



COMUNE DI

CASORATE SEMPIONE

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante 2024



Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettista: arch. MASSIMO MASTROMARINO	
Collaboratori: arch. Anna Manuela Brusa Pasqué arch. Laura Meroni	
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
Relazione generale	

Data	Aggiornamenti	Scala
febbraio 2026		

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO
via Libertà 3/a
21037 Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel. 0332551383 Fax. 0332551383
studio.au.mastromarino@gmail.com

**RELAZIONE GENERALE
VARIANTE GENERALE PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO**

Comune CASORATE SEMPIONE

Sommario

1. AVVIO DEL PROCESSO DI FORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DEL NUOVO PGT	3
1.1 PREMessa	3
1.2 PARTECIPAZIONE	4
1.3 ISTANZE PARTECIPATIVE	5
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	9
2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	11
2.2 PIANO PAESAGGISTICO	14
2.3 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI VARESE.....	18
2.4 OBIETTIVI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE.....	27
2.5 POTENZIALI FONTI DI INQUINAMENTO E DI RISCHIO	28
2.6 RETE ECOLOGICA	32
2.7 LA RETE VERDE REGIONALE (RVR).....	40
2.8 VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI	42
2.9 INQUADRAMENTO ATO.....	47
2.10 VINCOLI STUDIO GEOLOGICO.....	48
2.11 MOBILITA'	50
3. PIANIFICAZIONE COMUNALE	61
4. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PGT VIGENTE	62
5. VERIFICA DELL' EVOLUZIONE DEMOGRAFICA	75
<i>CARATTERI E DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE.....</i>	<i>75</i>
<i>SISTEMA ECONOMICO E PRODUTTIVO DI CASORATE SEMPIONE E DEL TERRITORIO</i>	<i>90</i>
<i>EVOLUZIONE DEMOGRAFICA PREVEDIBILE E STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE.....</i>	<i>98</i>
6. OBIETTIVI E STRATEGIE DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT	105
7. STRATEGIE DI PROGETTO: DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI.....	108
8. VERIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DI PIANO E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI.....	114
9. TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE E RECAPITO DEI REFLUI.....	120
10. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	122

1. AVVIO DEL PROCESSO DI FORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DEL NUOVO PGT

1.1 PREMESSA

PREMESSO che:

- il Comune di Casorate Sempione è dotato di Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.01.2010, il cui avviso di assunzione di efficacia è stato pubblicato sul B.U.R.L. "Serie Avvisi e Concorsi" n. 31 del 03/08/2011, e successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 31/10/2015, il cui avviso di assunzione di efficacia è stato pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 – "Serie Avvisi e Concorsi" del 23/03/2016;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 24/01/2019 si è provveduto a prorogare la validità del Documento di Piano ai sensi dell'art. 5, comma 5, della l.r. n. 31/2004 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 24/10/2022 è stato approvato il progetto di Sportello unico per le attività produttive (s.u.a.p.) per la realizzazione di nuova struttura sociosanitaria per soggetti affetti da decadimento cognitivo degenerativo tipo Alzheimer, proposto dalla Fondazione il Melo Onlus Luigi Figini, comportante Variante allo strumento urbanistico vigente – articolo 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. ed articolo 97 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 06/05/2021 è stata approvata l'Attuazione della l.r. n. 18/2019 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8-bis comma 1 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 06/05/2021 è stata approvata l' "Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'art. 40-bis della l.r. n. 12/2005 e s.m.i. come integrata dalla l.r. n. 18/2019".

CONSIDERATO che:

Regione Lombardia ha approvato, con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018, pubblicata sul BURL n. 11 del 13.03.2019, la Variante di integrazione al P.T.R. prevista dalla L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di nuovo suolo.

RITENUTO:

quindi, opportuno, in ragione della definizione da parte di Regione Lombardia dei criteri di riduzione di consumo di suolo, procedere all'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale a detti criteri, attraverso la redazione di un nuovo Documento di Piano ed alla conseguente variazione di tutti gli atti e piani di settore che compongono il PGT ed in particolare modo:

- adeguamento al Regolamento Regionale n. 7/2017 in tema di invarianza idraulica;
- aggiornamento dei contenuti relativi alla prevenzione del rischio sismico nella componente geologica del PGT;
- adeguamento in tema di Regolamento Edilizio Tipo;
- bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero;
- contenimento del consumo di suolo.

RITENUTO di:

indicare, in via preliminare, i seguenti obiettivi prioritari della Variante al Piano di Governo del Territorio:

- salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;
- integrale protezione delle aree di valore paesaggistico ambientale e della rete ecologica;
- contenimento e limitazione del consumo di suolo;
- sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale, valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico interesse pubblico e generale esistenti e dettate da nuove esigenze;
- promozione del Patrimonio storico-culturale del paese e del turismo sostenibile prevedendo i necessari servizi di uso pubblico interesse pubblico e generale;
- recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato anche al contenimento energetico e alla riqualificazione ambientale;
- valorizzazione delle attività, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali;

Il comune di **Casorate Sempione**, con delibera di giunta comunale n. 62 del 18/05/2023, ha dato avvio al procedimento per la "redazione DI VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. N. 12 DEL 11 MARZO 2005 E S.M.I., con conseguente avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 2, 3 e 13 dell'art. 13 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del Piano di Governo e delle loro varianti, il Comune ha pubblicato l'avviso di avvio del procedimento al fine di favorire lo sviluppo di azioni di comunicazione, di pubblicazione e di sollecitazione della partecipazione attiva da parte della cittadinanza, di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, dando un tempo limite per la presentazione dei suggerimenti e proposte entro e non oltre il giorno 31.07.2023.

Durante il periodo sono state raccolte le istanze, l'amministrazione si è confrontata su diversi temi per formulare una propria visione pianificatoria comunale e definire degli obiettivi che verranno recepiti nei documenti della variante.

Per quanto riguarda il contributo dato dall'Ufficio Tecnico, questo si è declinato nella individuazione e segnalazione di tutte le parti incongruenti rintracciabili nel piano vigente, nell'indicazione degli errori (anche grafici) riscontrati negli elaborati, nell'indicazione di fare ricorso a procedure dirette e semplificate e nel proporre una semplificazione dei testi normativi, al fine di consentirne una più facile comprensione e di conseguenza una loro applicazione più lineare.

Con la raccolta delle istanze e con l'avvio di procedimento di Variante, si sono potuti cogliere alcuni spunti positivi per completare il quadro degli indirizzi e le conseguenti scelte per la revisione generale del Piano.

1.2 PARTECIPAZIONE

Durante la costruzione della Variante di Piano, l'Amministrazione Comunale ha promosso alcuni momenti di confronto con la cittadinanza.

"Lavorare a Casorate Sempione", dedicato alle attività imprenditoriali che operano nel territorio comunale, il 28 maggio 2024, cui ha fatto seguito il 17 giugno successivo, una "camminata" per le vie del Centro Storico e lungo l'Asse del Sempione, con i commercianti del paese.

"Abitare a Casorate Sempione", dedicato alla cittadinanza residente, l'11 giugno 2024.

Questi 2 incontri hanno preceduto la Prima Conferenza di Valutazione Ambientale, che si è tenuta il 19 giugno successivo.

Dai 3 momenti di confronto pubblico è emerso che il Piano debba in qualche modo perseguire 3 modelli di "sostenibilità":

- la sostenibilità ambientale, che sarà definita attraverso il processo di valutazione ambientale;
- la sostenibilità economica, come esito di una serie di interventi volti a favorire il mantenimento delle attività produttive e commerciali, oltretutto ad accogliere nuove esigenze dettate dal contesto infrastrutturale ed aeroportuale;
- la sostenibilità sociale, intesa come la capacità di mantenere una qualità dell'abitare in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini, in termini di servizi e di prestazioni urbane, e di attrarre la domanda di residenzialità anche sovracomunale.

Sullo sfondo alcune tematiche che attraversano le questioni emerse durante gli incontri pubblici talvolta ripresi nel confronto con gli uffici comunali:

- il tema delle infrastrutture, con il recepimento dei nuovi tracciati infrastrutturali a seguito della realizzazione dei lavori per il collegamento ferroviario Malpensa Terminal 2 – Linea RFI del Sempione;
- il tema del consumo di suolo in relazione alle aspettative create dal piano vigente ormai 10 anni fa nei cittadini Casoratesi, concretizzatesi durante la redazione della variante nella presentazione di alcuni piani e progetti "in itinere" che non possono essere considerati mero mantenimento di aspettative o rendite fondiarie e, da un altro punto di vista, con le ricadute sulla fiscalità comunale dell'imposta sulle aree edificabili;
- il tema del grado di attuazione del piano, in relazione alla complessità normativa, ribadita durante gli incontri dai professionisti locali, alle modalità di intervento in centro storico, alla dotazione dei servizi e al loro mantenimento.



**Variante Generale
al Piano di Governo del Territorio**

*incontro pubblico
" Vivere a Casorate Sempione "*

**L'Amministrazione incontra
la cittadinanza**

Martedì 11 giugno - ore 20.45
Palazzo Cattoretti, 1° piano
Piazza Mazzini, Casorate Sempione (VA)

ASSESSORATO
ALL'URBANISTICA



1.3 ISTANZE PARTECIPATIVE

Nei termini indicati nell'avviso sono state presentate 25 istanze, riportate qui di seguito, con un elenco che sintetizza i loro contenuti, su indicazione della Amministrazione si sono tenute in considerazione ulteriori istanze pervenute prima e dopo i termini fissati dall'avviso; anche tali istanze vengono riportate nell'elenco successivo. Sono state inoltre valutate alcune richieste, indicazioni e suggerimenti da parte dell'Ufficio tecnico e dell'Amministrazione Comunale.

