



# CITTA' DI SOMMA LOMBARDO

## (Provincia di Varese)

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

## DOCUMENTO DI PIANO

**Oggetto: RELAZIONE**

**Gruppo di lavoro PGT:**

**Urbanistica:**

**Massimo Giuliani**

collaboratori:

**Giovanni Sciuto, Licia Morenghi**

**Valutazione Ambientale Strategica**

**Monica Ruschetti**

**Studio geologico**

**Sindaco**

**Stefano Bellaria**

**Assessore all'urbanistica**

**Francesco Calò**

**Responsabile Servizio edilizia privata  
e urbanistica**

**Gloria Bojeri**

**Scala**

**Data**

**Allegato:**

-

**Febbraio 2020**

**A.21**



## Sommario

1. INTRODUZIONE .....	3
1.1 Il Documento di Piano .....	3
1.2 Obiettivi dell'Amministrazione Comunale .....	5
2.1 Inquadramento territoriale .....	7
2.2 Il Piano Territoriale Regionale – Documento Strategico e Documento di Piano....	8
2.3 Il Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale.....	12
2.4 Rete Ecologica Regionale .....	14
2.5 Il Piano Territoriale Provinciale.....	21
2.5.1 L'individuazione delle aree agricole operata dal PTCP della provincia di Varese	28
2.5.2 Il rischio di incidente rilevante.....	30
2.6 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino	31
2. IL SISTEMA URBANO.....	33
3.1 Le origini della città, sua evoluzione e suoi rapporti con il territorio .....	33
3.1.1 Le origini.....	33
3.1.2 Il primo '900.....	34
3.1.3 Le ricadute della flessione del modello di sviluppo industriale sulla città.....	38
3.2 Somma Lombardo, un sistema di città .....	41
3.2.1 L'aeroporto di Malpensa .....	43
3.2.2 Malpensa: le politiche in atto per Case Nuove .....	43
3.3 Piani di settore.....	46
3.3.1 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.....	46
3.3.2 Industrie a rischio di incidente rilevante.....	46
3. Il P.R.G. DEL 2002 .....	48
4.1 Stato di attuazione del P.R.G. del 2002 .....	48
4. CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE .....	51
4.1 Popolazione.....	52
4.2 Il sistema economico .....	55
5. IL PAESAGGIO .....	66
1.1 Somma e il suo territorio: il paesaggio e le sensibilità .....	66
1.2 Gli ambiti del paesaggio urbano .....	67
6. IL PROGETTO DI PGT.....	75
6.1 Criteri di intervento .....	75
6.2 Le politiche del Piano .....	76
6.3 Criteri coordinati per lo sviluppo urbano .....	77
6.4 Consumo di suolo e calcolo della capacità insediativa .....	82
6.5 Ambiti urbani e territori a Sud di Somma Lombardo .....	85
6.6 Altri progetti in corso.....	94
7 PROPOSTA DI MODIFICA IC .....	107
Allegato A.....	111
Allegato B.....	113

## 1. INTRODUZIONE

Il concetto di governo del territorio, ben più esteso di quello tradizionale della pianificazione comunale, è regolato dal capo II della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dove si introduce (art.6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che “definisce l’assetto dell’intero territorio comunale” (art. 7).

Per rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l’articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede nella legge una separazione degli strumenti che comunque operano dentro ad un quadro strategico unitario. Secondo questa concezione il PGT si articola in tre atti:

- “Documento di Piano” con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio, armonizzata rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani;
- “Piano dei Servizi” al quale è affidato l’armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- “Piano delle Regole” al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano. Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

### 1.1 Il Documento di Piano

Il Documento di Piano, come anticipato, è finalizzato a restituire un’impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3). È lo strumento:

- nel quale saranno messe a punto le strategie di breve e medio periodo finalizzate all’attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;
- dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti e focalizzare gli obiettivi di governo che l’Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio periodo;
- dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo a tre tipi di prodotti principali:

- elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione);

- relazione nella quale sintetizzare le analisi ed le ricognizioni necessarie
- assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a:

- obiettivi assegnati al piano con riferimento agli obiettivi che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio;
- inquadramento territoriale e ricognizione delle programmazione territoriale. Oggetto di esame e studio sono gli atti della programmazione regionale e provinciale (con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale). Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto sia degli aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali, sia degli approfondimenti realizzati in sede locale. Il documento dovrà contenere l'individuazione delle aree a rischio archeologico, delle aree di interesse paesistico o storico monumentale e degli elementi del paesaggio agrario nonché le analisi e le conseguenti valutazioni critiche del Piano generale dei Servizi del sottosuolo (PUGSP) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;
- quadro conoscitivo del comune di Somma Lombardo. Sono riconducibili a tale quadro le analisi di settore relative al sistema urbano, alle caratteristiche socio-economiche, al sistema della mobilità, dei servizi, delle aree a rischio archeologico, di interesse paesistico o storico monumentale, degli elementi del paesaggio agrario e delle aree verdi ed agricoli, ecc. Per ognuna delle tematiche oggetto di indagine il Documento di Piano individua criticità e potenzialità (anche in relazione alle capacità di spesa dell'amministrazione comunale) allo scopo di individuare le tematiche che possono diventare oggetto delle politiche del Documento di Piano e far emergere le parti da affidare agli approfondimenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Per quanto attiene al contenuto progettuale del Documento di Piano è volto a definire, partendo dalla sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi di cui sopra, gli obiettivi (anche dal punto di vista delle quantità) e le politiche di governo del territorio e riporta le prescrizioni e le direttive per il raggiungimento degli obiettivi.

Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, detta inoltre le regole e le direttive che devono guidare i Piani Attuativi previsti nelle aree di trasformazione, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano

La legge regionale attribuisce al Documento di Piano la definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (articolo 8, lettera g della l.r. 12/2005). L'Amministrazione comunale di Somma Lombardo ha deciso di usare questa opportunità e di prevedere all'interno del Documento di Piano un apposito spazio per lo sviluppo di questa tematica.

Nelle parti che seguono sono illustrati i contenuti del Documento di piano secondo la struttura sopra indicata.

Tra le peculiarità che emergono nel PGT di Somma Lombardo si segnalano in particolare tre elementi:

- l'uso della perequazione come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi;

- l'introduzione di un meccanismo competitivo nella trasformazione urbana, quale strumento per accrescere la qualità degli interventi;
- l'integrazione tra politiche settoriali (politiche agricole e qualità urbana/territoriale) e l'uso degli incentivi come strumenti per raggiungere obiettivi di riqualificazione ambientale, di aumento dei livelli di fruibilità delle aree verdi e di condivisione e sostenibilità economica nella realizzazione degli obiettivi di piano.

## 1.2 Obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Strettamente connessi alle condizioni del territorio di Somma Lombardo, alle sue criticità ed alle sue potenzialità, le attese dell'Amministrazione rispetto agli effetti del PGT possono essere sinteticamente indicati nei seguenti obiettivi.

### Rispetto al sistema ambientale.

Interventi di mitigazione ambientale e di qualificazione del tessuto edilizio nuovo e del tessuto edilizio esistente per contrastare gli effetti negativi della presenza dell'aeroporto:

1. contenere i consumi energetici per la diminuzione dell'inquinamento atmosferico (energia e diminuzione delle emissioni);
2. prevedere incentivi volumetrici e fiscali per la sperimentazione e la diffusione di soluzioni abitative innovative (confort degli edifici);
3. prevedere incentivi edificatori per la previsione di quote di alloggi in affitto o di edilizia convenzionata (coesione sociale);
4. varare politiche di incentivazione e sostegno all'agricoltura per l'utilizzo delle aree agricole per funzioni ecologiche, ma anche coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di parchi urbani di cintura, piste ciclo pedonali e mantenimento del paesaggio.

### Rispetto al sistema urbano.

Politiche sui tessuti in cui si riparte l'armatura urbana consolidata:

5. completare la trasformazione delle aree industriali dismesse;
6. riqualificare il centro urbano con la eliminazione dei fenomeni di degrado (da fuori a dentro; l'uso della rendita differenziata per tutelare realisticamente il centro storico);
7. rinnovare il tessuto consolidato;
8. riqualificare il sistema commerciale come elemento di vivibilità del centro storico e di rilancio della città come polo attrattore dell'area a nord di Malpensa (nuova competizione: da singoli esercizi alle zone di addensamento commerciale; polo attrattore PTCP);
9. potenziare la mobilità urbana con la realizzazione della circonvallazione;
10. qualificare l'accessibilità al centro urbano;
11. completare il sistema dei servizi sul territorio comunale;
12. nuovo ambito urbano in Case Nuove.

### Rispetto alla scala territoriale.

La visione strategica del processo di piano:

13. guidare le trasformazioni economiche indotte dalla presenza dell'aeroporto per valorizzare il territorio ed attrarre nuove funzioni produttive legate alla qualità ed alla alta accessibilità territoriale;

14. promuovere azioni di cooperazione territoriale dei comuni dell'area di Malpensa per lo sviluppo ed il consolidamento delle funzioni legate alla presenza dell'aeroporto;
15. consolidare la nuova consistente dotazione ricettiva per promuovere funzioni turistico-congressuali;
16. accrescere la vocazione ambientale determinata dalla presenza del fiume Ticino e del suo parco per aumentare la qualità dell'abitare e le funzioni turistico-ricettive;
17. trasformare delle aree delocalizzate in un polo di eccellenza per le attività di innovazione produttiva basate sulla conoscenza (economia della conoscenza).

### **Ulteriori obiettivi della Variante 2019**

18. Salvaguardare e potenziare il sistema ambientale;
19. Approntare azioni di piano rivolte alla sicurezza del territorio;
20. implementare strategie di piano che perseguano la rigenerazione della città esistente;
21. migliorare la qualità urbana;
22. coordinarsi con il PUT al fine di prevedere una viabilità e mobilità urbana sostenibile;
23. valutare le previsioni espansive in previsione come occasione di valorizzazione urbanistica, ambientale e sociale;
24. semplificare la normativa del piano delle regole.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

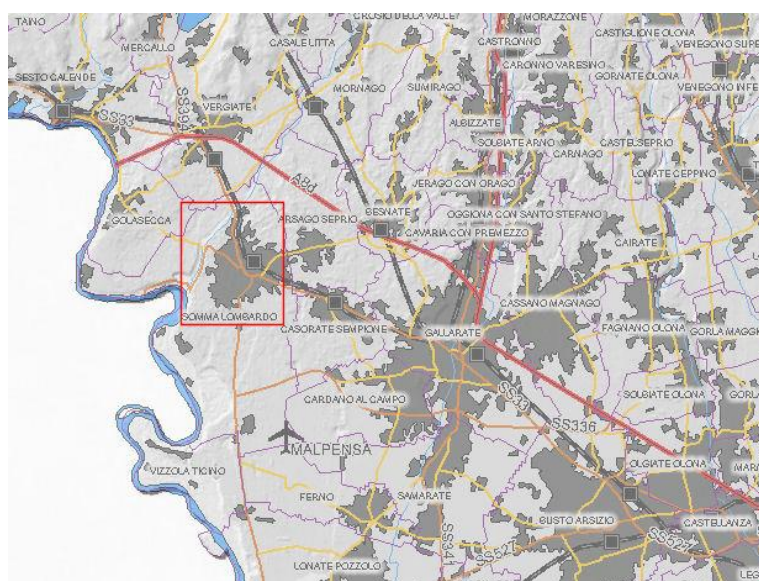
### 2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Somma Lombardo è collocato nel settore ovest della Provincia di Varese, e confina a Ovest con il Piemonte. Lungo il confine tracciato dal corso del Fiume Ticino, mentre è per il resto circondato, a partire da nord, dai Comuni di Golasecca, Vergiate, Arsago Seprio, Casorate Sempione, Cardano al Campo, Samarate, Ferno e Vizzola Ticino.



**Figura 1 Collocazione del territorio comunale**

Il territorio comunale è attraversato dalla S.S 33 del Sempione, dalla S.S. 336 e dalla S. P. 49.



**Figura 2 La viabilità principale di accesso**



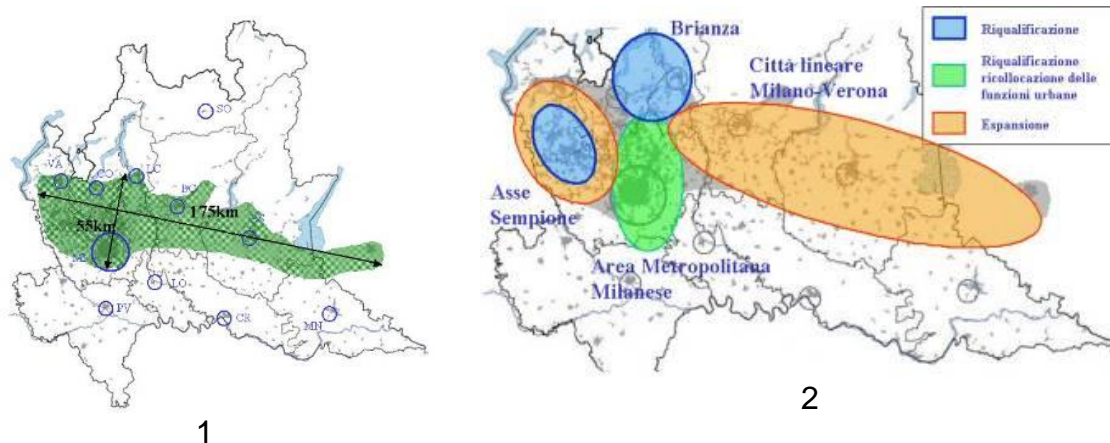
Il Piano Territoriale Provinciale vigente colloca il Comune di Somma Lombardo nell'ambito paesaggistico 4 (Gallarate) e in quello socioeconomico di Somma Lombardo, Vergiate, Sesto Calende.

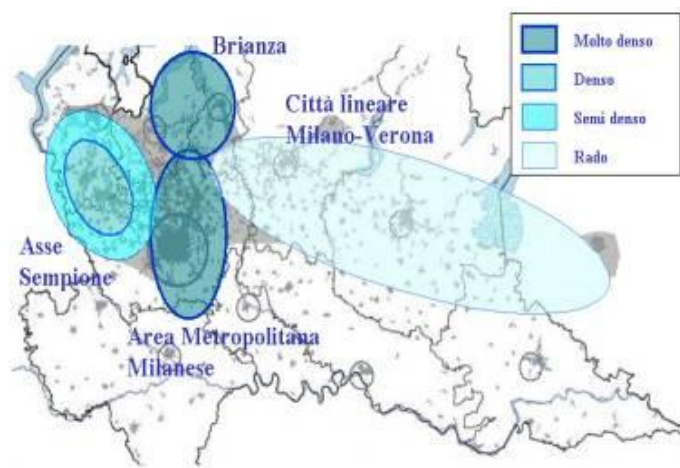
Il territorio comunale è caratterizzato da una estensione lungo un asse da nord a sud per circa 7,5 km, mentre la sua estensione in direzione est ovest è di circa 4,4 km.

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di 30,54 km<sup>2</sup>.

## 2.2 Il Piano Territoriale Regionale – Documento Strategico e Documento di Piano

Il “Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale” fatto proprio dalla Giunta Regionale nel marzo 2005, definisce come uno dei contesti di lettura e di riferimento per le sue valutazioni e previsioni l'area metropolitana lombarda. Tale area densamente urbanizzata ha una estensione di 175Km ed una profondità massima, in corrispondenza di Milano, di 55Km (vedi schema 1) attraversando la Lombardia dalla provincia di Varese a quella di Brescia. Essa può essere descritta «[...] come la sommatoria di specifiche conurbazioni, ormai fisicamente quasi saldate tra di loro, che però comunicano quasi esclusivamente attraverso il nodo milanese» un unico grande contesto all'interno del quale il Documento Strategico riconosce delle specificità in ragione del livello di concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione. La lettura delle differenze nei processi di urbanizzazione ha evidentemente delle implicazioni nelle azioni sul territorio e, nel caso dell'asse del Sempione, si rileva come il sistema sia caratterizzato prevalentemente da un assetto insediativo denso con propensione alla riqualificazione o comunque con un problema specifico relativo al contenimento del consumo dei suoli (vedi schema 2).





**Figura 3 Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale – Schemi di rappresentazione dell’area metropolitana milanese. Schema 1: le dimensioni dell’area metropolitana; schema 2: le conurbazioni che compongono l’area metropolitana; schema 3: caratteri prevalenti delle politiche di trasformazione urbana**

Il Documento Strategico richiama inoltre l’attenzione su alcune politiche territoriali già contenute e/o riprese da alcuni strumenti di pianificazione provinciale:

- sistema dei corridoi ecologici, rispetto ai quali il Documento Strategico ritiene che la loro previsione costituisca « [...] sicuramente un forte elemento di innovazione nel modo di interpretare il rapporto tra aree edificate ed aree libere» aggiungendo che «[...] La possibilità di integrare nei corridoi ecologici anche le zone dei parchi e dei corsi d’acqua permette inoltre di pensare ad un nuovo modo di integrazione dei diversi sistemi ambientali. »
- controllo rispetto al consumo di suolo « [...] La normativa prevista dal PTCP di Milano relativa al consumo di suolo interviene in maniera innovativa sulla problematica probabilmente più rilevante per tutto il sistema metropolitano lombardo. Il controllo è attuato attraverso una serie di direttive che stimolano la pianificazione comunale ad un più efficace uso delle risorse a disposizione. »
- politiche di marketing territoriale. « [...] Sulla base di aggregazioni già collaudate di comuni dell’area milanese che da tempo condividono politiche territoriali, sono state messe a punto azioni di marketing territoriale che coniugano prospettive di sviluppo e di sostenibilità territoriale.»

Accanto a queste politiche vanno anche menzionate quelle relative alla riqualificazione dei sistemi urbani e della qualità urbana a loro volta enunciate in altre parti del Documento strategico «[...] Incentivazione dei “Centri commerciali naturali” e cioè di centri diffusi all’interno dei nuclei storici, con forme di gestione coordinata e guidata per proporre un’alternativa alla diffusione dei centri commerciali classici nelle zone periferiche; estensione del ricorso ai contratti di quartiere; incentivazione della riqualificazione urbana e multifunzionale nelle zone ad alta accessibilità ferroviaria.»

Non meno significative sono le considerazioni svolte dal documento sulla politica per le aree agricole, evidenziata tra le “politiche diffuse” come generatrice di servizi ambientali e di qualità del territorio. In particolare viene segnalato come con l’agricoltura di terza generazione sia possibile aumentare la funzione di presidio del territorio e di generatore di funzioni paesaggistiche, ambientali e fruibili dell’agricoltura.

Per quanto attiene al sistema delle infrastrutture il documento strategico sostiene che « [...] la programmazione di adeguati collegamenti internazionali ha la funzione di supportare la Lombardia nella sua funzione di regione strategica dell'Europa. Una migliore dotazione infrastrutturale "di corridoio" deve però essere accompagnata da un incremento dell'accessibilità ai corridoi da parte delle aree periferiche della regione. L'efficienza e l'efficacia del trasporto infraregionale devono cioè portare al raggiungimento dell'obiettivo di interconnessione tra reti lunghe e brevi, al fine di "innervare" il territorio con infrastrutture e servizi di trasporto, in grado di garantire accessibilità ai grandi nodi e alle principali infrastrutture lineari anche da parte delle popolazioni delle aree della Lombardia non facenti parte dell'area metropolitana.

Il Documento di Piano approvato dalla Giunta nel gennaio 2008 inserisce il territorio di Somma Lombardo nel sistema territoriale Metropolitano e Pedemontano ed individua, tra i punti di forza, la morfologia del territorio, che facilita gli insediamenti e gli scambi, la posizione strategica, al centro di una rete infrastrutturale nazionale e internazionale, una dotazione ferroviaria locale articolata, potenzialmente in grado di rispondere ai bisogni di mobilità regionale, l'eccellenza in alcuni campi produttivi ed innovativi (es. moda e design), la presenza di centri di formazione e di ricerca qualificati oltre che di una forza lavoro qualificata e diversificata, un sistema ricettivo importante accompagnato da un territorio ricco di elementi di attrazione. Più specificamente per l'ambito pedemontano il Documento in esame segnala anche una particolare attrattività di territori con una buona qualità della vita rispetto ai centri urbani principali comunque facilmente raggiungibili, una buona propensione all'imprenditoria e all'innovazione di prodotto, la presenza di parchi di particolare pregio e interesse naturalistico

Tra le debolezze sono invece segnalati gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza del trasporto su gomma, l'inquinamento delle falde, la presenza di attività produttive non sempre sostenibili, la dispersione insediativa e la carenza di servizi pubblici sul breve e medio raggio; altre debolezze sono rappresentate, dal forte consumo territoriale, dalla scarsa attenzione alla qualità architettonica ed al rapporto con il contesto, dalla carenza nella progettazione di aree a verde e dalla frammentazione delle aree di naturalità. Non mancano problemi legati alle carenze infrastrutturali date dalla forte congestione, e alla localizzazione di funzioni grandi attrattrici di traffico, con situazioni di degrado paesaggistico in grado di minare la potenzialità turistica. Da un punto di vista sociale sono segnalate infine difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione e la presenza di sacche di marginalità e disparità sociale, in particolare in alcune zone delle grandi città. Per l'area pedemontana, a questi elementi critici sono da aggiungere la crisi della manifattura della grande fabbrica e l'elevata presenza di lavoratori atipici, e in generale di forme di precariato diffuso.

Elemento qualificante della proposta di Documento è rappresentato dal sistema degli obiettivi, che il documento stesso individua come guida per il proprio agire ma anche come quadro di riferimento per gli atti di programmazione e pianificazione di tutti i livelli e di tutti gli strumenti che intervengono, programmano e trasformano il territorio.

Nella figura 4 sono riportati i 24 obiettivi del PTR; con riferimento alla realtà e alle potenzialità del comune di Somma Lombardo di partecipare alla definizione dell'assetto territoriale regionale e alla sua tutela, è utile in particolare riprendere gli obiettivi 1, 5, 6, 7,8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20 evidenziati in tabella, dove si richiamano l'esigenza di definire azioni volte alla partecipazione ai processi di governo del territorio; alla diffusione dell'innovazione nei processi produttivi; all'innalzamento della qualità, in tutte le sue accezioni, dei contesti urbani; alla tutela della salute diminuendo i fenomeni di inquinamento; al contenimento del consumo di suolo, privilegiando il riuso; al riequilibrio ambientale del territorio e alla tutela delle risorse scarse; alla crescita del concetto di

paesaggio agricolo e produttività agro-ambientale come risorsa primaria per la produzione ma anche per tutela e il presidio del territorio, per lo sviluppo di un turismo sostenibile e per la realizzazione di attività ricreative; alla valorizzazione dei piccoli centri e alla loro integrazione infrastrutturale; al miglioramento della qualità ambientale e all'incremento della biodiversità; alla crescita culturale collettiva e individuale tesa al risparmio delle risorse, alla mitigazione degli impatti e all'integrazione degli interventi nel contesto paesistico e ambientale.

Proteggere e valorizzare le risorse della Regione

Riequilibrare il territorio lombardo

Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia

1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente</li> <li>- nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)</li> <li>- nell'uso delle risorse e nella produzione di energia</li> <li>- nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio</li> </ul>			
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica			
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi			
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio			
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la promozione della qualità architettonica degli interventi</li> <li>- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici</li> <li>- il recupero delle aree degradate</li> <li>- la riqualificazione dei quartieri di ERP</li> <li>- l'integrazione funzionale</li> <li>- il riequilibrio tra aree marginali e centrali</li> <li>- la promozione di processi partecipativi</li> </ul>			
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero			
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico			
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque			
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio			
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo			
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le</li> <li>- modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile</li> <li>- il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi</li> <li>- strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale</li> <li>- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità</li> </ul>			
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale			
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane			

	compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo			
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat			
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo			
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti			
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata			
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica			
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia			
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati			
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio			
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)			
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione			
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti Legame principale con il macro-obiettivo Legame con il macro-obiettivo			

	Legame principale con il macro-obiettivo		Legame con il macro-obiettivo
--	------------------------------------------	--	-------------------------------

Figura 4 Tabella Obiettivi PTR

### 2.3 Il Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale

Il PTR, anche se ad una scala macro-territoriale, contiene indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio e, all'interno di queste, anche delle caratteristiche salienti del territorio delle colline del Varesotto, cui Somma Lombardo appartiene.

Le indicazioni grafiche del Piano Paesistico regionale sono contenute nella Tav. A2 del Documento di Piano.



**Stralcio Tav. A Ambiti geografici e unità di paesaggio**



**Stralcio Tav. B Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico**

Esse mostrano appunto la collocazione del Comune all'interno dell'ambito geografico delle "Colline del Varesotto" e dell'unità tipologica di paesaggio "**PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI**", per i quali gli Indirizzi di Tutela del Piano prevedono la tutela della struttura geomorfologica e degli elementi connotativi del paesaggio.

In merito alla vegetazione e ai paesaggi agrari gli indirizzi prevedono in particolare che *"siano salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo)"* e che vengano contrastati i "processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici" e che vengano individuati *"criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell'edilizia tradizionale"* .

Per quanto riguarda gli Ambiti territoriali **di successivo approfondimento paesistico**, gli indirizzi inseriscono buona parte del territorio comunale all'interno degli "ambiti di criticità", in quanto contesto all'interno del quale *"la presenza di molteplici infrastrutture (autostrade, ferrovie, strade statali) e l'originaria residua qualità dell'ambiente naturale, "richiedono che la pianificazione sovracomunale definisca obiettivi e modalità di assetto territoriale tali da contemperare la tensione trasformativa locale con la tutela di continuità paesistiche ancora*

*recuperabili come elemento qualificante di un complessivo disegno di sviluppo territoriale*<sup>1</sup>.

Il Comune è inoltre interessato dal passaggio di un “tracciato guida paesistico” di cui all’articolo 26 delle NTA, che identifica la rete viaria fondamentale di grande comunicazione, ovvero i tracciati viari storici, che costituiscono la matrice del sistema insediativo regionale e/o di fruizione panoramica.

Con l’adeguamento del Piano Paesistico approvato dalla Giunta Regionale nel gennaio 2008 sono infine stati definiti gli ambiti di degrado, che, nel caso del comune di Somma Lombardo, riguardano “aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani”<sup>2</sup> e in particolare aree di cui al punto 2.1 degli Indirizzi, e cioè “aree di frangia destrutturate” caratterizzate in particolare da un marcato disordine fisico, esito di un processo evolutivo del territorio che vede il sovrapporsi di differenti e spesso contraddittorie logiche insediative. La principale criticità è rappresentata dall’impoverimento delle forme di identità paesistica e gli indirizzi prevedono pertanto un impegno verso la ridefinizione dell’impianto morfologico anche attraverso la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti, il rafforzamento della struttura del paesaggio agricolo la riqualificazione del tessuto insediativo.

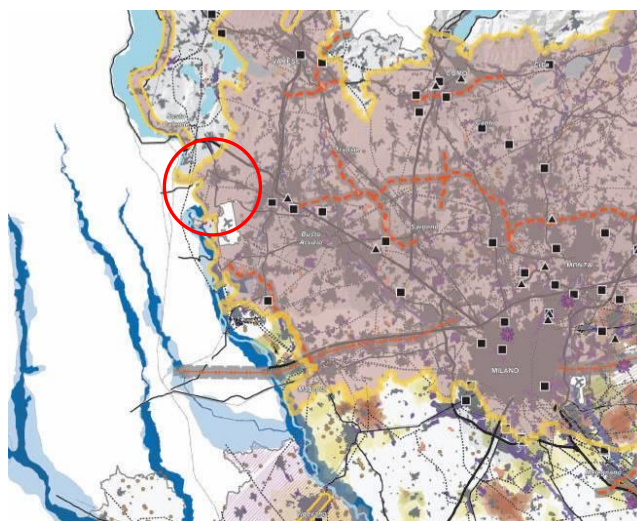


Figura 5 Tavola G - Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica

## 2.4 Rete Ecologica Regionale

Con DGR10962 del 30 dicembre 2009 la Regione Lombardia ha approvato gli elaborati finali della Rete Ecologica Regionale, come già previsto nelle precedenti deliberazioni n.6447/2008 (documento di piano del PTR contenente la tavola di Rete Ecologica) e n.6415/2007 (prima parte dei Criteri per l’interconnessione della Rete con gli strumenti di programmazione degli enti locali).

La Rete Ecologica Regionale (RER), riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, si propongono di fornire al Piano

<sup>1</sup> Indirizzi di Tutela PTPR

<sup>2</sup> Parte IV Indirizzi di Tutela PTPR

Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiutare il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T./P.R.G. comunali; aiutare il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, aiutandoli ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Il documento "RER - Rete Ecologica Regionale" illustra la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai 99 settori in scala 1:25.000. Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Per quanto riguarda il ruolo degli elementi della Carta nei processi decisionali, in particolare ai fini degli effetti sui P.T.C.P. provinciali e dei P.G.T. comunali previsti dall'art.20.5 della l.r. 12/2005 o P.R.G., occorre esplicitare il significato operativo di "infrastruttura primaria di interesse regionale" per i seguenti elementi:

- Aree prioritarie per la biodiversità in pianura ed Oltrepò
- Corridoi ecologici primari in ambito pianiziale
- Gangli primari di livello regionale in ambito pianiziale

#### **Aree prioritarie per la biodiversità in pianura e Oltrepò (AP)**

Costituiscono ambiti su cui prevedere:

- condizionamenti alle trasformazioni attraverso norme paesistiche o specifiche;
- consolidamento-ricostruzione degli elementi di naturalità.

Ai fini di una caratterizzazione funzionale preliminare la Carta evidenzia anche le seguenti categorie di uso del suolo:

- aree soggette a forte pressione antropica (urbanizzato ed infrastrutture);
- aree di supporto (coltivazioni);
- aree ad elevata naturalità (corpi idrici);
- aree ad elevata naturalità (zone umide);
- aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali).

Resta inteso che caratterizzazioni strutturali e funzionali più precise delle unità ambientali presenti dovranno essere effettuate negli specifici lavori di pianificazione o progettazione in cui sarà utilizzata la Carta.

Si riporta di seguito la scheda del settore 11 che interessa il comune di Somma Lombardo



11



CODICE SETTORE: 11

NOME SETTORE: BRUGHIERE DEL TICINO

### **DESCRIZIONE GENERALE**

Area compresa all'estremo nord-occidentale del pianalto lombardo, interamente inclusa nel Parco regionale della Valle del Ticino e delimitata a N dall'abitato di Somma Lombardo e a W dal fiume Ticino e dal confine piemontese.

Include un ampio tratto di fiume Ticino con le relative fasce boscate ripariali (sito riproduttivo per specie ornitiche di pregio in ambito planiziale quali Lodolaio, Nibbio bruno, Gheppio, Pecchiaiolo, Picchio rosso minore, Rampichino, Cincia bigia) e la più estesa ed

importante area a brughiera di Lombardia, localizzata immediatamente a S dell'aeroporto stesso e importante in termini naturalistici anche per la presenza di specie di pregio quali Lucertola campestre (popolazione più settentrionale), cospicue popolazioni nidificanti di Succiacapre e per essere una delle pochissime stazioni di pianura del lepidottero *Hipparchia semele*.

Il fiume Ticino rappresenta il complesso ambientale più esteso e meglio conservato della Pianura Padana e ne racchiude gran parte della diversità ambientale. Un inventario parziale di alcuni fra i gruppi tassonomici studiati fino ad ora ha portato ad elencare circa 5000 specie fra piante, funghi e animali. Il fiume Ticino è oggi anche l'unico biotopo dell'Italia settentrionale nel quale sia presente una popolazione riproduttiva di Lontra, specie estintasi nella seconda metà del secolo scorso e recentemente reintrodotta.

L'angolo nord-occidentale è percorso dal tratto terminale del torrente Strona (inclusa la sua foce nel fiume Ticino), principale elemento naturale di connessione tra il fiume Ticino e il comprensorio dei laghi e paludi delle colline moreniche varesotte.

Sono inoltre presenti importanti lembi di ambienti agricoli con vaste superfici a prati stabili, siepi, boschetti e filari, in particolare nella valle del Ticino, a sud di Somma Lombardo e tra Somma Lombardo e Golasecca.

L'area comprende l'aeroporto della Malpensa ed è permeata da una fitta matrice urbana e da una rete di infrastrutture lineari che ne frammentano la continuità ecologica, in particolare la recente strada (non visibile su ortofoto) di connessione tra la Malpensa e l'autostrada Milano – Torino.

## **ELEMENTI DI TUTELA**

*ZPS Zone di Protezione Speciale (ex SIC):*

IT2010010 Brughiera del Vigano;

IT2010011 Paludi di Arsago;

IT2010012 Brughiera del Dosso;

IT2010013 Ansa di Castelnovate

ZPS – Zone di Protezione Speciale:

IT 2080301 Boschi del Ticino

*Parchi Regionali:*

PR Lombardo della Valle del Ticino

Riserve Naturali Regionali/Statali

Monumenti Naturali Regionali

Aree di Rilevanza Ambientale

PLIS

*Altro:*

Riserva della Biosfera UNESCO "Parco del Ticino"; IBA – Important Bird Area "Fiume Ticino"

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi primari Gangli primari

Corridoi primari: Fiume Ticino

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi: D.d.g. 3 aprile 2007 – n. 3376 e Bogliani *et al.*, 2007).

*Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda.* FLA e Regione Lombardia):

- 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza;
- 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto;
- 31 Valle del Ticino

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007).

*Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda.* FLA e Regione Lombardia): -

Altri elementi di secondo livello

## INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Vedi PTR dell'11/12/2007 (D.d.g. 16 gennaio 2008 – n. 6447), pag. 40, paragrafo "Rete ecologica Regionale (ob. PTR 1, 10, 14, 17, 19)", per le indicazioni generali.

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;
- verso Ovest con il Parco del Ticino;
- verso SE con le fasce boscate relitte del pianalto milanese.

### 1) Elementi primari:

*31 Fiume Ticino – Ambienti acquatici:* definizione del coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra (diga della Miorina); conservazione e ripristino delle lanche; mantenimento delle aree di esondazione; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; eventuale ripristino di legnaie (nursery pesci); mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione di specie alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione (es. Nutria, Siluro);

*31 Valle del Ticino, 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza, 01 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto - Boschi:* incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; disincentivare la pratica dei rimboschimenti con specie alloctone; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a

fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); contrastare l'immissione di specie faunistiche alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione;

*31 Valle del Ticino, 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto - Brughiere:* mantenimento della brughiera; sfoltimento dei boschi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato; contrastare l'immissione di specie alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione (soprattutto Ciliegio tardivo);

*31 Valle del Ticino, 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza, 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto - Ambienti agricoli e ambienti aperti:* conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambienti boscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento delle marcite e della biodiversità floristica (specie selvatiche ad es. in coltivazioni cerealicole);

*Aree urbane:* mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

### **Varchi:**

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

#### *Varchi da mantenere:*

1) a Lonate Pozzolo, di attraversamento della Malpensa – Boffalora, costituito da ponte ecologico già esistente, previsto come forma di mitigazione dell'impatto per la costruzione delle strada;

2) a est di Coarezza;

#### *Varchi da deframmentare:*

1) a sud di Maddalena, di attraversamento del Canale Villoresi;

2) a nord di Tornavento, di attraversamento del Canale Villoresi;

2) Elementi di secondo livello;

3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica.

*Superfici urbanizzate:* favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

*Infrastrutture lineari:* prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere ulteriori opere di deframmentazione, mitigazione e inserimento ambientale per la strada Malpensa – Boffalora e per il Canale Villoresi.

## **CRITICITA'**

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

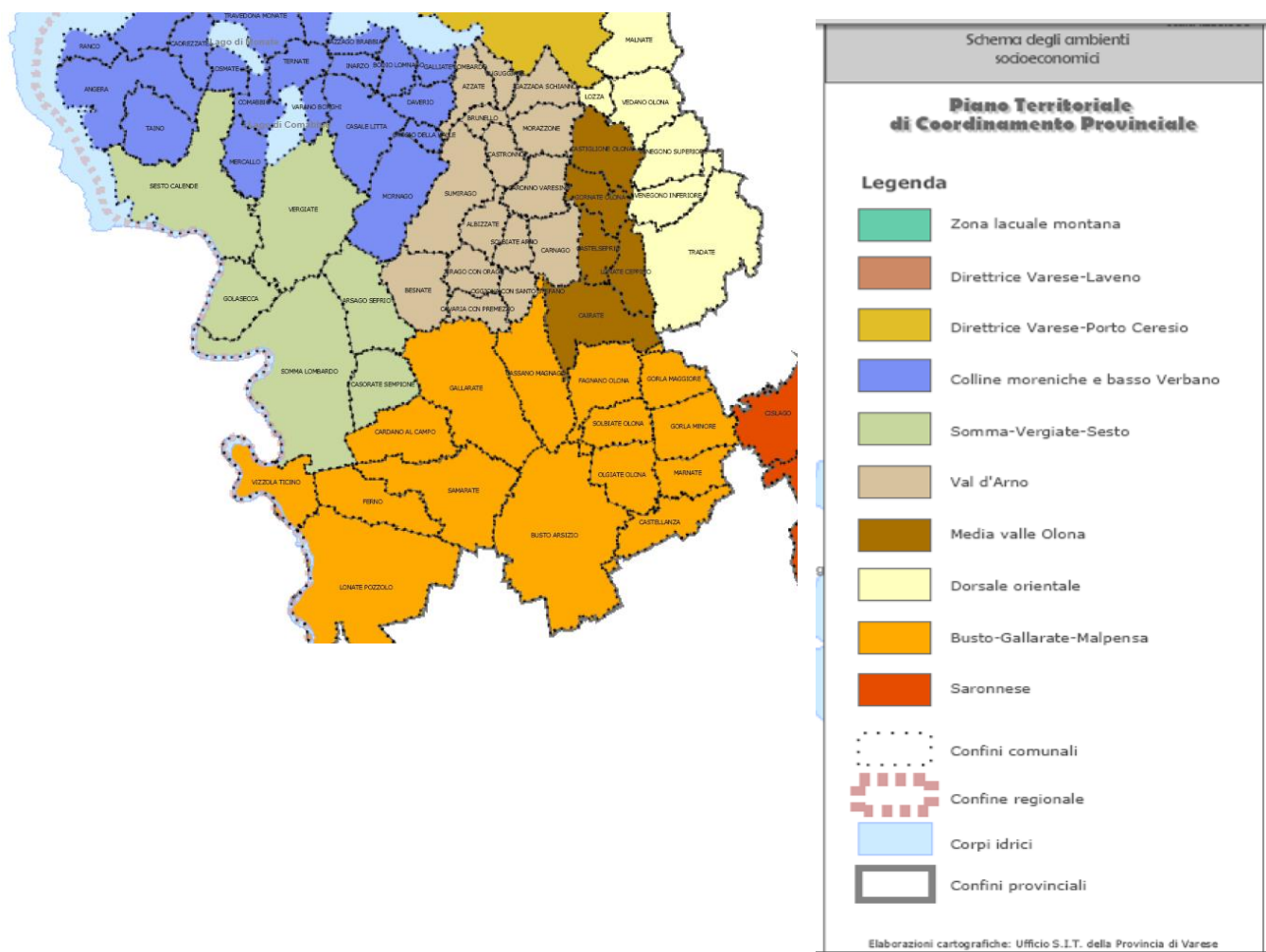
a) Infrastrutture lineari: i principali elementi di frammentazione sono costituiti dalla recente strada (non visibile su ortofoto) di connessione tra l'aeroporto della Malpensa e l'autostrada Milano – Torino e dal Canale Villoresi, che fungono da elementi di frammentazione tra il fiume Ticino e le fasce boscate ripariali e le aree a bosco e brughiera verso Est;

b) Urbanizzato: l'aeroporto della Malpensa costituisce il principale elemento presente nel settore. Sussiste una forte espansione in corso dell'urbanizzato, anche nell'intorno dell'aeroporto (servizi aeroportuali);

c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di una cava di dimensioni importanti nei pressi di Somma Lombardo, ove è stata interrotta l'escavazione e effettuata attività di ripristino naturalistico.

