



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

PIANO DELLE REGOLE

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.

Scala:

Data:

Allegato:

Luglio 2013

C.7

Sommario

1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
Uso del suolo	7
Sistema infrastrutturale.....	8
Le “porte della città”	9
Struttura edilizia	13
Verde urbano.....	16
Le aree industriali dismesse	17
3 IL TESSUTO URBANO.....	25
Nuclei storici	25
Le frazioni	30
Coarezza	30
Maddalena.....	31
Case Nuove.....	31
Accordo di Programma in Località Case Nuove.....	32
4 VARIANTE PER LA ZONA OMOGENEA “A1” DEL 2002.....	33
5 INQUADRAMENTO PAESISTICO ED AMBIENTALE	43
L’ambiente naturale	44
Individuazione delle aree agricole comunali.....	45
Attività agricole	45
Il sistema delle acque	47
Il sistema paesaggio.....	50
Gli elaborati di indirizzo del PTPR.....	55
6 REPERTORIO DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI.....	56
7 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PIANO PAESISTICO COMUNALE	59

1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10, il piano delle regole:

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

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

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

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;

2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

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

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Somma Lombardo è localizzato nella porzione sud-ovest della Provincia di Varese, in prossimità di due assi storici di riferimento che hanno collaborato allo sviluppo della città stessa.

Il Fiume Ticino ad ovest, e la Statale del Sempione (SS 33) da sud-est a nord-ovest, rappresentano infatti le arterie principali su cui poggia il territorio di Somma. Proprio l'asse del Sempione caratterizza fortemente il paesaggio urbano e il tessuto insediativo, in quanto si è sempre identificato come elemento dominante nelle scelte espansive e di sviluppo, fino a conformare Somma come una delle principali polarità urbane più sviluppate del territorio provinciale interessato.

È possibile constatare, dalla figura sottostante, la struttura urbana del territorio interessato, e di quello strettamente limitrofo.



Figura 1: Struttura urbana del territorio

(Fonte: CTR, Regione Lombardia 2001. Elaborazione: Rete di Punti Energia, 2005)

Per approfondire in maniera più specifica la trama territoriale, sarebbe interessante mettere in sinergia le relazioni che connettono i tre elementi più significativi del sistema: il fiume Ticino, la Statale del Sempione e l'aeroporto di Malpensa.

È possibile evidenziare che l'intero quadro paesaggistico sia egemonizzato da queste tre componenti territoriali. La zona ovest dell'aeroporto degrada verso la Valle fluviale del Ticino propriamente detta ed è incisa, oltre che dal corso del fiume, dai due grandi canali navigabili (canale Villoresi ed Industriale). Ad est di Malpensa si trova, invece, la grande conurbazione di forma semicircolare, costituita principalmente dall'abitato di Somma Lombardo, in stretta relazione con quelli di Casorate Sempione, Cardano al Campo, Samarate e Ferno.

Occorre rimarcare che il territorio dei Comuni e di quelli sopra citati, sono completamente inseriti all'interno del Parco Lombardo del Ticino.

Di seguito si analizza il territorio secondo i seguenti temi:

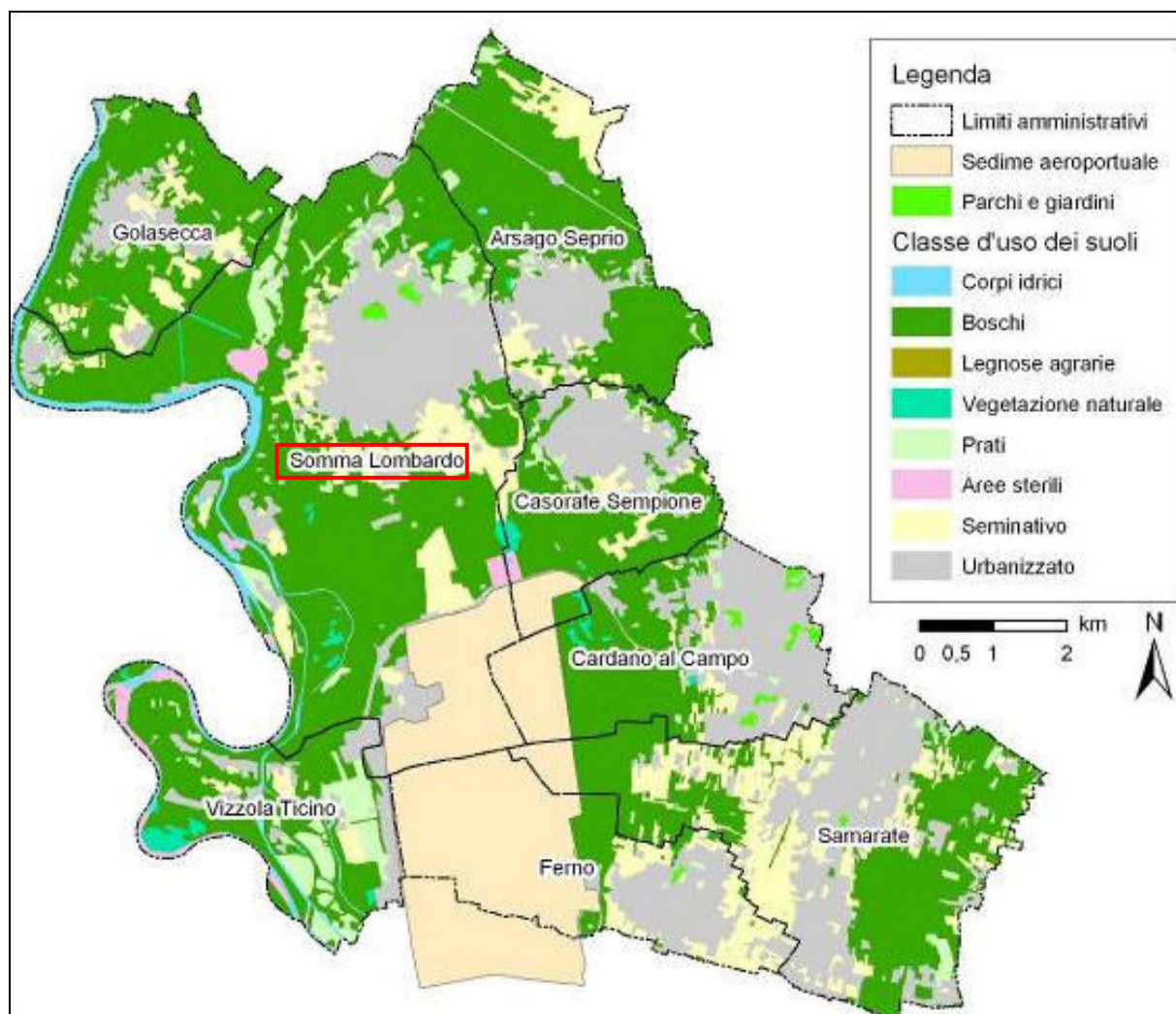
- uso del suolo;
- sistema infrastrutturale;
- struttura edilizia;
- verde urbano.

Uso del suolo

Il territorio di Somma L. risulta caratterizzato da una presenza importante di aree naturali boscate localizzate prevalentemente lungo tutta la fascia fluviale del Ticino e nella porzione più a sud del comune stesso.

Questa vasta porzione naturale, è principalmente occupata da aree a brughiera che rendono caratteristico il territorio stesso. Infatti a partire dal lembo più occidentale limitrofo al Fiume Ticino, si diparte un'estesa fascia che prosegue verso nord-est in prossimità del confine amministrativo con Arsago Seprio. Anche nella porzione più a sud ritroviamo questa conformazione accompagnata da aree boscate, che si estendono dal confine con Vizzola T., risalendo verso nord lungo il fiume a nord-ovest, e con Casorate S. a nord-est.

Le superfici più intensamente urbanizzate sono concentrate a ridosso del principale asse storico viabilistico del Sempione, dal quale ha avuto origine l'attuale nucleo urbano di Somma L.



*Figura 2: Rappresentazione cartografica dell'uso del suolo
(Fonte: ERSAF, Carta d'uso dei suoli agricoli e forestali –DUSAF, 2001*

Sistema infrastrutturale

Lo schema infrastrutturale si presenta incardinato su pochi assi principali di scorrimento. Corso Europa assume un ruolo di circonvallazione, raccogliendo e distribuendo i movimenti interni della città, anche se solo parzialmente.

Il vecchio Piano d'area Malpensa prevedeva la realizzazione di una nuova tangenziale esterna a tutti gli abitati del Comune e a proposito vennero indicati due tracciati alternativi destinati a smistare i transiti stradali extracomunali, riferibili o meno alla nuova aerostazione. Questo sistema, per quanto limitato a strade di scorrimento a due sole corsie, alleggerirebbe significativamente il traffico sulla SS.33 del Sempione nel tratto urbano che corrisponde alle vie Milano e Mazzini, dove dunque - introdotto almeno in parte un unico senso di marcia - potrebbe essere realizzato un largo marciapiede che favorisca e invogli gli spostamenti pedonali e che potrebbe essere abbellito in alcuni tratti con alberate e in altri attrezzato per il parcheggio delle autovettureⁱ. Il Documento di Piano riporta la possibile alternativa del tracciato.

In questo scenario gli ingressi alla città e i collegamenti fra Somma e gli altri comuni sono rappresentati dalla SS.33 e dallo stesso corso Europa per le direzioni est e nord (Casorate e di Vergiate), dalle vie Giusti e Briante che si attestano sulla circonvallazione e assicurano il collegamento a Malpensa, alle altre frazioni del Comune e il settore sud, e infine dalla via Don G.Selva che collega Somma ad Arsago Seprio e al settore nord-est. Ma mentre il percorso nord-est è continuo e appunto tangente, quello fra i quadranti sud e nord-est resta poco agevole e va reso più fluido per facilitare i collegamenti all'interno dell'abitato e fra le zone a monte e a valle della ferrovia, evitando però con cura che assuma quelle funzioni di rango sovracomunale che come s'è detto vanno invece assunte dalla tangenziale prevista dal Piano.

Fra le possibili alternative che si prospettano quella più conveniente sotto il profilo dei costi e dei benefici è di prevedere un doppio sistema a forma di "V" con vertice nel piazzale della stazione, il braccio destro costituito da un tracciato che da via Maspero costeggi il nuovo parcheggio della ferrovia e prosegua per via IV Novembre, e quello destro formato dalla via Mosterts. Il primo porterebbe a Mezzana attraverso i due sottopassi esistenti delle vie Battisti - Medaglie d'Oro e Locatelli - Garzonio, entrambi da adeguare, ma di cui l'ultimo assai più agevole. Il braccio sinistro invece, una volta allargata la via Mostertsⁱⁱ e prolungatala fino a circa il limite della ex Manifattura (dove la differenza di quota rispetto alla sede ferroviaria lo consente) dovrebbe scavalcare i binari con un ponte attestato - al di là - su via Isaia; da qui il percorso piegherebbe indietro per continuare in via De Amicis e quindi dirigersi verso Mezzana, da una parte, e dall'altra verso via XXV Aprile.

La soluzione è certamente impegnativa e costosa. Ma ha pure - e non è poco - l'enorme vantaggio di assicurare una qualche accessibilità all'area della ex Manifattura Bellora, qualunque riutilizzo della quale è subordinato a un collegamento veicolare minimamente efficiente con la viabilità del circondario, attualmente inesistente. Per questo il costo dell'intervento - da coronare con la

realizzazione di un sottopassaggio pedonale e ciclabile in corrispondenza della stazioneⁱⁱⁱ - potrebbe essere almeno parzialmente remunerato dal recupero di questo importantissimo sedime, peraltro auspicato dal Piano d'area Malpensa stesso.

La rete infrastrutturale assicura, altresì, ai centri urbani una buona offerta di servizi di rango anche elevato.

In questo contesto emerge quale centro focale il grande aeroporto di Malpensa, il quale costituisce la porta internazionale d'accesso all'area metropolitana milanese, ma geograficamente insiste sul contesto assai differente della brughiera del varesotto. L'estensione fisica del campo aeroportuale è, infatti, un nucleo di un campo di attrattività esercitato su una porzione ben più ampia di territorio che riguarda l'intero Nord Italia.

L'Aeroporto si localizza all'interno del Parco del Ticino, tra i Comuni di Ferno, di cui occupa circa la metà della superficie territoriale, Somma Lombardo, Lonate Pozzolo, Cardano al Campo e in modo marginale tra Casorate Sempione e Samarate.

L'infrastruttura aeroportuale copre una superficie di 12,2 km² ed è organizzato in due Terminal (Terminal 1 e 2), destinati, il Terminal 1 ai voli internazionali e intercontinentali (è il nuovo terminal denominato Malpensa 2000) e il Terminal 2 a voli charter (il vecchio aeroporto). La superficie aeroportuale effettivamente urbanizzata risulta pari a 2,5 km², le due piste hanno una lunghezza di circa 4 km ciascuna.

La necessità di dare risposta alla crescente domanda di accessibilità per Malpensa ha determinato una ridefinizione del ruolo delle infrastrutture stradali esistenti.

Le “porte della città”

La città di Somma Lombardo si sviluppa all'interno di un territorio che si caratterizza per la presenza di elementi areali e lineari significativi, di carattere prettamente naturalistico che si snodano all'interno del territorio e circondano il confine amministrativo stesso.

Accanto a queste risorse di alto profilo ambientale, si inseriscono elementi esclusivamente lineari di carattere più antropico. Queste ultime rappresentano le arterie principali di accesso al territorio Sommeso, andando a rappresentare le “porte” di ingresso alla città.

Da una lettura attenta del territorio, sono state evidenziate tre principali “porte” di accesso alla città.

La prima si trova a sud in prossimità dello svincolo sulla SS 336 della Malpensa, che con uscita a Somma Lombardo si spinge verso nord attraversando l'intera Brughiera presente in territorio Sommeso, fino ad arrivare nel cuore della città in prossimità della Chiesa di S. Rocco.

Si può ipotizzare una *porta* di carattere *metropolitano*, dato che la limitrofa SS 336 permette il collegamento di due importanti aste autostradali del nord Italia, quello verso Milano con l'A8, e la recentissimo bretella in direzione Torino attraverso l'A4.



Figura 3: Ingresso Nord-Sud alla SS 336

La seconda porta di accesso si trova a est, e si materializza lungo la SS 33 del Sempione proveniente da Casorate Sempione. Il carattere di questo accesso è di natura prettamente *extra-urbana*, tanto che si potrebbe alludere ad una specificità di via commerciale sulla quale si distribuiscono importanti attrattori territoriali. Man mano che ci avviciniamo al centro urbano, il tessuto si densifica e lascia spazio alla dimensione più urbana dell'infrastruttura, che si snoda lungo il centro storico lasciando ampio lascito di un passato storico logisticamente importante per lo sviluppo urbano verso il nord Italia.



Figura 4: Ingresso Est dalla SS 33

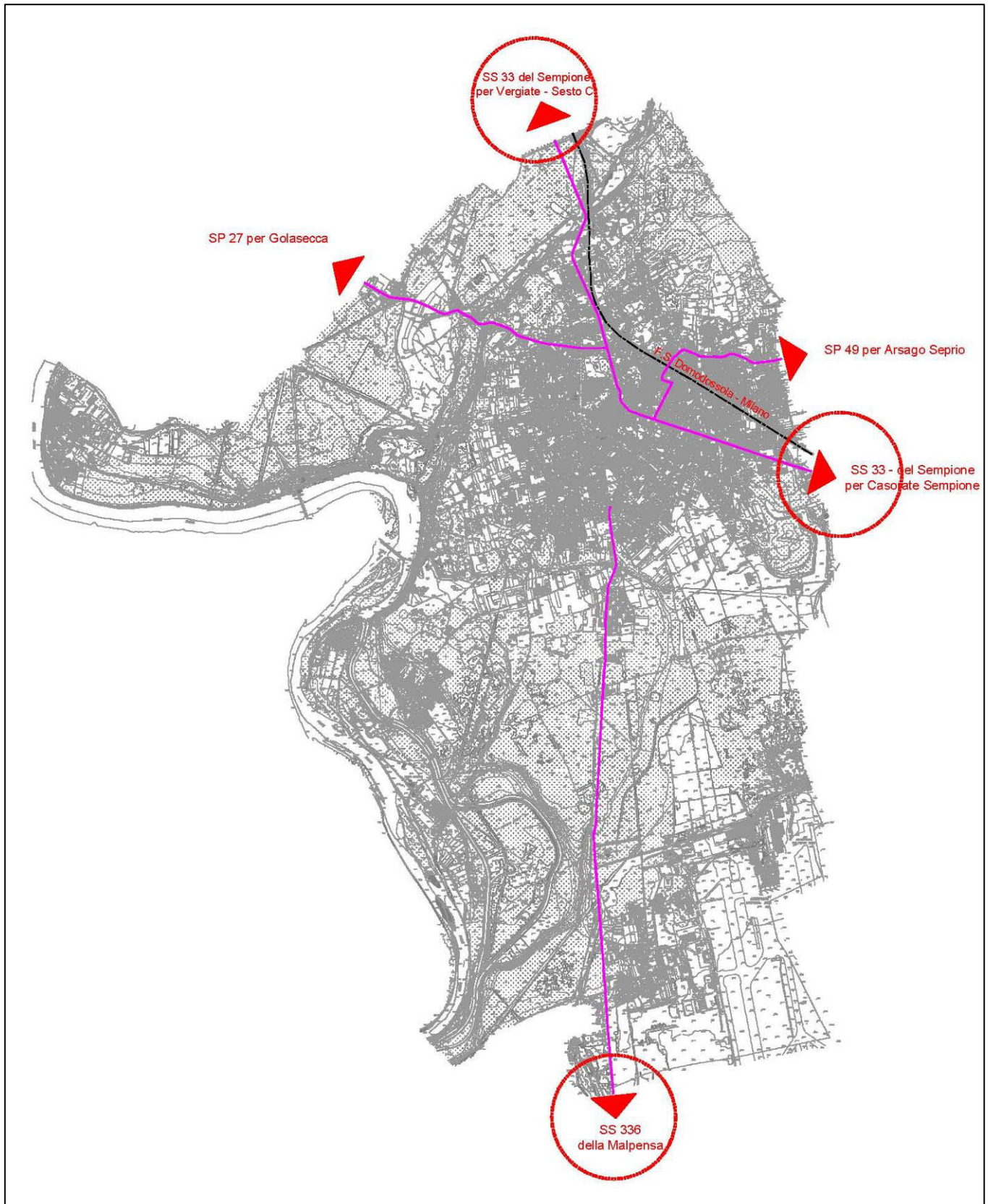
Il terzo significativo punto di ingresso alla città di Somma, si trova proprio a nord lungo la stessa SS 33 del Sempione proveniente da Vergiate.

L'accesso da nord avviene lasciandosi alle spalle un'ampia fascia di territorio con caratteristiche principalmente naturali e ambientalmente sensibili, che trovano proprio nella Brughiera del Vigano l'ultimo "cuscinetto" verde, prima di arrivare al cuore più antropico della città consolidata.

Esistono almeno altri due punti di interesse che offrono al territorio di Somma la possibilità di interconnessione con i limitrofi territori. L'uno è rappresentato dall'asse SP 27 nord-ovest proveniente da Golasecca, che risulta essere principale per la connessione con la frazione di Coarezza e quindi con la restante porzione di città.

L'altro si concretizza con la SP 49 proveniente da nord-est direzione Arsago Seprio. Esso rappresenta una direttrice di accesso non direttamente primaria, ma al tempo stesso fondamentale per la frazione di Mezzana, che risulta così facilmente in relazione tra il centro città e il limitrofo territorio di Arsago.