ELENCO DELLE ISTANZE PERVENUTE

N.	Data	Proponente		Prot.	Luogo oggetto del contributo		Oggetto della richiesta
		Nominativo	Indirizzo		Particelle catastali	Indirizzo	

Contributi partecipativi ante pubblicazione avviso

A	05/05/2023	Quadrio Maria Luigia	Via Giovane Italia 11 -	4056	4742, 4731, 4715, 637, 8280	via Treviso	Correzione "errore materiale": richiesta cambio destinazione d'uso da area verde a zona B1 Residenziale come PRG previgente
B	18/05/2023	Eredi Bernasconi Luigi + Simoventi L. Bernasconi Simone		5771	4772		Richiesta di trasformazione destinazione d'uso da area verde privato per attrezzature sportive a zona agricola

Contributi partecipativi entro il termine del 31/07/2023

1	09/06/2023	Franchini Massimo Carlo	Via Carso 3 -	6701	5587, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592	via Rossini	Richiesta cambio di destinazione aree da PL a residenziale con edificabilità diretta
2	04/07/2023	Osteria della Pista Srl	Via Verbano 1	7822	3437, 4070, 4677, 4685	via Adua	Richiesta cambio di destinazione aree in centro storico da "orti" a "corte"
3	11/07/2023	Cirla Alberto Martino - Morgran Italia	Corso Colombo 10 - Milano	8202	ICO		Modifica perimetro zona di iniziativa comunale ICO per realizzazione intervento edilizio non residenziale di interesse pubblico (piscina più profonda del mondo) + riqualificazione forestale di area boschiva degradata - Proposta di Piano Attuativo in Variante
4	18/07/2023	Arch. Steidl - Il comitato ripuliteci l'aria		8471	Non localizzabile		Osservazioni generali
5	19/07/2023	Tancredi Vincenza - Consulta		8508	Tutte le proprietà religiose		Richiesta di redazione del Piano per le Attrezzature Religiose (PAR) ammettendo utilizzi diversi ma compatibili all'interno delle attrezzature di proprietà religiosa
6	20/07/2023	Peruzzotti Stefano - Istituto di sostentamento del clero	Piazza S. Stefano 14 - Milano	8546	1527	via Roma	Richiesta di mantenere il potenziale edificatorio attribuendo una diversa destinazione all'ambito APR-37b o, in subordine, di attribuire all'ambito diritti edificatori compensativi "spendibili" in definite aree di atterraggio
7	24/07/2023	Boffi Ferruccio - Salviamo la Brughiera		8658	Non localizzabile		Osservazioni generali
8	26/07/2023	Angelo de Tomasi - AE3A di Angelo Tomasi	Via Volta 3 - Gallarate	8779	8349, 8348	via IV Novembre 11, 13	Richiesta correzione errore materiale relativo all'individuazione di parcheggi pubblici in luogo di esistenti parcheggi privati entro recinzione
9	27/07/2023	Patella Gianluigi - Dettoni Mariangela	Via Boccaccio 7 -	8796	1211	via 1° Maggio	Richiesta eliminazione PdC convenzionato e ripermetrare proprietà in zona D2

10	27/07/2023	Di Chello Silvano - Dell'acqua Franca	Via Menotti 7 - Gallarate	8799	8354	via Rossini	Richiesta ripermetrazione area di proprietà da APR-23 a zona residenziale B1
11	27/07/2023	Bonino Chiara - Mila Srl	Via Maino 6 - Gallarate	8801	18	via Monte Grappa 5	Richiesta variazione destinazione d'uso da zona D1 produttiva a zona B1 residenziale per prossima chiusura attività artigianale
12	27/07/2023	Nidoli Paola - Immobiliare Gan Srl	Via V. Veneto 11 - Varese	8808	9706	via Battisti	Richiesta suddivisione ambito di trasformazione per edilizia convenzionata APP.1 in due ambiti distinti per una più agevole attuazione dello stesso
13	27/07/2023	Francesco Torreggiani - Lega Ambiente		8823	Non localizzabile		Osservazioni generali
14	27/07/2023	Botta Adele - Graziella		8830	8161		Richiesta cambio di destinazione da area a verde pubblico attrezzato di livello sovracomunale ad area verde agricola-boschiva
15	27/07/2023	Ampolo Giorgio - Ivoman Srl	via Varese 57 - Gallarate	8831	5458	via Giovane Italia 12	Richiesta conversione d'uso da produttivo a residenziale, mantenendo i volumi e le superfici coperte esistenti
16	27/07/2023	Puricelli Mario	Via San Rocco 8	8832	1157, 1159	via 2 Giugno	Richiesta variazione destinazione d'uso da zona agricola a zona produttiva
17	28/07/2023	Patella Stefano	Via Ronchetto 7 -	8865	1137	via Ronchetto 7	Richiesta di ampliamento dell'area residenziale ad una porzione del terreno di proprietà per poter edificare autorimessa pertinenziale
18	29/07/2023	Ferrazzi Giovanni	Via De Amicis 4 -	8905	3388, 6031, 8858	via Sempione 20	Richiesta stralcio area di proprietà da APR-7 a zona con edificabilità diretta senza perequazione
19	29/07/2023	Berardo J. - Immobiliare M.M. Srl	Via San Giorgio 9 -	8907	6502 e area pertinenziale	via San Giorgio 9	Richiesta di ripermetrare area di proprietà in zona ICO
20	29/07/2023	Mattaini Massimiliano	Via Treviso 10 -	8908	7176	via Treviso	Richiesta cambio di destinazione d'uso da verde pubblico attrezzato a zona residenziale B1
21	31/07/2023	Milani Massimo	Via San Rocco 25.	8909	3596, 3800, 6500, 6501, 6728, 6729, 6731, 6732, 6733, 6735, 6738, 6739, 6759, 6760, 7453, 7510, 7511, 7512, 7513, 7818, 8442	via San Rocco	Richiesta di ripermetrare area di proprietà in zona ICO
22	31/07/2023	Chiaravalle Simona Giorgia Valentina	Via Milano 168 -	8939	781		Richiesta cambio di destinazione d'uso da produttiva D2 a residenziale B1
23	31/07/2023	Pietro Castellaneli	Via Gorizia 9 -	8945	4733, 4744	via Treviso 10	Richiesta di stralciare area di proprietà dall'area a verde pubblico

24	31/07/2023	Dettoni Ilaria Giberta	Via Verdi 13 -	8951	55, 56, 58, 59, 61, 62, 7250, 8397, 8398, 9515, 9516, 9587, 9699, 9700	via Verdi / via Puccini / via Rossini	Richiesta di stralciare area di proprietà dall'ambito APR-37 riconoscendo edificabilità diretta con PdC convenzionato
25	31/07/2023	Dettoni Ilaria Giberta		8954	1517	via Roma	Richiesta edificabilità residenziale sull'area di proprietà attualmente inserita in zona agricola. Edificabilità da assoggettare a PdC convenzionato disgiunto dalla vicina APR-8

Contributi partecipativi oltre il termine del 31/07/2023

x	07/08/2023	Demolli Annamaria	Via Verbano 41 -	9226	3415		Richiesta eliminazione edificabilità e riconoscimento destinazione agricola
y	03/11/2023	Taiano Diego	Via Del Roncaccio 3A -	12597		via Medaglie d'Oro	Richiesta di modifica ai comparti APR 6a, 6b, 6c per ammettere insediamento di strutture terziarie e commerciali di media superficie di vendita di superficie massima pari a 2500 mq
z	12/12/2023	Armiraglio Alberto - Autogea Srl	Via Sempione 45 -	14237	9449	via IV Novembre	Richiesta di mantenimento dell'attuale destinazione produttiva D2 sull'area di proprietà
j	27/01/2024	Scalco Anna Maria	Via Trieste 30	1318	688	via Trieste 30	Richiesta variazione destinazione d'uso da zona produttiva D2 a zona residenziale B1 per cessata attività artigianale.
k	29/02/2024	Ripamonti Paola Maria	Via Solferino 8b -.	2733	3605	via Solferino	Richiesta di mantenimento dell'attuale previsione edificatoria dell'ambito APR-4a

Dall'elenco qui riportato, è stata redatta una cartografia "DdP01 – Individuazione dei contributi partecipativi pervenuti" dove sono state individuate tutte le istanze.

Nello specifico, dall'analisi delle istanze presentate, la presente variante ha recepito in generale solo quelle che non prevedono ulteriore consumo di suolo evitando previsioni edificatorie che interessano gli ambiti agricoli e boscati.

Nel ridisegno con il sistema GIS del piano su base cartografica di dettaglio, sono state apportate alcune rettifiche determinate essenzialmente dai nuovi limiti grafici dell'aerofotogrammetrico.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Parte delle successive descrizioni sono state tratte dalla relazione di Piano contenuta nel PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.01.2010 redatto dallo studio BCG Associati di Massimo Giuliani, Raffaello Bezzon e Ilaria Ceriani.

Il comune di Casorate Sempione si colloca nella porzione sud occidentale della provincia di Varese a nord di Gallarate, a circa 18 km dal capoluogo di provincia e a 3 km di distanza dall'aeroporto di Malpensa.

Il territorio comunale si trova lungo l'asse della S.S. 33 del Sempione e della relativa ferrovia ed ha una superficie complessiva di circa 3,86 km².

Confina con i seguenti comuni: Arsago Seprio, Cardano al Campo, Gallarate e Somma Lombardo.

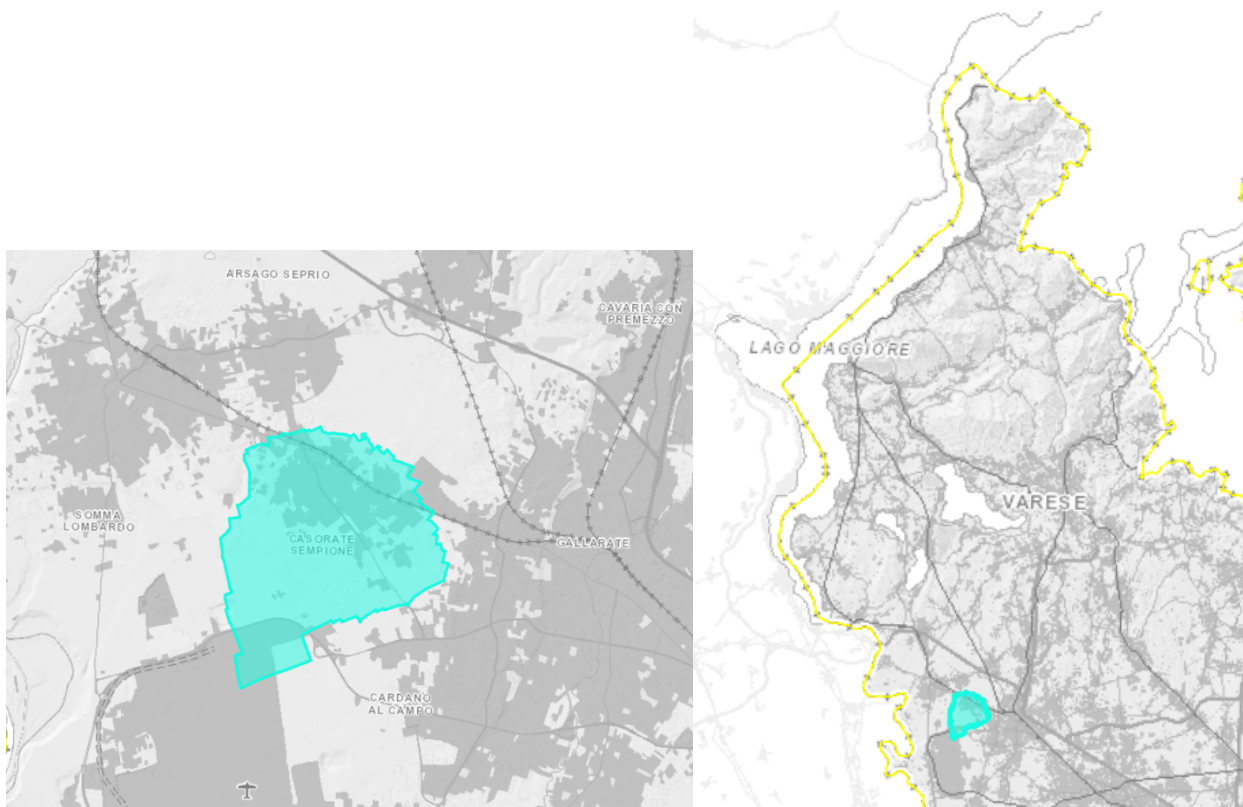


Figura 1 – Inquadramento geografico

Inquadramento geografico

Di seguito si riporta una foto aerea del territorio comunale, estratta dal sito della Regione Lombardia.