## 2.5 Il Piano Territoriale Provinciale

Il PTCP della Provincia di Varese individua all'interno del proprio territorio di riferimento "Ambienti socioeconomici" che identificano ambiti con caratteri specifici e problematici differenti, al netto del fatto che tutta la Provincia è considerata omogenea per quanto riguarda le dinamiche di trasformazione della struttura economica, della popolazione e dell'indice di invecchiamento, del traffico e dell'inquinamento e dei livelli di scolarizzazione. Ogni ambito presenta, infatti, più che differenze sotto l'aspetto del tipo di fenomeno, diversità sotto il profilo dell'intensità e della variabilità dei fenomeni stessi.



**Figura 6 ambiente socio-economico Somma, Vergiate, Sesto**

Il Comune di Somma Lombardo è inserito nell'ambiente socio-economico Somma, Vergiate, Sesto ed è individuato dal PTCP come polo attrattore.

Segue tabella comparativa dei diversi ambienti

Ambienti	Valori assoluti				Valori percentuali			
	Agric. e pesca	Industria	Terziario e altro	Totale	Agric. e pesca	Industria	Terziario e altro	Totale
Zona lacuale montana	674	9.957	17.015	27.646	2,4	36,02	61,55	100,00
Direttrice Varese – Laveno	392	6.977	12.093	19.462	2,0	35,85	62,14	100,00
Direttrice Varese – Porto Ceresio	781	17.193	36.612	54.586	1,4	31,50	67,07	100,00
Colline moreniche e basso Verbano	596	12.285	17.590	30.471	2,0	40,32	57,73	100,00
<b>Somma – Vergiate – Sesto</b>	<b>300</b>	<b>8.068</b>	<b>13.513</b>	<b>21.881</b>	<b>1,4</b>	<b>36,87</b>	<b>61,76</b>	<b>100,00</b>
Val d’Arno	415	13.296	17.911	31.622	1,3	42,05	56,64	100,00
Media Valle Olona	150	5.019	5.436	10.605	1,4	47,33	51,26	100,00
Dorsale orientale	303	9.644	14.243	24.190	1,3	39,87	58,88	100,00
Busto – Gallarate – Malpensa	998	41.667	71.248	113.914	0,9	36,58	62,55	100,00
Saronnese	370	14.238	27.501	42.109	0,9	33,81	65,31	100,00
Provincia di Varese	4.980	138.344	134.495	233.162	2,1	59,33	57,68	100,00

**Figura 7 Tabella Addetti nei macro settori economici per Ambiente**

Fonte: Elaborazioni Prov. Varese su dati del Censimento ISTAT 2011

Mettendo in relazione la tendenza insediativa, il sistema economico e quello infrastrutturale, sono state evidenziate situazioni specifiche che pongono il comune di Somma Lombardo fra i comuni “in crescita demografica”, che registrano incrementi del patrimonio abitativo e una stabilità/riduzione del numero di addetti.

La lettura provinciale dei sistemi insediativi ha poi consentito di individuare le specificità delle “Conurbazioni di carattere metropolitano” che si articolano lungo l’asse del Sempione ma che comprendono, oltre ai centri principali di Castellanza, Gallarate e Busto, anche i centri minori che gravitano intorno all’aerostazione di Malpensa. Si tratta di una polarità storica di sviluppo del sistema lombardo la cui crescita industriale prima e la sua dismissione dopo hanno fortemente condizionato lo sviluppo dell’area.

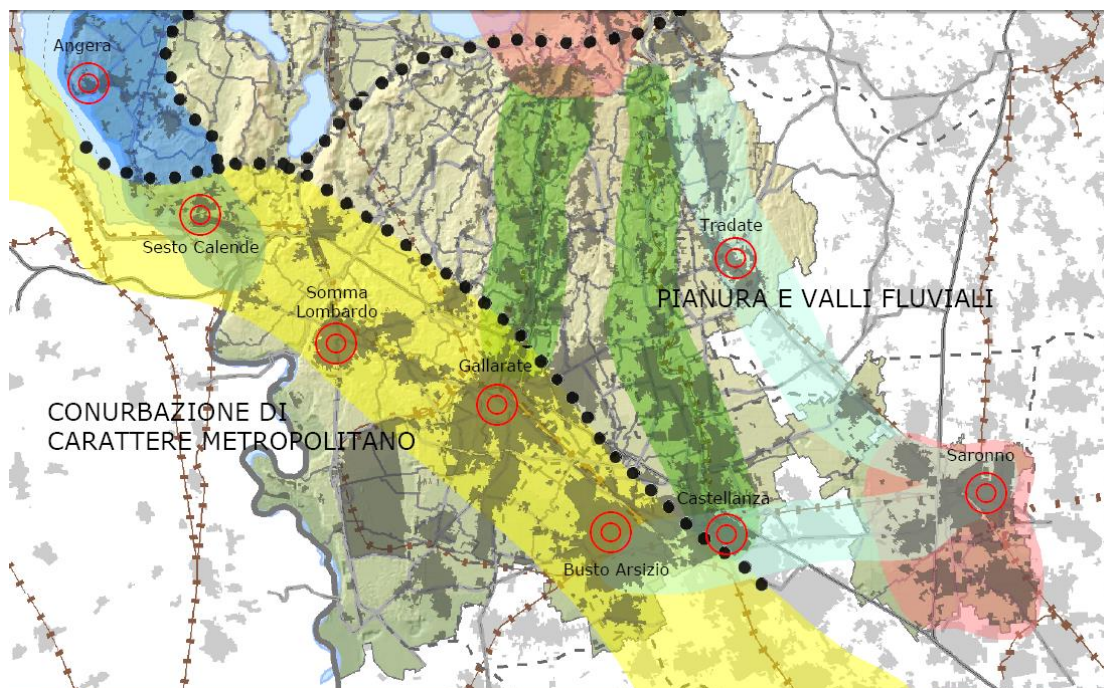


Figura 8 Carta dei poli Attrattori del PTCP

Per queste aree il Piano individua, fra gli indirizzi generali per il Governo del Territorio, l'esigenza di contenere la crescita del sistema insediativo, di riqualificare il sistema della mobilità e di riorganizzare l'urbanizzato in modo da garantire la presenza dei corridoi ecologici.

In particolare per l'ambito del Sempione – Conurbazione Lineare principale il PTCP individua nella relazione quanto segue:

#### **SEMPIONE - CONURBAZIONE LINEARE PRINCIPALE**

Il sub-ambito è organizzato lungo l'asse storico del Sempione, rafforzato dalla realizzazione dell'autostrada A8 e da corrispondenti linee ferroviarie, oltre alla previsione dell'aeroporto di Malpensa. La presenza dell'aggregazione Gallarate / Busto Arsizio / Castellanza con una popolazione complessiva che supera i 140.000 abitanti, rende il sistema di gran lunga l'elemento territoriale più rilevante per peso demografico, economico e funzionale dell'intera provincia. Possono considerarsi parte del sub-ambito lineare principale del Sempione, sia pure con pesi insediativi e funzionali diversi, anche i comuni di Samarate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Besnate, Arsago Seprio, Somma Lombardo, Vergiate e Sesto Calende. L'ambito comprende il territorio di quei comuni che gravitano attorno all'aeroporto della Malpensa e di quelli che hanno come perno la direttrice infrastrutturale del Sempione: formata dalla S.S. 33, dalla autostrada A8 dei laghi e dalla linea ferroviaria. Va precisato che avvicinandosi a Milano questo asse si fonde con l'area milanese e quindi si può considerare che i comuni più vicini al capoluogo appartengano ad entrambe le aree.

*Indirizzi specifici per il Governo del Territorio*

- Localizzare servizi di interesse sovracomunale legati alla ricerca e allo sviluppo per le attività economiche, - Localizzare insediamenti di interesse sovracomunale a condizione che determinino sensibili effetti per il miglioramento della rete

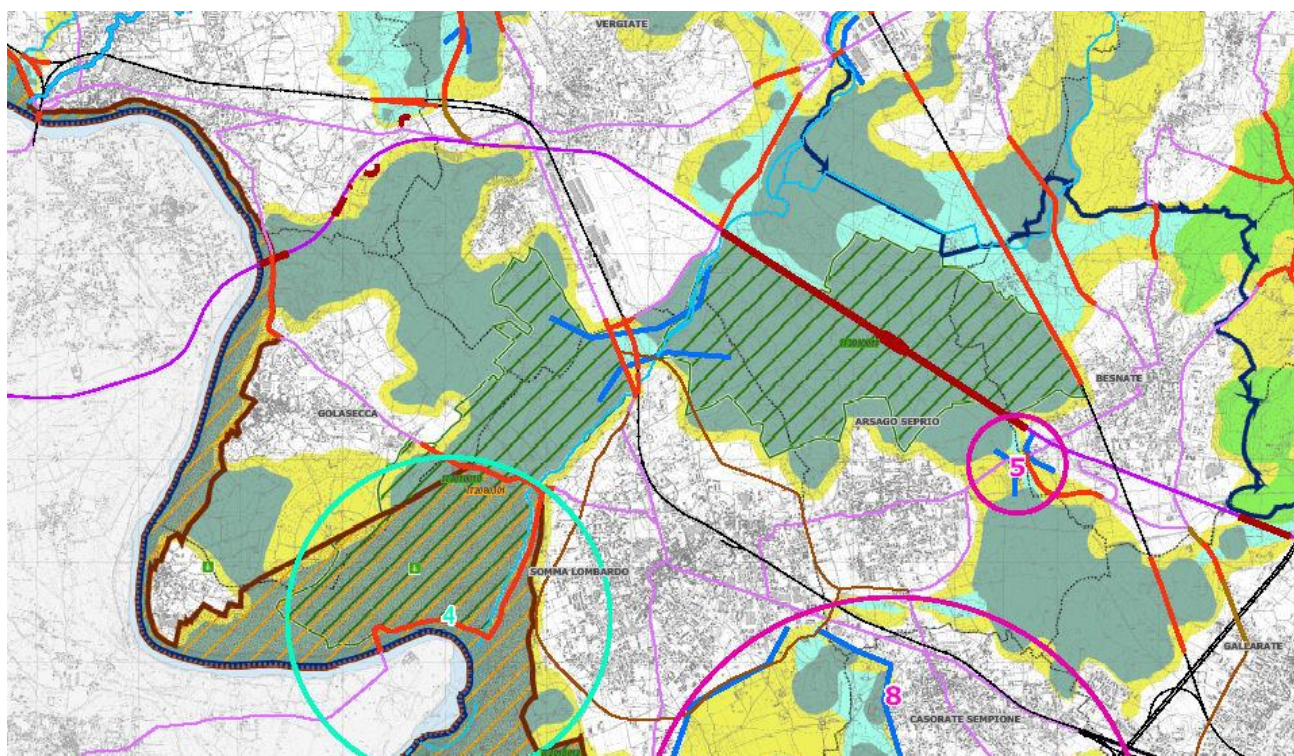


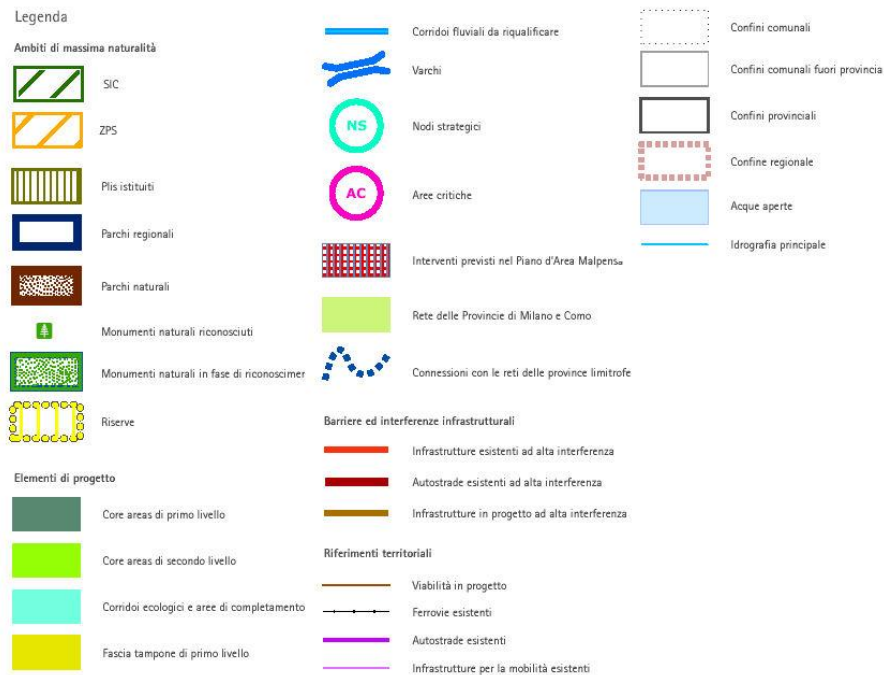
*stradale che struttura l'ambito, - localizzare insediamenti e servizi di livello sovracomunale non direttamente relazionati alla s.s. 33, capaci di accentuare la struttura policentrica dell'ambito.*

Il PTCP della Provincia di Varese dal punto di vista paesaggistico inserisce il Comune di Somma Lombardo nella fascia collinare, contrassegnata dai "paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche (da Gallarate-Somma Lombardo fino a Varese e Laveno; da Varese fino ad Appiano Gentile);

Una sintesi delle previsioni relative al Comune di Somma Lombardo, contenute nelle tavole grafiche del PTCP sono riportate nelle Tav. A3 del Documento di Piano.

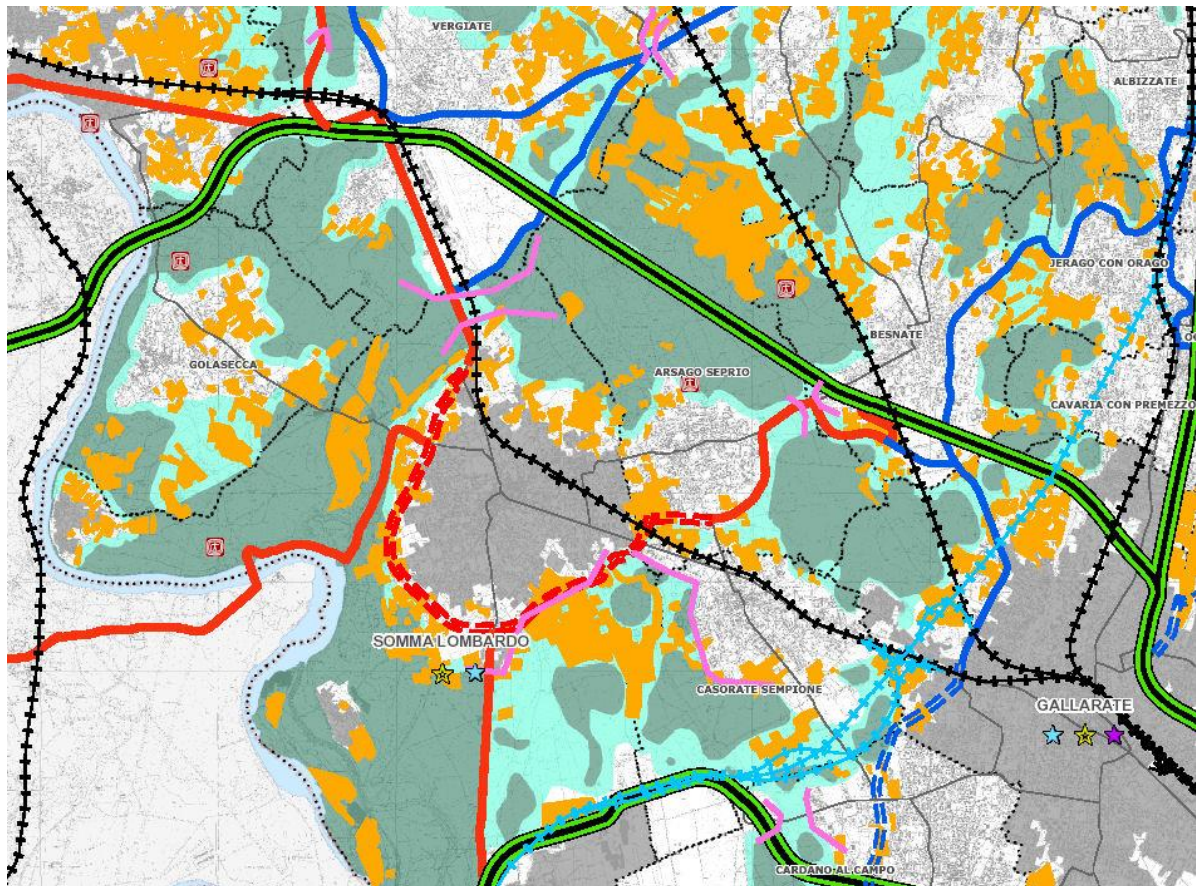
Qui preme richiamare alcuni aspetti particolarmente significativi per l'inquadramento generale del territorio.





**Figura 9 La tavola PAE3 – g del PTCP “La rete ecologica” (estratto)**

Come si può rilevare dalla Tav A3 del Documento di Piano le presenze di valore ambientale sono limitate e sono legate alla presenza del corso fluviale del Ticino (nodo strategico 4).



**Figura 10 La tavola di sintesi del PTCP (estratto)**

Per gli ambiti territoriali paesistici definiti il PTCP indica obiettivi ed indirizzi. Qui di seguito si riportano quelli dell'ambito 4 (Gallarate) in cui è inserito Somma Lombardo.

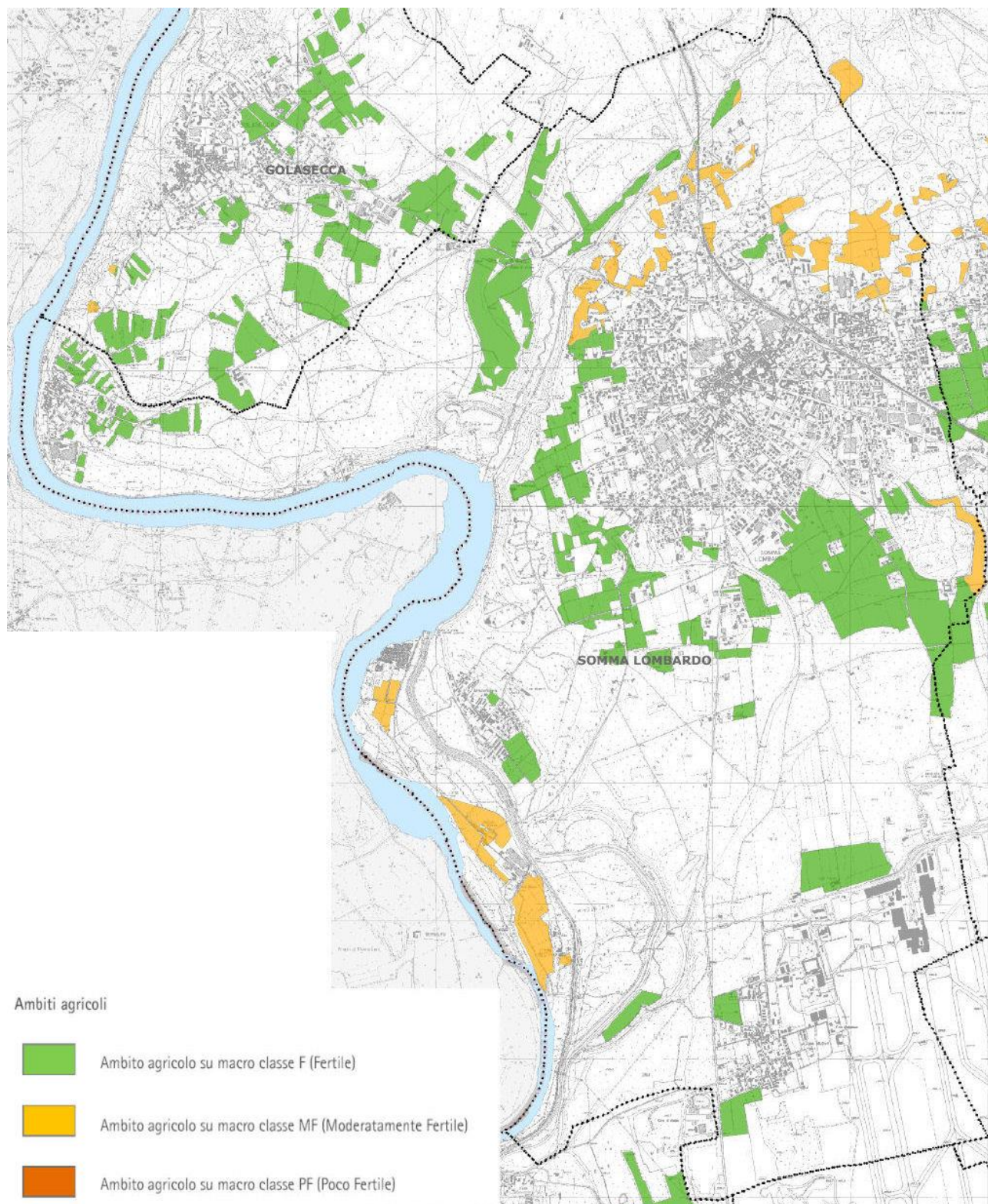
<b>naturalità e rete ecologica</b>	Conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti.
	Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali. Perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi di cui alla Tav. PAE 3.
	Conservare i caratteri morfologici e l'integrità ambientale delle scarpate vallive, tutelare le sinuosità delle valli.
	Tutelare i caratteri di naturalità delle fasce fluviali.
	Tutelare le aree ad elevata naturalità.
	Salvaguardare l'integrità delle brughiere, impedendone l'erosione ai margini e favorendone la riforestazione.
	Difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna.
	Tutelare i corridoi "verdi" di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti, almeno lungo i corsi d'acqua.
<b>paesaggio agrario</b>	Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti.
	Prevedere opere di salvaguardia del sistema naturale di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, nonché garantire la conservazione dei solchi e della vegetazione ripariale, al fine di mantenere le variazioni dell'andamento della pianura.
	Tutelare e recuperare degli ambiti agricoli, dei terrazzi e delle balze. Vanno escluse nuove concentrazioni edilizie sulle balze e sui pendii.

turismo insediamento	Valutare i nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio. Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici, evitare la scomparsa dei nuclei e dei centri storici all'interno dei nuovi agglomerati delle urbanizzazioni recenti, frenare l'estrema parcellizzazione del territorio e il consumo di suolo.
	Promuovere l'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca o di alta formazione.

paesaggio storico culturale	Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica). Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.
	Recuperare e valorizzare le presenze archeologiche
infrastrutture di interesse paesaggistico	Salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico.
	Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i coni visuali.
	Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.
criticità	Recuperare le aree produttive dismesse, sia con destinazione d'uso originaria, sia con differente utilizzazione. Il recupero deve rientrare in una politica finalizzata al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona in cui ricade l'area. Valorizzare, ove presenti, gli elementi di archeologia industriale.
	Recuperare, rinaturalizzare e/o valorizzare le cave dismesse in stato di degrado.

### 2.5.1 L'individuazione delle aree agricole operata dal PTCP della provincia di Varese

Il PTCP della Provincia di Varese ha definito gli ambiti agricoli ai sensi della l.r. 12/2005, con efficacia prevalente rispetto alla pianificazione comunale.



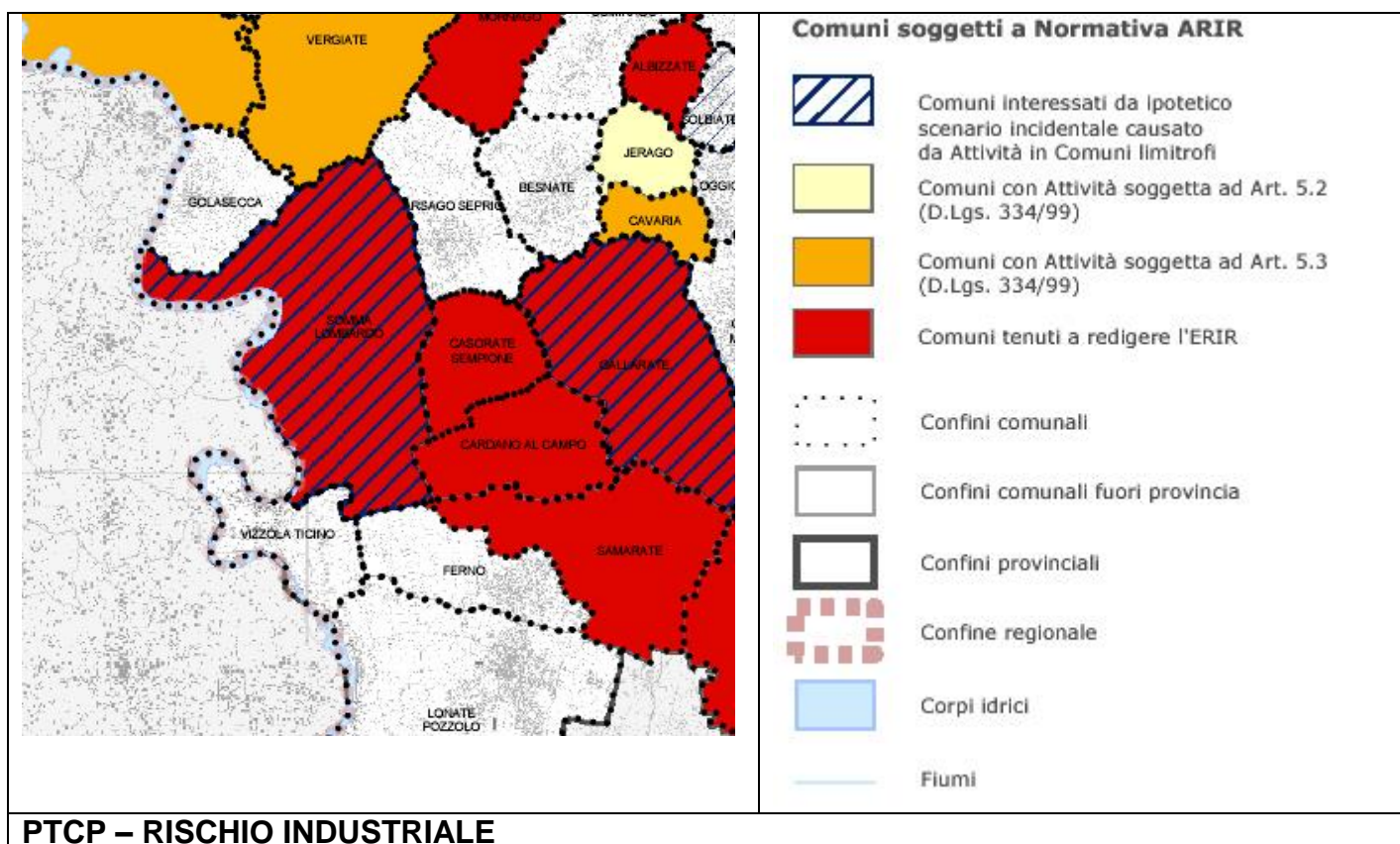
**Figura 11 Ambiti agricoli definiti dal PTCP della Provincia di Varese**

La normativa di attuazione (da art. 41 a 48, compresi) di fatto impedisce le trasformazioni edilizie, ancorché previste dal P.R.G., con la sola eccezione di quelle consentite con intervento diretto e di quelle incluse in Piani attuativi, quanto meno adottati prima dell'approvazione del PTCP.

## 2.5.2 Il rischio di incidente rilevante

La situazione del territorio provinciale, legata alla presenza degli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, cui si fa riferimento e sulla base del quale sono scaturite le considerazioni per l'adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali, è quella derivante dalle informazioni, in possesso della Provincia di Varese, fornite dai gestori degli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti nei Rapporti di Sicurezza (RdS) per gli stabilimenti rientranti nell'art. 8 del D.Lgs. n. 334/99, nelle "notifiche" per quelli in art. 6 e nell'Allegato V al D.Lgs. 334/99 per gli stabilimenti in art. 5.3. Sulla base dei dati disponibili ad ottobre 2005, nel territorio della Provincia di Varese sono presenti 46 stabilimenti a rischio di incidente rilevante sottoposti agli obblighi previsti dal D.Lgs. 334/99, di cui 9 in art. 8, 19 in art. 6, 13 in art. 5.3 e 5 in art.5.2.

Questi stabilimenti interessano il territorio di 30 Comuni e Somma Lombardo è inserito nell'elenco anche come comune in cui l'area di danno di uno stabilimento può andare ad impattare sul territorio del comune limitrofo.



Nella cartografia sopra esposta sono individuati i Comuni in cui sono ubicati stabilimenti rientranti nell'art. 8 e art. 6 e che, pertanto, sono soggetti a redigere l'elaborato tecnico "RIR".

Questi Comuni devono verificare la compatibilità territoriale e ambientale rispetto all'attività a rischio presente e di conseguenza adeguare i propri strumenti urbanistici al fine di mantenere opportune distanze di sicurezza fra stabilimenti e zone residenziali per prevenire gli incidenti rilevanti e limitare le conseguenze sia per l'uomo sia per l'ambiente.

## 2.6 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco lombardo della Valle del Ticino

L'intero territorio comunale, (il più esteso dell'intera provincia, con la sola eccezione del capoluogo) è incluso nel perimetro del Parco lombardo della Valle del Ticino, ed è assoggettato alle norme ed alle prescrizioni del vigente PTC. La relazione del P.R.G. 2002 dà conto analiticamente delle norme che regolano questa parte di territorio:

Zona PTC	disposizioni generali	attività agricole	attività estrattive	promozione econom.-sociale	infrastrutture ed equipaggiamenti
"T"	7.1 e 7.T			24.4	25.5
"B2"	7.1 e 7.B2	22	23.1/a	24.2/3	17.2 e 25.7
"B3"	7.1 e 7.B3	22	23.1/a	24.2/3	17.2 e 25.7
"C1"	8	22	23.1/b	24.2	17.2 e 25.10
"C2"	8	22	23.1/b	24.2	17.2 e 25.10
"G1"	9	22	23.1/b	24.2/6	17.2 e 25.10
"ZNP"	15				17.2
"D"	10				
"R"	11		23.1/c, d, e	24.5	
"F"	7.F		23.1/c	(24.4)	25.5
			<i>strutture storiche</i>	<i>acque</i>	<i>boschi</i>
<i>intero ambito del PTC</i>			17	19	20

La prima parte della tabella riguarda tutte le Zone escluse le IC; la seconda parte ("intero ambito PTC") riguarda invece l'intero territorio comunale; le sigle alfanumeriche della prima colonna sono riferite alle Zone del PTC.

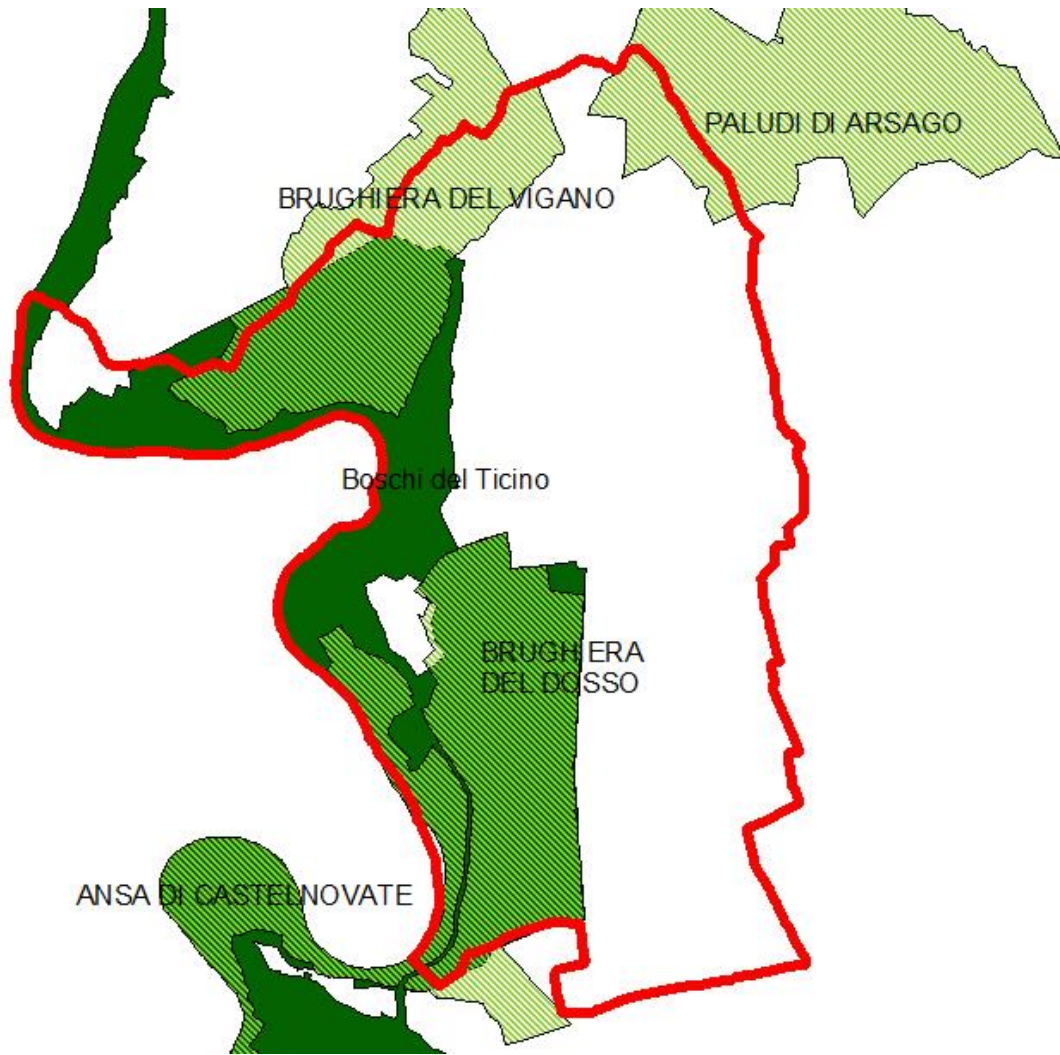
Per quanto riguarda le zone ricadenti all'interno del Parco Naturale si fa riferimento al DCR 919/2003, in particolare per le zone T, B2 e B3 all'art. 6 e per le C1 all'art.7.

Sono inoltre presenti Siti di Importanza Comunitaria, previsti dalla *Direttiva Habitat* 92/43/CEE, e una Zona di Protezione Speciale (ZPS), prevista dalla *Direttiva Uccelli* 79/409/CEE.

In particolare risultano istituiti i seguenti ZSC e ZPS:

- ZSC IT2010010 Brughiera del Vigano
- ZSC IT2010011 Paludi di Arsago
- ZSC IT2010012 Brughiera del Dosso
- ZSC IT2010013 Ansa di Castelnovate
- ZPS IT2080301 Boschi del Ticino





**Figura 12** In Individuazione delle Zone Speciali di Conservazione e delle Zone di Protezione Speciale

## 2. IL SISTEMA URBANO

Il territorio comunale ha una estensione di circa 3053 ha, dei quali 570 occupati da edificazione, 83 da viabilità e ferrovia e 280 dal sedime aeroportuale, per un totale di 934 ha di urbanizzato, pari al 30,6% del territorio comunale.

La rimanente parte, pari a 2119 ha è per 1926 ha interna al perimetro del Parco regionale lombardo della Valle del Ticino e per 193 ha (pari al 6,3% dell'intetra estensione comunale) inserita dal vigente PTC del Parco in zona IC (iniziativa comunale) e rappresenta la parte ancora libera di territorio comunale assoggettata alla pianificazione del Comune.

### 3.1 Le origini della città, sua evoluzione e suoi rapporti con il territorio

#### 3.1.1 Le origini

La plaga su cui sorge la città di Somma Lombardo è collocata ad un'altitudine di 284 m sul livello del mare ed è il punto più alto sulla statale del Sempione da Milano a Domodossola; il ripiano collinare che si affaccia come un terrazzo sul corso del Ticino, sia per la sua relativa altezza rispetto al corso del fiume, sia per la sua particolare collocazione rispetto allo stesso si presenta come ottimo punto per la sorveglianza ed il presidio del territorio circostante.

Senza risalire ad epoche più remote, viene comunque sancita questa vocazione del luogo quando, intorno al 1250, viene costruita la Rocca di difesa, sui confini del Ducato di Milano: la sua evoluzione, a cavallo della metà del 1400, ad opera della famiglia Visconti, lo porta alla sua attuale forma di Castello fortificato, dove la famiglia ducale fissa la sua dimora permanente.

Il Borgo che man mano cresce attorno al Castello sviluppa rapporti funzionali e di dipendenza con quest'ultimo, ma non intrattiene con il vicino fiume un rapporto diretto.

Il Ticino rappresenta dunque per Somma Lombardo, nella storia della sua crescita, una barriera fisica piuttosto che un punto di riferimento; da ciò deriva una marginalità evidente nello sviluppo urbano della parti di territorio collocate verso il terrazzo fluviale che leggono l'affaccio sul fiume come un prospetto secondario, quando non come un "retro"<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> "Dacché a Milano, tanto per cominciar di qui, anche un «retro» può essere «prospiciente» E allora, si dimanda uno, come mai non è nata (nel cervello dei costruttori e disciplinatori tecnici) l'idea elementare che un cosiffatto retro dovesse avere dignità di prospetto? Ci voleva poco, mi sembra [...]"