Figura 5: Porte di accesso alla città



Struttura edilizia

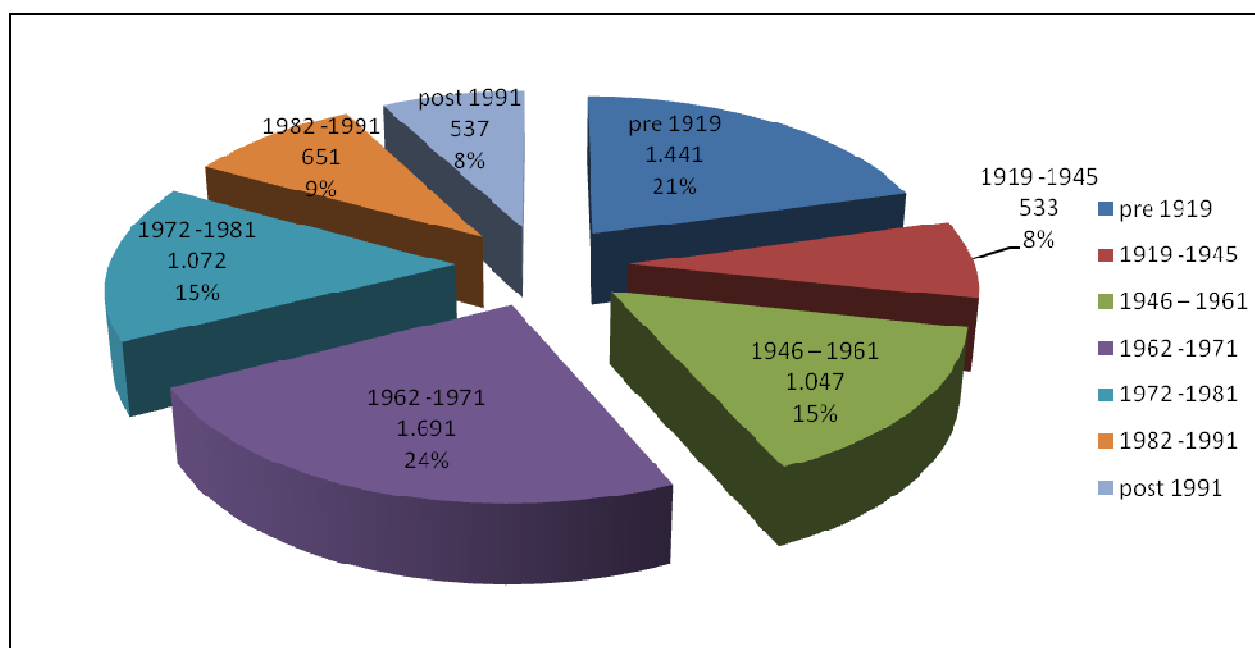
Con l'ultimo censimento redatto nel 2001 relativo alle abitazioni, è possibile delineare il trend evolutivo dell'intero comparto edilizio, dall'inizio del secolo ad oggi.

Nel comune di Somma Lombardo le abitazioni ammontano in questo ultimo aggiornamento censuario a 6.972.

È interessante studiare il patrimonio edilizio dei singoli comuni rispetto all'età di costruzione, tale indicatore infatti permette di effettuare considerazioni circa la qualità degli edifici. Tali indicazioni potranno essere utilizzate nell'ambito di studi più specifici per la definizione di azioni di razionalizzazione dei consumi energetico - ambientali legati al patrimonio edilizio.

Comune	pre 1919	1919 1945	1946 1961	1962 1971	1972 1981	1982 1991	post 1991	Totale
Somma Lombardo	1.441	533	1.047	1.691	1.072	651	537	6.972
Totale provinciale	53.112	31.945	51.352	82.075	68.130	37.825	33.590	358.029

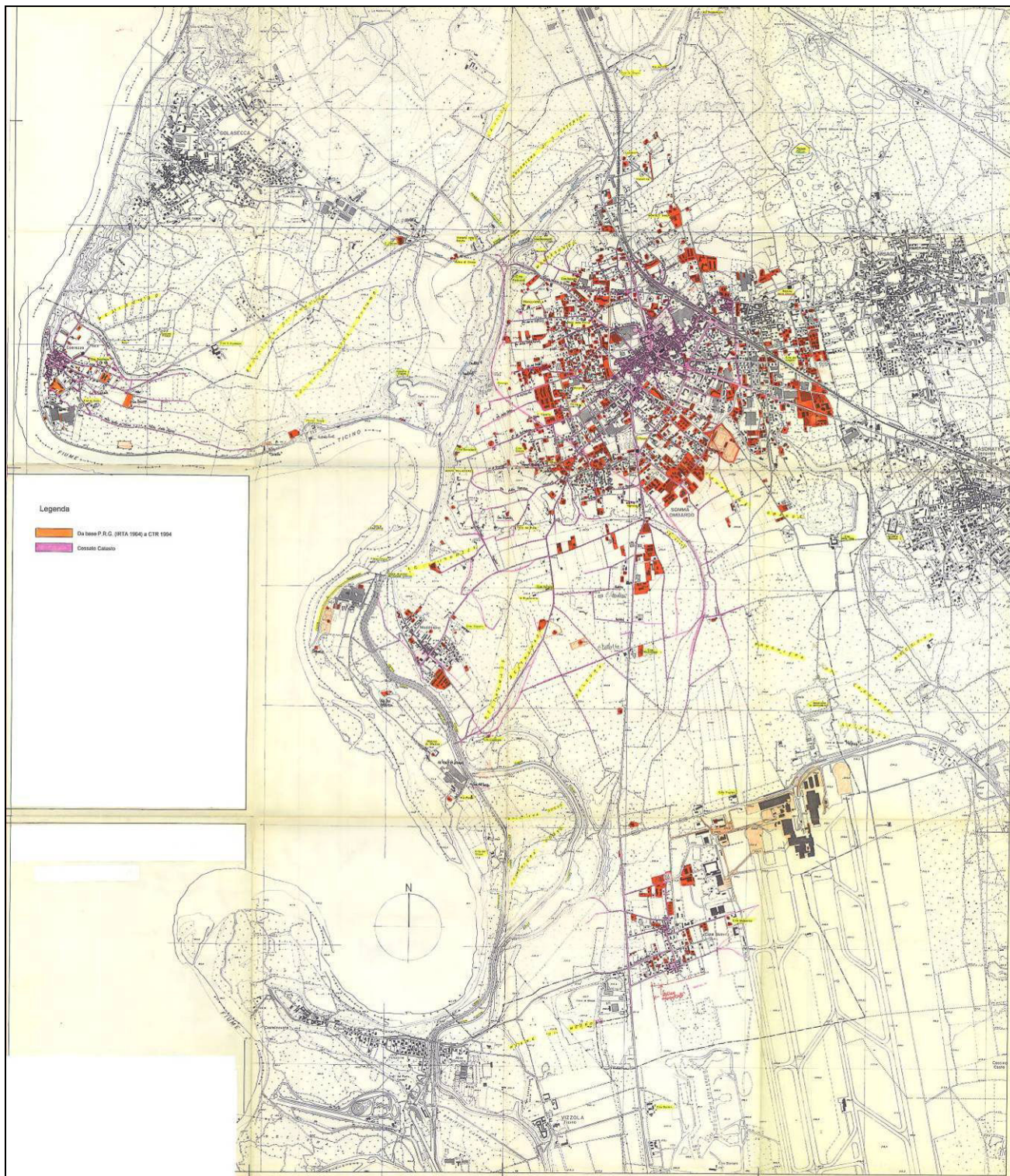
*Tabella 1: Abitazioni per classi di età
 (Fonte: ISTAT, Censimento delle Abitazioni, 2001)*



*Figura 6: Abitazioni per classi di età
 (Fonte: ISTAT, Censimento delle Abitazioni, 2001)*

Gli edifici costruiti dopo il 1991, e quindi soggetti a normative più stringenti rispetto agli standard qualitativi sulla base della L. 10/91, risultano solo il 8% del totale. Circa il 40% degli edifici è stato costruito negli anni del boom edilizio, dal 1961 al 1981.

Nelle due carte che seguono, vengono individuate le trasformazioni edilizie che si sono susseguite all'interno del territorio, in due periodi temporali differenti. L'uno ripercorre le fasi del boom edilizio fino ai primi anni novanta (1964 – 1994), il secondo interessa principalmente la seconda metà degli anni novanta (1994 – 1998).



*Figura 7: Trasformazioni edilizie (1964-1994)
(Fonte: PRG Comune, 2002)*



*Figura 8: Trasformazioni edilizie (1994-1998)
(Fonte: PRG Comune, 2002)*

Il peso percentuale che si riscontra in provincia di Varese evidenzia una sostanziale eguaglianza di valori rispetto al comune stesso, confermando quindi un certo grado di uniformità .

Nella tabella sottostante sono riportati gli abitanti per abitazione rispetto alla media provinciale.

Comune	Abitanti per abitazione
Somma Lombardo	2,3
Totale provinciale	2,3

*Tabella 2: Numero di abitanti per abitazione
(Fonte: ISTAT, Censimento delle Abitazioni, 2001)*

Verde urbano

La superficie di aree verdi urbane presenti sul territorio comunale ammonta complessivamente a 93.600 m² che corrispondono ad una dotazione procapite di circa 5,7 m².

Il valore per quanto risulti basso deve necessariamente fare riferimento all'intero contesto territoriale nel quale è inserito, caratterizzato dalla presenza del Parco del Ticino, un'area naturale tra le più grandi d'Europa. La percentuale di aree destinate a verde urbano risulta circa l'1% della superficie urbanizzata dei comuni. Non sono stati realizzati Piani del verde.

In Tabella 1.6 sono stati riportati gli indicatori relativi alle aree verdi.

Comune	Sup. destinata verde urbano (m²)	Dotazione pro capite di verde urbano (m²/abitante)
Somma Lombardo	93.600	5,7

*Tabella 3: Indicatori relativi al verde urbano
(Fonte: Comuni, 2005)*

Le aree industriali dismesse

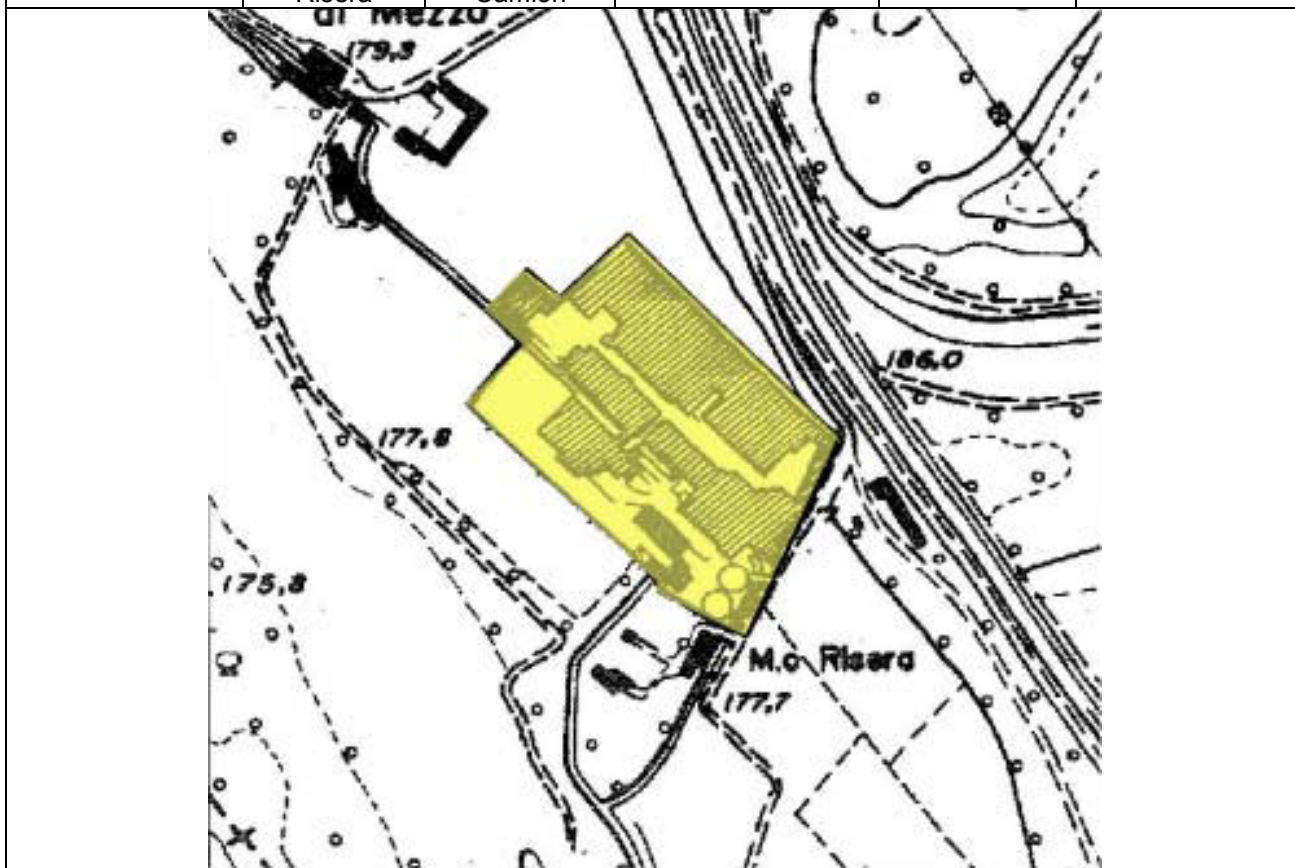
Il Comune di Somma Lombardo ha compiuto un recente aggiornamento del Censimento delle Aree Dismesse presenti sul territorio Comunale per conto della Provincia di Varese.


Per aree dismesse si intendono:

- aree produttive, comprendenti aree a destinazione industriale, artigianale, terziaria e commerciale, con superficie coperta superiore a duemila metri quadrati, nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre cinquanta per cento delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni (art. 7 comma 1 della LR. 1/2007);
- aree dismesse a destinazione diversa da quella produttiva, con superficie coperta superiore a cinquecentomila metri quadrati, che comprendono:
 - insediamenti agricoli, nelle quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre tre anni (art. 89 comma 3 – bis della LR 12/2005)
 - servizi pubblici e insediamenti residenziali, nei quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni.

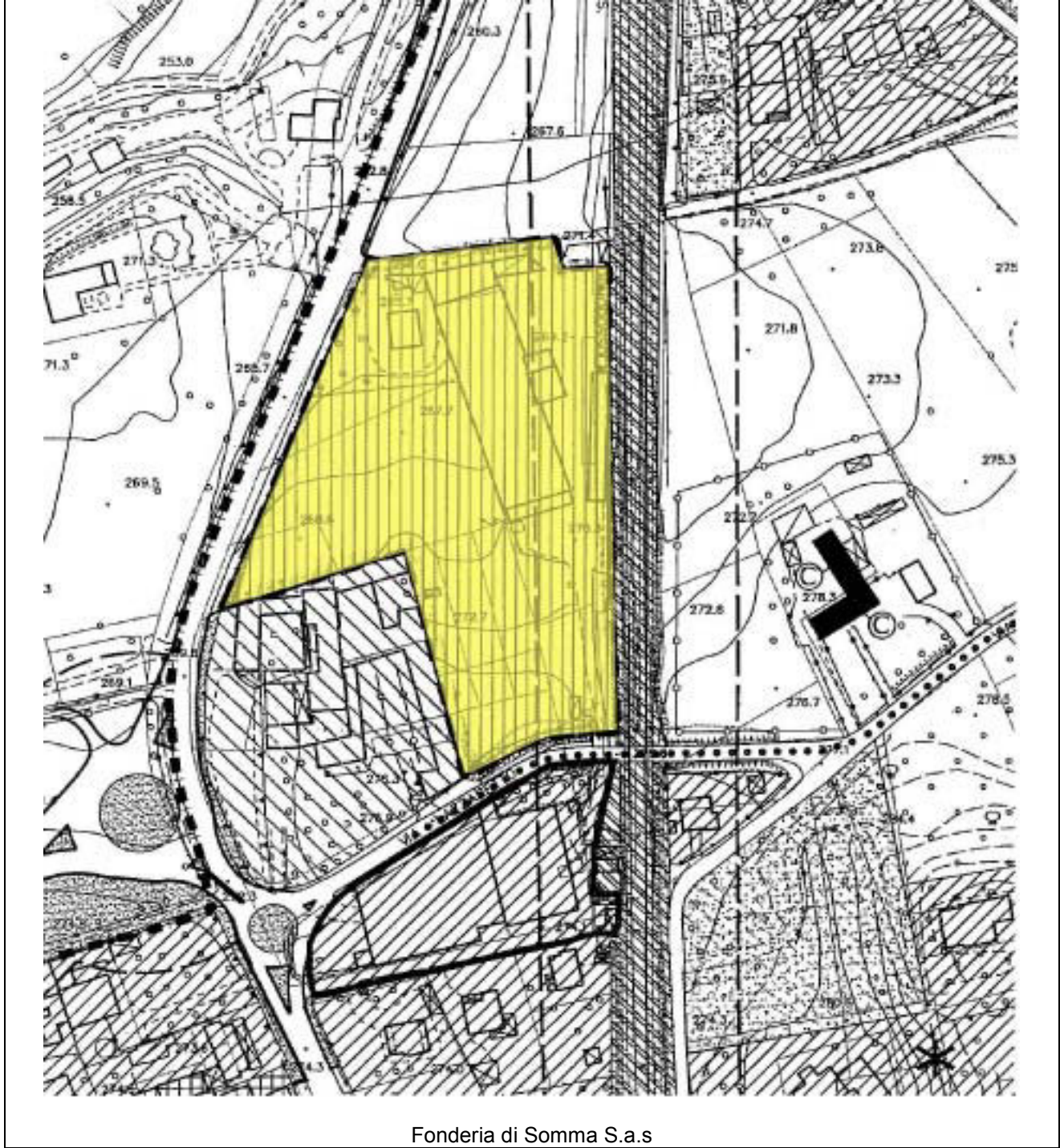
Vengono di seguito riportate le aree dismesse presenti sul territorio comunale:

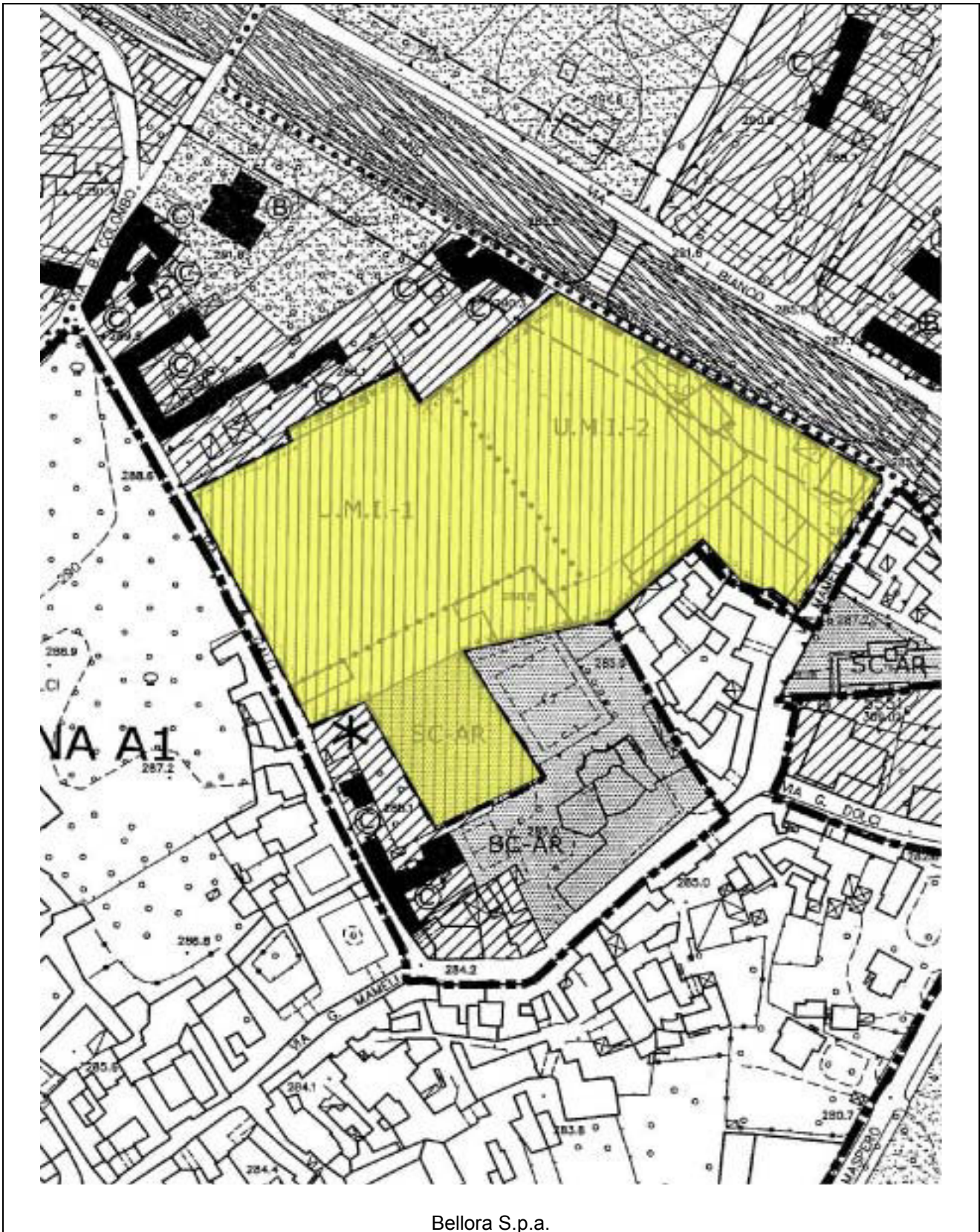
COMUNE DI APPARTENENZA	INDIRIZZO	TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE COPERTA (m²)	STATO DISMISSIONE
Somma Lombardo	Via Beltramada - località Molino Risera	Produzione filati e tintoria	Lanificio Somma Molino Risera		RECUPERATA E IN PARTE OCCUPATA
	Molino Risera	Deposito Camion	Mini Trasport Srl		

