

# COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE

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

### DOCUMENTO DI PIANO

## OGGETTO: RELAZIONE

Sindaco  
Giuseppina Quadrio

Responsabile Unico del Procedimento  
arch. Elena Gadda

Assessore all'urbanistica  
Marco Grasso

Progetto  
\_ BCG Associati di Massimo Giuliani  
via Treves, 2 - Pavia - tel. 0382/572.763 fax 0382/479.455  
\_ arch. Raffaello Bezzon  
via G. Parini, 8B - Gallarate (VA) - tel./fax 0331/795.170  
Collaboratori  
arch. Ilaria Ceriani  
Veronica Introini

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica  
Studio EcoLogo di Angela Manuela Vailati  
Via F.lli di Dio, 354 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)  
tel. 3931973534

Studio geologico  
Dott. Geol. Marco Parmigiani  
via R. Sanzio 3 - Tradate (VA)  
tel 0331.810710

DATA

ottobre 2014

ELABORATO

**A\_26**

**INDICE**

1 INTRODUZIONE	2
1.2 OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	2
1.2.1. Integrazione ambientale con il Parco del Ticino	2
1.2.10 rettifica perimetro D.M. 1958	4
1.2.2 Completamento viario perimetrale, riqualificazione viabilità esistente e del centro storico	2
1.2.3 Riqualificazione del centro storico	2
1.2.4 Riqualificazione del tessuto urbano esistente	2
1.2.5 Zone produttive da trasferire o trasformare	3
1.2.6 Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate	3
1.2.7 Scuderie	3
1.2.8 Parco San Giorgio	3
1.2.9 Recupero insediamenti rurali dismessi	3
2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	5
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
2.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	6
2.3 LA RETE ECOLOGICA REGIONALE	10
2.4 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	20
2.4.1 Unità di paesaggio	20
2.4.2 Ambiti paesaggistici	21
2.4.3 Ambiti agricoli	22
2.4.4 Rete ecologica	24
2.4.5 Insediamenti abitativi	27
2.4.7 Rischio	29
2.5 AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA	30
2.6 IL PARCO DEL TICINO	32
3 IL SISTEMA URBANO	34
3.1 POPOLAZIONE	35
4 IL SISTEMA AMBIENTALE	36
5 OBIETTIVI DI SVILUPPO	37
5.1 SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ ED OPPORTUNITÀ	37
5.1.1 Viabilità	37
5.1.2 Qualità dell'aria	38
5.1.3 Attività estrattiva	38
6. IL PROGETTO DELLA VARIANTE AL PGT	39
6.1 L'ARTICOLAZIONE IN PROGETTI ED AZIONI	39
6.2 L'USO DELLA PEREQUAZIONE	39
6.3 PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	42

## **1 INTRODUZIONE**

L'Amministrazione Comunale, con la variante allo strumento urbanistico vigente, vuole rispondere nel modo più aderente possibile alle trasformazioni urbane e normative che sono avvenute negli ultimi anni.

Gli obiettivi sono la semplificazione ed integrazione delle norme al fine di rendere più semplice, chiaro e puntuale il loro uso e la definizione ed adeguamento di alcuni ambiti territoriali al fine di permettere quelle trasformazioni urbane che garantiscano un miglioramento e un'opportunità per la cittadinanza.

### **1.2 OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale rimangono quelli enunciati nella pianificazione vigente e cioè limitare l'espandersi delle aree edificate, non compromettere gli spazi verdi residui mantenendo i corridoi ecologici, valorizzare e riqualificare gli ambiti edificati esistenti.

Le finalità della variante possono essere sinteticamente indicate con questi obiettivi:

#### **1.2.1. Integrazione ambientale con il Parco del Ticino**

Gli interventi di valorizzazione saranno attuati in relazione con le politiche di assetto sovracomunale individuate dal Piano Urbanistico del Parco del Ticino e in particolare viene individuata un'area soggetta alle norme del PTC per il recupero di alcuni insediamenti dismessi destinati a scuderia.

#### **1.2.2 Completamento viario perimetrale, riqualificazione viabilità esistente e del centro storico**

La variante ha come obiettivo, attraverso l'attuazione di alcuni ambiti convenzionati, la riqualificazione dei tracciati stradali all'interno del tessuto storico con materiali ed arredo opportuno, piantumazione, idonea illuminazione e marciapiedi ciclo-pedonali.

#### **1.2.3 Riqualificazione del centro storico**

Il Piano ha l'obiettivo, attraverso la semplificazione di alcune norme e l'introduzione di semplici agevolazioni, di stimolare un processo di miglioramento e riqualificazione del tessuto residenziale esistente

#### **1.2.4 Riqualificazione del tessuto urbano esistente**

Al fine di migliorare alcuni ambiti residenziali ed attivare iniziative di completamento e razionalizzazione del tessuto urbano esistente, si sono adeguati gli indici di zona e si sono sviluppati dei progetti di massima con indicazione dei tracciati e degli spazi pubblici individuando le dimensioni e caratteristiche tipologiche dell'intervento.

### **1.2.5 Zone produttive da trasferire o trasformare**

La variante interviene, nell'ambito produttivo a sud-est del territorio comunale in prossimità del Sempione, completandolo attraverso inclusione dei lotti residuali e trasformando l'area standard attraverso un intervento edilizio convenzionato.

### **1.2.6 Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate**

La variante riconferma la trasformazione di alcune aree standard ubicate in aree residenziali o produttive la cui dimensione e collocazione non le rende idonee e strategiche rispetto ad un disegno complessivo dei servizi pubblici.

Gli interventi sono attuabili sempre attraverso una convenzione che garantisca la realizzazione di opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

### **1.2.7 Scuderie**

L'obiettivo è valorizzare e sostenere le attività equestri presenti sul territorio comunale.

Questo patrimonio, riconosciuto a livello internazionale, è una delle ricchezze di Casorate Sempione che il piano vuole affrontare attraverso opportunità di riqualificazione, ampliamento e/o idonei collegamenti. Obiettivo dello strumento urbanistico è quello di prevedere norme specifiche che mirino al raggiungimento di tali risultati.

### **1.2.8 Parco San Giorgio**

L'edificio è di buona valenza architettonica ma in condizioni vetuste e parzialmente utilizzato; è ubicato in un'area boschiva di notevole valore ambientale.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di conferire valore ed identità a questa porzione di territorio comunale attraverso il mantenimento, la pulizia e la riqualificazione del patrimonio boschivo esistente; quello di intervenire sull'edificio con opere di ristrutturazione e riuso funzionale, nel rispetto degli elementi formali originali.

### **1.2.9 Recupero insediamenti rurali dismessi**

Volontà dell'Amministrazione è quella di valorizzare degli ambiti esistenti che caratterizzano il territorio, quali le scuderie e le attività annesse. L'area individuata dal Piano è collocata in zona periferica del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza della brughiera e da qualche edificio abbandonato da recuperare, all'interno dell'area G1 del Parco del Ticino. L'intervento è soggetto alle norme del PTC del Parco del Ticino (art. 9G7 e 9G9) e attuabile attraverso un permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

La riqualificazione dovrà essere realizzata conformemente alle norme attuali in merito al risparmio energetico dei corpi edilizi, all'illuminazione esterna e alla fattibilità geologica.

Lo strumento urbanistico in variante prevede un ampliamento generale, seppur contenuto, del volume edificabile e della superfici produttive.

L'incremento del volume residenziale è previsto sulle aree di completamento attraverso l'aumento dell'indice da 0.8 a 1 mc/mq. Questo incremento è dovuto al fatto che dette aree sono all'interno del tessuto urbanizzato, ex standard, e pertanto viene uniformato a quello della zona urbanistica limitrofa.

Tra le aree di completamento residenziale sono individuate l'APR 38, l'APR 39, l'APR 40, l'APR 42.

Per gli ambiti di completamento produttivo si prevede di elevare l'indice urbanistico da 0,6 a 0,8 mq/mq, al fine di facilitare le iniziative immobiliari in queste aree di risulta già all'interno di ambiti produttivi consolidati.

La variante prevede l'ampliamento della zona produttiva, completando l'ambito di Piano esistente con lo stesso indice urbanistico; individua nell'APR 41 e APR 43 i comparti che garantiscono il possibile sviluppo e trasformazione della significativa area produttiva ubicata sul territorio comunale, cercando di concentrare le iniziative in questa porzione di territorio.

L'edificazione su tutti i nuovi comparti potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione..

L'aumento dell'indice urbanistico sopra descritto per gli ambiti residenziali e la previsione dei lotti di completamento comportano un aumento di volume complessivo pari a 6.000,00 mc con un incremento di 40 abitanti; entità ritenuta irrisoria rispetto alla previsioni del P.G.T. vigente.

Il completamento del comparto produttivo esistente attraverso l'ampliamento con l'inclusione del lotto verso la statale a nord e la trasformazione dell'area standard a sud, nonché l'adeguamento degli indici urbanistici negli ambiti di completamento produttivo comportano una superficie complessiva di 14.000 mq.

#### **1.2.10 rettifica perimetro D.M. 1958**

Nel territorio di Casorate Sempione è stata individuata una zona denominata "San Giorgio", posta a nord ovest del territorio comunale e confinante con la strada Statale del Sempione, che, a seguito del riconosciuto valore ambientale, è stata sottoposta a vincolo con D.M. del 10.03.1958.

Il Decreto recita che la predetta area *"ha notevole interesse pubblico perché con la sua ricca vegetazione arborea costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica godibile da vari punti di vista"*; conformemente alla legge 1497/39 per la protezione delle bellezze naturali, è stata perimetrata come si evince dai vari strumenti urbanistici che si sono succeduti e dal vigente Piano di Governo del Territorio.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, con Delibera di Giunta n. 12 del 7.02.2012 ed a seguito di richieste, da parte di alcuni cittadini, di verificare, attraverso una ricostruzione storico-cartografica, l'esatta corrispondenza della perimetrazione.

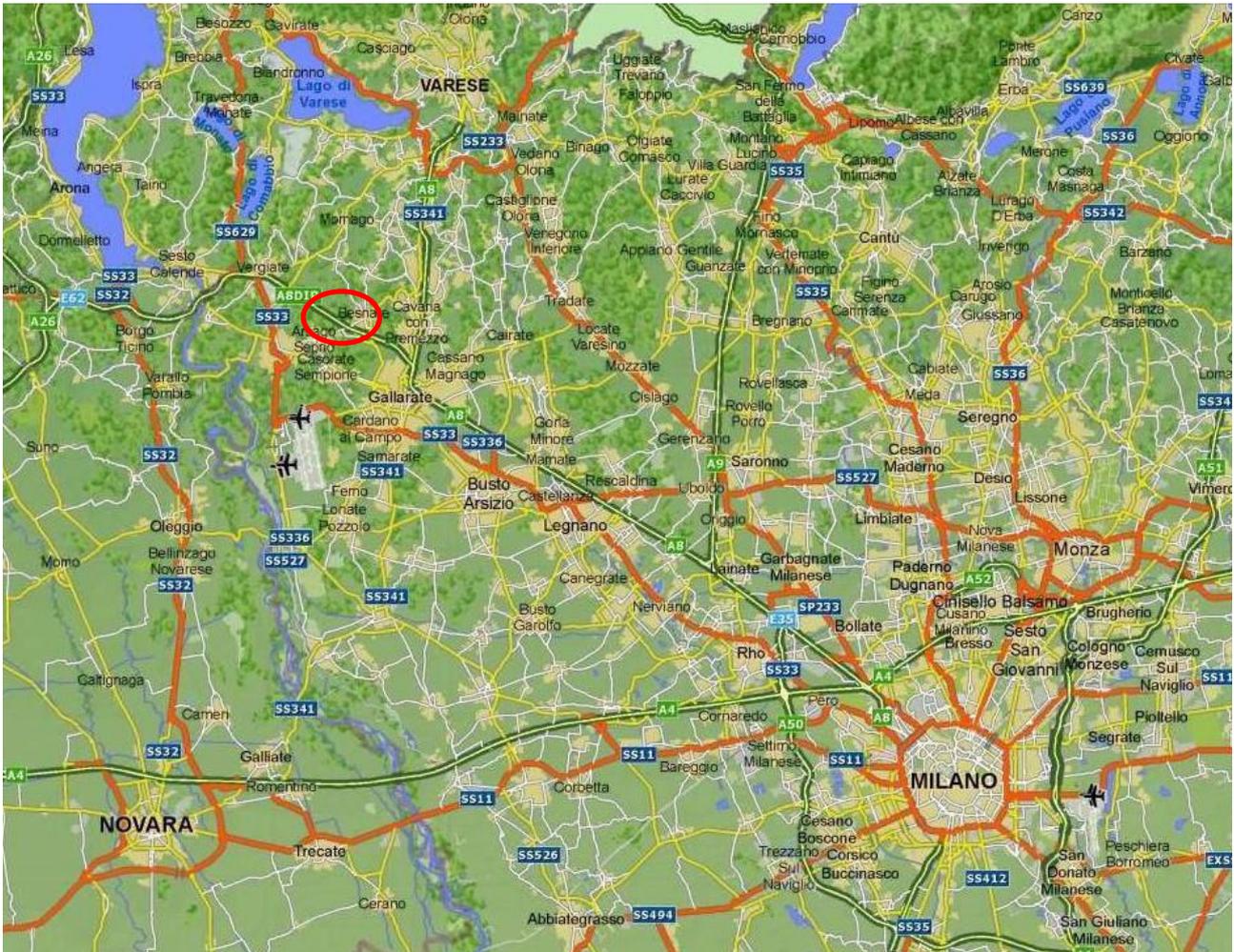
Dopo un accurato confronto tra la planimetria catastale allegata al Decreto Ministeriale ed il perimetro riportato sugli strumenti urbanistici, nonché a seguito di variazioni catastali avvenute negli anni, si è riscontrata un'errata perimetrazione, che è stata conseguentemente corretta.