Dividere il mondo in due, nella facciata e nel retro, è l'idea fissa di taluni costruttori milanesi. Il lustro della facciata, l'abominazione del retro." C.E. Gadda – Le meraviglie d'Italia – Ed. Einaudi: Libello, pag 124, 125.



**Figura 13 Il “non rapporto” tra la città e il Fiume (IGM levata 1954)**

Come evidente conseguenza di questi due presupposti (centro sul Castello ed assenza di rapporto con il fiume) la forma che la città va assumendo nel suo crescere è dunque di tipo radiale concentrico rispetto al castello in una prima fase e rispetto al centro storico (antico borgo) in epoca più recente, fino almeno alla fine dell'800.

L'avvento del '900 che porta alla massima espansione lo sviluppo industriale e con il consolidarsi del sistema ferroviario e stradale, vede affermarsi una crescita che opera per saturazione rispetto al tessuto esistente.

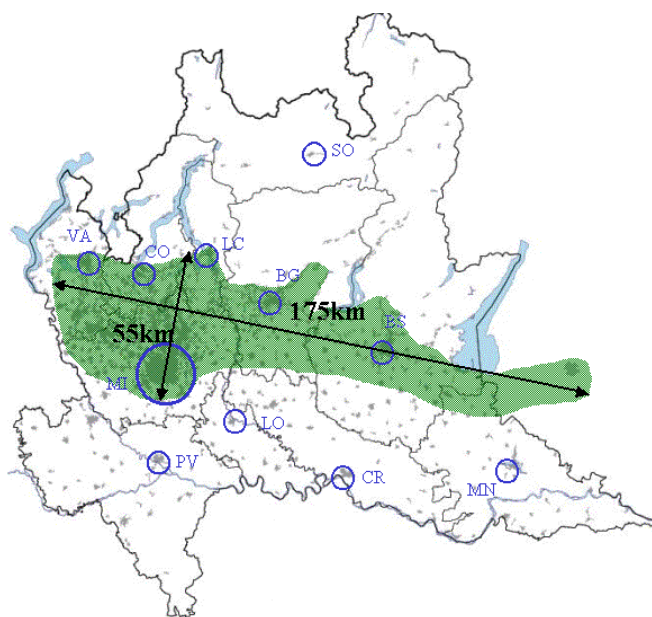
Quest'ultima fase di crescita, che dura per un lungo periodo, determina una stratificazione che opera una commistione tra funzioni produttive e residenziali: infatti le strutture produttive (opifici) tendono a collocarsi nelle aree libere al margine dell'abitato, ma in fregio a strade che garantiscano accessibilità; la loro attivazione attrae mano d'opera che, in parte è già residente o trova collocazione in abitazioni esistenti, ma in parte genera nuova domanda di residenza, che tende a collocarsi a sua volta lungo le stesse strade in aree libere, con l'effetto di includere, con il successivo sviluppo, la funzione residenziale all'interno di aree residenziali, dando luogo a quel tessuto edilizio misto che caratterizza in modo diffuso gli insediamenti della pianura padana lombarda ed industriale.

Vale comunque la pena, considerata la particolarità della storia recente di questo territorio (il distretto di Gallarate) di soffermarsi un po' più dettagliatamente sul periodo storico più recente, richiamandone alcuni elementi salienti.

### **3.1.2 Il primo '900**

Una delle caratteristiche generalmente note dello sviluppo della fascia prealpina del territorio lombardo è certamente il suo profondo legame con l'espansione industriale che si è registrata tra la fine dell'800 e la metà del '900. Per poco meno di 100 anni il traino delle attività economiche, con sensibilissime ricadute sulla sfera sociale e più in generale del vivere associato, ha coinciso con il nascere, l'evolversi ed il concludersi di realtà produttive industriali e del loro indotto.

Una realtà marcatamente agro pastorale è stata progressivamente sostituita da un tessuto produttivo capillare e diffuso che ha prodotto sotto il profilo urbanistico una mutazione profonda in termini di consumo di suoli (diretto ed indiretto) e di crescita delle aggregazioni residenziali, portando in molti casi alla nascita di conurbazioni vaste ed articolate: a questo tipo di meccanismo di crescita è principalmente riferibile la nascita di quella realtà urbana che siamo ormai abituati ad indicare con il nome di area metropolitana lombarda.



**Figura 14 L'area metropolitana lombarda**

La fase iniziale di questo sviluppo ha avuto origine da iniziative di imprenditori che, provenienti da paesi diversi, soprattutto da Inghilterra e Germania, dove la cosiddetta rivoluzione industriale aveva già marcato un prepotente sviluppo; essi avevano intuito le potenzialità di sviluppo di un territorio pianeggiante e ricco di risorse energetiche legate alla presenza di numerosi corsi d'acqua. Con una iniziale evidente prevalenza di attività legate al tessile (principalmente per merito dell'introduzione dei telai meccanici, proprio allora in via di affermazione) ed alla meccanica, nasce così un processo di industrializzazione che interessa buona parte della fascia settentrionale della pianura padana.

Attorno a questo fenomeno cominciano a manifestarsi elementi indotti, quale l'espansione di una rete infrastrutturale, basata prima sulla ferrovia e, successivamente, sulla trasformazione e sull'ampliamento della rete viabile, man mano che il motore a scoppio conquista posizioni rispetto al vapore.

I rilevati ferroviari tuttavia, pur rappresentando un "corridoio" di elevata accessibilità, costituiscono per l'espansione della città un forte condizionamento: proprio in questo periodo avviene per la maggior parte dei centri abitati dove viene collocata una stazione ferroviaria un processo di espansione che ha come asse principale il viale che normalmente congiunge la stazione, collocata fuori dell'abitato per ragioni evidenti di spazio, ed il centro storico. Attorno a questo asse cresce la città del '900. Ma la parte di territorio che resta oltre il rilevato ferroviario è condannata ad una pesante segregazione rispetto ai crescenti caratteri di centralità che si sviluppano con l'arrivo della strada ferrata.

In questa fase, sul piano sociale, si assiste ad una rapida conversione della mano d'opera che passa massicciamente dal lavoro agricolo a quello delle fabbriche; i figli dei contadini scelgono la fabbrica per la sicurezza del salario a fine mese e l'emancipazione dall'isolamento spesso connesso alla vita in cascina.

Cresce così prepotentemente l'esigenza abitativa nelle grandi città ma anche nei paesi, dove, per la minor incidenza del costo dei terreni, per la vicinanza ai corsi d'acqua, per le condizioni di facilitazione che le Amministrazioni cercano di garantire, per assicurare occasioni di lavoro e fattori di crescita economica alla comunità, le fabbriche vanno via via localizzandosi.

In questa fase (a cavallo tra i due secoli) il tradizionale conflitto sociale tra “padroni” e “lavoratori” che vedeva da una parte i proprietari terrieri e dall’altra i braccianti ed i contadini, sposta il suo asse, almeno per questa parte della pianura padana, verso il confronto tra gli imprenditori industriali e la mano d’opera operaia.

Ed è un conflitto sociale in cui si trovano, per reciproco interesse, ampie aree di convergenza e di tregua: gli industriali spesso provvedono alla residenza per i dipendenti, per favorire il flusso di mano d’opera con il garantire condizioni di vita migliori che nella campagna, promuovono servizi sociali basilari, garantiscono remunerazioni interessanti e, soprattutto, non legate alle instabilità climatiche o all’incerto prodotto della terra.

In questa fase si assiste (e l’area in cui sorge Somma Lombardo non fa eccezione) ad uno sviluppo anche edilizio intorno ai vecchi nuclei, che pian piano ingloba gli opifici, sorti quando le loro localizzazioni erano ancora periferiche.

Trama di questo sviluppo urbanistico sono ovviamente gli assi viari principali, le ferrovie, lungo le quali di preferenza si collocano le attività produttive per sfruttare accessibilità e facilità di trasporti di materie prime e di prodotti finiti.

Vale anche la pena per comprendere meglio il fenomeno particolarissimo dello sviluppo industriale varesino di riportare, seppure in estrema sintesi un estratto dalla lunga ed interessante prefazione ad un volume pubblicato nel 2004 dall’Unione degli Industriali della Provincia, sotto il titolo “Da Impresa a Impresa”

*«La Provincia di Varese nasce, con Regio Decreto del 6 dicembre 1926, dalla fusione dei due antichi Circondari di Varese (ricadente nella Provincia di Como) e di Gallarate (in Provincia di Milano). La nuova Circostrizione amministrativa [pur non molto territorialmente estesa] si collocava in una posizione strategica che la vedeva confinare con la Svizzera e con Como e quindi, mediante il Lago Maggiore, il Ticino e l’Olona, con Novara e Milano: una striscia che già da oltre un millennio si era rivelata fondamentale per i collegamenti tra Nazioni e gli scambi commerciali e che era stata il cuore della rivoluzione industriale lombarda e italiana.*

*L’industria non era concentrata in un numero ristretto di grandi colossi, ma era diffusa, spesso con piccoli stabilimenti, su buona parte del territorio. La sua vocazione industriale non era quindi soltanto il frutto dei consistenti investimenti di qualche gruppo di capitalisti che intendevano realizzare dei buoni affari, ma di una capillare voglia di intraprendere, talvolta sorretta da modesti capitali, molto spesso dettata da intuizioni geniali.*

*Tra i motivi dello sviluppo non fu secondaria la grande disponibilità di manodopera locale, molto apprezzata per la sua sobrietà e per la grande capacità ad apprendere, che si ebbe almeno fino alla prima guerra mondiale, anche se già nell’Ottocento ebbero a verificarsi limitati fenomeni di immigrazione da altre province italiane verso il Varesotto. Le immigrazioni massicce si verificarono successivamente a causa dello sviluppo assunto dapprincipio dall’industria aeronautica, poi da quella chimica ed ancora da quella elettromeccanica. Da notare che almeno tra Sette ed Ottocento le maestranze locali furono affiancate da una buona pletora di direttori, capi officina, specialisti e persino sorveglianti provenienti dalle nazioni europee, in particolare da Svizzera e Germania. Questa scelta era una diretta conseguenza dell’introduzione di macchinari, metodi produttivi e sistemi di fabbrica che erano operanti nelle altre nazioni e che quindi dovevano essere appresi dai lavoratori locali;*

*Un fenomeno da non sottovalutare e che anzi si può indicare come un’altra delle specificità varesine che hanno fatto la differenza con altre province, è relativo al grande consenso sociale che ha sempre accompagnato le scelte dell’imprenditoria varesina. Questo consenso è stato in primo luogo politico e amministrativo. Molto frequenti [in quegli*

*anni] gli interventi dei [parlamentari] varesini a favore del proprio sistema industriale e commerciale, soprattutto per rimuovere quegli ostacoli legislativi che ne imbrigliavano le potenzialità, ma anche per favorire il concerto delle aziende locali con gli Organi dello Stato nel campo dei grandi lavori pubblici, in primo luogo la creazione della rete ferroviaria, quindi di quella stradale e non da ultima l'elettrificazione. Nello stesso tempo le pubbliche amministrazioni si adoperavano con solerzia per risolvere i gravi problemi delle infrastrutture. Esempi decisivi si incontrano nelle pratiche per la realizzazione di ferrovie e strade, di acquedotti e centrali elettriche. Il caso più famoso fu quello della costruzione a spese proprie del tronco ferroviario Gallarate-Varese.*

*Una moderna visione sociale si incontra anche nel caso del pur complesso rapporto con i lavoratori. Si rimane sorpresi dalla vastità delle provvidenze messe in atto dagli imprenditori della Provincia di Varese per alleviare la condizione dei lavoratori, ma soprattutto per promuoverne l'avanzamento professionale e sociale.*

*Scuole in genere, scuole di disegno, corsi professionali con diversi gradi di formazione, borse di studio e persino un' Università costituiscono solo uno degli aspetti del particolare approccio con cui gli imprenditori varesini si sono sempre rivolti ai giovani. Senza dimenticare poi che proprio la caratteristica struttura "piccola" delle aziende varesine in cui il rapporto tra titolare, tecnici, maestranze qualificate e operai generici era strettissimo e persino familiare, ha sempre costituito una straordinaria fucina per imparare sia il mestiere di "fare" che quello di intraprendere. È innumerevole lo stuolo di lavoratori che dopo l'esperienza maturata in fabbrica hanno poi deciso di mettersi in proprio avviando piccoli laboratori e aziende familiari che molto spesso sono cresciute sino a diventare vere e proprie aziende. È anche innumerevole lo stuolo di lavoratori che sono stati incoraggiati a perseguire questa strada dai loro datori di lavoro che addirittura passavano loro i primi ordinativi, che cedevano loro dei macchinari o consentivano loro di acquistarli grazie a dei prestiti. In particolare per Gallarate e Busto Arsizio, va messa in risalto la grande espansione che vi ha avuto il settore tessile legato al cotone e la conseguente strutturazione industriale su una serie di grandi opifici ciascuno dei quali occupava diverse centinaia e talvolta migliaia di dipendenti. Questo fenomeno ha portato di riflesso a un maggiore movimento di grossi capitali e quindi al formarsi di un più cospicuo numero di società anonime, ma anche al sorgere di una classe imprenditoriale più ampia e potente. Sul piano sociale si è così avuta una accentuata presenza di operai generici di fabbrica, molto spesso donne, occupati nello stesso settore produttivo col rischio di gravi ripercussioni sociali nei momenti di crisi economica. Da qui la necessità più accentuata che si è manifestata nell'Alto Milanese di predisporre un maggior numero di "ammortizzatori" sociali, ovvero di previdenze e assistenze, al fine di evitare crisi tanto profonde da mettere in discussione la pace sociale. Al pari del settore tessile, nel ventesimo secolo, ciò si è verificato anche in quello aeronautico, che nel periodo tra le due guerre mondiali ha finito per attrarre quanto restava della locale popolazione contadina e un crescente numero di ragazze e donne. Oltre che dalla sicurezza di un salario continuativo e adeguato, questo processo è stato favorito anche dalla scarsa qualità agricola dei terreni che si estendono tra il Ticino, Gallarate e Busto Arsizio, la cosiddetta brughiera (da brugo, tipica pianta dei terreni aridi e brulli) per il cui miglioramento era stata studiata e in parte realizzata una fitta rete di canali di irrigazione, ma che aveva comunque prodotto risultati insoddisfacenti. In ogni caso l'esplosione dell'industria aeronautica tra Vizzola Ticino, Somma Lombardo, Vergiate, Sesto Calende, Lonate Pozzolo e Cascina Malpensa era stata così immediata e convincente da determinare una brusca accelerazione nel processo di abbandono dell'agricoltura e di tante altre attività tradizionali; da notare infine che nei territori dell'Alto Milanese, grazie alla ferrovia e all'autostrada dei laghi, erano venute trovando collocazione nuove industrie, come quella*

*chimica ed elettromeccanica, entrambe bisognose di grandi spazi, di una rete più moderna di comunicazioni e di grandi risorse energetiche, che avrebbero avuto un grande impulso nel secondo dopoguerra e in particolare nel periodo del boom economico.» Da Impresa a Impresa – Le industrie in provincia di Varese – Unione degli Industriali della Provincia di Varese, 2004.*

### **3.1.3 Le ricadute della flessione del modello di sviluppo industriale sulla città**

In quel contesto di sviluppo, legato soprattutto alla crescita degli insediamenti produttivi, la rendita fondiaria è solo un aspetto marginale (anche se talvolta non insignificante) che viene regolato, quando non osteggiato da entrambi i protagonisti (padronato e lavoratori) che lo vivono come mal tollerato onere aggiuntivo.

Questo modello di crescita dura, pur con le alterne vicende dei periodi bellici che segnano, come è ovvio, momenti di flessione, seguiti da periodi di ripresa anche di notevole intensità (si pensi al cosiddetto “miracolo economico”), fino agli anni '80, quando, in concomitanza con una sensibile crisi produttiva nazionale, incomincia il declino delle industrie del nord.

Per quanto riduttivo possa essere, è fuori di discussione che uno degli elementi che innescano e poi mantengono aperta la situazione di declino è il costo del lavoro: il miglioramento generale del tenore di vita anche della classe operaia, soprattutto a partire dagli anni '60 fa levitare il costo della mano d'opera fino a quando, dopo una fase di “dimagrimento” forzato, che segna la chiusura di molte attività non particolarmente floride, con le possibilità aperte dai notevoli progressi tecnologici e con l'inizio allora ancora non percepito del processo di globalizzazione, per ragioni eminentemente economiche, inizia il processo di delocalizzazione che, spostando le attività anche economicamente redditizie all'estero, dove i costi della mano d'opera sono decisamente inferiori, lascia all'interno della città lavoratori disoccupati e ampie aree dismesse.

Ma, ciò che più si riflette direttamente sulla città e sul suo modo di trasformarsi, questa tendenza alla delocalizzazione fa venir meno una delle due parti che, dinamicamente contrapponendosi, scandivano le trasformazioni sociali ed urbanistiche.

I lavoratori/cittadini, a partire dal momento in cui gli imprenditori progressivamente si ritirano dalla scena, si confrontano unicamente con la rendita immobiliare, che diviene la protagonista delle spinte trasformative del territorio.

In un periodo che vede le Amministrazioni locali impegnate a rispondere alla crescente domanda di servizi e di qualità della vita dei cittadini, a fronte di trasferimenti di risorse sempre più limitate da parte dello Stato, gli strumenti urbanistici prevedono espansioni sovradimensionate rispetto alle reali esigenze: negli oneri di urbanizzazione i Comuni vedono infatti la risorsa economica principale per alimentare i propri bilanci. Questa politica determina uno sviluppo edilizio particolarmente intenso.

La controprova di questa constatazione si legge nei dati statistici che per la Lombardia, in una situazione di stasi della popolazione residente a cavallo della fine secolo (quando non di una sia pur limitata contrazione), segna comunque una crescita degli edifici residenziali e degli alloggi.

Con le migliorate condizioni economiche medie, la ricerca di una più elevata qualità della vita e la crescita dell'offerta di alloggi in edifici di nuova costruzione ad un costo interessante, si assiste ad un progressivo abbandono dei piccoli centri storici, caratterizzati da alloggi di taglio o troppo grande o troppo piccolo, sprovvisti nella maggior parte di servizi igienici interni e che presentano costi di riadattamento più elevati rispetto all'acquisto di un alloggio nuovo.

Ma questo abbandono da un lato innesca un progressivo venir meno anche delle piccole manutenzioni degli edifici collocati nei centri storici e più in generale di un fenomeno di degrado: abbandonati dai residenti e con valore immobiliare in decremento, gli edifici più vecchi, con il manifestarsi in questi ultimi anni di un fenomeno quantitativamente rilevante di immigrazione, offrono ai nuovi arrivati condizioni ideali di insediamento.

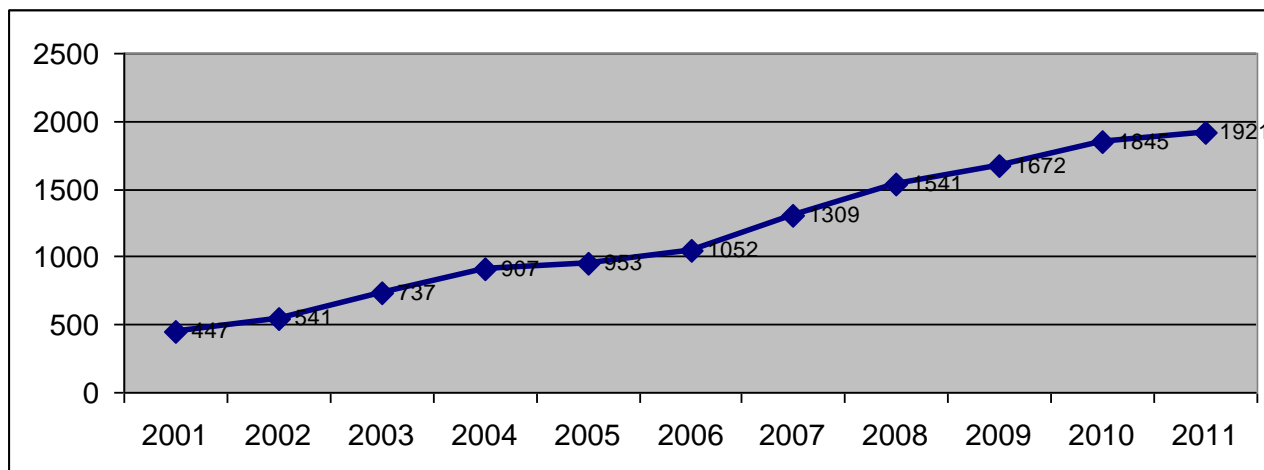


Figura 15 Cittadini residenti stranieri a Somma Lombardo 2001 - 2011 (dati Istat)

Gli stranieri che giungono in Italia, come per il lavoro sono spinti da necessità ad accettare funzioni e salari che gli italiani ormai sistematicamente rifiutano, così per la casa sono indotti ad accettare livelli qualitativi che altri non accetterebbero.

Ma con la concentrazione dei cittadini di origine straniera nel centro dei paesi nascono anche problemi di ordine sociale: sensazione crescente di insicurezza e senso di estraneità rispetto ai luoghi che un tempo rappresentavano le identità e le radici culturali e storiche delle comunità residenti.

Se questo fenomeno è avvertibile macroscopicamente in centri storici di rilevante estensione (si pensi a Genova) o non è avvertibile del tutto in centri storici che hanno già subito una profonda trasformazione funzionale con espulsione della residenza da parte di funzioni più competitive sul fronte economico (banche, terziario, alta moda) – si pensi al centro storico di Milano - per un paese come Somma Lombardo è presente in forma meno distintamente avvertibile, ma determina comunque una sensazione di estraneità e di rifiuto verso una parte fisica del paese che viene considerato “vecchio” e privo di attrattive: un pezzo di paese, viene da pensare, che andrebbe comunque sostituito, anziché recuperato e valorizzato.

Una riprova concreta di questo ragionamento è contenuta nella tabella riportata qui di seguito: i valori immobiliari residenziali (riferiti al secondo semestre del 2014 e pubblicati sul sito dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia per il Territorio) del centro sono assolutamente identici a quelli della periferia (e dell'intero abitato consolidato) sia per quelli massimi sia per quelli minimi.

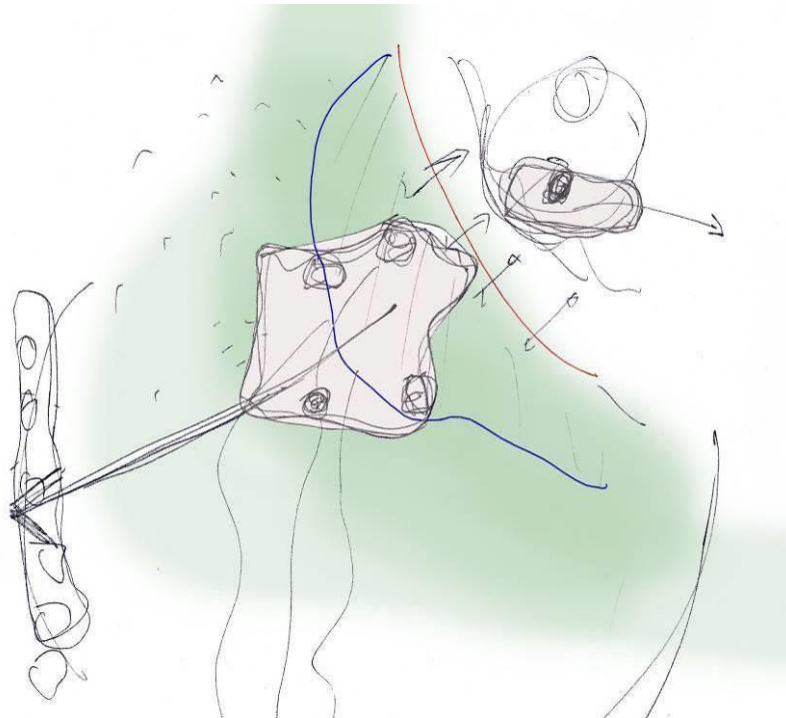


<b>Valori minimi (€/mq)</b>	Centro	Semi centrale	Periferica sud	Periferica	Case Nuove	Maddalena	Coarezza
Abitazioni civili	940	940	940	940	810	810	810
Box	800	750	580	560	560	560	560
Villa e villini	980	980	980	980	850	890	890
Negozi	1300	1080					
<b>Valori massimi (€/mq)</b>	Centro	Semi centrale	Periferica sud	Periferica	Case Nuove	Maddalena	Coarezza
Abitazioni civili	1120	1120	1120	1120	1030	1030	1030
Box	910	800	680	680	660	660	660
Villa e villini	1150	1150	1150	1150	1070	1120	1120
Negozi	1860	1520					
Centro	centro storico delimitato da via Colombo, linea FS, via Maspero, via Fontana, c.so Europa, via Sfondrati.						
Semi centrale	via Bellini, via Fuser, via Maggio, via del Parco, piazza Casolo, via Diana, via Mazzini, comprende localita Mezzana superiore						
Periferica	via Giusti, via Pastrengo, via Villoresi, via Ronchi, via A. da Somma, via M. Ameno, v. xxv Aprile, via Pascoli						

**Figura 16 Valori immobiliari minimi e massimi a Somma Lombardo**  
**(Osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio – secondo semestre 2007)**

Fanno eccezione i valori dei box che sono influenzati ovviamente dalla maggiore disponibilità quantitativa nelle parti di nuova edificazione rispetto a quella degli edifici più vecchi del centro. In una realtà di discreta estensione come Somma Lombardo questo uguaglianza va letta come indice di deprezzamento rispetto alle altre parti della città del centro, che per la sua maggiore accessibilità e “centralità” dovrebbe segnare valori superiori di almeno 100/200 Euro al mq rispetto alle zone semicentrali ed ancora più marcati rispetto alle periferiche, come avviene in comuni confinanti o vicini di analoga o maggiore estensione.

La rappresentazione concettuale del risultato attuale di questo processo è quella di una città che vede la concentrazione dei caratteri qualitativi urbani attorno ai centri storici, ma fuori di essi, lungo l’asse della strada ex statale del Sempione, limitati a nord est dalla ferrovia ed a sud ovest, degradanti verso il corso del Ticino.



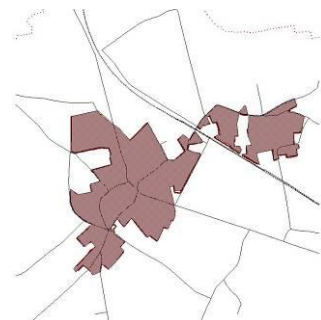
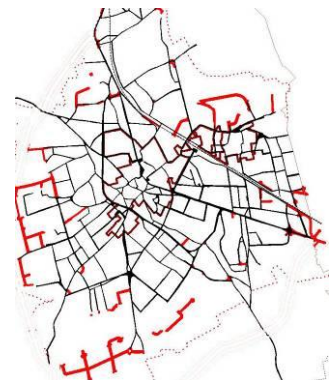
### 3.2 Somma Lombardo, un sistema di città

Per dare la massima efficacia alle azioni indicate dal PGT va considerato che molti degli aspetti che sono emersi dalle analisi condotte rendono evidente che, sotto il profilo eminentemente urbanistico, Somma Lombardo non funziona come un unico sistema urbano coordinato, ma che in essa coesistono, con evidenti punti di frizione o di estraneità, più città rispondenti ciascuna ad una funzionalità specifica.

a) la città industriale cresciuta attorno alla ferrovia (a sud est ed a nord ovest della linea ferroviaria), profondamente commista alla funzione residenziale, con talora serie conflittualità con essa, che è cresciuta con uno schema radiale/concentrico attorno al nucleo originario;

b) la città storica, comprendente il centro storico e le parti più recenti, caratterizzate dalla funzione prevalentemente residenziale e terziaria (ivi comprese le funzioni legate al commercio tradizionale), che sviluppatasi attorno al nucleo centrale originario, vive la ferrovia come barriera e l'asse stradale del Sempione come una dorsale principale che ha favorito una crescita longitudinale con andamento ad esso parallelo, da nord ovest a sud est;

c) la città del Fiume: sono le frazioni di Maddalena e Coarezza, fisicamente contigue al corso del Fiume e che intrattengono con esso un rapporto diretto; esse sono la teste di ponte per un'utilizzazione non puramente contemplativa del vasto e spettacolare ambiente del Parco del Ticino;



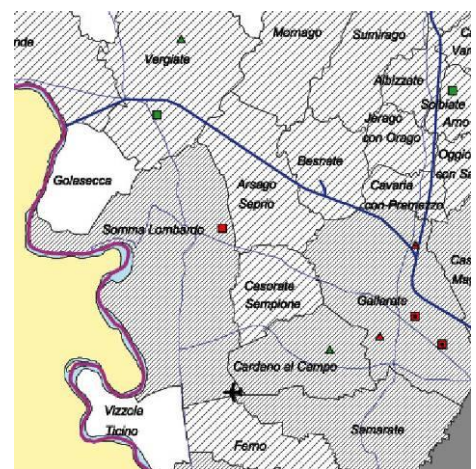
d) la città dell'aeroporto: una presenza che induce pesanti vincoli, tanto da farla percepire al cittadino come ostile ed antagonista, ma che porta rilevanti miglioramenti dell'accessibilità e nuove occasioni economiche per trasformazioni anche radicali. Si pensi all'esempio di Case Nuove, dove come conseguenza della contiguità con il sedime aeroportuale si è dovuto da un lato delocalizzare la funzione residenziale: questa operazione in parte è già stata compiuta, in parte è in fase di predisposizione una nuova politica con i relativi strumenti per portarla a compimento. Questa esigenza ha prodotto un

esodo di popolazione e la conseguente necessità di ripensare alle funzioni degli edifici (sia di quelli già acquisiti al demanio regionale, sia di quelli che verranno prossimamente rilasciati con il nuovo programma di delocalizzazione). Per contro è cresciuta la funzione ricettiva in una misura che non ha paragoni in provincia di Varese, con l'obiettivo evidente ed immediato della riprotezione dei passeggeri in transito, che non esclude tuttavia, a fronte delle potenzialità ricettive acquisite (si vedano i dati del § sulle attività economiche nella parte relativa al turismo). Si aggiunga a queste considerazioni il fatto che questo potente sistema ricettivo è nato senza una precisa pianificazione specifica (per quanto vada ricordato che sono stati previsti e realizzati in quest'area due interventi nel PRUST collegato al Piano d'Area) e che è di prossima realizzazione da parte di SEA una

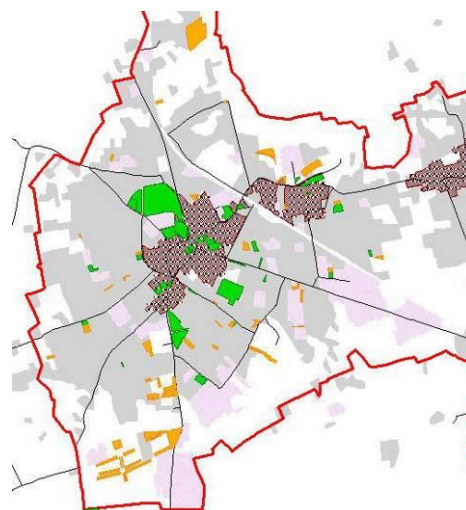


struttura ricettiva entro il sedime aeroportuale, di fronte al Terminal 2 di circa 500 stanze: quest'ultima assorbirebbe quasi completamente il fabbisogno relativo alla riprotezione, tanto che renderebbe ovviamente necessario pensare anche ad un diverso obiettivo di ospitalità per gli alberghi esterni al sedime, meno legato al transito e più al territorio; accanto a questa funzione, l'insediamento di funzioni logistiche legate alle Compagnie di volo, ancora in dinamica evoluzione, indica la nascita di un Terminal civile spontaneo (Terminal 3) coincidente con l'agglomerato di Case Nuove: riconoscere questa funzione, non prevista negli strumenti di pianificazione relativi all'Aeroporto e programmarne lo sviluppo rappresenta certo una potenzialità positiva.

e) la città del commercio; questa funzione, come si è analiticamente esposto nel paragrafo dedicato alle attività economiche, è quella che mette in luce con la maggiore evidenza il fenomeno di saldatura che si sta verificando su questa porzione di territorio: la città prescinde infatti dall'incidente rappresentato dai confini amministrativi e si comporta come una conurbazione che si estende, lungo l'asse del Sempione, tra Somma Lombardo e Gallarate, tra questi due poli attrattori. Il tessuto distributivo tradizionale è diffuso lungo lo stesso asse, e risponde alla domanda di un bacino che include insieme ai due comuni maggiori anche quelli di Arsago, Casorate Sempione e Cardano al Campo. Rispetto a questa vasta conurbazione dunque e rispetto alle possibili conflittualità attualmente esistenti tra distribuzione tradizionale e grande distribuzione vanno pensati gli interventi e le decisioni che intendono guidare lo sviluppo.



f) la città dei servizi. L'abitudine consolidata è quella di pensare ai servizi offerti dalla città come a una costellazione di punti dispersi sul territorio, limitandosi a considerare come servizi quelli fisicamente riconoscibili in una sede (la scuola, il parco pubblico, il campo sportivo, ecc.); si trascurerebbe in questo modo, almeno per Somma, il grande servizio di livello internazionale rappresentato dall'Aeroporto di Malpensa (rispetto al quale tuttavia Somma è oggi solo un contenitore che lo ospita) ed il servizio ambientale diffuso, di livello almeno regionale, rappresentato dal territorio incluso nel Parco del Ticino: quest'ultimo è oggi vissuto come elemento estraneo alla vita urbana (come singole aree agricole, boscate, con un vincolo imposto) e non come un insieme di spazi godibili e valorizzabili anche per una qualità di vita urbana.



### 3.2.1 L'aeroporto di Malpensa

Accanto al Fiume Ticino, un altro elemento esercita sulla città di Somma Lombardo un rilevante influsso: l'aeroporto di Malpensa, che, collocato immediatamente a sud del confine comunale, proietta sulla parte meridionale ed occidentale del territorio di Somma le curve isofoniche (e ovviamente il rumore che esse rappresentano).

Lo sviluppo dello scalo aereo di Malpensa porta con sé delle evidenti criticità: il rumore, come si è già detto, emissioni in atmosfera, un sensibile aumento del traffico sulla viabilità principale di accesso, ma anche sulla viabilità secondaria, oltre al consumo di suolo (modesto invero per quanto attiene la ricaduta sul suolo di stretta competenza amministrativa) ed ai vincoli indotti. Ma accanto agli aspetti negativi sono presenti indubitabili elementi positivi: un sensibile aumento delle occasioni di lavoro («Secondo la rilevazione Techint, già nel 1989 gli addetti in relazione a Malpensa 2000 erano 3200 nell'aerostazione tra dipendenti SEA, privati, VV.FF, GdF, CC ecc. più 10.000 esterni, cioè nell'indotto, e il 60% di queste persone viveva nell'ambito ristretto. Lo studio Bocconi-Liuc-Clas - che nel 1995 ne rilevava 9000 "on" più 23.000 "off" e indiretti, più 16.000 nell'indotto, quindi in tutto 48.000 - prevede che gli addetti nel 2005 diventeranno 18.000 "on" più 74.000 "off" e indiretti, più 47.000 nell'indotto, cioè in complesso 139.000, dei quali 85% addetti a servizi (con tre ipotesi: 30-60-50% residenti e gli altri pendolari). Per quel che ci riguarda, nel 1998 i cittadini di Somma addetti in attività connesse all'aeroporto erano oltre 1800, quasi il 20% della occupazione totale nel comune.» relazione del P.R.G. 2002 § 1.2.4. pag.13).

### 3.2.2 Malpensa: le politiche in atto per Case Nuove

L'Accordo di Programma Quadro in materia di trasporti AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000 prevedeva, fra le altre cose, la possibilità di favorire il trasferimento degli abitanti insediati nella frazione di Case nuove a causa dell'impatto determinato dal rumore degli aerei. La legge finanziaria 266 del 2006 stabiliva, inoltre, che i contributi previsti potessero essere utilizzati anche per l'acquisizione «di immobili ad uso residenziale purchè con titolo di edificazione anteriore al 17 aprile 1999 e ricadenti anche in zona A delle curve isofoniche, di cui alla legge regionale della

Regione Lombardia 12 aprile 1999, n. 10, nei limiti di metri 400 dal perimetro del sedime aeroportuale»;

Con l'integrazione approvata nel 2007, ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA QUADRO IN MATERIA DI TRASPORTI AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000 si è dato conto del primo Piano Operativo approvato il 30 gennaio 2001 e se ne è prevista l'integrazione attraverso un Piano Operativo Intermedio al quale è stato affidato il compito di " *prevedere il completamento degli interventi di delocalizzazione e lo svolgimento di quelli di acquisizione di immobili ad uso residenziale, ubicati nei comparti omogenei individuati nelle Tavole T02, T03 e T04, allegate al presente atto, in conformita` all'iter definito nel Cronoprogramma di cui alla Tabella 2, costituente parte integrante del presente Accordo di Programma Quadro, con prioritari` per gli interventi localizzati negli ambiti individuati dal Primo Piano Operativo e per quelli che determinano una maggiore percentuale di acquisizione di immobili*"<sup>4</sup>.



**Figura 17 Estratto Tav. T04 Somma lombardo Frazione Case Nuove**

<sup>4</sup> Deliberazione Giunta regionale 28 marzo 2007 - n. 8/4450 [5.2.3] Integrazione alla d.g.r. n. 8/3663/2006 avente per oggetto: «Schema di Atto Aggiuntivo all'Accordo di Programma Quadro in materia di trasporti Aeroporto intercontinentale di Malpensa 2000 – Interventi di mitigazione d'impatto ambientale e di delocalizzazione degli insediamenti residenziali ricompresi nell'ambito territoriale prioritario del Piano Territoriale d'Area Malpensa, ed in particolare, in prima istanza, siti nel territorio dei Comuni di Somma Lombardo, Lonate Pozzolo e Ferno, adiacenti al sedime aeroportuale»

**Legenda**

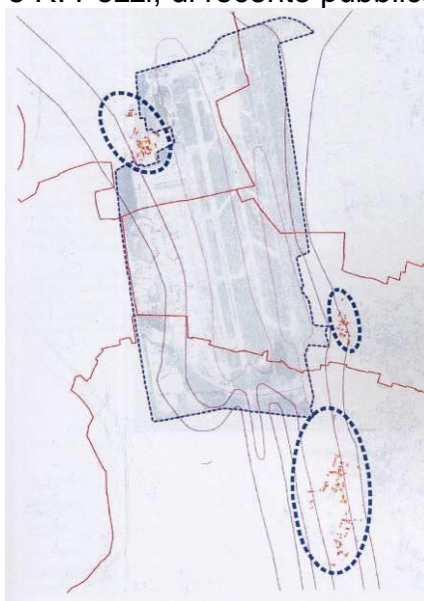
	Edifici totalmente acquisiti con il Bando 2001		Delimitazione dei 400m dal sedime aeroportuale
	Edifici parzialmente acquisiti con il Bando 2001		Linea di delimitazione della fascia A
	Edifici acquisibili con il nuovo Bando		Linea comunale delimitazione fascia B
	Aree pertinenziali acquisite con il Bando 2001		Sedime aeroportuale
	Codice identificativo dell'edificio		
	Delimitazione dei comparti omogenei		

Tale Piano Operativo Intermedio è stato finalizzato:

1. a completare, nelle aree di intervento individuate dal Primo Piano Operativo, nonché ad estendere, in quelle ricadenti anche in Zona A delle curve isofoniche, individuate nella legge regionale della Regione Lombardia n. 10 del 12 aprile 1999, nei limiti di metri 400 dal perimetro del sedime aeroportuale, gli interventi di delocalizzazione previsti dal Piano che non siano stati integralmente realizzati a causa della mancata adesione di taluni beneficiari, con la sola esclusione dei locatari residenti in immobili i cui proprietari non abbiano presentato istanza di vendita;
2. a realizzare, nelle medesime aree di cui al precedente punto 1, interventi di acquisizione di immobili ad uso residenziale purché con titolo di edificazione anteriore al 17 aprile 1999.