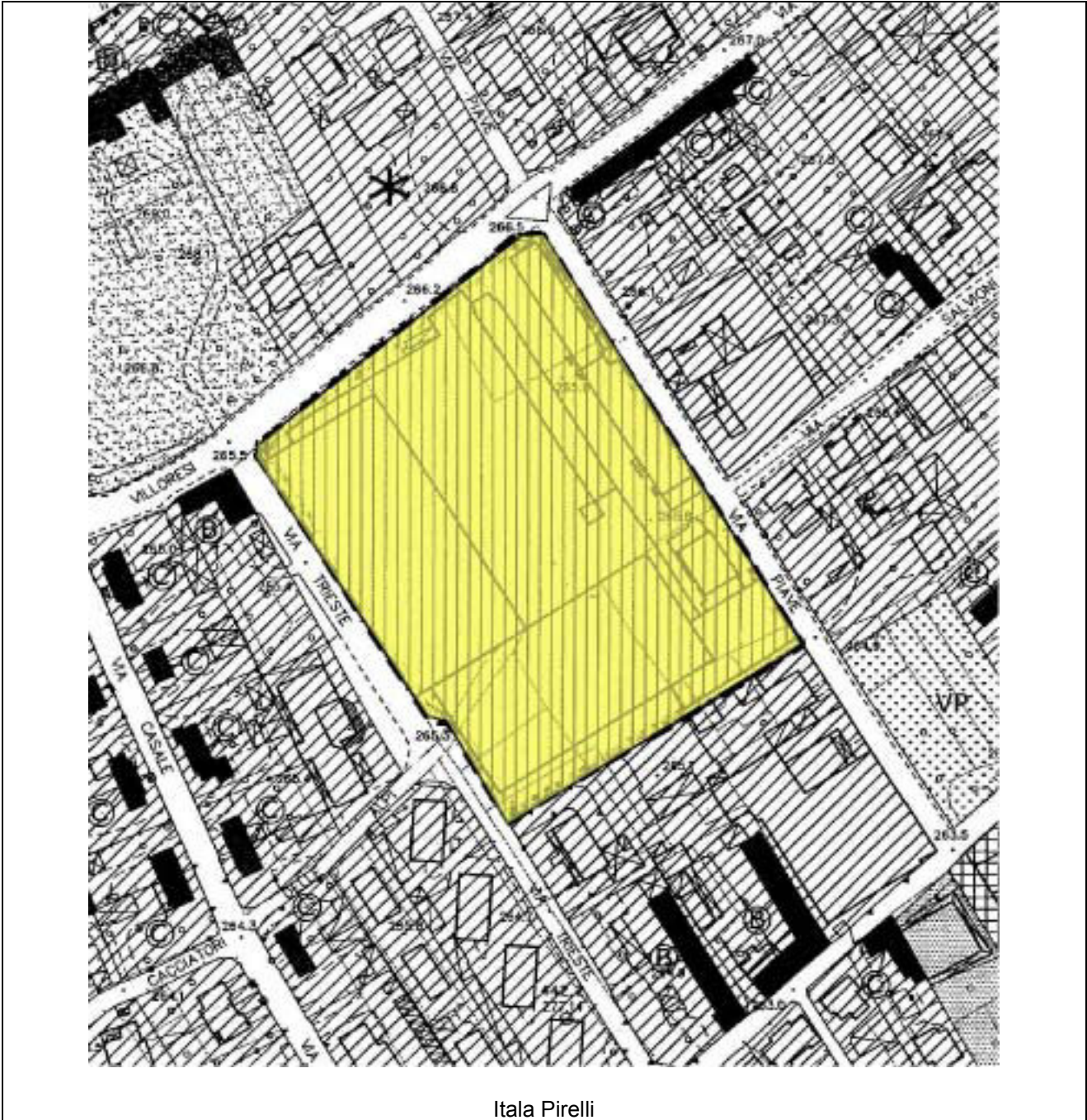


COMUNE DI APPARTENENZA	N°	INDIRIZZO	TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE COPERTA (m²)	STATO DISMISSIONE
Somma Lombardo	1	Via Visconti/Corso Europa	Produzione e fissaggio coperte	Lanificio Somma		RECUPERATA
	2	Via Visconti/Via Sfondrati				IN FASE DI RECUPERO
						
COMUNE DI APPARTENENZA	N°	INDIRIZZO	TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE COPERTA (m²)	STATO DISMISSIONE
Somma Lombardo	3	Via Lazzaretto/Via Mazzini	Fonderia	Fonderia di somma S.a.s.	4.800	DISMESSA
	4	Via Mameli	Tessile	Bellora S.p.a.		IN PARTE UTILIZZATA E UNA PORZIONE DISMESSA
	5	Via Villorresi/Trieste/Piave	Lavorazione e gomma	Itala Pirelli	14.317	IN FASE DI RECUPERO
	6	Via Galilei	Mollificio/Deposito alim	Mollificio Garzonio/Britico S.r.l.	9.362	IN FASE DI RECUPERO
	7	Via Marconi/C.so Repubblica	Fonderia	Fonderia lametti	6.166	DISMESSA PROGETTO DI

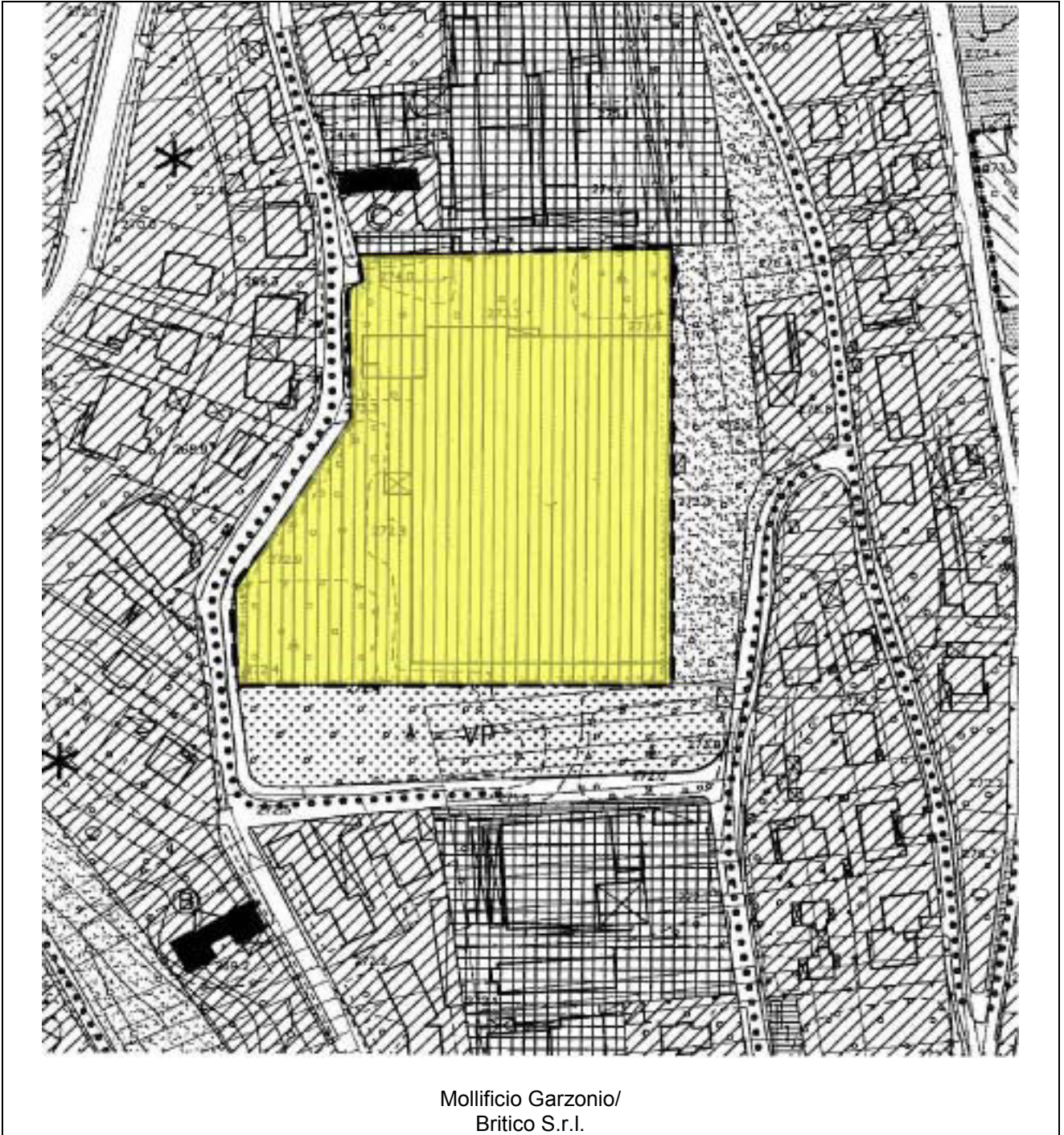
						RECUPERO IN CORSO
	8	Via Galilei	Officina meccanica	Zamark S.r.l.	3.624	PROGETTO DI RECUPERO IN CORSO

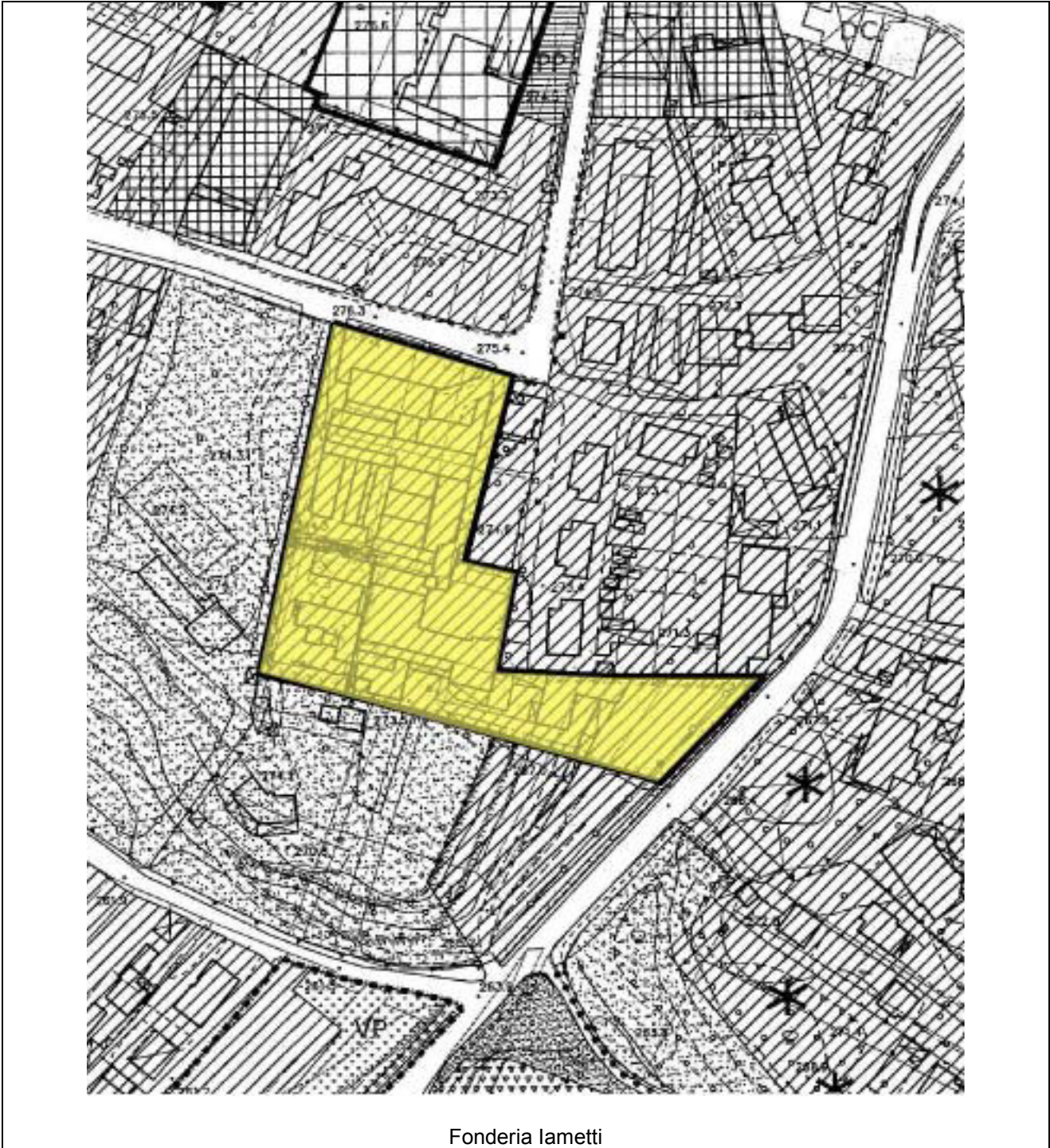


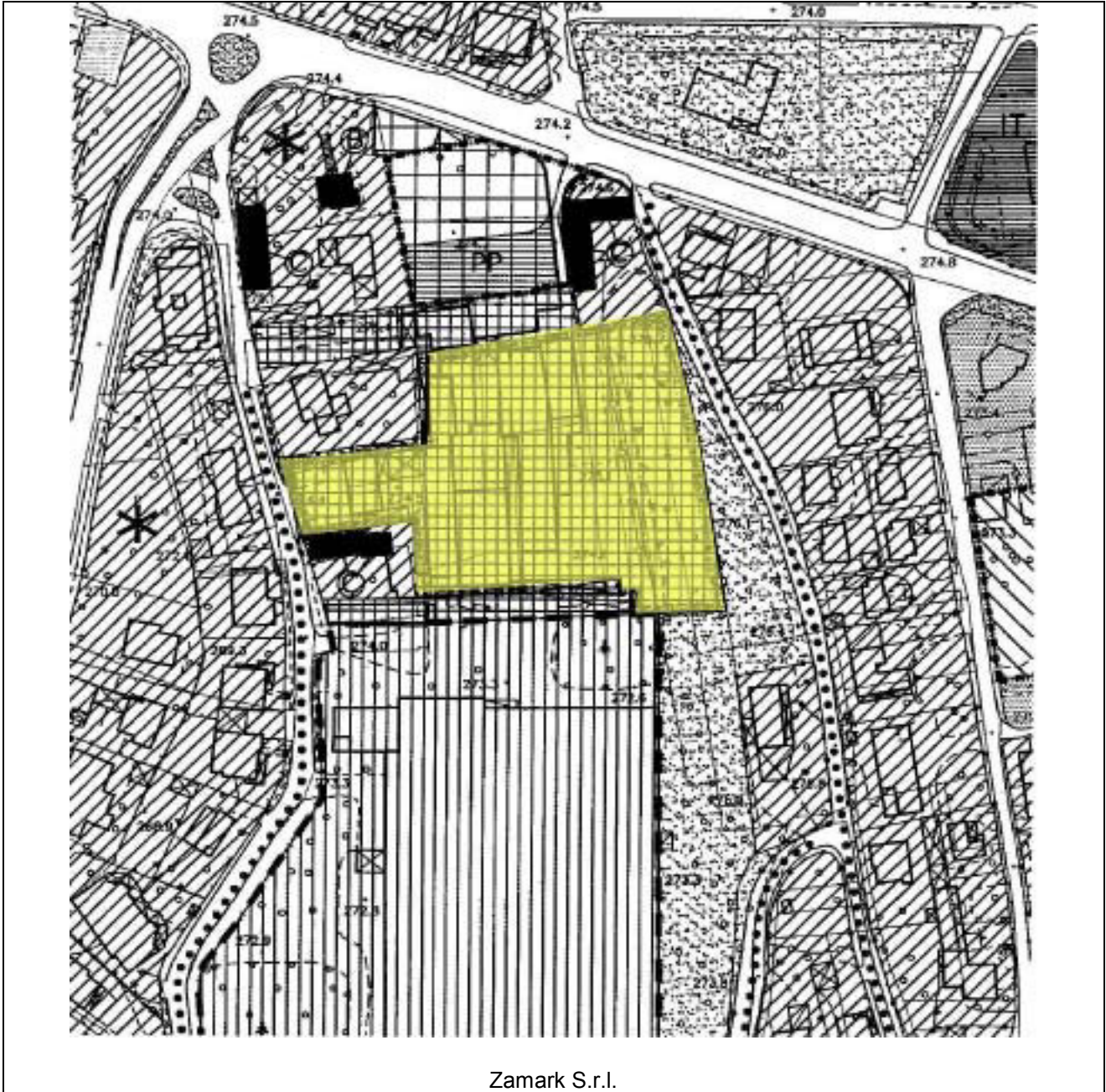




Itala Pirelli







Zamark S.r.l.

3 IL TESSUTO URBANO

Nuclei storici

L'impianto originario di Somma e Mezzana - oggi separate dalla ferrovia e in origine capoluoghi di distinti Comuni - risale a secoli fa, con aggiunte progressive avvenute nel corso del secondo '800 e nella prima metà del '900, in parte lungo antichi tracciati in origine campestri diretti a dozzine di cascine - salvo quelli che collegavano le diverse frazioni - e in parte all'interno dei grandi o grandissimi isolati delimitati da queste strade, tutte molto strette e spesso anche in pendenza, dato che i due abitati si dispongono a livelli diversi su un accentuato terrazzo fluviale a gradoni (e infatti il perché di alcune particolari configurazioni topografiche va ricercato tanto nella storia civile-rurale del Comune quanto nell'orografia originaria del terreno, progressivamente modificata dalle successive edificazioni ma tuttora ben percettibile)^{IV}. A due secoli fa, e cioè al primissimo '800, risale anche la prima cesura apportata deliberatamente a tale assetto per così dire "naturale" o spontaneo: quella operata con la costruzione del grande stradale carrozzabile del Sempione, che ha tagliato in due Somma e ha introdotto una inedita direttrice di addensamento e di crescita, grosso modo perpendicolare a quelle originarie, stravolgendo per sempre il quadro urbanistico dei luoghi. La seconda e ben più grave cesura, anch'essa ormai "storica", è stata quella della strada ferrata, una vera barriera che una trentina di lustri orsono ha separato in modo assai più radicale e irreversibile Somma da Vira e da Mezzana, riducendo i loro rapporti a pochissimi, esigui, contorti e strozzati cordoni ombelicali.

Sorti come borghi agricoli con le loro corti di case contadine e rustici e con qualche palazzetto padronale (oltre, beninteso, le chiese e le poche grandi dimore signorili fra le quali primeggia tuttora il castello visconteo), Somma e Mezzana hanno una importante tradizione industriale che risale alla fine del secolo scorso testimoniata tutt'oggi dalla presenza di ogni genere di insediamenti produttivi e di case operaie (in gran parte, ormai, in pessime condizioni non diversamente dalle strutture agricole dismesse ben prima).

Mezzana, un tempo era un importante borgo con almeno tre chiese. Al XIII secolo risalgono i primi dati storici sulla chiesa di S. Stefano a Mezzana, elevata a collegiata. Ricostruita intorno al 1450 da Francesco Visconti ha subito, nei secoli, parecchi restauri; all'interno racchiude due grandiosi affreschi ai lati dell'altare maggiore ed un pregevole trittico del XV secolo. Nel centro storico la chiesa trecentesca di S. Antonio, utilizzata fino dai tempi di S. Carlo Borromeo come scuola di dottrina cristiana e come luogo di ritrovo della confraternita del SS. Sacramento.