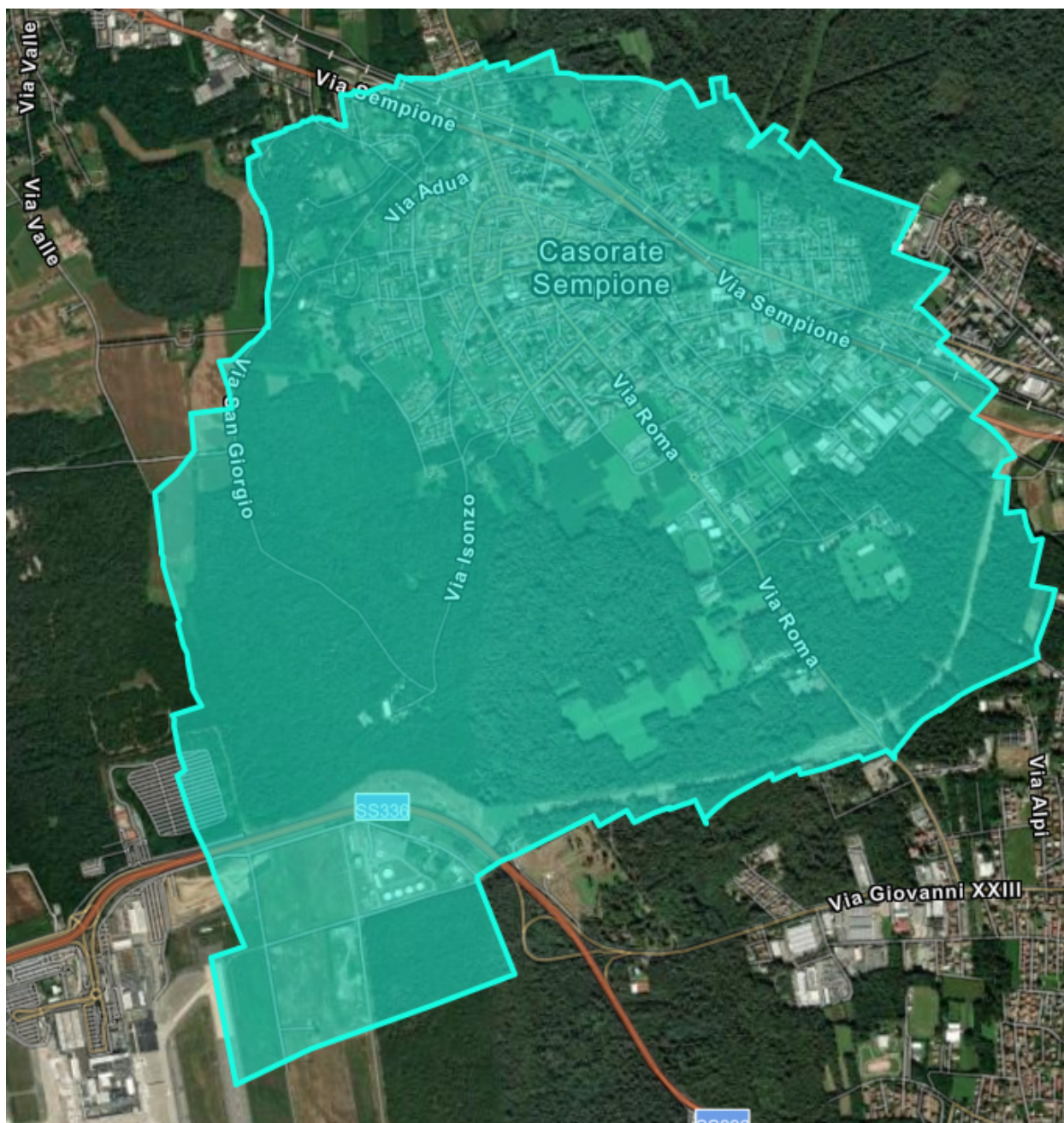


Figura 2 - Collocazione del territorio comunale

2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR (Piano Territoriale Regionale) rappresenta lo strumento principale della programmazione regionale, e la sua recente Revisione Generale, approvata definitivamente dal Consiglio Regionale a fine 2025 ed entrata in vigore il 28 gennaio 2026, segna l'inizio di una nuova fase per il coordinamento degli interventi su scala locale.

Si fa presente che al momento resta in vigore il vecchio PPR (Piano Paesaggistico Regionale) del 2010, in attesa che si concluda la co-pianificazione con il Ministero della Cultura.

Le chiavi di lettura della versione aggiornata del PTR possono essere riassunte in questi punti.

La Nuova Vision: "La Lombardia del 2030"

La vision non è più solo una dichiarazione d'intenti, ma un impegno verso la qualità della vita. Il piano si sposta dalla gestione dell'espansione urbana (anni 2000) alla cura del territorio esistente. L'obiettivo centrale è una regione che cresce senza consumare nuovo suolo, sfruttando la digitalizzazione e la transizione ecologica come motori economici.

I 5 Pilastri Strategici

Questi pilastri sostituiscono la vecchia frammentazione degli obiettivi, raggruppando le azioni in macro-aree di impatto:

- **Coesione e Connessioni:** Non riguarda solo i treni o le strade, ma la riduzione del divario tra la "grande Milano" e le aree interne (montagna e bassa pianura). L'idea è una regione policentrica dove i servizi siano accessibili ovunque.
- **Attrattività:** Il territorio è visto come un "prodotto". Si punta a valorizzare le eccellenze (turismo, manifattura, università) per attirare capitali e talenti, semplificando le regole per chi investe in rigenerazione.
- **Resilienza e Risorse:** È il pilastro della sicurezza. Gestione del rischio idrogeologico, adattamento ai cambiamenti climatici e tutela delle risorse idriche.
- **Riduzione del Consumo di Suolo e Rigenerazione:** È il "cuore normativo". Il PTR 2026 recepisce definitivamente l'obiettivo del consumo di suolo quasi zero, rendendo la rigenerazione urbana (recupero di aree dismesse) l'unica vera strada per lo sviluppo.
- **Cultura e Paesaggio:** Anche se la parte vincolistica (PPR) segue un iter parallelo con il Ministero, il PTR promuove il paesaggio come asset economico e identitario.

Il PTR interpreta a scala regionale gli obiettivi dell'Agenda ONU 2030 e quelli posti dalle strategie europee e nazionali e **individua tredici obiettivi di Piano**, al cui perseguimento contribuiscono i soggetti pubblici e privati che pianificano, progettano e agiscono sul territorio, ciascuno alla propria scala territoriale e limitatamente al settore o alla specifica area geografica.

La visione declinata nel PTR si attua attraverso i **Progetti strategici**, che trovano nella pianificazione territoriale regionale e in quella di settore diretto riferimento. I Progetti strategici rappresentano le scelte regionali per lo sviluppo del territorio e sono fondamentali per orientare l'azione dei soggetti che operano e hanno responsabilità di governo del territorio in Lombardia. Inoltre, ci sono alcune categorie di progetti, azioni e strumenti che concorrono ad attuare gli obiettivi del Piano e si relazionano in modo sistemico e trasversale a diversi pilastri. Ai progetti strategici si affiancano le Azioni di sistema, che trovano nel PTR un quadro di riferimento complessivo, pur essendo già in buona parte previste e disciplinate dalla pianificazione di settore.

Nel Documento di Piano sono descritti i **Sistemi territoriali** che rappresentano, a scala regionale, le specificità territoriali, ambientali e paesaggistiche proprie dei diversi territori. Per ogni sistema territoriale, il Documento di Piano esplicita i principali elementi caratterizzanti ed evidenzia il legame con le politiche regionali.

Il Comune di Casorate Sempione ricade nel **sistema territoriale metropolitano** e in quello **territoriale della pianura**.

Gli obiettivi generali del PTR espressi nel documento di piano 2026 valgono per tutti i due sistemi.

Inoltre, sono riportati gli **Ambiti territoriali omogenei** individuati nel PTR nel 2018 con l'integrazione ai sensi della l.r. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo.

I Criteri e Indirizzi per la pianificazione costituiscono il principale strumento di supporto per la redazione degli atti di programmazione urbanistico-territoriale alle varie scale e per l'azione regionale; contengono gli indirizzi per l'azione regionale e l'area vasta, i criteri per la Città metropolitana, i criteri per la pianificazione locale, i criteri per la riduzione del consumo di suolo.

Gli **Indirizzi per l'azione regionale e l'area vasta** hanno lo scopo di orientare e fornire indirizzi e azioni sia per la pianificazione regionale di settore che per la pianificazione di area vasta di scala intermedia (PTCP/PTM, PTC dei Parchi regionali) per lo sviluppo di politiche coerenti con il disegno territoriale del PTR.

Gli Indirizzi per i Sistemi territoriali partono da una lettura dei caratteri peculiari dei diversi territori lombardi e forniscono indirizzi volti a orientare la pianificazione regionale di settore e la pianificazione di area vasta. Gli Indirizzi possono essere presi a riferimento anche dalla pianificazione comunale.

I Criteri generali per la pianificazione locale sono finalizzati a orientare la pianificazione di Comuni, Province, Città metropolitana, Parchi regionali, affinché i rispettivi strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale concorrano a dare attuazione alle cinque politiche prioritarie delineate nel Piano (i "pilastri"). Infatti, il PTR deve orientare la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province (art. 19 comma 1 della l.r. 12/2005).

I Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo corrispondono integralmente ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", approvati con d.c.r. n. 411 del 2018 e aggiornati nel 2021 nell'ambito dell'aggiornamento annuale del PTR. I criteri costituiscono linee tecniche che vanno applicate negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo e per la redazione della "Carta del consumo di suolo", a cui i Comuni debbono obbligatoriamente riferirsi. Tali fondamenti normativi ne determinano pertanto un effetto di coerenza sostanziale nelle pianificazioni urbanistico-territoriali subordinate.

I Criteri per Ato declinano i criteri di contenimento del consumo di suolo alla scala di Ambito territoriale omogeneo, con specifico riferimento agli elementi di caratterizzazione evidenziati nella fase di analisi.

Per quanto riguarda **Casorate Sempione**, l'impatto del nuovo PTR 2026 è particolarmente significativo a causa della sua posizione strategica nel sistema varesino e della vicinanza a Malpensa.

Il piano ha ridisegnato i contenuti territoriali passando dai vecchi obiettivi a un sistema di "Poli e Progetti" che tocca il comune in tre modi principali:

1. Casorate Sempione e il Sistema Aeroportuale (Progetto Strategico)

Uno dei 17 grandi "Progetti Strategici" regionali riguarda proprio "Malpensa e il sistema aeroportuale lombardo".

Accessibilità Ferroviaria: Il PTR 2026 integra e supporta il potenziamento dei collegamenti verso l'aeroporto. Nel gennaio 2026, è stato inaugurato il collegamento ferroviario T2-Gallarate, un'opera di quasi 5 chilometri che attraversa il territorio limitrofo a Casorate. Questo trasforma l'intera area in un "nodo di interscambio fondamentale" per l'Europa.

Mobilità Intermodale: Per Casorate, questo significa che il PTR non vede più il comune solo come un centro residenziale, ma come parte integrante di un "sistema di accessibilità" che deve gestire flussi verso la Svizzera, il Piemonte e Milano.

2. Logistica e Data Center

Data Center: La Lombardia ospita il 60% dei data center nazionali. Il nuovo piano (e la legge correlata di fine 2025) stabilisce che queste infrastrutture possono essere realizzate solo con consumo di suolo zero, privilegiando aree industriali dismesse. A Casorate in questo momento non ci sono aree produttive da recuperare.