Il beni immobiliari divenuti di proprietà regionale, saranno ceduti ai Comuni che dovranno mettere in campo azioni di valorizzazione degli edifici e/o dei diritti volumetrici, come concordato all'interno del Comitato per l'Accordo di Programma Quadro, con le modalità indicate nel documento "Forme e modalità per l'alienazione del patrimonio regionale ai Comuni".

A riguardo, è utile citare il "Rapporto preliminare" sulla sperimentazione di interventi di riutilizzo in un ambito pilota, nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro in materia di trasporti – Aeroporto intercontinentale di Malpensa 2000, redatto dallo Studio associato M. Mazzucchelli, A. Mazzucchelli e R. Pozzi, di recente pubblicazione.



**Figura 18 Le aree di delocalizzazione**

In tale studio vengono esaminati i processi di delocalizzazione (“de-urbanizzazione”) che utilizzano le procedure perequative (trasferimento di diritti volumetrici).

Contemporaneamente a questi fenomeni di delocalizzazione residenziale, sono avvenute a Case Nuove notevoli trasformazioni funzionali che hanno visto la realizzazione di molte strutture alberghiere, per un totale di 482 stanze in hotel, di 39 unità abitative in residence e di 7 stanze in strutture di bed&breakfast.

Un'altra operazione di grande rilevanza che è stata portata avanti a Case Nuove è la realizzazione di un polo per la formazione ed il lavoro a Malpensa dedicato ai settori aeronautico, della logistica e dei trasporti, attraverso la sottoscrizione nel 2010 di un Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Somma Lombardo, Sea e Associazione Scuole Lavoro Altomilanese.

Tutte le trasformazioni avvenute a Case Nuove negli ultimi anni, in aggiunta alla modifica dei vincoli aeroportuali che insistono sul territorio, rendono indispensabile un ripensamento complessivo dell'area che avrà come obiettivo la valorizzazione del patrimonio pubblico derivato dalla delocalizzazione ma anche la salvaguardia e lo sviluppo delle attività recentemente insediate.

Per determinare in maniera coordinata un piano di sviluppo sostenibile dal punto di vista economico-ambientale, il Piano di Governo del Territorio vigente ha previsto la redazione di un **Piano di Inquadramento d'Ambito** che ha individuato le azioni di piano opportune per la riqualificazione dell'ambito di Case Nuove secondo direttive e prescrizioni dettate dallo stesso PGT.

### **3.3 Piani di settore**

#### **3.3.1 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo**

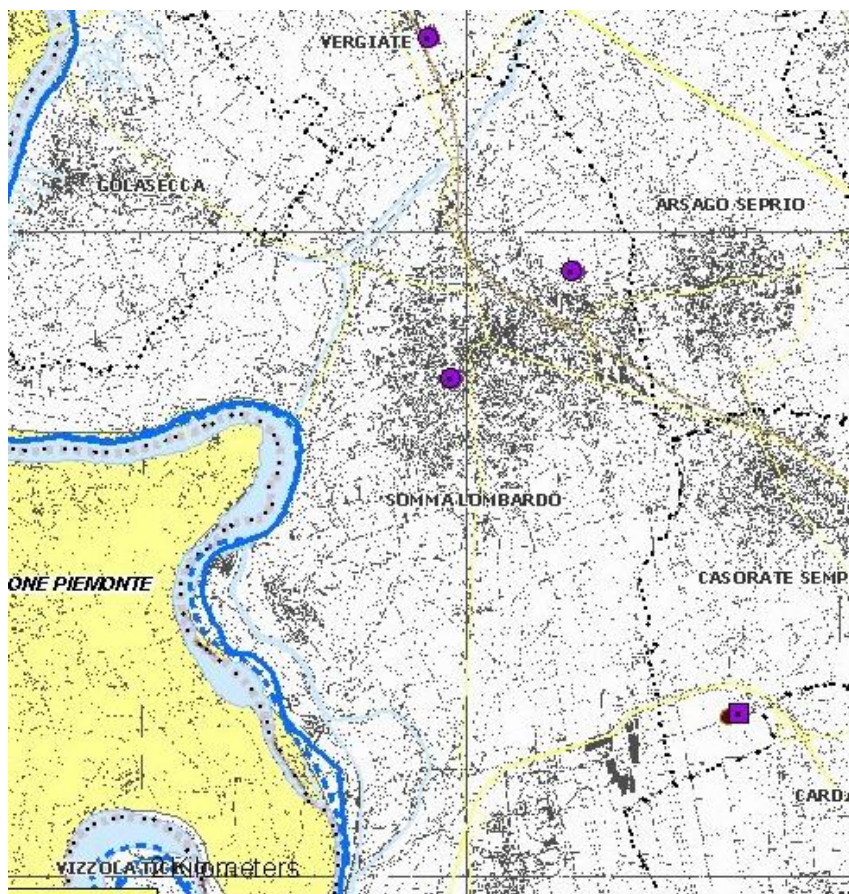
L'amministrazione Comunale ha approvato il PUGSS, allegato al Piano dei Servizi, con DCC n.30 del 11/07/2013

#### **3.3.2 Industrie a rischio di incidente rilevante**

Il comune in fase di elaborazione del PRG del 2002 ha redatto l'elaborato tecnico di rischio di incidente rilevante, in quanto nel territorio comunale ricadeva l'insediamento produttivo della Somnese Petroli S.p.A., ditta di stoccaggio di prodotti petroliferi e di gestione e manutenzione impianti, obbligata alla trasmissione alle Autorità competenti di una Notifica ex art.6 del D.Lgs. n.334/99.

Attualmente tale ditta non è più da considerarsi a rischio, così come le altre due ditte segnalate.

Si riporta comunque la cartografia della localizzazione delle industrie a rischio di incidente rilevante come segnalato nel sito della provincia di Varese in cui risultano presenti la *Isotessile* in via Piave, 6 e *Secondo Mona* in via c. Del prete 1:



Le suddette aziende sono tenute secondo l'art. 5.3 della DGR n. 334 a:

- a) presentare una relazione, redatta, fino all'adozione del decreto previsto all'articolo 8, comma 4, secondo i principi stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 1989, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.93 del 21 aprile 1989, contenente le informazioni relative al processo produttivo, alle sostanze pericolose presenti, alla valutazione dei rischi di incidente rilevante, all'adozione di misure di sicurezza appropriate, all'informazione, formazione, addestramento ed equipaggiamento di coloro che lavorano in situ, così come previsto dal citato decreto ministeriale 16 marzo 1998, nonché la scheda di informazione di cui all'allegato V. La relazione e la scheda sono presentate alla regione territorialmente competente e al prefetto entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto e aggiornate ogni cinque anni;
- b) predisporre il piano di emergenza interno con le modalità e i contenuti minimi previsti dall'articolo 11

A sud est del comune inoltre nel territorio di Casorate Sempione, si è insediata la Disma, ditta di deposito di oli minerali che è inserita nell'elenco dell'inventario nazionale delle industrie suscettibili di causare rischi di incidente rilevante.



### 3. II P.R.G. DEL 2002

Il P.R.G. del 2002 opera più attraverso previsione di completamento (lotti ed aree intercluse) e di sostituzione (piani di recupero) che attraverso previsione di aree di espansione.

La scelta di questa logica di espansione è certamente legata alla forma della città, che, come si è già detto è stata interessata nel passato di una crescita legata al suo modello radiale concentrico ed al consolidarsi di alcuni assi di accessibilità.

Il suo dimensionamento complessivo *«ha una capacità insediativa parecchio inferiore a quella progettata dal PRG [pre]vigente: circa 20.200 abitanti, ovvero circa 3.800 abitanti in più rispetto a quelli residenti alla data dell'ultimo censimento»*. Così si legge in un passo della relazione, che evidenzia una scelta di contenimento della capacità insediativa rispetto al precedente P.R.G. (1976/1984), che prevedeva una capacità di 22.000 abitanti (a fronte dei 16.000 circa esistenti all'epoca della sua redazione), con un incremento potenziale di 6.000 abitanti, pari al 37,5%.

#### 4.1 Stato di attuazione del P.R.G. del 2002

La situazione analitica relativa allo stato di attuazione del previgente P.R.G. (2002) è contenuta nella Tav. A17 di analisi del Documento di Piano ed è riassunta nella seguente tabella, che riporta il dato complessivo, suddiviso per tipologia di strumento attuativo:

PIANI ESECUTIVI	MQ	STATO DI ATTUAZIONE		
		ATTUATI	IN CORSO	NON ATTUATI
TOTALE PE RESIDENZIALE	269.600	14.150	65.447	190.003
TOTALE PE TERZIARIO E COMMERCIALE	107.897	18.123	0	89.774
TOTALE PIANI DI RECUPERO	47.900	6.685	32.924	8.291
TOTALE PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE	15.613	0	0	15.613
TOTALE PIP DI VIA PROCESSIONE	181.729	181.729	0	0
COMPARTI X	98.103	9.266	53.258	35.579
COMPARTI Y	262.828	31.685	24.109	207.034
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>983.670</b>	<b>261.638</b>	<b>175.738</b>	<b>546.294</b>
<b>PERCENTUALE</b>	<b>100,0%</b>	<b>26,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>55,5%</b>

Tradotto in termini percentuali ciò significa che le previsioni di espansione del P.R.G. del 2002 sono state attuate per il 26,6% in termini di superficie interessata da piani attuativi, per il 17,9% sono in corso di attuazione, mentre il 55,5% delle previsioni sono ancora inattuate per una superficie complessiva di 546.294 mq.

Sotto il profilo della localizzazione territoriale le aree più consistenti non ancora attuate previste dal P.R.G. del 2004 trovano collocazione in modo diffuso all'interno del capoluogo, ma con una particolare concentrazione verso ovest.

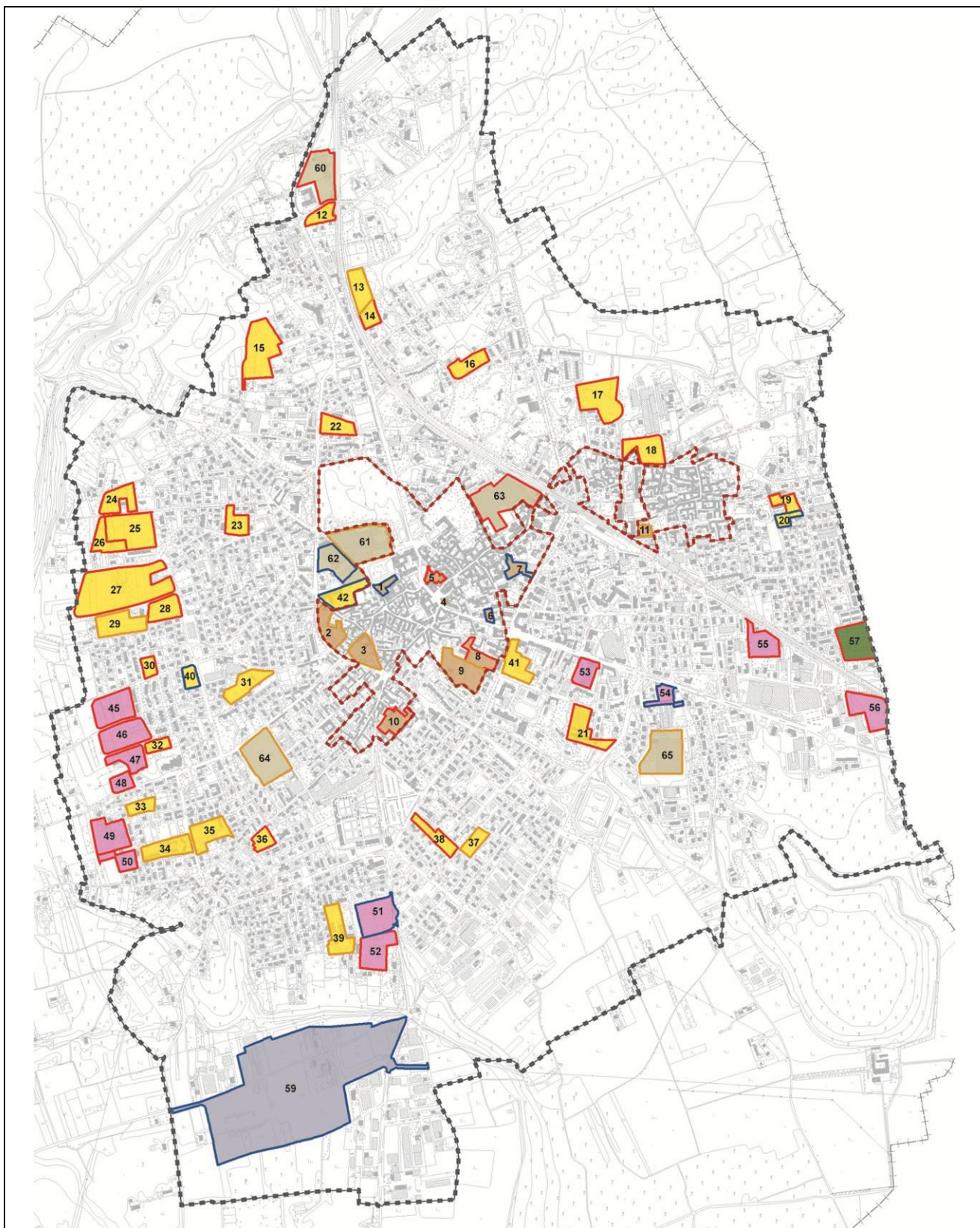


Figura 19 I Piani attuativi previsti dal P.R.G. (con profilo in blu quelli attuati, in arancio quelli in corso di attuazione ed in rosso quelli non ancora avviati)

In termini di capacità insediativa il P.R.G. prevedeva un incremento pari a 3.834 nuovi abitanti teorici; sommando a quest'ultimo dato la popolazione residente (16.412 abitanti) si ha una previsione nel PRG 2002 di **20.246 abitanti**.

Si riporta di seguito il calcolo degli abitanti insediabili effettuato nel P.R.G. del 2002

Z.T.O.	volume edificabile residenziale	nuovi abitanti teorici	abitanti complessivi
B1 non edificate	57901		
B1 - PE	101549		
B1 - PEEP	2748		
B1 - CC	76309		
B2	44779		
B2 - PEEP	7027		
C	136101		
<b>Totale aree residenziali</b>	<b>426414</b>	150 mc/abitanti	<b>2843</b>
A	nuova capacità insediativa a 100 mc/ab	1359	
	nuova capacità insediativa a 150 mc/ab		<b>906</b>
E	nuova capacità insediativa		<b>50</b>
D	nuova capacità insediativa		<b>35</b>
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI</b>		<b>3834</b>	3834
Popolazione residente al 20 ottobre 2001			<b>16412</b>
<b>ABITANTI INSEDIABILI</b>			<b>20246</b>

**Figura 20 Calcolo della capacità insediativa del P.R.G. del 2002**

La rilevante disponibilità di aree ancora non attuate previste dal P.R.G. e la sua recente data di approvazione (DGR 18765 del 7/09/2004) indurrebbero a pensare che non sia opportuno mettere mano ad un nuovo strumento urbanistico generale.

Al contrario invece, ad un suo rapido superamento incoraggiano da un lato l'innovazione legislativa apportata con la l.r. 12/05, ed in particolare la tipologia di pianificazione da essa introdotta che dedica maggiore attenzione ai complessi meccanismi (anche non squisitamente urbanistici) che interessano il governo del territorio; dall'altro in uguale direzione agisce la determinazione dell'Amministrazione al conseguimento di alcuni obiettivi specifici, indicati nel documento di Inquadramento approvato con deliberazione CC del 24 luglio 2006, n. 54, che faceva emergere interventi di riqualificazione (P.I.I.) diversi da quelli indicati nel P.R.G. del 2002 e succ.var.

A queste motivazioni, sempre nel senso di sottolineare l'opportunità di una scelta tesa a sostituire il P.R.G. del 2002, si aggiunge il necessario ripensamento del rapporto tra la città e Malpensa alla luce delle mutate condizioni di evoluzione del ruolo dell'aeroporto; tali mutamenti, essenzialmente imperniati sulla crisi di Alitalia e sulla conseguente crisi del progetto originario dell'Hub intercontinentale, vedono comunque ancora la crescita degli elementi infrastrutturali, legati all'originario Piano Malpensa 2000, con ricadute che potrebbero essere notevolmente positive se inquadrate in un opportuno mutato contesto di pianificazione e la necessità comunque di portare a compimento i programmi di delocalizzazione previsti per Case Nuove.

## 4. CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE

Per analizzare le caratteristiche socio economiche del comune è opportuno definire un ambito amministrativo rispetto al quale valutare il peso relativo dei fenomeni locali.

Il PTCP della Provincia di Varese definisce un' ambito socioeconomico di appartenenza, individuando i Comuni di Somma Lombardo, Vergiate e Sesto Calende; va tuttavia notato che il ruolo di polo attrattore attribuito dallo stesso strumento a Somma Lombardo, non può non definire relazioni di tipo socioeconomico quanto meno con gli altri Comuni confinanti. Si è così ritenuto preferibile scegliere come ambito di comparazione per gli aspetti socio economici tutti i Comuni confinanti con Somma Lombardo, sulla sponda lombarda del Ticino.



Figura 21 L'ambito di comparazione dei dati socio economici

Rispetto a tale ambito vengono esposti i dati riportati nell'analisi che segue.

#### 4.1 Popolazione

Per quanto attiene la dinamica demografica il Comune di Somma Lombardo mostra una popolazione residente con modeste fluttuazioni (anche di segno negativo) e nell'ultimo periodo in contenuta crescita (con un aumento dell'indice di natalità):

ANNO	RESIDENTI	SALDO TOT	SALDO NAT	SALDO MIG	NATI	Natalità (x1000 ab)
1991	16.379	-4	-20	16	20	1,22
1992	16.375	109	11	98	137	8,37
1993	16.484	-26	-46	20	134	8,13
1994	16.518	-4	-2	-2	148	8,96
1995	16.440	-78	-51	-27	122	7,42
1996	16.467	27	-2	29	149	9,05
1997	16.444	-8	-15	7	152	9,24
1998	16.387	-57	-54	-3	124	7,57
1999	16.414	27	-51	78	143	8,71
2000	16.459	45	-25	70	141	8,57
2001	16.244	-46	6	-52	149	9,17
2002	16.279	-17	-40	23	134	8,23
2003	16.449	159	-40	199	143	8,69
2004	16.597	157	-31	188	134	8,07
2005	16.546	7	-21	28	144	8,70
2006	16.664	115	27	88	179	10,74
2007	16.988	356	11	345	172	10,12
2008	17.155	173	-12	185	155	9,03

Figura 22 Dinamica della popolazione residente 1991 - 2007 (dati ISTAT)

Tradotta in grafico la tabella di figura 28 mostra chiaramente la tendenza evidenziata all'aumento della popolazione residente, non comune tra i comuni lombardi per costanza di andamento.

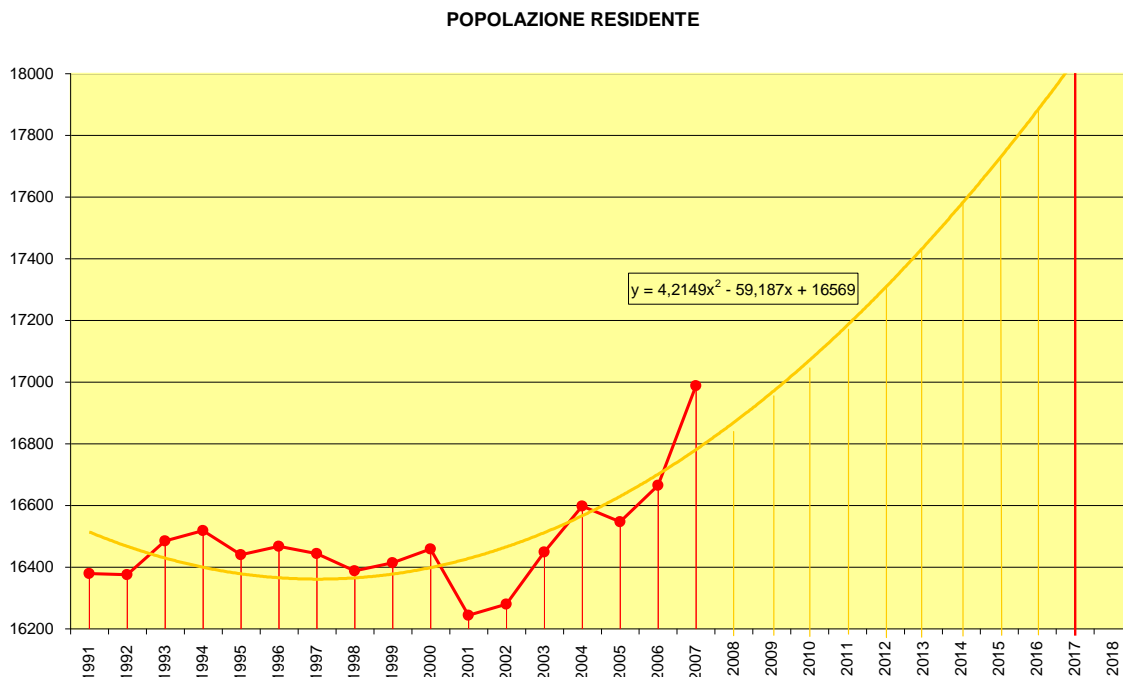
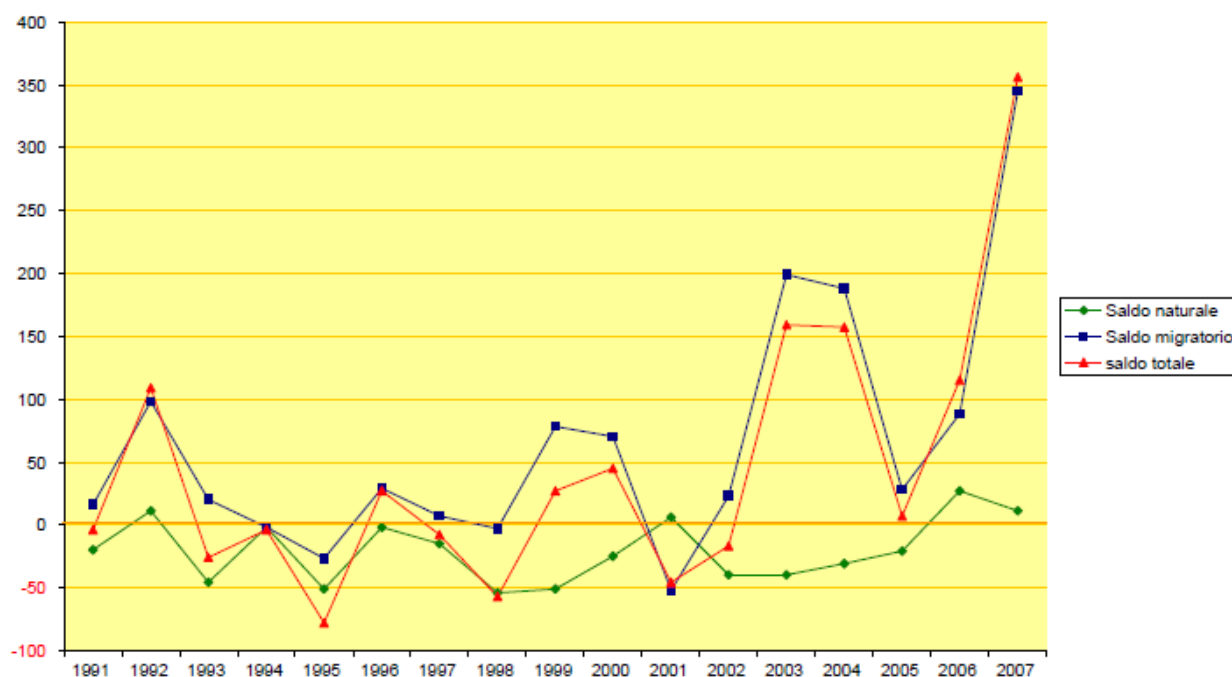


Figura 23 Grafico della dinamica della popolazione residente

L'indicazione fornita dai dati cui è stata aggiunta una linea di tendenza calcolata con una formula polinomiale mostra una evidente propensione al raggiungimento di soglie quantitative prossime alle 18.000 unità al 2017; ciò si badi bene in assenza di fenomeni che alterino l'andamento della crescita rispetto agli ultimi anni.

Quanto poi tale incremento pressoché costante sia da ritenersi influenzato da parte del saldo migratorio, viene mostrato con chiarezza dal seguente grafico che scompone il flusso demografico nelle sue componenti:



**Figura 24 Scomposizione del saldo demografico totale**

Come è agevole osservare il saldo naturale incide in modo negativo sulla consistenza della popolazione, eccezion fatta per gli ultimi anni del periodo. È lecito pensare che il contributo a questa maggiore dinamicità nella parte conclusiva del grafico (a partire dal 2005) sia principalmente dovuto al forte flusso di stranieri degli anni precedenti che presentano una propensione maggiore alla costituzione di nuclei famigliari più numerosi ed un maggior tasso di natalità.

La composizione della popolazione residente, suddivisa per classi di età è la seguente:

	Da 0 a 14	Da 15 a 29	Da 30 a 49	Da 50 a 65	Oltre 65	Totale
Arsago Seprio	562	890	1.506	877	674	4.509
Cardano al Campo	1.604	2.244	3.759	2.433	2.044	12.084
Casorate Sempione	644	891	1.630	991	914	5.070
Ferno	895	1.311	1.959	1.284	915	6.364
Golasecca	324	431	778	493	459	2.485
Samarate	2.007	2.868	4.744	3.130	2.601	15.350
<b>Somma Lombardo</b>	<b>2.059</b>	<b>2.902</b>	<b>4.929</b>	<b>3.216</b>	<b>3.141</b>	<b>16.247</b>
Vergiate	1.036	1.559	2.580	1.775	1.464	8.414
Vizzola Ticino	47	83	125	101	72	428
Totale AMBITO	9.178	13.179	22.010	14.300	12.284	70.951

**Figura 25 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori assoluti (ISTAT 2001)**

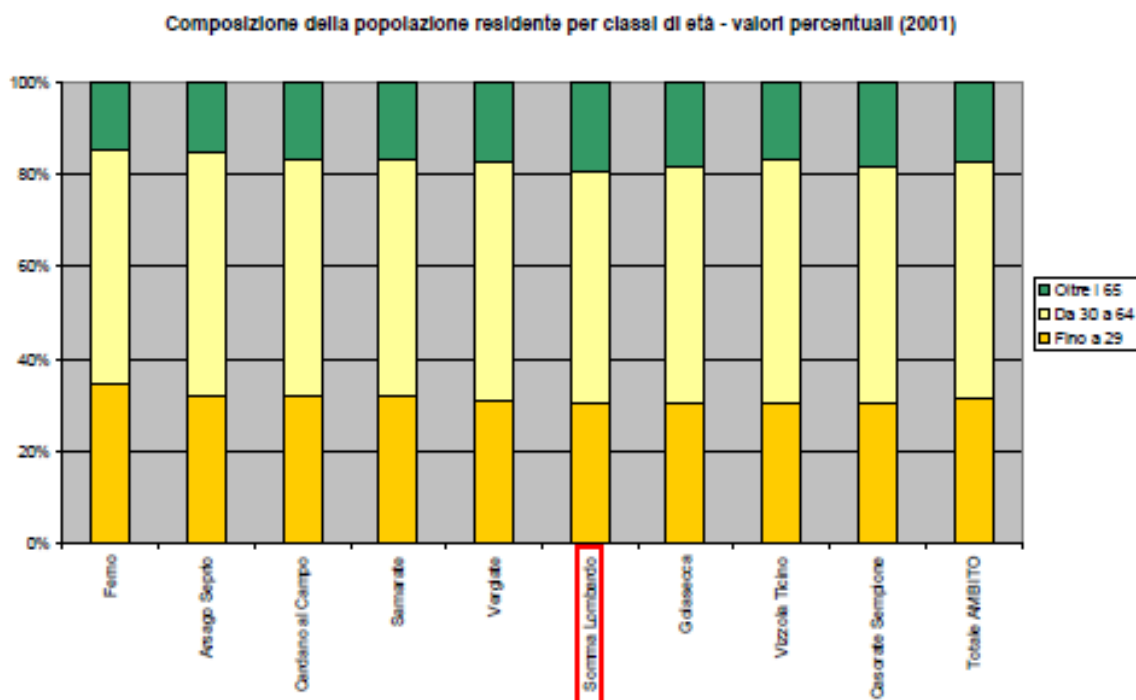
In termini percentuali, per facilitare il raffronto, la situazione al 2011 è la seguente:

COMUNE	Da 0 a 14	Da 15 a 29	Da 30 a 49	Da 50 a 65	Oltre 65	Totale
Arsago Seprio	12.46	19.74	33.40	19.45	14.95	100,00
Cardano al Campo	13.27	18.57	31.11	20.13	16.91	100,00
Casorate Sempione	12.70	17.57	32.15	19.55	18.03	100,00
Ferno	14.06	20.60	30.78	20.18	14.38	100,00
Golasecca	13.04	17.34	31.31	19.84	18.47	100,00
Samarate	13.07	18.68	30.91	20.39	16.94	100,00
<b>Somma Lombardo</b>	<b>12.67</b>	<b>17.86</b>	<b>30.34</b>	<b>19.79</b>	<b>19.33</b>	<b>100,00</b>
Vergiate	12.31	18.53	30.66	21.10	17.40	100,00
Vizzola Ticino	10.98	19.39	29.21	23.60	16.82	100,00
Totale AMBITO	12.94	18.57	31.02	20.15	17.31	100,00

**Figura 26 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori percentuali (ISTAT 2001)**

Il dato riportato in figura 29 e nel successivo grafico di figura 30 mostra che il comune di Somma Lombardo si colloca in una posizione intermedia nell'ambito di comparazione per la componente di popolazione al di sotto dei 30 anni.

Va tuttavia annotato, ed il grafico lo rende evidente, che l'ambito di confronto presenta caratteri di grande omogeneità rispetto al parametro della scomposizione dei residenti in classi di età.



**Figura 27 Classi di età (raggruppamento sintetico) nei comuni dell'ambito - valori percentuali (ISTAT 2001)**

## 4.2 Il sistema economico

I dati dei censimenti ufficiali delle Imprese e dei servizi (1991, 1996, 2001 e 2011) registrano per i comuni dell'ambito di comparazione la seguente situazione rispetto alle unità locali (imprese):

COMUNI	Unità locali		
	1991	1996	2001
Arsago Seprio	336	317	369
Cardano al Campo	827	869	898
Casorate Sempione	345	338	355
Ferno	383	354	499
Golasecca	138	137	148
Samarate	1.008	1.009	1.116
<b>Somma Lombardo</b>	<b>1.198</b>	<b>1.188</b>	<b>1.277</b>
Vergiate	617	606	699
Vizzola Ticino	39	37	53
Totale ambito	4.891	4.855	5.414
Totale Provincia:	54.164	58.142	63.490

**Figura 28 Unità locali nell'ambito di comparazione (ISTAT)**

In termini quantitativi assoluti Somma Lombardo evidenzia il più elevato valore nell'ambito. Una situazione analoga, se non addirittura più marcata si manifesta per quanto attiene agli addetti:

COMUNI	Addetti		
	1991	1996	2001
Arsago Seprio	1.401	1.259	1.428
Cardano al Campo	5.004	4.614	4.378
Casorate Sempione	1.353	1.098	1.094
Ferno	1.719	1.558	3.304
Golasecca	606	586	574
Samarate	7.319	6.222	5.712
<b>Somma Lombardo</b>	<b>8.533</b>	<b>6.958</b>	<b>11.963</b>
Vergiate	3.218	2.928	3.333
Vizzola Ticino	176	361	682
Totale ambito	29.329	25.584	32.468
Totale Provincia:	272.392	258.747	275.735

**Figura 29 Addetti nell'ambito di comparazione (ISTAT)**

I dati della tabella di figura 33 mostrano un periodo di flessione degli addetti tra il 1991 ed il 1996: fa eccezione il solo Comune di Vizzola Ticino (dove comunque si verifica una perdita di due unità locali). Somma Lombardo, mentre nel periodo 1991/1996 segna una perdita in termini sia di addetti, sia di unità locali (10 unità), nel successivo periodo, tra il 1996 ed 2001 si colloca ben al di sopra del valore medio (di quasi a due volte e mezza) dell'ambito di comparazione; quest'ultimo di per sé mantiene un valore più che quadruplo nell'ultimo periodo considerato (1996/2001) rispetto al dato provinciale. E anche nel periodo negativo (1991/1996) il valore medio d'ambito resta comunque nettamente migliore del valore provinciale. Valutati in termini di incremento percentuale i dati relativi agli addetti sono contenuti nella seguente tabella:



COMUNI	Incrementi percentuali addetti	
	1991/1996	1996/2001
Arsago Seprio	-10,14	13,42
Cardano al Campo	-7,79	-5,11
Casorate Sempione	-18,85	-0,36
Ferno	-9,37	112,07
Golasecca	-3,30	-2,05
Samarate	-14,99	-8,20
<b>Somma Lombardo</b>	<b>-18,46</b>	<b>71,93</b>
Vergiate	-9,01	13,83
Vizzola Ticino	105,11	88,92
Totale ambito	-12,77	26,91
Totale Provincia :	-5,01	6,57

**Figura 30 incremento degli addetti nell'ambito di comparazione - valori percentuali (ISTAT)**

Per quanto attiene al patrimonio abitativo si possono individuare alcuni dati caratterizzanti il comparto esaminato dalle risultanze del censimento ISTAT 2001.

Quanto all'epoca di costruzione il dato censuario mostra la seguente situazione:

COMUNI	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Arsago Seprio	182	149	288	338	463	194	286	1900
Cardano al Campo	416	260	707	1602	979	449	612	5025
Casorate Sempione	252	366	324	342	287	277	324	2172
Ferno	367	178	297	458	502	514	121	2437
Golasecca	398	136	110	221	185	69	61	1180
Samarate	844	418	836	1547	1008	680	644	5977
<b>Somma Lombardo</b>	<b>598</b>	<b>282</b>	<b>556</b>	<b>670</b>	<b>525</b>	<b>280</b>	<b>235</b>	<b>3146</b>
Vergiate	1002	240	412	734	542	392	265	3587
Vizzola Ticino	73	21	27	21	20	30	19	211
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>4132</b>	<b>2050</b>	<b>3557</b>	<b>5933</b>	<b>4511</b>	<b>2885</b>	<b>2567</b>	<b>25635</b>

**Figura 31 Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Censimento 2001**

Una valutazione del dato in termini di composizione percentuale delle abitazioni di costruzione più recente (dal 1991 in avanti) restituisce la seguente situazione:

COMUNI	VALORI	
	N°	%
Arsago Seprio	480	25.26
Cardano al Campo	1061	21.11
Casorate Sempione	601	27.67
Ferno	635	26.06
Golasecca	130	11.02
Samarate	1324	22.15
<b>Somma Lombardo</b>	<b>515</b>	<b>16.37</b>
Vergiate	657	18.32
Vizzola Ticino	49	23.22
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>5452</b>	<b>21.27</b>

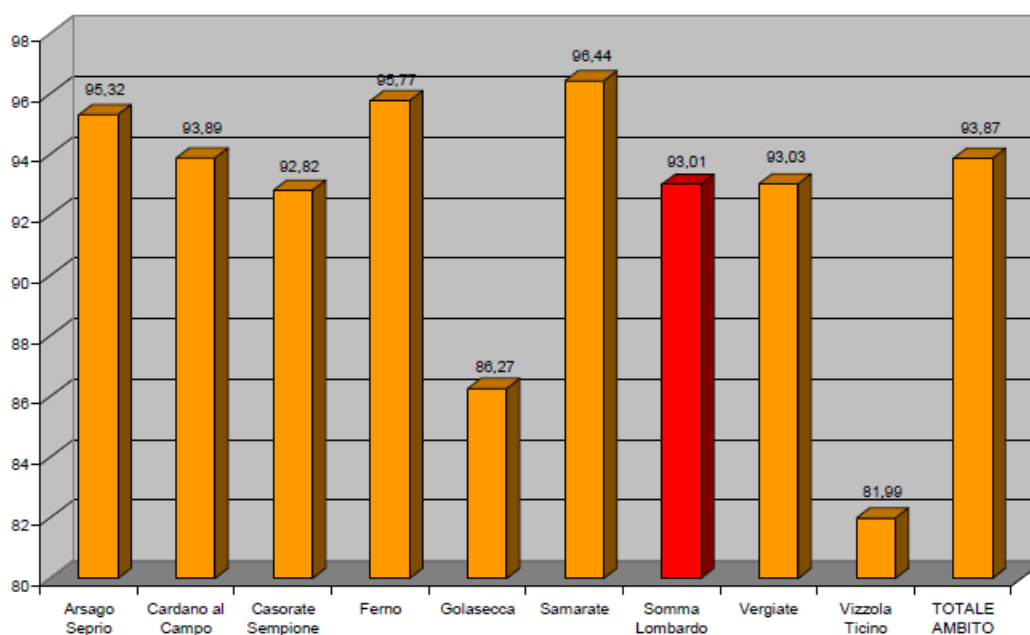
**Figura 32 Abitazioni costruite dopo il 1982 - valori assoluti e percentuali**

La posizione di Somma Lombardo mostra un patrimonio residenziale con un basso tasso di rinnovamento in epoca relativamente recente (poco inferiore del 16%), inferiore al valore medio dell'ambito di riferimento.