Fuori Mezzana, in piena campagna, sorge il Santuario della Madonna della Ghianda, dal nome del frutto della pianta sulla quale, secondo la tradizione, verso il 1260, apparve la Madonna ad una giovane sordomuta. La primitiva chiesetta, i cui muri perimetrali vennero alla luce nel 1936, fu

inglobata nel successivo santuario progettato, per volere del cardinale Borromeo, dall'architetto Pellegrino Tibaldi. Intatta è rimasta l'originale piccola abside con un prezioso dipinto di Michelino da Besozzo (XIV-XV secolo)

In passato la crescita urbana è avvenuta sia con ramificazioni e gemmazioni esterne, sia con addensamenti interni agli isolati, nei vicoli e nelle corti; ma più recentemente non sono mancati gli interventi di sostituzione edilizia e di rimodellazione urbanistica, e in genere quelli condotti dal dopoguerra agli anni '70 hanno accresciuto la fittezza del caseggiato tanto sulle fasce che bordeggiano le strade principali quanto negli spazi restrostanti più accessibili. Oggi con queste "nuove" densità edilizie, che sono dell'ordine di 8 mc/mq (p.es. a Somma, isolato del Municipio, fra via Roma, piazza Vittorio Veneto, via Briante e via Rughetta), convivono ancora qua e là quelle "antiche", che restano attorno ai 0,5 mc/mq (p.es. a Mezzana, isolato compreso fra via De Amicis e via Beltamoli): ma la densità fondiaria media supera i 6 mc/mq ed è dunque tanto elevata da creare seri problemi di vivibilità, che però cozzano con qualsiasi iniziativa di sostanziale rinnovo e miglioramento dato che le volumetrie esistenti verrebbero inesorabilmente decurtate dalle disposizioni urbanistiche vigenti.

Gli elementi più importanti sotto il profilo storico, artistico, ambientale e documentario - e come tali già vincolati a vario titolo - sono evidenziati nella tavola C2.1, in scala 1:2000. La consistenza e i caratteri edilizi e funzionali degli immobili più significativi sono poi descritti analiticamente nelle apposite schede che li individuano, ma soprattutto dalla letteratura specialistica alla quale occorre senz'altro rimandare^v.

Tutto questo materiale sembra ampiamente sufficiente a dare il quadro generale della situazione. Basterà dunque aggiungere che oggi le parti vecchie dei due paesi originari sono costituite da tessuti e immobili quasi esclusivamente residenziali, oltre 700 edifici che però ospitano una popolazione relativamente modesta, difficile da stimare ma dell'ordine delle 2000 persone e cioè grosso modo un ottavo di quella che risiede nel Comune. Molte abitazioni e intere case di tipo tradizionale (a corte, a ballatoio) non sono più occupate, spesso da anni, così come sono abbandonati diversi rustici di origine rurale e altri depositi magari già riutilizzati in passato per altre funzioni. Poche industrie o attività artigianali sopravvivono in alcuni dei tanti capannoni che negli anni andati si erano inseriti fra le case, spesso occupando anche interi isolati, e che ora appaiono fatiscenti e in gran parte deserti. Qualche bottega artigiana e una certa presenza commerciale ravvivano soltanto alcune strade e qualche slargo - non ci sono piazze, oltre a quelle delle due chiese principali di Somma e Mezzana - ma le molte serrande abbassate mostrano chiaro quanto sia difficile reggere la concorrenza dei centri commerciali moderni che popolano la periferia e la grande "strada mercato" del Sempione, ai limiti del Comune. Insomma, il profilo dei luoghi è quello tipico di un distretto seriamente in crisi.

Le criticità edilizie

Come s'è accennato, analogamente a tutti i centri storici non ingessati dall'assenza del progresso, anche quelli di Somma e Mezzana portano le stigmate delle sostituzioni edilizie realizzate nei decenni passati, che ne hanno pesantemente modificato e imbruttito il volto. Nella generalità dei casi si tratta di grandi e anonimi edifici decisamente fuori scala rispetto all'edilizia tradizionale, che sono tipologicamente superati e mostrano già vari segni di invecchiamento e deperimento^{vi}. Anche moltissimi immobili di fattezze tradizionali sono stati riformati e imbruttiti maldestramente negli stessi decenni^{vii}, né sono mancate - dopo quella del Sempione - le ferite apportate alla forma urbana medievale e sette-ottocentesca da altri interventi viabilistici, fra cui alcuni recenti (p.es. corso Europa).

Queste ferite, che stentano sempre a rimarginarsi e di cui rimangono tracce evidenti nel diverso orientamento e nelle caratteristiche disparate degli edifici fronteggianti, oltre a rompere e frammentare la sequenza degli spazi pubblici civili e religiosi, hanno trasfigurato il volto dell'abitato, contribuendo così a indebolire (molto più di quanto abbiano effettivamente modificato) l'immagine complessiva dei due centri e la loro identità. Ma il grosso del loro vecchio corpo non è cambiato gran che: al contrario, a parte le modificazioni appena accennate - peraltro vistose e controproducenti - nei tessuti interni largamente sopravvissuti le manomissioni sono state relativamente contenute e tutto sommato l'insediamento storico si è conservato meglio di quanto sia avvenuto in altre realtà lombarde dove la pressione alle trasformazioni è stata altrettanto forte. In effetti, di fronte a una figura e a un assetto funzionale (ed economico-sociale) certamente insoddisfacenti, va osservato che tale giudizio negativo discende dalla presenza non tanto di una mutazione degenerativa irrimediabile, ma piuttosto di un pessimo stato di manutenzione generale dell'abitato. Per un motivo o per l'altro (interamente o parzialmente abbandonati che siano, o al contrario tutti abitati fittamente) troppi edifici civili sono evidentemente mal tenuti, troppi mostrano condizioni funzionali non adeguate alle necessità correnti attuali, troppi hanno bisogno quantomeno di una buona ripulitura estesa alla rimozione delle infinite, orrende superfetazioni. E nello stesso stato si trovano anche alcuni immobili di maggiore pregio architettonico o storico-documentario. Cadenti, abbandonati o male utilizzati sono poi quasi tutti gli organismi rustici tradizionali quali ad esempio fienili, stalle, magazzini, ancora numerosi e alcuni dei quali di particolare interesse come testimonianza storica e della cultura materiale, che un impianto normativo inadeguato o una sua interpretazione troppo restrittiva non ha permesso di adattare ad usi più proficui.

In una condizione diversa - ma sempre negativa - si trovano parecchi vecchi edifici ristrutturati. Qui i lavori di sistemazione hanno generalmente migliorato le dotazioni degli alloggi e hanno consolidato le strutture edilizie, ma solo raramente hanno interessato interi organismi e quasi sempre senza rispettare le caratteristiche della tradizione edilizia locale: al contrario, la sostituzione degli infissi, l'uso di tinteggiature diverse rispetto a quelle tradizionali, la rimozione di

elementi costruttivi originali come ballatoi, portoni, coperture e la loro sostituzione con altri manufatti non congrui sono avvenuti per singole unità immobiliari e hanno trasfigurato le fisionomie complessive rendendo quasi sempre impossibile la lettura e il godimento delle loro caratteristiche. Gli effetti di questa minuta ma massiccia attività di consolidamento possono essere ben osservati all'interno delle molte corti, dove è facile percepire come una malintesa volontà di caratterizzare la propria dimora e di renderla riconoscibile abbia prodotto una vera cacofonia architettonica: facciate multicolori e incongrue, tutti i tipi di ringhiere, parapetti, infissi, porte e portoni d'accesso, differenze di quota dei ballatoi e degli sporti dei tetti, recinzioni di ogni genere e foggia che frammentano lo spazio, pullulare di box, tettoie, baracche e altri volumi di servizio che rendono praticamente irriconoscibile l'immagine e l'impianto complessivo di questi spazi interni. Causa di tutto ciò è certamente l'estremo frazionamento della proprietà immobiliare, che - se negli anni passati ha ostacolato manomissioni più radicali - oggi fa da freno a ogni azione coordinata: come altrove, anche a Somma è attraverso questa piccola attività "individuale" che sono avvenuti e stanno avvenendo la maggior parte degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre i grandi interventi organici - prescindendo dai loro risultati, spesso anch'essi discutibili - sono assai rari, appunto perché di più difficile gestione (si pensi ai risultati di uno strumento come quello dei "piani di recupero", previsti proprio per facilitare l'intervento coordinato di una pluralità di operatori, ma che nel tempo si sono ridotti ad ambiti sempre più ristretti finendo con l'ottenere l'esatto contrario di quella conservazione non solo edilizia, ma anche urbanistica e ambientale, per la quale erano stati predisposti).

Di sicuro, comunque, questo innegabile degrado fisico - a cui è relativamente facile (e quindi ancor più doveroso) porre rimedio - contrasta fortemente con tutti gli altri indicatori del livello di sviluppo raggiunto dalla comunità locale, la quale non mostra reali problemi di tipo economico. D'altra parte esso riflette l'immobilismo di questi luoghi, o peggio il loro continuo declino demografico e il mancato inserimento di attività dinamiche e remunerative, che contrasta con la vivacità delle altre zone dello stesso Comune e dell'intero suo distretto. Ma questa scarsa vitalità è pure dovuta in gran parte alla impossibilità di assicurare quelle condizioni abitative moderne che invece sono presenti - senza problemi apparenti - in tutto il contesto circostante, costituito da una vasta conurbazione di villette, palazzine e centri commerciali.

Probabilmente tale impossibilità si spiega in due modi. Da una lato infatti c'è l'intrinseca difficoltà di accesso, manovra e sosta veicolare nei tanti vicoli e nelle stesse corti più interne (ma anche le strade strettissime impediscono una vera "circolazione" urbana, oltre che ovviamente il parcheggio), la quale ostacola l'inserimento delle funzioni "moderne" che non possono farne a meno. Dall'altro c'è l'assenza di un'adeguata regolamentazione attiva o passiva degli interventi edilizi ed urbanistici, quella che in altri casi - rendendo il cuore quantomeno competitivo con le membra - ha avuto ben diversi risultati^{viii}. Sulla prima problematica - come in tutti i centri storici - non c'è molto

da fare in termini urbanistici, salvo provvedere con interventi al contorno (che però spettano al nuovo PGT) e con azioni regolamentatrici della circolazione (previste nel Piano urbano del traffico allo studio). La seconda invece è la valutazione delle potenzialità latenti, che pure a loro volta non mancano.

Le frazioni

All'interno del territorio amministrativo di Somma Lombardo, si distinguono tre frazioni considerate come "satelliti autonomi" del tessuto urbano centrale, che si localizzano ai margini del territorio stesso: Coarezza, Maddalena, Case Nuove.

Coarezza

Il vecchio paese, di circa 600 abitanti, sorge su un terrazzo affacciato sul Ticino, in una posizione ambientale e paesaggistica straordinaria e molto apprezzata dai tanti che frequentano il Parco, e ha un interessante nucleo di case, corti e vicoli tradizionali, una bella chiesa, qualche altro curioso piccolo complesso votivo nonché diverse cascate isolate tutt'attorno, che però ormai hanno perso i caratteri rurali originari. Le qualità del sito purtroppo non trovano corrispondenza nella porzione periferica dell'abitato, che si è estesa banalmente nella piana, e cozzano con la vicinissima e ineludibile presenza del grosso stabilimento Sironi, in continua crescita verso il declivio sul fiume.

Nel nucleo storico ci sono diversi immobili abbandonati e alcuni ruderi da recuperare o rimuovere. Le prestazioni complessive di questo interessante patrimonio abitativo non sono molto cattive, ma neppure eccellenti. Si tratta non solo di un centro di valore storico-documentario, ma anche di una vera e propria risorsa insediativa notevole nel territorio comunale, che necessita di condizioni favorevoli per interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, e quindi appare opportuno dichiarare l'intero nucleo storico zona di recupero.

Invece la modestissima qualità insediativa (e in parte edilizia) dell'abitato recente appare assai difficile da migliorare, mentre il recente intervento residenziale su Via Colombo dimostra un notevole sforzo edilizio.

Risulta pressoché assente la dotazione di servizi pubblici, a parte un asilo Parrocchiale convenzionato con il Comune e un piccolo ambulatorio medico, dopo che l'unica scuola elementare presente è stata chiusa, e tutt'ora la struttura è adibita a sede della Pro Loco locale.

Non meno irrilevante appare la richiesta di dotazione di parcheggi pubblici per poter garantire al sito una maggiore accessibilità da parte dei molti assidui visitatori che nel fine settimana si concentrano lungo le alzaie del fiume, e perfezionare - verso sud - il sistema degli accessi pedonali e ciclabili alla brughiera che sta sopra il terrazzo del Ticino, molto frequentati dai visitatori, avvalendosi delle vecchie strade consortili superstiti e dei percorsi di servizio degli elettrodotti. Esiste un servizio autobus con il centro di Somma che garantisce nell'arco della giornata circa dieci corse, permettendo alla popolazione (specialmente costituita da anziani) un collegamento diretto con la città.

Maddalena

La parte originaria occupa a sua volta un terrazzo, più lontano però dal Ticino, e converge su una sola vecchia strada (via S. Giovanni Bosco) con qualche interessante corte e con serie di organismi ilinea, tutti complessi di tipo tradizionale di varia natura - di origine vuoi agricola, vuoi operaia - mentre sia la vecchia che la nuova chiesa sorgono più lontano. Attorno al nucleo storico e al di là della via Maddalena, che lo lambisce prima di scendere al fiume, si sgrana invece la solita modesta, piccola e banale periferia di case, villette e palazzine - ivi compresi tre belle case operaie dell'ex Visconti di Modrone, un insediamento di edilizia convenzionata e un ancor più recente grosso blocco mimetizzato da casa tradizionale - dove si trovano tutti i servizi e le attrezzature. La frazione è più penalizzata di Coarezza dal rumore delle rotte di decollo da Malpensa 2000, tanto che ricade interamente nella zona acustica B.

Per gli aggregati di antica formazione - forse meno interessanti e sicuramente più deturpati da inserti recenti di quelli di Coarezza - vale quanto detto per quel nucleo storico, sia pure a scala decisamente minore data la differenza qualitativa e la diversa estensione dei due borghi.

L'espansione di quelli recenti con nuovi insediamenti residenziali appare impensabile in questa zona acustica, così come è impensabile - per contro - sia un "riciclaggio" di Maddalena al modo di Case Nuove, sia un analogo sviluppo di insediamenti collegati alle attività aeroportuali, data la sua posizione remota. L'unico elemento da segnalare come sviluppo per la frazione, consiste nella conclusione della Casa di Riposo per anziani in corso di attuazione.

Case Nuove

La frazione di Case Nuove è interessata da un recente processo di sperimentazione per il riutilizzo del patrimonio edilizio, legato allo sviluppo dell'Aeroporto Intercontinentale della Malpensa.

Le aree interessate dal processo di delocalizzazione corrispondono di fatto all'intera frazione, localizzata al confine nord-ovest dell'area aeroportuale.

Si tratta di un sistema insediativo strutturatosi a partire da due nuclei storici: la cascina del toponimo, con la chiesa e qualche altra vecchia casa tradizionale, e la Cascina Bellaria, che è ancor più contenuta e meno caratterizzata.

La condizione che si presenta oggi è di totale disomogeneità, data la frammistione tipologica di villini, case a schiera e palazzine che caratterizzano le recenti espansioni, a ciò si aggiunge la presenza dei nuclei storici seppur modificati in epoche più recenti.

Si amplifica ulteriormente questo carattere, se si considera la significativa presenza di altri tipi edilizi, principalmente destinati ad attività produttive.

All'interno del tessuto più consolidato, si trovano presenti ingenti superfici agricole unitamente a talune aree con copertura boscata, che vanno a interporsi tra un isolato edificato e l'altro.

A fianco della prevalenza residenziale delle aree interessate dal processo di delocalizzazione, si nota la presenza di alcuni edifici con diversa destinazione d'uso, principalmente a carattere artigianale o industriale.

Da evidenziare la presenza in loco di alcune funzioni di interesse pubblico o generale, rilevanti alla scala della stessa frazione, come la Sala Civica e l'ambulatorio e l'Istituto di Formazione Settore Aeronautico ricadente nell'Accordo di Programma..

Trattandosi di un nucleo stabilmente consolidato, risulta essere pertanto dotato delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, condizione che non sempre, in situazioni analoghe di ambiti periferici, si presenta con aspetti qualitativi così avanzati.

Accordo di Programma in Località Case Nuove

Nella tavola C1 dell'azzoneamento è stato individuato il perimetro dell'Accordo di Programma finalizzato alla *“Realizzazione di un polo per la formazione ed il lavoro dedicato ai settori aeronautico, della logistica e dei trasporti come strumento di sviluppo ed innovazione per il sistema aeroportuale”*.

Con D.G.R. n. VIII/010036 del 7 agosto 2009 la Giunta Regionale delibera di promuovere tale Accordo di Programma avente come soggetti interessati all'Accordo stesso Regione Lombardia e Comune di Somma Lombardo.

La Giunta Regionale considera in fase di delibera, che il progetto di realizzazione del nuovo centro di formazione costituisce opportunità, da una parte capace di potenziare il sistema formativo legato ai profili professionali destinati al sistema aeroportuale come elemento strategico di sviluppo, e dall'altra capace di realizzare un intervento di riqualificazione del territorio anche in un'ottica di contrasto alla crisi occupazionale.

Tale opportunità si colloca in piena coerenza con l'Accordo di Programma Quadro in materia di trasporti Aeroporto Intercontinentale di Malpensa *“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”* (stipulato in data 31 Marzo 2000). Nello specifico il citato Accordo di Programma Quadro individua, tra le altre, la frazione Case Nuove in Somma Lombardo quale nucleo abitativo da assoggettare ad interventi di riqualificazione diretti alla riduzione dei disagi per i residenti o di eventuale trasformazione urbanistica.

4 VARIANTE PER LA ZONA OMOGENEA "A1" DEL 2002

Introduzione

Nel 2002 è stata redatta la Variante per la zona omogenea "A1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Somma Lombardo.

Si sono definito un nuovo perimetro dei nuclei storici costituito da tutte le porzioni di più antica formazione dei due abitati principali di Somma e Mezzana Superiore che - con il nucleo più piccolo di Vira, pure inglobato nella nuova zona "A1" - rivestono particolare interesse architettonico, insediativo, storico-documentale e ambientale, nonché da alcune aree circostanti o intercluse che le integrano sotto questi profili e quelli urbanistici^{ix}.

La Variante mirava a suscitare quella diffusa azione di **conservazione attiva** dei due centri storici che è indispensabile per consentire il riuso e l'effettivo rilancio del loro patrimonio immobiliare e insediativo nel quadro delle attuali prospettive di sviluppo dell'intero Comune, e quindi punta alla eliminazione delle criticità edilizie e urbanistiche, individua le numerose potenzialità latenti e sollecita le iniziative degli operatori a coglierle mediante opportuni interventi di trasformazione, dei quali fornisce sia regole, criteri e indirizzi generali, sia disposizioni e prescrizioni specifiche.

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione alla Variante del 2002. Tale Variante è stata ripresa integralmente e riconfermata nel PGT, e le modifiche effettuate riguardano l'aggiornamento dei dati riportati, mentre non sono variati gli obiettivi contenuti.

Si riportano di seguito le modalità di attuazione e la regolazione degli interventi edilizi.

Le modalità di attuazione e la regolazione degli interventi edilizi

La Variante è stata attuata utilizzando i suoi materiali nel modo usuale, indicato nell'articolo 14 comma 2 delle NTA. Come criterio generale si distinguono due situazioni: gli interventi sugli edifici esistenti che non comportano aumento dei volumi attuali (salvo quelli di eventuale modifica stereometrica derivanti da compensazioni e/o trasferimenti volumetrici in ordine a esigenze di miglioramento estetico degli immobili e delle loro pertinenze), e quelli che invece comportano la realizzazione di nuovi volumi e/o fabbricati.

I primi - e cioè le opere ascrivibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro, al risanamento, all'adeguamento igienico e tecnologico, alla ristrutturazione edilizia e a tutte le declinazioni degli interventi di conservazione totale o parziale dell'esistente - possono essere eseguiti direttamente.

