



COMUNE 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

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Oggetto: **RELAZIONE**

Progettisti incaricati

Massimo Giuliani
Emilio Cremona
Riccardo Papa

Sindaco

Guido Colombo

Studio geologico, idrogeologico e P.U.G.G.S.
GEDA s.r.l.

Assessore alla

Pianificazione Territoriale
Alberto Bilardo

Collaboratori

Roberto Almagioni
Vera Bertoglio
Marco Cavallotti
Andrea Frigoli
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

Valutazione Ambientale Strategica

Maria Laura Floris
Annabella Martegani
Alfredo Martegani

Responsabile Settore Urbanistica

Stefania Quartieri

Valutazione d'Incidenza su SIC e ZPS

GRAIA s.r.l.

Data:

Luglio 2013

Allegato:

A.22

Sommario

1.	INTRODUZIONE.....	3
1.1	Il Documento di Piano	3
1.2	Obiettivi dell'Amministrazione Comunale.....	5
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	7
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
3.	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	Il sistema dei servizi esistenti	47
3.3.1	Trasporti pubblici	48
3.4	Piani di settore.....	50
3.4.1	Adeguamento del P.R.G. ai disposti del D.Lgs. 114/98	50
3.4.2	Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo	50
3.4.3	Industrie a rischio di incidente rilevante	50
4.	Il P.R.G. DEL 2002	52
4.1	Stato di attuazione del P.R.G. del 2002	52
5.	CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE.....	55
5.1	Popolazione.....	56
5.2	Il sistema economico.....	59
6.	IL PROGETTO DI PGT.....	70
6.1	Criteri di intervento	70
6.2	Le politiche del Piano	71
6.3	Criteri coordinati per lo sviluppo urbano.....	71
6.4	Ambiti urbani e territori a Sud di Somma Lombardo	77
6.5	Consumo di suolo e calcolo della capacità insediativa	88
6.6	Altri progetti in corso.....	92
7	CORRELAZIONE TRA OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE ED AZIONI DEL PGT.....	94
7.1	Quadro sinottico degli obiettivi del PTR e obiettivi e azioni di PGT	95
	Allegato A.....	99
	Allegato B.....	101

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 della 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).

2. 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.

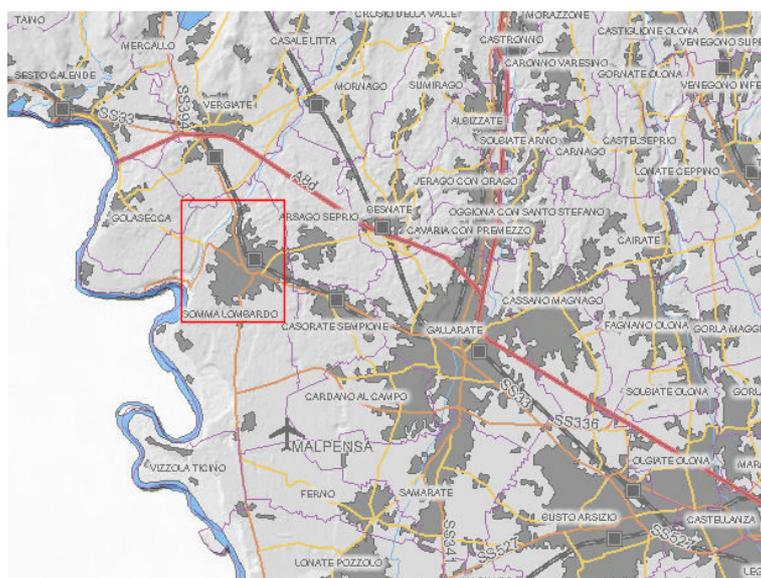


Figura 2 La viabilità principale di accesso

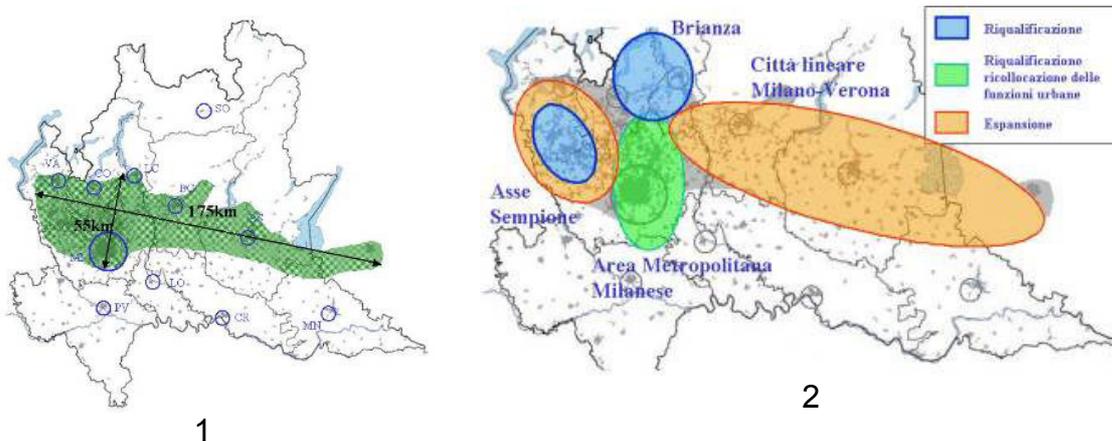
Il Piano Territoriale Provinciale vigente colloca il Comune di Somma Lombardo nell'ambito paesaggistico 4 (Gallarate) e in quello socioeconomico di Somma Lombardo, Vergiate, Sesto Calende.

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 km².

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

Il “Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale” fatto proprio dalla Giunta 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).



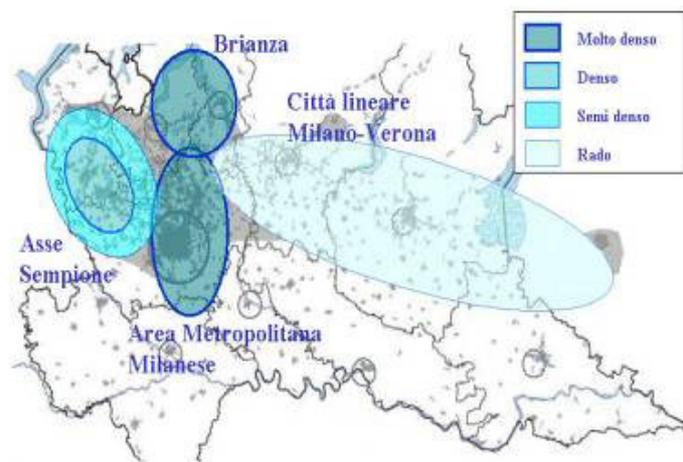


Figura 3 Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale – Schemi di rappresentazione dell’area metropolitana milanese. Schema 1: le dimensioni dell’area metropolitana; schema 2: le conurbazioni che compongono l’area metropolitana; schema 3: caratteri prevalenti delle politiche di trasformazione 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"> - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente - nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia - nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio 			
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"> - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale - il riequilibrio tra aree marginali e centrali - la promozione di processi partecipativi 			
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"> - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le - modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi - strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale - lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità 			
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			

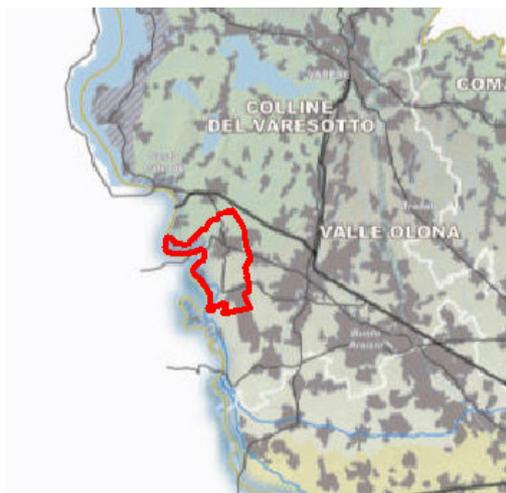
	Legame principale con il macro-obiettivo		Legame con il macro-obiettivo
--	--	--	-------------------------------

Figura 4 Tabella Obiettivi PTR

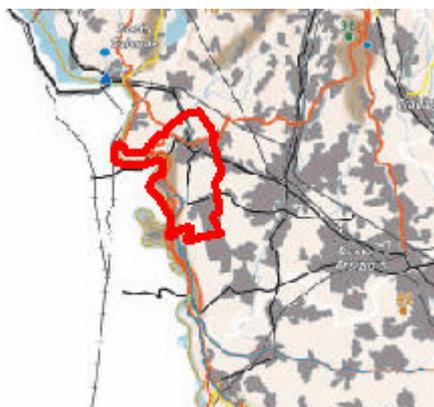
2.3 Il Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale

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”¹.

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 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*”² 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.

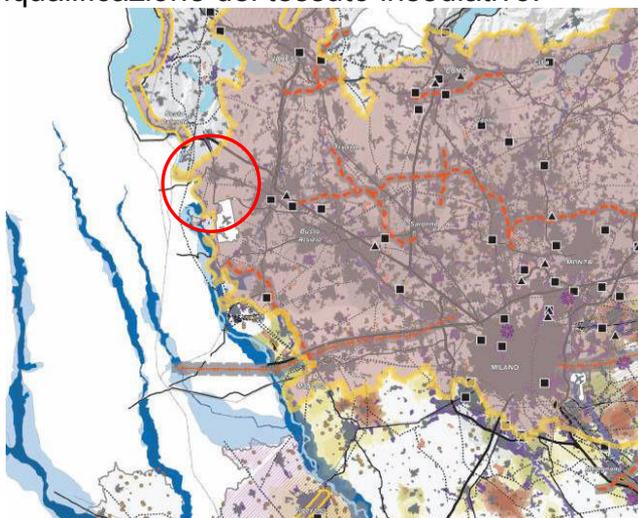


Figura 5 Tavola G - Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica

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 Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un

¹ Indirizzi di Tutela PTPR

² Parte IV Indirizzi di Tutela PTPR

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

SIC - Siti di Importanza Comunitaria:

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; sfolto 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 chiroterti; 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 strade;

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.

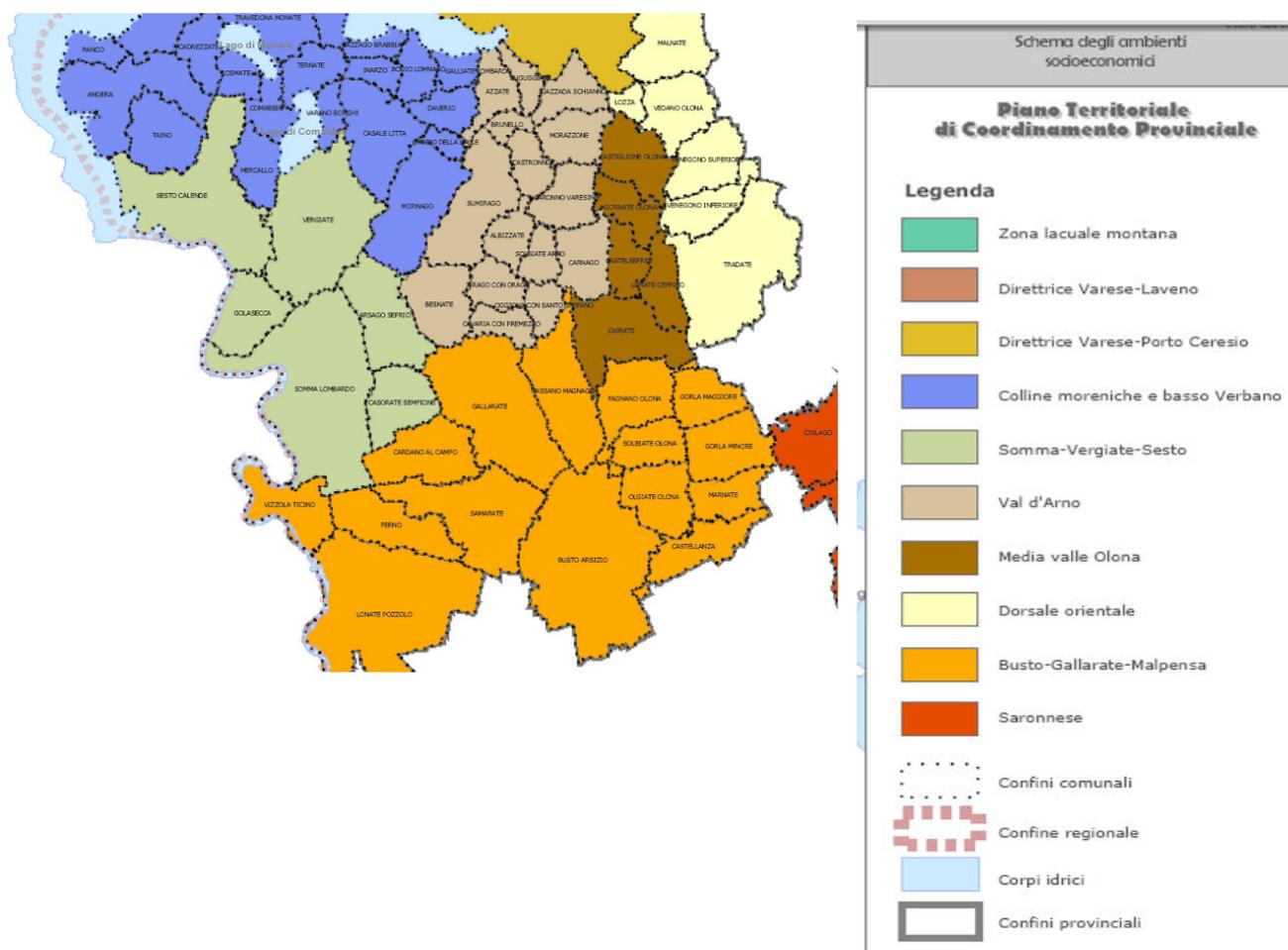


Figura 6 ambiente socio-economico Somma, Vergiate, Sesto

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.	Industria	Terziario	Totale	Agric.	Industria	Terziario	Totale
Zona lacuale montana	62	5.928	6.650	12.640	0,5	46,9	52,6	100,0
Direttrice Varese – Laveno	44	7.280	5.504	12.828	0,3	56,8	42,9	100,0
Direttrice Varese – Porto Ceresio	97	14.603	26.079	40.779	0,2	35,8	64,0	100,0
Colline moreniche e basso Verbano	43	16.317	6.448	22.808	0,2	71,5	28,3	100,0
Somma – Vergiate – Sesto	16	8.535	13.625	22.176	0,1	38,5	61,4	100,0
Val d’Arno	39	16.706	7.056	23.801	0,2	70,2	29,6	100,0
Media Valle Olona	10	5.442	1.873	7.325	0,1	74,3	25,6	100,0
Dorsale orientale	25	9.586	5.685	15.296	0,2	62,7	37,2	100,0
Busto – Gallarate – Malpensa	83	48.230	46.720	95.033	0,1	50,8	49,2	100,0
Saronnese	24	15.878	14.855	30.757	0,1	51,6	48,3	100,0
Provincia di Varese	443	148.505	134.495	283.443	0,2	52,4	47,5	100,0

Figura 7 Tabella Addetti nei macro settori economici per Ambiente

Fonte: Elaborazioni Prov. Varese su dati del Censimento ISTAT 2001

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.

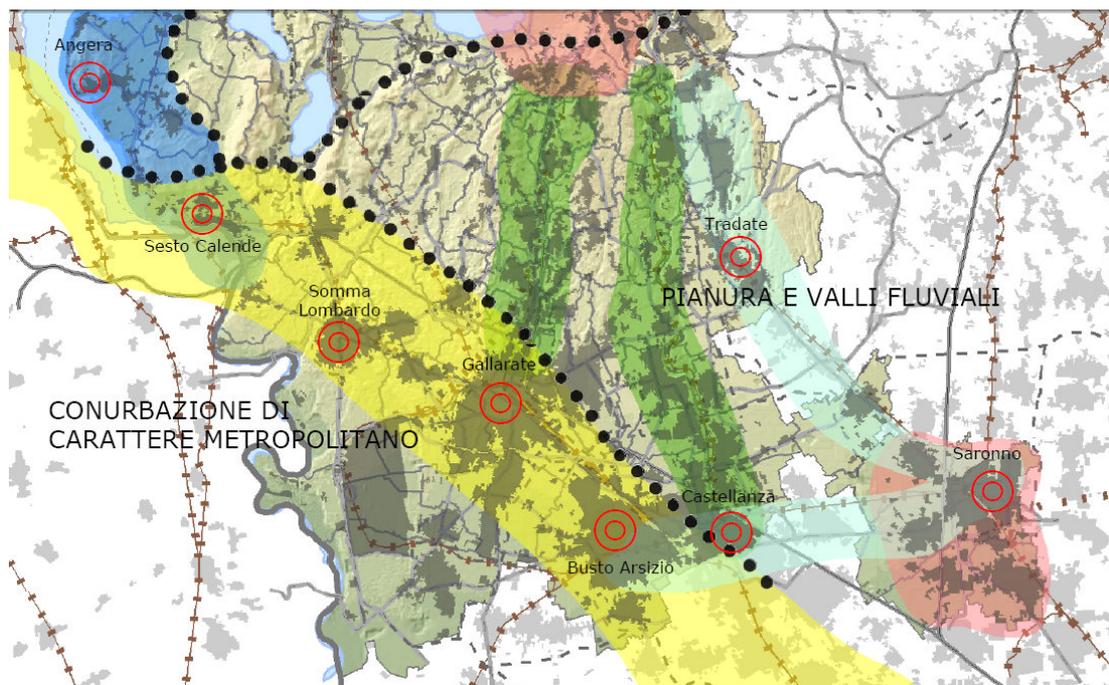


Figura 8 Carta dei poli Attrattori del PTCP

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

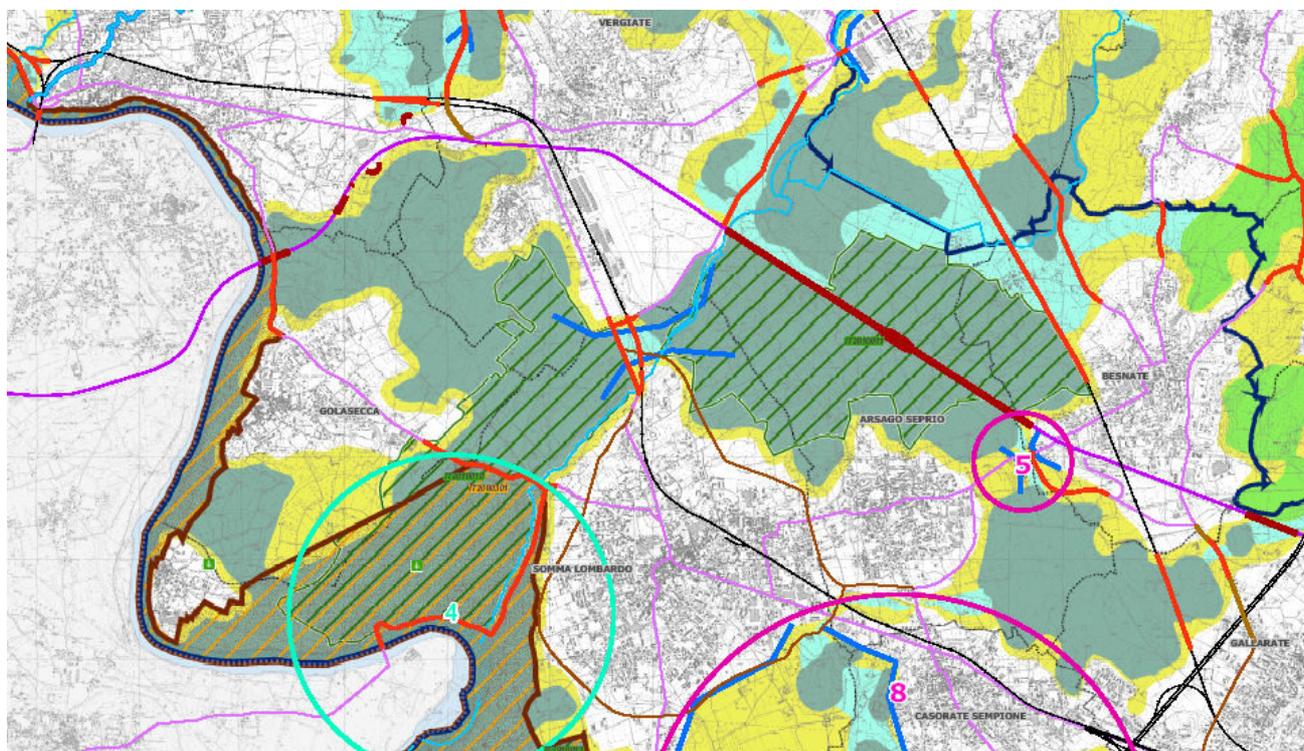
- Localizzare servizi di interesse sovracomunale legati alla ricerca e allo sviluppo per le attività economiche, - Localizzare insediamenti di interesse sovracomunale a condizione che determinino sensibili effetti per il miglioramento della rete

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.