La quantità di abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate mostra una collocazione di Somma Lombardo su valori percentuali superiori, ma prossimi alla media dell'ambito di comparazione (93.01% rispetto al 93.87%); d'altra parte è agevole constatare che i valori percentuali più bassi di tale dato (e quindi quelli che evidenziano una maggior incidenza delle occupazioni di abitazioni da parte di non residenti) non coincidono in via di massima con i comuni in cui il patrimonio residenziale è di più recente costruzione: in questo caso l'indice di occupazione relativamente basso è probabilmente imputabile alla presenza di abitazioni non occupate (in abbandono) piuttosto che alla presenza di seconde case.

COMUNI	Abitazioni		
	totale	di cui occupate da residenti	
		N*	%
Arsago Seprio	1900	1811	95,31579
Cardano al Campo	5025	4718	93,89055
Casorate Sempione	2172	2016	92,81768
Ferno	2437	2334	95,77349
Golasecca	1180	1018	86,27119
Samarate	5977	5764	96,43634
<b>Somma Lombardo</b>	<b>6972</b>	<b>6485</b>	<b>93,01492</b>
Vergiate	3587	3337	93,03039
Vizzola Ticino	211	173	81,99052
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>29461</b>	<b>27656</b>	<b>93,87326</b>

**Figura 33** Abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate 2001)



**Figura 34** Abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate - valori percentuali (2001)

Va d'altra parte dato conto anche dell'attività turistica svolta all'interno dell'ambito che non è di poco conto se si esaminano i dati disponibili, secondo cui la situazione delle attrezzature ricettive è la seguente:

Descrizione	n. eserc.	posti-letto	camere	bagni
CARDANO AL CAMPO	3	480	257	276
CASORATE SEMPIONE	2	39	24	27
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>6</b>	<b>785</b>	<b>399</b>	<b>410</b>
VERGIATE	3	126	62	59
VIZZOLA TICINO	1	116	65	65
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>15</b>	<b>1.546</b>	<b>807</b>	<b>837</b>

**Figura 35 Attrezzature ricettive presenti nell'ambito (2001)**

Ma i dati forse più significativi sono quelli relativi ai flussi di presenze turistiche, che per l'anno 2005 danno i seguenti valori:

Descrizione	Arrivi tot. generale			Presenze tot. generale		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
ARSAGO SEPRIO	0	0	0	0	0	0
CARDANO AL CAMPO	16.243	25.372	41.615	19.140	34.417	53.557
CASORATE SEMPIONE	629	1.417	2.046	836	1.682	2.518
FERNO	0	0	0	0	0	0
GOLASECCA	822	83	905	19.630	3.101	22.731
SAMARATE	54	14	68	426	33	459
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>32.938</b>	<b>48.624</b>	<b>81.562</b>	<b>40.770</b>	<b>56.612</b>	<b>97.382</b>
VERGIATE	25.903	2.127	28.030	32.526	4.155	36.681
VIZZOLA TICINO	5.171	12.325	17.496	5.442	14.536	19.978
<b>Totale ambito</b>	<b>81.760</b>	<b>89.962</b>	<b>171.722</b>	<b>118.770</b>	<b>114.536</b>	<b>233.306</b>

**Figura 36 Arrivi e presenze turistiche nell'ambito (2005)**

Come evidenziano i dati Somma Lombardo registra in assoluto il più alto numero di arrivi e di presenze sia di turisti italiani, sia di quelli stranieri all'interno dell'ambito di confronto.

Va annotato che questo dato è ovviamente e pesantemente influenzato dal fenomeno legato alla "riprotezione" dei passeggeri di Malpensa, rispetto alle cancellazioni dei voli. Resta tuttavia la considerazione che così importanti flussi di presenze presuppongono la presenza di una dotazione alberghiera comunque non comune.

Quanto alla composizione degli alloggi Somma Lombardo mostra un lieve scostamento dai valori medi dell'ambito: maggiore è la percentuale di alloggi di taglio piccolo (fino a 2 stanze) rispetto al valore di ambito ed anche rispetto a quello provinciale; in linea quello relativo ad alloggi di taglio medio (da 3 a 4 stanze) inferiore a quello provinciale e al valore medio di ambito per il taglio superiore (5 e più stanze):

COMUNI	Numero di stanze					
	valori assoluti			valori percentuali		
	fino a2	da 3 a 4	5 e più	fino a2	da 3 a 4	5 e più
Arsago Seprio	230	997	584	12,70	55,05	32,25
Cardano al Campo	545	2.718	1.455	11,55	57,61	30,84
Casorate Sempione	201	1.097	718	9,97	54,41	35,62
Ferno	233	1.405	696	9,98	60,20	29,82
Golasecca	106	592	320	10,41	58,15	31,43
Samarate	503	3.297	1.964	8,73	57,20	34,07
<b>Somma Lombardo</b>	<b>730</b>	<b>3.686</b>	<b>2.069</b>	<b>11,26</b>	<b>56,84</b>	<b>31,90</b>
Vergiate	371	1.785	1.181	11,12	53,49	35,39
Vizzola Ticino	13	84	76	7,51	48,55	43,93
<b>Totale ambito</b>	<b>2.932</b>	<b>15.661</b>	<b>9.063</b>	<b>10,60</b>	<b>56,63</b>	<b>32,77</b>
<b>Totale provincia</b>	<b>35.114</b>	<b>181.647</b>	<b>102.749</b>	<b>10,99</b>	<b>56,85</b>	<b>32,16</b>

Figura 37 Numero di stanze per alloggio - valori assoluti e percentuali (2011)

Qualche considerazione specifica merita il settore dell'attività commerciale; tra le attività economiche è infatti quella che può produrre maggiori effetti diretti in termini di tensioni trasformative del territorio, soprattutto in relazione all'insediamento di esercizi di media e grande superficie di vendita.

I dati approfonditi di Somma Lombardo per questo settore economico sono oggetto di uno studio di settore specifico. Qui tuttavia vengono richiamate alcune considerazioni fondate sui dati dell'Osservatorio regionale per il Commercio e riferiti ai Comuni dell'ambito definito, per un indispensabile raffronto.

Sotto questo profilo la situazione dell'ambito di comparazione è la seguente.

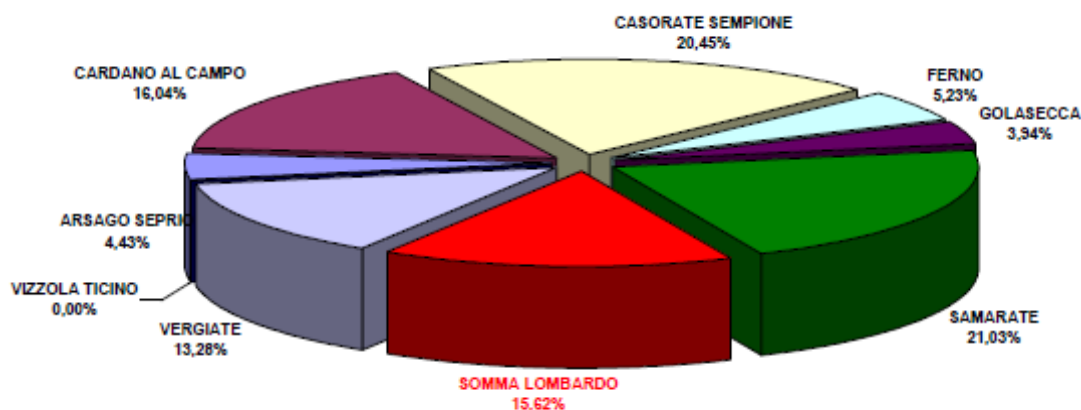
Per gli esercizi di vicinato si evidenzia la situazione illustrata dalla tabella che segue:

Comune	Numero esercizi			Superficie esercizi		
	alimentari	non alimentari	misti	alimentari	non alimentari	misti
ARSAGO SEPRIO	7	32	5	282	2.872	80
CARDANO AL CAMPO	20	71	10	1.022	4.698	465
CASORATE SEMPIONE	25	36	2	1.303	2.573	91
FERNO	7	73	5	333	3.477	308
GOLASECCA	5	7	1	251	298	133
SAMARATE	27	75	9	1.340	5.781	462
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>30</b>	<b>145</b>	<b>22</b>	<b>995</b>	<b>8.570</b>	<b>1.550</b>
VERGIATE	24	59	7	846	3.266	464
VIZZOLA TICINO	-	1	-	-	28	-
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>145</b>	<b>499</b>	<b>61</b>	<b>6.372</b>	<b>31.563</b>	<b>3.553</b>
<b>TOTALE LOMBARDIA</b>	<b>18.151</b>	<b>79.275</b>	<b>8.350</b>	<b>866.918</b>	<b>5.235.988</b>	<b>528.220</b>

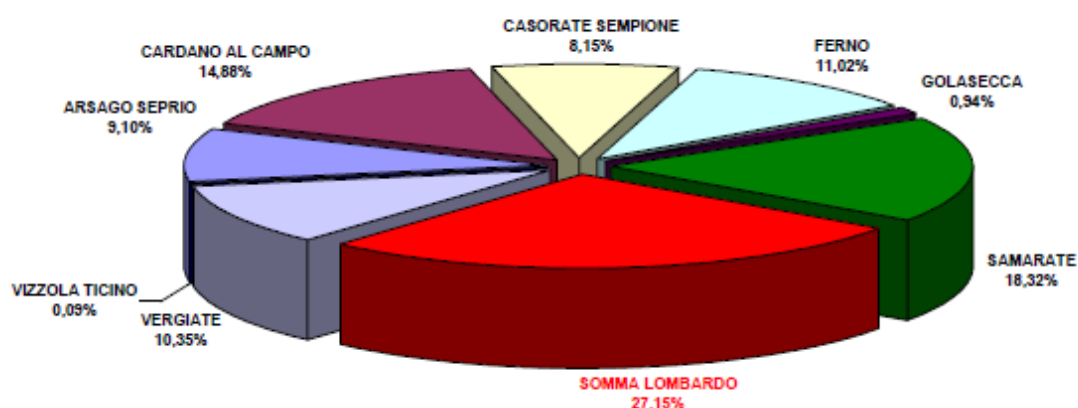
Figura 38 Esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

In termini di composizione percentuale delle superfici rispetto alle due categorie di esercizi (alimentari e non alimentari) la situazione è la seguente:

Superficie di vendita esercizi di vicinato alimentare



Superficie di vendita esercizi di vicinato non alimentare



**Figura 39** Suddivisione per settore merceologico delle superfici di vendita di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

Se si considerano le modifiche intervenute nel triennio 2005 – 2008, si registra però una generale diminuzione del numero di esercizi e spesso anche delle superfici.

Nel caso di Somma L, i grafici mostrano un aumento molto modesto di superfici di vendita alimentari, e una diminuzione di entità maggiore di superfici non alimentari, sostanzialmente in linea con l'andamento generale dell'ambito di riferimento.

Comune	Numero esercizi			Superficie esercizi		
	alimentari	non alimentari	misti	alimentari	non alimentari	misti
ARSAGO SEPRIO	2	19	3	89	1.608	122
CARDANO AL CAMPO	19	76	4	1.459	4.361	235
CASORATE SEMPIONE	25	35	1	1.340	2.743	43
FERNO	5	95	7	156	5.517	400
GOLASECCA	5	6	1	251	276	133

SAMARATE	15	60	7	488	4.540	614
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>33</b>	<b>173</b>	<b>20</b>	<b>1.291</b>	<b>9.320</b>	<b>1.382</b>
VERGIATE	15	58	5	591	3.134	3.725
VIZZOLA TICINO	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>119</b>	<b>522</b>	<b>48</b>	<b>5.665</b>	<b>3.1499</b>	<b>6.654</b>
<b>TOTALE LOMBARDIA</b>	<b>20.038</b>	<b>85.628</b>	<b>9.324</b>	<b>114.990</b>	<b>5.551.64</b>	<b>577.494</b>

Figura 40 Esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2014)

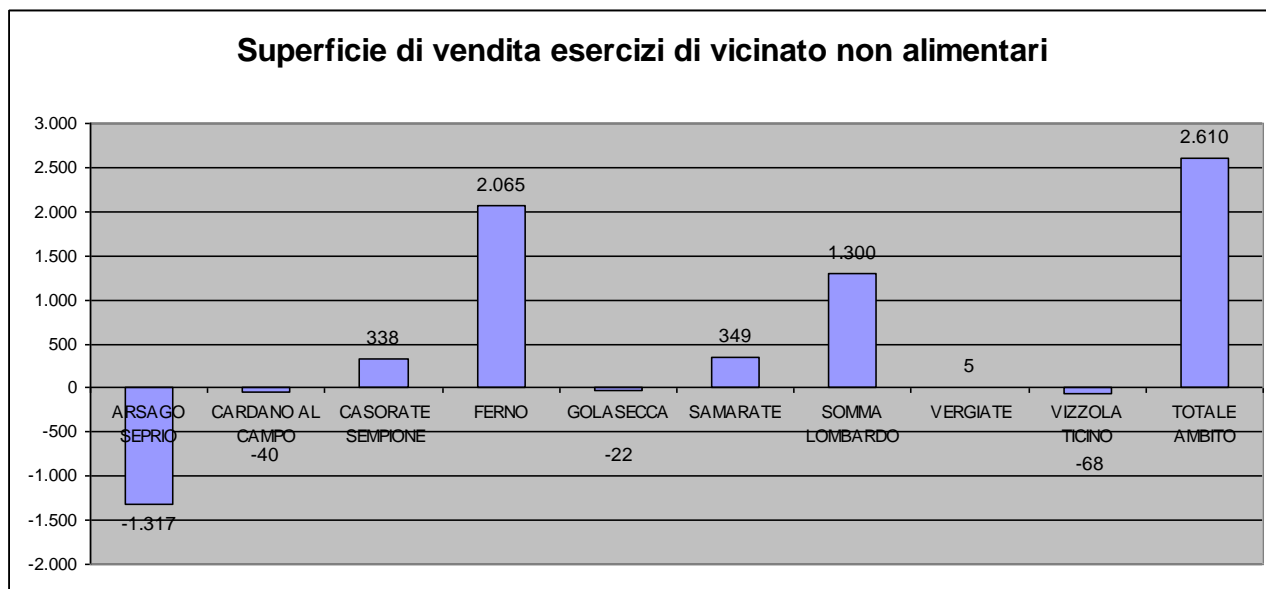
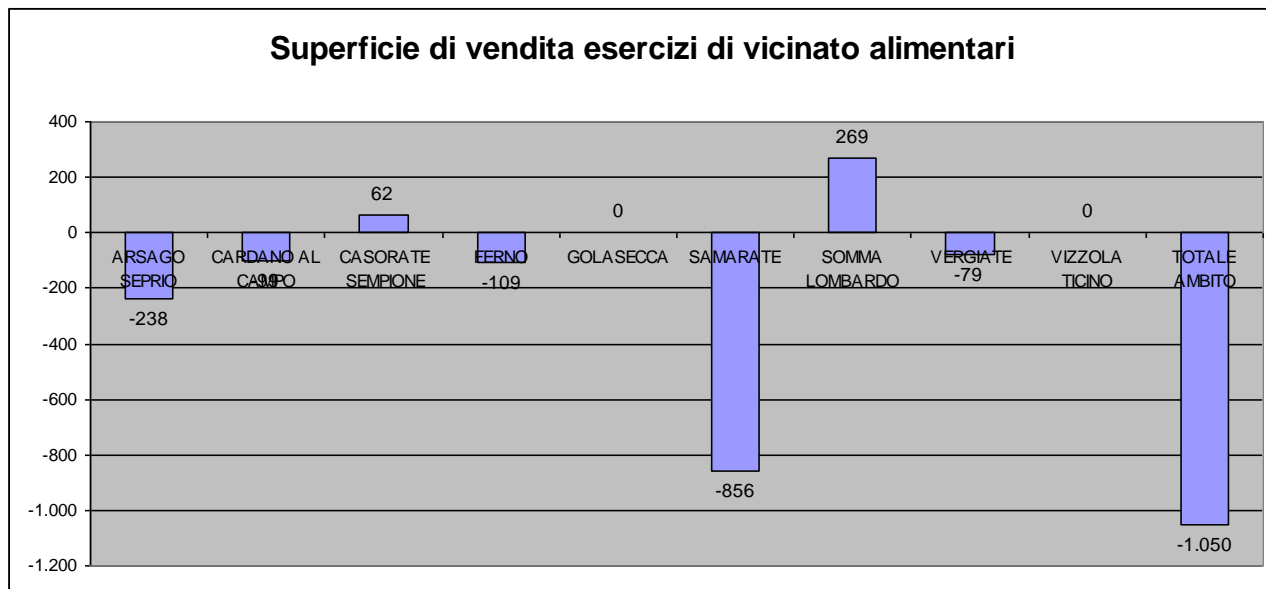


Figura 41 Differenza per settore merceologico delle superfici di vendita di vicinato nel periodo 2005-2008 (dati Osservatorio Regionale del Commercio)

I dati relativi alla presenza di medie superfici mostrano come la presenza di grandi direttrici di traffico di attraversamento abbia condizionato la collocazione delle forme di commercio appartenenti alla distribuzione organizzata.

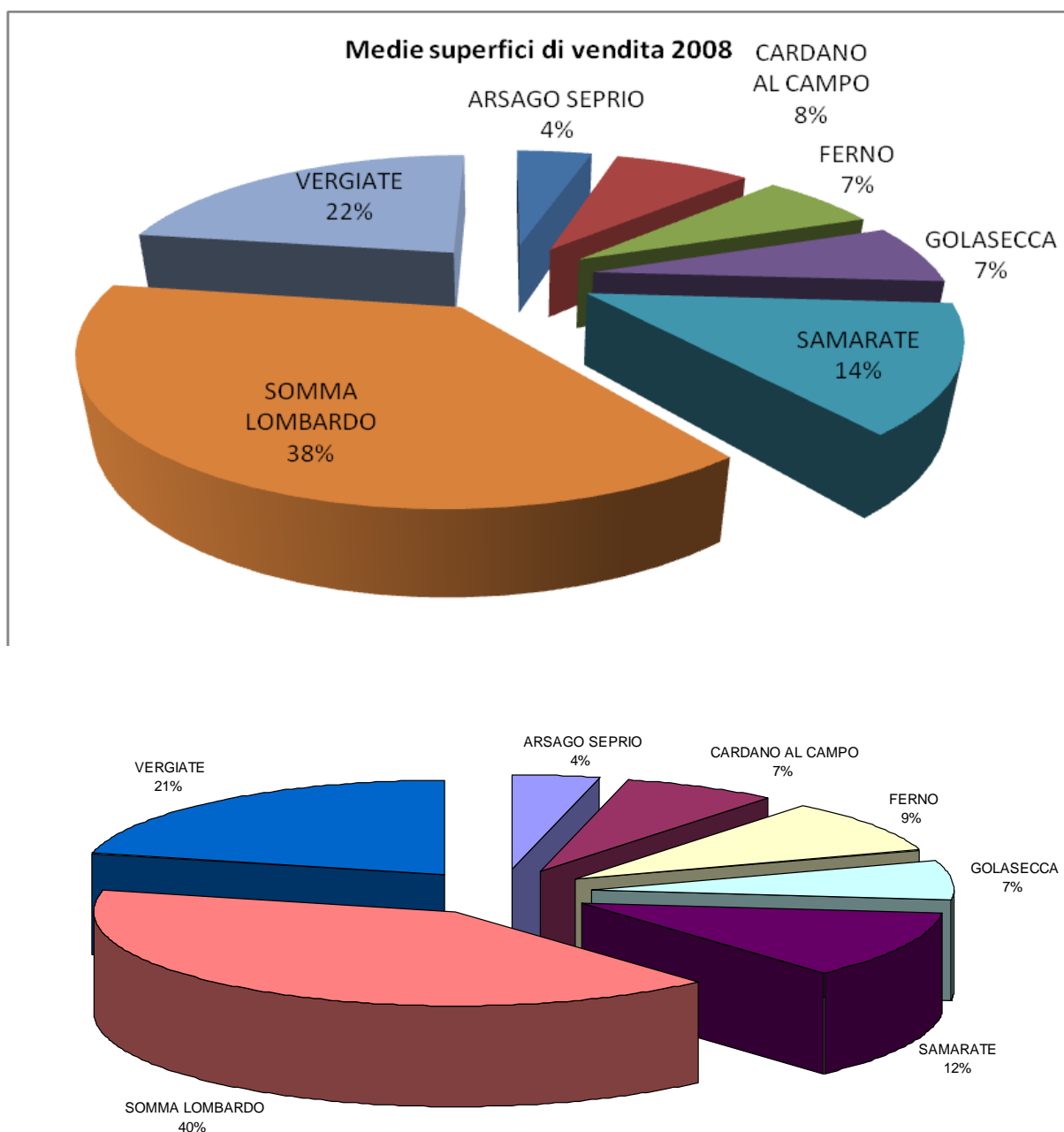
Comune	N P.dV	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
ARSAGO SEPRIO	3	789	855	1.644
CARDANO AL CAMPO	7	367	2.583	2.950
FERNO	9	812	1.629	2.441
GOLASECCA	3	-	2.486	2.486
SAMARATE	9	1.120	3.839	4.959
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>16</b>	<b>2.213</b>	<b>11.582</b>	<b>13.795</b>
VERGIATE	19	2.224	6.000	8.224
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>66</b>	<b>7.525</b>	<b>28.974</b>	<b>36.499</b>

**Figura 42 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)**

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2014				
Comune	N° Pdv	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
ARSAGO SEPRIO	3	785	685	1.470
CARDANO AL CAMPO	6	708	1.933	2.641
FERNO	8	1.357	2.177	3.534
GOLASECCA	3	-	2.486	2.486
SAMARATE	8	850	3.561	4.411
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>13</b>	<b>4.224</b>	<b>11.123</b>	<b>15.347</b>
VERGIATE	19	2.224	5.946	8.170
<b>TOTALE AMBITO</b>	<b>60</b>	<b>10.148</b>	<b>27.911</b>	<b>38.059</b>
<b>TOTALE LOMBARDIA</b>	<b>7.841</b>	<b>1.343.683</b>	<b>3.980.634</b>	<b>5.324.317</b>

**Figura 43 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2014)**

Assieme al comune di Vergiate, Somma Lombardo detiene i primi posti per superficie complessiva delle medie superfici di vendita presenti nell'ambito, sia nel 2005 che nel 2008, con un incremento di superficie totale pari a circa il 58%.



**Figura 44 Ripartizione Medie superficiali di Vendita 2005 – 2008. (dati Osservatorio del Commercio)**

L'esame dei dati relativi agli esercizi di grande superficie di vendita mostra poi la conferma della situazione commerciale di Somma Lombardo come polo attrattore anche sotto questo profilo assieme al comune di Vergiate:

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008					
Comune	Indirizzo	Settore merc. non alim.	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
CARDANO AL CAMPO	Via Garibaldi, 4	MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO	-	3.320	3.320
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>V. Soragana, 1</b>	<b>ELECTRONICS AUDIO, VIDEO E TV</b>	<b>1.745</b>	<b>6.255</b>	<b>8.000</b>
VERGIATE	Via Sempione, 51	MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO	-	1.728	1.728
VERGIATE	Via Sempione, 63	ABBIGLIAMENTO E SCARPE	-	3.061	3.061

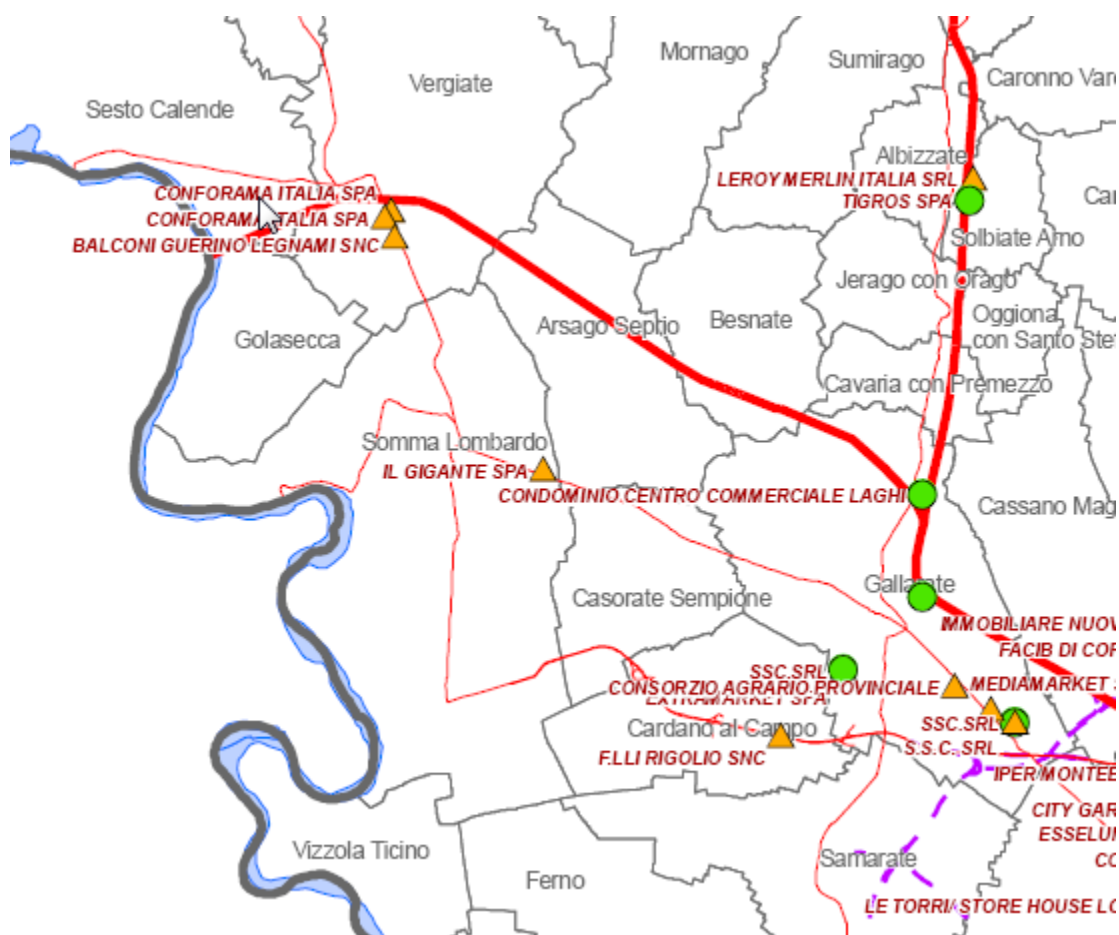


VERGIATE	Via Sempione, 64	MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO	-	5.390	5.390
----------	------------------	--------------------------------	---	-------	-------

**Figura 45 Esercizi di grande superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)**

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2014					
	Indirizzo	Settore merc. non alim.	Superfici		
			alimentari	alimentari	Totale
CARDANO AL CAMPO	Via Garibaldi, 4	MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO	-	3.320	3.320
<b>SOMMA LOMBARDO</b>	<b>V. Soragana, 1</b>	<b>ELECTRONICS AUDIO, VIDEO E TV</b>	<b>1.960</b>	<b>7.533</b>	<b>9.493</b>
VERGIATE	Via Sempione, 51	MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO	-	1.728	1.728
VERGIATE	Via Sempione, 63	ABBIGLIAMENTO E SCARPE	-	3.061	3.061
VERGIATE	Via Sempione, 64	MOBILI E ACCESSORI CASE ARREDO	-	5.390	5.390

**Figura 46 Esercizi di grande superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2014)**



**Figura 47 La localizzazione degli esercizi di grande superficie nell'intorno del Comune di Somma Lombardo (Oss. Regionale del commercio 30/06/2008)**

L'analisi sommaria qui condotta sul settore commerciale (per i dati di maggior dettaglio si veda il citato studio) mostra come questo sia un settore che presenta sintomi di grande vivacità, con evidenti ricadute di tipo sociale ed economico sulla realtà comunale.

## 5. IL PAESAGGIO

### 1.1 Somma e il suo territorio: il paesaggio e le sensibilità

L'importanza attribuita alla conoscenza ed alla interpretazione del Paesaggio rappresenta la più evidente ed importante soluzione di continuità della l.r.12/2005 rispetto alla pianificazione precedente. Gli elaborati che compongono questa sezione di Piano hanno un duplice scopo: fornire un'adeguata base conoscitiva delle componenti in cui si articola il paesaggio e completare le indicazioni progettuali fornite nelle tavole di azionamento e nelle norme tecniche di attuazione. L'elaborato progettuale fondamentale è rappresentato dalla *Carta Condivisa del Paesaggio* ed il titolo che la legge le assegna evidenzia il ruolo che essa deve assumere all'interno del Piano di Governo del Territorio. Un documento che racchiuda l'interpretazione del paesaggio e dei valori che esso contiene, che la comunità riconosce e che si impegna a preservare nei processi di trasformazione piccoli o grandi che il Piano individua o consente. Una base informativa ed allo stesso tempo una scala di valori con cui confrontarsi per tutti gli interventi di progettazione grandi e piccoli che interesseranno la città. L'analisi del contesto, le relazioni morfologiche tra le parti del tessuto urbano, il riconoscimento dei valori paesaggistici ed architettonici rappresentano infatti un elemento imprescindibile della progettazione architettonica che potrà e dovrà avvalersi delle informazioni contenute in questa Carta. Ogni intervento infatti determina trasformazioni nel complesso sistema di segni, relazioni spaziali e visive che costituiscono l'immagine della città e ne determinano la sua qualità complessiva e la sua identità.

Il PGT governa questo processo attraverso norme prescrittive che stabiliscono volumi altezze e destinazioni ed indirizza i progetti, per mezzo di norme prestazionali che mettono in luce specifici elementi da tutelare, salvaguardare o con i quali relazionarsi. In entrambi i casi si tratta di regole che di fatto condizionano i nuovi interventi ed hanno lo scopo di garantire la qualità della città esistente favorendone, se possibile l'innalzamento. Naturalmente le norme prestazionali hanno, per loro natura, spazi di interpretazione che vanno salvaguardati e che la legge riconosce implicitamente indirizzando l'approfondimento paesistico e la sua verifica verso gli aspetti compositivi piuttosto che quelli linguistici; dove per compositivo si intendono i fondamentali assetti morfo-tipologici dell'edificio in relazione al contesto mentre per linguistico si intendono i connotati più propriamente stilistici che contraddistinguono l'oggetto architettonico.

In questo capitolo, che vuole essere un supporto per l'analisi del paesaggio prima della definizione del progetto e prima della sua valutazione, si descrivono i paesaggi che costituiscono Somma Lombardo, affinché si abbia cura della loro conservazione, a tutela della ricchezza significativa del paesaggio nel suo complesso, proponendo una metodologia di analisi che intende riconfermare il criterio del preventivo percorso conoscitivo del contesto paesaggistico in ogni processo di trasformazione territoriale, sia nel momento di ideazione del progetto, che in quello della sua valutazione ed approvazione, a fondamentale garanzia di salvaguardia e conservazione dei valori paesistici.

La necessità di dedicare una parte specifica alla componente paesaggistica di livello comunale deriva dalla notevole importanza che questo tema riveste per la pianificazione. La componente paesaggistica traduce in elaborati grafici e testuali non soltanto un'istantanea del territorio, ma anche un processo in atto di continua trasformazione. Fortemente orientato alle relazioni tra ambiente (naturale e antropico) e l'attività umana, il paesaggio non può tradursi semplicemente in un mero "repertorio di beni", ma ampliarsi ad una visione più articolata e complessa. Una sua descrizione prende in esame l'evoluzione storico-morfologica (per comprendere le trasformazioni, costantemente in atto di compromissione del paesaggio tradizionale) e nello stesso repertorio dei beni storico – architettonici e ambientali, al fine di individuare particolarità puntuali.

Tutto ciò, però, necessita di un'ulteriore interpretazione a scala locale e non unicamente un approfondimento di scelte compiute dagli atti di programmazione dei livelli superiori di governo del territorio. Uno degli elementi più importanti di questa componente è senza dubbio la Carta condivisa del paesaggio, da costruirsi secondo i principi di rilevanza e integrità più avanti descritti. Nello specifico del PGT di Somma Lombardo, durante la redazione del documento grafico, si è proceduto con l'osservazione di diverse fonti, a partire dal PTCP della Provincia di Varese, il primo a fornire indicazioni in merito alla componente paesaggistica.

Una prima lettura interpretativa del territorio evidenzia le caratteristiche degli usi del suolo riconducibile a tre fondamentali classi di ambito: quello più fortemente antropizzato riconducibile al paesaggio urbano, quello altrettanto antropizzato e riconducibile al paesaggio agrario e quello naturale. All'interno di ciascun ambito si sono sottolineati i principali fattori strutturanti ciascuna differente tipologia di paesaggio riconoscibile.

## **1.2 Gli ambiti del paesaggio urbano**

Il paesaggio urbano antropizzato rappresenta una componente importante del territorio comunale. Esso si articola in numerose forme dove, ognuna di esse, rappresenta un diverso paesaggio. Il paesaggio urbano rappresenta ambiti di difficile lettura in quanto creato da sovrapposizioni di differenti elementi urbani: l'eterogeneità funzionale, storica e architettonica di tale ambito richiede una lettura che sappia individuare e far emergere le singole qualità.

I paesaggi, individuati nella Carta condivisa del paesaggio che, dalla lettura del territorio di Somma Lombardo, si riconoscono come strutturanti il paesaggio urbano sono:

- I paesaggi delle testimonianze storiche;
- I paesaggi delle infrastrutture;
- I paesaggi della quotidianità;
- I paesaggi d'acqua: il Ticino;
- I paesaggi del lavoro e dei servizi lungo i "Grandi Assi".

## I paesaggi delle testimonianze storiche



Il paesaggio storico di Somma si compone di quattro nuclei antichi che riconoscono nel centro della città il riferimento principale. I quattro nuclei storici – Somma Lombardo, Coarezza, Maddalena e Case Nuove - custodiscono la parte di più antica formazione (edifici storici e tracciati ben riconoscibili) ma non sono solo questo: sono un insieme complesso e stratificato di manufatti e tessuti differenti che convivono l'uno accanto all'altro.

Nonostante questo modificarsi continuo hanno una struttura urbana riconoscibile, differenziata da quella contemporanea. All'interno di questo sistema non è inusuale rintracciare elementi di pregio che spiccano rispetto al resto dell'insediamento. Tuttavia la qualità di questo particolare sistema viene decisamente apprezzata non per l'eccellenza dei manufatti o delle emergenze che la caratterizzano, ma per una sostanziale uniformità dell'ambiente costruito e aperto, ben identificabili dal resto.

La lettura del sistema urbano storico, che ha rappresentato la base per la definizione della carta del paesaggio e della sensibilità paesistica, non si è concentrata alle sole presenze edilizie ma ha tenuto conto delle forme di dialogo tra edifici, spazi pubblici e privati che caratterizzano i luoghi e il paesaggio.

## Il paesaggio delle infrastrutture



La città di Somma Lombardo, come descritto dettagliatamente nelle analisi conoscitive, è un territorio è fortemente segnato dalla presenza di importanti infrastrutture per la mobilità.

Le molteplici infrastrutture presenti, in stretto legame con la città, generano un vero e proprio paesaggio, che abbiamo denominato “paesaggio delle infrastrutture”.

Questo paesaggio è formato dalle infrastrutture (stradali e ferroviarie) e dal territorio intorno alle stesse, nonché dagli attraversamenti che permettono di superare le infrastrutture, in questo caso rappresentanti barriere, e connettere la città.

Tali componenti hanno strutturato la composizione urbana nei secoli della grande espansione, oltre a favorirne lo sviluppo e l’accessibilità delle aree commerciali/industriali e dei grandi servizi tipiche del territorio.

Nota rilevante la presenza nel territorio comunale del Sempione, asse di collegamento per tutto il territorio e che interseca il centro storico, grazie al quale il comune ha potuto potenziarsi ma che deve anche tutelarsi dai grandi flussi di spostamento che ne derivano.

Un paesaggio di per sé complesso che non va tralasciato ma che va studiato attentamente.

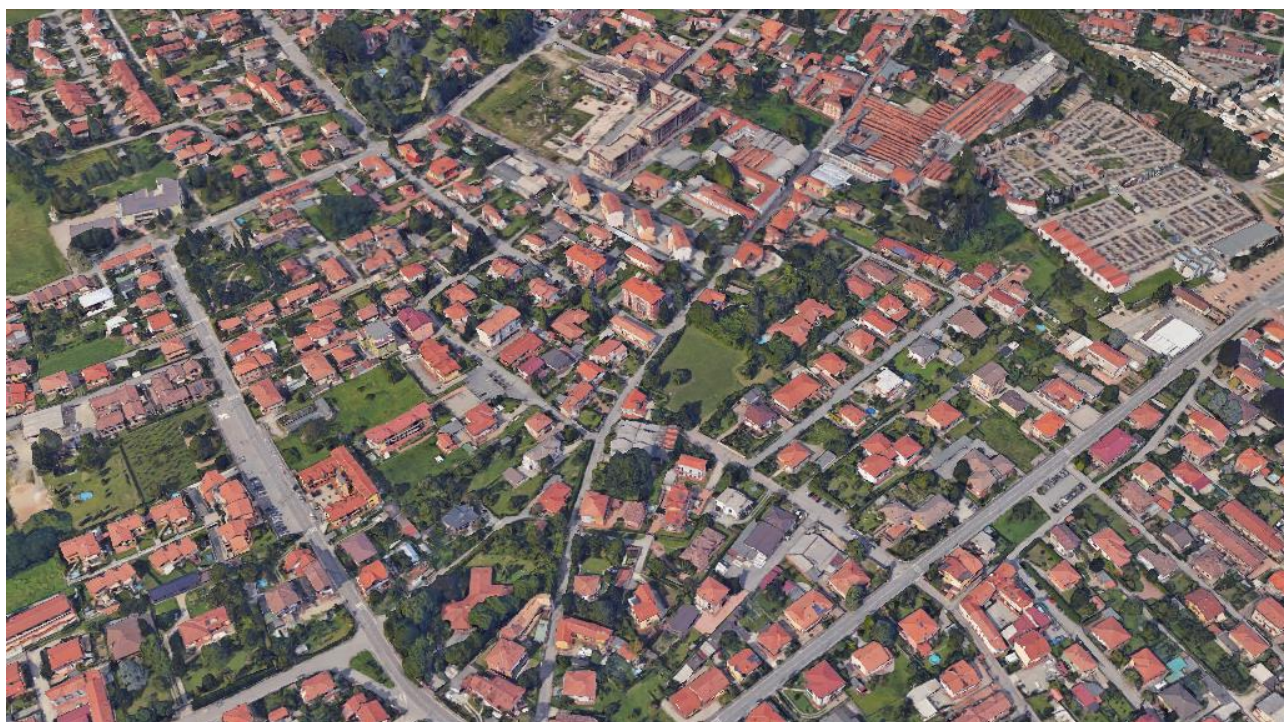
## Il paesaggio d'acqua: il fiume Ticino



Somma è uno dei comuni che nella sua storicità si è dovuto confrontare con l'importanza del grande fiume Ticino. Esso si staglia a Ovest del nucleo urbano principale di Somma e con il quale non intrattiene alcuna relazione, poco valorizzato e vissuto forse data la conformazione territoriale e dalla posizione delle grandi infrastrutture di collegamento. Storicamente l'uno il retro dell'altro, le due componenti non hanno mai dialogato in modo diretto.