Invece gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia (intendendo per tale la demolizione totale di un fabbricato e la sua ricostruzione, consentite soltanto per alcune categorie di edifici, come vedremo) che eventualmente comportano un aumento volumetrico, quelli e quelli di nuova edificazione (e cioè relativi a fabbricati che possono sorgere su suoli o in fondi attualmente privi di

costruzioni, ovvero a volumi non riferibili agli ampliamenti o alle sostituzioni edilizie di cui sopra) richiedono sempre la formazione e l'approvazione di piani attuativi convenzionati di iniziativa privata o pubblica, per alcuni dei quali - quelli ricadenti negli otto comparti - la Variante fornisce indicazioni progettuali più specifiche.

Quanto alle tipologie degli interventi edilizi, è importante osservare subito che il progetto specifica **le opere** anziché i procedimenti amministrativi necessari per la loro realizzazione, peraltro stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale, la cui applicazione spetta all'Ufficio Tecnico. Questa scelta è motivata dal fatto che sia le definizioni delle modalità attuative, sia la loro interpretazione giurisprudenziale, sono soggette a continui cambiamenti definitivi che non assicurano quella stabilità nel tempo che è necessaria a governare con costanza le trasformazioni insediative (ad esempio, come è noto, il termine "ristrutturazione edilizia" individua un insieme di opere edilizie, una categoria di oneri concessori e una specifica procedura per la presentazione e l'autorizzazione dei lavori, dunque una pluralità di contenuti che la legislazione ha modificato nel tempo e continua a modificare, il che spesso genera paradossi e confusioni; e la stessa cosa vale per la "manutenzione straordinaria", per il "restauro", il "risanamento conservativo" e molte altre categorie d'intervento). Definire le opere anziché i procedimenti intende appunto ovviare a questo eccessivo ambiguo e rischioso carico semantico dei termini^x.

Naturalmente, salvo diversa disposizione del progetto e/o delle NTA, tutti i vincoli di natura generale e particolare vigenti nella zona "A" ed evidenziati nella tavola C2.1 e C2.2 di analisi vanno comunque rispettati, osservando che le prescrizioni cui attenersi in materia sono quelle riportate nei provvedimenti istitutivi delle autorità che hanno imposto i vincoli stessi, o altrimenti sono reperibili nei disposti legislativi e regolamentari generali vigenti che li riguardano.

Gli interventi negli edifici esistenti

Per costruire il sistema di regolazione degli interventi edilizi negli edifici esistenti si desaminano due insiemi di assunti.

Il primo concerne la qualità generale che va assicurata a tutte le opere comunque ammesse (e in realtà vale anche per le nuove costruzioni di cui diremo avanti). Anzitutto si richiede che ogni intervento sia sempre rivolto a migliorare l'assetto insediativo esistente, a renderlo più conforme alle esigenze degli usi contemporanei e dello sviluppo della comunità, a recuperare le sue potenzialità latenti e accrescere le sue capacità prestazionali; ma che contemporaneamente miri pure a rispettare ed esaltare le caratteristiche architettoniche, urbanistiche e ambientali dei luoghi puntando in primo luogo al riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente e alla valorizzazione delle qualità storico-ambientali e civili dell'abitato, tutelando attentamente quelle presenti e facendole riemergere se e ove sono offuscate. A tal fine si stabilisce che i lavori debbano sempre

comprendere la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici che ne sono oggetto e in particolare delle corti interne, alle quali va sempre assicurata una sistemazione decorosa e conforme alle tipologie insediative storiche. Inoltre si prescrive che ogni opera adotti modalità esecutive, tecnologie, materiali ed elementi costruttivi propri della cultura edilizia locale, con riferimento alle tipologie insediative tradizionali. Infine, si ritiene che per garantire l'unitarietà formale e la conservazione delle caratteristiche edilizie tradizionali l'Amministrazione comunale debba chiedere che i materiali, la forma, i colori e le tecniche costruttive con le quali sono realizzate le coperture, le finestre, gli scuri, gli infissi, i ballatoi, i rivestimenti, le tinteggiature e di tutti gli altri elementi che costituiscono la facciate degli edifici, nonché i materiali e le soluzioni adottate per la sistemazione degli spazi aperti esterni e interni, siano uguali a quelli già esistenti e/o prevalenti nel circostante contesto insediativo. I criteri e gli indirizzi cui attenersi in merito a tutto ciò sono forniti dalla citata Guida tecnica, soprattutto per quanto riguarda le opere e gli interventi che rientrano - in generale - nella vasta categoria del recupero.

Gli assunti del secondo insieme riguardano invece le modalità del controllo. Si parte dall'idea che, a prescindere dal suo valore monumentale o storico-documentario, il primo presupposto per la conservazione di qualunque immobile sia la sua fruibilità, ovvero che non sia possibile mantenere "vivo" uno spazio costruito senza qualcuno o qualcosa che lo adoperi, concetto che può essere facilmente esteso dal singolo organismo edilizio alla città, in particolare nella zona "A1". D'altra parte, si ritiene tanto più probabile che un immobile male o sotto utilizzato venga recuperato e ri-fruito a dovere, quanti meno ostacoli si infrappongono alle attese e agli intenti di chi vi interviene; e come s'è visto, la massima riduzione di tali ostacoli è l'obiettivo principale perseguito nella zonizzazione (zona mista prevalentemente residenziale). Ma concedere il massimo grado di libertà agli interventi comporta troppi rischi nei riguardi dell'altro obiettivo di fondo, la conservazione edilizia e insediativa. In questa prospettiva - come s'è già detto - quello che bisogna determinare è il giusto **grado di protezione** da assicurare a ogni elemento, valutando caso per caso quale è il suo valore e quindi la sua "trasformabilità intrinseca" alla luce degli intenti di conservazione attiva e di valorizzazione ai quali la Variante si ispira, e ovviamente nel rispetto delle regole stabilite in materia di usi del suolo, degli edifici e della viabilità.

La determinazione di questi gradi di protezione e di conseguenza delle opere edilizie realizzabili immobile per immobile discende da una attenta analisi delle loro caratteristiche architettoniche e tipologiche, dello stato di conservazione, delle possibilità di utilizzo e del grado di trasformabilità, del valore storico-documentale e delle relazioni che ciascuno intrattiene con gli altri, ovvero delle caratteristiche insediative e morfologiche dei siti. La schedatura degli edifici di particolare pregio e le undici tavole di rilievo documentano buona parte di questo impegnativo lavoro.

Con tali presupposti nel complesso della nuova zona "A1" sono individuate sette categorie di gradi di protezione (o se si vuole di "trasformabilità", nel senso che al grado di protezione più elevato

corrisponde la trasformabilità minima) ascrivibili agli oltre 700 edifici presenti o a loro parti significative, quali le facciate o singole unità funzionali, le quali determinano altrettante tipologie di modalità operative ad essi correlate, disciplinate dal Titolo III e IV delle NTA, intendendosi che laddove non sia indicato diversamente, i suoli non edificati sono assoggettati alle medesime disposizioni degli immobili di cui sono pertinenza catastale. In estrema sintesi, le prime quattro categorie si riferiscono a immobili o loro parti dotati di significato sotto il profilo architettonico-edilizio, storico-documentale o urbanistico-ambientale, o che rappresentano simboli rilevanti per la comunità locale, e che quindi vanno mantenuti (ovvero, che non possono essere demoliti) ma con gradi di protezione differenti a seconda del loro valore intrinseco, gradi che variano dal livello massimo della categoria A fino a quello minimo della categoria D. Alle tre categorie successive (E, F e G) appartengono al contrario le situazioni più problematiche, gli edifici dissonanti, brutti, quelli che stonano con le caratteristiche complessive dei due centri storici e che li deturpano, dove non sono posti gradi di protezione in quanto l'azione richiesta è al contrario il miglioramento della situazione esistente e dunque la sua trasformazione, anche profonda^{xi}.

Di seguito in dettaglio si disaminano le singole categorie.

Gli **edifici di tipo A** sono quelli "monumentali", cioè gli immobili del massimo rilievo architettonico, storico-documentario e ambientale presenti a Somma e Mezzana, meritevoli della massima tutela pur mirando sempre, al contempo, a una loro efficace funzionalizzazione: il Castello visconteo con il suo bellissimo parco, parte delle Fattorie Visconti, l'ex convento dei Padri Miniati ora villa Dolci - Melzi d'Eril, le chiese di S. Bernardino, S. Agnese, S. Vito, S. Stefano e quella sconsacrata di S. Antonino di via Costa a Mezzana, benché in parte distrutta. Naturalmente, in quanto già vincolati ai sensi della legge 1089/1939, le opere realizzabili in questi complessi vanno autorizzate preventivamente dalla Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali.

Gli interventi in questi **organismi monumentali** devono rispondere ai criteri del restauro scientifico, badando alla ricostruzione filologica delle caratteristiche architettoniche e ambientali originarie. Comunque, sono ammessi la sostituzione degli elementi deteriorati con altri uguali per materiali, tecniche, forme e caratteristiche; il ripristino delle parti mancanti e la demolizioni di quelle non congrue; la possibilità di realizzare delle tramezzature e delle piccole modifiche distributive mediante eventuali accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari; i necessari adeguamenti igienici e tecnologici, purché rispettosi dei valori architettonici, storico-documentali e ornamentali. Sono anche permessi impieghi diversi da quelli originali o attuali, ma solo se congruenti e compatibili con le caratteristiche precipue degli edifici, delle loro pertinenze e del loro contesto urbano.

Gli **edifici di tipo B** sono i "palazzi" dell'edilizia nobiliare (nella maggior parte dei casi riconoscibili per l'imponenza, l'altezza complessiva e quella degli interpiani, la posizione isolata) e alcune case

tradizionali di pregio particolarmente interessanti sotto il profilo architettonico, tipologico e storico-documentario. A titolo di esempio fanno parte di questa categoria il palazzo Viano - Visconti, che è l'attuale sede municipale, e quella precedente, la Canonica; il palazzo settecentesco di piazza S. Stefano a Mezzana, il palazzo Campagna che ospita la Fondazione Casolo, il palazzo di via Milano 32, ma anche complessi e tipologie con altre caratteristiche come la villa di via Campana-Villoresi, con il suo bellissimo portale di ingresso al giardino, gli immobili di via De Amicis 48 e di via Battisti 30 a Mezzana. Senza essere monumentali, questi **organismi civili notevoli** e altri dello stesso genere sono tuttavia molto importanti sia in sé, sia per quanto conferiscono o possono conferire al valore dell'immagine complessiva della zona "A1", e per questo vanno conservati e valorizzati con la massima cura mediante opere di risanamento, consolidamento e recupero che tuttavia consentano di adeguarli alle necessità d'uso moderne, ovvero a migliorarne le prestazioni sotto i profili funzionale e igienico-sanitario.

Anche in questi casi sono ammesse tutte le opere necessarie al consolidamento e al recupero edilizio e funzionale degli immobili, ma solo in quanto compatibili con le loro caratteristiche insediative, architettoniche, tipologiche e decorative. La modifica delle unità immobiliari è pure consentita se però non altera la tipologia, la posizione e la conformazione dei disimpegni verticali ed orizzontali, degli spazi unitari e di quelli significativi o caratterizzati da elementi di pregio. Inoltre è pure permesso di apportare delle parziali e limitate modifiche ai prospetti, a patto però che siano migliorative della situazione esistente o ripristinino quella originale, da documentare.

Gli **edifici di tipo C** sono i non pochi vecchi fienili, stalle, magazzini - sorti anch'essi in un passato ormai lontano e a loro modo significativi - che, pur essendo in gran parte abbandonati, degradati e comunque sottoutilizzati, testimoniano tuttora validamente la buona qualità della rilevante componente rurale dell'insediamento originario di Somma e Mezzana e il suo ruolo nella conformazione complessiva attuale della zona "A". Tali **organismi rustici di pregio** non vanno perduti, ma meritano di essere rimessi in gioco e quindi recuperati per usi contemporanei ovviamente diversi da quelli iniziali, a condizione però che i loro principali e originari connotati costitutivi siano conservati ovvero ripristinati, se non sono compromessi davvero irrimediabilmente. A tal fine gli interventi devono garantire un uso più confacente di questi edifici anch'essi "storici", e al contempo mantenere e valorizzare la presenza di ogni elemento costruttivo o decorativo di carattere testimoniale ed eventualmente artistico, o comunque significativo quale documento di cultura materiale. Particolare attenzione va conferita alle strutture originali: quelle portanti in mattoni o pietra (spesso a secco), le coperture laterizie a due falde o a padiglione e i loro elementi di sostegno (pilastri in laterizio, capriate ecc.), le murature perimetrali e specialmente quelle di testa, le scale e i ballatoi (soprattutto se di legno). E' permessa la realizzazione di nuove tamponature, di scale e nuovi collegamenti orizzontali e verticali, di nuove solette, di divisorii e

tramezzature interne e di tutte quelle opere che sono atte ad assicurare un più efficiente utilizzo di questi organismi, per le quali la Guida tecnica fornisce le indicazioni necessarie.

Nella categoria degli **edifici di tipo D** rientrano due distinti insiemi di **edifici civili correnti** di genere più o meno tradizionale, e cioè:

- a) i numerosi esemplari di tipica, vecchia casa lombarda di paese (in linea, a corte o isolata) nei quali si materializzano le specifiche qualità architettoniche della tradizione insediativa locale, ovvero quei fabbricati che - senza essere necessariamente antichi - contribuiscono però coralmemente, ciascuno per la sua parte e a suo modo, a caratterizzare uno specifico *genius loci* e a imprimere al vecchio abitato proprio quel volto accattivante che si intende rivalutare;
- b) alcune ville, palazzine e altri edifici recenti appartenenti a tipologie anche diverse da quelle tradizionali, ma comunque gradevoli, i quali non stridono nei tessuti urbani e negli ambienti circostanti e anzi talvolta li qualificano.

Questa edilizia civile corrente va dunque mantenuta con amore e rivitalizzata, ripristinando i suoi connotati originari se e dove sono stati compromessi da interventi successivi, il tutto nel quadro di azioni di conservazione attiva che - pur puntando alla sua valorizzazione funzionale - devono sempre mirare al recupero architettonico e insediativo. Ma proprio perché le viene riconosciuto soprattutto un valore "corale" o contestuale, si ammettono trasformazioni anche rilevanti dei singoli immobili purché se ne rispettino le caratteristiche tradizionali sotto il profilo tipologico, stereometrico, architettonico e compositivo, come appunto indicato nella Guida tecnica. Così, per esempio, gli interventi di recupero non possono modificare le sagome esistenti, salvo due importanti eccezioni: quando sono finalizzati a equiparare l'altezza dei fronti stradali con quelle degli edifici contermini e/o quando è bene uniformare e rendere più armoniosi i prospetti, e quindi occorre eliminare denti, risalti, riseghe e altre piccole deformazioni dovute ad aggiunte e superfetazioni incongrue e/o a incompletezza esecutiva, magari inglobando nel corpo principale per trasferimento i piccoli volumi che ingombrano le corti e gli spazi interni. In ogni caso i prospetti stradali non possono superare i 13 metri d'altezza e soprattutto il volume complessivo esistente non può essere accresciuto, salvo le citate compensazioni rese possibili dalla demolizione degli accessori di pertinenza.

Gli **edifici di tipo E** sono parecchi brutti **immobili dissonanti** nella zona "A1", in particolare quelli realizzati dopo gli anni '50, spesso assai grossi, e diversi altri del genere tradizionale (e cioè in origine dei tipi B, C e D) che sono stati imbruttiti maldestramente nello stesso periodo. Come s'è avuto più volte modo di dire, le volumetrie, le altezze, le tipologie e i caratteri architettonici di questi fabbricati privi di qualunque pregio stridono con quelli dei tessuti edilizi tradizionali circostanti e la loro presenza - spesso in punti cruciali - deturpa gravemente l'intera immagine non solo della vecchia Somma e della vecchia Mezzana, ma dell'intero dell'abitato.

Questa edilizia corrente non contestualizzata, essendo recente, non richiede né gradi di protezione né profondi interventi di miglioramento funzionale e dunque un vero e proprio recupero, ma certamente impone - salvo procedere a importanti interventi di sostituzione e quindi di ristrutturazione urbanistica con volumetrie assai inferiori a quelle attuali - una significativa azione di adeguamento formale, e tal fine va colta ogni opportunità offerta dalle circostanze. Le opere ammesse sono le stesse degli edifici civili correnti della categoria D, ma in questo caso si consente (o meglio, si auspica) la demolizione con ricostruzione, subordinata alla approvazione di un piano attuativo e nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti dal DM. 1444/67, cioè 2,5 mc/mq, pur nella consapevolezza che molte di queste situazioni - per esempio i brutti condomini realizzati negli anni '60 lungo il Sempione - esigono interventi migliorativi tanto necessari quanto difficilmente realizzabili senza un massiccio intervento della mano pubblica, peraltro improbabile per i suoi costi economici e sociali.

Gli **edifici di tipo F** sono numerosi fabbricati civili e produttivi, ma soprattutto rustici, stalle, fienili, magazzini, depositi, box ecc., cioè edilizia mista scadente, spesso abbandonata e priva di ogni valore sotto il profilo architettonico o storico-documentario. In generale questi **immobili scadenti**, talvolta cospicui ma oggi deplorabilmente inutili, versano in un pessimo stato di conservazione e dunque agiscono anch'essi da gravi detrattori delle qualità ambientali locali e della zona "A1" nel suo insieme. Per sottrarre tali pesanti fardelli alla condizione attuale di congelamento e degrado e a tutte le sue riverberazioni negative si impone di rimettere in gioco se non altro i loro volumi, che spesso rivelano elevate potenzialità e comunque rappresentano una risorsa irrinunciabile per gli obiettivi complessivi. Naturalmente questo genere di recupero volumetrico per usi contemporanei più proficui, da abbinare anche qui a una significativa azione di ricontestualizzazione e riadeguamento architettonico e delle tipologie insediative, implica che si creino adeguate opportunità di trasformazioni delle configurazioni e delle disposizioni esistenti, per poi poterle indirizzare a dovere.

Seppur dissonanti come quelli di tipo E e quindi anch'essi non meritevoli di alcun grado di protezione, gli edifici di questa categoria hanno dimensioni più contenute, perlomeno rispetto all'area pertinenziale, e si prestano con maggiore facilità a interventi radicali di miglioramento e riqualificazione. Per questo, oltre a tutti gli interventi di conservazione attiva contemplati per gli edifici civili, se ne consente anche la demolizione con ricostruzione, per favorire le quali è ammesso un eventuale, contenuto aumento volumetrico (+10%), nel qual caso però si richiedono la redazione e l'approvazione di un piano attuativo e il puntuale rispetto delle densità edilizie massime ammesse nonché delle indicazioni della Guida tecnica.

Gli **edifici di tipo G** sono piccoli fabbricati, in genere assai malconci, a servizio degli immobili di cui sono pertinenza: tettoie, baracche, legnaie e simili altri depositi, servizi igienici, box e simili

modestissimi volumi **accessori** che, oltre ad avere un limitato valore funzionale e/o a essere utilizzati impropriamente, il più delle volte hanno invaso disordinatamente le corti deturpando i loro spazi originari la loro configurazione regolare, rendendola illeggibile.

Nelle configurazioni attuali questi modesti e brutti edifici, peraltro poco disponibili a riusi o adattamenti, non meritano certamente una protezione e tantomeno un recupero; anzi, la loro rimozione si impone soprattutto sotto il profilo formale, sicché per favorirla si consente - ma a certe condizioni - il trasferimento della loro volumetria e quindi la sua ricostruzione in posizioni diverse, tali cioè da assicurare e recuperare l'integrità planimetrica delle corti.

Se quello fin qui delineato esprime nella sostanza i meccanismi e le scelte per la regolazione degli interventi sugli edifici esistenti, il quadro di sintesi allegato fornisce una rassegna comparativa delle opere realizzabili all'interno delle singole categorie di edifici esistenti, dal quale emerge chiaramente la successione decrescente dei gradi di protezione.

INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI (NTA da articolo 27 a 33)

Categorie di edifici:

	A	B	C	D	E	F	G
aumento di volume	no	no	no	no	no	+10% If medio di zona (max 2,5 mc/mq) con PA e con Guida	no
modifiche stereometriche con compensazione e/o trasferimento di volume per conformare altezze e allineamenti delle fronti	no	no	no	limitate e solo con Guida H max=13 m	richieste e solo con Guida H max=13 m	richieste e solo con Guida H max=13 m	demolizione e ricostruzione accorpata al volume principale
modifiche architettoniche esterne (materiali ecc.)	no	(limitate)	limitate	solo per recupero originali	richieste e solo con Guida	qualsiasi ma con Guida	
nuove finestre, porte ecc. in facciata	(solo ripristino)	solo ripristino	sì, con Guida	sì, con Guida	sì, con Guida	sì con Guida	
nuovi balconi, terrazze, ballatoi	(solo ripristino)	solo ripristino	sì, se uguali agli originali	(sì, ma con Guida)	sì, ma con Guida	sì, ma con Guida	
modifiche materiali di facciata	restauro e ripristino come originali	restauro e ripristino come originali	sì, se come originali e con Guida	sì, se tradizionali e con Guida	sì, ma con Guida	sì, ma con Guida	
sostituzione e/o integrazione di elementi costruttivi e strutturali	sì a condizioni	sì a condizioni	sì, come originali	sì, con elem. tradizionali	sì, ma con Guida	sì, ma con Guida	
eliminazione di elementi estranei e superfetazioni	sì senza compensaz.	sì senza compensaz.	sì senza compensaz.	sì, con compensaz.	(sì, con compensaz.)	(sì, con compensaz.)	
modifiche distributive interne	minime e se indispensabili	limitate e se necessarie	sì	sì ma solo se utili	qualsiasi	qualsiasi	
inserimento di nuovi solai anche in posizioni diverse	no	(no)	sì	sì, ma senza alterare i prospetti	sì	sì	
inserimento di nuove scale e nuovi disimpegni orizzontali	no	(no)	sì	sì	sì	sì	

modifiche di locali e ambienti interni	limitate, con tramezzi amovibili e senza gravi alterazioni	ridotte e solo se necessarie	sì	sì	qualsiasi	qualsiasi	
inserimento di nuovi impianti	sì, ma senza gravi alterazioni	sì, ma senza gravi alterazioni	sì	sì	sì	sì	
modifiche coperture	solo restauro e ripristino	ripristino	ripristino e rifacimento	ripristino e rifacimento	sì, ma con Guida	sì, ma con Guida	
sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)	no	no	no	no	If max=1/2If medio di zona (max 2,5) con PA e conGuida)	If max=If medio di zona (max 2,5) con PA e con Guida	solo con trasferimento di volume
demolizione senza ricostruzione	no	no	no	no	sì	sì	sì

*Tabella 4: Interventi negli edifici esistenti
(Fonte: Comune, 2002)*

5 INQUADRAMENTO PAESISTICO ED AMBIENTALE

Il territorio di Somma Lombardo, esteso per 30,54 km², occupa le propaggini meridionali delle colline moreniche attraverso le quali il Ticino ha scavato un passaggio relativamente stretto e sinuoso in una valle cosiddetta "a cassetta", per dipartirsi in più rami solo all'altezza della frazione di Maddalena, e una serie di terrazzi pianeggianti separati da ripide scarpate (le "coste"). Ne risulta un paesaggio vario e piacevole, oltre che interessante dal punto di vista naturalistico. I declivi sono ricoperti per lo più da formazioni arboree di buona qualità, come i boschi situati a nord-nord-est nel territorio comunale, nella direzione di Arsago Seprio, Cimbrio, Mornago e Quirone, mentre nelle zone a sud dell'abitato, che morfologicamente appartengono all'alta pianura e sono piuttosto aride, la vegetazione è costituita da belle brughiere e da boschi misti dove predomina la robinia.

La brughiera, un paesaggio molto tipico di tutta la plaga, a Somma assume configurazioni e denominazioni specifiche, con paesaggi a loro modo suggestivi benché talvolta assai degradati dall'opera dell'uomo. A questo degrado, che a parte il vastissimo distretto dell'aeroporto - completamente devastato, come è ovvio - ha dimensioni abbastanza circoscritte, contribuiscono in buona parte l'espandersi confuso dell'abitato e delle aree industriali, l'attività estrattiva di inerti da costruzione (soprattutto sabbia e ghiaia, diffusa lungo tutto il corso del Ticino, che ha lasciato molte e forse troppe tracce di sé anche in territorio sommese) e l'enorme numero di linee elettriche con i loro tralicci.

Tralasciando queste ultime, estremamente invadenti, i maggiori problemi di ordine ambientale e paesaggistico sono dovuti infatti alle vecchie cave che si trovano ai piedi del terrazzo fluviale. Emergono per ampiezza - oltre a quella ormai ricoperta dalla brughiera di S. Caterina - la ex cava di fronte al Tiro a Segno, la ex Sommabeton in valle Strona, le ex cave Canottieri sempre in valle Strona, le ex Ticino e Presentazzi proprio sul fiume, la ex Malpensa a fianco della SS.336 di fronte al Terminal 2 della aerostazione e proprio sotto la linea dei decolli, e infine la ex cava che stava quasi di fronte al Terminal 1, incuneata in territorio di Vizzola.

Vanno richiamati in questa sede anche alcuni vecchi insediamenti industriali più o meno dismessi, sorti con i loro canali di servizio nel distretto di Maddalena.

Comunque, al di là di questi episodi isolati ed escludendo ovviamente il caso macroscopico dell'aeroporto della Malpensa e quello degli elettrodotti, il quadro che si può tracciare è sostanzialmente positivo: nel territorio di Somma Lombardo è frequentemente presente una buona qualità paesaggistica, se non proprio ambientale, anche nei pochi residui di vera campagna, sia pianeggiante che sui pendii più dolci. Lungo il tratto somnese del Ticino si trovano inoltre pregevoli opere di ingegneria idraulica dell'Ottocento e del primo Novecento, come la Diga di Porto della Torre e la Diga di Pamperduto, con le prese del Canale Villoresi e del Canale Industriale.

L'ambiente naturale

Dai gradevoli rilievi del Monte Ameno, di Monte Sordo e Moncarletto, in parte ancora boschivi, che delimitano a sud-est la conca del torrente Strona, si gode una bella visuale panoramica sulle brughiere di Golasecca e verso la cerchia delle Alpi. Noto anche la vista del corso del Ticino dall'alto del Belvedere (sopra la diga Villoresi) e dal costone che corre lungo il fiume della brughiera del Vigano.

Assai belle sono le brughiere del Vigano e del Guaglio, di S. Caterina, di Garzonera (fra Somma e Golasecca) che presentano tuttora in molte parti l'originaria vegetazione di conifere e di erca e che sono l'ideale palestra di caccia e di equitazione, oltre che riposante oasi di natura spontanea.

Nel comprensorio sud-est del capoluogo e di Mezzana, ben esposto e ben soleggiato, tenuto a cultura, la conformazione dell'ambiente presenta minore interesse: tuttavia le estese visuali che si godono ne contraddistinguono l'ampio respiro.

Il settore a nord di Mezzana costituisce il primo tratto di una vasta plaga coltiva, a lievi conche ed ondulazioni, piuttosto umida e senza ampi orizzonti, che si lega in direzione nord-est con il comprensorio di Arsago Seprio.

La zona della Malpensa, a sud, intercala ad ulteriori brughiere, coperte in parte da boschi di pinastri, aree coltivate in cui la mancanza d'irrigazione e la costituzione permeabile del sottosuolo si riflettono sul rendimento agricolo.

Il settore del Canale Villoresi e della Maddalena, notevolmente irriguo nella parte bassa, è racchiuso fra ripidi costoni che delimitano la valle del Ticino e presenta per la limitatezza della visuale e le limitate doti paesaggistiche un aspetto non attraente.

La valle dello Strona, sensibilmente incassata nel tratto inferiore, si stende, risalendo verso nord-est, in una lunga e verde conca a prati irrigui, nettamente differenziata dalle adiacenti brughiere.

La costituzione geologica del sottosuolo presenta pressoché dovunque le medesime caratteristiche: modesto strato superficiale coltivo o di sottobosco, indi strati compatti di sabbie e ghiaie alluvionali a volte con trovanti calcarei e, come nel settore nord, con rari banchi mediocrementemente argillosi in corrispondenza ai quali si hanno talvolta falde freatiche poco profonde. Nelle zone settentrionali si hanno anche banchi di arenarie minacee con inclusioni di ligniti e di torbe.

Individuazione delle aree agricole comunali

Il Piano Territoriale Provinciale, per l'individuazione delle aree agricole ai sensi della legge 12, ha individuato, all'interno del proprio PTCP, gli ambiti destinati all'attività agricola, al fine di tutelare i suoli da utilizzi edificatori e da alterazioni della loro qualità, stabilendo nel contempo alcuni criteri per una migliore definizione a livello comunale.

Il Piano propone inoltre alcuni indirizzi per la valorizzazione delle aree agricole incentivando la salvaguardia e la valorizzazione delle aree agricole anche attraverso la riqualificazione paesaggistica e agro-ecosistemica e la multifunzionalità, favorendo le forme di fruizione.

Ai comuni è richiesto di *“concorrere alla pianificazione del territorio comunale, attraverso la messa in valore delle funzioni produttive, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale, ed altresì di mitigazione/compensazione degli effetti ambientali negativi indotti dall'urbanizzato esistente”¹*.

In quest'ottica essi devono individuare le proprie aree perseguendo gli obiettivi di mantenimento dello spazio rurale e delle risorse agroforestali e di valorizzazione delle funzioni plurime del sistema agricolo e forestale.

Le aree che il PTCP individua nel Comune di Somma Lombardo sono di modeste dimensioni su macro classe Fertile (F) e Moderatamente Fertile (MF).

In considerazione di quanto detto, nelle Tavole del Piano delle Regole saranno individuate le aree agricole comunali la cui destinazione avrà carattere di prevalenza secondo quanto disposto dalla legge 12/2005.

Attività agricole

Le attività agricole e zootecniche, mantengono un ruolo importante in questa porzione territoriale della provincia di Varese. Infatti secondo quanto riportato da ISTAT nel Censimento Agricoltura (2000) le aziende agricole presenti sul territorio risultano 27.

La Superficie Agricola Utilizzata (SAU) ammonta complessivamente a circa 2.5 km² e rappresenta l'0,8% della superficie territoriale.

A questa particolare risorsa territoriale sono associate strutture aziendali di tipo agricolo degne di nota, dal punto di vista storico-culturale-ambientale, che sono state di seguito raccolte e localizzate.

Cascina Malpensa	Cascina Mazzafame
Cascina Torretta	Cascina Della Valle
Cascina Frutteti	Cascina Caslaccio
Cascina Saporiti	Cascina Mombello

¹ Art. 44 NTA PTCP Varese

Cascina Muraccio	Cascina Belvedere
Cascina Visconti	Cascina Mulin de Mez

*Tabella 6: Edifici a cascina presenti sul territorio
(Fonte: ISTAT nel Censimento Agricoltura (2000))*



Figura 9: Identificazione cascine ed aziende agricole

Il sistema delle acque

Nel territorio comunale di Somma sono presente tre corsi d'acqua di carattere perenne, più precisamente il Fiume Ticino, il Torrente Strona e la Roggia in località Valle, a fronte di numerosi corsi d'acqua temporanei a carattere stagionale.

A questi sono da aggiungersi i due canali artificiali "Canale Villoresi" e "Canale Industriale", con presa diretta delle acque dal Fiume Ticino.

E' necessario porre particolare attenzione, dal punto di vista della vulnerabilità idrologica, al Torrente Strona, in quanto il medesimo risulta essere un corso d'acqua alimentante la falda, e pertanto richiede particolare tutela dal punto di vista della presenza di inquinanti, che potrebbero facilmente passare in falda, pur tenendo conto dell'azione di autodepurazione esercitata dal terreno attraversato dall'infiltrazione.

La presenza sul territorio di cave di inerti attive ed abbandonate, che rappresentano zone di maggiore vulnerabilità della falda, pone la necessità di considerare tale elemento peculiare di vulnerabilità con particolare attenzione.

Si rileva l'esistenza di un lago in luogo di una cava abbandonata ("Lago dei Gabbiani"), che costituisce un'area di affioramento freatico.

La cava inattiva della Maddalena ha raggiunto la falda sotterranea, e pertanto rappresenta un'area che necessita di particolare tutela, in quanto direttamente comunicante con le acque di falda, ivi particolarmente esposte agli inquinanti.

Il territorio risulta per lo più caratterizzato da terreni superficiali con elevata permeabilità, atti a favorire fenomeni di infiltrazione. La topografia del territorio si presenta sostanzialmente priva di particolari discontinuità, ad esclusione di sporadici scarpate e terrazzamenti, tale da non favorire l'accumulo e la concentrazione in superficie dell'acqua.

In particolare vengono individuate tre macrozone a diverso grado di vulnerabilità:

- zone con condizione di acquifero superficiale non protetto - aree con terreni superficiali ad elevata permeabilità e modesto spessore, tale da non permettere di svolgere nel sottosuolo un'adeguata azione di autodepurazione delle acque di infiltrazione lungo il percorso di queste dalla superficie topografica al tetto di falda; le acque di falda sono fortemente esposte a degrado conseguente a qualsiasi forma di inquinamento superficiale, anche di modesta entità;
- zone con condizione di acquifero superficiale debolmente protetto - aree con terreni superficiali ad elevata permeabilità ma con spessore sufficiente, tale da costituire una forma di protezione indiretta della falda, svolgendo un'azione più prolungata di autodepurazione delle acque di infiltrazione lungo il percorso di queste dalla superficie topografica al tetto di falda; le acque di falda sono comunque esposte a degrado

conseguente a forme di inquinamento superficiale per la mancanza di orizzonti di coperture impermeabili;

- zone con condizione di acquifero superficiale protetto - aree con terreni superficiali a bassa permeabilità, anche dovuta a fenomeni antropici; le acque di falda, seppure esposte a degrado conseguente a forme di inquinamento superficiale, godono di una parziale protezione in superficie, atta a rallentare il flusso degli inquinanti.

Lo studio igrogeologico individua altresì aree nelle quali è accertata l'esistenza di potenziali acquiferi profondi protetti, posti al di sotto degli orizzonti impermeabili su cui poggia l'acquifero superficiale.

In tal zone è raccomandabile ricercare eventuali nuove fonti alternative e maggiormente tutelate di approvvigionamento idrico, attingendo agli orizzonti profondi, più protetti, ed avendo cura di non mettere in comunicazione le falde profonde con l'acquifero superficiale.

Risulta invece sconsigliabile l'approvvigionamento di acqua ad uso idropotabile nella aree con condizione di acquifero superficiale debolmente o non protetto.

L'emungimento di acque ad uso diverso da quello idropotabile dovrà preferibilmente avvenire effettuando la captazione dalle falde più superficiali, minimizzando l'utilizzo di quelle più profonde, da riservarsi all'uso idropotabile, ed evitando il rischio di mettere in comunicazione i due livelli di falda.

Per i pozzi di captazione ad uso idropotabile, oltre alla fascia di tutela stretta avente raggio di 10 m, sono state individuate le fasce di rispetto secondo i metodi previsti dalla normativa vigente.

La validità della fascia di rispetto determinata con il criterio geometrico, analogo a quello della fascia di tutela, con raggio 200 m, risulta superata dalla nuova fascia di rispetto individuata secondo il criterio temporale, come involucro dei punti isocroni circostanti il pozzo in condizioni di emungimento secondo il regime massimo di esercizio prevedibile, con un valore di tempo d'arrivo pari a 60 giorni.

La tutela delle fonti di approvvigionamento dovrà essere affiancata dalla bonifica di eventuali zone di smaltimento abusivo, fonte di infiltrazioni inquinanti, e dalla vigilanza sulle aree oggetto di denudamento antropico ed escavazione.

Lo studio idrogeologico segnala la presenza di tre aree urbane consistenti sprovviste di rete fognaria in zone con condizione di acquifero superficiale debolmente protetto, che costituiscono un'emergenza dal punto di vista della vulnerabilità delle falde.

Elementi di attenzione saranno costituiti dalla discarica controllata non più attiva, in parte insistente sul territorio del Comune di Vergiate, caratterizzata dalla produzione di percolato e biogas, e le aree cimiteriali.

Viene indicato l'impianto di depurazione delle acque presente sul territorio e i punti di captazione delle acque reflue in corrispondenza del Fiume Ticino, elemento di criticità a causa dell'impatto negativo delle acque di scarico sul Fiume Ticino.

A nord di Somma Lombardo viene individuata una zona di affioramento freatico, che assume particolare rilievo all'estremità nord orientale, dove si assiste al formarsi di un corso d'acqua secondario che si infiltra nel terreno, ivi estremamente permeabile.

Tale corso, alimentando la falda sotterranea, costituisce una possibile via di accesso preferenziale per gli inquinanti.

La porzione nord del territorio comunale è stata oggetto nel passato di opere di bonifica volte al recupero di terreni ad uso agricolo attraverso il miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque.

Tali opere di scolo e drenaggio risultano oggi per lo più in stato di abbandono, determinando una condizione precaria di regimazione delle condizioni idrauliche.

Il sistema paesaggio

Per poter compiere un'analisi sensata sul paesaggio di Somma, occorre necessariamente prendere come riferimento il documento regionale che raccoglie le informazioni di maggior specificità.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento per la definizione del sistema di pianificazione per il perseguimento delle finalità proprie della pianificazione paesistica, e linea guida per l'implementazione del sistema stesso.

Ambito geografico di appartenenza

Il territorio di Somma Lombardo, è inserito nella Tavola *Ambiti geografici* del PTPR nell'ambito geografico prevalente del *Varesotto*, le cui caratteristiche peculiari sono definite al punto 3.7 del documento *Paesaggi della Lombardia* del PTPR.

3.7 VARESOTTO

Termine geografico probabilmente improprio ma che in generale designa la porzione della provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il termine stesso è stato spesso usato, nella terminologia turistica, come sinonimo di area dai dolci contorni collinari o prealpini, disseminata di piccoli specchi lacustri, ma non priva di alcune sue riconoscibilissime specificità orografiche, come il Sacro Monte di Varese e il vicino Campo dei Fiori o come il Sasso del Ferro sopra Laveno. D'altro canto, la celeberrima veduta ottocentesca della Gazzada, alle porte di Varese, identifica e testimonia dell'alto valore paesaggistico di questo territorio. Varese stessa si è connotata nel passato, assieme alle sue 'castellanze', come modello di città giardino, meta ambita dei villeggianti milanesi.

Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e inoltre sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali. L'asse stradale Varese-Laveno, in qualche misura, ne assorbe gli urti. Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalle isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi, mutevoli e diversificati nel volgere di brevi spazi. Il caso più eclatante è forse quello della soglia di Ponte Tresa che raggiunta, dopo un angusto percorso vallivo, apre di fronte a sé lo scenario inatteso del Ceresio. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili quali il Luinese e la Val Veddasca, la Valtravaglia e le altre vallate contermini (Val Cuvia, Valganna, Valceresio, Val Marchirolo), l'Anglante (sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese), la Valle Olona e la Valle dell'Arno.

Il contenimento degli ambiti di espansione urbana, il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio (basti accennare a Brinzio, Arcumeggia, Castello Cabiaglio, Casalzuigno), la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà, il governo delle aree boschive e un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete (alberghi, impianti di

trasporto ecc.) anche in funzione di poli o itinerari culturali possono essere alcuni degli indirizzi più appropriati per la valorizzazione del paesaggio locale.

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale

Componenti del paesaggio fisico:

crinali e versanti prealpini; valli sospese (Valganna, Val Marchirolo, valle di Pralugano, Val Rancina), trovanti (Preia Buia, Sasso Cavallaccio), grotte e cavità (Cunardo, Valganna), emergenze particolari (rupe di Caldé); zona fossilifera di Besano; morene, conche e laghi (Varese, Comabbio, Monate);

Componenti del paesaggio naturale:

*zone umide e torbiere (Palude Brabbia e Isolino Virginia, lago di Biandronno...); laghi e zone umide intervallive (Ganna, Ghirla, zona umida di Brinzio, Delio...); boschi e brughiere dei ripiani terrazzati di Tradate, Gallarate, **Somma Lombardo**, Casorate Sempione, Gornate Olona e Castelseprio...); aree naturalistiche e faunistiche (Campo dei Fiori, fascia collinare intermorenica dei laghi, valle del Ticino, alta Val Veddasca, Monte Sette Termini, Valganna, Monte Orsa...);*

Componenti del paesaggio agrario:

dimore rurali del Varesotto a portico e loggiato ('lòbia'), a ballatoio nelle valli del Luinese; terrazzi di coltivazione, prati e coltivi promiscui della collina; 'ghiacciaie' di Cazzago Brabbia; 'alpi' e 'monti' della Veddasca e Dumentina; ambiti del paesaggio agrario o ambiti insediativi particolarmente connotati (prati e coltivi della valle del Lenza, coltivi e antiche attività molitorie della valle del T. Acquanegra, coltivi di terrazzo della Valtravaglia da Nasca a Bedero, conca di Brinzio, praterie umide della Val Cuvia e della Valganna, coltivi e macchie boschive del Campo dei Fiori...)