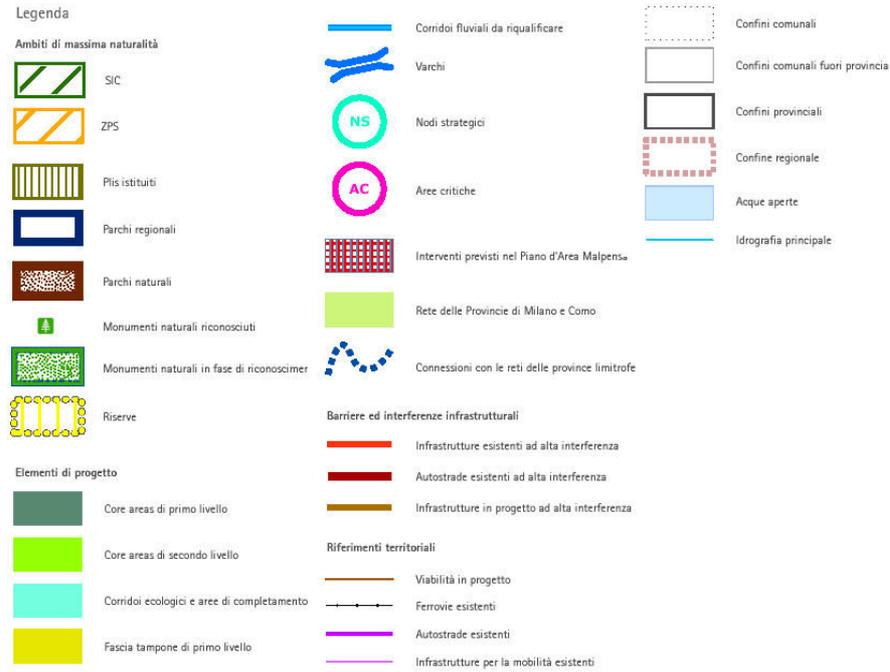


Figura 9 La tavola PAE3 – g del PTCP “La rete ecologica” (estratto)

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).

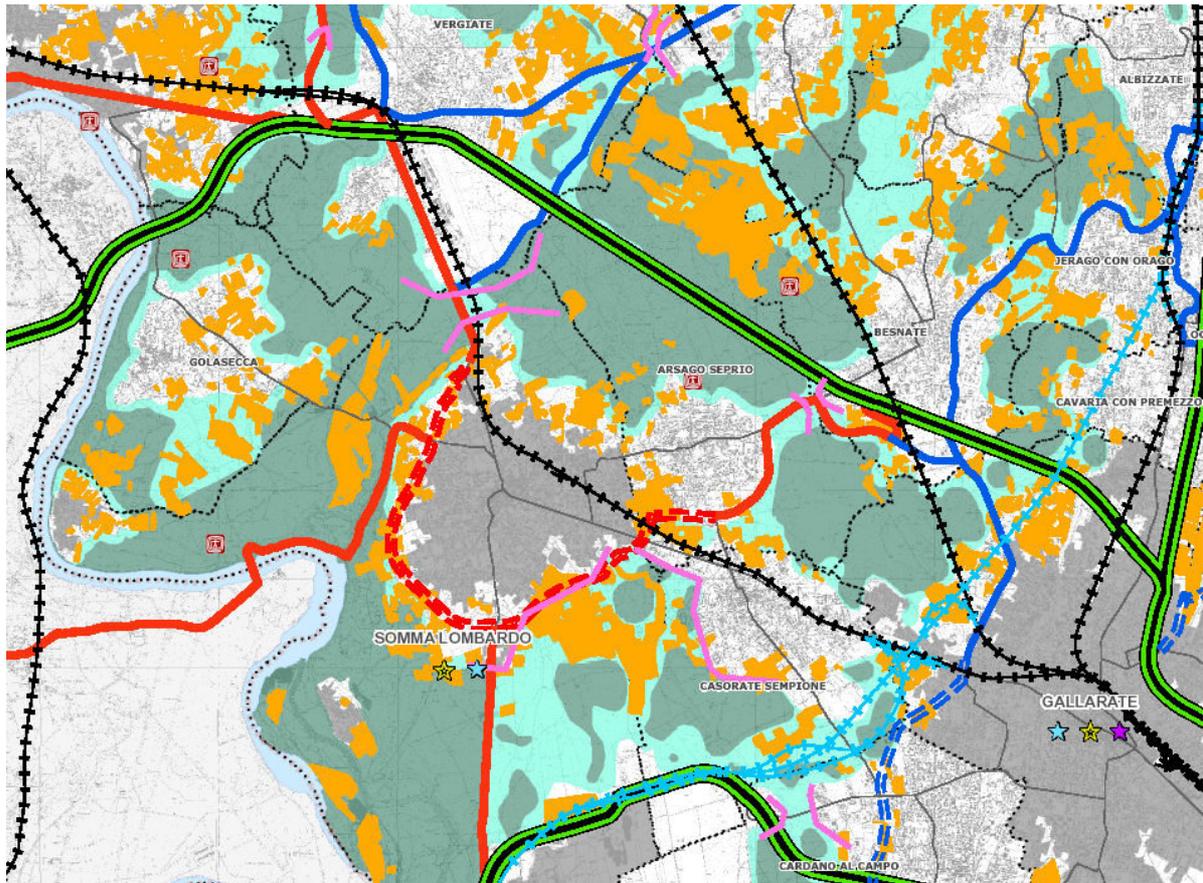


Figura 10 La tavola di sintesi del PTCP (estratto)

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.

naturalità e rete ecologica	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.
paesaggio agrario	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.

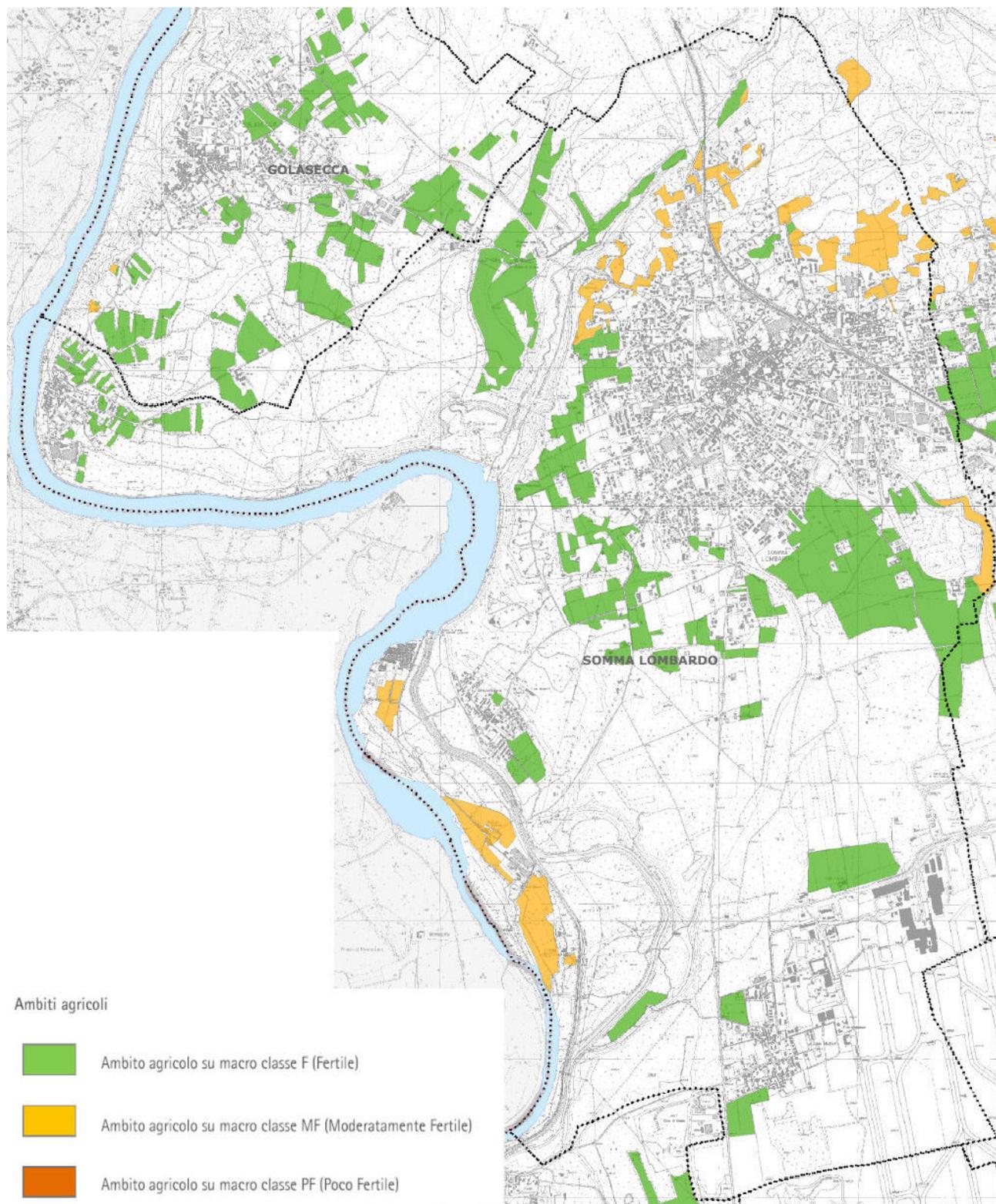


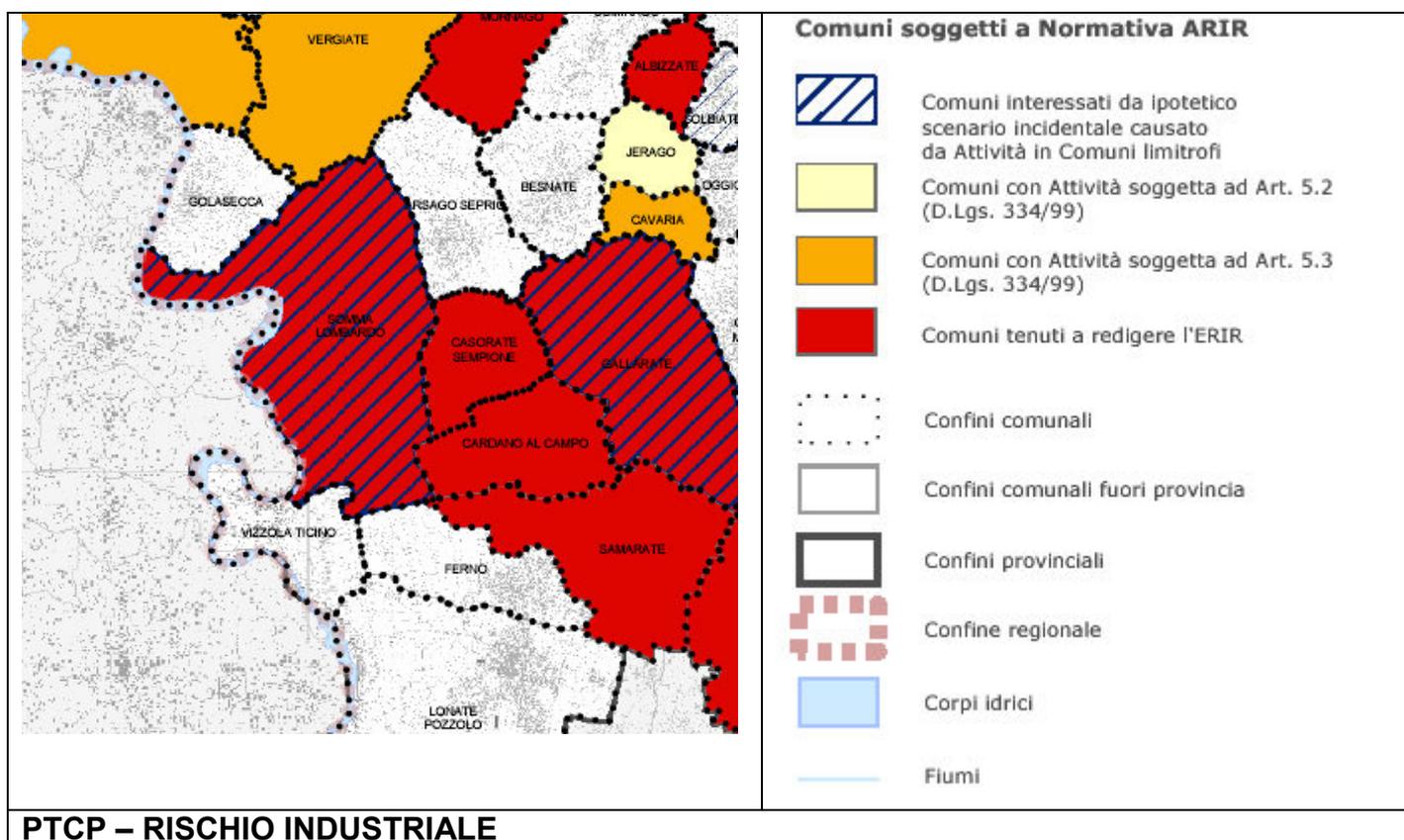
Figura 11 Ambiti agricoli definiti dal PTCP della Provincia di Varese

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 SIC e ZPS:

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

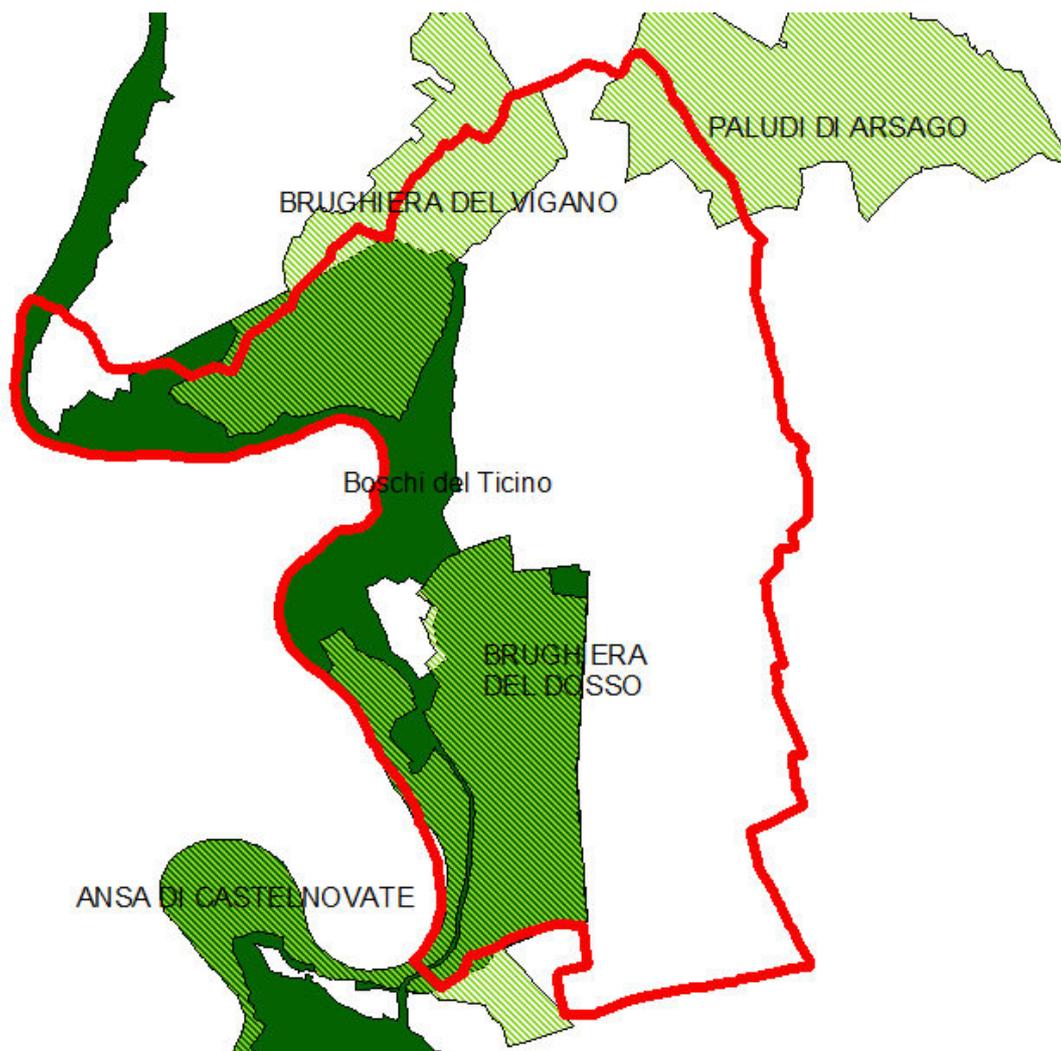


Figura 12 In Individuazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale

3. 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'intera 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"³.

³ "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.

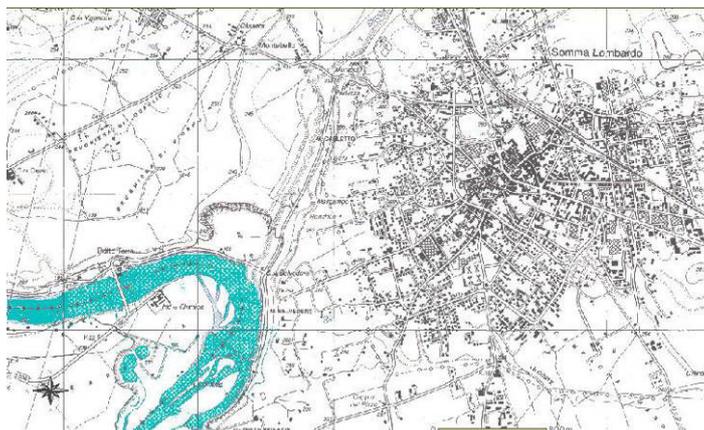


Figura 13 Il “non rapporto” tra la città e il Fiume (IGM levata 1954)

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.

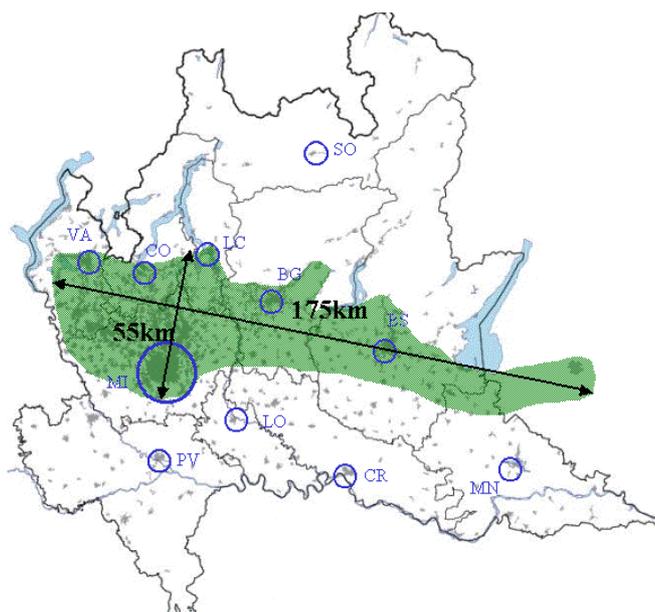


Figura 14 L'area metropolitana lombarda

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.

Cittadini residenti stranieri (2001- 2007)

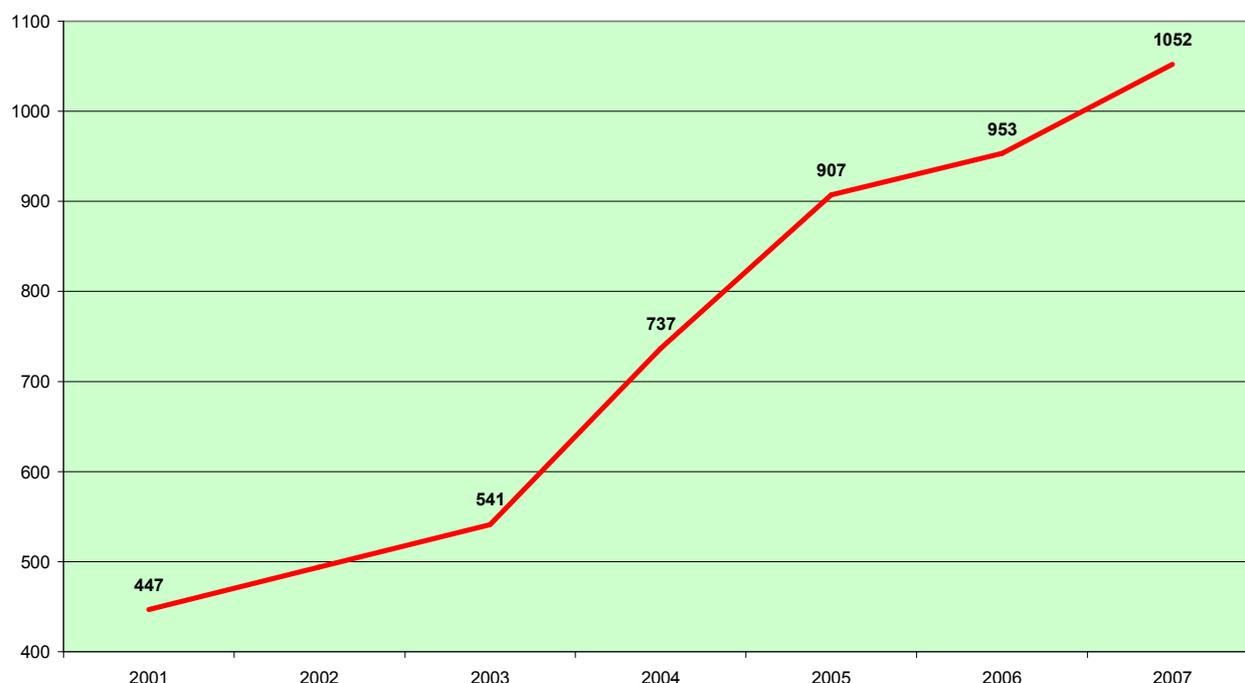


Figura 15 Cittadini residenti stranieri a Somma Lombardo 2001 - 2007 (dati Istat)

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.