Tutt'altro discorso invece per le realtà limitrofe, Coarezza e Maddalena, che oltre ad essere geolocalizzate nei pressi delle sponde ticinesi, ne subiscono l'influenza oltre ai vincoli derivati dall'istituzione del parco.

## Il paesaggio della quotidianità



Il paesaggio urbano più consistente, in termini quantitativi, è rappresentato da quello che è stato denominato “il paesaggio della quotidianità”. Per questa ragione, appare importante analizzarlo e scoprire quegli elementi che lo caratterizzano poiché, pur non rappresentando elementi di particolare attenzione o tutela, sono elementi qualificanti del paesaggio urbano quotidiano.

Tralasciando quindi la componente storica e tradizionale dei primi insediamenti, ci si accorge di come la maggior parte del territorio urbanizzato di Somma sia caratterizzata dalla presenza di una città complessa, moderna e quotidiana, risultante dalla sedimentazione di politiche di azionamento funzionale.

Questo paesaggio, prevalentemente residenziale, è molto eterogeneo sia per l'impianto morfologico, sia per le molteplici tipologie edilizie presenti. Questa eterogeneità, insieme alla prevalenza residenziale, sono le caratteristiche che rendono riconoscibile questo paesaggio all'interno della città.

Ci sono però alcuni elementi, come la presenza dei tracciati storici principali e minori, i viali alberati, la presenza del verde pubblico, la riconoscibilità di alcuni edifici industriali e dedicati ai servizi pubblici che rappresentano elementi qualificanti di questo paesaggio che, pur essendo un paesaggio ordinario, presenta alcune qualità paesaggistiche.



## **I paesaggi del lavoro e dei servizi lungo i “Grandi Assi”**



Il paesaggio del lavoro, sia industriali sia commerciali, e dei servizi lungo i “Grandi Assi” si riconosce in più parti della città, quasi sempre definite e delimitate ma che si relazionano in alcune loro parti con il tessuto urbano consolidato di carattere residenziale.

Un’ulteriore caratteristica che contraddistingue questo paesaggio è la propria relazione di sviluppo lungo i storici “Grandi Assi” principali che hanno permesso da sempre accessibilità e funzionalità per questi nuclei. I contenitori di queste funzioni hanno da sempre avuto una particolare relazione nell’arco temporale in cui viene vissuto, agendo ad intermittenza a seconda delle vocazioni: attive solo in alcuni giorni della settimana o perennemente “accese” a causa del loro stretto legame con il grande polo Malpensa.

## **Gli ambiti del paesaggio agricolo e naturalistico**



I paesaggi riconoscibili all'interno dell'ambito agricolo e naturalistico sono: gli ambiti naturali e gli ambiti agricoli.

Il paesaggio agricolo – naturalistico si trova a cintura del tessuto urbano, fungendo da cuscinetto tra le grandi zone boscate e di tutela, come le Paludi di Arsago, la Brughiera del Vigano, La Brughiera del Dosso e i Grandi boschi del Ticino.

Da sottolineare nel frammentato paesaggio la ancora oggi presente attività agricola, mai stata fonte di attività lavorativa tipica del territorio, che si trova compressa tra le grandi aree naturalistiche del Parco e gli ambiti urbani.

## **Gli ambiti della trasformazione**



Come ultimo ambito si è deciso di descrivere separatamente gli ambiti di carattere trasformativo. Sparse in tutto il territorio comunale, creano potenzialità e sviluppi che non possono lasciare indifferente la città. Disseminate sia nel capoluogo sia nelle frazioni, pongono un alto livello di attenzione alla trasformazione dei caratteri urbani, ponendosi come ricettori di nuove volumetrie o nuovi spazi di condivisione.

Si deve tener conto però della situazione all'interno del comparto di Case Nuove, ambito in totale mutamento che inciderà in modo importante nei diversi tessuti del comune di Somma.

## 6. IL PROGETTO DI PGT

Per meglio illustrare il progetto del PGT è necessario evidenziare alcuni concetti alla base del progetto, derivanti dalla situazione oggettiva del territorio di Somma Lombardo e che devono essere quindi necessariamente posti come premessa alle scelte che opera il PGT:

- a) la limitazione dell'ambito su cui è possibile operare trasformazioni (PTCP, PTC) induce a proseguire nella direzione del completamento degli ambiti già in corso di trasformazione;
- b) la fase di contrazione che caratterizza il sistema produttivo del varesotto, con delocalizzazione di stabilimenti, lascia aree interne all'edificato non più utilizzate, la cui trasformazione ha il duplice vantaggio di non consumare ulteriore suolo e di sostituire le precedenti attività con funzioni compatibili con la residenza. Pertanto, la ri-costruzione della città esistente e il favorire i processi di rigenerazione urbana devono diventare centrali nelle politiche cittadine;
- c) l'esigenza di ricostruire il rapporto con il Fiume: l'affaccio verso ovest della città deve essere valorizzato e trasformato profondamente; per questo vanno previsti percorsi (boulevard) pubblici e una piazza;
- d) la necessità di gestire il rapporto con Malpensa: percorsi che rendano gradevole ed appetibile spostarsi dall'aeroporto verso la città alla ricerca di occasioni urbane (ospitalità, ristoranti, negozi, occasioni per il tempo libero) e permettano di "catturare" una parte dell'ingente flusso di persone;
- e) l'importanza di individuare, all'interno del tessuto urbano consolidato, gli assi portanti (viabilità, ma anche percorsi potenziali) ed i punti dove sono collocati quei servizi che possono caratterizzare le occasioni urbane; su questa trama vanno collocate le previsioni di intervento (potenziamento, completamento, realizzazione ex novo) per ottenere una rete interconnessa dei servizi.
- f) Salvaguardare e potenziare il sistema ambientale;
- g) Porre in atto azioni e politiche che portino ad accrescere la sicurezza del territorio;
- h) Definizione del tracciato della tangenziale;

### 6.1 Criteri di intervento

I criteri di intervento, tesi a garantire lo sviluppo edilizio della città ma con una attenzione al contesto territoriale in cui essa è inserita si articolano dunque con riferimento ai seguenti tre filoni principali:

Conferma degli strumenti attuativi già avviati nell'ambito del P.R.G. del 2002. Per questi strumenti, se già avviati a realizzazione (progettazione già formalizzata, accordi su aree di cessione, localizzazione dei volumi, o simili già consolidati) si mantengono i contenuti, i limiti e le modalità previste nello strumento urbanistico che li ha attivati.

Inserimento di nuovi contenuti per i Piani Attuativi non ancora avviati (Piani conformati e P.I.I.). Per questi strumenti il PGT fornisce indicazioni aggiuntive rispetto a quelle previste dal precedente PRG, riferiti in particolare alle modalità di attuazione, localizzazione delle aree a servizi, criteri selettivi per la presentazione e approvazione dei Piani, meccanismi

perequativi per la realizzazione della città pubblica e, ove utile, alla tipologia. Le indicazioni aggiuntive sono infatti formulate con riferimento alla collocazione dei P.A. rispetto alla città e al raggiungimento di livelli prestazionali minimi degli interventi. I P.I.I. individuati con i precedenti strumenti di pianificazione sono assimilati alle aree di trasformazione del PGT, mantenendo con ciò la loro natura di previsioni non conformate ma con modifiche nelle procedure approvative e nelle prescrizioni: verso di essi dovranno in particolare confluire i diritti volumetrici attribuiti all'area a servizi previsti da acquisire, generati attraverso il meccanismo perequativo previsto in normativa.

Rivisitazione del sistema urbano. Si tratta di una rilettura del territorio necessaria ad introdurre attenuazioni ed arricchimenti di un modello di sviluppo radiocentrico, superato da nuove funzioni e punti di interesse sul territorio, da valorizzare e integrare con il resto del sistema: la presenza del Ticino e del suo Parco e la qualità del territorio che ne deriva; la presenza dell'Aeroporto, al margine del cui sedime, nell'abitato di Case Nuove, si stanno spontaneamente formando occasioni di interesse anche di livello sovracomunale (Terminal civile di Case Nuove).

Introduzione di strumenti di flessibilità, controllo prestazionale e della risorsa suolo. Lo sviluppo della città è strettamente legato all'attuazione privata degli interventi da cui scaturiscono le risorse per attuare i progetti della città pubblica e di riqualificazione ambientale, per tanto, al fine di garantire una cooperazione tra gli interessi privati e pubblici sono introdotte misure di controllo degli obiettivi generali di Piano finalizzate all'attuazione di interventi di qualità e capaci di limitare il fenomeno di stasi della realizzazione del progetto del PGT legato a problematiche puntuali di natura privata.

## 6.2 Le politiche del Piano

Il PGT dunque deve soprattutto essere orientato a riconnettere in un unico organismo interconnesso le varie città che oggi costituiscono Somma Lombardo (si veda il § 3.2), ricercando occasioni e stimoli perché esse “parlino” tra loro, sfruttando appieno le rispettive potenzialità, senza condizionarsi reciprocamente.

Sulla base di questo obiettivo le azioni che il PGT intende esplicare sul territorio sono:

- 1) Riqualificare e rafforzare il sistema delle aree centrali lungo l'asse del Sempione (che include anche la parte storica della città) e creare conseguentemente un sistema senza soluzione di continuità tra le aree commerciali della grande distribuzione e le aree commerciali del centro della città.
- 2) Procedere a politiche di riqualificazione del centro articolate su criteri minimi di intervento sul tessuto esistente; su politiche di riqualificazione di fronti stradali (creazione di slarghi, piazze, incentivi al rifacimento di facciate su fronti pubblici, ecc.); sull'incentivazione alla riqualificazione del centro, partendo dai Piani collocati all'interno del Centro Storico per generare iniziative di riqualificazione di porzioni storiche.
- 3) Assumere modalità di intervento che favoriscano la ricomposizione urbana di alcuni contesti di città, soprattutto collocati in posizioni marginali poco valorizzati, se pur in presenza di un'alta qualità ambientale dell'intorno. Ciò consente di aprire la città verso spazi che hanno valore ambientale di eccezionale rilevanza, fino ad oggi considerato marginale; utilizzare inoltre le risorse economiche derivanti dall'attuazione di questi piani per realizzare progetti strategici per l'incremento della qualità urbana, in particolare per l'attuazione di processi di riqualificazione ambientale di ambiti che possano rilanciare

l'immagine della città e svolgere un ruolo di cerniera tra la città e il sistema del Parco del Ticino.

E' stata inoltre modificata la destinazione d'uso di alcuni dei piani attuativi già prevista nel P.R.G.(2002), tenendo conto della specificità dei luoghi e della nuova organizzazione della viabilità.

4) Potenziamento del sistema produttivo che grazie al suo rapporto con Malpensa e la rete di accessibilità territoriale su cui si attesta Somma Lombardo rappresenta una potenzialità nel tessuto economico locale.

### **6.3 Criteri coordinati per lo sviluppo urbano**

Uno sviluppo, per quanto positivo sul piano economico e sociale, ha oggi anche la necessità di attuarsi con contenuti di sostenibilità ed intrattenendo con l'ambiente rapporti di compatibilità, senza dimenticare l'aspetto legato al consumo del suolo, che gli strumenti di pianificazione di livello provinciale, nonché le indicazioni contenute nella LR 31/2014, sottolineano tutti con uguale enfasi.

Gli strumenti di intervento prevedono dunque l'introduzione di meccanismi selettivi, incentrati sulle caratteristiche degli interventi, soprattutto con riferimento al contenimento di consumi energetici ed al conseguimento di caratteristiche di sostenibilità, per aumentare la qualità degli interventi. Sono previste inoltre schede di orientamento (anche con valore prescrittivo) degli interventi, articolate per aree (una o più aree all'interno degli ambiti di seguito definiti) con specifiche indicazioni relative all'organizzazione morfologica degli interventi.

Sul piano normativo l'introduzione di disposizioni che prevedano meccanismi di perequazione sarà soprattutto finalizzato all'acquisizione di aree destinate a nuovi servizi.

Sulla base di queste considerazioni il PGT individua una serie di azioni che è necessario porre in essere per conseguire gli obiettivi dell'Amministrazione e rimuovere o mitigare le criticità evidenziate con l'analisi sin qui compiuta.

In considerazione di quanto emerso dalle analisi, e cioè della disponibilità, all'interno del PGT approvato con Delibera 30 del 11/07/2013, di numerose aree di prevista espansione edificatoria e di quanto prevede la L.R. 31/2014, la Variante di PGT non prevede ulteriore consumo di suolo, anzi ne apporta una sensibile e considerevole riduzione, ponendosi in coerenza con le indicazioni regionali sia della L.r. 31/2014 sia del PTR approvato.

A tali previsioni, si devono considerare anche le trasformazioni indotte dal progetto di Case Nuove, su cui è attivo un Piano d'Ambito specifico e dai diversi Piani Attuativi già conformati nel previgente PRG che insistono all'interno del tessuto consolidato e che non concorrono a incrementare il consumo di suolo e per tale ragione sono disciplinate all'interno del Piano delle Regole.

Il meccanismo di selezione degli interventi a cui sono assoggettate le attuazione delle aree di trasformazione viene applicato sulla base di predeterminate soglie prestazionali che riguardano il risparmio energetico, il confort degli edifici il sistema del verde e la coesione sociale a cui vengono assegnati determinati valori numerici.

All'interno della tabella è previsto un punteggio relativo alle seguenti voci:

1) connessione tra interventi su green field e brown field e tra centro ed aree più esterne;

- 2) risparmio energetico e tutela delle risorse idriche, secondo criteri e parametri indicati;
- 3) realizzazione di verde condominiale, ovvero realizzazione di spazi privati, aperti all'accesso pubblico attrezzati per il gioco, collocati tra più proprietà e gestiti come spazi condominiali;
- 4) prevedissement, cioè anticipazione delle sistemazioni esterne dell'area di intervento: in questo modo il cantiere non solo non viene percepito come tale dall'esterno, ma le cortine alberate ed il verde mitigano anche gli effetti negativi della presenza all'interno del cantiere;
- 5) realizzazione di servizi aggiuntivi rispetto a quelli stabiliti dalle norme e dalle prescrizioni in ogni ambito di intervento.

Al fine di garantire interventi di qualità, il meccanismo della valutazione prestazionale si applica a tutti i Piani Attuativi previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole: gli interventi sono attuabili esclusivamente al raggiungimento di un punteggio minimo (valore soglia pari a 25 punti).

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva del sistema valutativo contenuto nelle Norme del DdP.

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note
<b>ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI</b>	Realizzazione degli edifici in <b>classe energetica A+</b> , ovvero con un consumo energetico <= a 14 kWh/mq anno.	<b>15 punti</b>	R C	
	Realizzazione degli edifici in <b>classe energetica A</b> , ovvero con un consumo energetico <= a 29 kWh/mq anno.	<b>10 punti</b>	R C	
	realizzazione di impianto di <b>cogenerazione e teleriscaldamento</b> .	<b>60 punti</b>	R P C	
	realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante <b>pompa di calore</b> se legata ad impianto <b>geotermico</b> .	<b>20 punti</b>	R P C	
	utilizzo di <b>fonti energetiche alternative</b> per l'illuminazione degli <b>spazi comuni</b> per almeno l'80% del fabbisogno:	<b>6 punti</b>	R P C	
	Utilizzo di almeno il 70% dei tetti degli edifici per l'installazione di pannelli per la produzione di energia con possibilità di affidamento a soggetti terzi	<b>12 punti</b>	P C	
	Riduzione del 15% dei consumi energetici del ciclo produttivo rispetto alla media standard di riferimento	<b>15 punti</b>	P	

Qualità dell'intervento	Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note
-------------------------	------------------------	--------------------	------

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note	
<b>COMFORT DEGLI EDIFICI</b>	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con <b>luce solare</b> oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	<i>almeno il 10%</i>	<b>3 punti</b>	R	
		<i>almeno il 20%</i>	<b>6 punti</b>	R	
	realizzazione di <b>tetti verdi</b> per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:		<b>9 punti</b>	R PC	
	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli <b>aspetti bioclimatici</b> per massimizzare l'apporto dell'energia solare: 1) adeguamento edifici all'asse elioteramico; 2) riduzione bolla di calore urbano tramite sistemazione spazi verdi; 3) organizzazione morfotipologica edifici atta a sfruttare l'apporto dei venti dominanti.		<b>variabile 10÷18 punti in base alla funzionalità raggiunta</b>	R PC	<b>Gradualità del punteggio: 1=10 1+2 = 15 1+3 = 13 1+2+3 = 18</b>
	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle <b>acque meteoriche</b> :	<i>per irrigazione</i>	<b>5 punti</b>	R PC	
		<i>per impianti sanitari</i>	<b>13 punti</b>	R PC	
	realizzazione negli spazi condominiali di <b>spazi attrezzati per il gioco dei bambini</b> per almeno il 50% della superficie a verde prevista:		<b>4 punti</b>	R	
	Utilizzo di tecniche atte ad abbattere gli <b>impatti acustici nocivi</b> delle zone produttive rispetto agli affacci sulle zone residenziali o a servizi pubblici in misura maggiore rispetto ai termini di legge		<b>5 punti</b>	P	
	realizzazione <b>rete duale</b> di fognatura fino all'allacciamento		<b>6 punti</b>	R PC	
<b>AREE VERDI E RISORSE IDRICHE</b>	<b>Compensazione ecologica</b> del consumo di suolo agricolo, interno e/o esterno al comparto, mediante la messa a dimora di impianti arboreo/arbustivi.		<b>10 punti</b>	R PC	
	Assicurare la <b>continuità con le aree verdi</b> limitrofe e la realizzazione di corridoi ecologici; attuare misure di inserimento ambientale (riduzione delle interferenze) rispetto al contesto		<b>12 punti</b>	R PC	
	Limitazione dell'impermeabilizzazione dei suoli con l'impiego di materiali permeabili per le aree pavimentate esterne.		<b>4 punti</b>	R PC	
	Predisposizione di adeguati sistemi di <b>gestione delle acque di prima pioggia</b> delle aree impermeabili e garantire l'invarianza idraulica.		<b>8 punti</b>	R PC	
	Realizzazione di interventi di <b>riduzione dell'irraggiamento solare estivo</b> attraverso la messa in opera di schermature a verde con essenze e tecniche di impianto che facciano riferimento al regolamento comunale del verde.		<b>5 punti</b>	R	
	Interventi di valorizzazione del verde pubblico comunale.		<b>6 punti</b>	R	
	Realizzazione di specifico progetto di inserimento paesistico con riconosciuto effetto di mitigazione nei confronti del sistema urbano e territoriale		<b>13 punti</b>	PC	



Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	Destinazione d'uso	Note	
<b>COESIONE SOCIALE</b>	Partecipazione di interventi di <b>riqualificazione diffusa</b> - Secondo i criteri contenuti nel successivo art.6.	<b>variabile 5÷15 a seconda dell'intervento</b>	R P C		
	previsione di una <b>quota da assegnare in locazione</b> per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	<i>almeno il 10%</i>	<b>8 punti</b>	R	
		<i>almeno il 20%</i>	<b>18 punti</b>	R	
	previsione di una quota da destinare ad <b>alloggi per l'edilizia convenzionata</b> rispetto alla superficie residenziale realizzata:	<i>almeno il 10%</i>	<b>15 punti</b>	R	
		<i>almeno il 20%</i>	<b>30 punti</b>	R	
	contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento.		<b>9 punti</b>	R P C	
	realizzazione di <b>servizi per la collettività</b> tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi.		<b>variabile 9÷30 punti in base ai costi dell'intervento</b>	R P C	
Riqualificazione di spazi urbani residuali		<b>Variabile in base agli interventi scelti contenuti nella tabella di cui alla tav. dell'art.12</b>	R P C		

Legenda destinazione d'uso

R: Residenziale

P: Produttiva

C: Commerciale e terziario/ricettivo

I punteggi tuttavia non vengono applicati indifferentemente nella stessa misura sull'intero territorio comunale. In funzione di quella necessità di intervento differenziato di cui si argomentava all'inizio di questo stesso paragrafo, viene introdotto in normativa (art. 7, comma 4) un fattore moltiplicativo (meglio sarebbe dire "demoltiplicativo") che aumenta di fatto la soglia di ammissibilità in determinati ambiti, che il PGT intende debbano caratterizzarsi per una più elevata qualità degli interventi; i fattori moltiplicativi sono così articolati:

- Ambito dei centri storici di Somma e Mezzana 1
- Ambito delle aree centrali 0,7
- Ambito della città consolidata 0,8
- Ambito del Fronte Parco 0,7
- Ambito Frazione di Coarezza 1

In particolare l'ambito di Case Nuove, per la sua particolare situazione giuridica oltre che oggettiva, è demandato per modalità attuative allo specifico strumento approvato. Si tratta, in particolare, del **Piano di Inquadramento d'Ambito** che individua le azioni di piano opportune per la riqualificazione dell'ambito di Case Nuove.

Quanto alle previsioni di aree per servizi, ferma restando la previgente previsione del P.GT. che fissava lo standard da prevedere per le aree di nuova edificazione in 26,5 mq per abitante insediabile, il PGT stabilisce che all'interno dei Piani attuativi già conformati compresi nella città consolidata (con l'esclusione dei assoggettati ai meccanismi

perequativi) vadano realizzate in loco aree per servizi fino a 18 mq/abitante insediabile e che la rimanente parte sia monetizzata e riutilizzata per l'acquisizione delle nuove aree a servizi indicate dal Piano.

Come illustrato nella normativa del Documento di Piano nonché nell'illustrazione degli ambiti urbani di cui al successivo capitolo, alcune categorie di aree di trasformazione previste potranno essere realizzare solo a condizione che accolgano diritti volumetrici provenienti da aree esterne. L'adozione del meccanismo perequativo consente all'Amministrazione Comunale di garantire la realizzazione dei servizi strategici delineati all'interno del Piano dei Servizi nella fase di attuazione dei singoli interventi privati, legando così l'incremento dei servizi all'aumento reale della capacità insediativa.

La quota di volumetria che i soggetti privati dovranno reperire sul mercato dei diritti volumetrici è variabile ma, comunque, sostenibile all'interno dei quadri economici dei singoli interventi privati di attuazione che vanno a favorire la collettività e il benessere dei cittadini di Somma Lombardo.

Tale processo, previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005, consente di minimizzare le problematiche dell'acquisizione delle aree a servizi da parte dell'Amministrazione Comunale a favore di un meccanismo che garantisce equità di distribuzione della rendita.

Questa capienza è finalizzata a ricevere i diritti volumetrici finalizzati ad acquisire le aree destinate a servizi già nel previgente PGT e non attuate.

Di seguito sono riportate le tabelle riassuntive delle aree a standard con diritti volumetrici e le aree di trasformazione che rappresentano le ricollocazioni volumetriche.

AREE	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE (ha)	INDICE PEREQUATIVO (mc/mq)	DIRITTI VOLUMETRICI PEREQUATIVI (mc)
Aree a servizi diffusi da acquisire	58.057	5,80	0,20	11.611,40
<b>TOTALE</b>	<b>58.057</b>	<b>5,80</b>		<b>11.611,40</b>

Area di trasformazione	Superficie (mq)	Indice max (mc/mq)	Indice perequativo (mc/mq)	Volume max (mc)	Volume ricollabile (mc)
A	650	2,5	0,2	1.625,0	130,0
B	8.494	2,5	0,2	21.235,0	1.698,8
C	4.240	2,5	0,2	10.600,0	848,0
D <sup>5</sup>	5.244	1,8	0,2	9.439,2	1.048,8
E	20.547	0,9	0,2	18.492,3	4.109,4
F	8.477	2,2	0,2	18.649,4	1.695,4
G	11.851	3,0	0,2	33.553,0	2.370,2
H	7.713,0	0,9	0,2	6.941,7	1.542,6
<b>TOTALE</b>	<b>67.216,0</b>			<b>120.535,6</b>	<b>13.443,20</b>

<sup>5</sup> Viene considerato esclusivamente la porzione dell'area di trasformazione D non interessata dal vincolo cimiteriale


La quota di volumetria differenziale tra i diritti volumetrici derivanti dall'acquisizione delle aree a servizi e le possibili ricollocazione, stimabile a circa 1.800 mc, rappresenta la quota di volumetria a disposizione dell'Amministrazione Comunale da utilizzare come bonus volumetrico di premialità per intraprendere processi di riqualificazione del centro storico e per l'incentivo per il miglioramento delle performance energetiche del patrimonio edilizio esistente. Tale volumetrie potranno essere assegnate ai singoli proprietari che intraprendono azioni di riqualificazione e/o recupero del patrimonio edilizio storico in compensazione, come definita dall'art. 11 comma 5 della LR12/2005 s.m.i., secondo i criteri prestazionali che verranno definiti dall'Amministrazione Comunale tramite bando, da ricollocare all'interno delle aree di concentrazione volumetrica previste dal PGT elencate nella tabella sopra riportata.

#### 6.4 Consumo di suolo e calcolo della capacità insediativa

Con l'introduzione della LR 31/2014, che disciplina le azioni di tutela della risorsa suolo, obiettivo per altro condiviso all'interno del PGT, non sono consentiti incrementi di suolo urbanizzato rispetto a quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti.

Su tale obiettivo la Variante di PGT recepisce quanto previsto dalla normativa regionale e determina come sensibile riduzione dell'espansione massima della città.

#### AREE CHE CONCORRONO AL BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE

<i>AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO</i> <i>art. 2 comma 1.c L.r. 31/04</i>	<i>0 mq.</i>
 <i>AREE RETROCESSE A SUPERFICI AGRICOLE</i> <i>art. 2 comma 1.a L.r. 31/04</i>	<i>114.354 mq.</i>
CC1	18.391
FP1	5.295
FP11	16.579
FP2	5.997
FP3	12.631
FP4	12.443
FP6	6.805
FP7	36.213
DI CUI UNA QUOTA ERA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI PARCO URBANO E, PERTANTO, DA NON CONSIDERARE NEL BILANCIO ECOLOGICO	-4.354 mq

<b>BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE</b>	
<b>AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO</b>	<b>0 mq.</b>
<b>AREE RETROCESSE A SUPERFICI AGRICOLE</b>	<b>110.000 mq.</b>
<b>TOTALE</b>	<b>- 110.000 mq.</b>
	<i>(bilancio ecologico non superiore a zero)</i>

Figura 48 Quantificazione del bilancio ecologico rispetto alle previsioni del PGT del 2013.

### Calcolo capacità insediativa

Al fine della valutazione degli effetti dell'attuazione del Piano e la verifica dello standard previsto di seguito sono riassunte le quantificazioni relative alle previsioni del Documento di Piano e dei piani attuativi siti all'interno del tessuto consolidato previsti dal Piano delle Regole.

#### Aree che determinano consumo di suolo

AMBITO PGT	SUP. Mq	INDICE DI ZONA Mc/mq	INDICE DI PEREQUAZ. Mc/mq	VOLUME DA ACQUISIRE Mc	INDICE TOT Mc/Mq	VOLUME TOTALE Mc	DESTINAZIONI		Area standard previste	Abitanti teorici
							Resid. Mc	Terziario/ Produttivo Mc		
FP1	2.765	0,8	0	0	0,5	2.212	2.212		389,5	14,7
FP5	3.000	0,8			0,8	2.400	2.400		424,0	16,0
FP7	1.674	0,8			0,8	1.339	1.339		235,8	8,9
FP8	2.914	0,8			0,8	2.331	2.331		410,7	15,5
FP10	3.798	0,8			0,8	3.038	3.038		535,3	20,2
FP12	7.355	0,8			0,8	5.884	5.844		1.038,8	39,2
<b>TOTALE</b>	<b>21.506</b>					<b>17.204</b>	<b>17.204</b>		<b>3.034</b>	<b>115</b>

#### Aree di trasformazione all'interno del sistema urbano

AMBITO PGT	SUP. Mq	INDICE DI ZONA Mc/mq	INDICE DI PEREQUAZ. Mc/mq	VOLUME DA ACQUISIRE Mc	INDICE TOT Mc/Mq	VOLUME TOTALE Mc	DESTINAZIONI		Area standard previste	Abitanti teorici
							Resid. Mc	Terziario//Produttivo Mc		
A	650	2,3	0,2	130	2,5	1.625	1.625		286,2	10,8
B	8.494	2,3	0,2	1698,8	2,5	21.235	21.235		3.752,4	141,6
C	4.240	2,3	0,2	848	2,5	10.600	10.600		1.873,5	70,7
D	13.491	1,6	0,2	2698,2	1,8	24.284	22.471	1.813		
E	20.547	0,7	0,2	4109,4	0,9	18.492	18.492		3.267,4	123,3
F	8.477	2	0,2	1695,4	2,2	18.649	14.920	3729,88	2.636,7	99,5
G	11.851	2,8	0,2	2.370,2	3	33.553	0	33.553		0
H	7.713	0,7	0,2	1.542,6	0,9	6.942	0	6.941,7		0
<b>TOTALE</b>	<b>75.463</b>			<b>15.092,6</b>		<b>135.381</b>	<b>89.343</b>	<b>46.037</b>	<b>11.816</b>	<b>446</b>

Dal punto di vista dell'incremento di popolazione è necessario considerare anche gli abitanti teorici che derivano dall'attuazione dei Piani conformati riproposti nel presente PGT e disciplinati dal Piano delle Regole.

**Piani attuativi conformati e disciplinati nel PdR**

AMBITO PGT	SUP. Mq	INDICE DI ZONA Mc/mq	VOLUME TOTALE Mc	DESTINAZIONI		Area standard previste	Abitanti teorici
				Resid. Mc	Terziario//Produttivo Mc		
CS1	1.954		5.500	5.500			
CS2	6.358		8.400	8.400		1.860	
AC1	6.192	0,9	5.573	5.573		669	37
AC2	6.470	3	19.410	19.410		2.329	129
AC3	11.727	3	35.181		35.181		
AC4	4.501	0,9	4.051	4.051		486	27
AC5	14.249	2,5	35.623	28.498	7.125	3.420	190
AC6	21.330	2,5	53.325	42.660	10.665	5.119	284
AC7	8.588	3	25.764		25.764		
CC2	5.783	0,9	5.205	5.205		625	35
CC3	3.906	0,9	3.515	3.515		422	23
CC4	11.592	0,5	5.796	5.796		695	38
CC5	6.113	0,9	5.502	5.502		660	37
CC6	12.178	0,75	9.134	7.307	1.827	877	49
CC7	3.941	0,5	1.971	1.971		236	13
CC8	15.432	0,5	7.716	7.716		926	51
CC9	6.534	0,5	3.267	3.267		392	22
CC10	4.119	0,5	2.060	2.060		247	14
PEEP	3.435	0,75	2.576	2.576		309	17
CO1	4.981	0,5	2.491	2.491		299	17
CO2	2.706	0,5	1.353	1.353		162	9
<b>TOTALE</b>	<b>162.089</b>		<b>243.413</b>	<b>177.693</b>	<b>80.562</b>	<b>19.734</b>	<b>993</b>

I nuovi abitanti previsti sono pertanto pari a **1.554** (115+446+993), inferiori alla previsione di 2.307 del PGT previgente che, sommati agli abitanti già residenti a fine 2014 pari a **17.684** abitanti, portano la popolazione totale a **19.238 abitanti** (inferiore alla previsione complessiva del PGT previgente di 19.991 abitanti).

Come documentato nel Piano dei Servizi e nella seguente tabella, la dotazione globale di servizi alla residenza prevista dal PGT (considerando quelli esistenti e quelli previsti dal piano compresi quelli da realizzarsi all'interno dei Piani Attuativi residenziali) è pari a **678.534 mq.**

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA ESISTENTI E PREVISTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT			SUPERFICIE STANDARD (mq)
ESISTENTI E RICONFERMATI			525.491,00
SERVIZI DIFFUSI DI COMPLETAMENTO PREVISTI			118.459,00
<b>TOTALE</b>			<b>643.950,00</b>
AREE DI TRASFORMAZIONI			SUPERFICIE STANDARD (mq)
AREE CONFERMATE			19.734,00
AREE CHE DETERMINANO CONSUMO DI SUOLO			3.034,00
AREE INTERNE AL SISTEMA URBANO			11.816,00
<b>TOTALE</b>			<b>34.584,00</b>
<b>TOTALE DOTAZIONE GENERALE</b>			<b>678.534,00</b>

**Figura 49 Dotazione generale di aree a servizi da PGT**

Pertanto il rapporto fra popolazione e servizi è dunque pari a **35,27 mq/ab.**

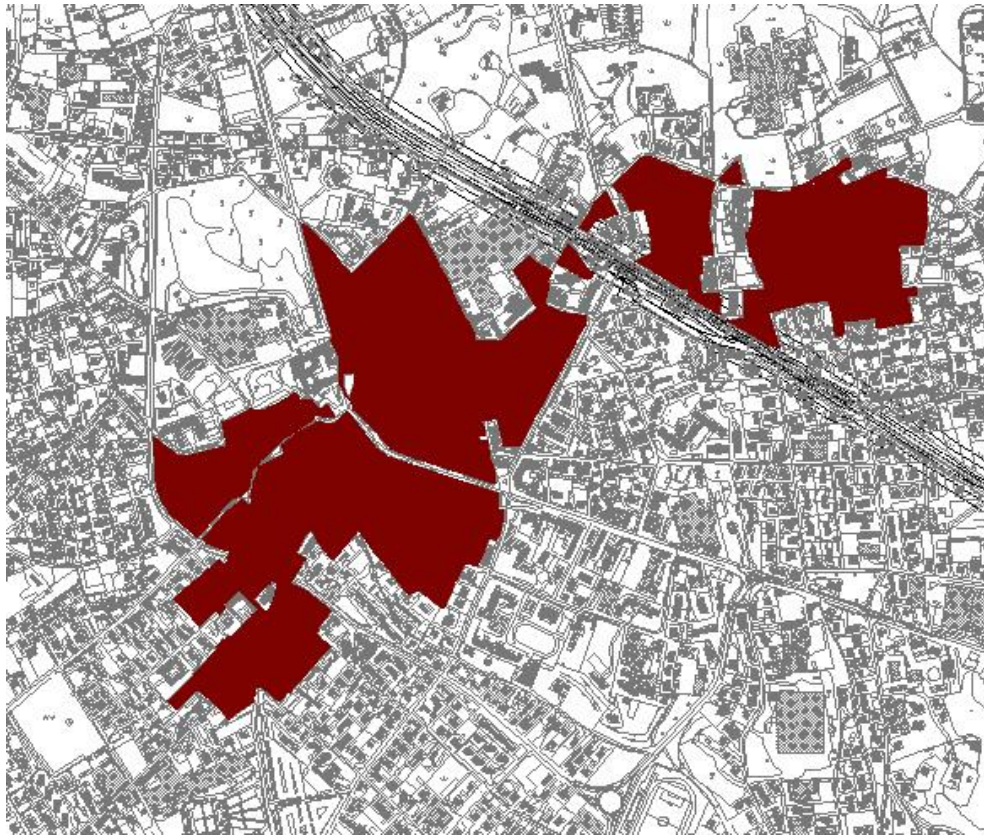
## **6.5 Ambiti urbani e territori a Sud di Somma Lombardo**

Come indicato nei precedenti capitoli, il PGT ha previsto 5 ambiti differenziati di trasformazione, all'interno dei quali razionalizzare e finalizzare gli interventi indicati.

È inoltre individuato un altro contesto particolare di interesse, collocato a Sud del Comune, all'interno del quale sono individuate specifiche problematiche da affrontare.

Si riportano di seguito le schede descrittive degli ambiti urbani e dei territori a Sud di Somma.

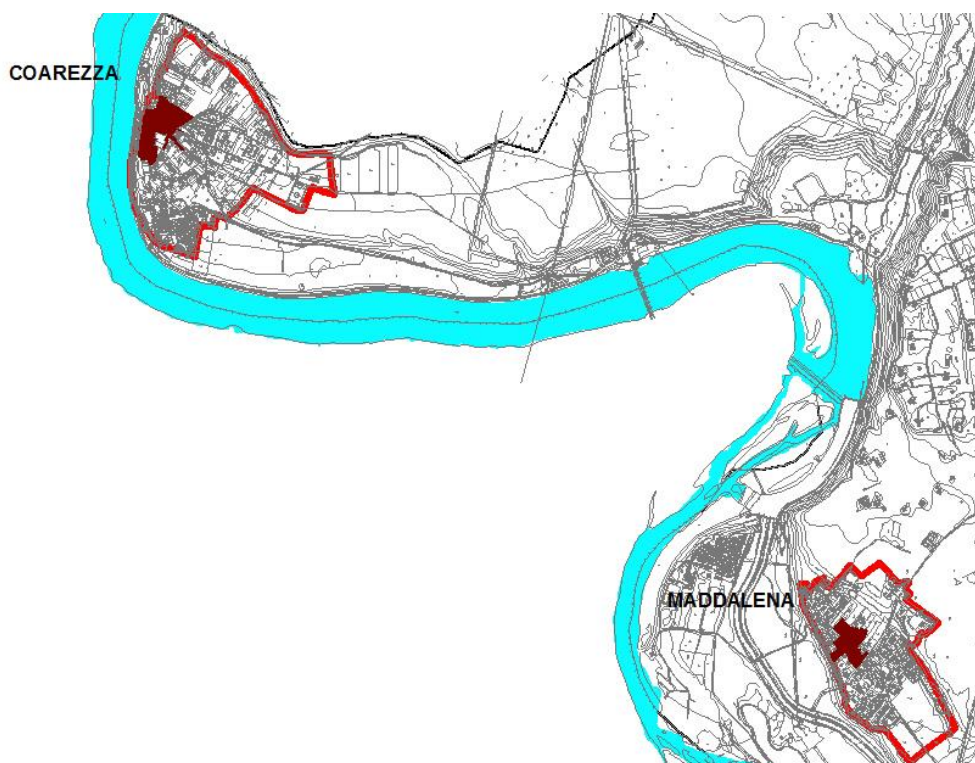
## **AMBITO DEI CENTRI STORICI E FRAZIONI COAREZZA E MADDALENA**



**Figura 50 individuazione dei nuclei storici di Somma e Mezzana**

Il nucleo storico di Somma è composto dai due abitati principali: Somma e Mezzana Superiore divisi dalla linea ferroviaria.

