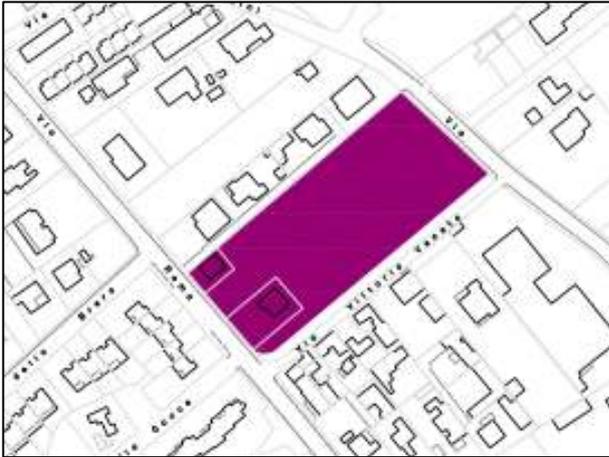
Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via San Rocco	B2	2.122,00
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
9.451	0,80	7.560,80

**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.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**

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

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

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	B2	1.600,00
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
6.735	0,80	5.388,00

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area è nella zona centrale del territorio, compresa tra via Roma e via Rossini, in una zona di media densità edilizia.

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**

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

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

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Medaglie d'oro	B2	2.234,00
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
8.431	0,80	6.744,80

**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.

**APR\_4 piano attuativo da realizzare in via Solferino**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Solferino	C3	4.500,00
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
20.024	0,80	16.019,20

**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 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

**APR\_5 piano attuativo da realizzare in via Monte Grappa**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Monte Grappa	C3	1.929,00
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
9.160	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.

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

Le aree indicate come APR\_6a, APR\_6b APR\_6c 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. 0,35 mc/mq) determina la volumetria totale a destinazione residenziale che è possibile realizzare nell'area.

I comparti APR\_7a e APR\_7b, 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.

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.

L'applicazione della perequazione è in questi casi facoltativa, e determina, nel caso se ne faccia ricorso, l'attribuzione di un indice premiale pari a 0,2 mc/mq, finalizzato anche ad incentivare il recupero di queste aree. L'indice volumetrico It, pari a 0,8 mc/mq, è dunque potenzialmente incrementabile di un indice Itp di 0,4 mc/mq, che a sua volta dà diritto ad una premialità di 0,2 mc/mq. Anche su queste aree non è prevista la cessione delle aree a standard.

Le aree contrassegnate con le sigle da APR\_12 ad APR\_28 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.

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.

Le aree APP\_31-35 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.

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.

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

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Medaglie d'Oro	D4	5.173,60
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		

mq SUPERFICIE	INDICE (lt) mc/mq	INDICE PEREQUAZIONE OBBLIGATORIO (ltp) mc/mq	mc EDIFICABILI
27.890	0,7	0,35	29.284,50

**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.

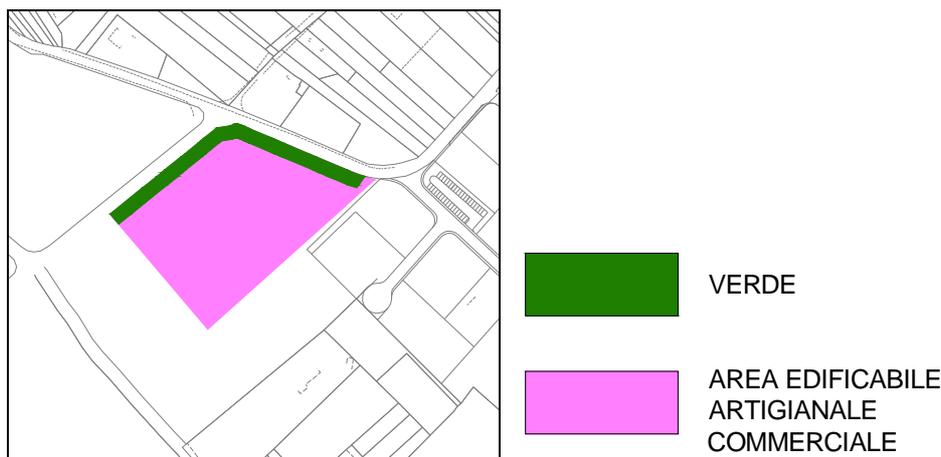
**PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED ADEMPIMENTI**

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. L'intervento edilizio attuato con il piano esecutivo, è pari a mc 29.284,50 con mq 5.173,60 di area a standard.