Con la variante allo strumento urbanistico vigente, si rettifica il perimetro riportandolo sull'elaborato grafico del Piano delle Regole C1-1 "Azzonamento", preservando sulle aree all'interno dello stesso l'importante e ricca vegetazione arborea che caratterizza questo ambito territoriale.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

### 2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Casorate Sempione è collocato nella zona sud della Provincia di Varese a nord di Gallarate lungo l'asse della S.S. 33 del Sempione e della relativa ferrovia. Le due infrastrutture, generatrici dell'attuale conurbazione, sono anche il principale sistema di accesso al territorio comunale e di collegamento con le conurbazioni limitrofe.



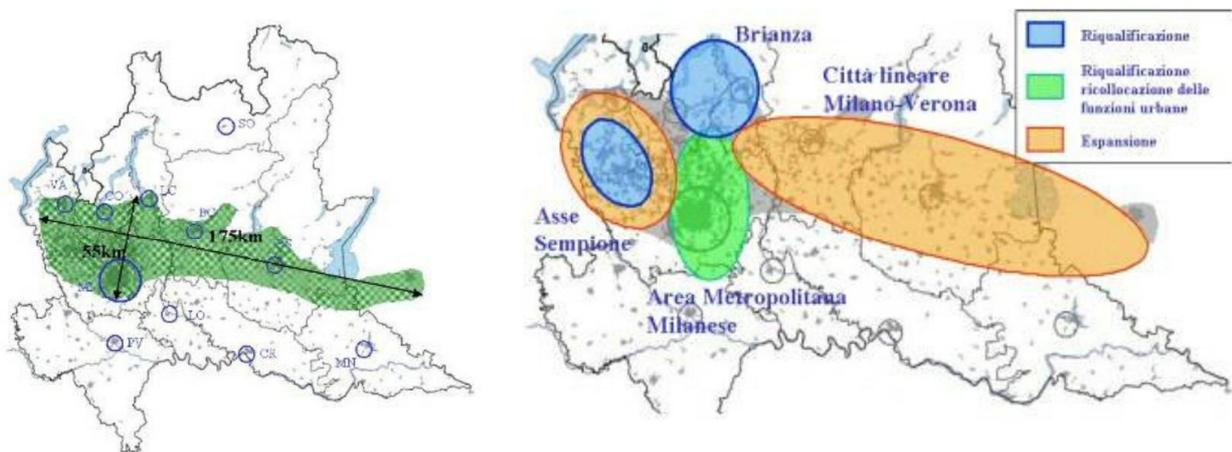
## 2.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il piano Territoriale Regionale della Regione Lombardia è stato approvato con D.G.R. il 16 gennaio 2008 n°6447 dalla Giunta Regionale e successivamente adottato dal Consiglio Regionale nella seduta del 30 luglio 2009.

Il Piano Paesistico Regionale contiene, sia pure ad una scala macro-territoriale indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio. Le indicazioni grafiche del Piano Paesistico Regionale sono contenute nella Tav.A2 del Documento di Piano.

Il Comune di Casorate Sempione risulta inserito in quell'area che viene definita, nel documento strategico del 2005 "Area Metropolitana" e "Sistema Territoriale Pedemontano".

Tale area, densamente urbanizzata, ha una estensione di 175 Km ed una profondità massima, in corrispondenza di Milano, di 55 Km., attraversando la Lombardia dalla provincia di Varese a quella di Brescia.



Il sistema metropolitano interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della pianura irrigua coinvolgendo la quasi totalità della pianura asciutta.

Il PTR distingue il Sistema Metropolitano in due sub sistemi divisi dal corso del fiume Adda e Casorate Sempione si trova nell'area ad ovest.

Quest'area è incentrata sul triangolo industriale Varese-Lecco-Milano, caratterizzata da un territorio densamente urbanizzato, una struttura economica ricca ed operosa anche se in declino rispetto al passato. L'asse del Sempione emerge in questo territorio come polo attrattore di rilevanza regionale, in particolare per la presenza dell'aeroporto di Malpensa e il recente complesso fieristico di Rho-Pero.

Da un lato la morfologia del territorio ha facilitato gli insediamenti e gli scambi, la posizione strategica, al centro di una rete infrastrutturale nazionale e internazionale, una dotazione ferroviaria locale articolata, potenzialmente in grado di rispondere ai bisogni di mobilità regionale, la dotazione di un sistema aeroportuale significativo, l'eccellenza in alcuni campi produttivi ed innovativi, la presenza di centri di formazione e di ricerca qualificati

oltre che di una forza lavoro qualificata e diversificata, un sistema ricettivo importante accompagnato da un territorio ricco di elementi di attrazione. Dall'altro però si evidenziano punti di debolezza significativi come l'elevato livello di inquinamento, sia dell'atmosfera che delle acque, che acustico, la presenza di parecchi insediamenti industriali a rischio di incidente rilevante, l'elevato consumo di suolo, scarsa attenzione alla qualità architettonica ed al rapporto con il contesto, dalla carenza nella progettazione di aree a verde e dalla frammentazione delle aree di naturalità la congestione del traffico veicolare, la carenza di servizi pubblici.

Da un punto di vista sociale sono segnalate infine difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione e la presenza di sacche di marginalità e disparità sociale, in particolare in alcune zone delle grandi città. Per l'area pedemontana, a questi elementi critici sono da aggiungere la crisi della manifattura della grande fabbrica e l'elevata presenza di lavoratori atipici, e in generale di forme di precariato diffuso.

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

Nella figura seguente sono riportati tali obiettivi del PTR.

In particolare per Casorate Sempione si ritiene fondamentale perseguire obiettivi per il miglioramento della qualità urbana, della progettazione (e quindi dell'abitare), ponendo attenzione alla salute del cittadino, al favorire uno sviluppo sostenibile sia dal punto di vista ambientale, economico e sociale.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale</li> <li>- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità</li> </ul>			
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale			
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo			
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat			
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo			
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti			
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata			
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica			
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia			
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati			
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio			
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)			
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione			
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti			

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

## 2.3 LA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Il 26 novembre 2008, la Giunta Regionale ha approvato, con deliberazione n. 8/8515, progetto Rete Ecologica Regionale (RER), quale strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Le reti ecologiche lombarde devono essere considerate come occasione di riequilibrio dell'ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio ai vari livelli, sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale. Il documento svolge la funzione di indirizzo per i piani provinciale e per i piani comunali nonché la funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, aiutandoli ad individuare le prioritarie e gli obiettivi.

La RER si pone la triplice finalità di:

- **tutela**; ovvero la salvaguardia delle rilevanze esistenti, per quanto riguarda biodiversità e funzionalità ecosistemiche, ancora presenti sul territorio lombardo;
- **valorizzazione**; ovvero consolidamento delle rilevanze esistenti, aumentandone la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello della risorsa;
- **ricostruzione**; ovvero incremento attivo del patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile; potranno essere rafforzati i punti di debolezza dell'ecosistema attuale in modo da offrire maggiori prospettive per un suo riequilibrio.

Nel documento vengono indicati i campi di intervento prioritari che, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile, possono produrre sinergie reciproche in un'ottica di rete ecologica polivalente:

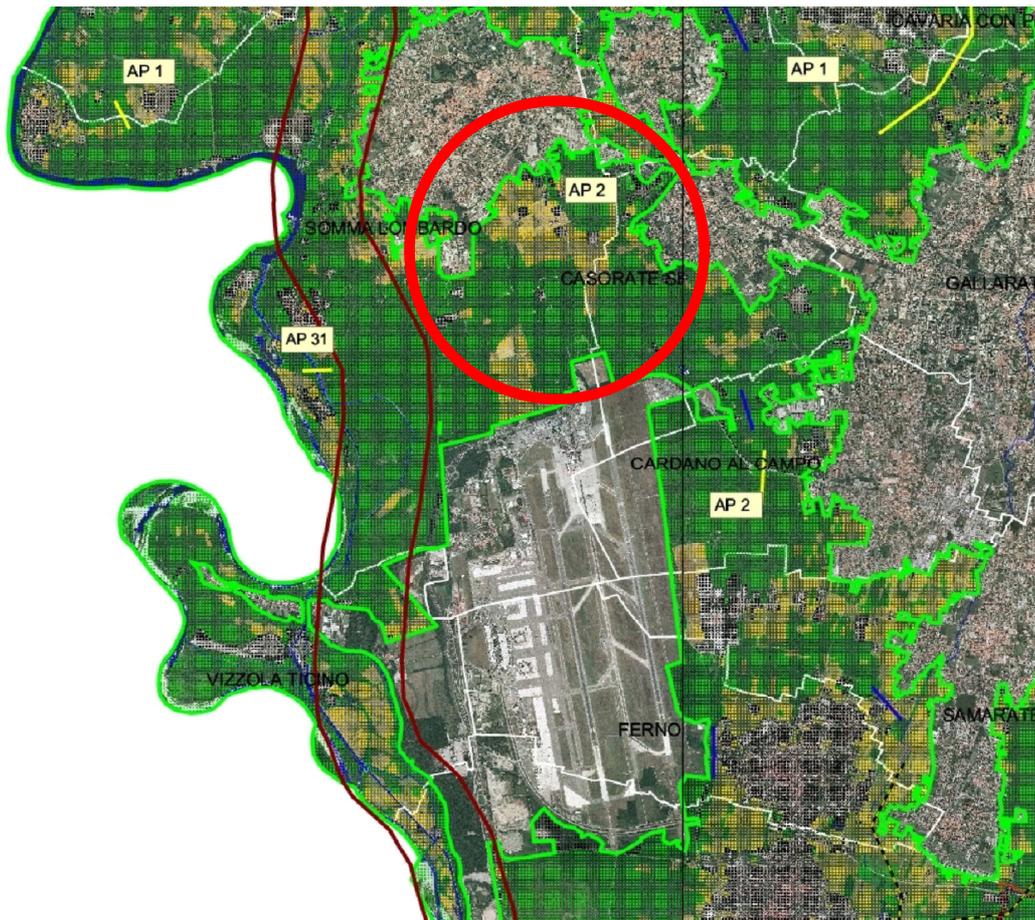
- Rete Natura 2000;
- aree protette;
- agricoltura e foreste;
- fauna;
- acque e difesa del suolo;
- infrastrutture;
- paesaggio.

Il documento "RER - Rete Ecologica Regionale" illustra la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai 99 settori in scala 1:25.000 le prescrizioni precise.

Casorate Sempione è inserito tra il settore 11 e il 31 e lo stralcio della RER è riportata nella Tav. A3 del Documento di Piano.

6	26	46	66	86	106	126	146	166	186	206	226
7	27	47	67	87	107	127	147	167	187	207	227
8	28	48	68	88	108	128	148	168	188	208	228
9	29	49	69	89	109	129	149	169	189	209	229
10	30	50	70	90	110	130	150	170	190	210	230
11	31	51	71	91	111	131	151	171	191	211	231
12	32	52	72	92	112	132	152	172	192	212	232
13	33	53	73	93	113	133	153	173	193	213	233
14	34	54	74	94	114	134	154	174	194	214	234
15	35	55	75	95	115	135	155	175	195	215	235
16	36	56	76	96	116	136	156	176	196	216	236
17	37	57	77	97	117	137	157	177	197	217	237
18	38	58	78	98	118	138	158	178	198	218	238
19	39	59	79	99	119	139	159	179	199	219	239
20	40	60	80	100	120	140	160	180	200	220	240

Di seguito vengono riportate le indicazioni contenute nella Relazione di Sintesi della Rete Ecologica Regionale – Pianura Padana e Oltrepò Pavese.



**LEGENDA**

BASE CARTOGRAFICA:  
 Contour 2003  
 Compagnia Generale di Riprese Aeree  
 DUSAF 2  
 ARPA-ERSAF-Regione Lombardia

- elementi primari**
- elemento di primo livello
  - corridoio primario
  - corridoio primario fluviale antropizzato
  - ganglio primario
  - varchi e relativa tipologia
    - varco di collegamento
    - varco di mantenimento
    - varco di manutenzione e rafforzamento
  - Area prioritaria per la biodiversità (APU)

- elemento di secondo livello**
- suddivisione interna agli elementi di primo e secondo livello
- aree soggette a forte pressione antropica
  - area di supporto
  - area ad elevata naturalità (boschi, prati, giardini, aree naturali o semi-naturali)
  - area ad elevata naturalità (zona umida)
  - area ad elevata naturalità (corpi idrici)

- confine area di studio
- confini provinciali
- confini comunali
- reticolo idrografico
- griglia di riferimento

**RETE ECOLOGICA REGIONALE**  
 PIANURA PADANA  
 E OLTREPO' PAVESE

SETTORE 31  
 settembre 2008



**CODICE SETTORE: 11****NOME SETTORE: BRUGHIERE DEL TICINO****DESCRIZIONE GENERALE**

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

Include un ampio tratto di fiume Ticino con le relative fasce boscate ripariali (sito riproduttivo per specie ornitiche di pregio in ambito planiziale quali Lodolaio, Nibbio bruno, Gheppio, Pecchiaiolo, Picchio rosso minore, Rampichino, Cincia bigia) e la più estesa ed importante area a brughiera di Lombardia, localizzata immediatamente a S dell'aeroporto stesso e importante in termini naturalistici anche per la presenza di specie di pregio quali Lucertola campestre (popolazione più settentrionale), cospicue popolazioni nidificanti di Succiacapre e per essere una delle pochissime stazioni di pianura del lepidottero *Hipparchia semele*.