Logistica Avanzata: Casorate rientra nell'area di influenza dei nuovi poli logistici. Il piano sposta il focus dalla "semplice costruzione di capannoni" alla "logistica interconnessa", obbligando a migliorare la viabilità locale per non congestionare i centri abitati.

3. I Sistemi Territoriali e la "Brughiera del Ticino"

Rete Ecologica Regionale (RER): Casorate è confermato come punto chiave per la "connessione ecologica" tra la pianura e il Parco del Ticino. Il piano identifica le aree di brughiera a sud dell'aeroporto come infrastrutture naturali strategiche.

Rigenerazione Urbana: Il PGT di Casorate dovrà ora allinearsi al pilastro della rigenerazione del PTR. Ogni nuovo intervento dovrà dimostrare di non consumare suolo vergine, ma di riqualificare l'esistente, con un focus particolare sulla valorizzazione delle Scuderie (patrimonio storico del comune che il PTR incoraggia a tutelare come asset di "Attrattività").

Ecco come si declinano i nuovi contenuti per Casorate:**1. Casorate all'interno del "Polo di Sviluppo Malpensa"**

Nella nuova struttura che conta 66 Poli di Sviluppo, Casorate Sempione non viene più considerato come un singolo comune isolato, ma come parte integrante del Polo Logistico e Infrastrutturale di Malpensa.

Per Casorate, questo significa che il recupero di aree industriali (come quelle lungo la Statale del Sempione) avrà corsie preferenziali se destinate a servizi per l'aeroporto o logistica "green".

2. Il Progetto Strategico n. 17: Malpensa e l'Accessibilità

Casorate è fisicamente attraversato dal Progetto Strategico n. 17. La Ferrovia T2-Gallarate: Il piano approvato a novembre 2025 blinda il ruolo della nuova ferrovia che lambisce Casorate. Il contenuto del PTR impone al Comune di ripensare la propria viabilità locale in funzione di questo nuovo asse, trasformando il disagio del cantiere in un'opportunità di "connessione" (il 1° Pilastro del piano).

3. Rigenerazione e "Scuderie"

Il nuovo PTR è molto netto sulla rigenerazione urbana. Per Casorate Sempione, questo cambia il modo di gestire il patrimonio storico: dalle espansioni al recupero.

Nell'attuale procedura di variante generale, non si è prevista alcuna nuova edificazione su suolo agricolo/boschivo.

Le Scuderie come "Polo di Attrattività": Il 2° Pilastro (Attrattività) e il 5° (Cultura) proteggono il sistema delle scuderie Casoratesi. Il nuovo PTR le inquadra come elementi del "Paesaggio Identitario", permettendo deroghe e incentivi per il loro recupero, purché mantengano la vocazione sportiva o turistica.

4. Il Sistema Ambientale: La Brughiera

Il territorio di Casorate è classificato come "Area di connessione prioritaria". Questo significa che i sistemi territoriali qui non sono solo strade e case, ma "corridoi biologici". Ogni intervento urbanistico a Casorate dovrà ora dimostrare di non interrompere il passaggio della fauna tra il Parco del Ticino e le aree collinari a nord.

Sintesi per l'azione locale

Il PGT di Casorate Sempione dovrà quindi muoversi su un binario molto stretto:

Difendere la Brughiera (Pilastro Resilienza).

Rigenerare le Scuderie (Pilastro Attrattività).

Gestire l'impatto del T2-Gallarate (Pilastro Coesione e Connessioni) senza diventare un parcheggio scambiatore a cielo aperto.

Sulla base di tali contenuti si può affermare che l'insieme delle azioni previste dallo strumento in variante risultano coerenti con gli obiettivi assunti dal Piano regionale, con particolare riferimento a quelli relativi al Sistema Territoriale in cui l'Ente si è riconosciuto.

2.2 PIANO PAESAGGISTICO

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico. In tal senso esso assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente e ne integra la sezione normativa.

Il Piano paesistico si sviluppa in una Relazione Generale, che esplicita contenuti, obiettivi e processo di adeguamento del Piano, nel Quadro di Riferimento Paesaggistico che introduce nuovi significativi elaborati e aggiorna i Repertori esistenti e nella relativa cartografia e normativa di riferimento.

L'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT o sua variante in Regione (l.r.12/2005 art.13 comma 8) secondo l'aggiornamento 2023 Casorate è tra questi comuni rispetto al progetto per infrastrutture ferroviarie di Accessibilità a Malpensa: Collegamento Malpensa a Nord; nell'aggiornamento del dicembre 2024 **Casorate Sempione non è tra questi comuni.**

Il Piano paesistico regionale classifica paesaggisticamente il comune di Casorate Sempione nel modo seguente:

AMBITI GEOGRAFICO DELLA VALLE OLONA

FASCIA DELL'ALTA PIANURA

PAESAGGI DEI RIPIANI DILUVIALI E DELL'ALTA PIANURA ASCIUTTA



Fascia alta pianura



Paesaggi delle valli fluviali escavate

Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo, ecc.). A occidente dell'Adda l'alta pianura è meno estesa poiché la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte.

Il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua. La crescita urbana ha quasi completamente cancellato, nella parte occidentale della fascia, i caratteri naturali del paesaggio che, invece, permangono nella ristretta fascia orientale.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

ASPETTI PARTICOLARI

Il suolo e le acque

L'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo.

INDIRIZZI DI TUTELA

Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori (p.e. la Molgora) che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata

Gli insediamenti storici

Il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi.

Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e l'annegamento di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde

Le brughiere

Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva.

Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

Consumo di suolo: integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014

La Commissione Europea ha posto un obiettivo quantitativo esplicito: consumo di suolo "zero" nel 2050.

A tale obiettivo è necessario e opportuno giungere progressivamente, valutando le reali previsioni di crescita e la concreta possibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente.

La legge regionale 31/2014 ha posto pertanto un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero in quanto "risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale ...", attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

La legge regionale assegna ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita: è infatti il PGT lo strumento finale che, in ragione della legge urbanistica regionale, decide le modalità d'uso del suolo e sono i

Comuni, con il supporto di Regione, Province e Città Metropolitana, che devono dare attuazione alle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione.

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

Con la revisione generale del PTR 2026 sono stati ripresi i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (rif. Documento "Criteri e indirizzi per la pianificazione" – Parte 4) che corrispondono integralmente ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" approvati dal Consiglio regionale con la precedente delibera n. 411/2018 e aggiornati nel 2021 nell'ambito dell'aggiornamento annuale del PTR.

Essi differiscono dai criteri generali per la pianificazione locale perché si fondano sulle disposizioni dell'art. 19, comma 2, lett. b bis), punti 2) e 4), della l.r. 12/2005 che, per effetto del combinato disposto con l'art. 10, comma 1, lett. e-bis), della l.r. 12/2005, divengono linee tecniche per la costruzione della "Carta del consumo di suolo" cui i Comuni debbono, di fatto, obbligatoriamente riferirsi. Tali fondamenti normativi ne determinano pertanto un effetto di cogenza sostanziale nelle pianificazioni urbanistico-territoriali sottordinate.

Ai comuni spetta l'assunzione dei criteri indirizzi e linee tecniche indicati e la loro declinazione nelle scelte di trasformazione del proprio strumento di governo del territorio. In particolare devono:

- adeguare il PGT per recepire la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR a scala provinciale o dalla provincia per ciascun ATO o per singolo comune o insieme di comuni. Per svolgere quest'azione di governo del territorio le amministrazioni locali utilizzano strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell'ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche, paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole di piano. L'adeguamento degli strumenti urbanistici avviene attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché per la redazione della Carta del consumo di suolo PGT, secondo criteri omogenei e condivisi
- attivare i processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza e partecipare o attivare strumenti di programmazione negoziata.
- concorrono in collaborazione con le province le città metropolitane alla verifica dell'attuazione del PTR in riferimento alla politica di riduzione del consumo di suolo per verificarne l'efficacia e valutarne gli effetti finali concreti sul territorio.
- restituiscono a Regione e Province i dati per il monitoraggio del consumo di suolo

Il PTR, dunque:

- si connota come progetto territoriale, in quanto stabilisce obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo articolati per territori (a scala provinciale e d'Ambito territoriale omogeneo);
- indica le procedure a livello di pianificazione locale per ottenere tale obiettivo;
- si pone l'obiettivo di salvaguardare i suoli liberi, anche in rapporto alla loro qualità, e detta criteri precisi per raggiungere tale obiettivo;
- compie una prima individuazione delle parti del territorio regionale ove la rigenerazione assume carattere territoriale.

Il Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo costituisce lo strumento operativo più importante per le Province, la Città metropolitana e i Comuni, di riferimento per l'adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT). I criteri riguardano: la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo.

Il progetto di Integrazione del PTR è stato elaborato sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli: è stata stimata l'offerta insediativa derivante dalle previsioni urbanistiche dei PGT (fonte PGTWEB) e la domanda potenziale di abitazioni nel medio-lungo periodo (fonte ISTAT). L'eccedenza di offerta ha orientato la determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo. La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Tale soglia è stata declinata nel piano territoriale delle Province e della Città metropolitana per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni.

La Carta del consumo di suolo del PGT, rappresenta l'intero territorio comunale classificato in tre macro voci: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare). A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

In base alla l.r. n. 31 del 2014 alla Regione è affidato il compito, in collaborazione con le Province, la Città Metropolitana e i Comuni, di promuovere l'obiettivo della rigenerazione quale politica per la riduzione del consumo di suolo all'interno degli strumenti di governo del territorio.

Il progetto di Integrazione del PTR, indica i criteri per individuare, nella Carta del consumo di suolo del PGT, le Aree della rigenerazione, ovvero le aree residenziali e non residenziali (già utilizzate da attività economiche) interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale/prevalente o degrado ambientale e urbanistico.

Nell'elaborato "Criteri e indirizzi per la pianificazione" sono inoltre dettagliati strumenti e obiettivi della rigenerazione.

Il consumo di suolo deve essere considerato sia in rapporto agli aspetti quantitativi (soglia di riduzione del consumo di suolo) che in rapporto agli aspetti qualitativi dei suoli. Le previsioni di trasformazione potrebbero infatti intaccare risorse ambientali e paesaggistiche preziose e/o rare (aree libere, agricole o naturali). La politica regionale di riduzione del consumo di suolo non può prescindere da valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli consumati su cui insiste la previsione di consumo.