L'indice è dato dalla somma dei due indici (lt: 0,7 mc/mq e ltp: 0,35 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.

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

	VERDE
	AREA EDIFICABILE ARTIGIANALE COMMERCIALE

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Medaglie d'oro	D4	15.000,
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = ARTIGIANALE - COMMERCIALE		
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. 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.

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

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Medaglie d'oro	D4	2.400
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RICETTIVO - TERZIARIO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
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 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.

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

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

mq SUPERFICIE	INDICE (lt ) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA (ltp) mc/mq	mc EDIFICABILI
2.440	0,8	0,7	3.660

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

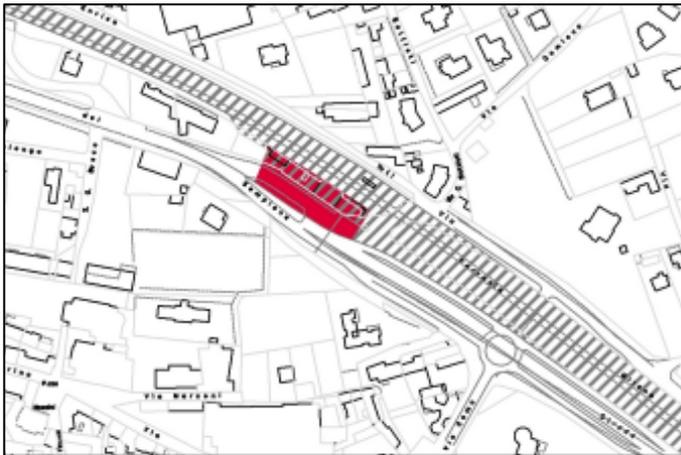
Uno dei temi urbanistici affrontati dal nuovo PGT è la riqualificazione dell'area sulla strada statale del Sempione, attraverso due interventi volumetrici significativi "le porte di ingresso alla città". Il sito è individuato e collocato a nord del territorio comunale, tra la ferrovia e la strada statale 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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
S.S.del Sempione	standard	non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = MISTA		

mq SUPERFICIE	INDICE (lt ) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA (ltp) mc/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".

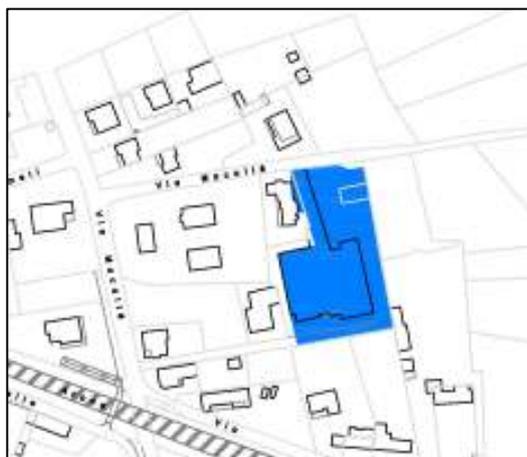
L'area è collocata nella zona centrale del territorio lungo la strada statale 33 del Sempione in una zona prevalentemente commerciale.

**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.

**APR\_8 area dimessa in via Maccallè**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Maccallè	standard	non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		

mq SUPERFICIE	INDICE (It) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE FACOLTATIVA (Itp) mc/mq	INDICE DI PREMIALITA' mc/mq	mc EDIFICABILI
1.385	0,8	0,4	0,2	1.939

**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 aree a standard.

**APR\_9 area dimessa in via Cesare Battisti**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Cesare Battisti		non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		

mq SUPERFICIE	INDICE (It ) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE FACOLTATIVO (Itp) mc/mq	INDICE DI PREMIALITA' mc/mq	mc EDIFICABILI
1.391	0,8	0,4	0,2	1.947,40