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

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

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

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

**ELEMENTI DI TUTELA**

*SIC - Siti di Importanza Comunitaria:*

IT2010010 Brughiera del Vigano;

IT2010011 Paludi di Arsago;

IT2010012 Brughiera del Dosso;

IT2010013 Ansa di Castelnovate

ZPS – Zone di Protezione Speciale:

IT 2080301 Boschi del Ticino

*Parchi Regionali:*

PR Lombardo della Valle del Ticino

Riserve Naturali Regionali/Statali

Monumenti Naturali Regionali

Aree di Rilevanza Ambientale

PLIS

*Altro:*

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

## **ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

Elementi primari Gangli primari

Corridoi primari: Fiume Ticino

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

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

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

Elementi di secondo livello

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

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

Altri elementi di secondo livello

## **INDICAZIONI PER L’ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

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

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso Nord con le aree boscate di Somma Lombardo – Arsago Seprio;
- verso Ovest con il Parco del Ticino;
- verso SE con le fasce boscate relitte del pianalto milanese.

### **1) Elementi primari:**

*31 Fiume Ticino – Ambienti acquatici:* definizione del coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra (diga della Miorina); conservazione e ripristino delle lanche; mantenimento delle aree di esondazione; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; eventuale

ripristino di legnaie (nursery pesci); mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione di specie alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione (es. Nutria, Siluro);

*31 Valle del Ticino, 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza, 01 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto - Boschi:* incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; disincentivare la pratica dei rimboschimenti con specie alloctone; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); contrastare l'immissione di specie faunistiche alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione;

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

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

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

### **Varchi:**

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

*Varchi da mantenere:*

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

*Varchi da deframmentare:*

- 1) a sud di Maddalena, di attraversamento del Canale Villoresi;
- 2) a nord di Tornavento, di attraversamento del Canale Villoresi;
- 2) Elementi di secondo livello;
- 3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica.

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

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

**CRITICITA'**

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

- a) Infrastrutture lineari: i principali elementi di frammentazione sono costituiti dalla recente strada (non visibile su ortofoto) di connessione tra l'aeroporto della Malpensa e l'autostrada Milano – Torino e dal Canale Villoresi, che fungono da elementi di frammentazione tra il fiume Ticino e le fasce boscate ripariali e le aree a bosco e brughiera verso Est;
- b) Urbanizzato: l'aeroporto della Malpensa costituisce il principale elemento presente nel settore. Sussiste una forte espansione in corso dell'urbanizzato, anche nell'intorno dell'aeroporto (servizi aeroportuali);
- c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di una cava di dimensioni importanti nei pressi di Somma Lombardo, ove è stata interrotta l'escavazione e effettuata attività di ripristino naturalistico.

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

Province: VA, CO, MI

**DESCRIZIONE GENERALE**

Area fortemente urbanizzata, inframmezzata da aree boscate relitte, localizzata immediatamente a Est dell'aeroporto della Malpensa, a cavallo tra le province di Varese, Como e Milano e rientrante nel pianalto lombardo.

Include un ampio settore di Parco del Ticino, il settore settentrionale del Parco della Pineta di Appiano Gentile e di Tradate e quasi per intero i PLIS Medio Olona, Rugareto, Fontanile di San Giacomo e Alto Milanese che nell'insieme tutelano buona parte dei principali nuclei boscati presenti nel settore.

Per quanto riguarda i corsi d'acqua naturali, l'area è percorsa da un tratto del torrente Arno nel settore occidentale (per lo più inserito in un contesto fortemente urbanizzato), dal fiume Olona con relativa fascia boschiva ripariale nella fascia centrale e dal torrente Bozzente nell'area orientale, compreso in un'ampia area boscata che costituisce la principale area sorgente all'interno del settore.

Sono inoltre presenti significativi lembi di ambienti agricoli con prati stabili, siepi, boschetti e filari. L'avifauna comprende soprattutto specie legate agli ambienti boschivi, quali Sparviero, Cinciarella, Picchio muratore, Allocco e, recentemente insediatisi, il Picchio nero. Tra i mammiferi si segnalano invece Capriolo, Scoiattolo, Tasso, Ghiro e Moscardino.

Si tratta di un importante settore di connessione tra il Parco Lombardo della Valle del Ticino e il Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, grazie anche alla presenza di nuclei boscati relitti in gran parte tutelati da PLIS.

Tutta l'area è permeata da una fitta matrice urbana e da una rete di infrastrutture lineari che ne frammentano la continuità ecologica. Tra le ultime, si segnala in particolare l'autostrada A8, che taglia in due il settore, da SE a NW, e la S.P. 233 che tende a isolare dal punto di vista ecologico l'importante e vasta area sorgente costituita dalla Pineta di Appiano Gentile e Tradate con le aree boscate dell'Olona e del Bozzente.

## **ELEMENTI DI TUTELA**

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: -

ZPS – Zone di Protezione Speciale: -

Parchi Regionali: PR Lombardo della Valle del Ticino; PR Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Riserve Naturali Regionali/Statali: -

Monumenti Naturali Regionali: -

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA "Medio Olona"

PLIS: Parco del Medio Olona, Parco del Rugareto, Parco del Fontanile di San Giacomo, Parco Alto

Milanese

Altro: -

## **ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

Elementi primari

Gangli primari: -

Corridoi primari: -

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

*Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia): 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto; 03 Boschi dell'Olona e del Bozzente

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia): -

Altri elementi di secondo livello: PLIS Medio Olona tra Gorla Maggiore e Marnate, PLIS Alto Milanese e aree limitrofe; Campagne tra Cassano Magnago e torrente Arno; Boschi tra Limido Comasco e Rovellasca; fiume Olona tra Marnate e San Vittore Olona (con importante funzione di connessione ecologica); torrente Tenore (con importante funzione di connessione ecologica); torrente della Valle dei Preti (con importante funzione di connessione ecologica).

## **INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

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

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso NE con il Parco Pineta;
- verso W con il Parco del Ticino;
- verso E con il Parco delle Groane;
- verso S con la Dorsale Verde Nord Milano.

1) Elementi primari e di secondo livello:

*Fiume Olona, torrenti e zone umide perifluviali*: definizione del coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; mantenimento delle aree di esondazione; ripristino di zone umide laterali; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); collettare gli scarichi fognari; mantenimento delle fasce tampone; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci); mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; interventi di contenimento ed eradicazione delle specie alloctone.

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto; 03 Boschi dell'Olona e del Bozzente - Boschi*: incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; disincentivare rimboschimenti con specie alloctone; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); interventi di contenimento ed eradicazione delle specie alloctone;

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto; 03 Boschi dell'Olona e del Bozzente - Ambienti agricoli e ambienti aperti:* conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione; mantenimento di radure prative in ambienti boscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento delle marcite e della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole);

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 02 Boschi e brughiere del pianalto milanese e varesotto; 03 Boschi dell'Olona e del Bozzente - Aree urbane:* mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

#### *Varchi:*

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

Varchi da mantenere:

- 1) tra Ferno e l'aeroporto della Malpensa
- 2) tra Ferno e Somarate
- 3) tra Samarate e Busto Arsizio (Corridoio della Cascina Tangitt)
- 4) tra Cardano al Campo e l'aeroporto della Malpensa
- 5) tra Cassano Magnano e Fagnano Olona, nel PLIS del Medio Olona
- 6) tra Solbiate Olona e Gorla Minore, nel PLIS del Medio Olona

Varchi da deframmentare:

- 1) tra Cardano al Campo e l'aeroporto della Malpensa, lungo la superstrada tra A8 e Malpensa
- 2) tra Gallarate e Busto Arsizio, ad attraversare la superstrada tra A8 e Malpensa
- 3) tra Gallarate e Besnate, ad attraversare l'autostrada A8-A26
- 4) tra Solbiate Olona e Olgiate Olona

Varchi da mantenere e deframmentare:

- 1) tra San Macario e Lonate Pozzolo
- 2) tra San Macario e Cascina Elisa
- 2) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

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

*Infrastrutture lineari*: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione per l'autostrada A8 e A8-A26, per la superstrada A8-Malpensa e per la S.P. 233.

## **CRITICITA'**

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

a) Infrastrutture lineari: frammentazione derivante dalla fitta rete di infrastrutture lineari, in particolare la autostrada A8 e A8-A26, la superstrada A8-Malpensa e la S.P. 233, che fungono da elementi di frammentazione tra le aree boscate del Ticino, le fasce boscate ripariali dell'Olona e del Bozzente e il Parco della Pineta;

b) Urbanizzato: con l'eccezione delle aree destinate a Parco regionale e a PLIS, il restante territorio compreso nel settore è soggetto a forte urbanizzazione;

c) Cave, discariche e altre aree degradate: presenza di cave nell'area prioritaria “Boschi dell'Olona e del Bozzente”. Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

## 2.4 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

In data 11.04.2007 il Consiglio della Provincia di Varese ha approvato la deliberazione P.V. n.27 avente per oggetto il “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” (PTCP). Una sintesi delle previsioni relative al Comune di Casorate Sempione, contenute nelle tavole grafiche del PTCP sono riportate nelle Tav. A4 del Documento di Piano.

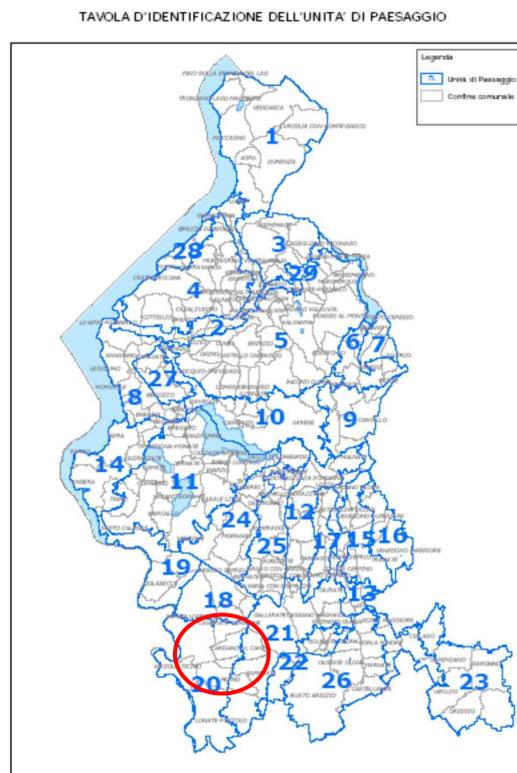
Qui preme richiamare alcuni aspetti particolarmente significativi per l'inquadramento generale del territorio e le prescrizioni specifiche del PTCP.

### 2.4.1 Unità di paesaggio

Il PTCP della Provincia di Varese suddivide il territorio in ambiti minori, definiti “Unità di Paesaggio” (Udp) che costituiscono unità minime che abbiano valenze naturali ed antropiche tali da caratterizzare l'ambito stesso. Da una lettura generale emerge una ricca e complessa varietà di ambienti naturali e/o strutture paesaggistiche.

Il Comune di Casorate Sempione appartiene alle Udp n°18, 20, 21 dove emerge una media qualità ambientale con una netta separazione tra le aree naturali residue e gli ampi spazi antropizzati.

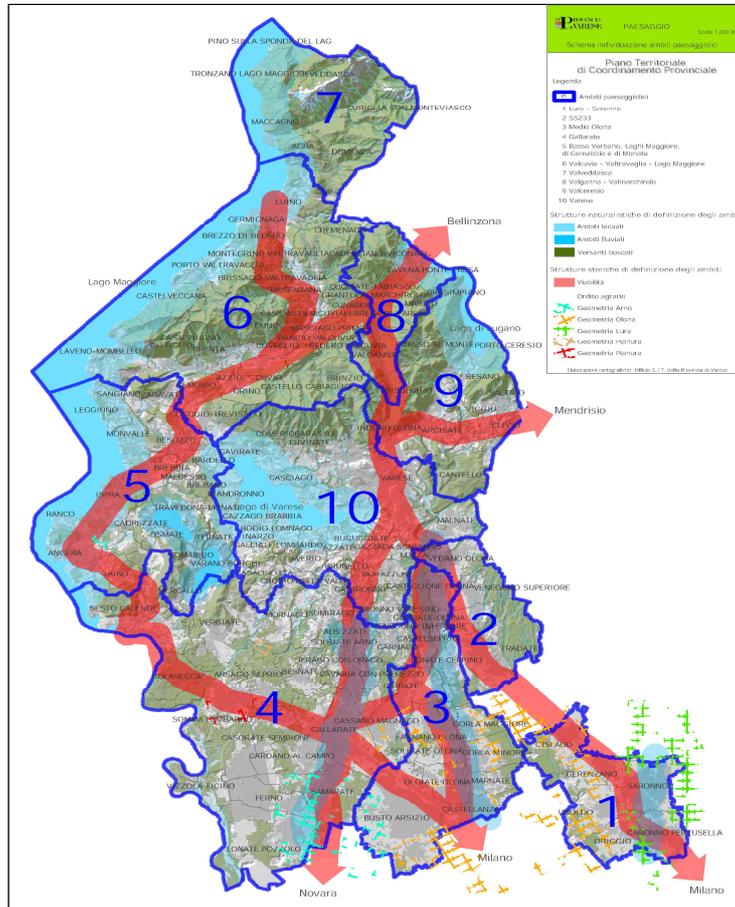
E' opportuno pertanto mantenere integre, sia nella Udp del territorio comunale che in quelle limitrofe le aree naturali rimaste, cercando di limitare l'ulteriore espansione urbana, creando varchi o corridoi ecologici di collegamento tra loro.



PTCP Provincia di Varese – Schema individuazione Unità di paesaggio

## 2.4.2 Ambiti paesaggistici

Il PTCP, in ottemperanza alla Legge Regionale 12/2005, che attribuisce valenza paesaggistico ambientale, ha suddiviso il territorio in “ambiti paesaggistici” che comprendono più Comuni.