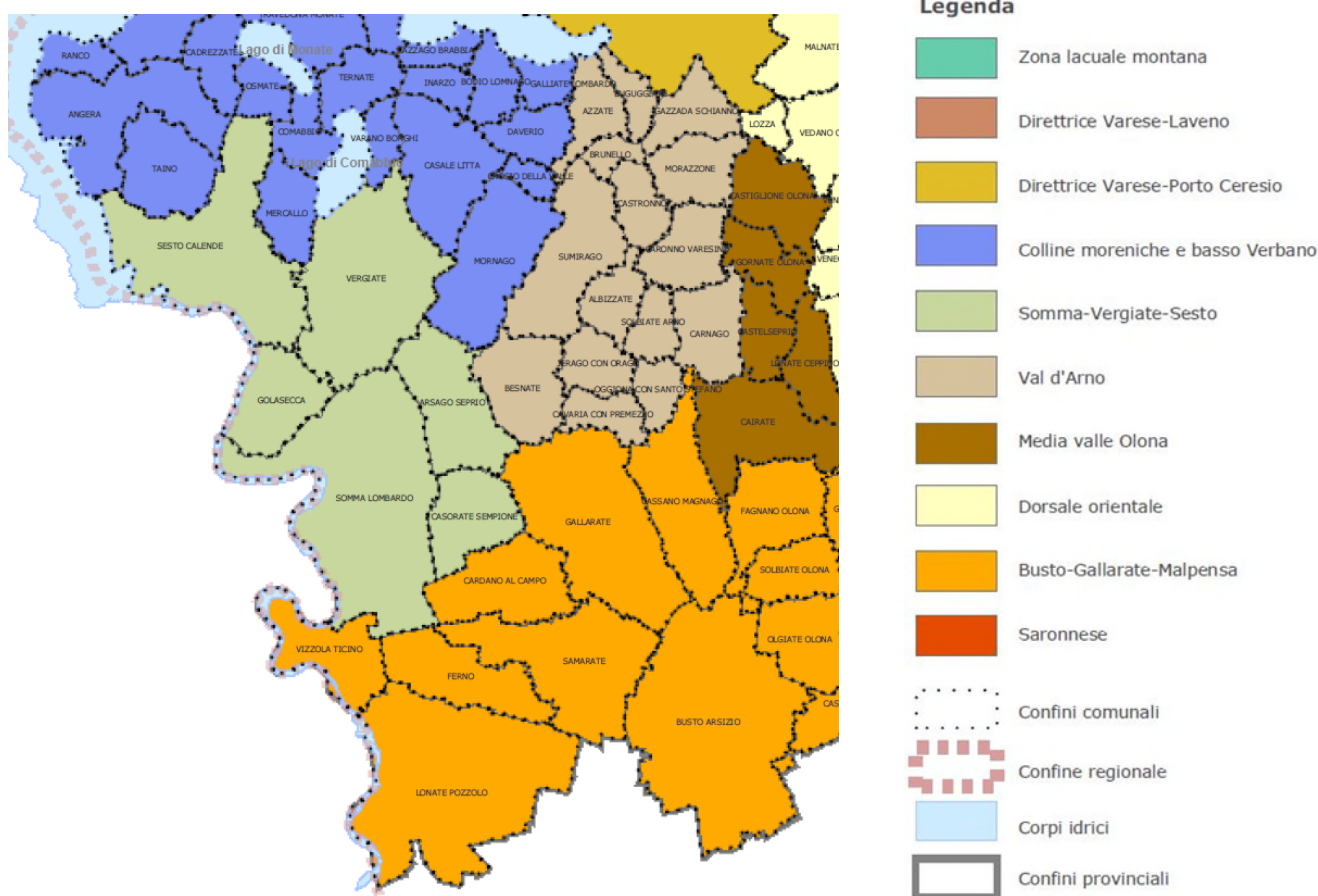
2.3 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI VARESE

Ambiente socio - economico

In attuazione della L.R. 1/2000, n. 1, la Provincia di Varese ha provveduto alla formazione dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) secondo i contenuti specifici definiti nelle "Linee generali di assetto del territorio lombardo" (DGR 7 aprile 2000, n. VI/49509, integrata dalla DGR 21 dicembre 2001, n. VI/7582).

L'efficacia prescrittiva del PTCP di Varese è descritta all'art. 7 delle Norme di Attuazione. Per quanto concerne la pianificazione comunale, il PGT deve recepire diverse tematiche.

Il Comune di Casorate Sempione è inserito nell'ambiente socio-economico della direttrice Somma – Vergiate - Sesto.



Estratto tavola ambiente socio-economico

SOMMA- VERGIATE – SESTO

Caratterizzazione in essere

- buona dinamica occupazionale dovuta alla ristrutturazione del sistema produttivo, con elevata specializzazione nel settore high tech e dei servizi alle imprese
- imprenditorialità consolidata e diffusa, fondata sulla piccola impresa flessibile e innovativa
- sistema infrastrutturale buono, con ottima accessibilità dalle reti lunghe di rilievo sovralocale, assicurato dall'asse del Sempione e dall'autostrada
- sistema urbano con buona qualità insediativa con servizi alla persona e alle imprese
- contesto paesistico-ambientale di buona qualità
- presenza esigua di aree dismesse, dinamiche in corso
- indebolimento del settore manifatturiero e progressiva prevalenza del terziario
- aumento delle posizioni professionali autonome con buona articolazione dimensionale delle imprese
- mantenimento della dotazione esistente di infrastrutture
- buona articolazione del sistema urbano

Rischi

- delocalizzazione delle lavorazioni mature e processi di profonda ristrutturazione

- scollamento tra percorsi formativi e sbocchi occupazionali
- progressivo abbassamento dei livelli di servizio della rete infrastrutturale in ragione del carico insediativo
- fenomeni isolati di compromissione delle componenti ambientali
- risposte non selettive alle domande insediative insorgenti dall'area Malpensa
- processi di riqualificazione monofunzionale delle aree dismesse

Voci dello Scenario di riferimento

- scuole e università (ricerche per lo sviluppo tecnologico; ruolo fondamentale dell'istruzione professionale)
- trasporti e comunicazioni (sovraccarico insediativo da attenuare)
- congiuntura internazionale (mercati di delocalizzazione e mercati di sbocco, anche se buona parte della produzione è distribuita e venduta nel mercato interno)
- cultura e valori (dai valori industriali ai valori neo-industriali attraverso il cambiamento)

Previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77 della LR 12/2005.

Il PTCP ha individuato degli indirizzi di pianificazione e non prescrizioni in materia di beni ambientali e paesaggistici. L'immagine seguente estratta dalla tavola PAE1 evidenzia i diversi elementi di pregio paesistico soggetti a tutela.

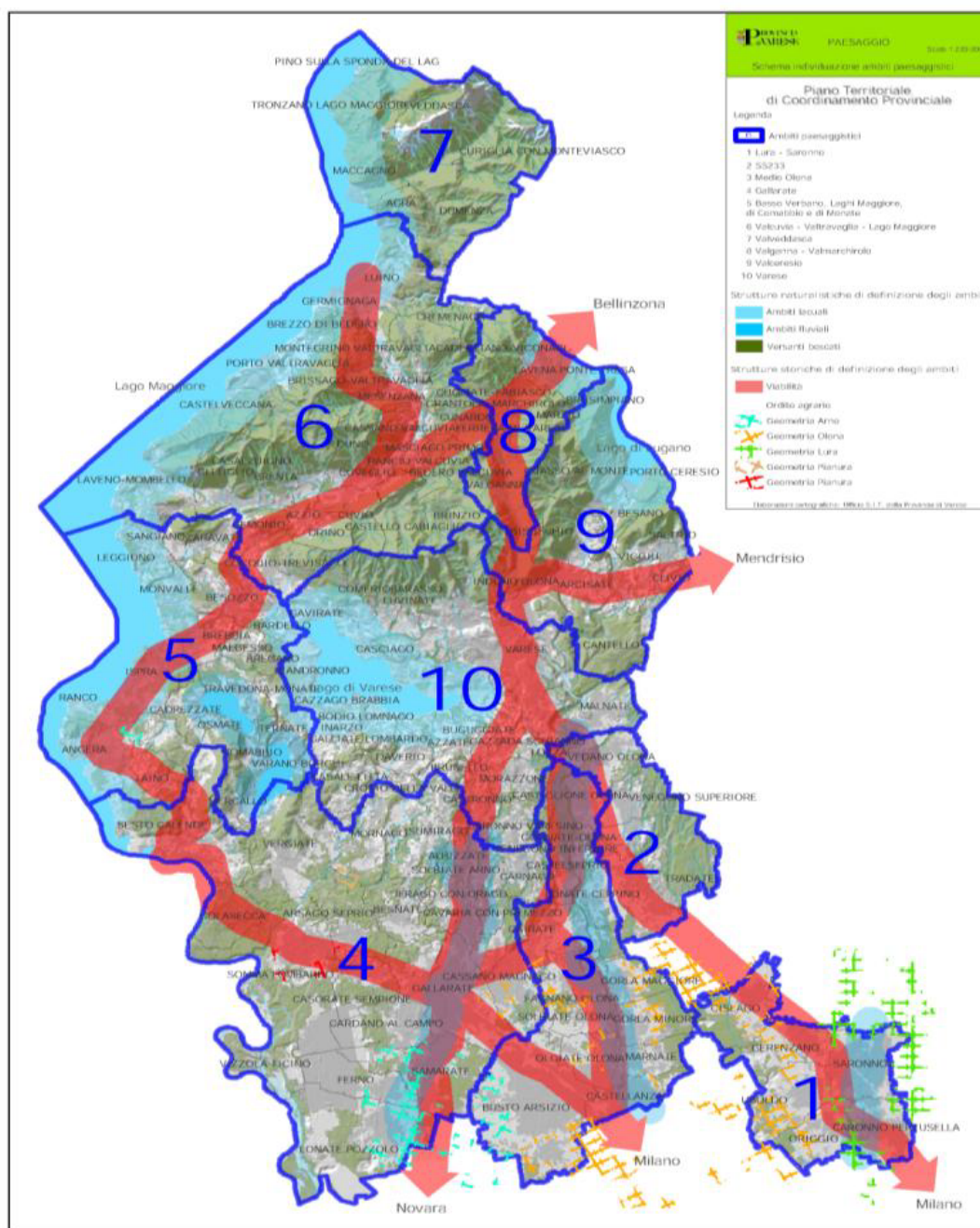


Figura 3 - Beni ambientali e paesaggistici (fonte PAE1)

Beni ambientali e paesaggistici (fonte PAE1)

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.

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.

TAVOLA D'IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' DI PAESAGGIO



PTCP Provincia di Varese – Schema individuazione Unità di paesaggio

Individuazione degli ambiti agricoli di cui all'art. 15, 4° c. della LR 12/2005, fino all'approvazione del PGT

Il PTCP individua gli ambiti agricoli e i criteri e le modalità per l'individuazione di tali aree a livello comunale.

L'immagine seguente illustra distribuzione degli ambiti agricoli strategici sul territorio comunale.