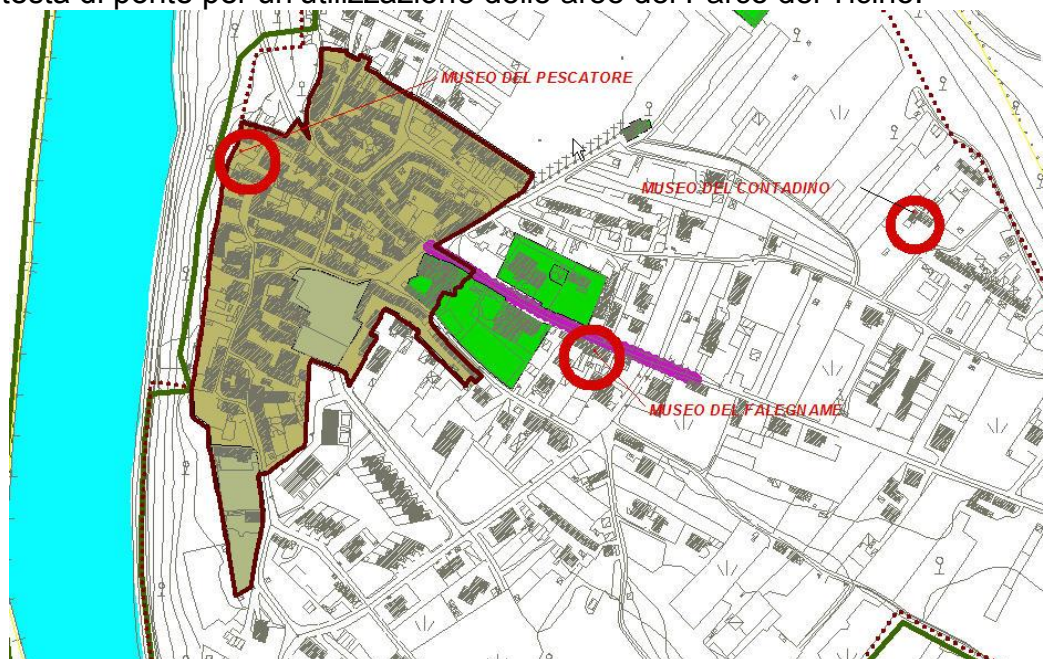
Sorti come borghi agricoli con corti di case contadine e rustici e poche grandi dimore signorili fra le quali primeggia il castello Visconteo, Somma e Mezzana hanno una importante tradizione industriale che risale alla fine del secolo scorso.



**Figura 51 Individuazione delle frazioni Coarezza e Maddalena**

Le due frazioni a ovest del comune sono situate sulla sponda ovest del Ticino, che divide la Lombardia dal Piemonte. Si affacciano su ripiani collinari a ridosso del fiume e sono attraversati da itinerari turistici con sentieri ciclabili.

Fisicamente contigue al corso del Fiume, intrattengono con esso un rapporto diretto; esse sono la testa di ponte per un'utilizzazione delle aree del Parco del Ticino.

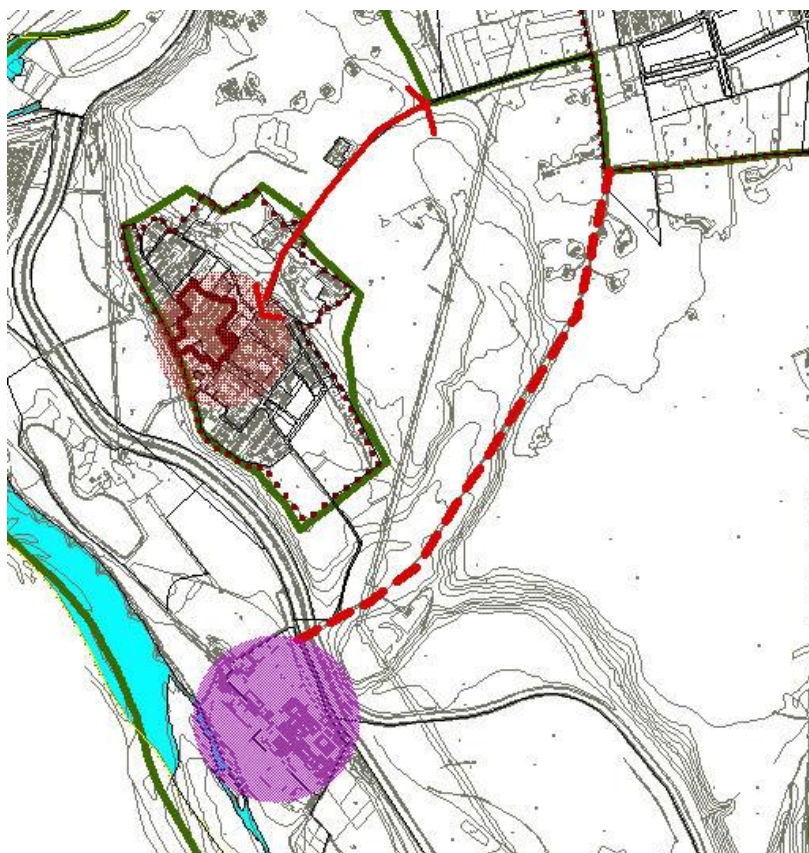


**Figura 52 Frazione di Coarezza**

Coarezza sorge su un terrazzo affacciato sul Ticino, in una posizione ambientale e paesaggistica rilevante e ha un interessante nucleo di case, corti e vicoli tradizionali, la chiesa, e alcune cappelle votive nonché diverse cascate isolate che hanno ormai perso i



caratteri rurali originari. La parte periferica dell'abitato, estesa nella piana, non ha corrispondenza con la qualità del sito originario. Nel nucleo storico ci sono diversi immobili abbandonati e alcuni ruderi da recuperare.



**Figura 53 Frazione Maddalena**

Maddalena sorge su un terrazzo e converge su una sola vecchia strada (via S. Giovanni Bosco) con qualche interessante corte e con un serie di organismi in linea, di origine agricola o operaia. La frazione è penalizzata dal rumore delle rotte di decollo di Malpensa 2000, tanto che ricade interamente nella zona acustica B.

Maddalena sconta gravi problemi di accessibilità interna perché numerose strade sono a fondo cieco.

### **Obiettivi di progetto**

#### ***Nel centro storico di Somma e Mezzana***

- Riquilificare il centro urbano con l'eliminazione dei fenomeni di degrado;
- Riquilificare il sistema commerciale come elemento di vivibilità del centro storico e di rilancio della città come polo attrattore dell'area a nord di Malpensa (nuova competizione: da singoli esercizi alle zone di addensamento commerciale; polo attrattore PTCP);

### ***Nella frazione di Coarezza***

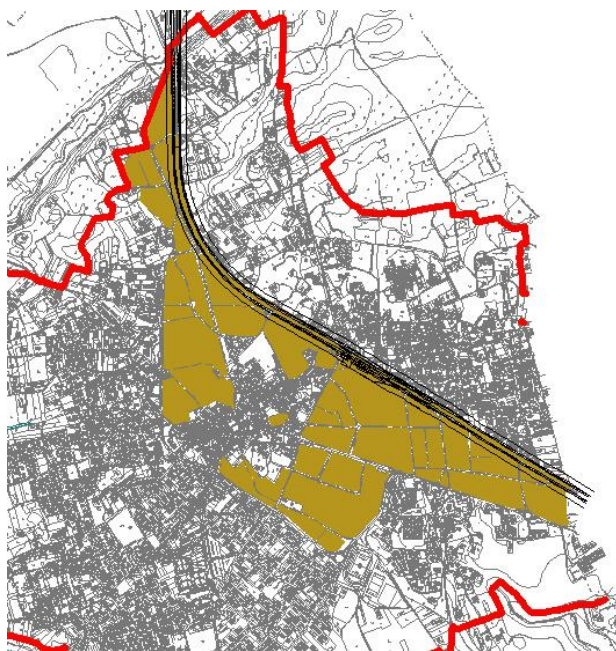
- Riorganizzazione funzionale e spaziale del nucleo dei servizi e della via centrale di accesso alla frazione di Coarezza e creazione di parcheggi, allo scopo di migliorarne la fruizione e la percorribilità soprattutto per i pedoni.
- Individuazione di un'area nella zona del centro storico per la creazione di parcheggi per i residenti, riorganizzazione della viabilità e sistemazione delle piazze principali;
- Miglioramento dell'attrattività del luogo in funzione turistica anche attraverso il recupero di edifici rurali per la realizzazione di musei dei mestieri e della storia locale e per la creazione di un percorso didattico.

### ***Nella frazione Maddalena***

- Superamento dei problemi determinati dal traffico di attraversamento del paese da parte dei mezzi pesanti attraverso il potenziamento della strada localizzata ad Est della frazione che conduce al Mulino Risera.

In tutti gli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati alla realizzazione di requisiti di qualità come indicati nelle relative tabelle, allo scopo di garantire prestazioni degli edifici finalizzate al risparmio delle risorse e al contenimento delle emissioni e un migliore inserimento degli insediamenti all'interno della città esistente.

## **AMBITO DELLE AREE CENTRALI (ASSE DEL SEMPIONE)**



**Figura 54 Individuazione dell'ambito delle aree centrali**

Il tracciato della ferrovia con il suo effetto barriera e l'asse stradale del Sempione hanno caratterizzato questa zona della città. L'asse del Sempione, in particolare, ha favorito una crescita longitudinale con andamento ad esso parallelo, da nord-ovest a sud-est, fino alla saldatura con Casorate Sempione. Il fenomeno di conurbazione si sta estendendo lungo tutto l'asse stradale fino a Gallarate.

L'ambito è costituito prevalentemente da zone residenziali e terziarie sviluppatesi attorno al nucleo centrale originario.

## Obiettivi di progetto

- Riquilibrare e rafforzare il sistema delle aree centrali lungo l'asse del Sempione (che include anche la parte storica della città), e creare conseguentemente un sistema senza soluzione di continuità tra le aree commerciali della grande distribuzione e le aree commerciali del centro della città.
- Rinnovare il tessuto consolidato;
- Completare la trasformazione delle aree industriali dismesse;
- Qualificare l'accessibilità al centro urbano;
- Attuare il progetto di varco provinciale

In tutti gli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati alla realizzazione di requisiti di qualità come indicati nelle relative tabelle, allo scopo di garantire prestazioni degli edifici finalizzate al risparmio delle risorse e al contenimento delle emissioni e un migliore inserimento degli insediamenti all'interno della città esistente.

La riconferma dell'area AC3, già prevista dal PRG, sebbene interessi un ambito non edificato, rappresenta la reale opportunità del potenziamento del sistema produttivo attualmente esistente lungo la porzione est dell'asse del Sempione e che necessita di nuovi spazi per soddisfare la specifica richiesta insediativa e un consolidamento del tessuto economico locale.

## AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

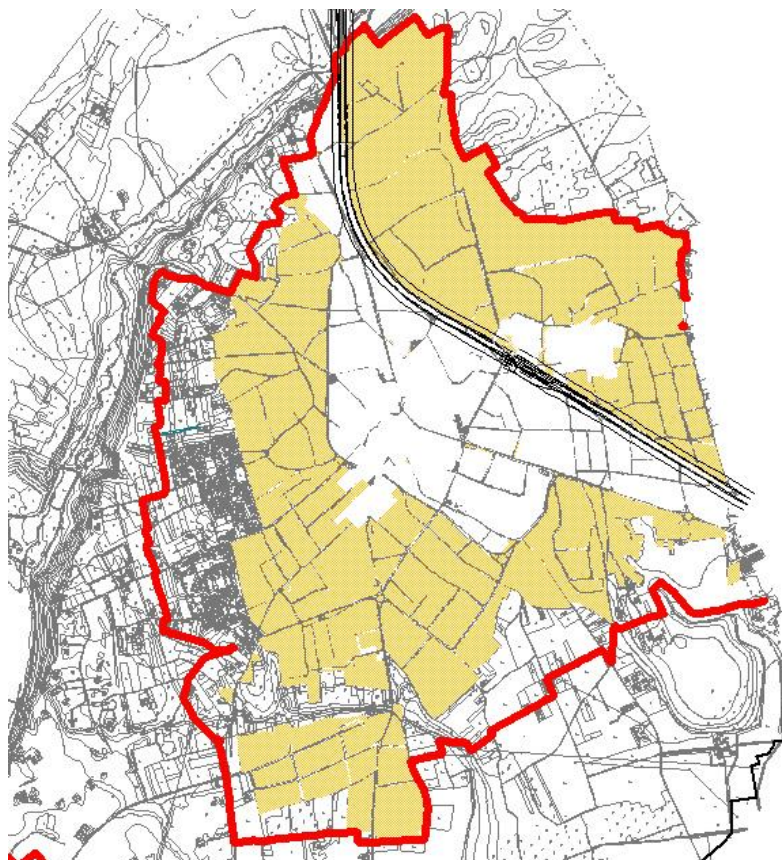


Figura 55 Individuazione della città consolidata

L'ambito cresciuto a nord-ovest della linea ferroviaria e a est del nucleo storico è caratterizzato da funzioni produttive, molte delle quali dismesse, frammiste a funzioni residenziali. La parte a est della ferrovia, prevalentemente residenziale, si salda con il comune di Casorate Sempione. La parte a ovest è costituita dalla città industriale che si è sviluppata fino agli anni '70 e che attualmente risente maggiormente del processo di deindustrializzazione.

### **Obiettivi di progetto**

- Completare la trasformazione delle aree industriali dismesse;
- Qualificare l'accessibilità al centro urbano;

In tutti gli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati alla realizzazione di requisiti di qualità come indicati nelle relative tabelle, allo scopo di garantire prestazioni degli edifici finalizzate al risparmio delle risorse e al contenimento delle emissioni e un migliore inserimento degli insediamenti all'interno della città esistente.

### **IL PROGETTO DELLA TANGENZIALE**

Il PGT approvato nel 2013 riportava la previsione di tre differenti percorsi per la tangenziale di Somma Lombardo, come richiesto dai pareri di Regione Lombardia e Provincia di Milano, che derivano da altrettanti progetti contenuti nei piani sovraordinati e dagli approfondimenti progettuali effettuati in occasione della redazione del previgente PRG. Tale configurazione comporta un'eccessiva presenza di vincoli sul territorio, in relazione all'attuazione di un unico progetto.

Il nuovo progetto quindi è il risultato di approfondite indagini e si attesta in parte lungo il tracciato previsto dal PTCP adattato alle specificità locali, in quanto rappresenta l'ipotesi di minor impatti sul sistema ambientale rispetto alle valutazioni effettuate e risponde in modo più prestante alle esigenze viabilistiche locali.



**Figura 56 Individuazione del tracciato di progetto della tangenziale**

## AMBITO DI CASE NUOVE

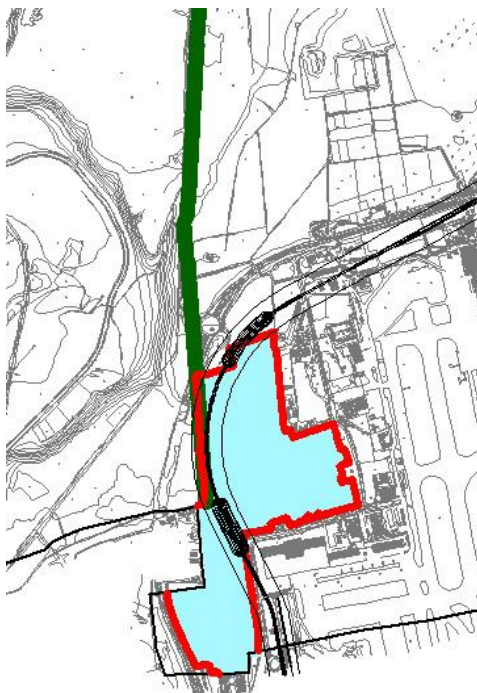


Figura 57 Individuazione dell'Ambito Case Nuove

L'ambito è collocato a est di Malpensa la cui presenza rende incompatibile le funzioni residenziali

### Obiettivi di progetto

- E' auspicata e incoraggiata la trasformazione delle aree oggetto di delocalizzazione in funzioni di eccellenza per le attività di innovazione produttiva basate sulla conoscenza (economia della conoscenza).
- L'Amministrazione sta valutando la nuova proposta perequativa formulata per questa parte di città: da come essa si è spontaneamente e recentemente evoluta è tuttavia impossibile pensare che l'aggregato urbano possa essere semplicemente svuotato della funzione residenziale ed abbandonato poi al declino o soggetta ad una eliminazione progressiva degli edifici. La presenza massiccia ed ancora in crescita della funzione ricettiva, l'insediamento anch'esso ancora in fase di ulteriore sviluppo di sedi operative ed uffici di Compagnie di volo hanno di fatto trasformato Case Nuove in un Terminal civile di appoggio a Malpensa.
- Un elemento strategico per rendere questa parte di città più funzionale al sistema urbano, dal momento che la sua nascita spontanea lo ha reso già di per sé funzionale al vicino aeroporto, è la trasformazione e riqualificazione della strada di collegamento tra Case Nuove ed il capoluogo.

Nel 2014 è stato presentato la proposta del Piano d'Ambito di Case Nuove redatto in ottemperanza a quanto previsto dal PGT: all'interno del capito 6.6 sono riportati i principali contenuti del Piano.

## **6.6 Altri progetti in corso**

### Progetto di valorizzazione turistico-ricettiva dell'area del Panperduto a Somma Lombardo

In questi ultimi anni il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi insieme ad INTERREG Italia-Svizzera stanno portando avanti un progetto di valorizzazione turistico-ricettiva dell'area del Panperduto a Somma Lombardo. Il progetto consiste in una molteplicità di percorsi di visita museali e laboratori innovativi soprattutto per ragazzi nei luoghi attorno alla Diga del Panperduto.

Il progetto si basa su tre linee di indirizzo principali:

1. La stretta relazione degli edifici e dei percorsi con il paesaggio naturale e antropico;
2. L'elevata qualità architettonica di tutti i manufatti;
3. La sostenibilità delle scelte in termini ambientali ed economico-finanziari.

Una parte del recupero e ammodernamento degli immobili (recupero del casello idraulico, consolidamento e restauro dell'opera di presa e delle chiuse della conca di navigazione) sono già in atto. Altri interventi, quali il consolidamento di tratti dell'argine del bacino, sono in corso d'attuazione o in previsione per i prossimi anni.

La realizzazione del Museo delle acque italo-svizzere (o Centro Villoresi) e delle attrezzature ad esso collegate costituiscono l'occasione per innalzare ulteriormente la qualità architettonica e paesaggistica del contesto.

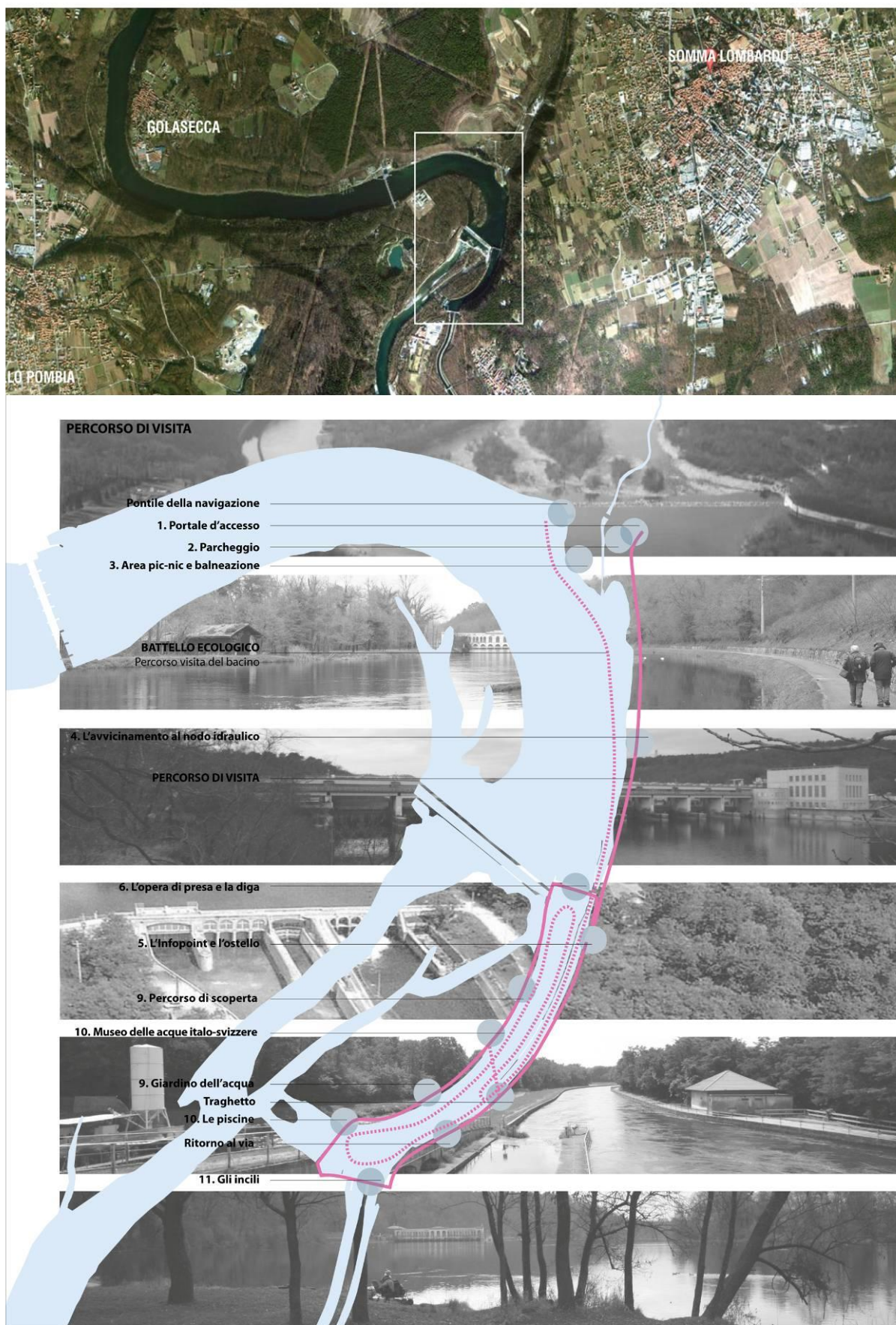


Figura 58 Progetto di valorizzazione turistico-ricettiva dell'area del Panperduto. Schema progettuale



## Piano d'Ambito di Case Nuove

### **Criticità stato di fatto**

Per la definizione del Programma del Piano d'Ambito di Case Nuove, è utile individuare preventivamente i problemi che rendono complessa l'attuazione delle previsioni, nonché le opportunità che invece ne motivano una efficace definizione.

La situazione della frazione di Case Nuove è stata infatti caratterizzata da processi incompleti che ne hanno per certi versi peggiorato la condizione generale, innescando situazioni di degrado là dove immobili abbandonati convivono con edifici ancora abitati. I residenti di Case Nuove si trovano infatti in un contesto in parte abbandonato e non ancora riqualificato, con servizi scarsi o poco accessibili e in condizioni ambientali difficili, e quindi con una percezione soggettiva ma diffusa mediamente negativa.

La scarsità delle risorse che oggi caratterizza ogni intervento della pubblica amministrazione impone però una riflessione, che spinge ad individuare risposte che tengano conto della necessità di agire in fretta da una parte, e di individuare soluzioni concretamente percorribili dall'altra, che non potranno che avere un contenuto altamente innovativo.

Le criticità che dunque esercitano un ruolo nella definizione dei programmi di azione sono:

- Proprietà pubblica frazionata;
- Degrado diffuso a causa degli edifici abbandonati;
- Diminuzione della fiducia a causa dei tentativi di soluzione già falliti;
- Incertezze derivanti dai vincoli aeronautici;
- Incertezze derivanti dall'evoluzione del piano di sviluppo aeroportuale;
- Reperimento delle risorse pubbliche.

### **Opportunità del sito**

D'altro canto la condizione oggettiva dell'area evidenzia delle inequivocabili opportunità, che per essere colte fino in fondo necessitano di una capacità di ideazione, una volontà di attuazione, nonché di una operatività e concretezza di azione, che dovrà fare riferimento principalmente alla sollecitazione e allo stimolo verso i possibili partner, ai quali devono essere presentate occasioni da cogliere e da trasformare in investimenti di risorse umane ed economiche.

In questa dimensione non può essere sottovalutata la presenza del Parco del Ticino, in grado in parte di condizionare alcune strategie di azione sul fronte più specificamente ambientale, e in parte di orientare anche alcune tipologie di investimenti imprenditoriali, favorendo i comparti del turismo, della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Le concrete opportunità che questo programma di interventi ha esaminato sono pertanto:

- Vicinanza dell'aeroporto;
- Possibilità di accedere ad un vasto pubblico;
- Aree ed edifici pubblici che è possibile trasformare liberamente;
- Grande accessibilità della zona sia dall'area milanese che da quella piemontese;
- Ulteriore aumento dell'accessibilità con il completamento delle infrastrutture in corso di realizzazione;
- Attrattività turistica che deriva dalla Presenza del Parco del Ticino e dalla ricchezza del sistema delle acque;
- Qualità ambientale che deriva dalla presenza del Parco del Ticino.

### **Trasformare le criticità in opportunità**

Case Nuove può rappresentare l'occasione per sperimentare concretamente gli obiettivi di rigenerazione urbana e dimostrare che la Pubblica Amministrazione è in grado di realizzare gli obiettivi enunciati nei Programmi e nei Piani sovraordinati.

La presenza dell'aeroporto, infatti, se da una parte ha inciso negativamente sulle comunità locali, per le problematiche legate all'inquinamento acustico e per i vincoli di sicurezza imposti, dall'altro rappresenta una innegabile opportunità, soprattutto se lo si considera nella dimensione economica indotta dalla crisi. Esso, infatti, può generare l'opportunità di nuove attività, con maggiore possibilità di successo in relazione all'innovatività dei nuovi insediamenti imprenditoriali e produttivi o alla tipologia di settori ai quali ci si rivolge; un esempio per tutti è quello del design, settore per il quale il sistema Italia è riconosciuto come leader mondiale.

Il patrimonio pubblico, da causa di degrado, può diventare il motore della riqualificazione e del rilancio di Case Nuove, diventando il luogo per l'insediamento di tali attività o, comunque, per la messa in atto delle ipotesi di strategie e azioni in qualche caso fra loro alternative e in altre complementari.

### **Analisi dell'area**

Le proposte progettuali per la messa a punto del Piano d'Ambito partono dalle analisi contenute nel Piano di Governo del Territorio ed approfondiscono gli aspetti specifici della frazione Case Nuove. La frazione è collocata a sud del territorio comunale e confina ad est con l'Aeroporto Milano Malpensa nella zona immediatamente a nord del Terminal 1.

La superficie territoriale della frazione, compresa nella zona IC (Iniziativa Comunale) del Parco del Ticino, ha una estensione di circa 68,97 ha.

All'interno del Piano d'Ambito è trattato il tema relativo agli edifici che nel corso degli ultimi anni sono stati oggetto di acquisizione da parte della Regione Lombardia per favorire il processo di delocalizzazione degli abitanti dalle aree maggiormente interferite dall'inquinamento acustico determinato dal traffico aereo.

Poiché l'acquisizione degli edifici è proseguita per un lungo arco temporale ed è avvenuta su libera richiesta dei residenti, il patrimonio acquisto è distribuito "a macchia di leopardo" e, in molti casi, le acquisizioni riguardano solo parti di edifici. La modalità di acquisizione degli edifici ha determinato notevoli difficoltà pratiche nell'individuare ipotesi praticabili per la valorizzazione degli immobili dismessi che sono divenuti fonte di degrado per tutto il quartiere.

Per questo motivo, successivamente alla cessione degli edifici alle Amministrazioni Comunali dei comuni interessati, si è provveduto ad integrare l'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000 prevedendone la demolizione.

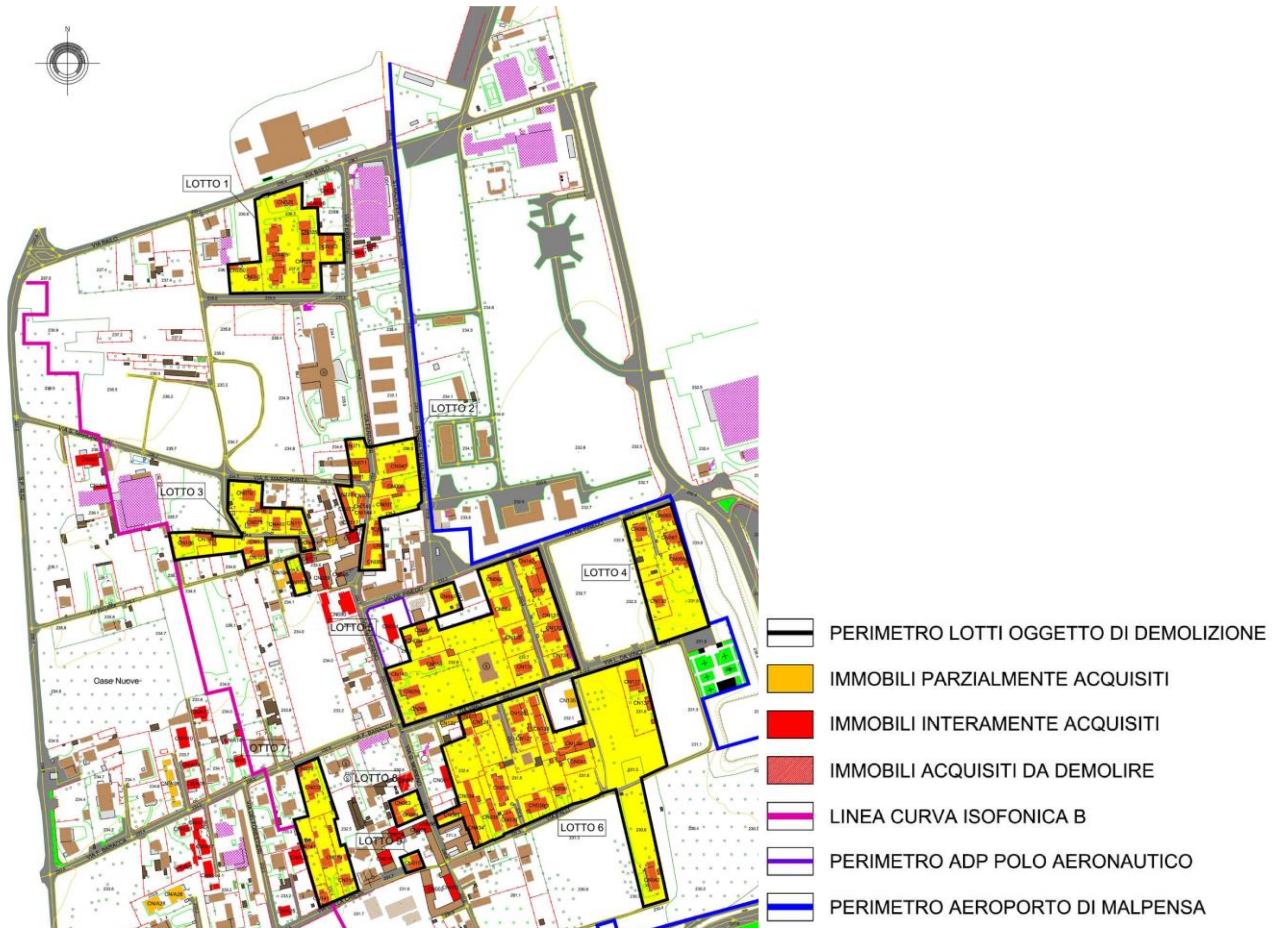
Tale proposta, che è stata ratificata dal Comune di Somma Lombardo con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22.04.2014, rappresenta quindi uno degli elementi di partenza del progetto del Piano d'Ambito.

I vincoli più problematici, come ben intuibile, riguardano le limitazioni nelle trasformazioni urbane che derivano dalla presenza dell'aeroporto ed in particolare dal Piano di Rischio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 03.05.2013.

Tale Piano prevede infatti limitazioni al carico antropico che richiedono una specifica valutazione che può avvenire, di fatto, solo sulla base di uno specifico progetto.

Ciò significa che le previsioni del Piano d'Ambito dovranno necessariamente tenere conto di un ampio margine di flessibilità, individuando successivi criteri di verifica a cui sottoporre le pianificazioni attuative.

### **Individuazione degli edifici oggetto di acquisizione**



### **SCENARI ALTERNATIVI DI PROGETTO**

Il Piano di Governo del Territorio prevede per la frazione di Case Nuove lo sviluppo di un Piano di Inquadramento Pubblico denominato Piano d'Ambito.

Sulla base degli indirizzi contenuti nella pianificazione comunale, l'Amministrazione ha ritenuto che lo sviluppo progettuale del Piano d'Ambito di Case Nuove dovesse essere elaborato a partire dalla predisposizione di un progetto preliminare che contenesse, per gli aspetti più problematici, scenari alternativi da presentare alla pubblica discussione.

Questo in ragione della complessità dei temi da valutare e della molteplicità degli attori pubblici e privati coinvolti.

Proporre scenari alternativi come uno degli elementi principali del progetto preliminare, consente inoltre di esplicitare fino in fondo i ragionamenti progettuali e rendere pubblici i vantaggi e gli svantaggi delle varie soluzioni.

L'utilizzo degli scenari come strumento per l'approfondimento e la verifica dei temi territoriali più rilevanti, permette di orientare il processo di costruzione del Piano d'Ambito, favorendo uno sviluppo sostenibile del quartiere con particolare attenzione ai temi del consumo di suolo, al riuso del patrimonio edilizio esistente ed in generale alla sostenibilità degli interventi.

L'elaborazione degli scenari consente di ottenere una visione strategica sull'evoluzione della frazione di Case Nuove e sulla rigenerazione di alcune sue parti.

Sulla base delle criticità presenti e sulla complessità dei temi da analizzare, già più volte richiamati, la scelta progettuale prevede la redazione di scenari alternativi rispetto a quattro aspetti che esemplificano le principali problematiche presenti.

**Il primo tema** riguarda i criteri per il trattamento del patrimonio pubblico, ovvero delle aree e degli edifici che nel corso degli ultimi dieci anni sono stati acquisiti dalla Regione Lombardia come esito del processo di delocalizzazione degli abitanti attuato a seguito della costruzione della seconda pista dell'aeroporto di Malpensa.

Questa problematica è stata sviluppata attraverso l'approfondimento di due alternative progettuali che prevedono:

- la demolizione degli edifici e la riorganizzazione degli spazi per la promozione di nuovi interventi;
- una seconda soluzione – denominata Rigenerazione - che prevede interventi differenziati a seconda delle condizioni degli immobili e dei programmi di rilancio del quartiere.

**Il secondo tema** approfondisce gli aspetti relativi alla valorizzazione delle risorse pubbliche e private.

Anche per queste problematiche sono state sviluppate tre strategie progettuali:

- utilizzazione del patrimonio pubblico per aumentare l'attrattività dell'area;
- valorizzazione complessiva delle aree dopo la demolizione degli edifici delocalizzati;
- creazione di un'area a statuto speciale SEA.

**La terza problematica** oggetto di approfondimento riguarda la sostenibilità degli interventi.

Questo tema è stato declinato indagando tre alternative ragionevolmente percorribili:

- utilizzo a verde delle aree pubbliche e private;
- rigenerazione delle aree pubbliche e private;
- diminuzione delle emissioni.

**Il quarto tema** affronta infine la questione della compensazione territoriale proponendo tre strategie di azione che, seppur in modi e tempi diversi, possono garantire il raggiungimento di questo specifico obiettivo.

Le strategie prevedono:

- programma di valorizzazione delle aree pubbliche e private e compensazione tramite fiscalità comunale;
- pagamento tramite risparmio energetico;
- acquisizione da parte della SEA di tutte le aree pubbliche e private da destinare a verde come compensazione ambientale.

Le politiche proposte sono suscettibili di essere tra loro integrate in vario modo e consentono di calibrare le strategie operative per ottenere la massima efficacia operativa.

### **La soluzione prescelta**

La soluzione prescelta è stata individuata con l'obiettivo di garantire al progetto la massima capacità operativa e la massima capacità di adattamento ad una situazione sociale ed economica in rapida trasformazione.

Il progetto definitivo tiene conto che le politiche proposte sono suscettibili di essere tra loro integrate in vario modo e consentono di calibrare le strategie urbanistiche per ottenere la massima efficacia operativa e utilizza e sviluppa le seguenti azioni progettuali:

- per quanto riguarda il tema relativo al Trattamento del patrimonio pubblico l'opzione prescelta è la "**Rigenerazione**";
- per quanto riguarda il tema relativo alla Valorizzazione delle risorse pubbliche e private la scelta operativa è stata quella di integrare la metodologia della opzione "**Utilizzare il patrimonio pubblico per aumentare l'attrattività dell'area**" unitamente all'opzione "**Valorizzazione immobiliare complessiva delle aree dopo la demolizione degli edifici**";
- per quanto riguarda il tema relativo alla Sostenibilità degli interventi la soluzione finale ha privilegiato l'opzione "**Rigenerazione delle aree pubbliche e private**" unitamente alle politiche illustrate dall'opzione "**Diminuzione delle emissioni**";
- per quanto riguarda infine il tema relativo alla Compensazione territoriale le decisioni assunte privilegiano l'opzione "**Programma di valorizzazione delle aree pubbliche e private e compensazione tramite fiscalità comunale**" che si deciso di integrare con la politica prevista dal punto "**Pagamento tramite risparmio energetico**".

Di seguito si riporta uno schema con l'individuazione della soluzione prescelta tra i possibili scenari alternativi.



## Rigenerazione

Lo stato di degrado di molti edifici acquisiti in seguito alla delocalizzazione richiede sicuramente un intervento radicale quale la demolizione. Tuttavia questa soluzione potrebbe essere applicata solo dove strettamente necessario e negli altri casi si potrebbe procedere ad un **recupero delle strutture esistenti**, integrandole con nuove costruzioni. L'utilizzo degli edifici esistenti permette una vasta gamma di destinazioni e, con le nuove funzioni, **aumenta il numero dei possibili utenti**.

Possono essere individuati tre tipi di interventi di rigenerazione urbana:

### 1. Rigenerazione additiva

Ampliamento del corpo di fabbrica con il mantenimento del sistema ambientale esistente.

In questa ipotesi è rappresentata una soluzione facilmente attuabile in molti lotti del comparto che può determinare una rigenerazione complessiva del quartiere rendendolo più attrattivo.

### 2. Rigenerazione connettiva

Messa in rete del patrimonio edilizio esistente tramite connessioni di nuova costruzione.

Questa soluzione, particolarmente interessante nel caso di comparti in cui verranno eseguite demolizioni di edifici degradati, consente l'insediamento di funzioni complesse di carattere direzionale e produttivo che possono favorire una rinascita della frazione.