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

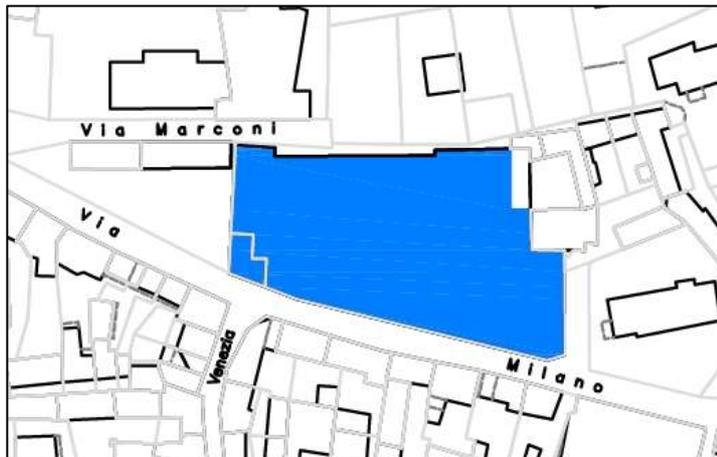
L'area è collocata nella zona nord al limite dell'edificato e sul confine con il Comune di Arsago Seprio. Confina a nord-est con una strada vicinale, ad ovest con l'area di espansione del PEEP e a sud con un edificato a bassa densità edilizia.

**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 aree a standard.

**APR\_10 area dimessa in via Milano**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Milano		non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		

mq SUPERFICIE	INDICE (It ) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE FACOLTATIVO (Itp) mc/mq	INDICE DI PREMIALITA' mc/mq	mc EDIFICABILI
3.096	0,8	0,4	0,2	4.334,40

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area collocata nel centro storico del paese, si affaccia su via Milano a sud, via Verbano a nord ed 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.

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. 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\_11 area dimessa in via F.Ili Bandiera**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Milano		non previsti
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		

mq SUPERFICIE	INDICE (It ) mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE FACOLTATIVO (Itp) mc/mq	INDICE DI PREMIALITA' mc/mq	mc EDIFICABILI
1.041	0,8	0,4	0,2	1.457,40

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

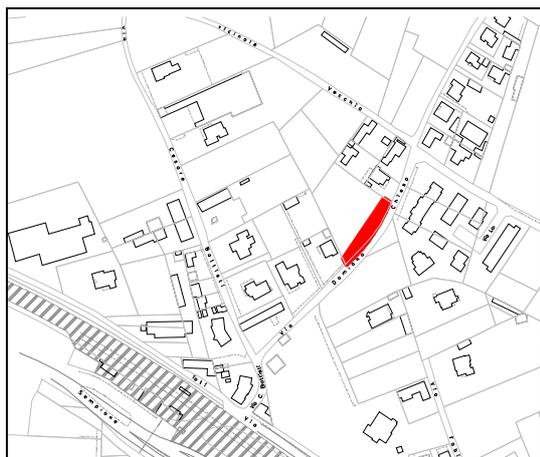
L'area è collocata nella zona ovest del territorio comunale in zona semi-centrale. Confina ad ovest con via F.Ili Bandiera, a nord, sud ed est con un tessuto residenziale rado.

**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 aree a standard.

**APR\_12 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Damiano Chiesa	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
406	0,80	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\_13 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via San Giorgio	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.373	0,80	1.098,40

**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. 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\_14 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
451	0,80	360,80

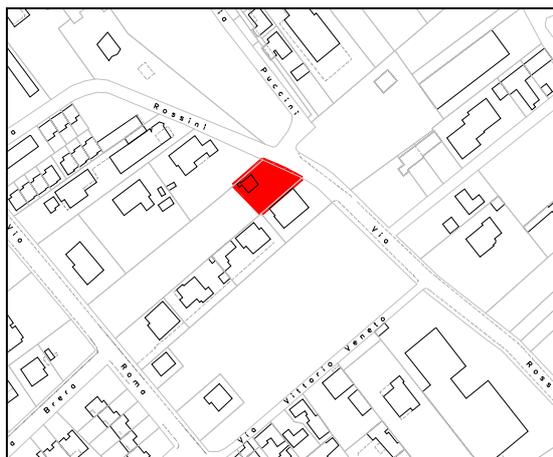
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_15 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
450	0,80	360,00