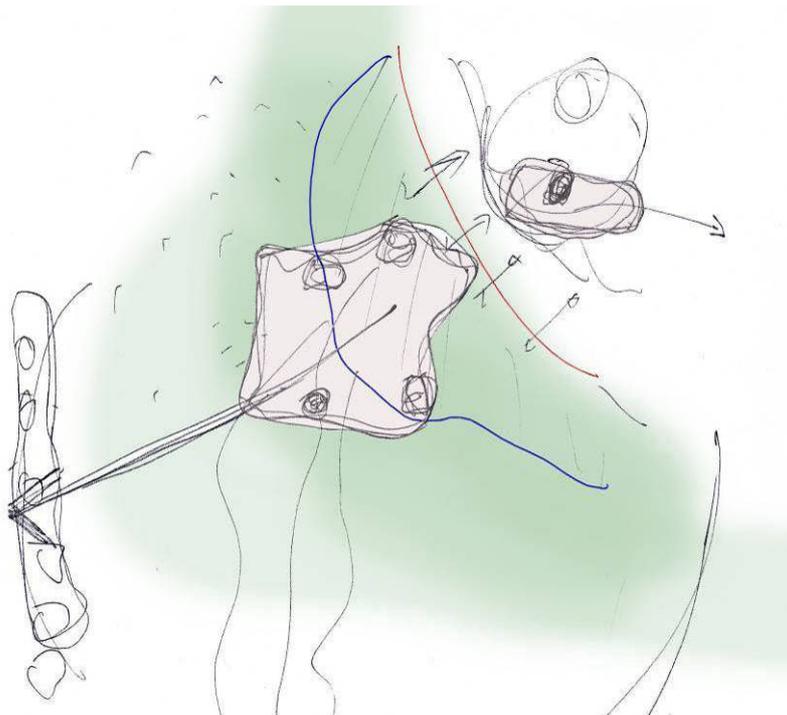
Una riprova concreta di questo ragionamento è contenuta nella tabella riportata qui di seguito: i valori immobiliari residenziali (riferiti al secondo semestre del 2007 e pubblicati sul sito dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia per il Territorio) del centro sono assolutamente identici a quelli della periferia (e dell'intero abitato consolidato) sia per quelli massimi sia per quelli minimi.

Valori minimi (€/mq)	Centro	Semi centrale	Periferica sud	Periferica	Case Nuove	Maddalena	Coarezza
Abitazioni civili	940	940	940	940	810	810	810
Box	800	750	580	580	560	560	560
Villa e villini	980	980	980	980	850	890	890
Negozi	1300	1080					
Magazzini		290	210	210	210	210	210
Valori massimi (€/mq)	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					
Magazzini		410	290	290	290	290	290
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 Villorresi, 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.

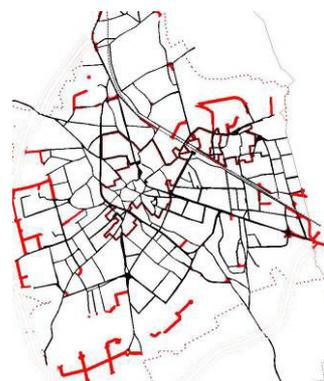
La rappresentazione concettuale del risultato attuale di questo processo è quella di una città che vede la concentrazione dei caratteri qualitativi urbani attorno ai centri storici, ma fuori di essi, lungo l'asse della strada ex statale del Sempione, limitati a nord est dalla ferrovia ed a sud ovest,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



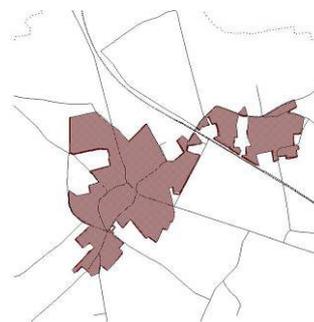
3.2 Somma Lombardo, un sistema di città

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.

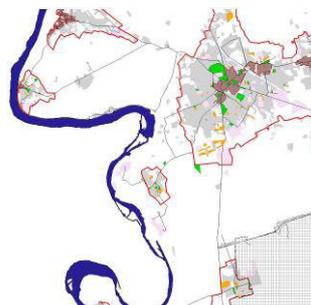
a) la città industriale cresciuta attorno alla ferrovia (a sud est ed a nord ovest della linea ferroviaria), profondamente commista alla funzione residenziale, con talora serie conflittualità con essa, che è cresciuta con uno schema radiale/concentrico attorno al nucleo originario;



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;

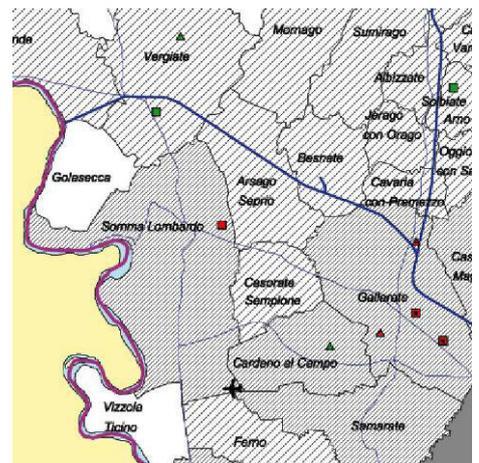


d) la città dell'aeroporto: una presenza che induce pesanti vincoli, tanto da farla percepire al cittadino come ostile ed

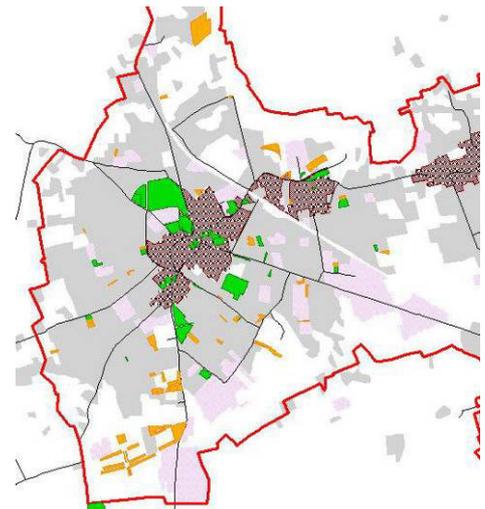
antagonista, ma che porta rilevanti miglioramenti dell'accessibilità e nuove occasioni economiche per trasformazioni anche radicali. Si pensi all'esempio di Case Nuove, dove come conseguenza della contiguità con il sedime aeroportuale si è dovuto da un lato delocalizzare la funzione residenziale: questa 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”*⁴.

⁴ 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»



Figura 17 Estratto Tav. T04 Somma lombardo Frazione Case Nuove

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.

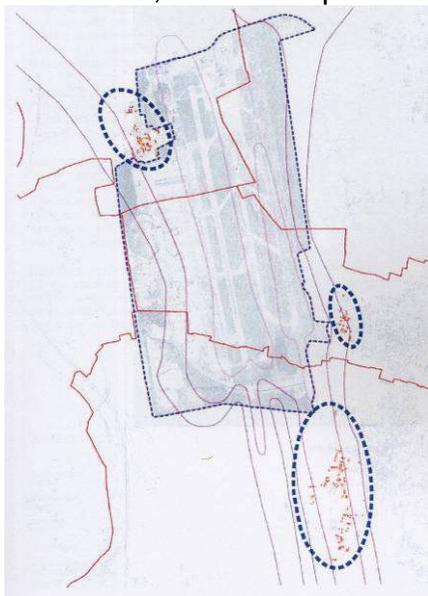


Figura 18 Le aree di delocalizzazione

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 prevede che l'Amministrazione Comunale proceda entro 6 mesi dall'approvazione del PGT stesso alla redazione di un

Piano di Inquadramento d'Ambito che individui le azioni di piano opportune per la riqualificazione dell'ambito di Case Nuove secondo direttive e prescrizioni individuate nella Scheda d'Ambito n.1 di Case Nuove contenuta nell'elaborato A24 Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano.

3.3 Il sistema dei servizi esistenti

Lo stato dei servizi esistenti è documentato dalle Tavv. B1 e B2 del Piano dei servizi, che mostrano in particolare le aree destinate a servizi pubblici dal P.R.G. 2002 previgente (B1) e i servizi effettivamente esistenti (B2).

Nelle tavole qui citate è anche inclusa l'elencazione analitica delle aree, della loro destinazione effettiva o di progetto e la relativa estensione.

Il Piano dei Servizi già vigente (approvato con Deliberazione C.C. n. 92 del 28.11.2003, e approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. VII/18765 del 17.09.2004) indica, rispetto la dotazione *pro capite* di servizi la seguente situazione:

TIPO DI SERVIZIO		SUPERFICIE (mq)	MQ per ABITANTE (considerando 20.249 abitanti)	STANDARD DI LEGGE (mq/ab)		DIFFERENZA
Attrezzatura Civile	AC	61.446				
Attrezzature Sanitarie	SA	25.637				
Attrezzature Religiose	AR / SC-AR	115.554				
Subtotale		202.637	10,01	4	L.R. 51/1975 p.v.	6,01
Attrezzature Scolastiche	AS	70.976	3,51	4,5	L.R. 51/1975 p.v.	-0,99
Parcheggi	PP	114.062	5,63	3	L.R. 51/1975 p.v.	2,63
Parchi e Verde Attrezzato	VP	185.410				
Attrezzature Sportive	SR	161.854				
Subtotale		347.264	17,15	13,25	L.R. 1/2001	3,90
TOTALE RESIDENZIALI		734.939	36,30	26,5	L.R. 1/2001	9,80
Standard Generici		236.132				
TOTALE SERVIZI		971.071	36,30	26,5		9,80
Parco del Ticino		674.266				
TOTALE SERVIZI CON PTC		1.645.337	36,30	26,5		9,80

Figura 19 Dotazione pro capite (standard) di aree per servizi nel PRG (Piano dei Servizi 2004)

Come mostra la tabella di figura 19, a fronte di un largo superamento delle previsioni di ripartizione nelle singole categorie di attrezzature, che va comunque ricordato hanno carattere meramente orientativo rispetto alla dotazione complessiva che era invece vincolante nella norma ora non più in vigore, si manifesta un unico deficit per le attrezzature scolastiche.

Il deficit, assai limitato sotto il profilo quantitativo, è tuttavia a carico del già realizzato e non delle aree previste dal P.R.G. del 2002 ed è evidentemente motivato dal fatto che, come è ampiamente noto, le classi di età che beneficiano di questi servizi hanno segnato tra gli anni settanta ed oggi una notevole contrazione quantitativa.

In conseguenza è del tutto evidente che, soprattutto per dotazioni come quelle scolastiche soggette a maggiore obsolescenza rispetto ad altre e che richiedono un alto livello di

manutenzione, le realizzazioni rispetto alle previsioni si sono livellate sulla risposta ai reali fabbisogni piuttosto che alla teorica quantità da prevedersi.

In questo senso dunque ed all'interno della larga sovrabbondanza di dotazioni deve considerarsi ininfluente anche questo limitato dato apparentemente non allineato alla politica di realizzazioni che ha portato alla ottima situazione attuale.

3.3.1 Trasporti pubblici

Il Comune di Somma Lombardo, anche per la sua collocazione in contiguità all'aeroporto di Malpensa, gode di un sistema di comunicazioni con Milano e Varese discretamente sviluppato.

La linea ferroviaria Milano P. Garibaldi Arona in poco più di 50 minuti collega Milano con Somma Lombardo con una dozzina di treni al giorno, tra le 5 antimeridiane e le 21.

Stazione d'arrivo	Ora d'arrivo	Ora di partenza
Milano Porta Garibaldi	--:--	13:00
Legnano	13:24	13:25
Busto Arsizio	13:29	13:30
Gallarate	13:37	13:43
Casorate Sempione	13:47	13:48
Somma Lombardo	13:51	13:52
Vergiate	13:55	13:56
Sesto Calende	14:01	14:02
Dormelletto	14:06	14:07
Arona	14:13	--:--

Figura 20 Orario Trenitalia della linea Milano Arona

Anche le linee su gomma forniscono un articolato servizio di collegamento rispetto al Comune di Somma Lombardo:

	B50	Somma Lombardo-Varese
	B56	Travedona-Vergiate-Gallarate
	B69	Sesto Calende-Arsago
	FS40	Domodossola-Arona-Milano
	H614	Golasecca-Gallarate
	H618	Somma Lombardo-Coarezza
	H619	Somma Lombardo-Aeroporto Malpensa-Castelnovate
	H620	Somma Lombardo-Mezzana
	H621	Gallarate-Malpensa-Castelnovate
	H3801	Linate-Sesto S.Giovanni-Aeroporto Malpensa
	H6800	Aeroporto Malpensa-Milano
	H6801	Aeroporto Malpensa-Milano
	H6802	Aeroporto Malpensa-Aeroporto Linate
	H6914	Gallarate-Aeroporto Malpensa-Borgomanero
	H6947	Verbania-Aeroporto Malpensa

Figura 21 Riepilogo complessivo delle linee di trasporto pubblico interessanti Somma Lombardo

In particolare tra Varese e Somma Lombardo una linea automobilistica diretta garantisce il collegamento in un tempo compreso tra 50 minuti ed un'ora.

da: Varese		a: Somma Lombardo				
PARTENZA		DESTINAZIONE		CAMBI	TIPO MEZZO	
6.35	Varese staz. FNM	8.12	Somma Lombardo pesa	1		1:37
7.40	Varese staz. autolinee	9.23	Somma Lombardo pesa	1		1:43
8.30	Varese staz. FNM	10.10	Somma Lombardo v. Da Somma	1		1:40
10.00	Varese staz. FNM	12.30	Somma Lombardo v. Da Somma	1		2:30
12.45	Varese staz. FNM	13.45	Somma Lombardo I. S. Agnese	Dir		1:00
13.35	Varese staz. FNM	14.30	Somma Lombardo I. S. Agnese	Dir		0:55
15.30	Varese staz. FNM	16.19	Somma Lombardo I. S. Agnese	Dir		0:49
18.30	Varese staz. FNM	19.20	Somma Lombardo I. S. Agnese	Dir		0:50

Figura 22 Orari corse dirette tra Varese e Somma Lombardo

3.4 Piani di settore

3.4.1 Adeguamento del P.R.G. ai disposti del D.Lgs. 114/98

Il Comune di Somma Lombardo ha provveduto all'adeguamento del proprio strumento urbanistico ai disposti del D.Lgs 114 del 1998, introducendo un'apposita normativa (composta di 6 articoli) e due tavole di azzonamento. La prima suddivide il territorio comunale in ambiti, entro i quali la normativa prevede differenti limitazioni alle attività commerciali.

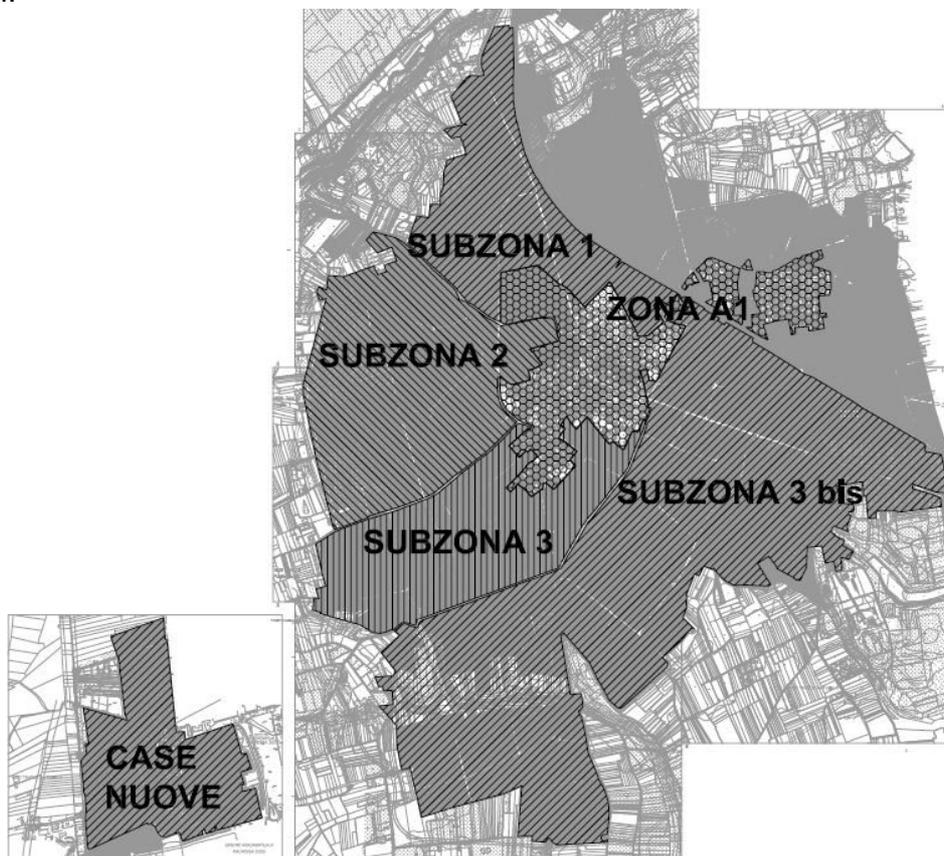


Figura 23 Adeguamento del PRG ai disposti del D.Lgs. 114/98

La seconda tavola grafica mostra invece l'ambito entro il quale le norme consentono l'attivazione di una grande superficie di vendita (esistente)

3.4.2 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo

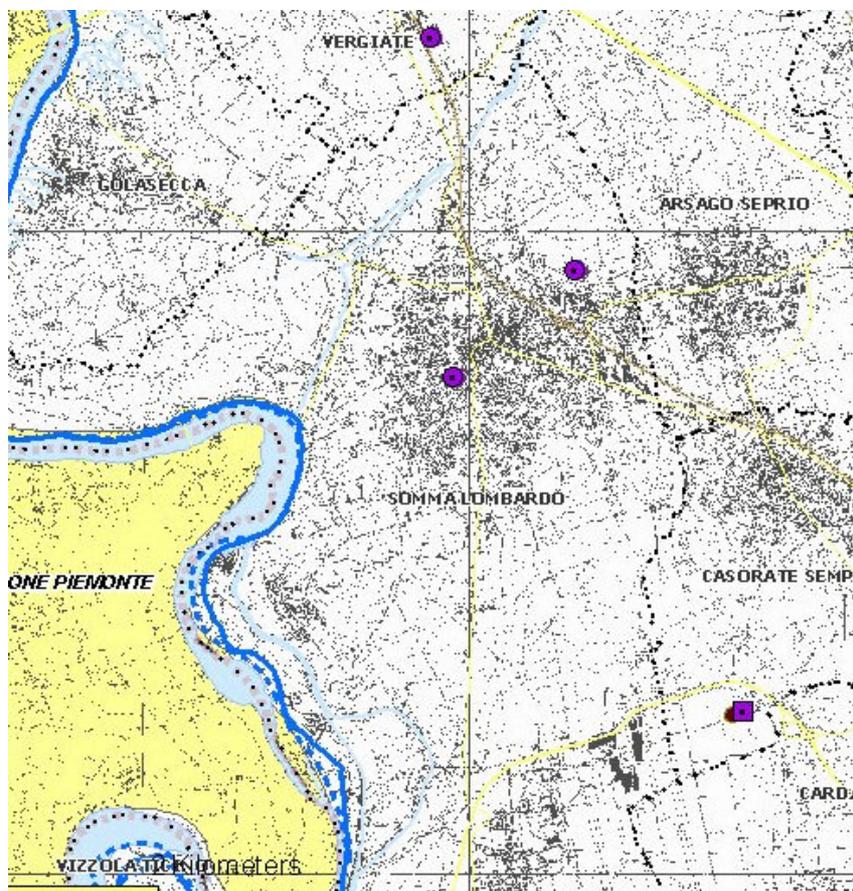
L'amministrazione Comunale ha dato l'incarico per la redazione del PUGGS che è in corso di completamento.