Componenti del paesaggio storico-culturale:

*sistema delle ville e residenze nobiliari della fascia morenica (Azzate, Varese, Gazzada, Besozzo...) e altre residenze nobiliari del Varesotto (Cadegliano, Frascarolo, Bisuschio, Casalzuigno...); abbazie e conventi (Cairate, Rancio Valcuvia, Voltorre, Ganna, Santa Caterina del Sasso, Torba, Sesto Calende...); elementi, tracce, tradizioni della presenza di San Carlo Borromeo nel territorio varesino; edifici religiosi isolati (Castelseprio), oratori campestri, cappelle, 'via crucis', 'sacri monti' (Varese); affreschi murali, orologi solari, nicchie, statue...; sistema delle fortificazioni del territorio varesino (Varese, Angera, **Somma Lombardo**, Besozzo, Fagnano Olona, Orino, Ispra...); siti archeologici (Castelseprio, Golasecca, Arsago Seprio, Angera, Isolino Virginia, Besano, Torba); archeologia industriale e paleoindustriale delle valli del Ticino, Arno, Olona e dei dintorni di Varese (molini, folle e cartiere della valle dell'Olona, cotonifici del Ticino e del bacino di Gallarate, birrifico di Induno Olona, vetriere di Laveno); impianti collettivi e equipaggiamenti sociali delle aree vetero-industriali (case operaie di Gallarate, Busto, Varano Borghi; ospedali, colonie, scuole, asili, convitti; ex-villaggio Tci al Piambello); sedimi dismessi di reti storiche di trasporto (ferrovia della Valle Olona e Valmorea, funicolare di Varese, 'ipposidra' del Ticino) e loro equipaggiamenti (stazioni e fermate delle ex-tramvie varesine); architetture in stile floreale d'inizio Novecento di Varese e dintorni; architettura*

romantica del Varesotto (Bedero, Sarigo, Leggiuno, Comerio, Luvinata, Ganna, Arcumeggia, Sesto Calende, Brebbia, Voltorre...); porti, darsene e imbarcaderi del Verbano; cave e miniere di tradizione storica (cave di Saltrio, cave di granito e porfido di Cuasso); tracciati storici (strada mercantile della Val Ganna, 'via Mercatorum' del Ticino), sentieri e selciati dei percorsi di servizio ai centri montani;

Componenti del paesaggio urbano:

*centri storici (Busto Arsizio, Gallarate, Luino, Saronno, Varese e ex-castellanze, Gavirate, Sesto Calende, Tradate, Malnate, Porto Ceresio, Cuvio, Casalzuigno, Albizzate, Induno Olona, Ganna, Angera, Arcisate, Arcumeggia, Arzago Seprio, Azzate, Bisuschio, Castiglione Olona, Lonate Pozzolo, Maccagno, **Somma Lombardo**, Viggiù, Brinzio, Arolo, Bassano, Cadegliano, Caldé, Castello Cabiaglio, Laveno, Brebbia, Due Cossani, Fabiasco, Lavena, Rancio Valcuvia, Viconago...); centri e nuclei storici montani della Val Veddasca (Cadero, Graglio, Armio, Lozzo, Biegno, Curiglia, Monteviasco);*

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

belvedere, punti panoramici (Campo dei Fiori, Piambello, Sasso del Ferro, Monte Lema, Monte San Clemente, Sant'Antonio); immagini e vedute dell'iconografia romantica del Varesotto (Gazzada, Campo dei Fiori); altri luoghi dell'identità locale (Giardini Estensi a Varese, Sacro Monte e Campo dei Fiori, Santa Caterina del Sasso, Rocca di Caldé, Castelseprio...).

Più nel dettaglio l'ambito è poi individuato nella Tavola A] *Unità tipologiche di paesaggio* appartenente ad una serie di ambiti più allargati, tra cui ritroviamo quello più sensibile appartenente alla *Fascia Collinare (4.3)* caratterizzata dai paesaggi degli anfiteatri morenici e delle colline moreniche.

4.3 FASCIA COLLINARE

Le colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e le ondulazioni moreniche costituiscono un importante benché ristretto ambito del paesaggio lombardo. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità, in quanto sono i primi scenari che appaiono a chi percorra le importanti direttrici, stradali o ferroviarie, pedemontane. Formate da rocce carbonatiche, rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. I loro ammantamenti boschivi sono esigui (ma oggi c'è dappertutto una ripresa del bosco); sono invece occupate, soprattutto nelle pendici esposte a sud, da campi terrazzati, dove si coltiva il vigneto.

Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. A ciò si collegano le case sparse e i borghi situati ai loro piedi. Specie in vicinanza delle città di Bergamo e Brescia il paesaggio collinare appare tutto segnato dal gusto urbano, con orti, giardini, ville della borghesia che si è annessa i territori collinari a partire dalla fine del secolo scorso. Un altro assalto hanno subito negli ultimi decenni, sebbene esso sia stato relativamente ben contenuto, almeno nella collina di Bergamo e Brescia. L'industria si è inserita anche qui, occupando ogni spazio possibile, intorno ai centri abitati, trascinando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano.

Gravi danni ha inferto al paesaggio l'attività estrattiva, che sfrutta le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini sia per l'industria del cemento sia per quella del marmo: grandi cave si aprono sia nelle colline bergamasche sia soprattutto in quelle bresciane, dove ci sono i materiali migliori: esse sono visibili a grande distanza e appaiono come ferite non facili da rimarginare in tempi brevi.

B] Elementi identificativi di paesaggio

Dall'esame della Tavola *Elementi identificativi di paesaggio* del PTPR si rileva che le aree oggetto del presente studio sono:

- inserite in ambiti di rilevanza regionale;
- ricomprendono tracciati stradali o fluviali di valenza paesistica o panoramica.

Nello specifico riscontriamo:

- **Tracciato guida paesaggistico – Sentiero Europeo E1:**

(pedonale, cicloturistico e ippico nella parte padana). È uno dei grandi sentieri escursionistici europei. Collega Capo Nord con Capo Passero in Sicilia. Attraversa la Lombardia da Porto Ceresio a Voghera seguendo l'asta fluviale del Ticino, dove si diversifica anche con alcune varianti. È interamente segnalato. Enti coinvolti: Federazione Italiana Escursionismo, Parco Naturale Regionale della Valle del Ticino.

Norme di Attuazione art. 20: Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesistico

- **Tracciato guida paesaggistico – Alzaia del Canale Villoresi:**

(pedonale, cicloturistico). Esce dal Ticino alla Maddalena e si getta nell'Adda a Groppello. Attraversa l'intera alta pianura milanese. Per la sua valenza di percorso ecologico all'interno di una densa area urbanizzata andrebbe destinata a pista ciclopedonale. In parte già realizzata all'interno del Parco naturale regionale delle Groane. Enti coinvolti: Genio Civile, Parco naturale regionale della Valle del Ticino, Parco naturale egionale delle Groane.

Norme di Attuazione art. 20: Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesistico

C] Istituzioni per la tutela della natura

Dall'esame della Tavola *Istituzioni per la tutela della natura* del PTPR si rileva che l'area interessate è ricompresa in aree destinate a parco, e sono collocati siti d'importanza comunitaria. L'area è inserita in un ambito che si pone in stretta relazione con il *Parco Nazionale della Valle del Ticino*.

- **Siti di importanza comunitaria (SIC) – Brughiera del Vigano:**

Parco Lombardo della Valle del Ticino – Lr. 2/9.0174; IT 2010010

- **Siti di importanza comunitaria (SIC) – Paludi di Arsago:**

Parco Lombardo della Valle del Ticino – Lr. 2/9.0174; IT 2010011

- **Siti di importanza comunitaria (SIC) – Brughiera del Dosso:**

Parco Lombardo della Valle del Ticino – Lr. 2/9.0174; IT 2010012

○ **Siti di importanza comunitaria (SIC) – Ansa di Castelnovate:**

Parco Lombardo della Valle del Ticino – Lr. 2/9.0174; IT 2010013

○ **Zone di protezione speciale (ZPS) –Boschi del Ticino.**

DJ Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata

Dall'esame della Tavola *Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata* si evidenzia che le aree includono elementi, aree o ambiti di particolare interesse o criticità paesistica. Come già visto al punto precedente le aree sono inserite in *ambiti di elevata naturalità* che sono inseriti o confinano con il *Parco Nazionale della Valle del Ticino*.

EJ Viabilità di rilevanza paesistica

Dall'esame della Tavola *Viabilità di rilevanza paesistica* si evidenzia che il territorio è attraversato da elementi di viabilità avente rilevanza paesistica.

Infatti sono presenti elementi riconosciuti come *Tracciati guida paesaggistica*, che si innervano in maniera più o meno evidente, all'interno del territorio pavese.

Nello specifico riscontriamo:

○ **Tracciato guida paesaggistico – Sentiero Europeo E1:**

(pedonale, cicloturistico e ippico nella parte padana). È uno dei grandi sentieri escursionistici europei. Collega Capo Nord con Capo Passero in Sicilia. Attraversa la Lombardia da Porto Ceresio a Voghera seguendo l'asta fluviale del Ticino, dove si diversifica anche con alcune varianti. È interamente segnalato. Enti coinvolti: Federazione Italiana Escursionismo, Parco Naturale Regionale della Valle del Ticino.

Norme di Attuazione art. 20: Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesistico

○ **Tracciato guida paesaggistico – Alzaia del Canale Villoresi:**

(pedonale, cicloturistico). Esce dal Ticino alla Maddalena e si getta nell'Adda a Gropello. Attraversa l'intera alta pianura milanese. Per la sua valenza di percorso ecologico all'interno di una densa area urbanizzata andrebbe destinata a pista ciclopedonale. In parte già realizzata all'interno del Parco naturale regionale delle Groane. Enti coinvolti: Genio Civile, Parco naturale regionale della Valle del Ticino, Parco naturale regionale delle Groane.

Norme di Attuazione art. 20: Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesistico

L'elaborato A1, in allegato al Documento di Piano, contiene gli estratti delle tavole del PTPR qui analizzate.

La Regione Lombardia è dotata di Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 6 marzo 2001.

Sono state consultati i seguenti elaborati cartografici del Piano del Paesaggio Lombardo:

- Tav. A – Ambiti geografici e unità di paesaggio
- Tav. B – Elementi identificativi e percorsi panoramici
- Tav. E – Viabilità di rilevanza paesistica

Gli elaborati di indirizzo del PTPR

Vengono presi in considerazione in questo paragrafo le indicazioni contenute negli elaborati di analisi e di indirizzo del PTPR quali:

- Abaco delle principali informazioni di carattere paesistico-ambientale articolato per comuni (Volume 5);
- Norme di attuazione (Volume 6);
- I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici (Volume 2);
- Indirizzi di tutela (Volume 6).

L'Abaco delle principali informazioni di carattere paesistico-ambientale articolato per comuni (Volume 5) conferma che il territorio interessato, è inserito principalmente nel contesto della Bassa pianura.

Di seguito la trascrizione dell'intera voce riferita al comune di Somma Lombardo:

SOMMA LOMBARDO

NEWCOD: 12123

PROVINCIA: Varese

P. PARCHI: Parco Lombardo della Valle del Ticino

FASCIA: Collina

Per quanto concerne gli altri documenti di programmazione, il PTPR agisce nei termini dei contenuti dispositivi e di indirizzo generali specificati al punto 4.5 de *I paesaggi della Lombardia* e al punto 5.1 degli *Indirizzi di tutela*.

Ulteriori indicazioni di disciplina paesistica del territorio sono demandati agli strumenti di maggiore dettaglio sviluppati dalle amministrazioni locali, secondo le indicazioni degli articoli 3, 4, 5 e 6 delle NTA del PTPR.

6 REPERTORIO DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

I principali elementi storico architettonici e ambientali presenti nel territorio di Somma Lombardo, sono stati raccolti e catalogati all'interno del repertorio confezionato in vista del nuovo Piano di Governo del Territorio, e nella tavola C3 del Piano delle Regole sono stati localizzati puntualmente. Tale documento ha lo scopo di rendere più visibili, e allo stesso tempo mantenere vivi, i caratteri salienti del territorio stesso comprendendo sia i reperti storici legati alle civiltà antiche, sia i beni architettonici e monumentali, andando ad identificare nelle singole schede di analisi la localizzazione territoriale e la descrizione del sito accompagnata da alcune immagini dello stato di fatto.

Si sono individuate cinque categorie di analisi in base all'appartenenza temporale del sito stesso, e altre due categorie più strettamente mirate all'aspetto archeologico.

La suddivisione temporale consiste in:

- epoca Protostorica;
- epoca Medioevale e Viscontea;
- epoca rinascimentale;
- epoca Moderna;
- epoca Contemporanea.

La suddivisione archeologica consiste nei monumenti ed edifici di:

- archeologia Industriale;
- archeologia Rurale.

In totale sono stati individuati 43 elementi:

Epoca Protostorica

01_ civiltà di Golasecca

02_ cromlech

03_ centuriazioni

Epoca medievale e viscontea

04_ necropoli longobarda

05_ castello Visconti di San Vito

06_ piazza del Cipresso

Epoca rinascimentale

07_ chiesa di Sant'Agnese

08_ chiesa di Santo Stefano (Mezzana Superiore)

09_ chiesa di Sant'Antonino (Mezzana Superiore)

10_ fattorie del castello Visconteo

Epoca moderna

11_ base geodetica

12_ chiesa di San Rocco

13_ santuario del Lazzaretto

14_ chiesa di San Vito

15_ santuario Madonna della Ghianda (Mezzana Superiore)

16_ chiesa di San Bernardino

17_ chiesa di Madonna Assunta in Vira
(Mezzana Superiore)

18_ chiesa dei Santi Rocco e Cristoforo
(Coarezza)

19_ chiesa dei Santi Sebastiano e Fabiano
(Coarezza)

20_ chiesa di Santa Maria Maddalena
(Maddalena)

21_ chiesa di Santa Margherita (Case Nuove)

22_ villa Melzi

23_ palazzo Viani-Visconti

Epoca contemporanea

24_ poligono di tiro

25_ piazza Visconti

26_ ex Casa del Balilla

Archeologia industriale

27_ diga del Pamperduto

28_ canale Villoresi

29_ canale Industriale

30_ porto della Torre

31_ ipposidra

Archeologia rurale

32_ cascina Malpensa

33_ cascina Mazzafame

34_ cascina Torretta

35_ cascina della Valle

36_ cascina Frutteti

37_ cascina Caslaccio

38_ cascina Saporiti

39_ cascina Mombello

40_ cascina Muraccio

41_ cascina Belvedere

42_ cascina Visconti

43_ cascina Mulin de Mez

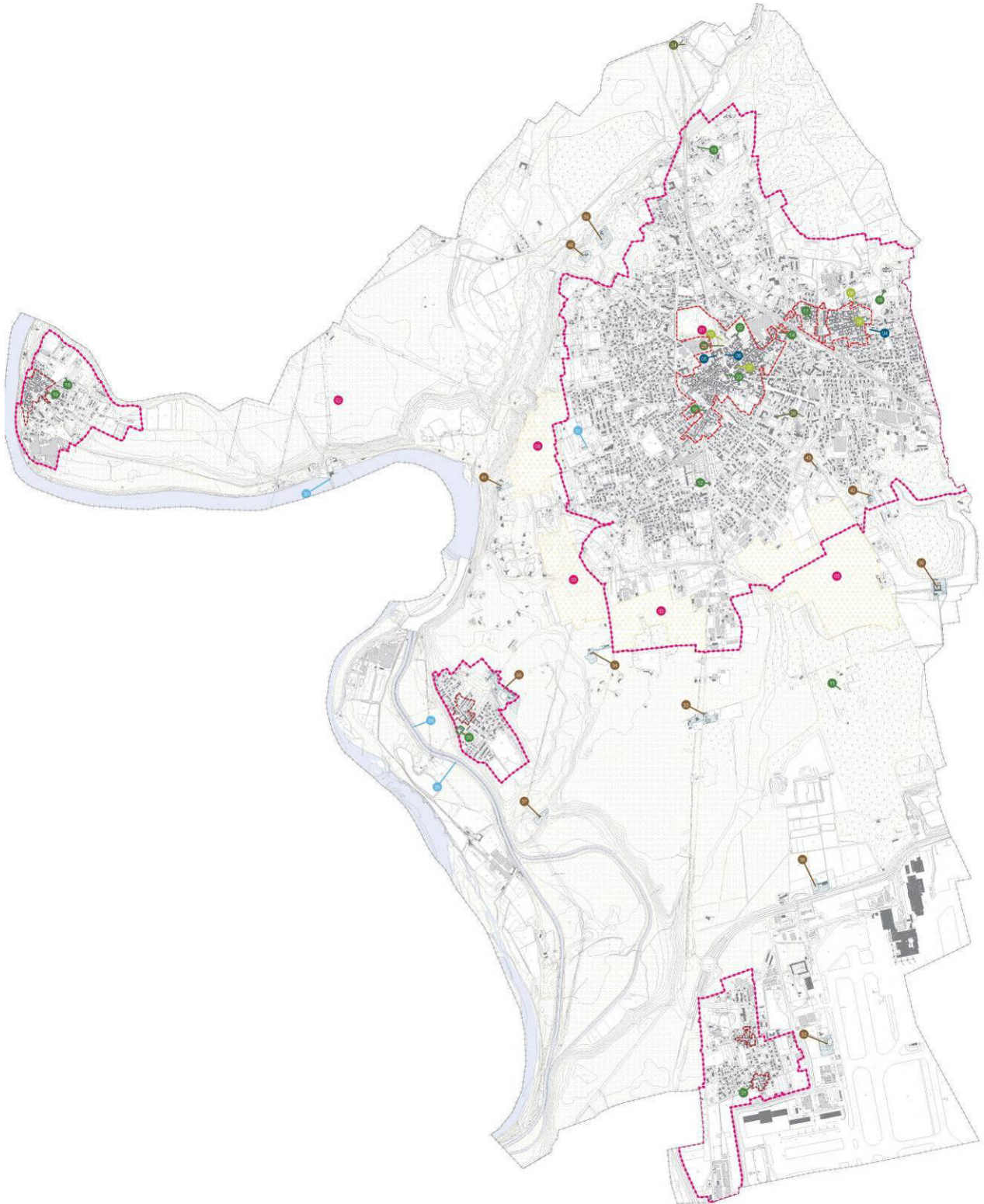


Figura 10 Tav. C3 Individuazione dei beni storici e ambientali (estratto)

7 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PIANO PAESISTICO COMUNALE

I beni ambientali sottoposti a varie forme di tutela e/o attenzione nel comune di Somma Lombardo sono le aree comprese nel Parco del Ticino e regolate dal PTC del Parco, le cui indicazioni si intendono qui integralmente recepite.

In particolare si richiamano gli indirizzi definiti nelle norme del PTC per i Comuni con più di 5.000 abitanti, per il mantenimento e il miglioramento del paesaggio urbano, che prevedono:

“a) miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti attraverso un’attenta considerazione dei rapporti visuali e strutturali tra il sistema del verde urbano ed il paesaggio agrario, verificando in tal senso anche la possibilità di impianti di forestazione urbana;

b) valorizzazione di assi viabili pedonali e ciclabili lungo eventuali corsi d’acqua esistenti, costituenti percorsi di penetrazione verso il centro urbano;

c) armonizzazione con l’ambiente circostante delle aree produttive esistenti o di nuova formazione, attraverso la realizzazione di idonee cortine di vegetazione”².

Per quanto riguarda la presenza dei SIC, sempre compreso all’interno del Parco del Ticino, la normativa in vigore prevede che venga effettuata una valutazione d’incidenza del PGT. Tale procedura, il cui obiettivo è quello di valutare qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative su un sito della rete Natura 2000, è stata introdotta dall’art. 6, comma 3, della direttiva "Habitat", con lo scopo di salvaguardare l’integrità dei siti attraverso l’esame delle interferenze di piani e progetti non direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie per cui essi sono stati individuati, ma in grado di condizionarne l’equilibrio ambientale.