**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. 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\_16 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
384	0,80	307,20

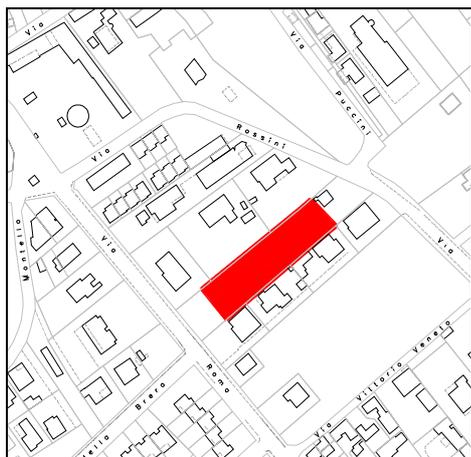
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_17 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.451	0,80	1.160,80

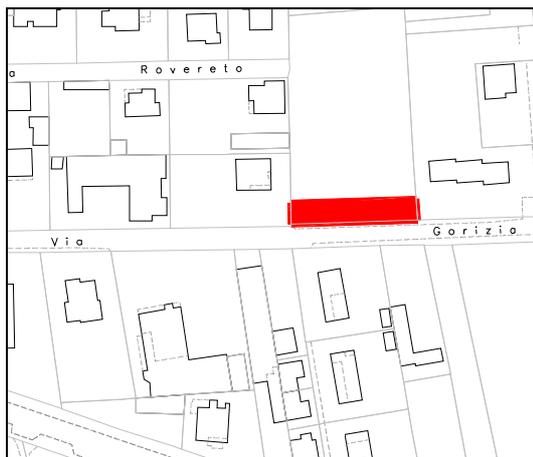
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_18 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Gorizia	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
290	0,80	232,00

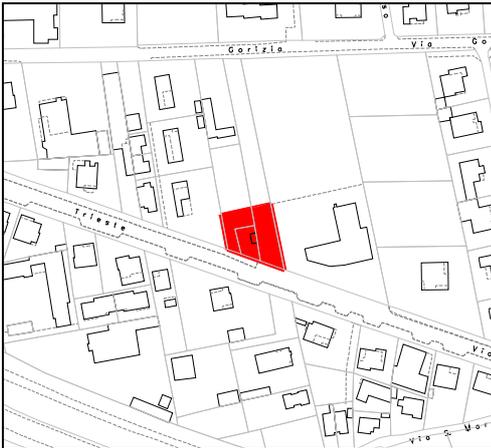
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'area è collocata nella zona 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. 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\_19 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Trieste	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
676	0,80	540,80

**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. 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\_20 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via del Longino	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.195	0,80	956,00

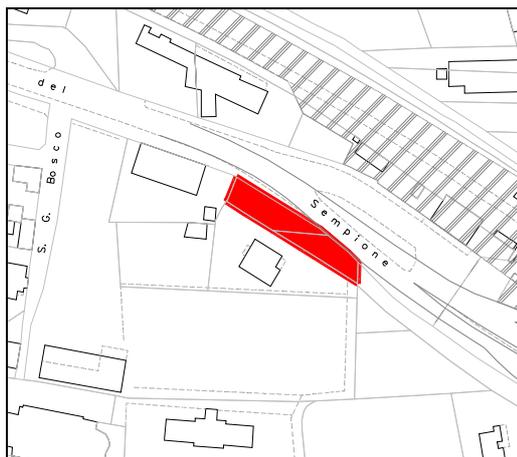
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_21 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
S.S. 33 del Sempione	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
484	0,80	387,20

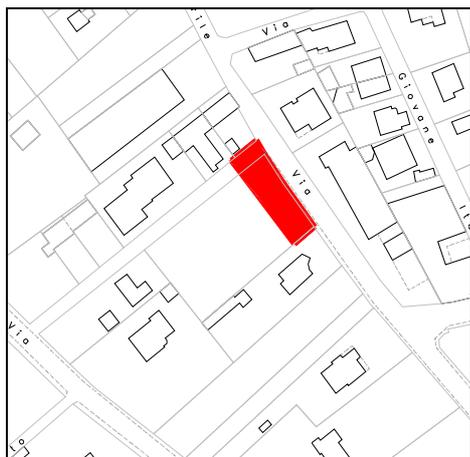
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_22 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via XXV Aprile	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
428	0,80	342,40