3.4.3 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 Sommesse 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.

4. 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
TOTALE GENERALE	983.670	261.638	175.738	546.294
PERCENTUALE	100,0%	26,6%	17,9%	55,5%

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 2002 trovano collocazione in modo diffuso all'interno del capoluogo, ma con una particolare concentrazione verso ovest (si veda la Tav.A17).

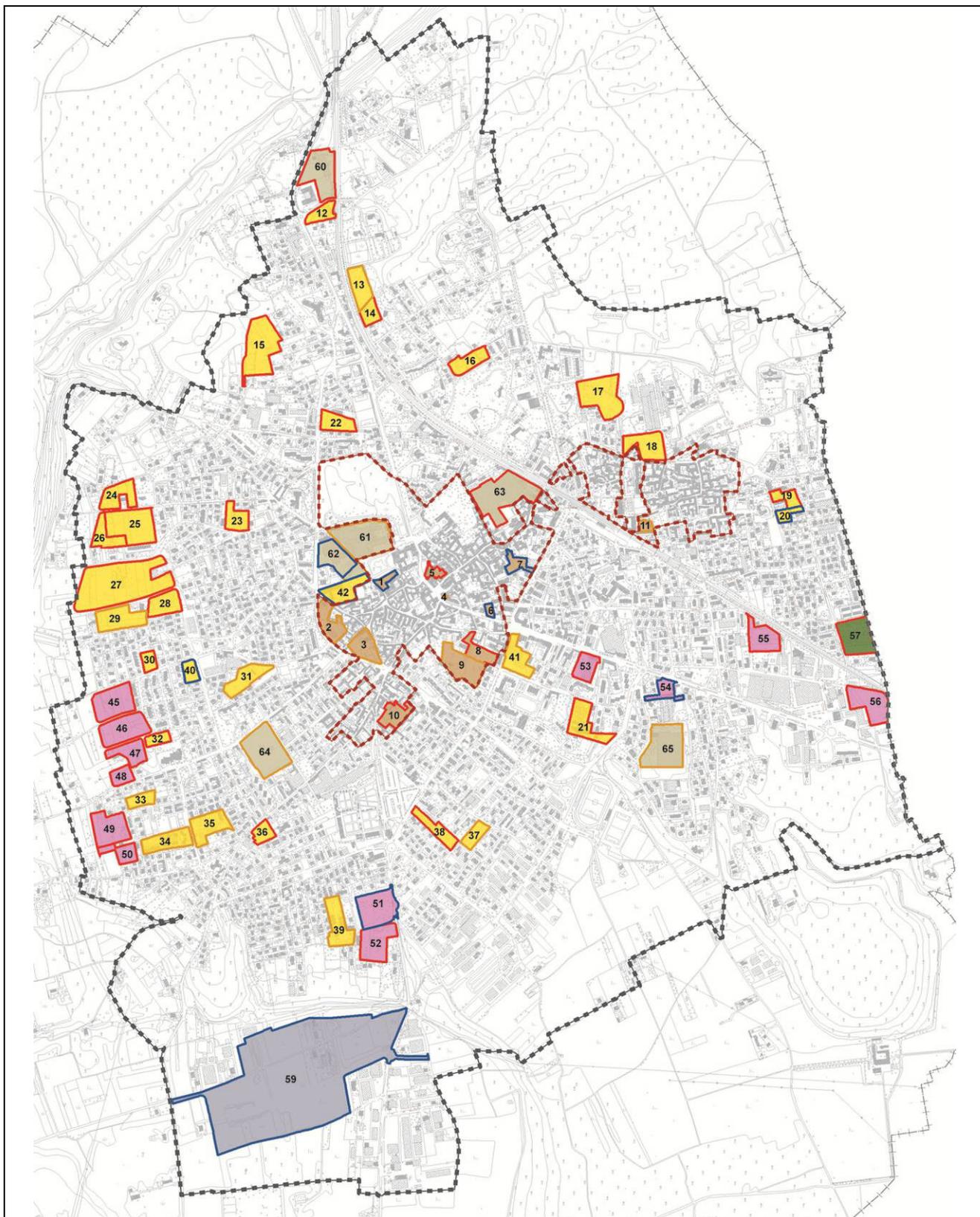


Figura 24 I Piani attuativi previsti dal P.R.G. (con profilo in blu quelli attuati, in arancio quelli in corso di attuazione ed in rosso quelli non ancora avviati) [estratto dalla Tav. A.17]

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		
Totale aree residenziali	426414	150 mc/abitanti	2843
A	nuova capacità insediativa a 100 mc/ab	1359	
	nuova capacità insediativa a 150 mc/ab		906
E	nuova capacità insediativa		50
D	nuova capacità insediativa		35
TOTALE ABITANTI TEORICI		3834	3834
Popolazione residente al 20 ottobre 2001			16412
ABITANTI INSEDIABILI			20246

Figura 25 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.

5. 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 26 L'ambito di comparazione dei dati socio economici

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

5.1 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	RES	SALDO TOT	SALDO NAT	SALDO MIG	NATI	Natalità (x1000 ab)
1991	16379	-4	-20	16	20	1,22
1992	16375	109	11	98	137	8,37
1993	16484	-26	-46	20	134	8,13
1994	16518	-4	-2	-2	148	8,96
1995	16440	-78	-51	-27	122	7,42
1996	16467	27	-2	29	149	9,05
1997	16444	-8	-15	7	152	9,24
1998	16387	-57	-54	-3	124	7,57
1999	16414	27	-51	78	143	8,71
2000	16459	45	-25	70	141	8,57
2001	16244	-46	6	-52	149	9,17
2002	16279	-17	-40	23	134	8,23
2003	16449	159	-40	199	143	8,69
2004	16597	157	-31	188	134	8,07
2005	16546	7	-21	28	144	8,7
2006	16664	115	27	88	179	10,74
2007	16988	356	11	345	172	10,12
2008	17155	173	-12	185	155	9,03

Figura 27 Dinamica della popolazione residente (1991-2007)

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.

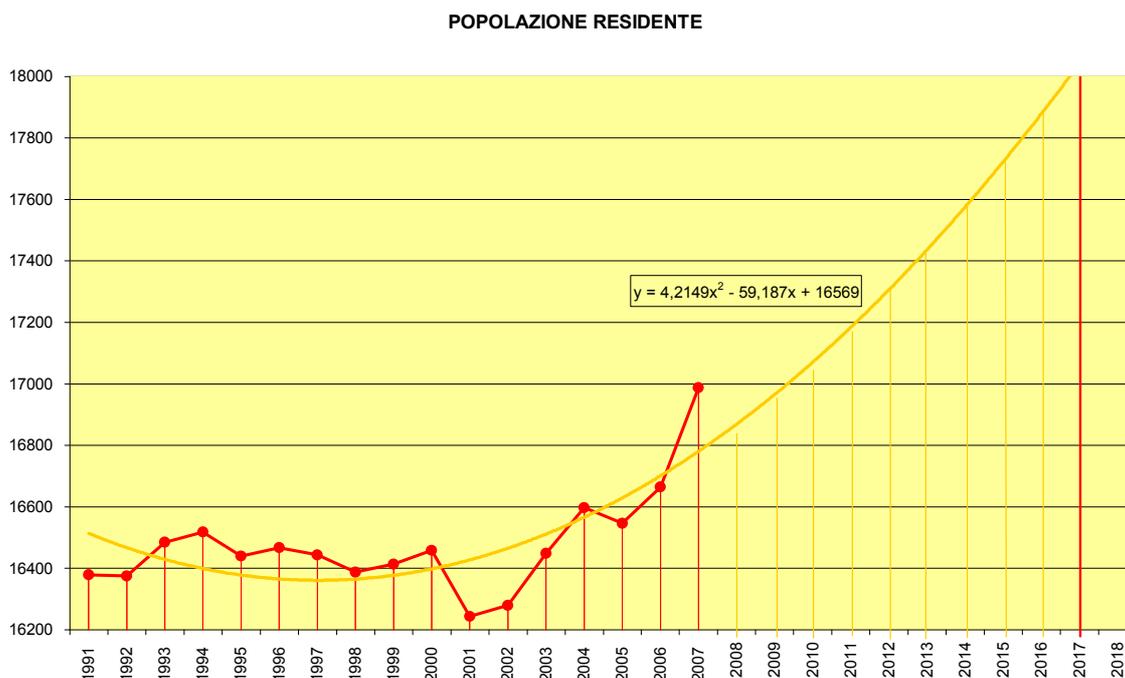


Figura 28 Grafico della dinamica della popolazione residente

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:

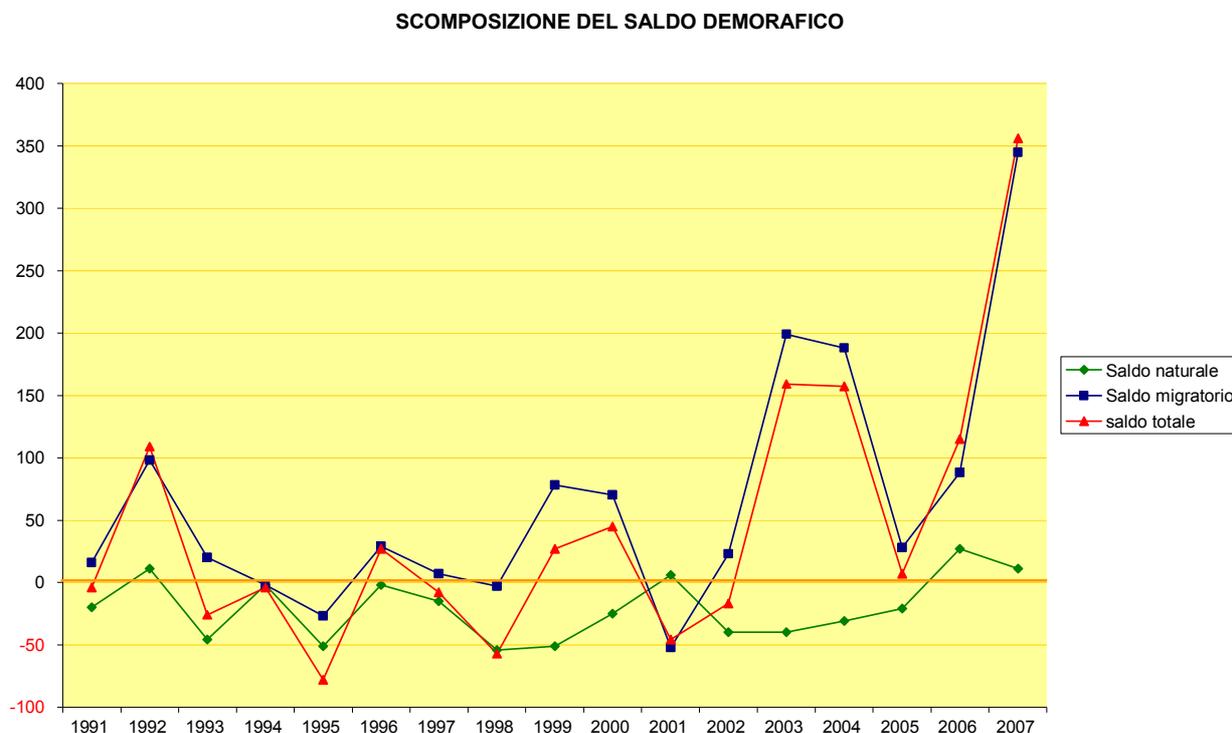


Figura 29 Scomposizione del saldo demografico totale

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:

COMUNE	Da 0 a 14	Da 15 a 29	Da 30 a 49	Da 50 a 64	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
Somma Lombardo	2.059	2.902	4.929	3.216	3.141	16.247
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 30 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori assoluti (ISTAT 2001)

In termini percentuali, per facilitare il raffronto, la situazione al 2001 è la seguente:

COMUNE	Da 0 a 14	Da 15 a 29	Da 30 a 49	Da 50 a 64	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
Somma Lombardo	12,67	17,86	30,34	19,79	19,33	100,00
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 31 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, con una percentuale rispetto al totale della popolazione del 30,53%, inferiore di più di 1 punto rispetto alla media del comparto stesso (31,51%).

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.

Composizione della popolazione residente per classi di età - valori percentuali (2001)

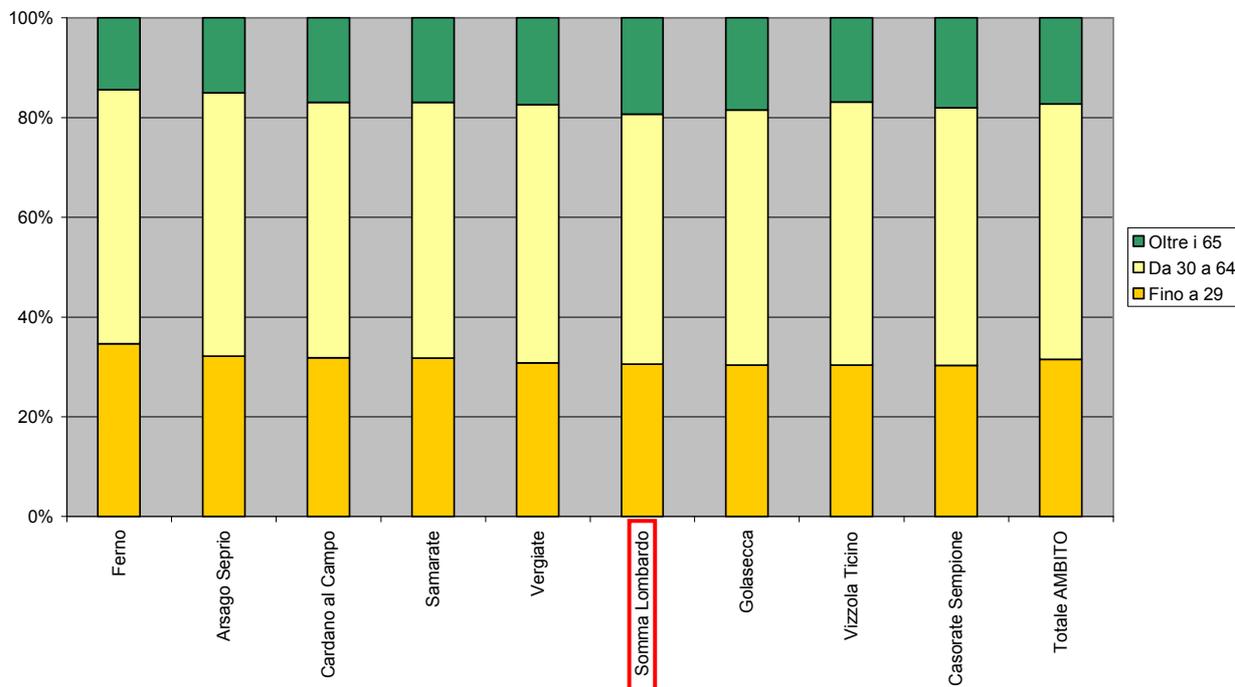


Figura 32 Classi di età (raggruppamento sintetico) nei comuni dell'ambito - valori percentuali (ISTAT 2001)

5.2 Il sistema economico

I dati dei censimenti ufficiali delle Imprese e dei servizi (1991, 1996 e 2001) 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
Somma Lombardo	1.198	1.188	1.277
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 33 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
Somma Lombardo	8.533	6.958	11.963
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 34 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
Somma Lombardo	-18,46	71,93
Vergiate	-9,01	13,83
Vizzola Ticino	105,11	88,92
Totale ambito	-12,77	26,91
Totale Provincia :	-5,01	6,57

Figura 35 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
Somma Lombardo	598	282	556	670	525	280	235	3146
Vergiate	1002	240	412	734	542	392	265	3587
Vizzola Ticino	73	21	27	21	20	30	19	211
TOTALE AMBITO	4132	2050	3557	5933	4511	2885	2567	25635

Figura 36 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 1982 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
Somma Lombardo	515	16,37
Vergiate	657	18,32
Vizzola Ticino	49	23,22
TOTALE AMBITO	5452	21,27

Figura 37 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 più 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 inferiori, 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
Somma Lombardo	6972	6485	93,01492
Vergiate	3587	3337	93,03039
Vizzola Ticino	211	173	81,99052
TOTALE AMBITO	29461	27656	93,87326

Figura 38 Abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate (2001)

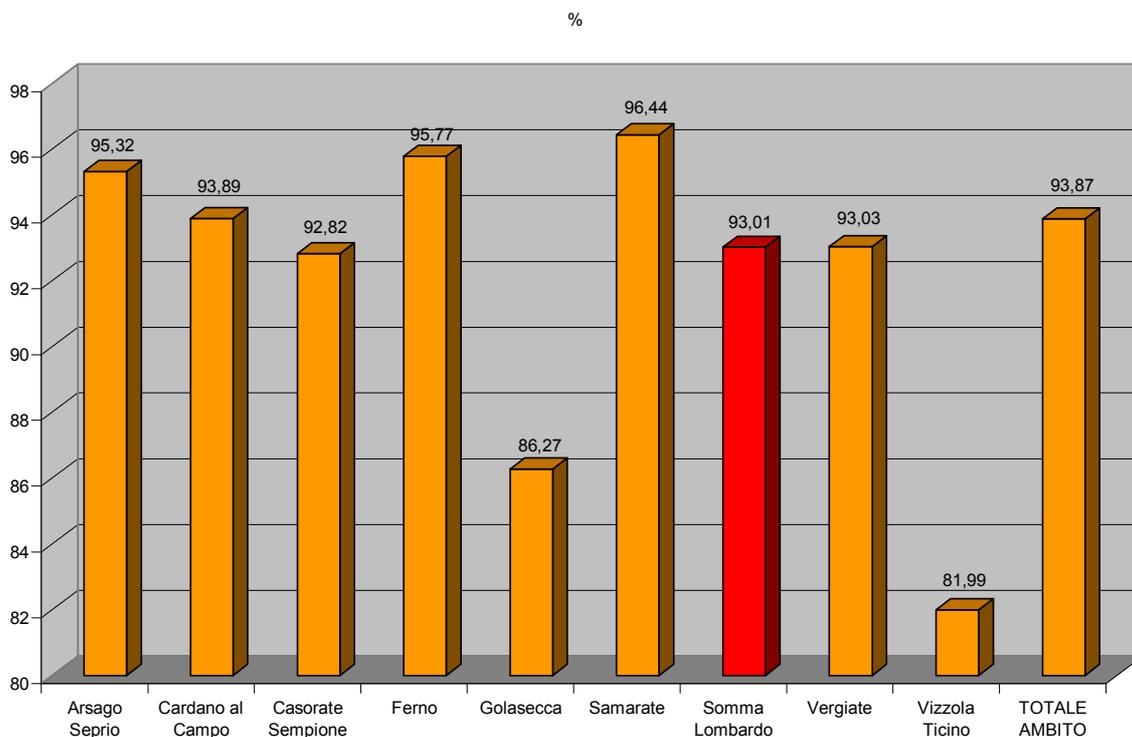


Figura 39 Abitazioni occupate da residenti sul totale di abitazioni occupate - valori percentuali (2001)

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 alberghiere è la seguente:

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

Figura 40 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
SOMMA LOMBARDO	32.938	48.624	81.562	40.770	56.612	97.382
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
Totale ambito	81.760	89.962	171.722	118.770	114.536	233.306

Figura 41 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
Somma Lombardo	730	3.686	2.069	11,26	56,84	31,90
Vergiate	371	1.785	1.181	11,12	53,49	35,39
Vizzola Ticino	13	84	76	7,51	48,55	43,93
Totale ambito	2.932	15.661	9.063	10,60	56,63	32,77
Totale provincia	35.114	181.647	102.749	10,99	56,85	32,16

Figura 42 Numero di stanze per alloggio - valori assoluti e percentuali (2001)

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.