PTCP Provincia di Varese – Schema individuazione ambiti paesaggistici

Il comune di Casorate Sempione è inserito nell’ambito n°4 di Gallarate che comprende anche:

Mornago, Sumirago, Albizzate, Solbiate Arno, Carnago, Jerago con Orago, Besnate, Oggiona Santo Stefano, Cavaria con Premezzo, Cassano Magnano, Gallarate, Cardano al Campo, Samarate, Ferno, Lonate Pozzolo, Arsago Seprio, Somma Lombardo, Vizzola Ticino, Golasecca, Vergiate, Sesto Calende.

Il territorio è delimitato ad ovest dal fiume Ticino, fiancheggiato dal Naviglio Grande e dal Canale Villoresi, è attraversato dal torrente Arno, presenta una parte di pianura, una parte di penisole moreniche con una vasta area boscata degradante verso il Ticino.

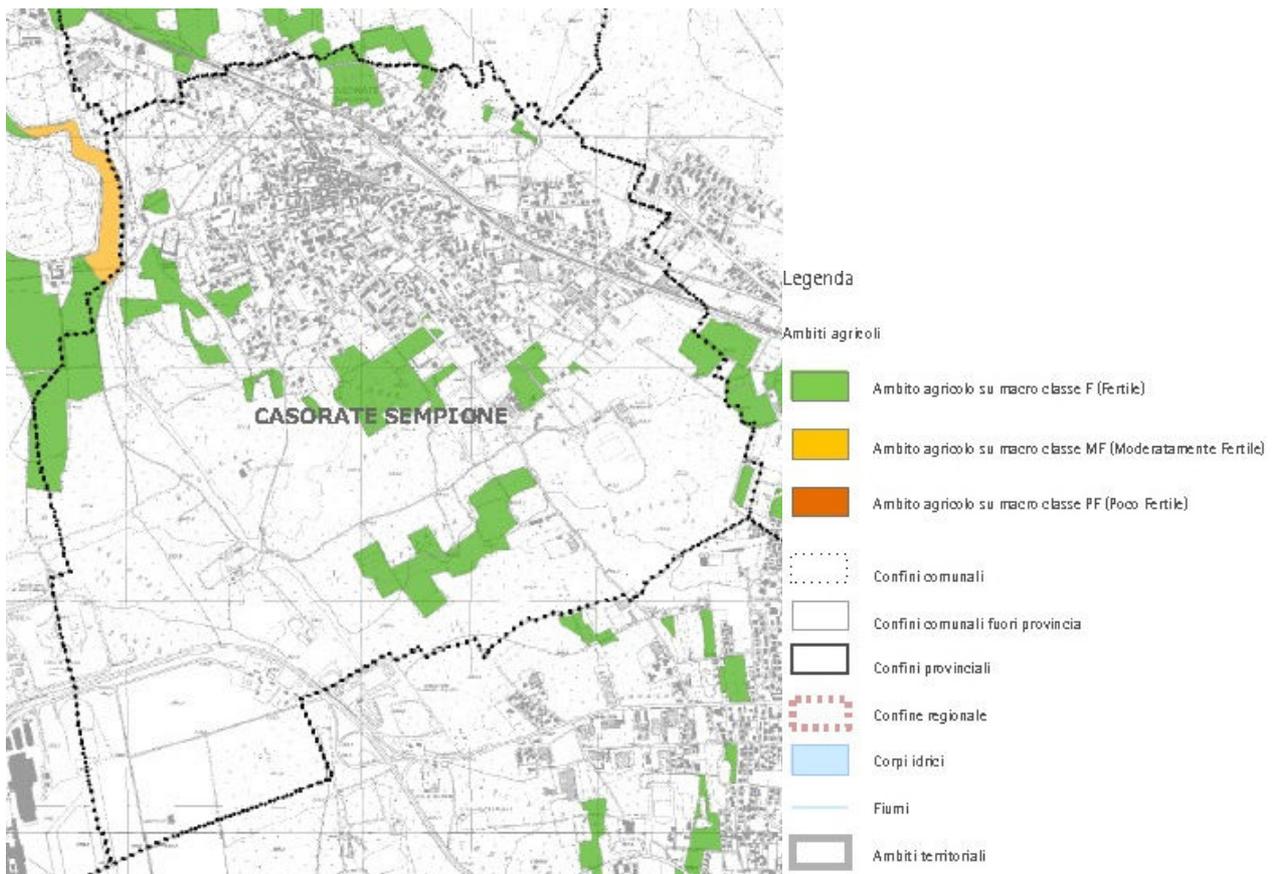
Nel 1974 è stato istituito il Parco Lombardo della Valle del Ticino, importante ed estesa area naturale inserita nella rete mondiale di riserve della biosfera approvate dall’Unesco nel 2002 di cui il territorio comunale di Casorate Sempione è parte.

Il nucleo urbano giace fino da epoca storica lungo tracciati viari di notevole importanza, quale la strada romana Mediolanum-Verbanus e la successiva SS 33, Statale del Sempione.

Il territorio di Casorate Sempione è caratterizzato da un'orografia accentuata dalle penisole moreniche proiettate nella pianura, generalmente coperte da brughiera, i pochi spazi pianeggianti sono caratterizzati da un'orditura agraria la cui matrice potrebbe essere originata dall'orientamento del fiume Ticino.

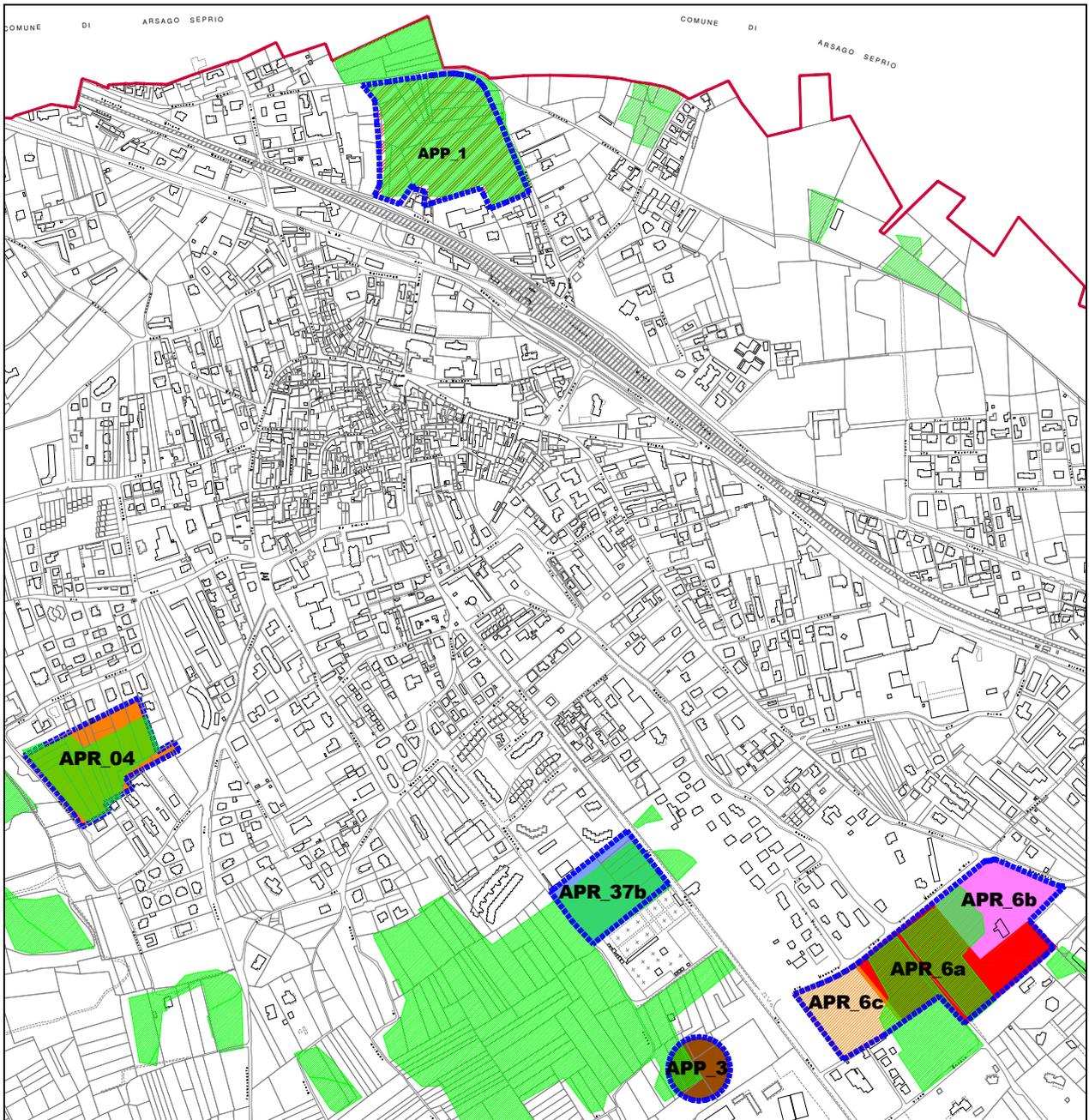
### 2.4.3 Ambiti agricoli

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

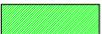


*PTCP Provincia di Varese – Ambiti agricoli definiti dal PTCP della Provincia di Varese*

Nello stralcio riportato sono indicati gli ambiti previsti per il Comune di Casorate Sempione. Alcuni di questi ambiti ricadono in aree previste di trasformazioni come meglio evidenziate nella figura sottostante.



**PRESCRIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI VARESE**

-  AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE F (FERTILE)
-  AMBITO AGRICOLO SU MACRO CLASSE MF (MODERATAMENTE FERTILE)

**AREE DI TRASFORMAZIONE**

-  PERIMETRAZIONE AREE DI TRASFORMAZIONE

**AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**

-  PIANO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA
-  PALAZZETTO SPORTIVO

**AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE**

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

-  PIANI ATTUATIVI DA REALIZZARE

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

-  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE RESIDENZIALE
-  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE ARTIGIANALE/COMMERCIALE
-  PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE RICETTIVO/TERZIARIO

**NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE**

-  AREA MISTA RESIDENZIALE/RICETTIVO/SPORTIVO

#### 2.4.4 Rete ecologica

Il PTCP individua cartograficamente le aree per la realizzazione della rete ecologica, la posizione dei varchi e i corridoi di connessione per consentire il flusso migratorio della fauna.

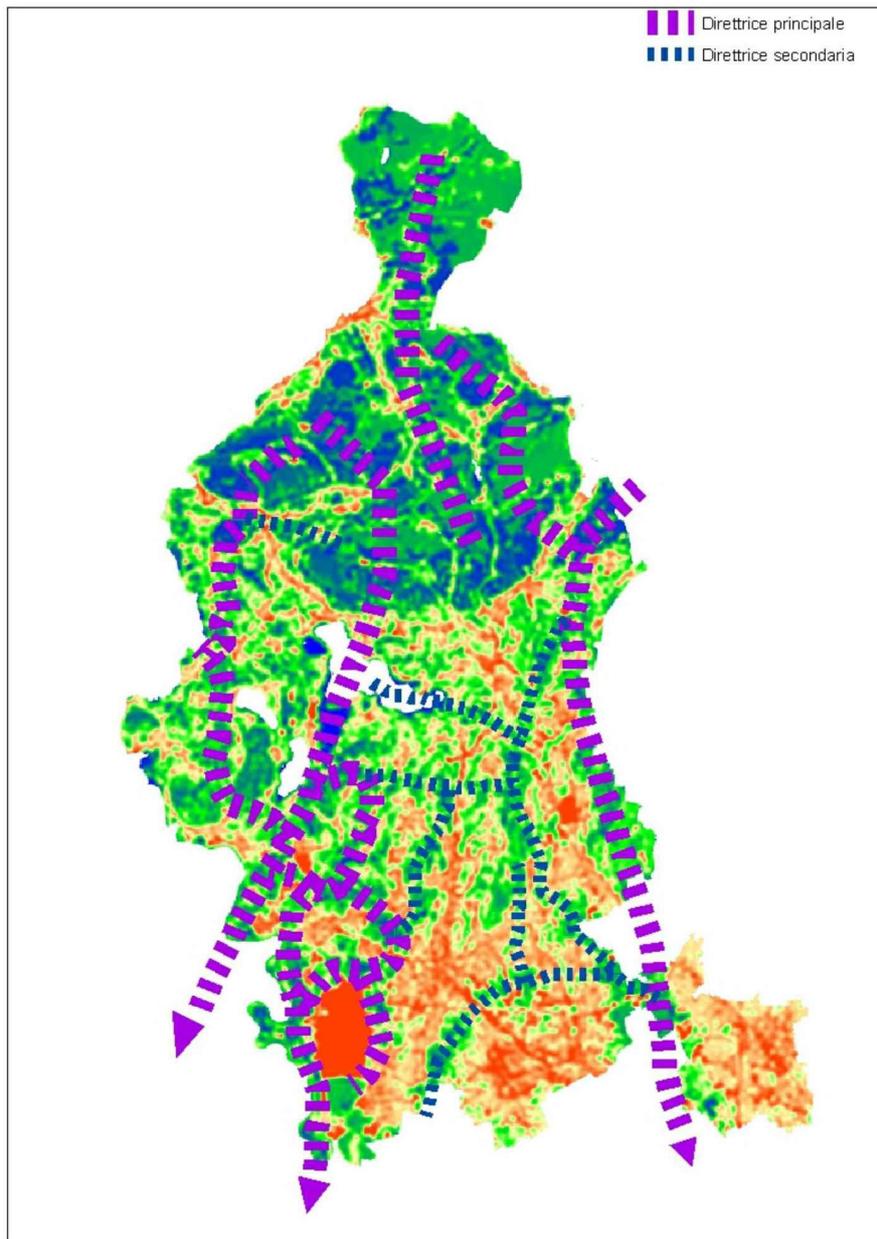
La rete ecologica è articolata in diversi elementi fondamentali evidenziati anche nella figura di seguito:

**Rete principale – core area:** segue le direttrici nord-sud, che sono contraddistinte da idoneità medio-alta. Partendo dalle core areas il progetto ha definito aree di completamento delle core areas, sotto forma di corridoi o di configurazioni areali, per la riconnessione delle core areas.