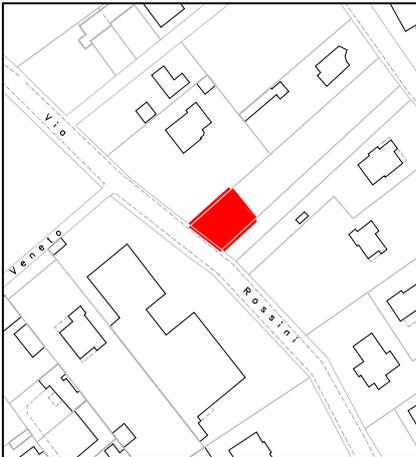
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_23 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	standarrd	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
278	0,80	222,40

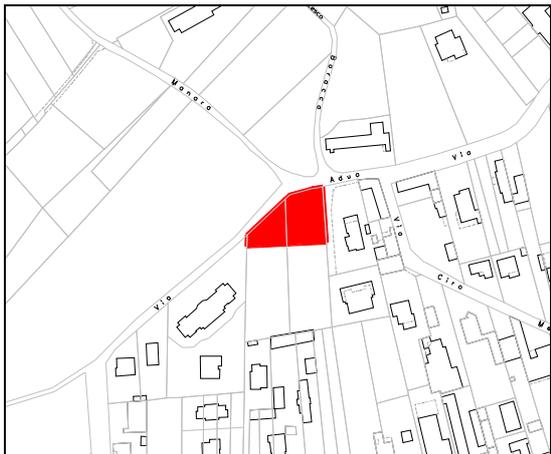
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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. 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\_24 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	m <sup>2</sup> SUPERFICIE A STANDARD
via Adua	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
m <sup>2</sup> SUPERFICIE	INDICE mc/m <sup>2</sup>	mc EDIFICABILI
930	0,80	744,00

**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. 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\_25 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Primo Maggio	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
2.146	0,80	1.716,80

**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**

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\_26 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.451	0,80	1.160,80

**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. 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\_27 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Rossini	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
750	0,80	600,00

**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. 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\_28 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
S.S. 33 del Sempione	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
3.655	0,80	2.924,00

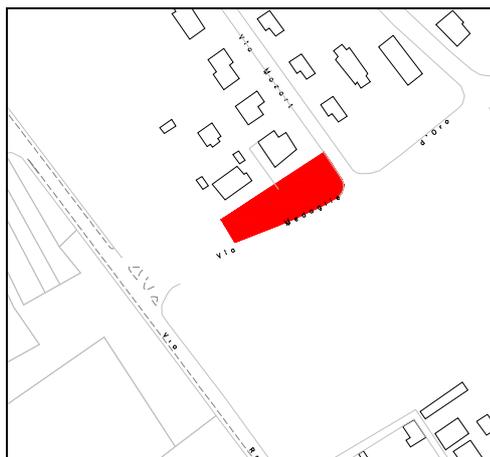
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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 Verbania, 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 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\_29 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Medaglie d'Oro	A3	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
1.381	0,80	1.104,80

**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. 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\_30 area di completamento residenziale**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
Via Medaglie d'Oro	A3	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
623	0,80	498,40

**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. 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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via IV Novembre	standard	non previsti

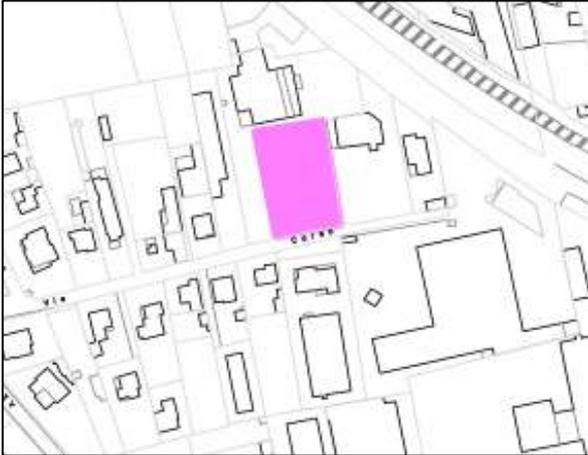
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = PRODUTTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
212	0,60	127,20