### 3. Rigenerazione aggregativa

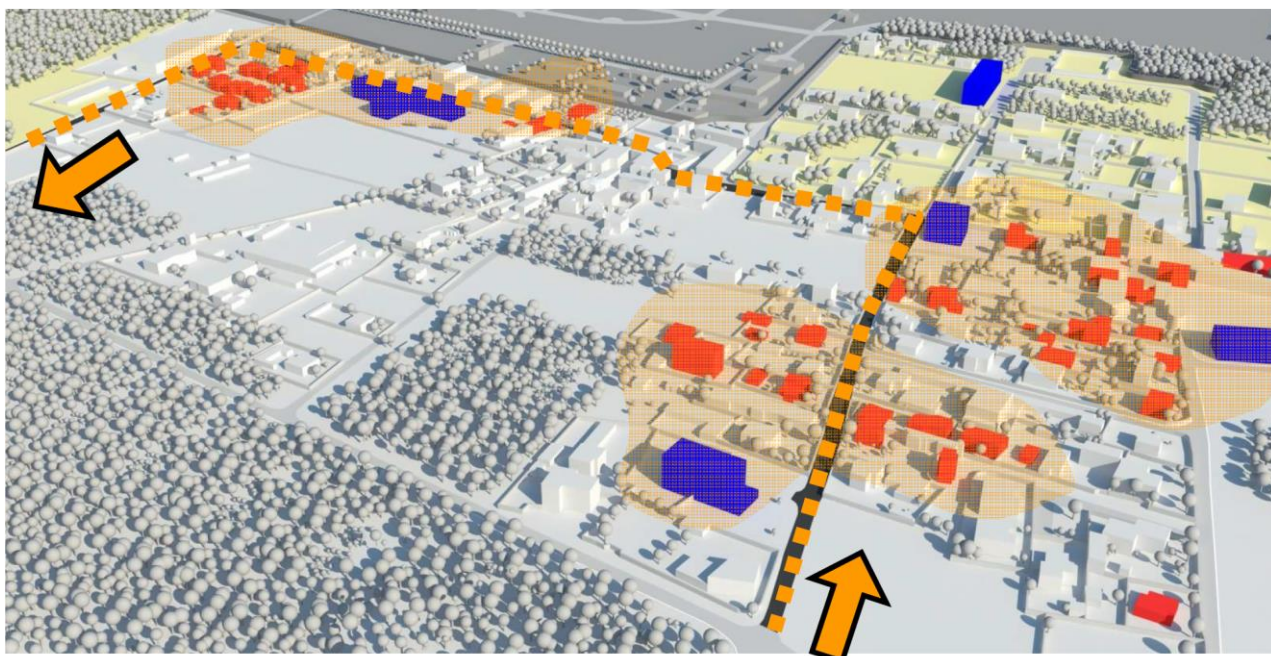
Costruzione di nuove tipologie edilizie che intercludono le preesistenze consentendo la realizzazione di strutture di grande dimensione anche di carattere commerciale e produttivo.

Pur tenendo conto delle limitazioni derivanti dal Piano di Rischio, questa simulazione dimostra che è possibile programmare uno sviluppo del quartiere che lo renda attrattivo per la localizzazione di funzioni collegate alla presenza dell'aeroporto ed alla alta accessibilità dell'area.

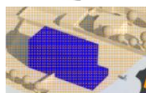
### **Utilizzare il patrimonio pubblico per aumentare l'attrattività dell'area**

La riorganizzazione funzionale dell'area può avvenire a partire dalle zone prossime alle strutture pubbliche presenti ed al sistema degli alberghi. In questo modo si possono creare progressivamente poli di riqualificazione che possono svolgere una funzione attrattiva per altri nuovi insediamenti

### **Schema della possibile riorganizzazione funzionale dell'area**



Asse principale di riqualificazione



Localizzazione degli alberghi attualmente insediati

### **Campi di intervento per la valorizzazione del patrimonio pubblico**

In questa fase di crisi il **rilancio del quartiere** deve partire dalla pubblica amministrazione che deve dimostrare che è in grado di risolvere una criticità che è stata creata ed ha la capacità propositiva di **pensare al futuro**.

Si tratta di pensare a progetti che siano in grado di **integrare esigenze locali, obiettivi generali e presenza dell'aeroporto**.

*alcuni esempi di funzioni:*

- Albergo del design
- Impact HUB (Rete Globale di Persone, Luoghi e Programmi)
- Fab lab (fabrication laboratory) Laboratori di creatività
- Energy shop (strutture espositive e di commercializzazione dei prodotti energetici)

### **Albergo del design**

L'albergo del design è una struttura in cui l'arredamento delle stanze e degli spazi comuni è dedicato a raccontare la storia dell'evoluzione del design italiano dal dopoguerra ad oggi.

L'obiettivo è promuovere nuove attività imprenditoriali che traggano spunto dalle specificità territoriali e che, allo stesso tempo, contribuiscano a valorizzare e a promuovere le imprese di eccellenza che operano localmente.

Gli arredi forniranno una selezione dei migliori prodotti del design suddiviso per anni di produzione, materiali e designer. L'albergo sarà quindi una sorta di museo da guardare ma anche da utilizzare.

Costituirà esso stesso un elemento di attrattività ed allo stesso tempo contribuirà a raccontare agli ospiti le eccellenze della zona.

### **Impact HUB**

#### *Rete Globale di Persone, Luoghi e Programmi*

Impact Hub è una rete internazionale di spazi fisici tecnologicamente attrezzati e spazi di servizio comuni, dove imprenditori, creativi e professionisti possono accedere a risorse, lasciarsi ispirare dal lavoro di altri, avere idee innovative, sviluppare relazioni utili e individuare opportunità di mercato.

Impact Hub Milano è il primo nodo italiano di questa rete e il primo centro in Italia dedicato all'innovazione e all'imprenditoria sociale e alle persone che la promuovono.

Il servizio permette di affittare spazi con tariffe basate sull'utilizzo giornaliero, settimanale, mensile o annuo.

### **Fab lab**

#### *Laboratori di creatività*

Fab lab è un laboratorio artigianale dotato di strumenti all'avanguardia: dalle stampanti 3D alle macchine a taglio laser.

E' dedicato a chi desidera capire come si possano inventare nuovi processi produttivi e nuovi modelli di business a partire dalla fabbricazione digitale, dall'open source e dalla collaborazione tra persone. E' uno spazio in cui tutti possono (co)progettare e realizzare i loro oggetti, esattamente come li vogliono.

Un Fab lab è idealmente considerato come il "figlio" dell'industria, dalla quale ha preso la precisione e la riproducibilità dei prodotti, il "nipote" dell'artigianato, dal quale ha preso la progettazione su misura, il "fratello" dell'open source con il quale condivide la filosofia dello scambio libero di progettualità.



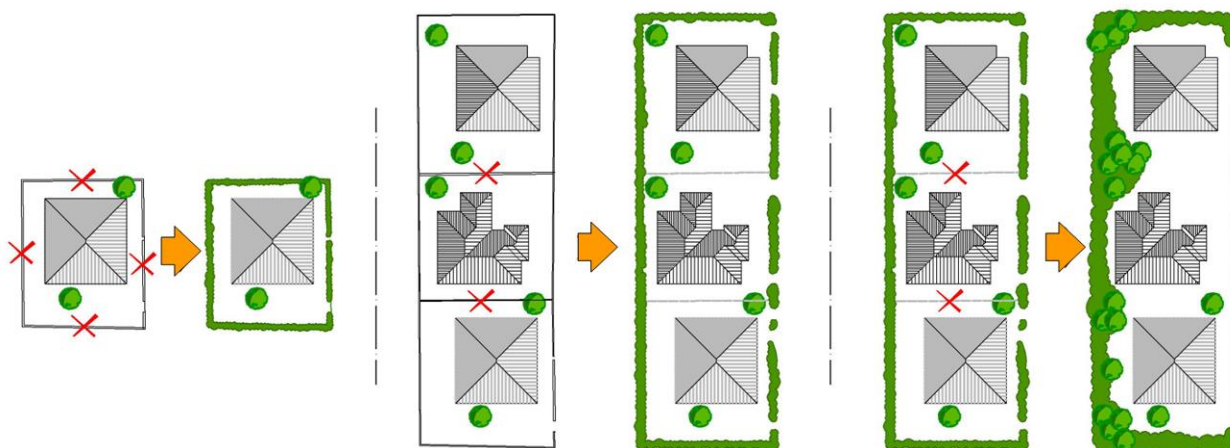
## Energy shop

L'Energy shop è un nuovo format commerciale che ha lo scopo di riunire, commercializzare e spiegare i prodotti utili per la riconversione energetica degli edifici che la tecnologia mette a disposizione.

Attraverso uno spazio espositivo, un bookshop, una zona di sperimentazione e una di vendita gli utenti entrano in contatto con tutti i sistemi di risparmio energetico e di produzione di energia pulita a livello residenziale e domestico.

## Rigenerazione delle aree pubbliche e private








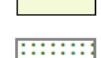
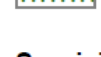
Il sistema delle recinzioni, per quanto ben governato, rappresenta il maggior vincolo alla valorizzazione degli spazi aperti. L'esempio di alcune recinzioni presenti nella frazione Case Nuove, ha suggerito di proporre la sostituzione delle recinzioni esterne con fasce boscate e l'eliminazione di quelle interne che delimitano i lotti. Questa operazione permette di delineare una grande trasformazione nell'uso degli spazi aperti, modificando il rapporto con la natura e l'ambiente.



### Azzonamento del Piano Ambito





## Legenda Azzonamento:




-  Perimetro piano d'ambito Case Nuove
-  Comparti Y da attuare con piano attuativo
-  Aree di proprietà pubblica o parzialmente pubblica
-  Aree di proprietà pubblica su cui insistono edifici da demolire
-  Edifici di proprietà pubblica
-  Edifici di parziale proprietà pubblica
-  Zone A2 - Centri storici di Coarezza, Maddalena e Case Nuove
-  Zone E - Aree agricole
-  Zone V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale

### Servizi

*(riferimento al Piano dei Servizi)*

-  Aree a servizi esistenti
-  Aree a servizi di progetto

### Sistema infrastrutturale

-  Viabilità di progetto
-  Tracciato ferroviario di progetto
-  Collegamento Terminal 1 e Terminal 2

## **7 PROPOSTA DI MODIFICA IC**

La variante del Comune di Somma Lombardo, se esaminata dal punto di vista ambientale, propone tre interventi di grande rilevanza:

- propone una nuova soluzione della Tangenziale;
- Propone di ridurre la previsione di nuove aree per servizi, ancorché destinate alla realizzazione di parchi urbani, limitando il consumo di suolo e l'espansione urbana

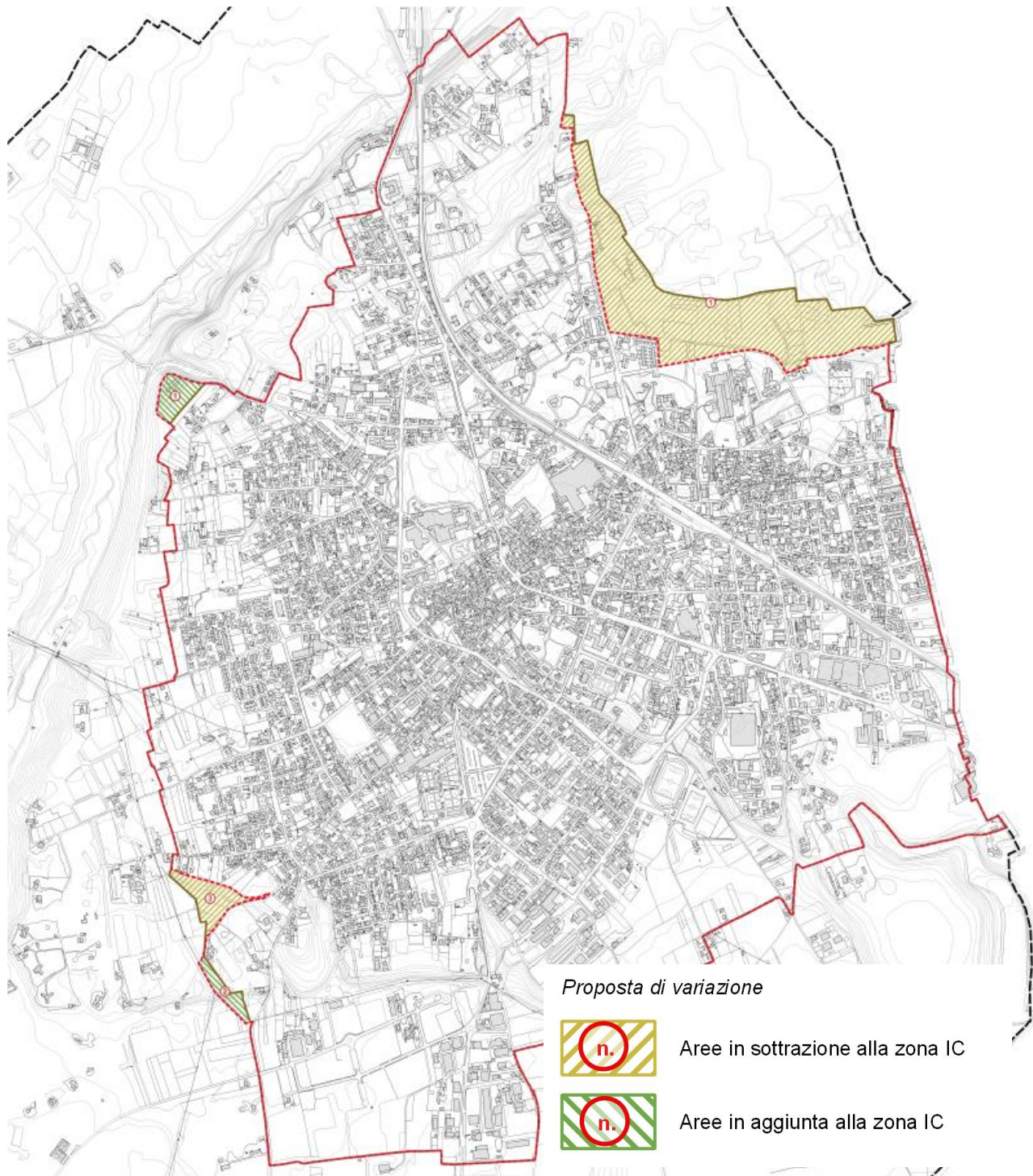
Si tratta quindi di interventi che non riguardano obiettivi legati a garantire uno sviluppo della capacità insediativa, ma che propongono interventi e strategie urbanistiche volte a migliorare il sistema ambientale complessivo, diminuendo il consumo di suolo delle infrastrutture, garantendo l'agibilità di varchi strategici per l'attuazione dei corridoi ecologici e attuando interventi di riqualificazione ambientale in ambiti ad alta valenza ambientale.

La redazione della Variante al PGT è l'occasione per la ridefinizione, in concertazione con l'Ente Parco, degli ambiti IC, al fine di ridefinire le competenze rispetto ad un progetto complessivo del territorio finalizzate alla valorizzazione delle specificità locali.

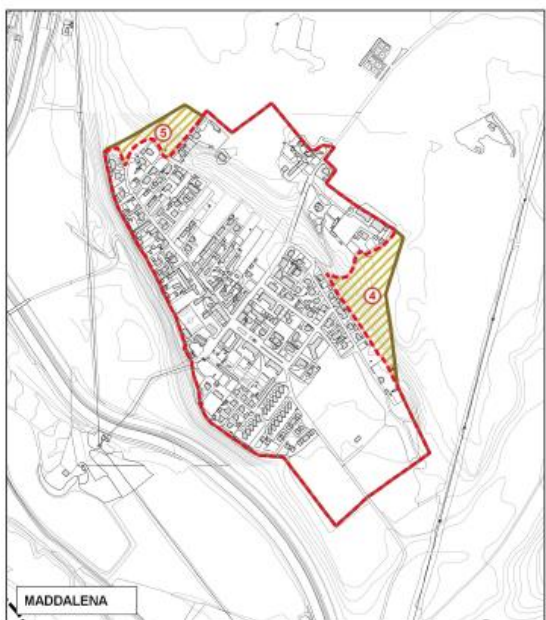
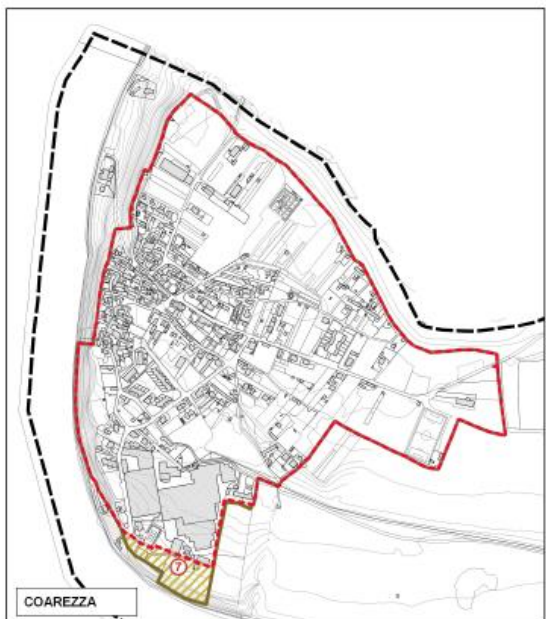
In particolare, la proposta di modificazione delle zone di Iniziativa comunali è mirata da un lato alla rettifica dei perimetri, ridefinendo quindi le aree secondo i progetti attivi e le competenze più idonee per la valorizzazione e tutela, e dall'altro lato alla cessione all'Ente Parco delle aree prossime alle Paludi di Arsago.

Ad orientare la proposta, a supporto dei progetti individuati nel PGT e descritti nei precedenti capitoli, si è operato con una valutazione dei valori ambientali degli ambiti.

Di seguito sono riportate schematicamente le aree oggetto di ampliamento e riduzione del perimetro delle zone di iniziativa comunale.



**Figura 59 Individuazione delle aree oggetto di proposta di modifica IC**



*Proposta di variazione*



Aree in sottrazione alla zona IC



Aree in aggiunta alla zona IC

### **PERIMETRO IC 2001**

Aree di Iniziativa Comunale orientata (IC):  
Somma Lombardo - 7.002.530 mq  
Coarezza - 470.983 mq  
Maddalena - 321.481 mq  
Case Nuove - 689.651 mq

TOTALE = 8.484.645 mq

Area modificabile (art. 12.IC.9 nta) = 5% di IC totale = 424.232 mq

### **PROPOSTA PERIMETRO IC PGT VARIANTE 2019**

Aree in sottrazione alla zona IC:

1 - 241.939 mq  
3 - 22.935 mq  
4 - 19.599 mq  
5 - 8.788 mq  
6 - 22.037 mq  
7 - 12.383 mq  
TOTALE = 327.681 mq

Aree in aggiunta alla zona IC:

1 - 15.432 mq  
2 - 10.567 mq  
TOTALE = 25.999 mq

Differenza: 25.999 - 327.681 = -301.682 mq

### **VERIFICA PROPOSTA IC PGT VARIANTE 2019**

Totale aree IC 2001 = 8.484.645 mq  
Totale aree modificabili IC 2001 = 424.232 mq

Totale aree IC 2019 = 8.182.963 mq

Differenza = - 301.682 mq

Verifica = - 301.682 < 424.232 mq

**Figura 60 Quantificazione delle aree oggetto di proposta di modifica IC**

## **Allegato A**

**Individuazione delle aree soggette all'applicazione del Fondo Aree Verdi, (Determina Dirigenziale del 15.11.2010 e delle successive istruzioni operative).**

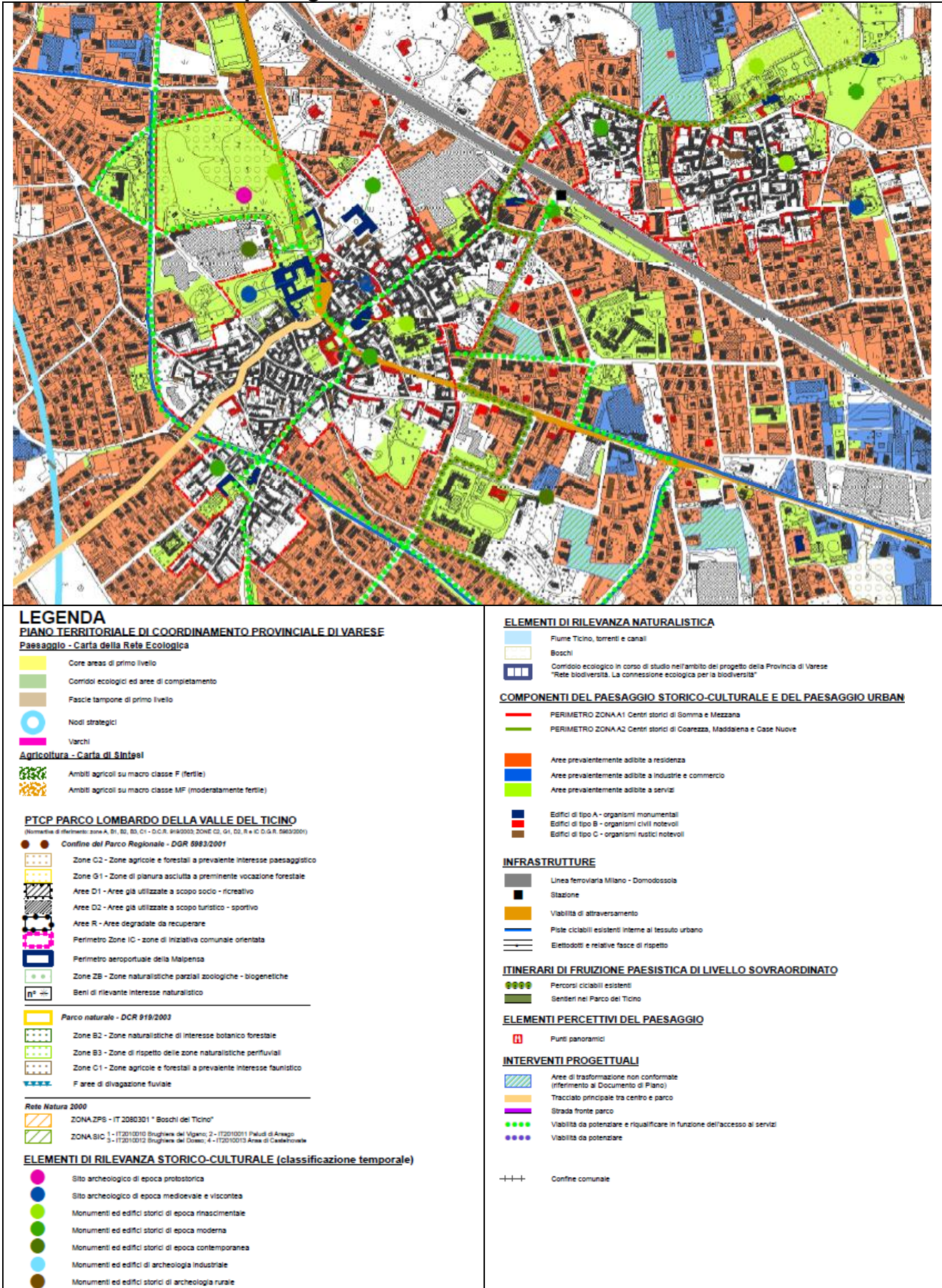




# **Allegato B**

**Gli elementi del paesaggio: rilievo fotografico**

**Centro storico del Capoluogo**



**Figura 61: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio**



**Centro storico di Coarezza**



**LEGENDA**  
**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI VARESE**  
**Paesaggio - Carta della Rete Ecologica**

- Core areas di primo livello
  - Corridoi ecologici ed aree di completamento
  - Fasce tampone di primo livello
  - Nodi strategici
  - Varchi
- Agricoltura - Carta di Sintesi**
- Ambiti agricoli su macro classe F (fertile)
  - Ambiti agricoli su macro classe MF (moderatamente fertile)

**PTCP PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO**  
(Normativa di riferimento: zona A, B1, B2, B3, C1 - D.C.R. 919/2003; ZONE C2, G1, G2, R e IC D.G.R. 5963/2001)

- Confine del Parco Regionale - DGR 6983/2001
- Zone G2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- Zone G1 - Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale
- Aree D1 - Aree già utilizzate a scopo socio - ricreativo
- Aree D2 - Aree già utilizzate a scopo turistico - sportivo
- Aree R - Aree degradate da recuperare
- Perimetro Zone IC - zone di iniziativa comunale orientata
- Perimetro aeroportuale della Malpensa
- Zone ZB - Zone naturalistiche parziali zoologiche - biogenetiche
- Beni di rilevante interesse naturalistico

- Parco naturale - DCR 919/2003**
- Zone B2 - Zone naturalistiche di interesse botanico forestale
  - Zone B3 - Zone di rispetto delle zone naturalistiche perfluviali
  - Zone C1 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico
  - F Aree di divagazione fluviale

- Rete Natura 2000**
- ZONA ZPS - IT 2080301 "Boschi del Ticino"
  - ZONA SIC 1 - IT2010010 Bugnara del Vignio; 2 - IT2010011 Paludi di Anago
  - ZONA SIC 3 - IT2010012 Bugnara del Dosso; 4 - IT2010013 Area di Castelnuovo

**ELEMENTI DI RILEVANZA STORICO-CULTURALE (classificazione temporale)**

- Sito archeologico di epoca protostorica
- Sito archeologico di epoca medioevale e viscontesca
- Monumenti ed edifici storici di epoca rinascimentale
- Monumenti ed edifici storici di epoca moderna
- Monumenti ed edifici storici di epoca contemporanea
- Monumenti ed edifici di archeologia industriale
- Monumenti ed edifici storici di archeologia rurale

**ELEMENTI DI RILEVANZA NATURALISTICA**

- Fiume Ticino, torrenti e canali
- Boschi
- Corridolo ecologico in corso di studio nell'ambito del progetto della Provincia di Varese "Rete biodiversità. La connessione ecologica per la biodiversità"

**COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO-CULTURALE E DEL PAESAGGIO URBAN**

- PERIMETRO ZONA-A1 Centri storici di Somma e Mezzana
- PERIMETRO ZONA-A2 Centri storici di Coarezza, Maddalena e Case Nuove

- Aree prevalentemente adibite a residenza
- Aree prevalentemente adibite a industrie e commercio
- Aree prevalentemente adibite a servizi
- Edifici di tipo A - organismi monumentali
- Edifici di tipo B - organismi civili notevoli
- Edifici di tipo C - organismi rustici notevoli

**INFRASTRUTTURE**

- Linea ferroviaria Milano - Domodossola
- Stazione
- Viabilità di attraversamento
- Piste ciclabili esistenti interne al tessuto urbano
- Elettodotti e relative fasce di rispetto

**ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA DI LIVELLO SOVRAORDINATO**

- Percorsi ciclabili esistenti
- Sentieri nel Parco del Ticino

**ELEMENTI PERCETTIVI DEL PAESAGGIO**

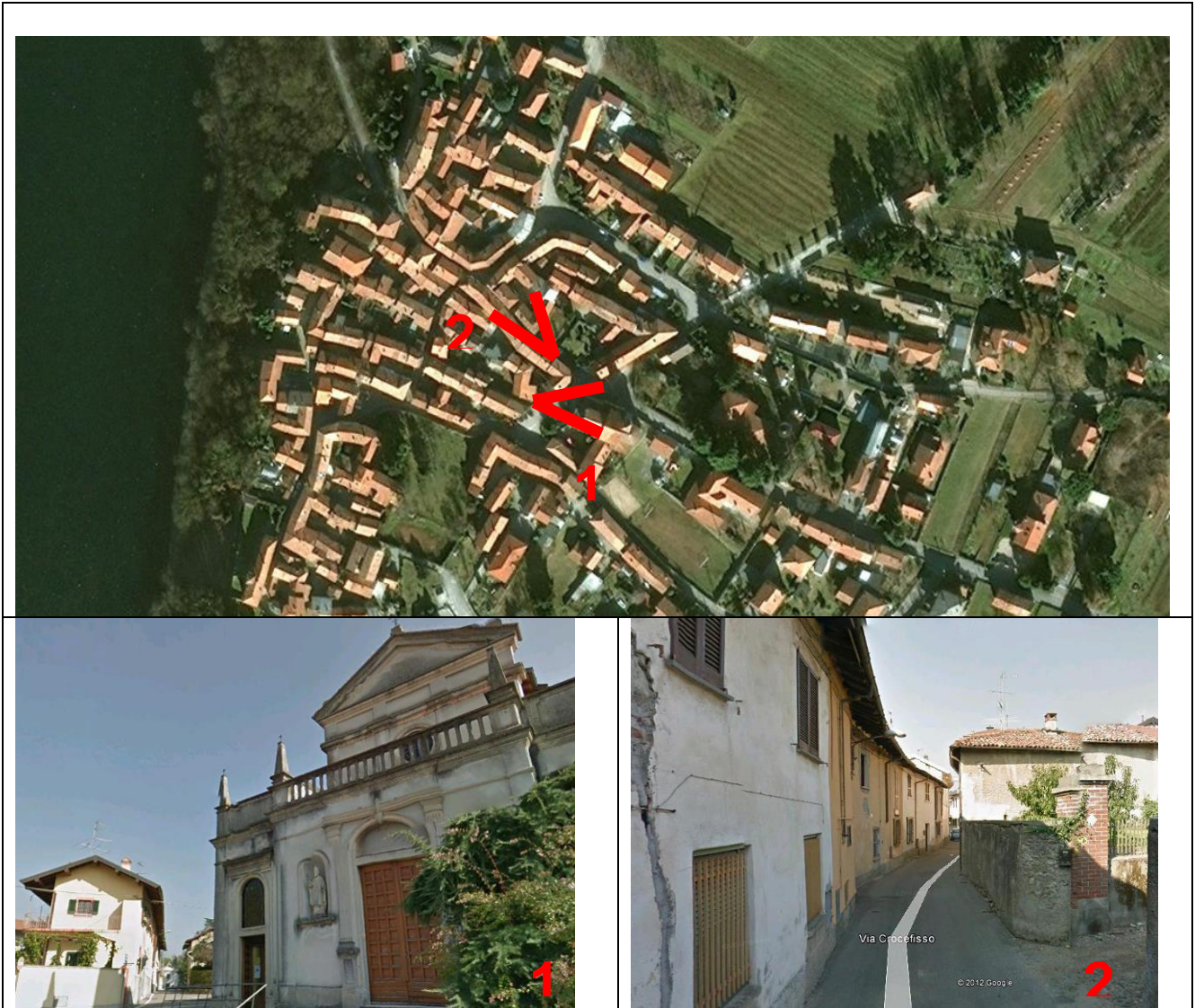
- Punti panoramici

**INTERVENTI PROGETTUALI**

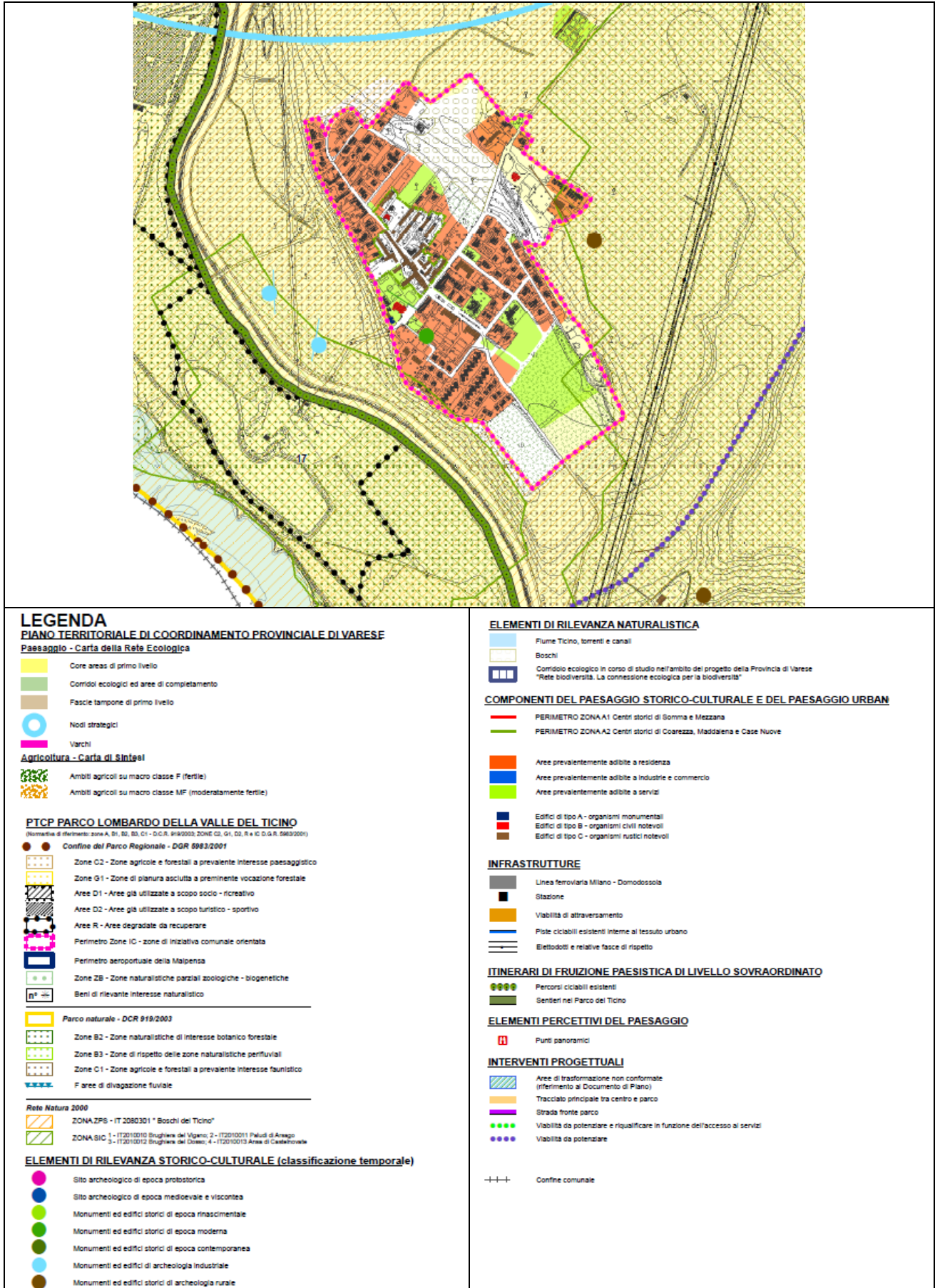
- Aree di trasformazione non conformate (inferimento al Documento di Piano)
- Tracciato principale tra centro e parco
- Strada fronte parco
- Viabilità da potenziare e riqualificare in funzione dell'accesso ai servizi
- Viabilità da potenziare

- Confine comunale

**Figura 62: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio**



**Centro storico di Maddalena**

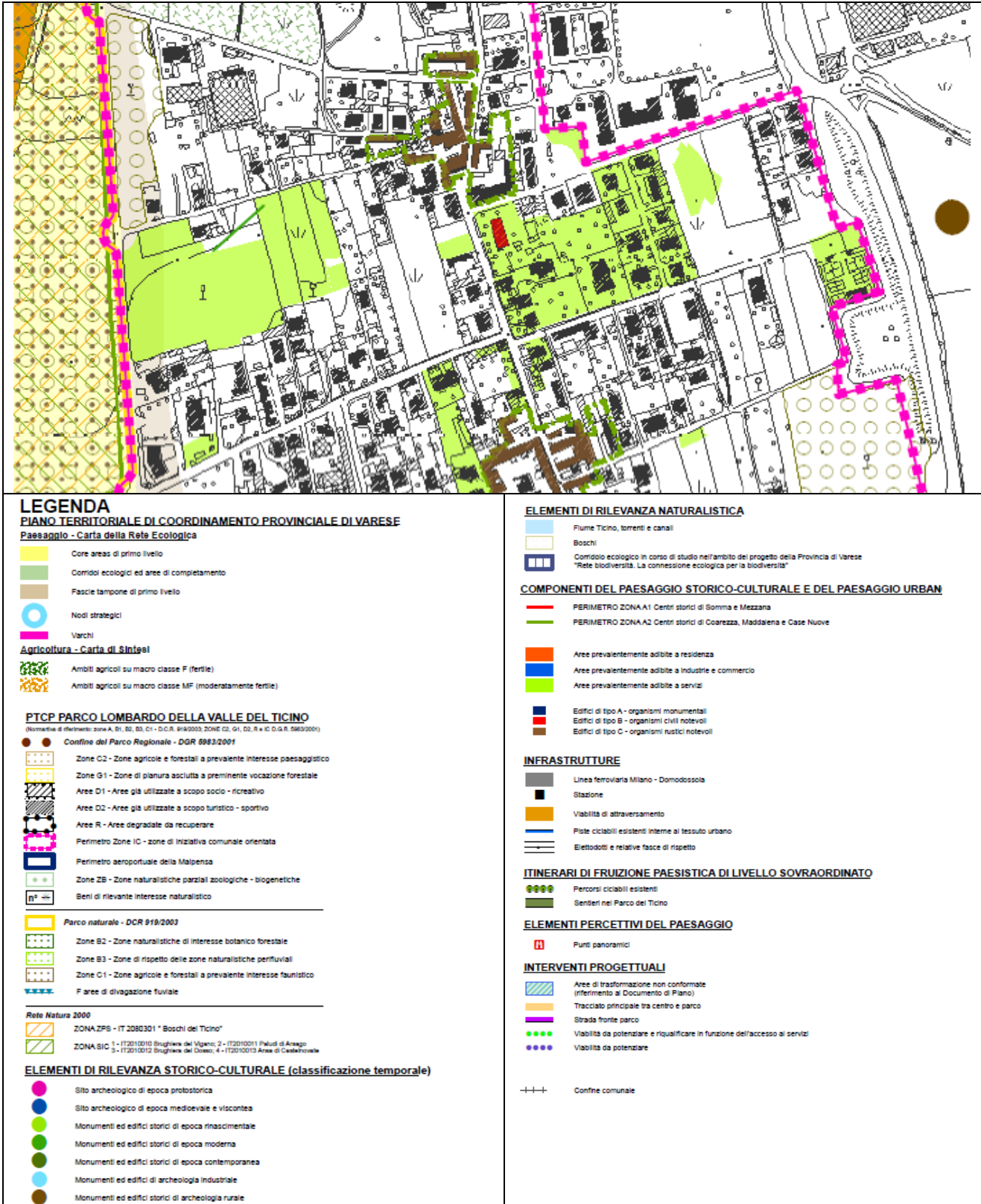


**Figura 63: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio**





**Centro storico di Case Nuove**



**Figura 64: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio**