**Rete secondaria – core area:** contraddistinta da una idoneità medio-alta. Sono prevalentemente i collegamenti trasversali tra le due grandi direttrici della rete principale. A differenza della rete principale, quella secondaria si caratterizza per una diffusa frammentazione; le aree comprendono in molti casi tessuti agricoli o periurbani.

**Fasce tampone:** sorgono a margine delle core areas e sono state individuate prevalentemente sulle aree a bassa idoneità e comprendono fasce di territorio di diverso spessore a salvaguardia delle core areas stesse.

**Varchi:** sono barriere opposte alla progressiva edificazione soprattutto lungo le vie di comunicazione che in diversi luoghi della Provincia stanno diventando luogo da privilegiare per uno sviluppo lineare; questo fenomeno può portare alla chiusura di corridoi e quindi all'isolamento di porzioni della rete.



*PTCP Provincia di Varese – Schema individuazione corridoi ecologici*

Nel progetto di rete ecologica sono stati individuati anche altri elementi:

- piani attuativi critici
- aree degradate potenzialmente idonee
- infrastrutture esistenti ad alta interferenza
- infrastrutture in progetto ad alta interferenza
- tratti di corsi d'acqua da riqualificare
- aree protette.

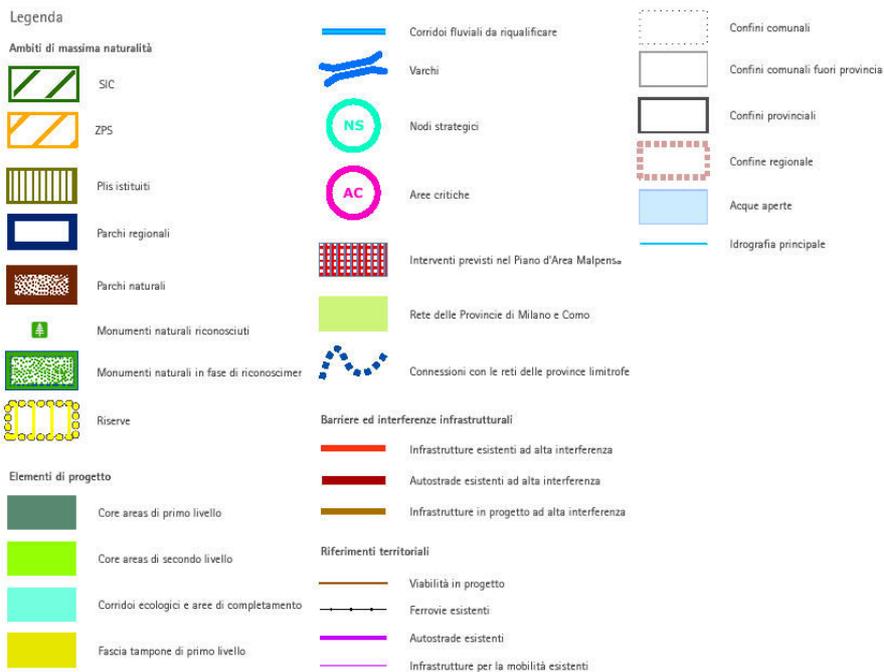
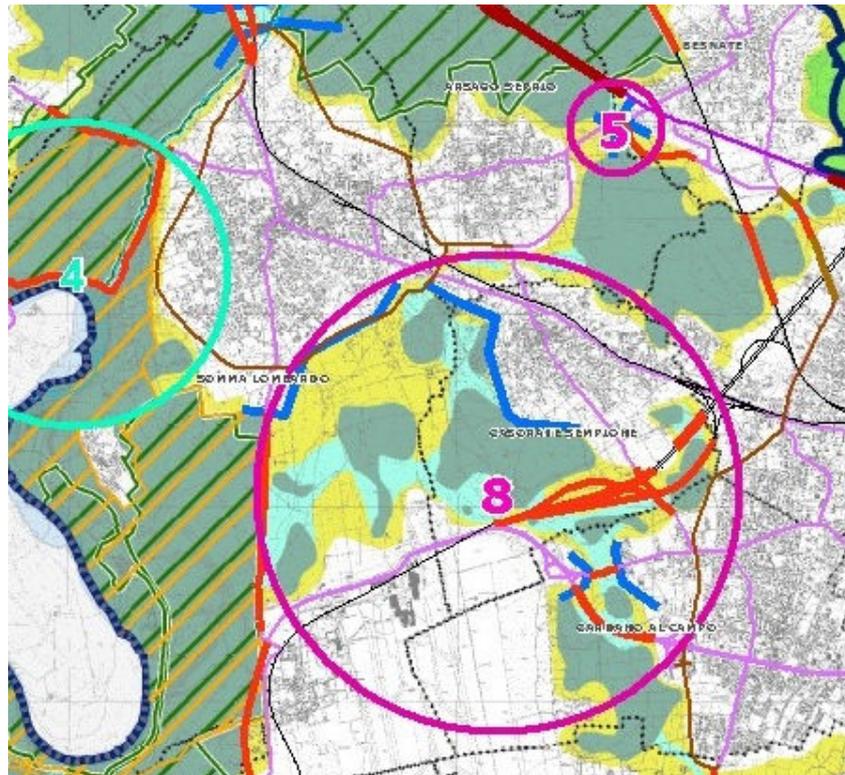
Per quanto riguarda il Comune di Casorate Sempione il PTCP mette in evidenza la seguente situazione divisa in Udp.

Udp	Tipo di paesaggio	criticità carico antropico	tipo di urbanizzazione	stabilità della matrice	Frammentazione da strade
18	urbanizzato rado	media	urbanizzazione e diffusa media	Bassa a causa della scarsa qualità dei boschi, sensibile ai disturbi e alla frammentazione	media
20	agricolo	no	<b>presenza di Malpensa</b>	Bassa a causa della scarsa qualità dei boschi e delle piccole dimensioni delle patches, e dei disturbi ingenti. Sensibile alla frammentazione	media
21	urbanizzato	bassa	urbanizzato compatto	Alta	alta

Nell'individuazione della rete ecologica Casorate Sempione rientra nell'area critica n. 8, che comprende un territorio tra la zona dei laghi e l'aeroporto intercontinentale di Malpensa. Per tale area il PTCP prevede come necessaria la realizzazione di interventi sistemici per il miglioramento delle aree boscate.

Le altre aree presenti sono individuate come fascia tampone, corridoio ecologico, area di completamento e core area di primo livello. Le aree boscate, presenti principalmente nel territorio di Casorate Sempione e Somma Lombardo, si incanalano in un varco che scongiura la conurbazione tra gli abitati dei due medesimi comuni.

Gli interventi previsti nel PGT non vanno ad alterare né a sovrapporsi alle core areas di primo livello, individuate nella zona a parco ad ovest del territorio, né ostacolano i corridoio ecologici individuati dal PTCP.



PTCP Provincia di Varese – Estratto tav PAE3

### 2.4.5 Insediamenti abitativi

All'interno del PTCP è stata classificata anche un'abitazione del Comune di Casorate Sempione denominata Ca'Torretta, villa risalente al XX secolo. realizzata dall'architetto Cecilio Arpesani.

E' una villa che si inserisce nell'ambito della cultura architettonica dell'Eclettismo.

Ha una pianta quadrata, una torretta e una loggia. Le facciate sono realizzate in mattoni e pietra, zoccolatura interamente realizzata con materiali trovati nella zona. Le sale interne hanno soffitti a cassettoni e decorazioni a graffito e a fresco. Sorge in posizione elevata all'interno di un vasto parco, all'estremità est dell'abitato.



*Cà Torretta*

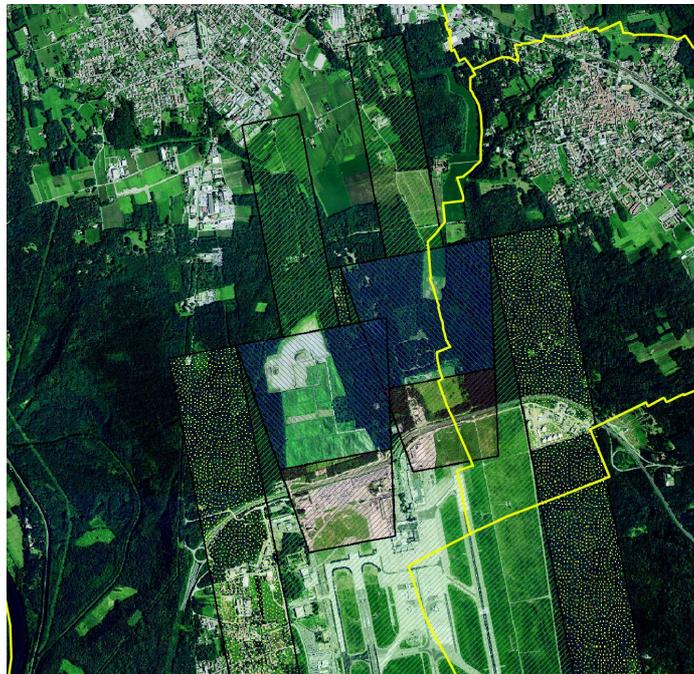


## 2.5 AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA

### 2.5.1 Piano di Rischio Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000

Il Comune di Casorate Sempione ha adottato il Piani di Rischio d cui all’art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, in ottemperanza e di cui al Regolamento ENAC del 30/01/08 modificato con documento del 23/09/08 emesso ai sensi del D.Lgs n. 96/2005 e delle successive modificazioni introdotte con il D.Lgs 151/2006.

Nella redazione del piano il Comune ha tenuto conto della necessità di limitare e contenere il carico antropico e le attività incompatibili con le zone indicate A,B,C e D.



#### LEGENDA

Art. 707 del Codice di Navigazione

Zona A

Zona B

Zona C

Zona D

— Confini comunali

PIANO DI RISCHIO  
Art. 707 del Codice di Navigazione  
approvato il

Aprile 2012

Scala 1: 8.000

Nella zona A sono vietate le nuove edificazioni, ad esclusione di quanto previsto nel Piano d’Area Malpensa che individuava all’Allegato A – Tab. A2 “Interventi prioritari di

individuazione preliminare” la Cava Malpensa come intervento di possibile attività connessa con i servizi aeroportuali (magazzini, uffici, parcheggi). Nella zona A è inoltre vietata la cessione di volumetria su lotti contigui ed omogenei.

Nelle zone B e C sono invece consentite le attività previste dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino senza la possibilità di cambio di destinazione d'uso che possa portare un aumento del carico antropico. Anche nelle zone B e C è vietata la cessione di volumetria su lotti contigui ed omogenei

La zona D è soggetta ad un livello minimo di tutela finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con operatività aeroportuale.

In questa zona è vietata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc..

Anche nella zona D è vietata la cessione di volumetria su lotti contigui ed omogenei..

## 2.6 IL PARCO DEL TICINO

La nascita del Parco del Ticino risale agli anni '70 quando viene istituito con Legge Regionale del 9 gennaio 1974 n. 2 "Norme urbanistiche per la tutela delle aree comprese nel piano generale delle riserve e dei parchi naturali d'interesse regionale. Istituzione del parco lombardo della valle del Ticino" (BURL del 10 gennaio 1974 n. 2, suppl.). Attualmente è normato dalla recente legge regionale che governa tutti i parchi lombardi, la legge del 16 luglio 2007 n. 16 "Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi." ( BURL del 19 luglio 2007 n. 29, 2° suppl. ord. ).

Il Parco del Ticino ha una superficie complessiva pari a 91.140 ettari, così suddivisi:

- **22.000** ettari sono a spiccata vocazione naturale (costituiscono gli ultimi lembi della foresta planiziale che duemila anni fa ricopriva quasi per intero la Pianura Padana)
- **47.200** ettari sono dediti allo svolgimento di attività agricole (sono le aree da indirizzare sempre più verso un'attività agricola compatibile)
- **21.740** ettari sono urbanizzati (sulla cui gestione il Parco è chiamato a dare indicazioni di compatibilità negli strumenti urbanistici).

Alla fine del 1999 viene presentata la candidatura dei due Parchi del Ticino, sponda lombarda e piemontese (Complessivamente 97.000 ha di territorio) ad accedere alla rete mondiale delle riserve della biosfera del Programma MAB-Unesco e nell'ottobre 2002 l'organizzazione mondiale ha espresso il suo parere favorevole.

Il territorio comunale di Casorate Sempione è compreso interamente all'interno del perimetro del Parco del Ticino ed è così classificato (tav. A4):

- a nord-est area C2 "zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico" con un'estensione di 0,14 Km<sup>2</sup>;
- a sud ed ovest 3,5 km<sup>2</sup> di area G1 "zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale";
- la parte centrale del territorio è individuato come IC "zone di iniziativa comunale orientata" e ha un'estensione di 2,62 Km<sup>2</sup>;
- sedime aeroportuale con una superficie di 0,59 km<sup>2</sup>.



L'area R11 coincide con la pista di motocross, che ricade prevalentemente nel perimetro del confinante comune di Cardano al Campo.

### **3 IL SISTEMA URBANO**

Il nucleo urbano di Casorate Sempione occupava una posizione importante sulle rotabili sviluppatesi in tempo gallico (III secolo a.C.), di cui le principali erano quella da Milano verso la Gallia e quella verso l'Elvezia. Presumibilmente esisteva in questo territorio un villaggio gallico nella località ancora oggi chiamata MASNAGA.