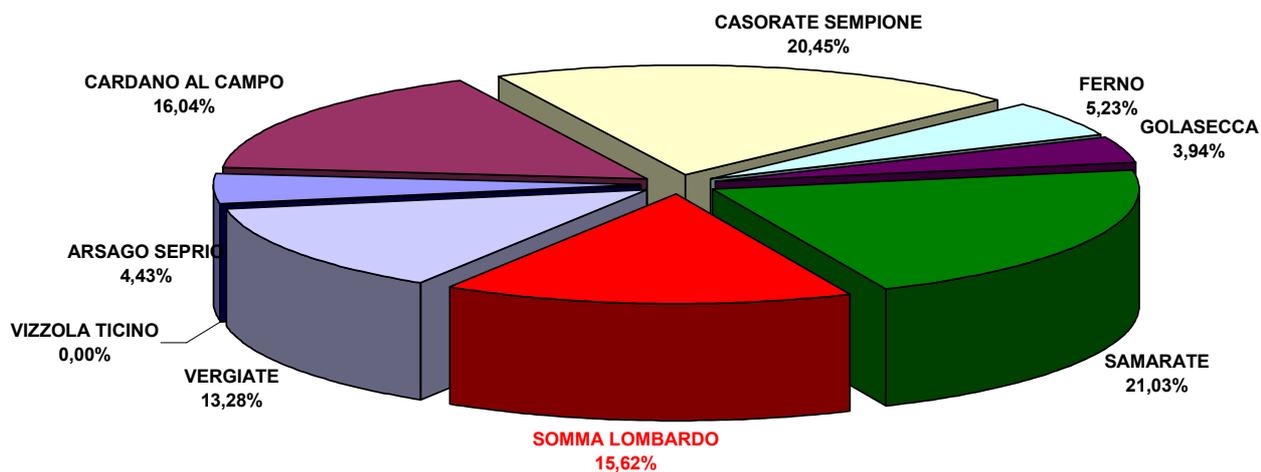
Per gli esercizi di vicinato si evidenzia la situazione illustrata dalla tabella che segue:

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
SOMMA LOMBARDO	30	145	22	995	8.570	1.550
VERGIATE	24	59	7	846	3.266	464
VIZZOLA TICINO	-	1	-	-	28	-
TOTALE AMBITO	145	499	61	6.372	31.563	3.553
TOTALE LOMBARDIA	18.151	79.275	8.350	866.918	5.235.988	528.220

Figura 43 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 vicinato (alimentari - 2005)



Superficie di vendita esercizi vicinato (non alimentari - 2005)

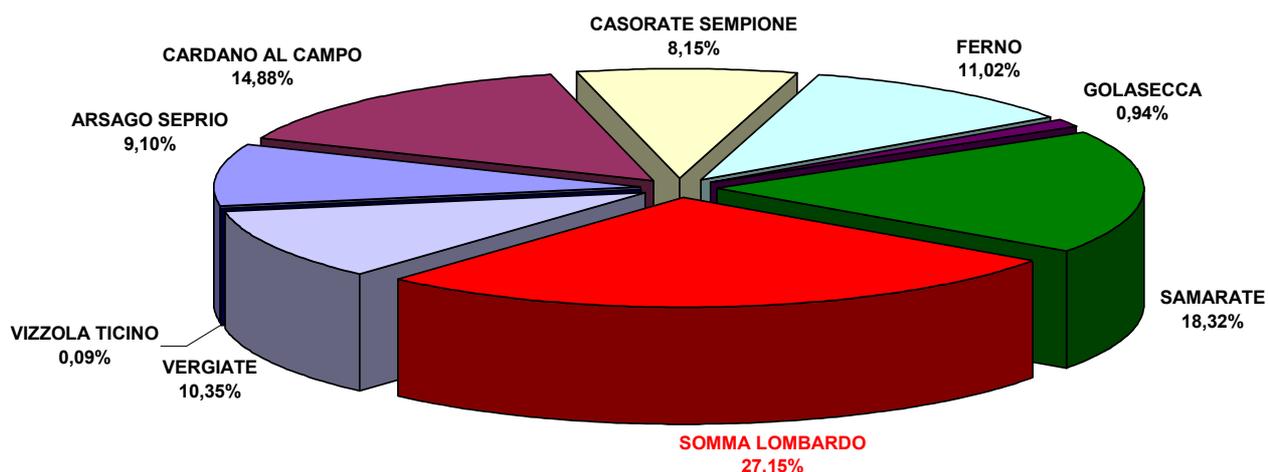


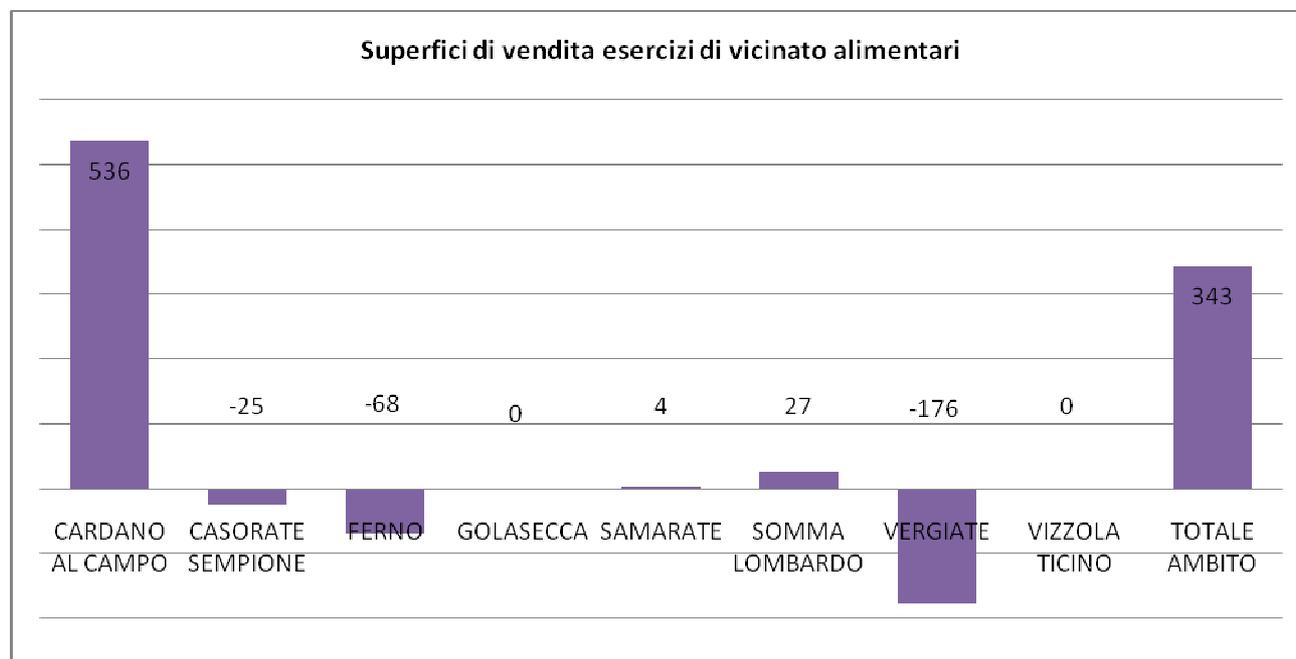
Figura 44 Suddivisione per settore merceologico delle superfici di vendita di vicinato (Osservatorio Regionale del Commercio 30-06-2005)

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	9	31	3	327	2.925	80
CARDANO AL CAMPO	26	69	12	1.558	4.401	498
CASORATE SEMPIONE	24	34	2	1.278	2.405	91
FERNO	4	67	3	265	3.452	173
GOLASECCA	5	7	1	251	298	133
SAMARATE	22	54	7	1.344	4.191	442
SOMMA LOMBARDO	31	147	21	1.022	8.020	1.074
VERGIATE	19	59	6	670	3.129	409
VIZZOLA TICINO	0	2	1	0	68	36
TOTALE AMBITO	140	470	56	6.715	28.889	2.936
TOTALE LOMBARDIA	18.937	86.193	8.384	860.929	5.722.184	550.842

Figura 45 Esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)



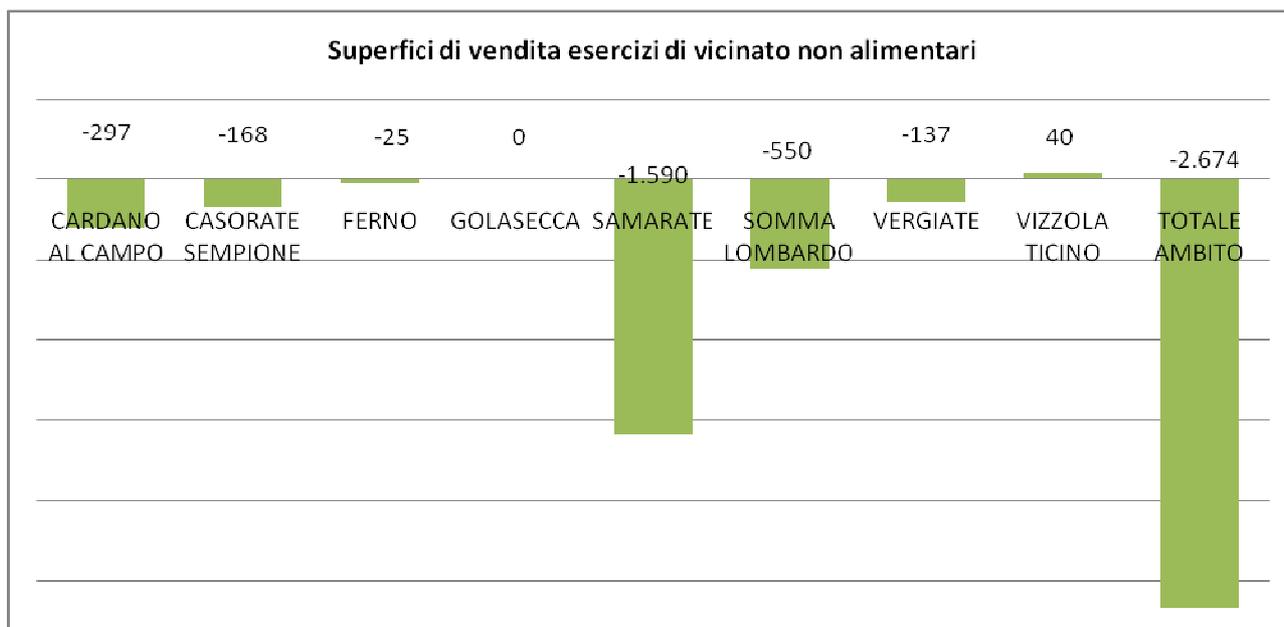


Figura 46 Differenza per settore merceologico delle superfici di vendita di vicinato nel periodo 2005-2008 (dati Osservatorio Regionale del Commercio)

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.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2005				
Comune	N° Pdv	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
ARSAGO SEPRIO	3	789	855	1.644
CARDANO AL CAMPO	6	367	2.583	2.950
FERNO	9	812	1.630	2.442
GOLASECCA	3	-	2.486	2.486
SAMARATE	9	1.120	3.839	4.959
SOMMA LOMBARDO	14	2.213	6.536	8.749
VERGIATE	18	2.224	5.815	8.039
TOTALE AMBITO	62	7.525	23.744	31.269
TOTALE LOMBARDIA	7.886	1.068.511	3.569.843	4.638.354

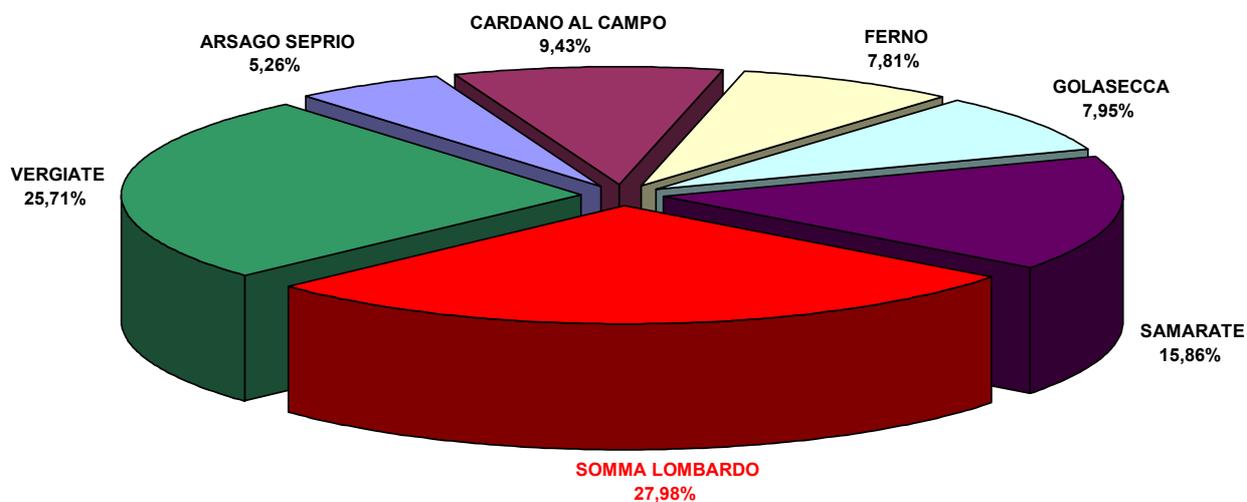
Figura 47 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

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
SOMMA LOMBARDO	16	2.213	11.582	13.795
VERGIATE	19	2.224	6.000	8.224
TOTALE AMBITO	66	7.525	28.974	36.499

Figura 48 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

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%.

Ripartizione % delle superfici di vendita Medie superfici (2005)



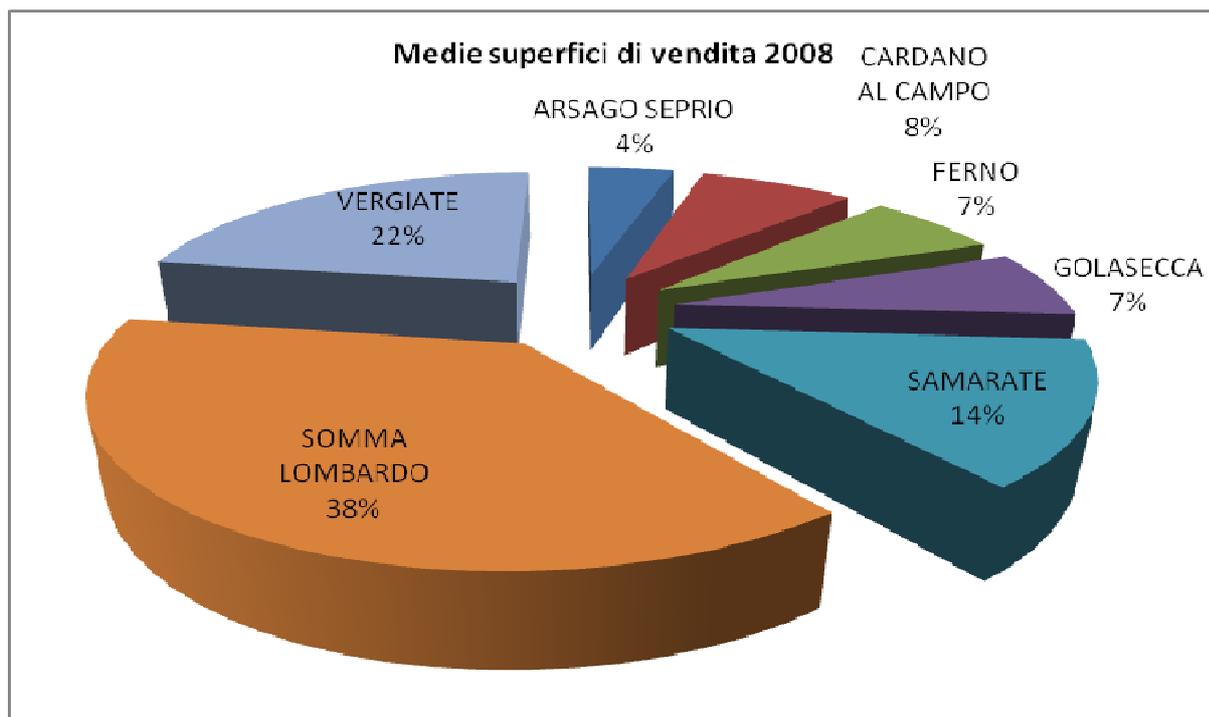


Figura 49 Ripartizione Medie superficiali di Vendita 2005 – 2008. (dati Osservatorio del Commercio)

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 2005					
	Indirizzo	Settore merc. non alim.	Superfici		
			alimentari	alimentari	Totale
CARDANO AL CAMPO	Via Garibaldi, 4	-	-	3.320	3.320
SOMMA LOMBARDO	V. Soragana, 1	ELECTRONICS AUDIO, VIDEO E TV	1.745	6.255	8.000
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 50 Esercizi di grande superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2005)

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
SOMMA LOMBARDO	V. Soragana, 1	ELECTRONICS AUDIO, VIDEO E TV	1.745	6.255	8.000
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 51 Esercizi di grande superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2008)

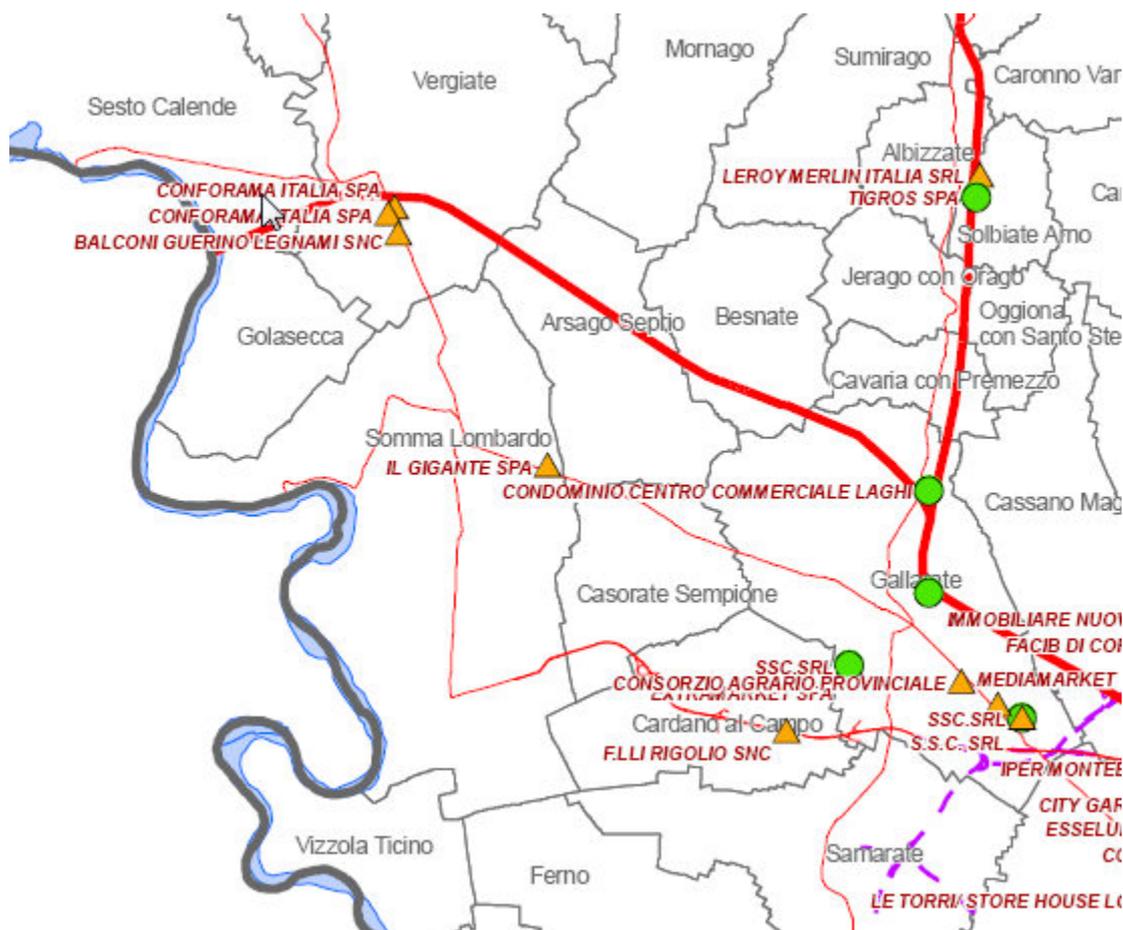


Figura 52 La localizzazione degli esercizi di grande superficie nell'intorno del Comune di Somma Lombardo (Oss. Regionale del commercio 30/06/2008)

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.

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;
- 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, una piazza ed un parco lineare;
- 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.

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).

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 esplicitare sul territorio sono:

1) 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.

2) Procedere a politiche di riqualificazione del centro articolate su criteri minimi di intervento sul tessuto esistente, rispetto alle tipologie (unità minime di intervento); 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 un grande parco urbano (Parco del Belvedere) che colleghi il terrazzo che si affaccia sul Ticino al centro della città, penetrando quanto più profondamente possibile verso di esso con percorsi ciclo pedonali di connessione; nel parco del Belvedere dovrà essere realizzata anche una grande piazza affacciata sul fiume, proposta come elemento simbolico evidente della trasformazione della città, che intende acquisire un nuovo e privilegiato rapporto con l'ambiente che la circonda e, primo fra tutti, con il suo fiume. 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.