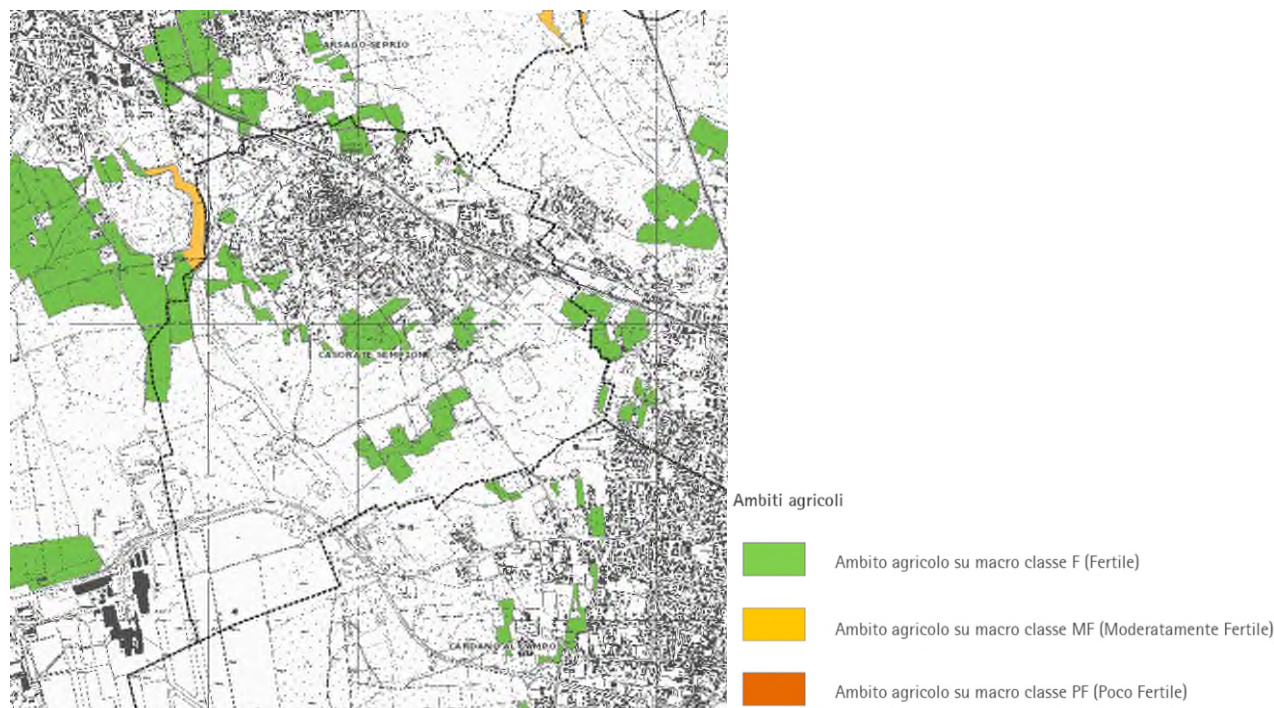


Figura 4- Ambiti agricoli strategici (fonte AGR1)

Indicazione delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Il PGT deve recepire a livello prescrittivo quanto emerge dallo studio geologico di supporto alla pianificazione, in particolare il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), le aree del rischio idrogeologico e idraulico, le aree a pericolosità alta per il rischio frane e studi di dettaglio, delimitazione delle fasce di rispetto fluviale e le misure per il contenimento e governo dei consumi idrici (PTUA).

Di seguito si riportano estratti delle cartografie tematiche redatte dal PTCP nell'ambito del rischio idrogeologico ed in particolare:

- RIS1-Carta del rischio, che illustra temi relativi al rischio idrogeologico (delimitazione delle aree di dissesto PAI, aree a rischio idrogeologico molto elevato PS267, fasce di esondazione fluviale) e temi connessi al rischio industriale connesso alla presenza di aziende RIR.
- RIS2-Carta censimento dei dissesti, che riprende gli elementi del data base ed in particolare i dissesti a carattere lineare, profondo e superficiale.
- RIS3-Carta della pericolosità frane, con esclusione di quelle di crollo, che individua sul territorio aree appartenenti a diverse classi di pericolosità da elevata a nulla.
- RIS4-Carta della pericolosità frane di crollo, che riporta i medesimi elementi di crollo in roccia illustrati nella tavola RIS2.
- RIS5-Carta di tutela della risorsa idrica, che riporta l'ubicazione delle aree strategiche nell'ambito della tutela delle acque idropotabili sotterranee.

Di seguito si riportano estratti cartografici delle diverse tavole del PTCP relative al territorio comunale.

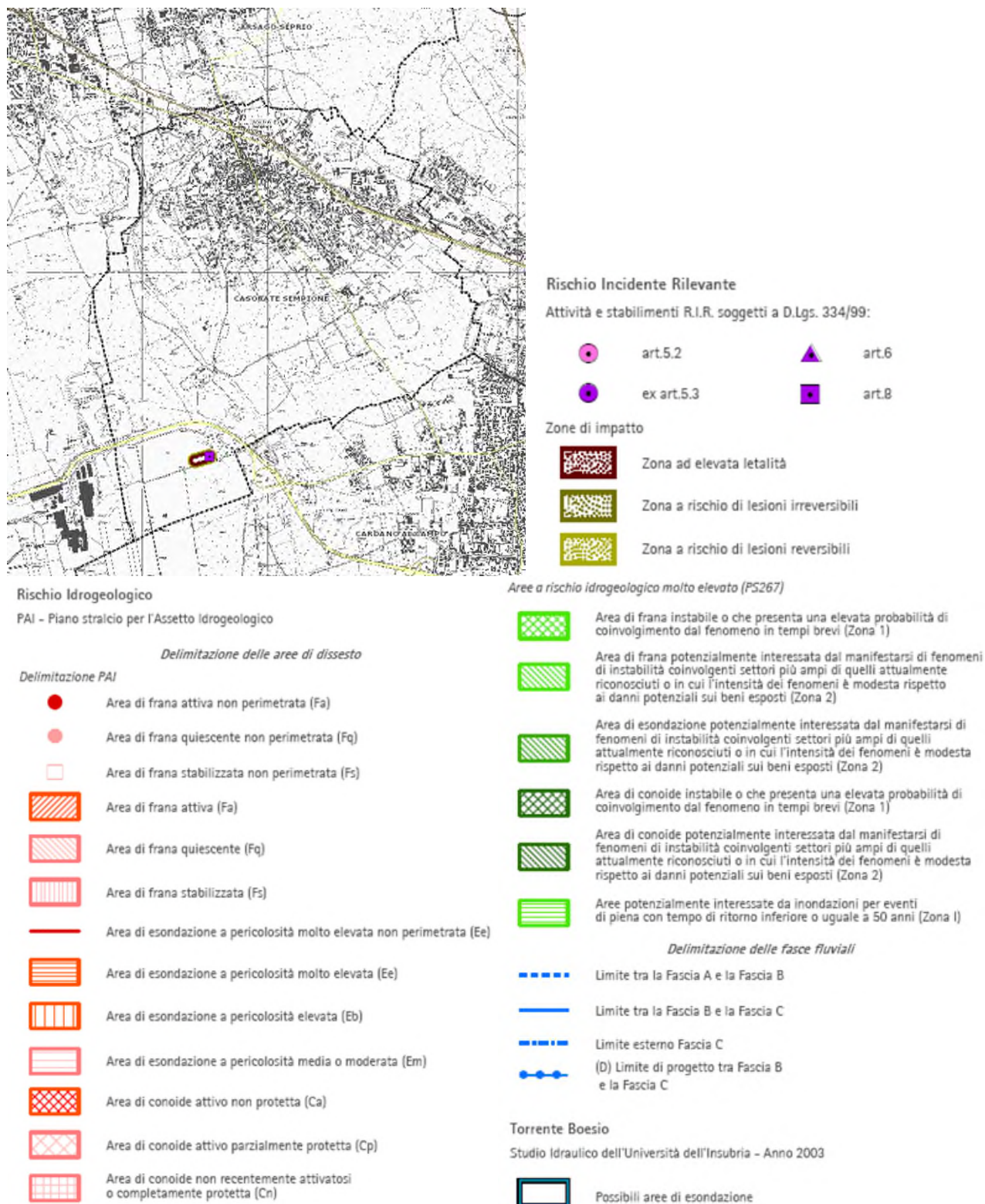


Figura 5 - RIS1-Carta del rischio



Figura 6 - RIS2-Carta censimento dei dissesti

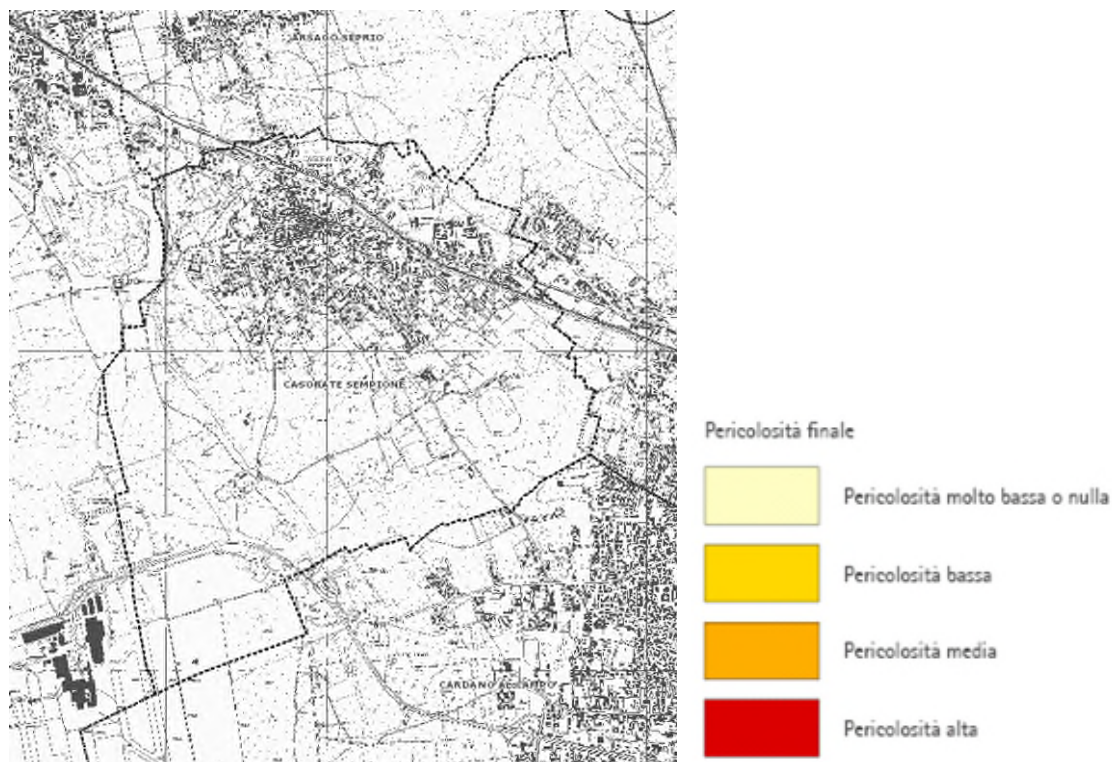


Figura 7 - RIS3-Carta della pericolosità frane, con esclusione di quelle di crollo