La valutazione, disciplinata in ambito nazionale dall’art. 6 del DPR 12 marzo 2003 n.120, G.U. n. 124 del 30 maggio 2003, si applica sia agli interventi che ricadono all’interno delle aree Natura 2000 sia a quelli che, pur sviluppandosi all’esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

La norma citata prevede pertanto a riguardo che siano sottoposti a valutazione di incidenza tutti i piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti.

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

² Art.12 delle NTA del PTC Parco del Ticino

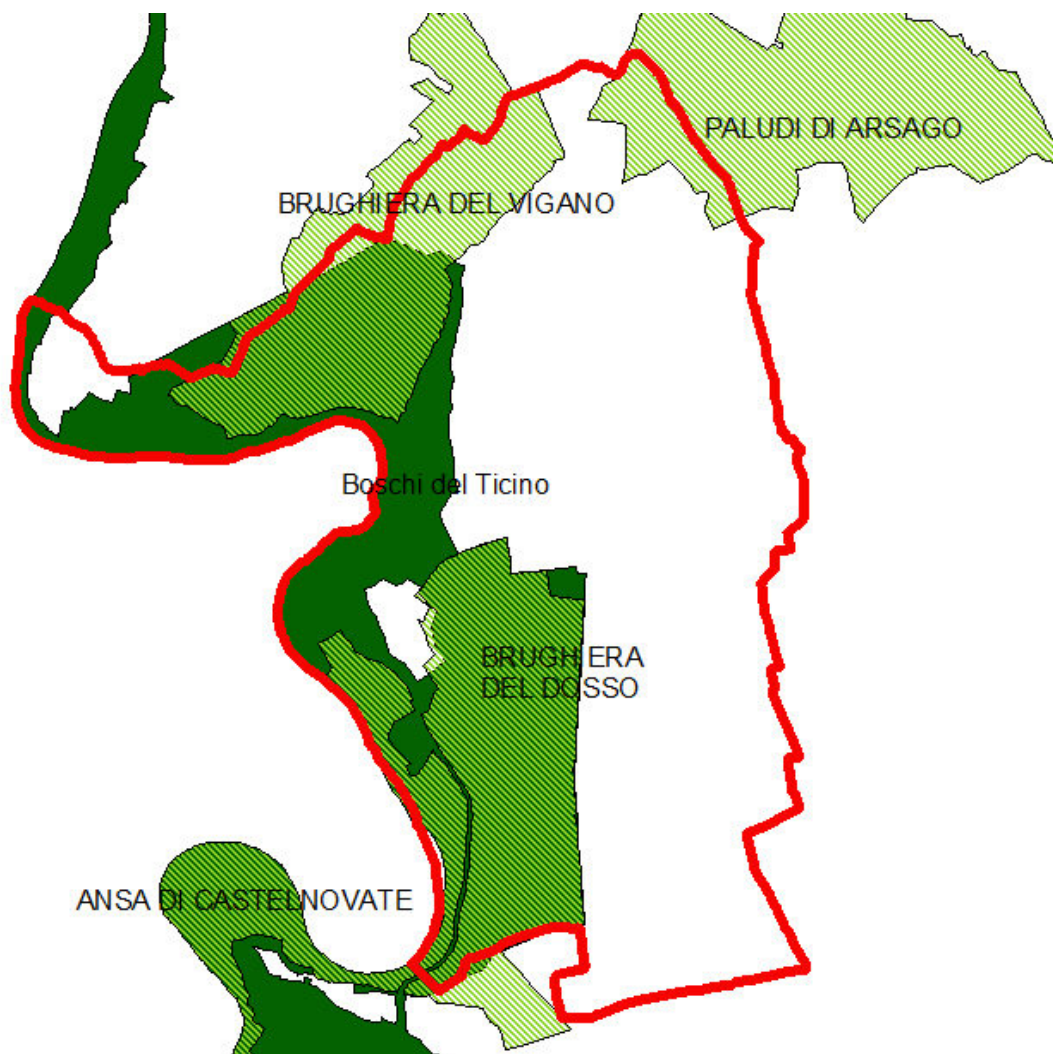


Figura 11 Individuazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale

Infine il Piano delle Regole riveste natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale. In questo senso assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, oltre che del già citato Piano del Parco del Ticino.

A partire da questa base di indicazioni la strumentazione del Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in diversa misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

Le tavole C5 (Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio) e C6 (Carta della sensibilità) e la normativa del Piano sono gli strumenti predisposti dal PGT per questo scopo, ed hanno la funzione di individuare le caratteristiche paesistiche del comune e di specificarne gli elementi di vulnerabilità e attenzione, condizionando anche le scelte del Piano con riferimento alle trasformazioni prefigurate.

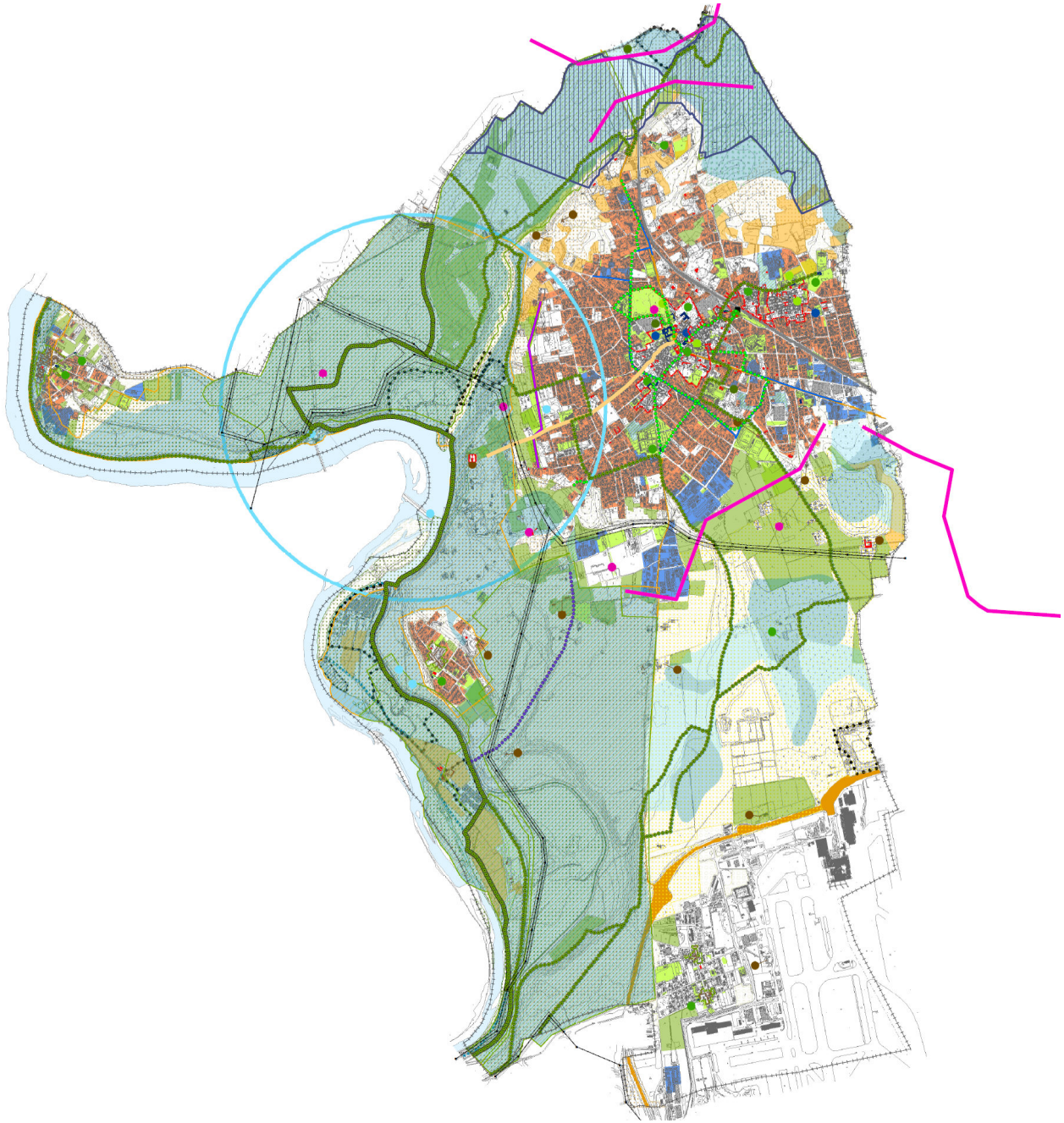
















Figura 12 Tav. C5 Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio

LEGENDA








PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DI VARESE

-  Corridoi ecologici ed aree di completamento
-  Core areas di primo livello
-  Ambiti agricoli su macro classe F (fertile)
-  Ambiti agricoli su macro classe MF (moderatamente fertile)
-  Nodi strategici


PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO DEL TICINO

-  SIC siti di interesse comunitario
-  ZPS zone di protezione speciale
-  B2 zone naturalistiche di interesse botanico - forestale
-  B3 aree di rispetto delle zone naturalistiche periferuali
-  C1 zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico
-  C2 zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
-  G1 zone di pianura asciutta di preminente vocazione forestale
-  D1 aree già utilizzate a scopo socio-ricreativo
-  D2 aree già utilizzate a scopo turistico-sportivo
-  R aree degradate da recuperare
-  F aree di divagazione fluviale
-  ZNP zone naturalistiche parziali zoologico-biogenetiche
-  Varchi









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
-  Corridoio 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 URBANO

-  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 (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

La Tavola sopra riportata individua, oltre alle previsioni di rilevanza ambientale degli strumenti sovraordinati, gli specifici elementi ambientali costitutivi del paesaggio di Somma Lombardo; le norme correlate dettano le specifiche normative per la loro tutela e valorizzazione.

La Tavola C6 (Carta della sensibilità), a sua volta, suddivide il territorio comunale attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

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

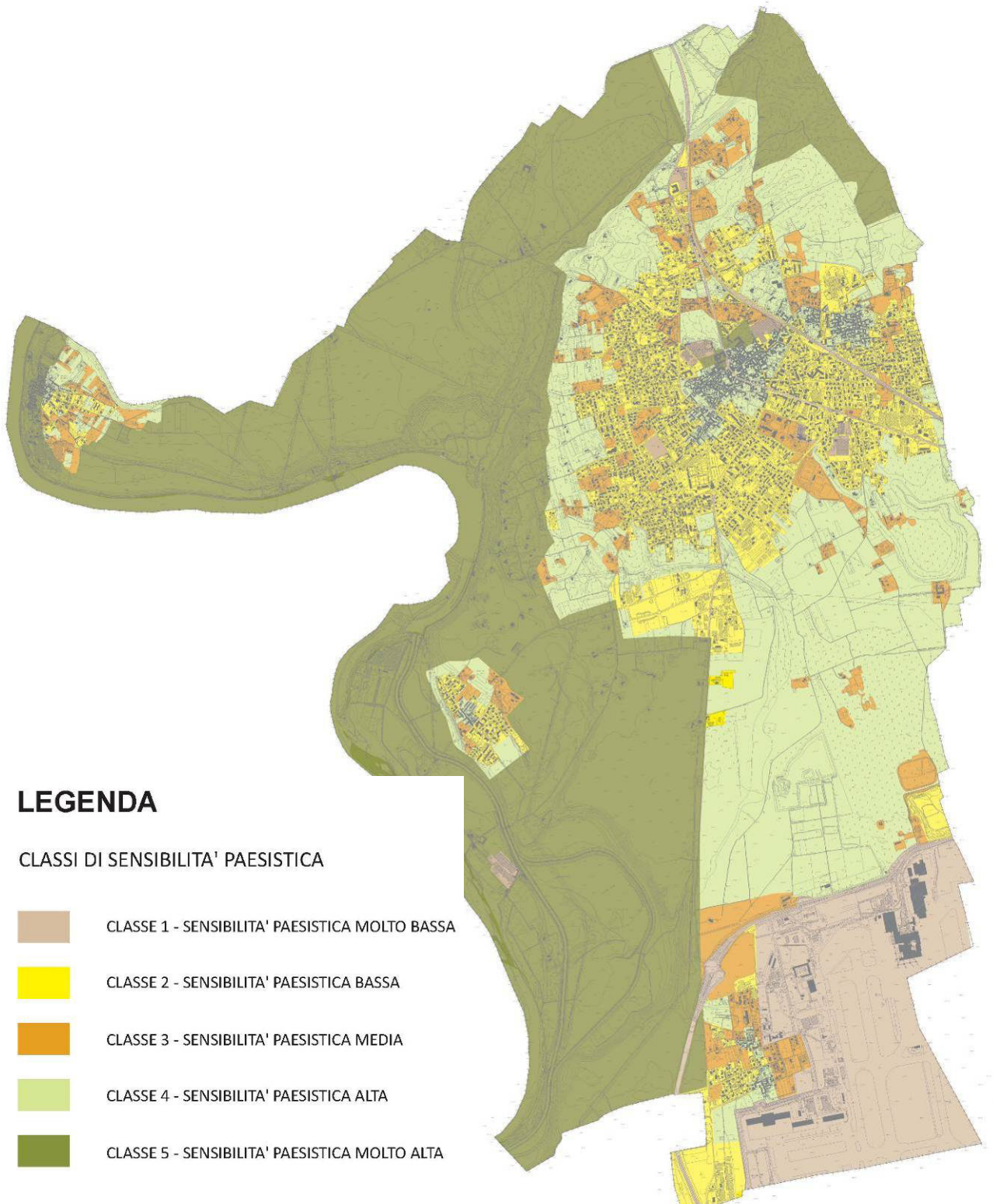


Figura 13 Tav. C6 carta della sensibilità paesistica

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

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: nulla esclude, infatti, che in un ambito di modesta sensibilità ambientale siano contenuti siti puntuali o di dimensione comunque non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da vedute particolari, presenza di elementi puntuali, anche tra quelli definiti dal repertorio di cui al capitolo precedente.

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

In relazione all’attribuzione delle classi di sensibilità, la normativa del Piano delle Regole (art. 41 e seguenti) dispone la verifica dell’incidenza dei progetti di intervento secondo le disposizioni regionali vigenti in materia (D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045).

Note

ⁱ Via Milano e via Mazzini potrebbero diventare a senso unico da via Alberto Somma fino a largo Agnese. In questo tratto la sezione massima e quella minima corrispondono rispettivamente a 12 e 8 m, cioè sono tali da garantire un'adeguata sistemazione dei marciapiedi e degli spazi di manovra. Per quanto riguarda il senso di marcia, allo stato attuale sembra preferibile quello da via Mazzini a via Milano, ma una verifica più puntuale è in corso di svolgimento e questa scelta va attentamente valutata alla luce degli effetti conseguenti al recentissimo completamento di corso Europa.

ⁱⁱ Questa soluzione comporta la demolizione dell'antico casello ferroviario all'angolo fra via Mameli e via Mosterts, attualmente abbandonato e in pessime condizioni.

ⁱⁱⁱ Sono invece da scartare sia l'ipotesi di trasformare l'attuale passaggio a livello in sottopassaggio veicolare per motivi prettamente tecnici e più precisamente inerenti la gestione del cantiere, sia quella di realizzare un sottopassaggio trasversale che dal piazzale della stazione si ricolleggi a via Bossi, in quanto le vie di Mezzana dove sboccherebbe hanno una sezione troppo esigua. E' pure poco utile pensare di allargare il ponte di via Colombo perché i costi relativi sono ampiamente inferiori a quelli necessari per sistemare l'ultimo tratto di via Mosterts, che pure comporta complesse opere di consolidamento della scarpata ferroviaria.

^{iv} Per le vicende storiche di Somma Lombardo e Mezzana Superiore si rimanda a M.Pippione e R.Ganna, *Somma Lombardo, città di castelli e campanili*, Macchione, Azzate (VA) 1997, una piccola ma utilissima guida che elenca pure i riferimenti bibliografici più importanti.

^v V. p.es. M.Pippione e R.Ganna, *Op. cit.*

^{vi} Casi esemplari sono l'edificio in via De Amicis e i due all'angolo fra via Costa e via del Rosario, a Mezzana. Altri, forse ancora più vistosi, sono quelli dei voluminosi fabbricati che si affacciano su corso Europa, fra via Campania e piazza del Pozzo, a Somma.

^{vii} Il caso più problematico sono i condomini per lo più realizzati negli anni '50 intorno a piazza Vittorio Veneto e via Milano.

^{viii} I due vecchi centri non sono stati toccati da quel fenomeno che a cavallo fra gli anni '70 e '80 ha comportato la rinascita dei nuclei antichi di molti comuni lombardi e italiani che sono tornati ad essere luoghi centrali e pieni di vita, dove i cittadini si recano per fare compere e passare del tempo libero e dove generalmente si ambisce abitare. Si tratta di un fenomeno che ha avuto come protagonisti gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e l'arredo urbano, gli imponenti lavori di ristrutturazione edilizia e soprattutto la riorganizzazione del settore commerciale che attraverso la diffusione di nuove forme di vendita (ad esempio il *franchising*) ha prodotto un rafforzamento della piccola distribuzione, la quale - una volta specializzatasi e concentrata spazialmente si è dimostrata in grado di reggere la concorrenza della media e grande distribuzione, come dimostrano anche molte situazioni straniere. Il ritorno degli abitanti in questi luoghi rivitalizzati, reso possibile da accorte politiche di ristrutturazione edilizia, è stato solo un corollario di tutto ciò.

^{ix} La nuova delimitazione, molto più estesa e unitaria della precedente (la quale comprendeva e tuttora comprende il vecchio nucleo della frazione di Coarezza, che invece è escluso dalla Variante), corrisponde grosso modo a quella degli abitati settecenteschi rappresentati nei Catasti di Carlo V e Teresiano.

^x La classificazione sintetica stabilita dalla legge 457/1978 è stata oggetto di interpretazioni diverse nel tempo da parte della questura amministrativa. Da una parte, per esempio, la definizione di "ristrutturazione edilizia" è arrivata negli anni a contemplare la demolizione con ricostruzione praticamente integrale, e altrettanto è cambiata la definizione di "manutenzione straordinaria". Dall'altra la definizione degli interventi prevista dalla legge 457 è stata utilizzata per fissare le modalità di presentazione dei progetti (concessione, autorizzazione, art.26, dichiarazione di inizio attività, ecc.), le politiche fiscali (come ad esempio gli sgravi per gli interventi di recupero) e gli oneri concessori, contribuendo così a "procedimentalizzare" sempre più quello che in origine era un mero e semplice elenco tecnico. Spesso il risultato di questo stato di cose è paradossale: oggi per esempio (non senza qualche ragione) risultano subordinati a procedure assai speditive il "restauro" e il "risanamento conservativo", modalità di intervento che al contrario, riguardando tipicamente gli immobili di maggior valore e più delicati, dovrebbero essere oggetto della massima attenzione. La Variante non impiega le definizioni delle legge 457, ma considera le opere effettivamente eseguibili proprio per non incorrere in tali incertezze o ambiguità e per regolare con chiarezza e stabilmente gli interventi edilizi. Del resto - senza rifarsi necessariamente alle successive codificazioni di una complicatissima giurisprudenza - è facile riconoscere le categorie della legge 457 e le relative modalità attuative negli insiemi delle opere ammesse dalla Variante, che sono dedotte dalle definizioni-tipo degli interventi contenute nella delibera della Giunta Regionale lombarda in attuazione della legge regionale 23/97 e nella legge regionale 22/99, quella che ha ulteriormente distinto il "restauro" dal "risanamento conservativo". Sono infine da respingere le critiche secondo le quali il sistema adottato dalla Variante permetterebbe troppa discrezionalità: che sia possibile assumere quasi automaticamente delle decisioni specificamente "qualitative", come quelle qui richieste, è un mito aprioristico ormai svanito da un pezzo e anzi la discrezionalità (con la responsabilità che l'accompagna) appare sempre più una dimensione irriducibile dell'amministrare.

^{xi} In questo senso interpretazioni eccessivamente restrittive della zona omogenea "A" che non contemplino la sostituzione edilizia (almeno per casi particolari) o che rendano eccessivamente gravose le procedure appaiono di dubbia legittimità sotto il profilo giuridico e certamente controproducenti rispetto a quella conservazione attiva che come abbiamo visto appare l'unica possibilità di mantenere in vita vecchi tessuti centrali come quelli di Somma e Mezzana.