**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.

**APR\_32 area di completamento produttivo**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Carso	standard	non previsti

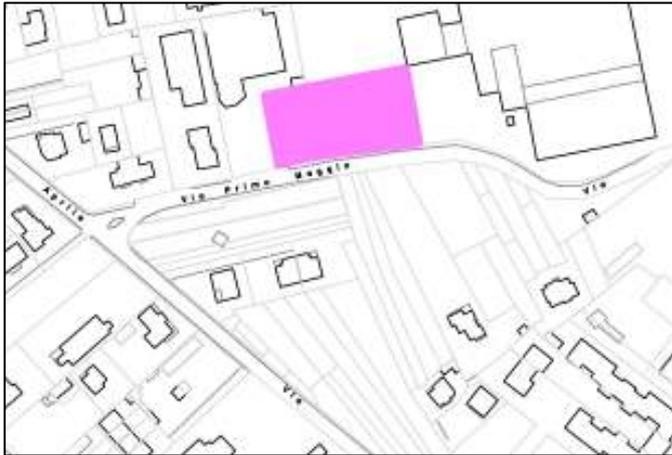
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = PRODUTTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
1.846	0,60	1.107,60

**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.

**APR\_33 area di completamento produttivo**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Primo Maggio	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = PRODUTTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
2.409	0,60	1.445,40

**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.

**APR\_34 area di completamento produttivo**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Primo Maggio	standard	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
568	0,60	340,80

**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.

**APR\_35 area di completamento produttivo**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
S.S. 33 del Sempione	standard	non previsti

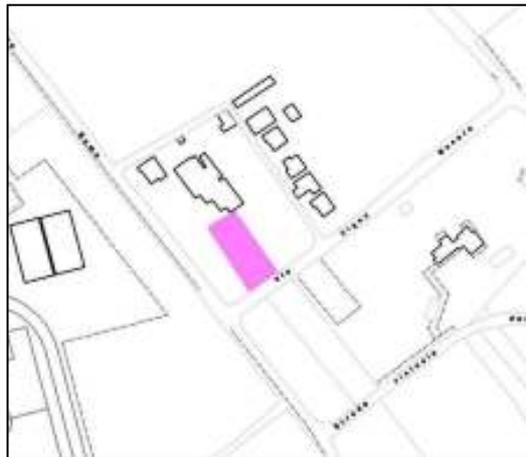
DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = PRODUTTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
680	0,60	408,00

**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.

**APR\_36 area di completamento produttivo**

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	agricola E1	non previsti

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = PRODUTTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
1.015	0,60	609,00

**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.

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

Indirizzo	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Verdi	V1	1.929

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = RESIDENZIALE		
mq SUPERFICIE	INDICE mc/mq	mc EDIFICABILI
8.408,60	0,50	4.204,30

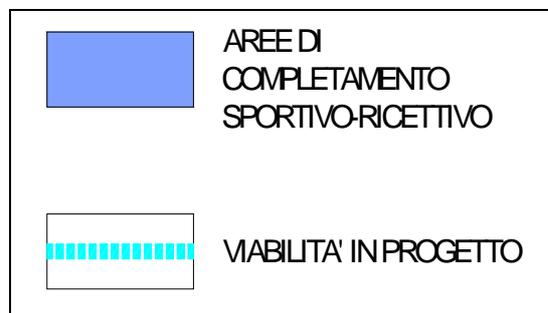
**DESCRIZIONE DELL'AREA**

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 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	zonizzazione PRG	mq SUPERFICIE A STANDARD
via Roma	rispetto cimiteriale	1.500

DESTINAZIONE D'USO P.G.T. = AGRICOLO-SPORTIVO		
mq SUPERFICIE	INDICE mq/mq	SLP EDIFICABILE
14.735	0,2	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 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.