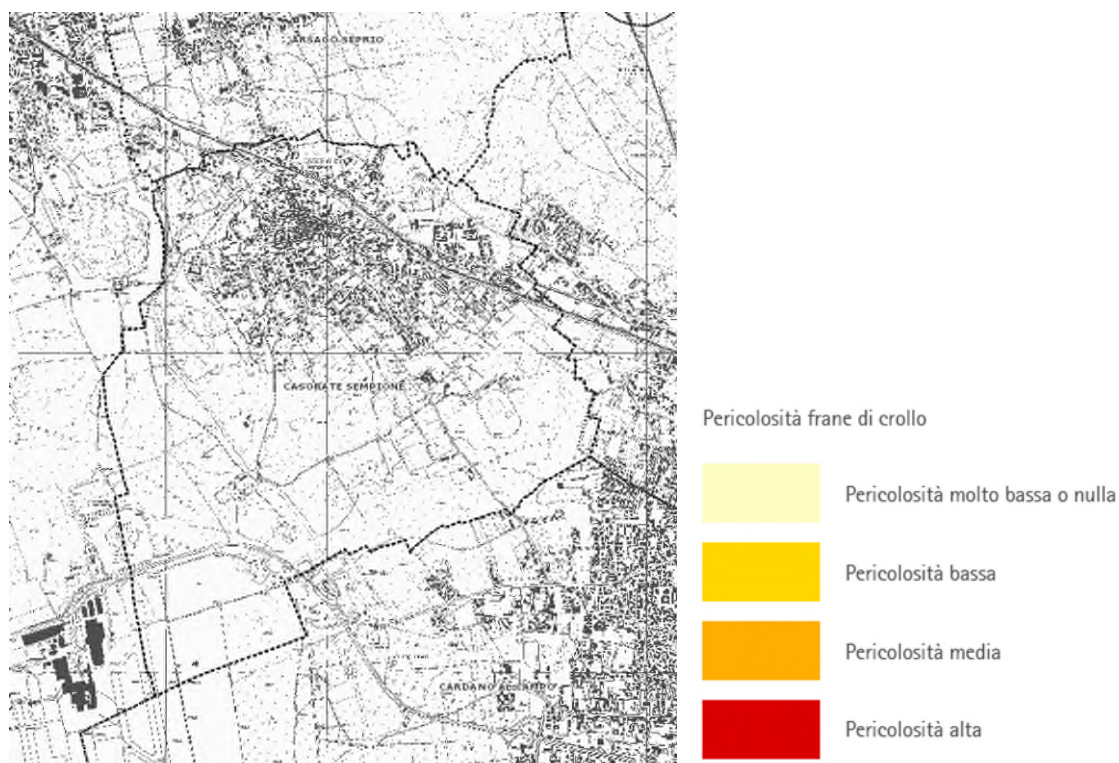
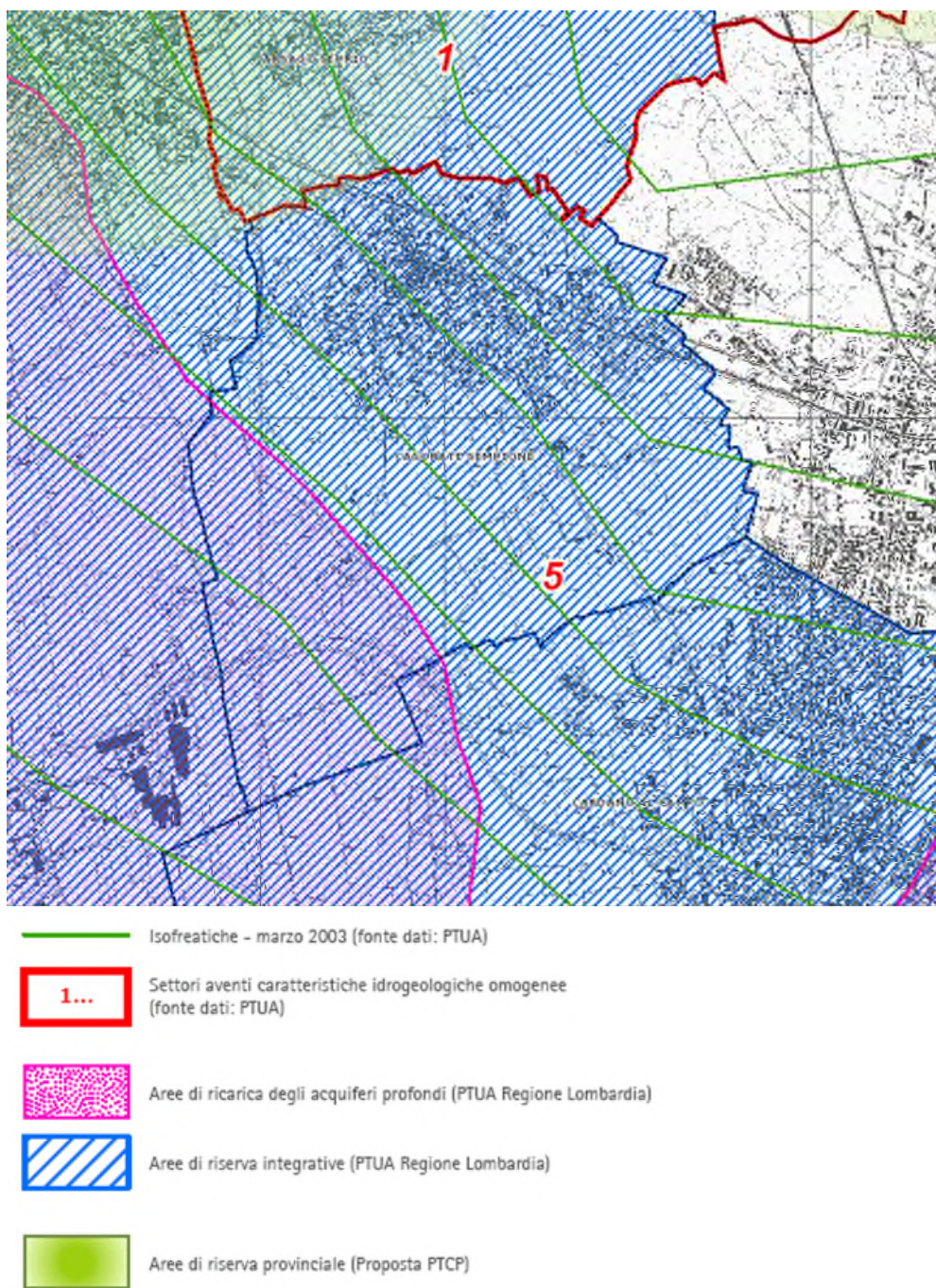


Figura 8 - RIS4-Carta della pericolosità frane di crollo

**Figura 9 - RIS5-Carta di tutela della risorsa idrica**

2.4 OBIETTIVI DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

Gli obiettivi principali di pianificazione del PTCP di Varese, che di fatto incorpora gli obiettivi strategici definiti a scala regionale sono i seguenti:

- Riqualificazione del territorio
- Minimizzazione del consumo di suolo
- Utilizzazione ottimale delle risorse territoriali ed energetiche
- Ottimizzazione della mobilità e dei servizi.

Gli obiettivi di pianificazione del PTCP desunti dal Documento Strategico redatto a cura dell'Unità Piano Territoriale della Provincia di Varese e approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 20/04/2005 e successivamente approfonditi, si articolano in sette temi principali.

SETTORI DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI PTCP
PAESAGGIO	1.1 migliorare la qualità del paesaggio 1.2 realizzare la rete ecologica provinciale 1.3 governare le ricadute e le sinergie dei progetti infrastrutturali
AGRICOLTURA	2.1 difendere il ruolo produttivo dell'agricoltura 2.2 promuovere il ruolo-paesistico ambientale dell'agricoltura 2.3 sviluppo della funzione plurima del bosco
COMPETITIVITÀ	3.1 valorizzare le reti di sinergie produttive ed imprenditoriali 3.2 migliorare il sistema logistico e prevedere efficaci interventi infrastrutturali 3.3 valorizzare ed implementare il sistema della ricerca finalizzandolo al trasferimento tecnologico 3.4 migliorare l'attrattività territoriale
SISTEMI SPECIALIZZATI	4.1 promuovere la mobilità sostenibile 4.2 costruire un quadro di riferimento del sistema dei servizi sovra comunali 4.3 sviluppare l'integrazione territoriale delle attività commerciali 4.4 promuovere l'identità culturale
MALPENSA	5.1 consolidare il ruolo dell'infrastruttura aeroportuale 5.2 garantire la sostenibilità ambientale 5.3 definire i livelli e le esigenze d'integrazione tra reti lunghe e brevi 5.4 orientare l'indotto di Malpensa verso nuove opportunità di sviluppo
RISCHIO	6.1 ridurre il rischio idrogeologico 6.2 ridurre il rischio industriale 6.3 ridurre l'inquinamento e il consumo di energia
ATTUAZIONE E PROCESSI	7.1 integrare reciprocamente le azioni locali e settoriali con gli obiettivi di piano e sviluppare la programmazione negoziata 7.2 condividere un modello di gestione dei costi e dei benefici territoriali 7.3 definire un sistema di valutazione integrata di piani e programmi 7.4 realizzare un sistema di organizzazione delle informazioni e delle modalità di condivisione La variante è coerente con le strategie provinciali e non interferisce con le tematiche prescrittive del PTCP.

2.5 POTENZIALI FONTI DI INQUINAMENTO E DI RISCHIO

Attività produttive / passività ambientali Impianti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Sul territorio comunale e nelle aree immediatamente attigue sono presenti diverse siti industriali / produttivi dismessi.

num.	Indirizzo sito	Tipo bonifica	Specifiche	Fase avanzamento
1	Sedime di Malpensa	area indagata non	dismissione serbatoi	chiusa
1	Sedime di Malpensa	contaminata	dismissione serbatoi	chiusa con analisi di rischio
1	Sedime di Malpensa	altro	bonifica con misure di	
1	Sedime di Malpensa	sicurezza	dismissione serbatoi	certificazione di bonifica
1	Sedime di Malpensa	ripristino ambientale	dismissione serbatoi	chiusa
1	Sedime di Malpensa	altro	dismissione serbatoi	chiusa con analisi di rischio
1	Sedime di Malpensa	altro	dismissione serbatoi	chiusa con analisi di rischio
2	S.S. 33 del Sempione	bonifica a CSR	dismissione serbatoi	chiusa con analisi di rischio
3	via XXV Aprile	ripristino ambientale	riconversione urbanistica	chiusa

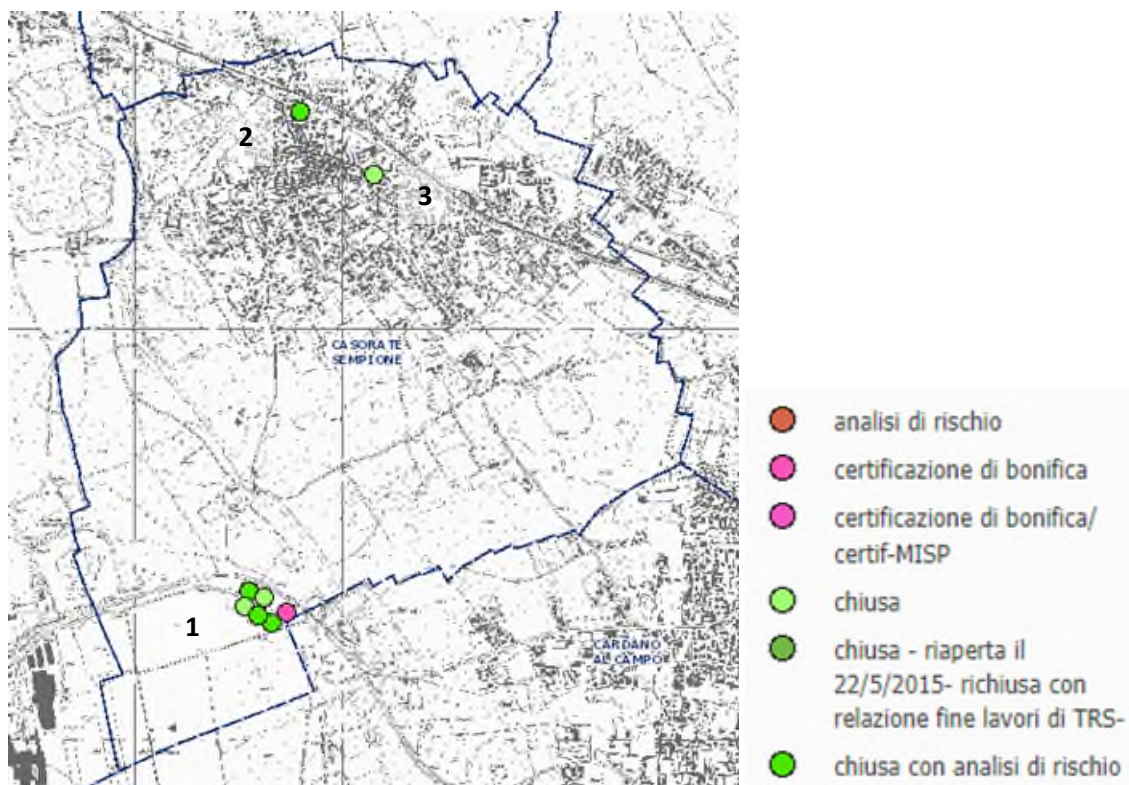


Figura 10 – Bonifiche di siti contaminati (<https://cartografia.provincia.va.it/>)