Nel Medioevo, tra IX e XI secolo, Casorate Sempione faceva parte del territorio del SEPRIO con una vivace attività culturale ed economica. Nel 1300 cominciava a formarsi come nucleo urbano, con il solo nome di Casorate: l'aggiunta di Sempione si avrà nel 1864.

Sempre nel 1300 questo primo nucleo urbano si sgranava fino a raggiungere Gallarate: tale nucleo, per il numero esiguo di case e ancor più per il loro stato fatiscente, veniva chiamato "CASE ROTTE". Ne facevano già parte le chiese di S. Stefano e S. Maria.

Nel 1560 le chiese erano diventate tre, con l'aggiunta di quella di S. Ilario, che è l'unica ancora attualmente esistente, seppur non nella sua forma originaria, di questa rimane solo una muraglia.

L'attuale chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta fu iniziata nel 1621 ed ampliata, per il numero crescente di fedeli, nel 1925, in modo consono alle sue origini barocche.

E' importante sottolineare la festa decanale di S. Tito, nata nel 1926, per la fastosità sia sacra che popolare e per l'attiva partecipazione della gente; è rinnovata ogni decennio.

Nel 1863 fu costruita la linea ferroviaria, nel 1945 viene raddoppiata e costruito lo scalo merci.

La prima scuola risale al 1913, fino ad allora le classi erano ospitate nei locali del municipio.

La prima attività degli abitanti fu quella agricola con la coltivazione della vite e del granoturco e successivamente della segale e del gelso. Lo stesso stemma del paese riproduceva un grappolo ed una strada, agricoltura e commercio.

Nel 1300 e ancor più nel 1400 si sviluppa l'industria del cotone che successivamente insieme al ricamo formano le principali attività industriali, integrate nel dopoguerra da altre funzioni di cui una importantissima, l'allevamento dei cavalli. Per l'attività equestre e di caccia a Casorate fu attribuito il nome di "Piccola Inghilterra". I cavalli da corsa arrivarono nel secolo scorso.

La conurbazione di Casorate Sempione si sviluppa in modo significativo dal 1791 al 1861 raddoppiando la popolazione a seguito della nascita dei primi insediamenti industriali ed artigianali e anche per la collocazione sul Sempione e sulla ferrovia

Il territorio comunale ha una estensione di 6,85 kmq circa, dei quali 2,75 circa utilizzati per funzioni urbane (suoli urbanizzati comprese aree destinate a servizi e viabilità).

La parte abitata è collocata principalmente lungo l'asse del Sempione e l'edificazione si è sviluppata, con gli anni, dal centro storico verso l'intorno, ma senza saldarsi con altre

realità urbane dalle quali è separate da una discreta fascia verde specialmente a sud-ovest.

Quanto alle funzioni insediate, si osserva che si è registrato nell'ultimo decennio, un notevole sviluppo residenziale accompagnato da un discreto sviluppo produttivo, i cui fabbricati spesso risultano intercalati con le abitazioni. Solo con l'attivazione degli ultimi piani esecutivi, è stato possibile collocare ed accorpare le specifiche funzioni.

La morfologia del centro storico non ha subito grandi trasformazioni dal dopoguerra ad oggi: il tessuto edilizio appare sostanzialmente conservato, a parte alcune trasformazioni puntuali e la realizzazione di nuovi edifici sul perimetro del centro, con evidenti problemi di contrasto ambientale: si vedano a questo proposito i due fabbricati di recente costruzione nel piazzale della chiesa di S. Assunta e l'edificio all'inizio di via Como, che sia per la tipologia edilizia (dimensioni, altezza, rapporti geometrici) e che per i caratteri architettonici non hanno nessun rapporto con il tessuto storico circostante.

Il tessuto storico è caratterizzato dalla permanenza della tipologia a corte, ereditata dall'ambiente agricolo e riadattata alla nuova realtà economica, con trasformazioni e adattamenti legati alle nuove esigenze d'uso.

E' inoltre molto diffuso un tessuto edilizio molto frammentato, costituito da piccole unità in linea con lotti sviluppati in profondità, tipiche della partizione storica della città medievale (lotto gotico).

All'interno degli isolati non è sempre riconoscibile il disegno degli spazi aperti, per la realizzazione di costruzioni accessorie e la mancanza di finiture e confini precisi, che generano come percezione quella di un rapporto casuale tra spazi aperti e edificati.

Le tipologie degli edifici sono abbastanza omogenee e non di particolare interesse architettonico; si possono sinteticamente riconoscere le seguenti tipologie edilizie:

1. edifici a 2 piani, con pianta a corte aperta (prevalentemente a U) e caratteri architettonici molto semplici, in cui un elemento ricorrente è la presenza di ballatoi esterni di distribuzione che prospettano verso la corte.

In alcuni casi sono presenti anche edifici di servizio (depositi, fienili), con tipica architettura caratterizzata da volumi aperti a doppia altezza in mattoni a vista.

2. edifici in linea su lotto gotico, a due o tre piani con affaccio principale sulla strada e fronte interno prospiciente sul cortile di pertinenza

In alcuni casi gli edifici sono isolati e hanno un'area di pertinenza più consistente, con la presenza di costruzioni secondarie di servizio.

3. Molte risultano anche le sostituzioni edilizie, con nuove costruzioni che né per tipologia né per caratteri architettonici si relazionano al tessuto edilizio preesistente, dando luogo a un'immagine debole e abbastanza disordinata.

### **3.1 POPOLAZIONE**

Per quanto attiene la dinamica demografica del Comune di Casorate Sempione, da una verifica puntuale risulta che, nonostante la sua particolare collocazione leggermente decentrata rispetto ai nuclei urbani più importanti e/o catalizzatori (Gallarate, Somma Lombardo), ma a questi fisicamente collegato e di maggior attrazione per le dimensioni, i

servizi ed i costi delle unità immobiliari più contenuti , è poco attiva con un aumento dei residenti, negli ultimi cinque anni, di qualche decina di persone.

#### **4 IL SISTEMA AMBIENTALE**

Il comune di Casorate Sempione è collocato in un'area densamente urbanizzata lungo la ferrovia e l'asse del Sempione. La particolare e felice ubicazione ha permesso, fin dai secoli scorsi, un incremento della popolazione e delle attività industriali ed artigianali, caratterizzando l'aspetto morfologico e sociale della conurbazione. Il sistema infrastrutturale, generatore e nel contempo limite e/o problema del nucleo urbano, caratterizza il territorio ed il rapporto con il costruito, divenendo un sistema ambientale da risolvere e caratterizzare attraverso mitigazioni e/o valorizzazioni.

Nonostante la presenza di importanti infrastrutture e la forte pressione insediativa, il territorio presenta ancora oggi ampie aree verdi destinate maggiormente a bosco e/o brughiera ed in parte alle colture agricole.

In questo scenario non è quindi sufficiente mettere in atto processi territoriali votati a ridurre le ulteriori urbanizzazioni, ma è opportuno promuovere politiche sia a scala locale che territoriale, per la salvaguardia attiva delle poche zone agricole e dell'area boscata, di filtro con l'aeroporto della Malpensa, sviluppando corridoi ecologici attraverso una rinaturalizzazione di porzioni di territorio. Il territorio comunale è ubicato interamente nel Parco del Ticino e pertanto il mantenimento delle aree verdi diventa una necessità per garantire una sufficiente qualità di vita, per evitare la saldatura urbanistica tra i comuni limitrofi e per mantenere questo importante asse verde costituito dall'asta del Ticino.

L'orografia del territorio caratterizzata dalle estreme propaggini delle corrugazioni moreniche che dalle prealpi si spingono verso la pianura, nonché dalla costa verso la valle del Ticino, determinano un aspetto ambientale da significare e valorizzare.

La presenza della brughiera, con aree di fitta e pregiata vegetazione alternate a radure erbose caratterizzate dalla presenza di monumenti verdi e tracciati rurali, determina un sistema ambientale prezioso e distintivo del territorio.

L'esistenza di superfici destinate alla coltivazione, seppur di contenuta estensione e soprattutto di limitata produttività, a seguito della natura alluvionale dei terreni, da un valore aggiunto all'intero paesaggio.

Il sistema ambientale a Casorate Sempione è particolarmente rilevante, non solo per la sua forte presenza, ma anche e soprattutto perché ha caratterizzato la storia, la peculiarità e lo sviluppo del luogo. Il nucleo urbano, pur collocato in un'area densamente urbanizzata lungo la ferrovia e l'asse del Sempione, rimane contenuto da ampie fasce verdi destinate maggiormente a bosco e/o brughiera ed in parte alle colture agricole che lo valorizzano preservandolo dal continuum urbano dell'intorno.

Il comune di Casorate Sempione è caratterizzato dalla presenza di beni storico architettonico ed ambientali di rilievo, legati alla particolarità del luogo. Questo è parzialmente coperto dalla brughiera con dolci rilievi impreziositi da antiche ville e giardini, da chiese e dal vecchio nucleo storico ed è particolare anche per l'attività equestre che si è sviluppata e lo ha caratterizzato fin dal secolo scorso.

## 5 OBIETTIVI DI SVILUPPO

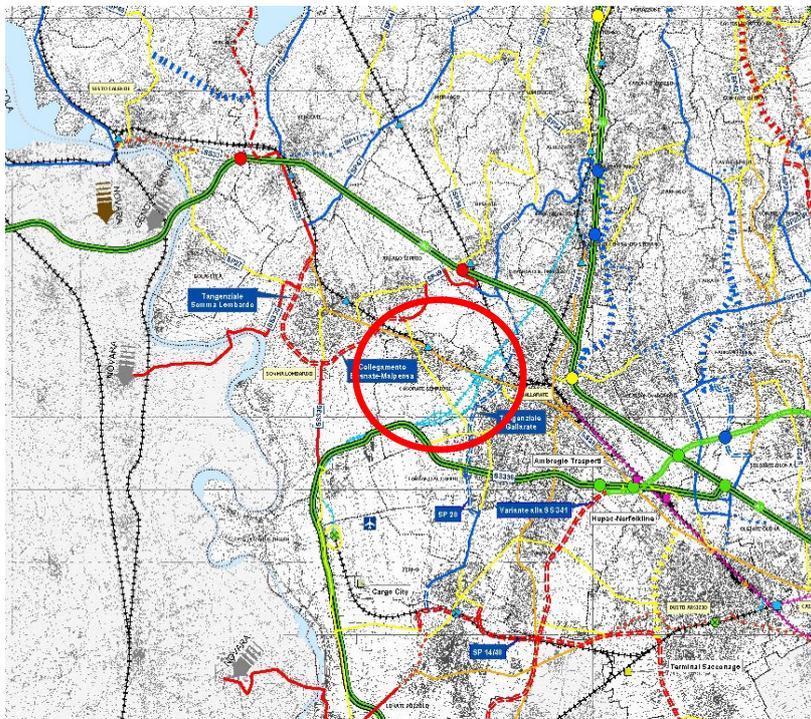
### 5.1 SINTESI DELLE CRITICITÀ, POTENZIALITÀ ED OPPORTUNITÀ

La sostanziale conservazione delle aree verdi perimetrali al nucleo urbano, una relativa concentrazione degli insediamenti produttivi in un ambito ben delimitato del territorio ed una crescita fisiologica degli insediamenti residenziali, specialmente lungo gli assi viari principali, sono le caratteristiche evidenti della situazione locale.

In questa situazione, che non evidenzia aspetti particolarmente problematici, si innestano tuttavia alcuni elementi che danno luogo a significative criticità.

#### 5.1.1 Viabilità

Sul Comune di Casorate S. insiste il progetto di costruzione di una grande infrastruttura ferroviaria come evidenziato nell'estratto PTCP



PTCP Provincia di Varese - Carta della gerarchia stradale

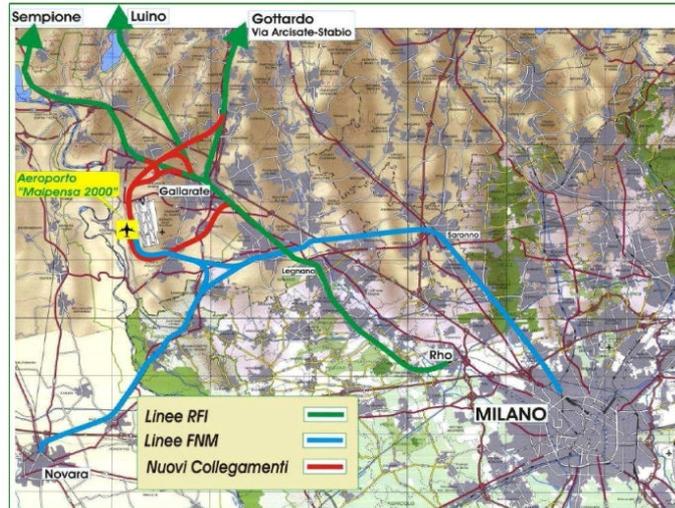
Questo è un elemento di forte criticità, in quanto attraversa in modo casuale l'intero territorio interessando anche aree boscate; tuttavia non è ancora ben delineato il progetto, che prevede il tracciato parzialmente interrato.

## Accessibilità da Sud a Malpensa

### Descrizione

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

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



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

### 5.1.2 Qualità dell'aria

La qualità dell'aria è direttamente connessa con la presenza sul territorio comunale del tracciato della S.S.33 del Sempione, nonché dell'aeroporto della Malpensa. Risulta pertanto necessario oltre ad un ripensamento e limitazione generale del trasporto veicolare, mantenere ed incrementare il verde naturale ed urbano, specialmente lungo le principali direttrici stradali.