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 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, e in particolare alla realizzazione della fascia di mitigazione ambientale e paesistica della circonvallazione (parte a sud), all'acquisizione delle aree libere nell'ambito Fronte Parco (Parco e Piazza Belvedere) ed all'incentivazione del processo di delocalizzazione della residenza insediata a Case Nuove.

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 P.R.G.(2002), di recente formulazione, di numerose aree di prevista espansione edificatoria, il PGT ha stabilito di non prevedere nuove ulteriori aree di espansione, limitandosi a confermare le previsioni già in essere, sia quelle già conformate sia quelle da conformare attraverso l'approvazione dei relativi Piani Attuativi.

Tenendo quindi conto della rilevante quantità di nuove aree destinate dal P.R.G. alla trasformazione edilizia (green field), della necessità di una loro efficace utilizzazione anche attraverso la previsione di interventi adeguati alle più moderne tecniche tese al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni, sia per le aree già conformate, sia per quelle ancora da conformare, il PGT ha previsto 6 ambiti differenziati di trasformazione, all'interno dei quali razionalizzare e finalizzare gli interventi previsti:

- 1) Ambito dei centri storici di Somma e Mezzana
- 2) Ambito delle aree centrali (asse del Sempione)
- 3) Ambito della città consolidata
- 4) Ambito del Fronte Parco (fronte verso Ticino ad ovest e Parco del Belvedere)
- 5) Ambito Frazione di Coarezza
- 6) Ambito Frazione di Case Nuove

Il PGT fa quindi proprie le previsioni di sviluppo del P.R.G. (2002) e le ripartisce, con la finalità di razionalizzare l'attuazione degli interventi e legarla alle effettive necessità di crescita, in quote annuali.

Le aree di espansione del P.R.G. non ancora attuate sono:

PIANI ATTUATIVI (già previsti ma non attuati)	Superficie territoriale (mq)
nuove aree (green field)	546.294
Recupero e ristrutturazione (brown field)	437.376
TOTALE	983.670

Le aree di trasformazione non conformate che hanno origine dalle precedenti ipotesi di PII già in essere, previste e suddivise per ambito di appartenenza sono:

ID	AMBITO PGT	SUPERFICIE Mq	INDICE DI ZONA Mc/mq	INDICE DI PEREQUAZIONE Mc/mq	VOLUME DA ACQUISIRE Mc	INDICE TOTALE Mc/Mq	VOLUME TOTALE Mc
A	CENTRO STORICO	650	2,3	0,2	130	2,5	1.625
B	AREE CENTRALI	8.494	2,3	0,2	1.698,8	2,5	21.235
C	AREE CENTRALI	4.240	2,3	0,2	848	2,5	10.600
D⁵	CITTA' CONSOLIDATA	13.871	1,6	0,2	1.048,8	1,8	9.439,2
E	CITTA' CONSOLIDATA	20.547	0,7	0,2	4.109,4	0,9	18.492,3
F	CITTA' CONSOLIDATA	9.303	2,0	0,2	1.860,6	2,2	20.466,6
G	CITTA' CONSOLIDATA	11.851	2,8	0,2	2.370,2	3	35.553
TOTALE AREE NON CONFORMATE		69.666			12.207,8		118.973,1

Il PGT con la normativa del Documento di Piano (art.7) introduce un meccanismo selettivo per la presentazione dei PA previsti all'interno del sistema urbano (aree già conformate), finalizzato ad innalzare il livello qualitativo degli interventi, contenendone l'impatto sull'ambiente e, al contempo, inducendo, di fatto, una progressione misurata nell'avanzamento delle realizzazioni (sono escluse le previsioni relative al recupero, che non hanno peso sul consumo di suolo).

Gli interventi su aree non edificate (green field) saranno infatti valutati sulla base di una tabella di attribuzione di punteggi, legati alle prestazioni energetiche e di qualità urbana, che preveda anche una soglia minima di ingresso.

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) preverdissement, 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.

⁵ Ai fini della quantificazione delle volumetrie ammissibili e perequative si è considerato esclusivamente la porzione dell'area non interessata dal vincolo cimiteriale per una superficie pari a 5.244 mq.

La tabella di attribuzione dei punteggi è la seguente:

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	
RISPARMIO ENERGETICO E LIMITAZIONE DI EMISSIONI CLIMATERANTI	Utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno:	6 punti	
	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10%	3 punti
		almeno il 20%	6 punti
	Realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:	9 punti	
	Organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare:	variabile 12÷18 in base alla funzionalità raggiunta	
	Realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche:	per irrigazione	6 punti
per impianti sanitari		15 punti	
COMFORT DEGLI EDIFICI	Realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista:	4 punti	
	Preverdissement	20 punti	
	Realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento	15 punti	
	Realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento	6 punti	
COESIONE SOCIALE	Connessione di un intervento su green field con un intervento su brown field	di superficie o volume brown field < 50% green field	10 punti
		di superficie o volume brown field > 50% green field	20 punti
	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:	9 punti	
	Previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata per ospitare cittadini provenienti da Case Nuove	almeno il 10%	15 punti
		almeno il 20%	20 punti
	Realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi:	variabile 15÷25 in base ai costi dell'intervento	

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 ad uno specifico strumento da redigersi a cura dell'Amministrazione comunale entro 6 mesi dalla data di approvazione del PGT. Si tratta in particolare di un **Piano di Inquadramento d'Ambito** che individui le azioni di piano opportune per la riqualificazione dell'ambito di Case Nuove secondo direttive e prescrizioni individuate nella Scheda d'Ambito n.1 contenuta nell'elaborato A24 Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano.

Per gli interventi su area libera (green field) la soglia minima di ingresso (per considerare cioè assentibile lo strumento attuativo) è fissata in 25 punti.

Quanto alle previsioni di aree per servizi, ferma restando la previgente previsione del P.R.G. 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 Piani compresi nell'ambito del Parco del Belvedere) 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, le aree di trasformazione previste (non conformate) 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 varia da un massimo del 25% ad un minimo 7 % della SLP massima realizzabile, quota quindi 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. La quota più alta (25% della SLP) insiste sulle aree di trasformazione FP ed è finalizzato alla realizzazione del Parco previsto tra l'edificato ovest e il Parco del Ticino, progetto che rappresenta una misura mitigativa tra il nuovo edificato e il sistema del ambientale del Parco Regionale.

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 a:

- 1) acquisire le aree per la realizzazione del Parco urbano del Belvedere;
- 2) 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 da acquisire (prive di diritti volumetrici)	92.520,00	9,25	0,20	18.504,00
Parco urbano del Belvedere (porzioni esterne ai comparti)	71.306,40	7,13	0,20	14.261,28
TOTALE	163.826,40	16,38		32.765,28

Area di trasformazione	Superficie (mq)	Indice max (mc/mq)	Indice perequativo (mc/mq)	Volume max (mc)	Volume ricollacibile (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 ⁶	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	10.013	2,2	0,2	22.028,6	2.002,6
G	11.851	3	0,2	35.553,0	2.370,2
FP1	8.060,0	0,8	0,2	6.448,0	1.612,0
FP2	11.442,0	0,8	0,2	9.153,6	2.288,4
FP3	12.631,0	0,8	0,2	10.104,8	2.526,2
FP4	12.443,0	0,8	0,2	9.954,4	2.488,6
FP5	3.000,0	0,8	0,2	2.400,0	600,0
FP6	6.805,0	0,8	0,2	5.444,0	1.361,0
FP7	37.887,0	0,8	0,2	30.309,6	7.577,4
FP8	2.914,0	0,8	0,2	2.331,2	582,8
FP9	5.113,0	0,8	0,2	4.090,4	1.022,6
FP10	3.798,0	0,8	0,2	3.038,4	759,6
FP11	16.579,0	0,8	0,2	13.263,2	3.315,8
FP12	7.355,0	0,8	0,2	5.884,0	1.471,0
TOTALE	189.066,0			221.394,7	37.813,2

La quota di volumetria differenziale tra i diritti volumetrici derivanti dall'acquisizione delle aree a servizi e le possibili ricollocazione, stimabile a circa 5.047,92 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. Tale volumetrie potranno essere assegnate ai singoli proprietari che intraprendono azioni di riqualificazione e 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

⁶ Viene considerato esclusivamente la porzione dell'area di trasformazione D non interessata dal vincolo cimiteriale

delle aree di concentrazione volumetrica previste dal PGT elencate nella tabella sopra riportata.

6.4 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.

E' 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

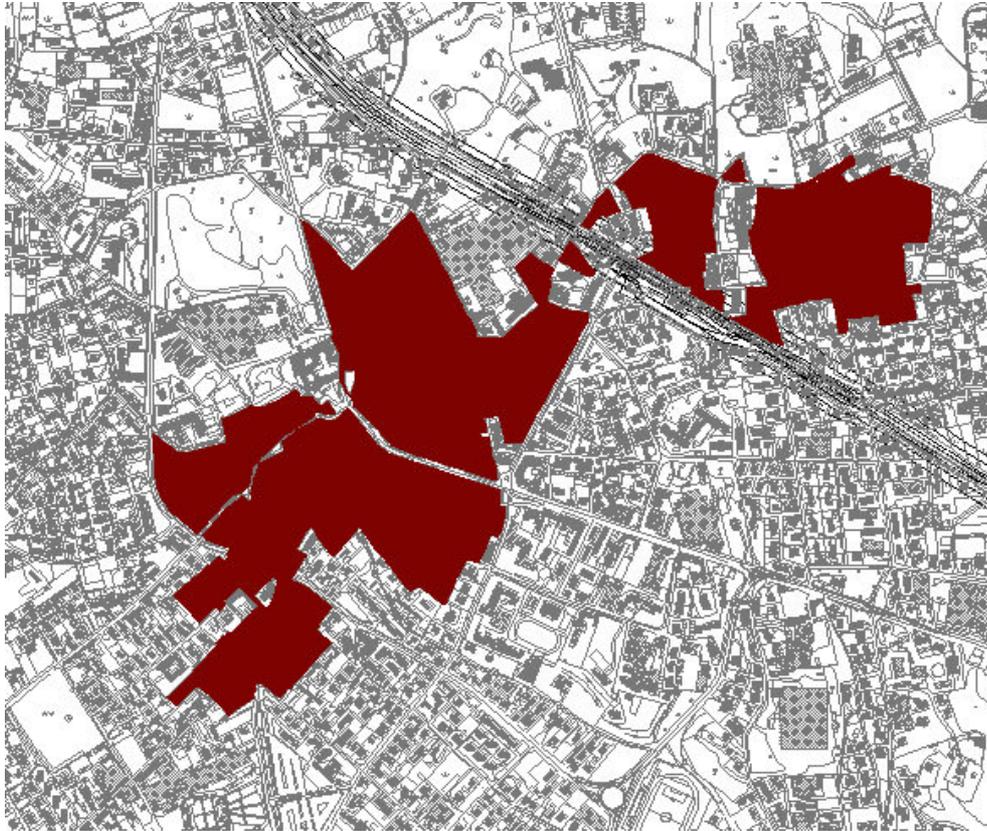


Figura 53 individuazione dei nuclei storici di Somma e Mezzana

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 54 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.

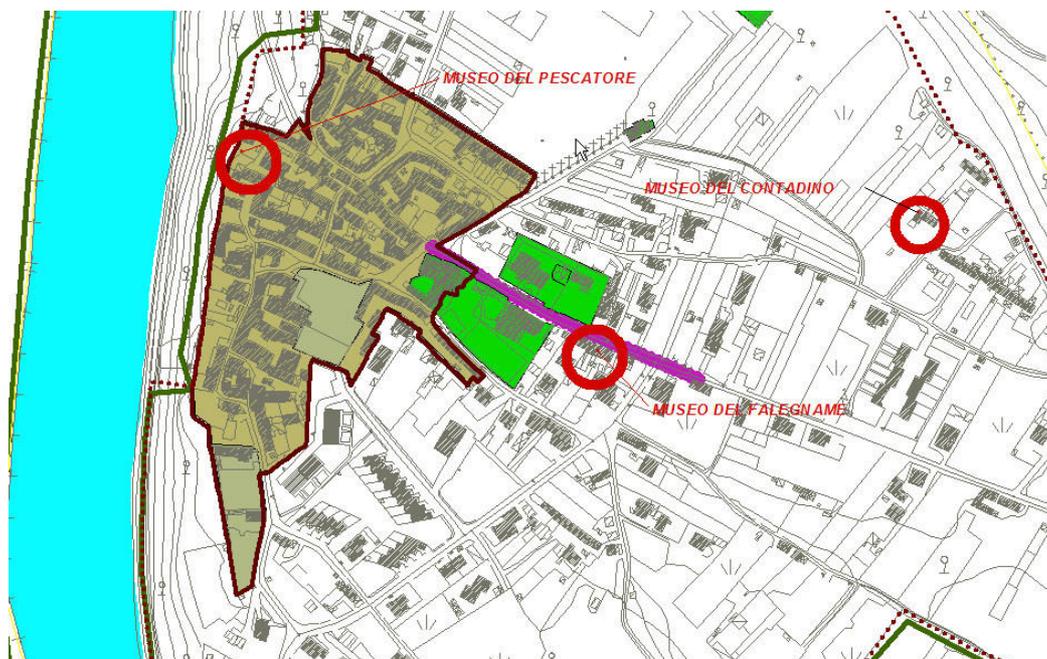


Figura 55 Frazione di Coarezza

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.

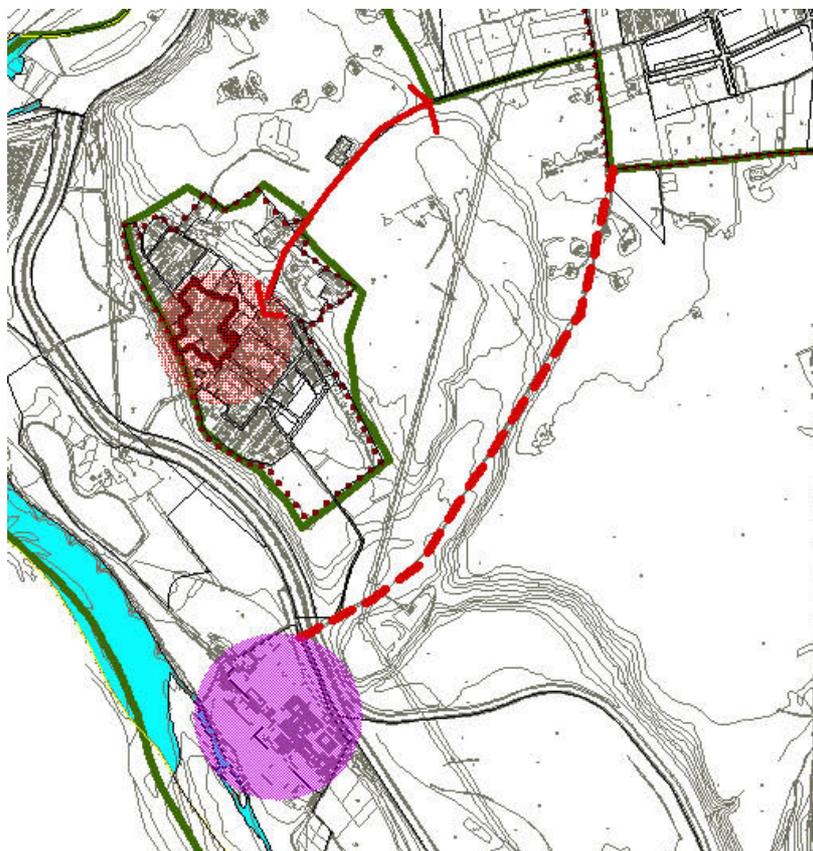


Figura 56 Frazione Maddalena

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 alla Riseria.

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)

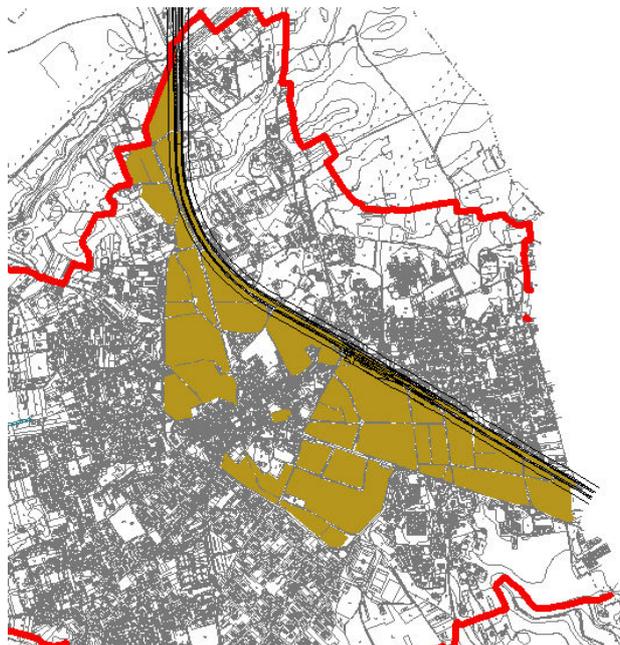


Figura 57 Individuazione dell'ambito delle aree centrali

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;

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 e commerciale 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

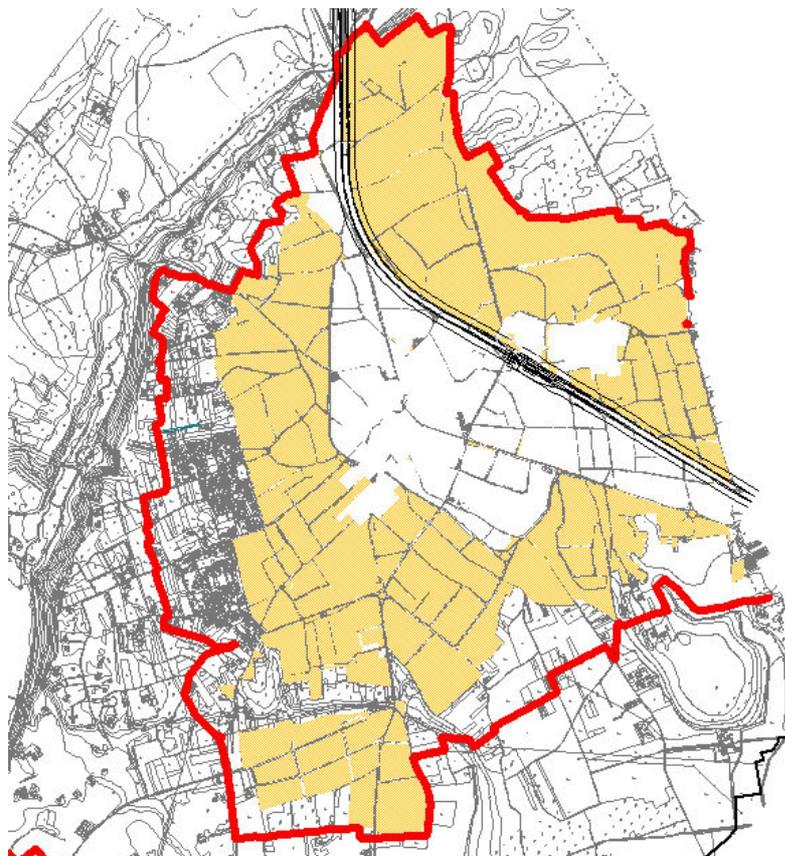


Figura 58 Individuazione della città consolidata

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.

Si segnala inoltre che è previsto, tramite introduzione dell'area di trasformazione G, il completamento del polo produttivo di Maddalena, che rappresenta il centro più importante delle attività produttive locali. La localizzazione della nuova previsione, seppur interessa un ambito non edificato, è ritenuta strategica per il consolidamento del potere attrattivo e per l'ottimo infrastrutturazione dell'area che ben si presta ad ospitare nuove attività senza ripercussioni sul sistema viario ed urbano.