### 5.1.3 Attività estrattiva

Non esistono nel territorio di Casorate Sempione cave attive, ma sono presenti depressioni artificiali originare da passate escavazioni da sottoporre ad eventuale recupero.

## 6. IL PROGETTO DELLA VARIANTE AL PGT

Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale rimangono quelli enunciati nella pianificazione vigente ed esposti sinteticamente al comma 1.2.

### 6.1 L'ARTICOLAZIONE IN PROGETTI ED AZIONI

La variante, per svolgere le singole azioni degli obiettivi previsti dall'Amministrazione Comunale, formula politiche di intervento sul territorio che impiegano una o più azioni per l'attuazione di ogni progetto.

### 6.2 L'USO DELLA PEREQUAZIONE

La variante ha scelto di mantenere ed utilizzare il meccanismo della perequazione, previsto dalla Legge 12/05, in alcuni ambiti del territorio assegnando un indice volumetrico da trasferire alle aree a "edificazione diretta" con successiva acquisizione da parte del Comune.

Nella tabella di seguito sono individuate le aree a servizio da cedere al Comune, con indice volumetrico in perequazione su aree esterne.

Esistono nel territorio alcune aree standard che necessitano di essere riconfermate e alle quali viene assegnato un indice volumetrico da trasferire alle aree a "edificazione diretta" con successiva acquisizione da parte del Comune.

Non a tutte le aree di trasformazione è stato assegnato l'indice perequativo, ma sono state scelte quelle che per dimensioni possono "accogliere" volumetria.

Nella variante l'area VP\_02 è esclusa dalla perequazione in quanto rimane parte di proprietà privata con la possibilità edificatoria a carattere residenziale, e parte ceduta all'Amministrazione Comunale con l'obbligo di realizzare degli orti urbani.

AREE A SERVIZI CON DIRITTI VOLUMETRICI					
n°	area mq	indirizzo	ltp mc/mq	mc edificabili residenziali	calcolo abitanti teorici
S	1.600	via Gorizia	0,35	560,00	3,73
VP_05	17.937	via Trento	0,35	6.277,95	41,85
VP_06	3.480	strada vicinale vecchia	0,35	1.218,00	8,12
VP_07	12.470	strada vicinale di Udo di Sopra	0,35	4.364,50	29,1
APR_25	2.146	via I Maggio	1	2.146,00	14,31
totale				<b>14.566,45</b>	<b>97,11</b>

Nella tabella di seguito sono individuate invece le aree che, per essere attuate, necessitano l'acquisizione obbligatoria di un indice di perequazione, differente caso per caso.

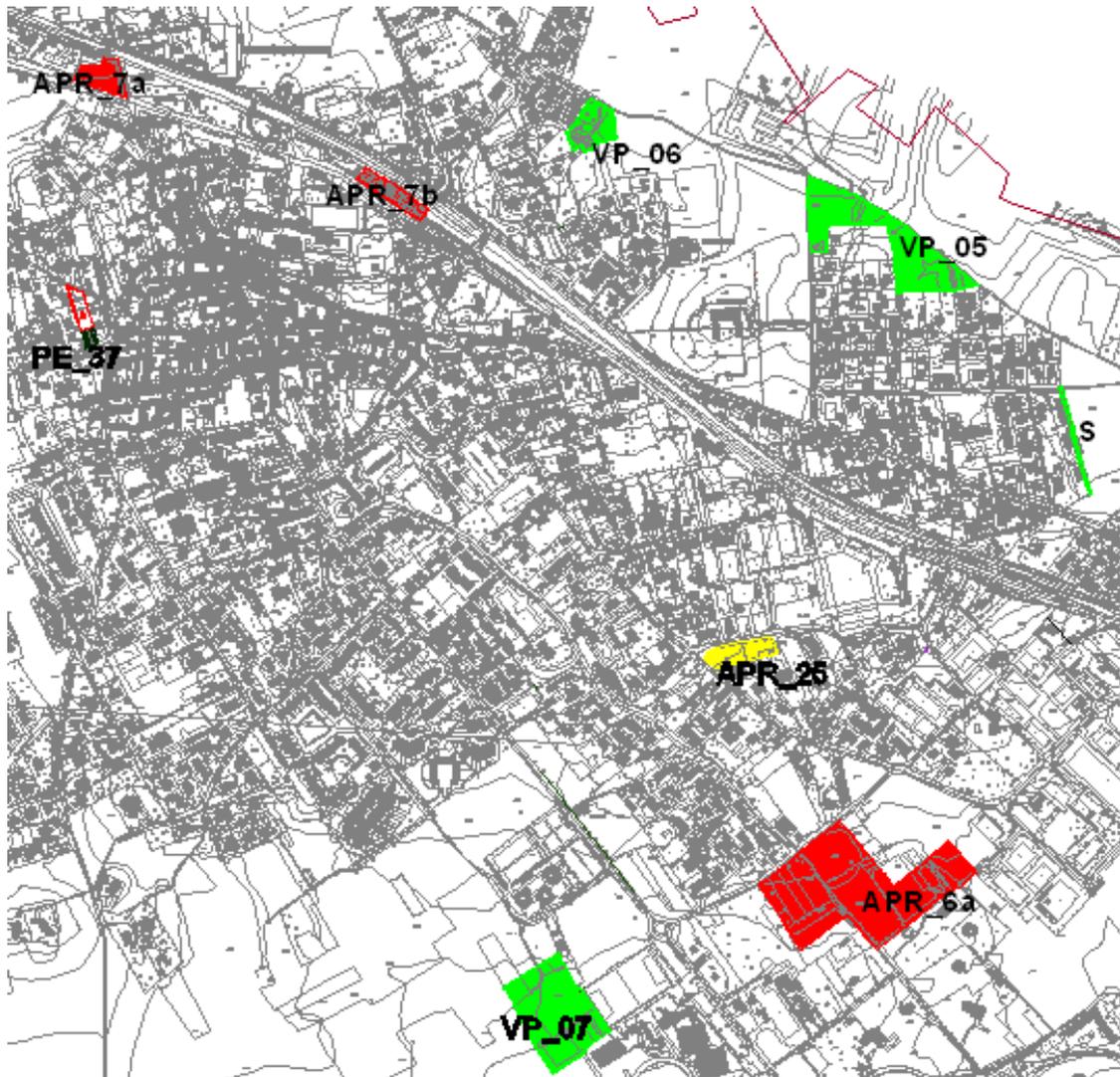
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE CON PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA</b>									
n°	mq area		indice dell'area (lt) mc/mq	indice di perequazione (ltp) mc/mq	mc edificabili residenziale	mc edificabili misti	mq aree standard (calcolati con 150 mc e 26,5 mq di standard per abitante)	calcolo abitanti teorici (calcolati con 150 mc per abitante)	volumetria in perequazione
<b>APR_7a</b>	S.S. 33 del Sempione								
	2.440 mq		0,8	0,7		3.660,00			1.708,00
<b>APR_7b</b>	S.S. 33 del Sempione ex stazione ferroviaria								
	1.800 mq		0,8	0,7		2.700,00			1.260,00
<b>APR_6a</b>	27.890 mq		0,7	0,45	32.073,50		5.666,32	213,82	12.550,50
<b>totale</b>					<b>32.073,50</b>	<b>6.360,00</b>	<b>5.666,32</b>	<b>213,82</b>	<b>15.518,50</b>

Nello stralcio della tavola “B6\_Aree in perequazione” del Piano delle Regole, sono graficamente individuate in verde le aree a servizi con diritti volumetrici, in rosso quelle di trasformazione con indice perequativo ed in giallo l’area con diritti volumetrici che non viene ceduta all’Amministrazione Comunale.

Per il lotto individuato sulla tavola APR\_25, il volume dovrà essere edificato in un’altra area attraverso il sistema perequativo. La cessione dei diritti volumetrici potrà avvenire mantenendo la proprietà dell’area.

Il lotto non viene ceduto all’Amministrazione Pubblica in quanto non ritenuto strategico rispetto alla collocazione dei servizi pubblici del tessuto comunale. L’area pur rimanendo di proprietà dovrà essere destinata ad orto e a verde con essenze arboree autoctone.

L’Amministrazione Comunale sarà dotata di un apposito registro dove saranno riportati i diritti volumetrici con il relativo prezzo unitario a mc degli stessi. I diritti volumetrici potranno essere utilizzati sulle aree di completamento residenziale (APR); è prevista una premialità con un indice max di 0,3 mc/mq.



## LEGENDA

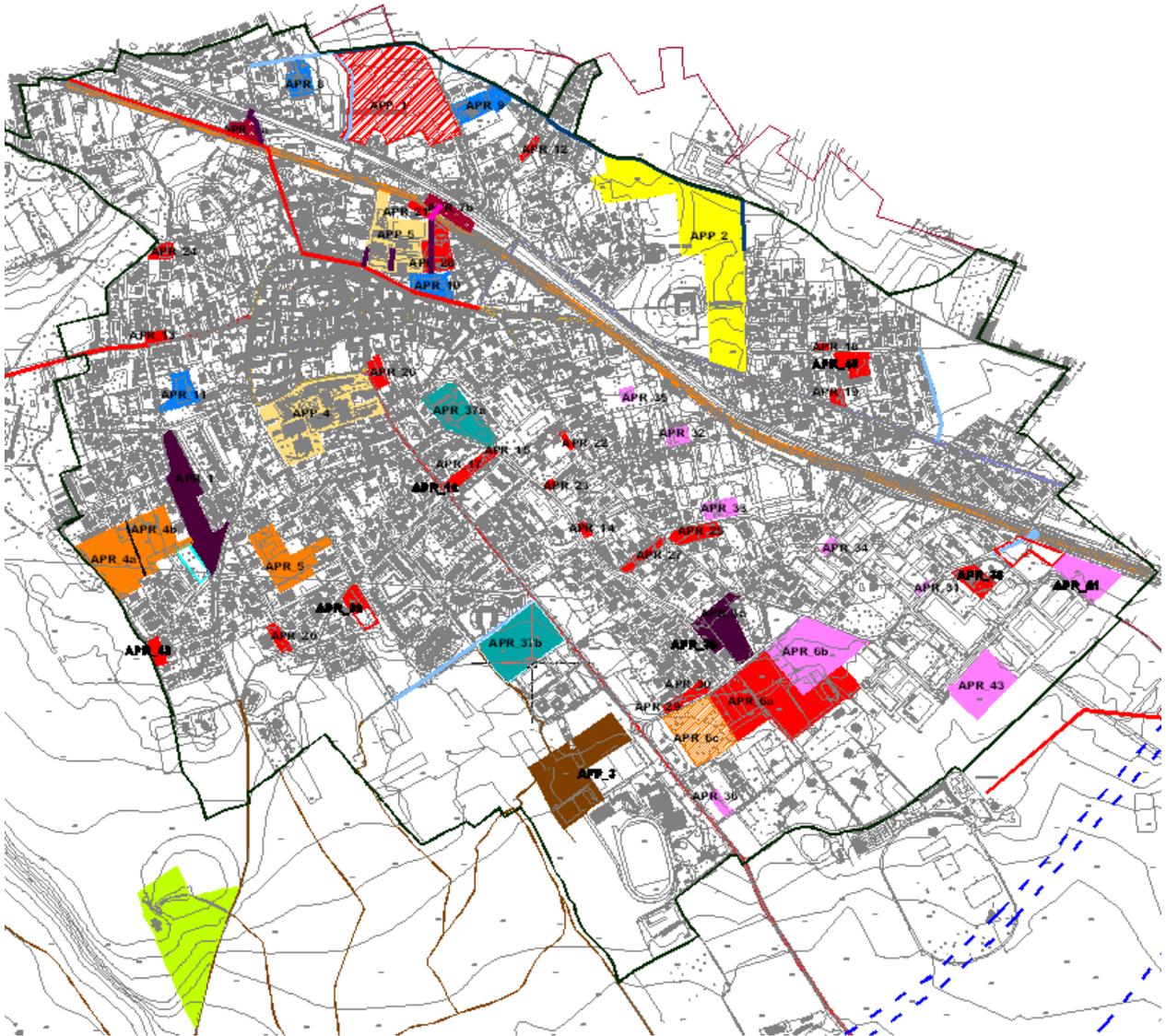
- AREE A SERVIZI CON DIRITTI VOLUMETRICI
- AREE CON DIRITTI VOLUMETRICI SENZA CESSIONE DI LOTTO
- AREE DI TRASFORMAZIONE CON INDICE PEREQUATIVO
- AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO CON INDICE VOLUMETRICO DA TRASFERIRE NEL LOTTO  
CON IL SIMBOLO ★
- CONFINI DEL TERRITORIO COMUNALE

*TAV. B6\_Aree in perequazione*

### 6.3 PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La variante mira a contenere lo sviluppo urbano all'interno del tessuto consolidato, evitando di sottrarre aree naturali o agricole che costituiscono la ricchezza del territorio di Casorate Sempione, confermando le aree di trasformazione già previste nel P.G.T. vigente e le completa con altre specificandone destinazioni d'uso e volumetrie.

La Tavola A21 riporta le aree già previste nel P.G.T. e quelle di nuova previsione della variante.