AMBITO DEL FRONTE PARCO

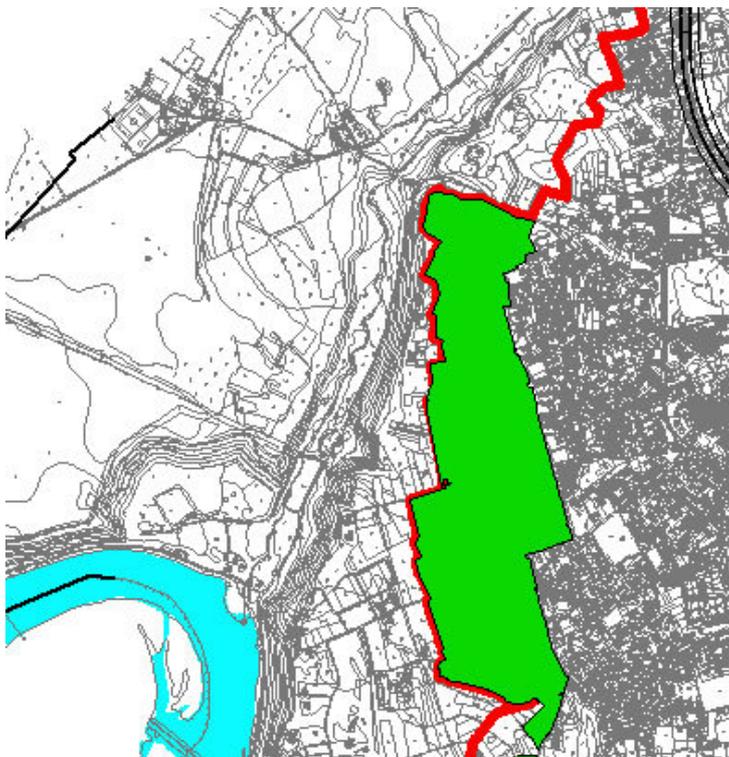


Figura 59 Individuazione dell'ambito Fronte Parco

La parte di città Fronte Parco si configura attualmente come la periferia ovest di Somma ed è caratterizzata da edilizia residenziale recente, da vuoti urbani e dalla previsione di una tangenziale esterna all'edificato che permette di riconnettere le aree di espansione previste nel PRG.

Il PGT identifica quest'ambito di trasformazione come prioritario per il cambiamento della città, che da radiocentrica si apre al territorio e si dispiega verso una parte che fino ad ora ne è stata completamente separata.

Obiettivi di progetto

- I numerosi P.A. previsti nella zona ovest della città (verso il Ticino) consentono di aprire la città verso spazi che hanno valore ambientale di eccezionale rilevanza, fino ad oggi considerato marginale. Risulta pertanto fondamentale connettere, attraverso il meccanismo della perequazione, la realizzazione di questi piani con la sistemazione a verde delle aree ad essi prospicienti per realizzare un grande parco urbano (Parco Urbano del Belvedere) che colleghi il terrazzo che si affaccia sul Ticino al centro della città, penetrando quanto più profondamente possibile verso di esso con percorsi ciclo pedonali di connessione; nel parco del Belvedere si prevede di realizzare anche una grande piazza affacciata sul fiume, proposta come elemento simbolico evidente della trasformazione della città che intende acquisire un nuovo e privilegiato rapporto con l'ambiente che la circonda e, primo fra tutti con il suo fiume.
- E' opportuno integrare le destinazioni d'uso di alcuni piani attuativi già previsti nel P.R.G., tenendo conto della specificità dei luoghi e della nuova organizzazione della viabilità.

Il PGT per questi ambiti prevede l'utilizzo di un meccanismo perequativo attraverso il quale alle aree verdi verso il parco è attribuito un indice di perequazione pari a 0,2 mc/mq, che si traduce in diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse all'Amministrazione Comunale.

A loro volta le aree di trasformazione individuate in questo comparto, oltre all'indice di edificazione loro attribuito che è pari a 0,8 mc/mq, dovranno acquistare un corrispondente di volumetria pari a 0,2 mc/mq dalle aree a verde verso il Parco, come condizione obbligatoria per dare corso all'intervento stesso.

Il meccanismo sopra indicato dovrà consentire di attuare gli interventi edificatori previsti chiamandoli a contribuire alla realizzazione della fascia verde e del parco Belvedere.

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.

Nuove aree di trasformazione pubbliche

Parco Urbano Belvedere ha 7,1

AMBITO DI CASE NUOVE

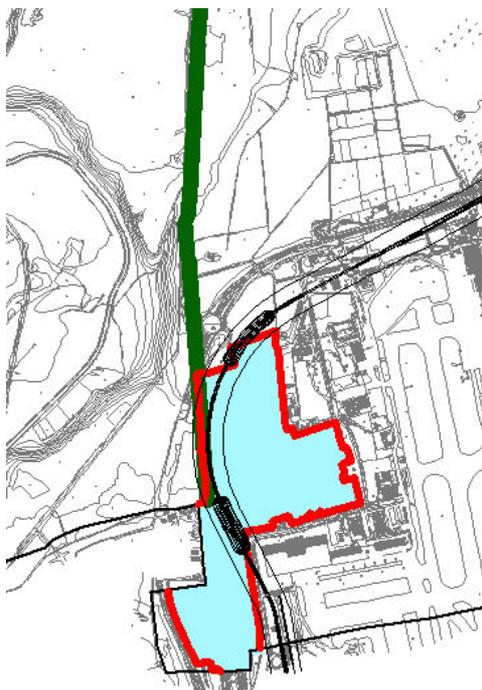


Figura 60 Individuazione dell'Ambito Case Nuove

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.

TERRITORI A SUD DI SOMMA

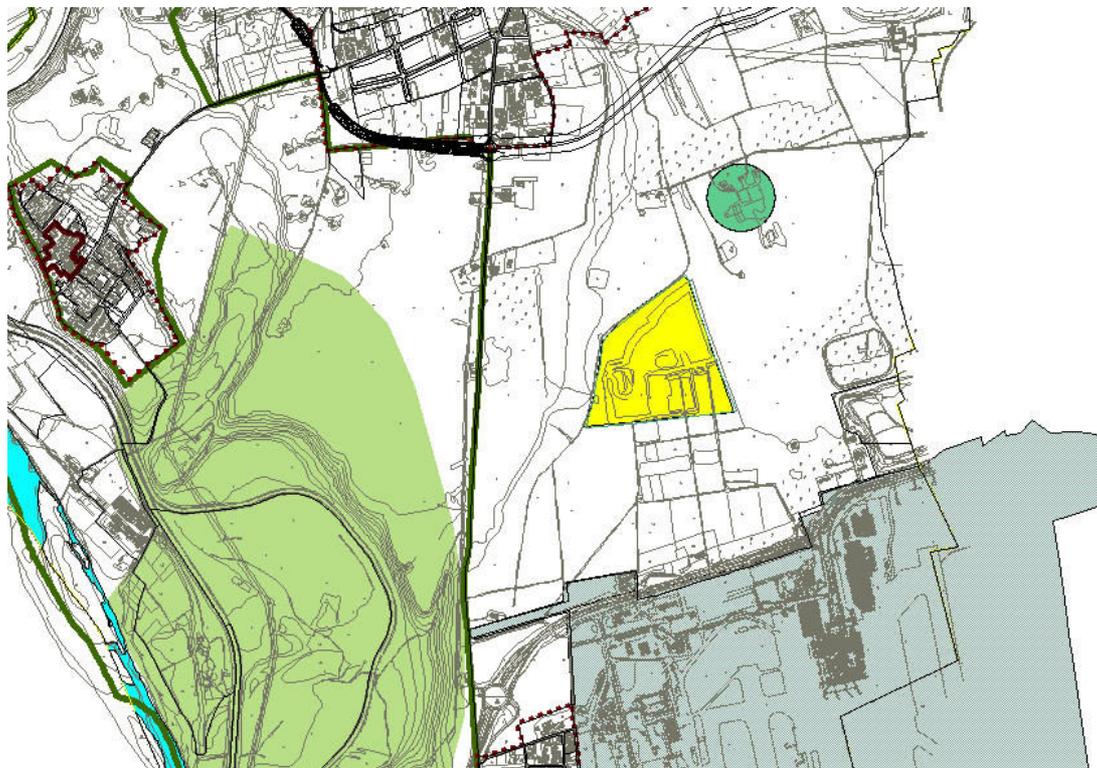


Figura 61 Individuazione dei territori a Sud di Somma

La zona è collocata a Sud dell'abitato e a Nord dell'aeroporto di Malpensa, che ne determina i vincoli e le condizioni di inedificabilità in funzione delle fasce di rispetto dell'aeroporto stesso.

L'area è interamente compresa nel parco del Ticino e comprende, nella zona Ovest, una zona a protezione speciale (ZPS) all'interno della quale sono state rinvenute tracce di idrocarburi.

E' attraversata inoltre dalla SS 336 che unisce Malpensa a Somma.

Nell'area sono inoltre presenti una cava attiva, un centro ippico oltre ad alcuni edifici industriali localizzati lungo la strada.

Obiettivi di progetto

- Definizione di un progetto di riqualificazione ambientale dell'ambito soggetto a fenomeni di inquinamento.
- Definizione di un progetto di interesse sovracomunale da valutarsi con l'Ente parco che preveda l'ampliamento del Centro Ippico esistente e l'incremento della rete dei percorsi equestri.

6.5 Consumo di suolo e calcolo della capacità insediativa

Come già più volte anticipato il PGT conferma le previsioni già assunte dal precedente PRG, introducendo alcuni elementi normativi finalizzati a introdurre principi perequativi necessari a dare corso alla realizzazione della città pubblica e a disciplinare criteri prestazionali e di rapporto col contesto indirizzati a migliorare la qualità degli edifici e il loro inserimento nel contesto.

Le previsioni di sviluppo del PGT, si limitano alla riproposizione delle principali previsioni di PRG non attuate con l'integrazione di alcuni ambiti di trasformazioni situati all'interno del tessuto consolidato che rappresentano la riqualificazione di aree dismesse, sottoutilizzate o degradate che non determinano quindi incremento di consumo di suolo. Le aree residuali previste dal previgente PRG sono già state oggetto di valutazione rispetto alla tematica del consumo di suolo all'interno della specifica variante del PRG del 2002.

L'attuazione del Piano determina tuttavia un incremento della popolazione residente, alla quale deve essere garantita una adeguata dotazione di aree a servizi.

Le tabelle sotto riportate forniscono un quadro riepilogativo delle previsioni in termini di volumi da realizzare e di incremento di popolazione.

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		VOLUME ESISTENTE Mc
							Resid. Mc	Terziario/Commerc/Prod Mc	
CENTRO STORICO	650	2,3	0,2	130	2,5	1.625	1.625		
AREE CENTRALI	8.494	2,3	0,2	1.698,8	2,5	21.235	21.235		
AREE CENTRALI	4.240	2,3	0,2	848	2,5	10.600	10.600		2.280
CITTA' CONSOLIDATA	5.244	1,6	0,2	1.048,8	1,8	9.439	8.439	1.000	
CITTA' CONSOLIDATA	20.547	0,7	0,2	4.109,4	0,9	18.492,3	18.492,3		3.132
CITTA' CONSOLIDATA	10.013	2,0	0,2	2.002,6	2,2	22.028,6	17622,9	4.406	
CITTA' CONSOLIDATA	11.851	2,8	0,2	2.370,2	3	35.553		35.553	3.200
TOTALE AREE NON CONFORMATE	61.039			12.207,8		118.973,1	78.014,2	40.959	8.612

Figura 62 Previsioni nelle aree non conformate con l'indicazione dei volumi soggetti a perequazione

AMBITO PGT	Volume residenziale	superficie mq	abitanti teorici
CENTRO STORICO	1.625	650	10,8
AREE CENTRALI	21.235	8.494	141,6
AREE CENTRALI	10.600	4.240	70,7
CITTA' CONSOLIDATA	8.439	13.371	56,3
CITTA' CONSOLIDATA	18.492,3	20.547	123,3
CITTA' CONSOLIDATA	17.622,9	10.013	117,5
CITTA' CONSOLIDATA	0	11.851	0,0
TOTALE AREE NON CONFORMATE	78.014,2	69.166	520,1

Figura 63 Previsioni nelle aree non conformate e abitanti teorici previsti

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.

<i>AMBITO PGT</i>	<i>azzonamento da PRG vigente</i>	<i>Superfici mq</i>	<i>Volume totale mc</i>	<i>Abitanti teorici</i>
PR CENTRO STORICO	A1	13.662		
AREE CENTRALI	X, B1	46.272	98.571,2	657
AREE CENTRALI	D1, D2	20.315	78.477	0
CITTA' CONSOLIDATA	D	11.383	34.149	0
CITTA' CONSOLIDATA	B, C, PEEP	75.370	50.177,4	334,5
FRONTE PARCO	B1, C	75.795	60.636	404,2
FRONTE PARCO	D	47.119	41.785,6	0
COAREZZA	B1, PEEP	11.122	6.419,75	42,8
TOTALE AREE CONFORMATE		301.038	370.215,95	1.438,5

Figura 64 Previsioni nelle aree già conformate e abitanti teorici previsti

I nuovi abitanti previsti sono pertanto pari a **1.958,6** (520,1+1.438,5) che, sommati agli abitanti già residenti a fine 2010 e pari a **17.437** abitanti, portano la popolazione totale a **19.396 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 **875.305,26 mq**.

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA ESISTENTI E PREVISTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT			SUPERFICIE STANDARD (mq)
ESISTENTI			540.346
PREVISTE			289.400
TOTALE			829.746

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA PREVISTE IN PIANI ATTUATIVI PREVISTI NEL PREVIGENTE PRG	ABITANTI TEORICI	STANDARD PER ABITANTE (mq/ab)	SUPERFICIE STANDARD (mq)
AREE CENTRO STORICO			2.633,30
AREE CENTRALI	657	18,00	11.826,00
CITTA' CONSOLIDATA	334,5	18,00	5.929,20
FRONTE PARCO	404,2	26,50	10.711,30
COAREZZA	42,8	18,00	617,40
TOTALE	1.438,50		31.099,80

AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA PREVISTE IN AREE DI TRASFORMAZIONE	ABITANTI TEORICI	STANDARD PER ABITANTE (mq/ab)	SUPERFICIE (mq)
A	10,8	26,50	286,2
B	141,5	26,50	3749,75
C	70,7	26,50	1873,55
D	62,9	26,50	1666,85
E	123,3	26,50	3267,45
F	136,44	26,50	3615,66
TOTALE	545,64		14.459,46

TOTALE DOTAZIONE GENERALE	1.984,14		875.305,26
----------------------------------	-----------------	--	-------------------

Figura 65 Dotazione generale di aree a servizi da PGT

Pertanto il rapporto fra popolazione e servizi è dunque pari a **45,13 mq/ab.**

La città consolidata

Ad integrazione delle quantificazione degli apporti derivanti dall'attuazione delle previsioni del PGT, si devono considerare gli indotti derivanti dal completamento delle aree libere intercluse nel tessuto consolidato e disciplinate dal Piano delle Regole. A supporto del PGT è stata effettuata una verifica puntuale delle aree ancora libere ricomprese nel tessuto consolidato che per geometria possono accogliere volumetria nella misura massima prevista dallo specifico indice di zona in cui ricadono.

L'attuazione totale di questi possibili interventi porta ad un incremento di circa 168.956 mc di volumetria residenziale, di cui 82.184 subordinata a Permesso di costruire convenzionato.

Considerato che tale possibilità edificatoria era già prevista dai precedenti strumenti urbanistici e mai attuata, si può valutare che nel corso di validità del PGT si attuerà una quota pari al 50-60% delle possibilità edificatorie possibili, infatti una parte considerevole di tali aree sono utilizzate come giardini e cortili di edifici già esistenti. Al fine della calcolo della capacità insediativa consideriamo quindi la condizione peggiore, con l'attuazione del 60% delle possibilità edificatorie, quindi un incremento pari a mc di volumetria residenziale che corrisponde a circa 675,82 nuove stanze.

Tale indotto quindi determinerebbe una popolazione teorica pari a **20.097**, con uno standard procapite di **43,55** mq/ab.

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.

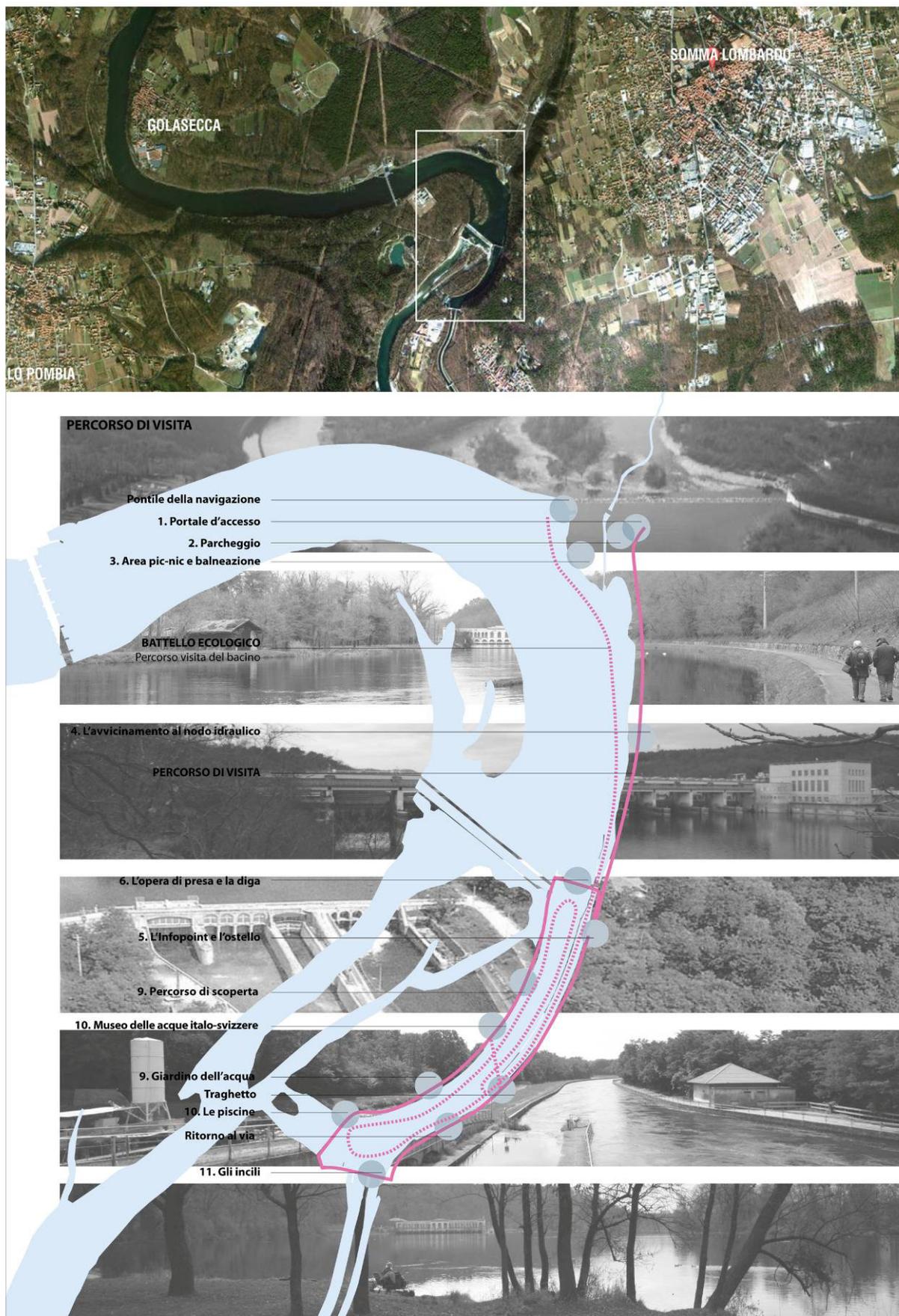


Figura 66 Progetto di valorizzazione turistico-ricettiva dell'area del Panperduto. Schema progettuale

7 CORRELAZIONE TRA OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE ED AZIONI DEL PGT

Giunti alla conclusione di questo documento che sintetizza ed illustra le scelte contenute nel PGT è certamente opportuno evidenziare come esista una stretta correlazione tra le azioni di Piano e gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si era posta come riferimento per costruire il nuovo strumento urbanistico.

Esso raccoglie, e non poteva essere diversamente, l'eredità di un P.R.G. recentissimo e largamente ancora da attuare, ma la declina nelle nuove forme richieste dalle novità legislative intercorse e la verifica ed orienta secondo i criteri di attenzione al consumo dei suoli, alla sostenibilità dello sviluppo ed alla virtuosa correlazione tra necessità di crescita, rispetto dell'ambiente e qualità della vita.

La tabella che segue riprende gli obiettivi dell'Amministrazione, esposti nel § 1.2 ed affianca a questi ultimi le azioni di Piano contenute in termini di criteri al § 6.1 e più analiticamente derivabili dalle indicazioni contenute nelle tavole e nelle norme di Piano.

Su indicazione della Regione Lombardia la seguente tabella è stata integrata con gli obiettivi generali e specifici del PTR che riguardano il territorio in cui il Comune di Somma Lombardo è inserito.

Questa integrazione permette di cogliere le integrazioni con gli specifici obiettivi della pianificazione sovraordinata.

Nelle osservazioni della Regione Lombardia vengono espressi dubbi, in particolare, sul sistema delle relazioni progettuali considerate labili e sulla sostenibilità del Piano stesso. Tale valutazione nasce probabilmente dalla mancanza dell'esplicitazione degli obiettivi regionali (a cui in questa fase si è rimediato integrando la successiva tabella) e in parte, probabilmente dalla mancanza di specifiche politiche territoriali del Piano Regionale in relazione alle criticità del sistema urbanistico ambientale dell'area di Malpensa. Infatti una mancanza di approfondimento di questi temi e lo scollamento delle previsioni di carattere generale e le azioni degli attori locali (Parco del Ticino, Sea, comuni di prima fascia) sicuramente ha costretto l'Amministrazione del Comune di Somma Lombardo a portare avanti specifiche politiche che non hanno ancora trovato una condivisione generale proprio perché manca una adeguata cornice che necessariamente deve essere fornita dallo strumento programmatico regionale.

Per quanto riguarda infine lo specifico tema della sostenibilità nella relazione ambientale e nel processo di Valutazione Ambientale strategica sono stati esplicitati tutti gli atti necessari per valutare la sostenibilità sotto triplice profilo della sostenibilità ambientale, della sostenibilità sociale e della sostenibilità economica.

Spiace constatare che sempre più spesso la Regione Lombardia si sottrae di fatto alla partecipazione alle procedure di VAS facendo quindi mancare il suo prezioso contributo nelle fasi più delicate di formazione del Piano fornendo le proprie valutazioni solo in sede di controdeduzioni e quindi in una fase temporale che non permette all'Amministrazione modifiche di ampio respiro.

7.1 Quadro sinottico degli obiettivi del PTR e obiettivi e azioni di PGT

OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE (§ 1,2 DELLA RELAZIONE)	OBIETTIVI DEL PTR (CAP 2.2 DELLA RELAZIONE)	AZIONI INDICATE DAL PGT
<p>1. Sistema ambientale</p> <p>a) contenere i consumi energetici per la diminuzione dell'inquinamento atmosferico (energia e diminuzione delle emissioni);</p> <p>b) prevedere incentivi volumetrici e fiscali per la sperimentazione e la diffusione di soluzioni abitative innovative (confort degli edifici);</p> <p>c) prevedere incentivi edificatori per la previsione di quote di alloggi in affitto o di edilizia convenzionata (coesione sociale);</p> <p>d) 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.</p>	<p>1- Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale <p>il riequilibrio tra aree marginali e centrali</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Predisposizione di una tabella a punti per la selezione degli strumenti attuativi. • Previsione del Parco Urbano del Belvedere e dei meccanismi per l'acquisizione delle relative aree. • Previsione della riqualificazione della strada di collegamento tra Case Nuove ed il capoluogo • Previsione della piazza del Belvedere • Rivisitazione dei progetti di tangenziale all'abitato

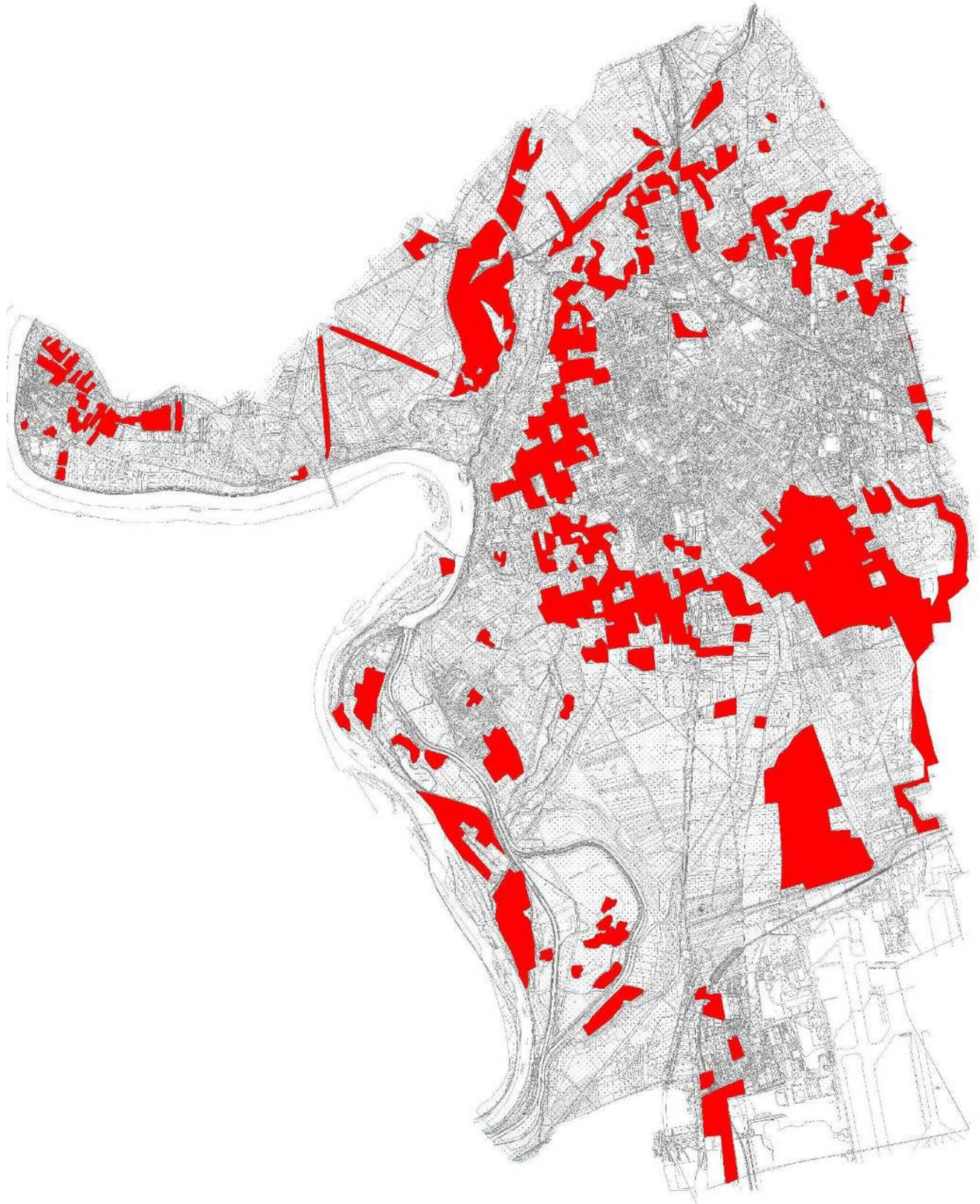
<p>2. Sistema urbano</p> <p>a) completare la trasformazione delle aree industriali dismesse;</p> <p>b) riqualificare il centro urbano con l'eliminazione dei fenomeni di degrado (da fuori a dentro; l'uso della rendita differenziata per tutelare realisticamente il centro storico);</p> <p>c) rinnovare il tessuto consolidato;</p> <p>d) 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);</p> <p>e) potenziare la mobilità urbana con la realizzazione della circonvallazione;</p> <p>f) qualificare l'accessibilità al centro urbano;</p> <p>g) completare il sistema dei servizi sul territorio comunale;</p> <p>h) nuovo ambito urbano in Case Nuove.</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale <p>il riequilibrio tra aree marginali e centrali.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promuovere l'attuazione dei progetti di recupero sulle aree dismesse • Prevedere la riqualificazione della strada di connessione tra Case Nuove e il capoluogo con funzioni attrattive di flussi di persone da Malpensa verso la città • Introdurre meccanismi normativi di impiego delle risorse finanziarie per l'acquisizione di aree per la realizzazione della circonvallazione • favorire lo sviluppo di funzioni a sostegno del terminale civile spontaneo di Case Nuove • promuovere la rete distributiva tradizionale sul territorio attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici (piazze e strade)
	<p>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.</p>	
	<p>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.</p>	

	<p>11 - Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi - strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale <p>lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità il riequilibrio tra aree marginali e centrali.</p> <p>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.</p>	
<p>3. Scala territoriale</p> <p>a) 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;</p> <p>b) promuovere azioni di cooperazione territoriale dei comuni dell'area di Malpensa per lo sviluppo ed il consolidamento delle funzioni legate alla presenza dell'aeroporto;</p> <p>c) consolidare la nuova consistente dotazione ricettiva per promuovere funzioni turistico-congressuali;</p>	<p>1 -Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente - nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia <p>nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • favorire lo sviluppo di funzioni a sostegno del terminale civile spontaneo di Case Nuove, anche implementandone la gamma • promuovere il progetto del Parco del Belvedere • realizzare la piazza del Belvedere per ricostruire un rapporto virtuoso tra città e Ticino, tra città ed il Parco fluviale • promuovere la trasformazione dell'offerta di ospitalità oggi finalizzata ai passeggeri di Malpensa verso obiettivi di turismo che valorizzino le risorse ambientali locali

<p>d) 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;</p> <p>e) trasformare delle aree delocalizzate in un polo di eccellenza per le attività di innovazione produttiva basate sulla conoscenza (economia della conoscenza).</p>	del rischio	
	<p>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.</p>	
	<p>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.</p>	

Allegato A

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



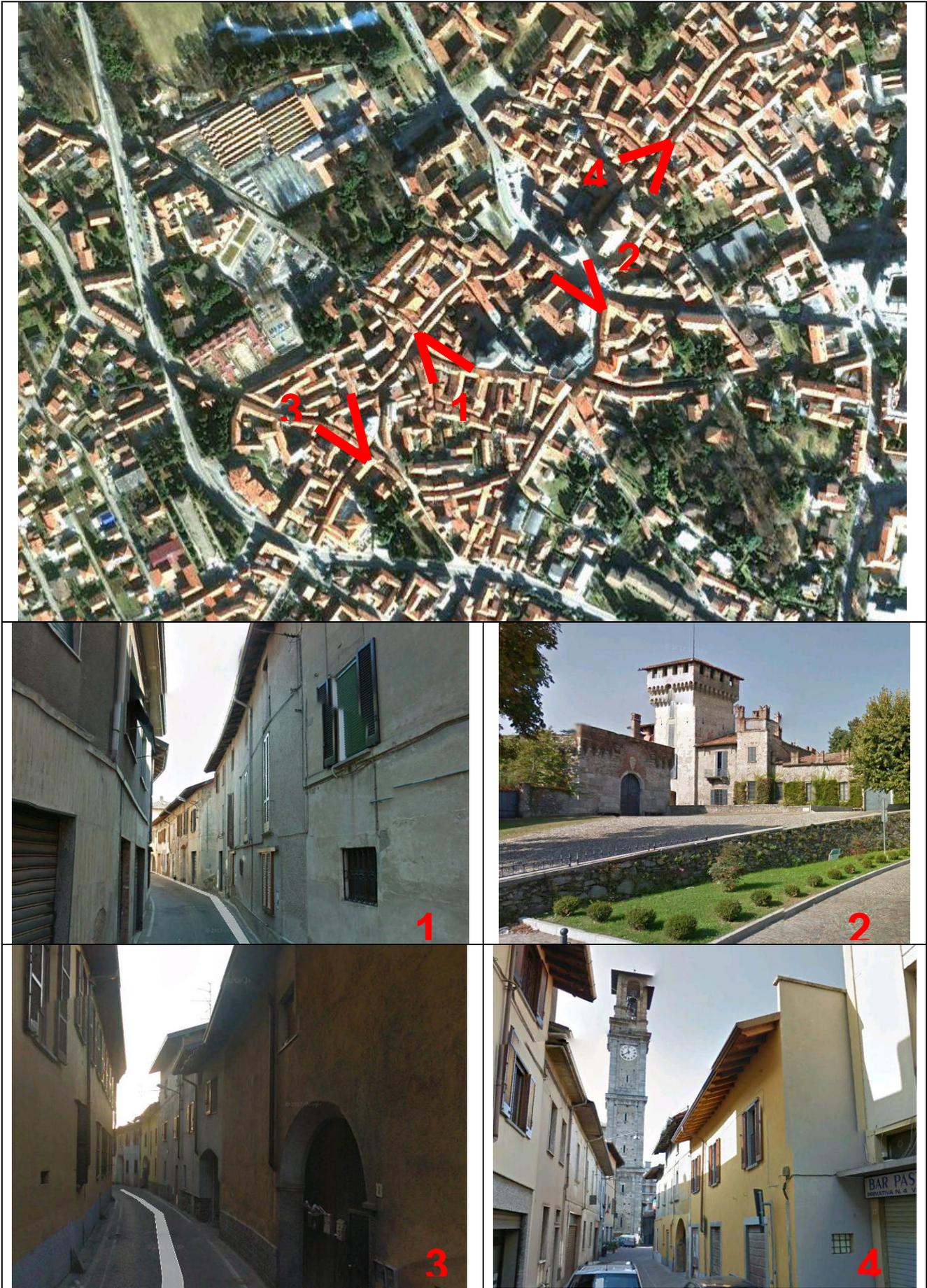
Allegato B

Gli elementi del paesaggio: rilievo fotografico

Centro storico del Capoluogo



Figura 67: 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. 9/20013; ZONE C2, G1, D2, R e D.C.R. 5/83/2001)

- Confine del Parco Regionale - DGR 5983/2001
 - 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 periferuviali
 - 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 Vigeno; 2 - IT2010011 Paludi di Anago
 - ZONA SIC 3 - IT2010012 Bugnara del Dosso; 4 - IT2010013 Area di CastelProrale

ELEMENTI DI RILEVANZA STORICO-CULTURALE (classificazione temporale)

- Sito archeologico di epoca protostorica
- Sito archeologico di epoca medioevale e viscontea
- 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 (in riferimento 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 68: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio



Centro storico di Maddalena

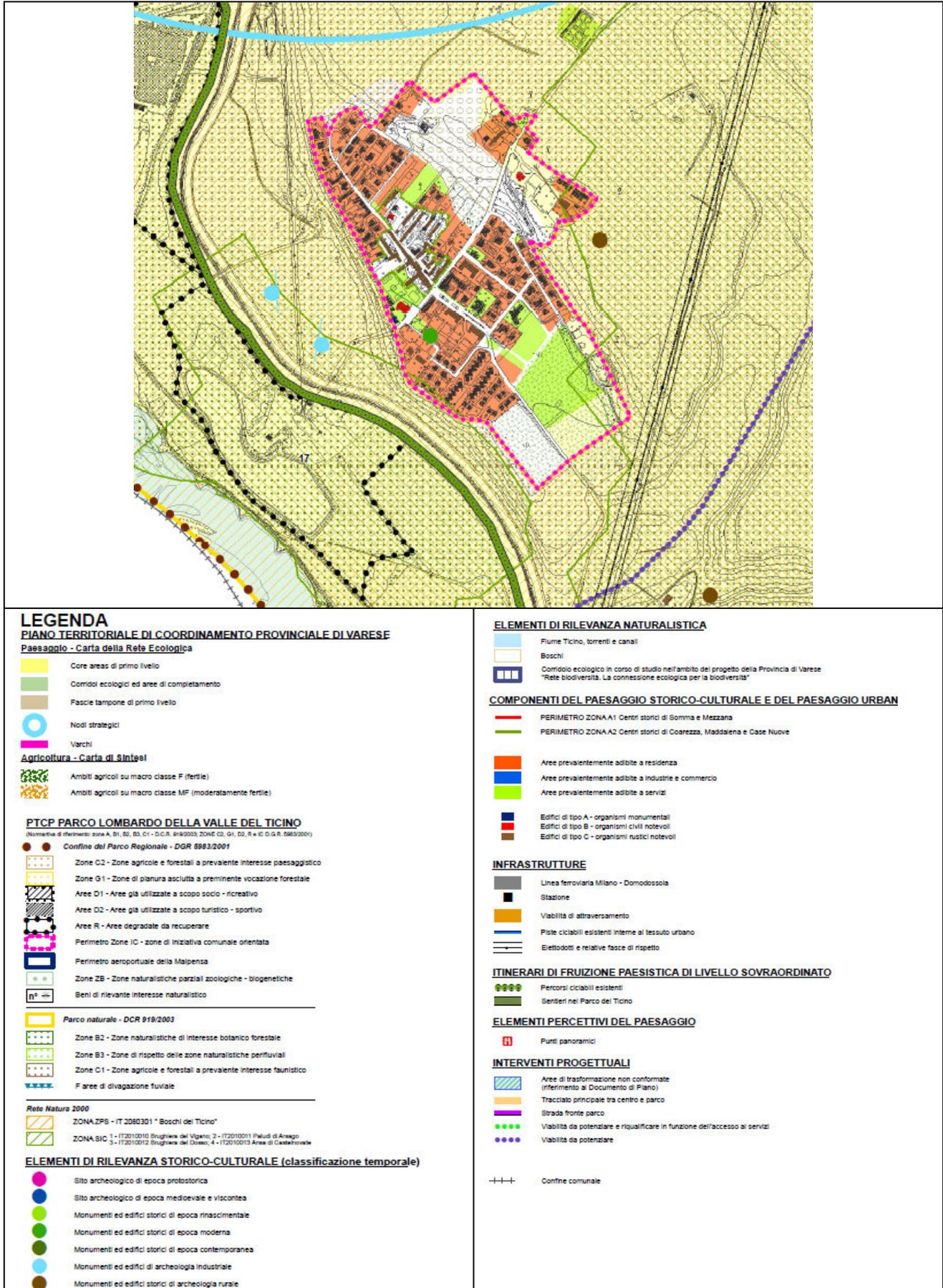


Figura 69: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio



Centro storico di Case Nuove

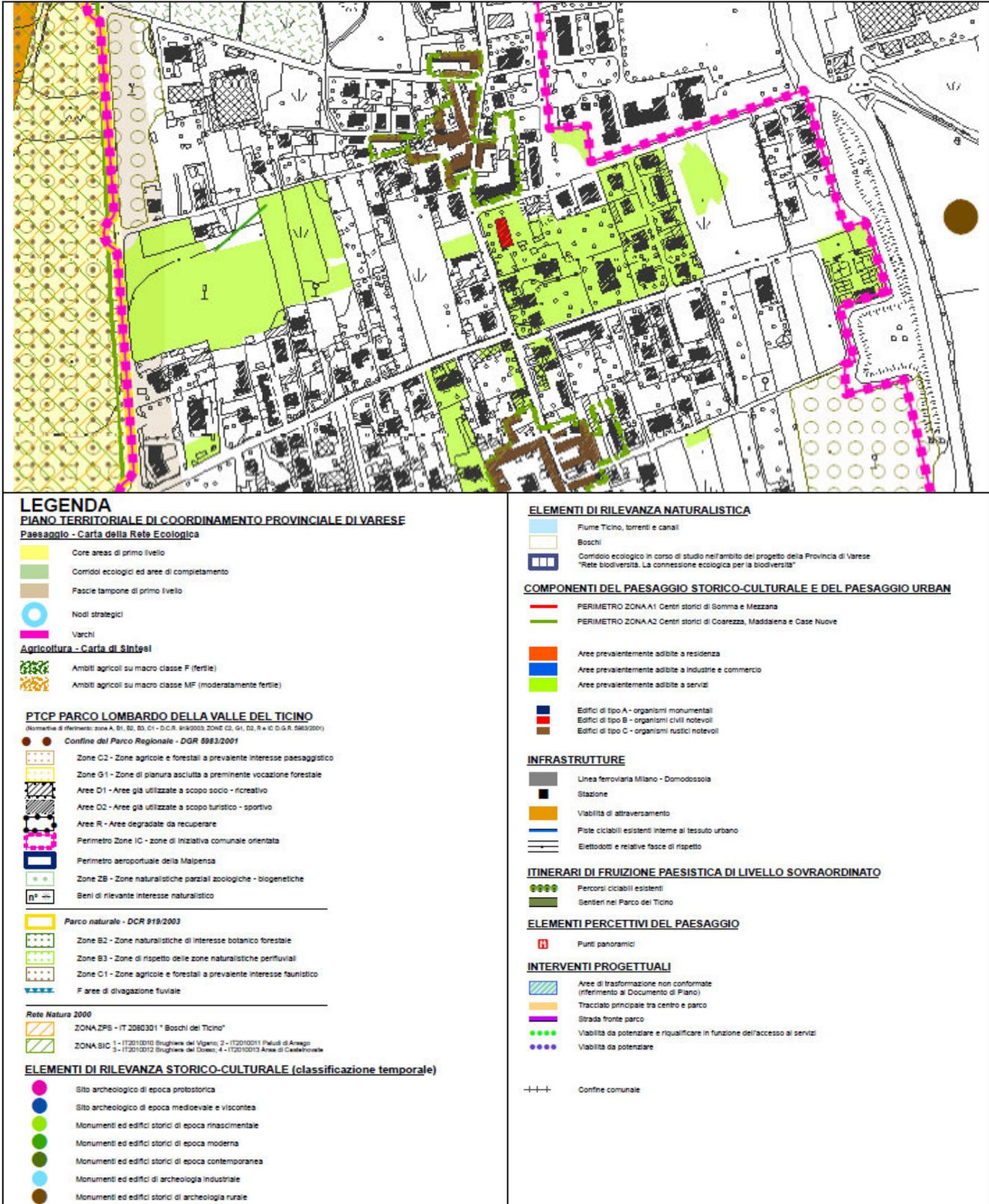


Figura 70: Estratto elaborato C5 del Piano delle Regole: Beni costitutivi del Paesaggio