LEGENDA

AREE DI TRAFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

-  **APP\_1** PIANO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA
-  **APP\_2** AREA DELLA MASNAGA
-  **APP\_3** PALAZZETTO SPORTIVO

AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA

-  **APP\_4** SPAZI PUBBLICI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE
-  **APP\_5** SERVIZI RELIGIOSI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

AREE DI TRAFORMAZIONE PRIVATE

AREE DI TRAFORMAZIONE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

-  **APR\_1** PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA SAN ROCCO
-  **APR\_2** PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA ROMA
-  **APR\_3** PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA MEDAGLIE D'ORO
-  **APR\_4** PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA SOLFERINO
-  **APR\_5** PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MONTE GRAPPA

AREE DI TRAFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

-  **APR\_6a** PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO
-  **APR\_6b** PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO
-  **APR\_6c** PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO

NUOVE AREE DI TRAFORMAZIONE PRIVATE

-  **APR\_7a** AREA POLIFUNZIONALE
-  **APR\_7b** AREA POLIFUNZIONALE EX STAZIONE FERROVIARIA
-  **APR\_8** AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA MACCALLE'
-  **APR\_9** AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA CESARE BATTISTI
-  **APR\_10** AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA MILANO
-  **APR\_11** AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA F. LLI BANDIERA
-  AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
-  AREE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO
-  **APR\_37** AREA MISTA RESIDENZIALE/RICETTIVO/SPORTIVO
-  AREA RECUPERO INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI

INFRASTRUTTURE

-  VIABILITA' IN PROGETTO
-  VIABILITA' DA RIQUALIFICARE
-  AT TRAVESSAMENTO AEREO DELLA S.S. 33 DEL SEMPIONE IN PROGETTO
-  PERCORSI PEDONALI ESISTENTI DA VALORIZZARE
-  STRADE INTERNE AL CENTRO STORICO DA RIQUALIFICARE
-  STRADE INTERNE AL CENTRO STORICO DA RIQUALIFICARE CON CREAZIONE PERCORSI PEDONALI
-  ASSE DEL SEMPIONE DA RIQUALIFICARE
-  PISTA CICLO-PEDONALE ESISTENTE
-  PISTE CICLO-PEDONALI IN PROGETTO
-  NUOVO TRATTO FERROVIARIO (IPOTESI SOVRACOMUNALE)
-  PISTE PEDONALI E IPOPOE
-  PERIMETRO DI ZONA I.C. DI P.T.C. PARCO TICINO
-  PERIMETRO DEL COMUNE

TAV. A21\_ Aree di trasformazione

Le aree sono suddivise in AREE DI TRAFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (APP) e AREE DI TRAFORMAZIONE PRIVATE (APR).

Per l'area APP\_1 è stata confermata la destinazione residenziale di iniziativa pubblica con una volumetria definita pari a 22.000 mc, il cui disegno urbano è riportato sulle schede delle aree di trasformazione. Il progetto dovrà provvedere anche alla realizzazione della viabilità, nonché alla realizzazione degli ampi spazi verdi a servizio del nuovo edificato.

Sull'area APP\_2 è previsto un progetto di trasformazione che prevede l'utilizzo pubblico attraverso un intervento di iniziativa privata mirata alla riqualificazione ambientale ed al mantenimento del verde esistente grazie alla realizzazione di un volume di mc 6.000. Dovrà avere destinazione residenziale specializzata di carattere sportivo, ricettivo, ricreativo ed associativo.

L'area APP\_3 è stata rettificata lungo i confini, tagliando i lotti in modo razionale; è destinata all'ampliamento dell'area sportiva esistente.

L'ambito APP\_4 indica la sede municipale e le funzioni pubbliche annesse, edifici realizzati in tempi diversi e con caratteristiche funzionali e formali differenti. L'obiettivo dell'intervento è quello di conferire valore ed identità a questo complesso attraverso interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa.

L'ambito APP\_5 è anch'esso, come il precedente, soggetto a riorganizzazione urbana in quanto prevede la sistemazione dell'area della Parrocchia e degli Oratori.

L'area APR\_1 è un piano di lottizzazione conformato oggetto di indicazioni urbanistiche e tipologiche (elaborato A31 D.d.P.) la cui realizzazione permette l'ampliamento del Parco Pubblico esistente

L'area APR\_3 è un piano di lottizzazione approvato.

L' APR\_4- è un piano di lottizzazione conformato oggetto di indicazioni urbanistiche e tipologiche (elaborato A31 D.d.P.) la cui realizzazione è possibile anche per parti separate, secondo un disegno unitario della viabilità e degli spazi pubblici.

L' APR\_5 è un piano attuativo conformato, ma non ancora avviato.

Per gli ambiti APR\_6a- APR\_6b- APR\_6c si conferma quanto previsto dallo strumento vigente.

I comparti APR\_7a e APR\_7b mantengono destinazioni ed indici previsti dal P.G.T. vigente.

Gli ambiti APR\_8-10 sono aree industriali dismettibili che possono essere riconvertite a funzioni diverse, il cui progetto è realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree a standard

Le aree da APR\_12 ad APR\_30 e APR\_42 rimangono a destinazione residenziale, ma con incremento di indice da 0,8 a 1 per uniformarsi alle aree limitrofe del territorio comunale. Gli interventi potranno avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.

Le aree comprese tra APR\_31 e APR\_36 sono destinate a completamente produttivo con incremento dell'indice da 0,6 a 0,8 per uniformarsi agli interventi analoghi limitrofi. L'edificazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.

Per gli ambiti APR\_37a di riconversione da scuderia a residenza e APR\_37b per realizzare un nuovo centro ippico rimangono gli stessi indici e standard previsti dallo strumento vigente.

L' APR\_38 è un'area di completamento residenziale all'interno del tessuto produttivo. Il lotto è parzialmente edificato e la volumetria complessiva dovrà essere decurtata dell'esistente.

Per l' APR\_39 la variante prevede di destinare una porzione del lotto a residenza con una volumetria pari a 0,8 mc/mq, eliminando il totale vincolo della perequazione e l'altra porzione a lotti urbani con la cessione nel patrimonio comunale. E' soggetto a permesso di costruire convenzionato, senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.

L' APR\_40 è un'area standard di un complesso residenziale convenzionato che l'Amministrazione vuole destinare anch'essa a questa funzione con un indice pari a 1,2 mc/mq per valorizzare intervento edilizio.

L'edificazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.

L' APR\_41 è un'area di completamento del tessuto produttivo esistente lungo l'asse del Sempione con le funzioni previste nella zona D3. L'edificazione potrà avvenire con

permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione.

L'APR 42 di cui viene modificata la destinazione da A3 Verde Privato Vincolato a zona B1 con indice pari a 1 mc/mq; ciò per uniformare l'area a quelle limitrofe, avendo valutato che la destinazione urbanistica precedente non era consona alla zona e alle previsioni generali.

L'APR\_43 è un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in quanto standard di un Piano Produttivo esistente, che la stessa vuole destinare a funzioni previste nella zona D3. Il ricavato ottenuto dalla vendita dell'area sarà utilizzato per realizzare, attraverso una rotatoria sull'asse del Sempione, un collegamento del complesso industriale con le arterie stradali sovra comunali. Ciò garantirà l'alleggerimento del traffico pesante sul tessuto residenziale del nucleo urbano e favorirà le iniziative imprenditoriali in zona, rallentate oltre che dalla stagnazione economica attuale anche dalla difficoltà d'accesso all'area.

L'edificazione potrà avvenire con permesso di costruire convenzionato senza cessione di standard, ma con la previsione di realizzare opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione

Nella tabella seguente sono indicati i volumi e le superfici in variante rispetto alle entità complessive previste dal piano vigente.

AREE A EDIFICAZIONE DIRETTA IN VARIANTE								
mc residenziale	mq produttivo	mq artigianale commerciale	mq ricettivo terziario	mq sportivo	mq standard residenza	mq standard artigianale commerciale	mq standard ricettivo terziario	calcolo abitanti teorici
6.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,00

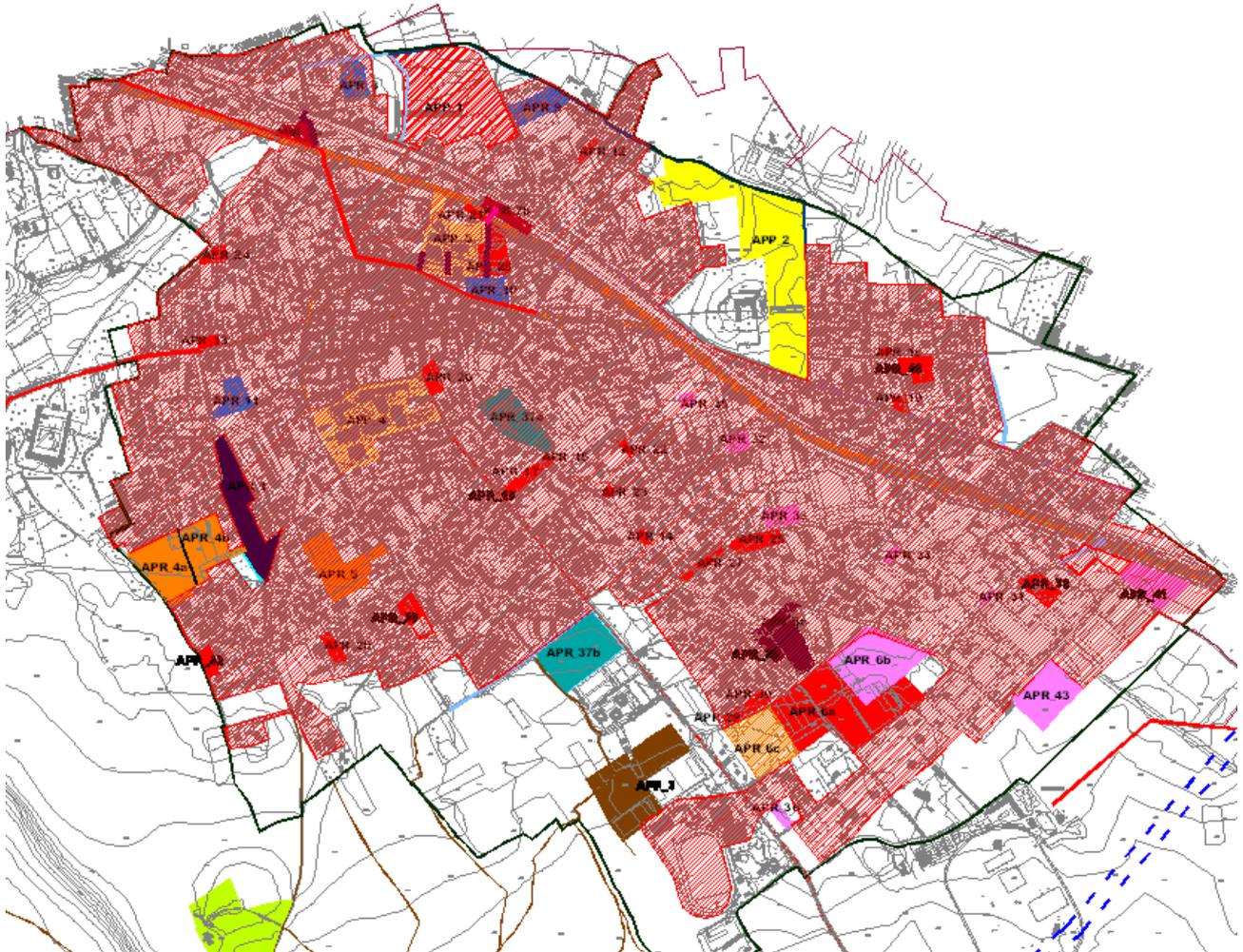
La variante allo strumento urbanistico conferma gli ambiti di trasformazione previsti, mirando al recupero dell'edilizia esistente e consolidando il tessuto urbano con trasformazioni interstiziali e con contenuti ampliamenti degli indici.

Come si può leggere sulla tabella, lo strumento urbanistico in variante prevede un ampliamento generale, seppur contenuto, del volume edificabile e della superfici produttive; quest'ultime derivanti dalla trasformazione dell'area standard nel Piano esistente, per le motivazioni suddette e dall'incremento dell'indice degli ambiti di completamento produttivi, per favorire le iniziative imprenditoriali.

Anche per gli ambiti di completamento residenziale è previsto un adeguamento degli indici con un leggero incremento, per adeguarli a quelli della zona urbanistica limitrofa.

Si prevede una capacità insediativa aggiuntiva rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigenti di 40 abitanti in linea con l'andamento demografico, molto contenuto, degli ultimi anni.

Nella tavola di seguito è individuato il tessuto urbano consolidato (TUC) che è sostanzialmente analogo a quello previsto dallo strumento urbanistico vigente. Gli ambiti di trasformazione individuati sulla tavola rimangono gli stessi, con l'aggiunta dell'area APR\_43 che è pari ad una superficie di circa 10.000 mq e quindi con un rapporto rispetto all'intero territorio dell'1%.



TAV. A23.2\_ Verifica del consumo di suolo

LEGENDA		
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO</b>		
	PIANO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA	
	AREA DELLA MASNAGA	
	PALAZZETTO SPORTIVO	
<b>AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA</b>		
	SPAZI PUBBLICI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE	
	SERVIZI RELIGIOSI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE	
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE</b>		
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE SENZA MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE</b>		
	PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA SAN ROCCO	
	PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA ROMA	
	PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA MEDAGLIE D'ORO	
	PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA SOLFERINO	
	PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MONTE GRAPPA	
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE CONFORMATE CON MODIFICHE NORMATIVE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO PREVIGENTE</b>		
	PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO	
	PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO	
	PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE IN VIA MEDAGLIE D'ORO	
<b>NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE</b>		
	AREA POLIFUNZIONALE	
	AREA POLIFUNZIONALE EX STAZIONE FERROVIARIA	
	AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE VIA MACCALLE	
	AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA CESARE BATTISTI	
	AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA MILANO	
	AREA DISMESSA DA RIQUALIFICARE IN VIA F.LLI BANDIERA	
	AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	
	AREE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	
	AREA MISTA RESIDENZIALE/RICETTIVO/SPORTIVO	
	TUC (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)	
	PERIMETRO DI ZONA I.C. DI P.T.C. PARCO TICINO	
	PERIMETRO DEL COMUNE	