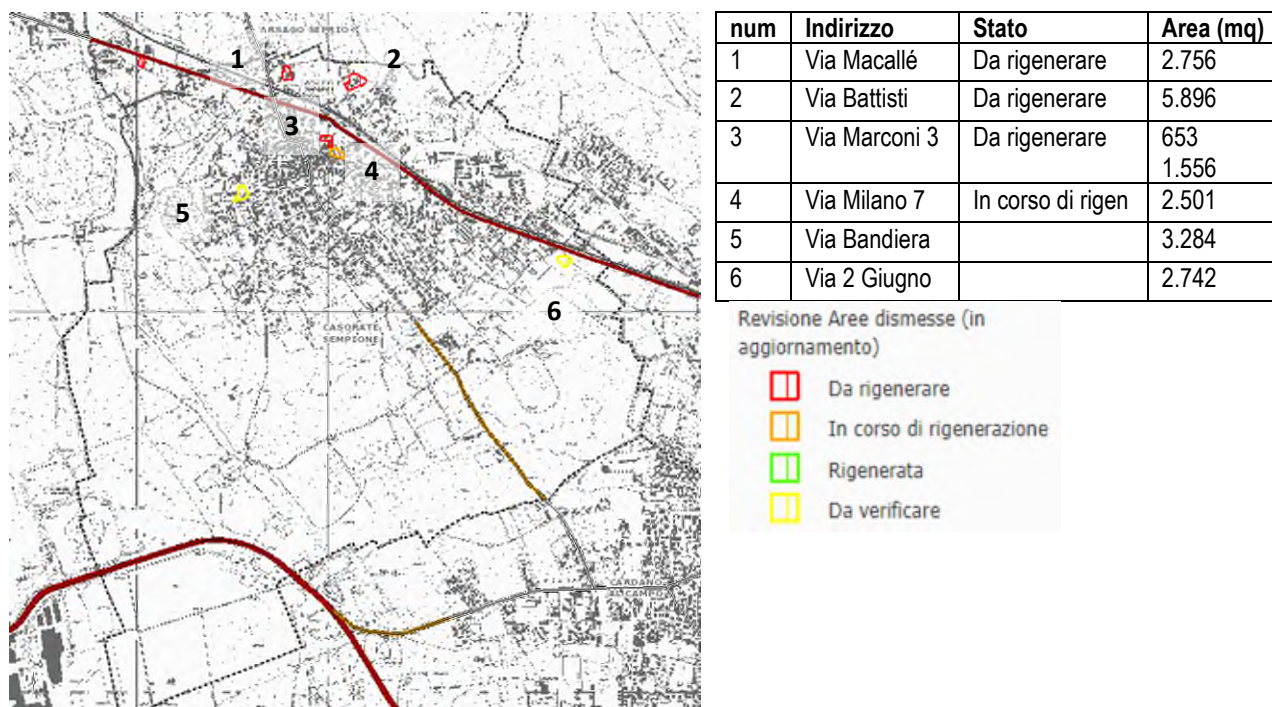


Figura 11 – Aree dismesse (<https://cartografia.provincia.va.it/>)

Nel territorio del comune di Casorate Sempione si trova la ditta Disma SPA, localizzata all'interno del sedime di Malpensa T2.

Si tratta di uno stabilimento adibito allo Stoccaggio di carburante per aeromobili per un totale massimo di 24.000 t classificato Stabilimento a Rischio Incidente Rilevante di Soglia Inferiore ai sensi D.Lgs 105/2015.

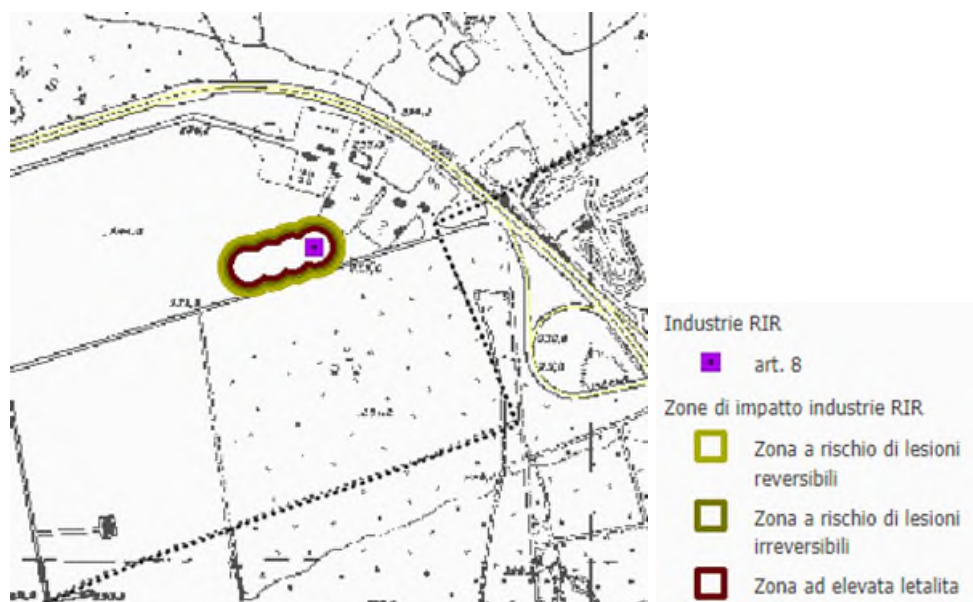


Figura 12 – Stabilimento RIR (<https://cartografia.provincia.va.it/>)

Cave

Sulla base delle informazioni desunte dal Piano Cave Provinciale della Provincia di Varese emerge che sul territorio comunale non sono presenti cave attive, né come cave di recupero né come ambiti estrattivi di esistenti.

Nel territorio comunale non sono state individuate cave cessate.

Radiazioni elettromagnetiche - Elettrodotti

La normativa di riferimento per i limiti edificatori in prossimità di conduttori elettrici è la seguente:

-D.M. del 21/03/1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;

-Legge n° 36 del 22/02/2001, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;

-D.P.C.M. del 08/07/2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti.

Il territorio di Casorate Sempione è interessato dalla presenza di una linea dell'alta tensione aerea (linea AT) che attraversa il territorio comunale.

Impianti radiotelecomunicazione

Sulla base delle informazioni riportate nel data base CASTEL (Catasto regionale degli impianti fissi di telecomunicazione e radiotelevisione) è stato istituito dall'art. 5 della LR 11/2001 gestito da ARPA Lombardia emerge che sul territorio comunale sono presenti le seguenti Stazioni Radio Base.

SRB 1 Localizzazione: Via Marconi c/o acquedotto - Casorate Sempione

Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Acceso
Gestore: Wind Tre S.p.A.
Potenza (W): > 300 e <= 1000

Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Acceso SCIA
Gestore: VODAFONE
Potenza (W): > 300 e <= 1000

Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Acceso SCIA
Gestore: ILIAD ITALIA S.p.A.
Potenza (W): > 300 e <= 1000

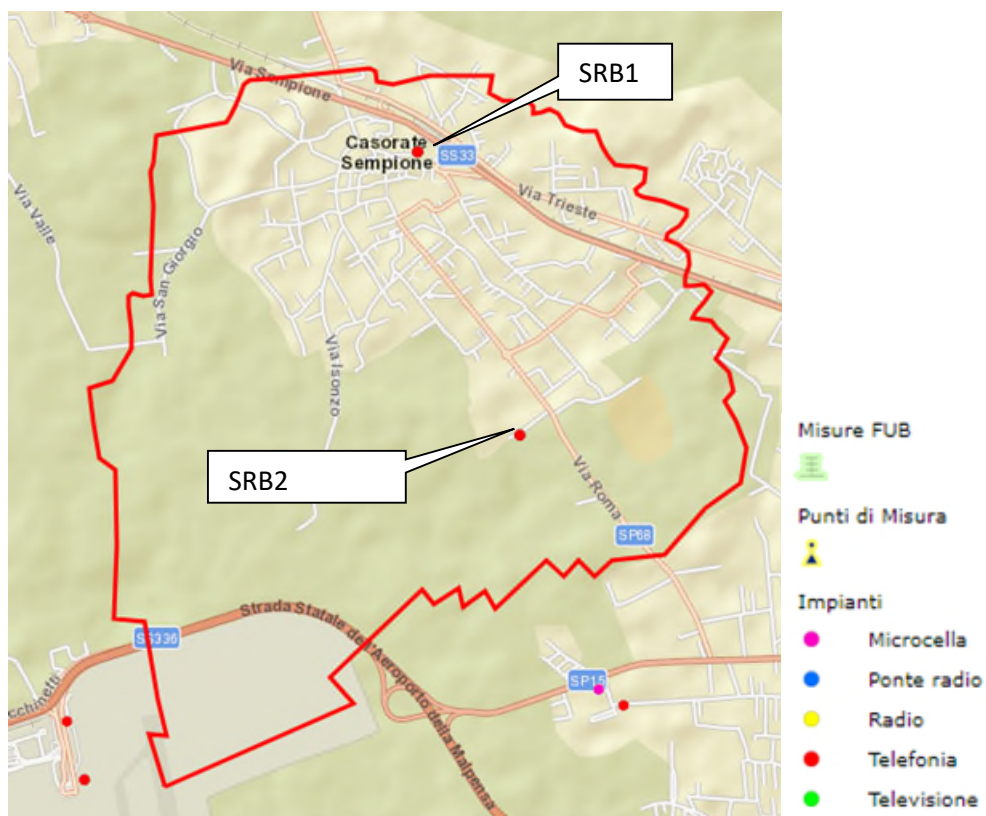
Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Acceso SCIA
Gestore: TIM S.p.A.
Potenza (W): > 300 e <= 1000

SRB 2 Via DEI CACCIATORI C/O ISOLA ECOLOGICA - Casorate Sempione

Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Acceso
Gestore: Wind Tre S.p.A.
Potenza (W): > 1000

Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Acceso
Gestore: ILIAD ITALIA S.p.A.
Potenza (W): > 300 e <= 1000

Tipo Impianto: Telefonia
Stato Impianto: Previsto con parere favorevole
Gestore: VODAFONE
Potenza (W): > 1000

**Figura 13 - Ubicazione SRB**

2.6 RETE ECOLOGICA

Rete ecologica regionale (RER)

Elementi di primo livello che interessa l'area della piana a sud e altre porzioni ai margini settentrionali verso Arsago Seprio.

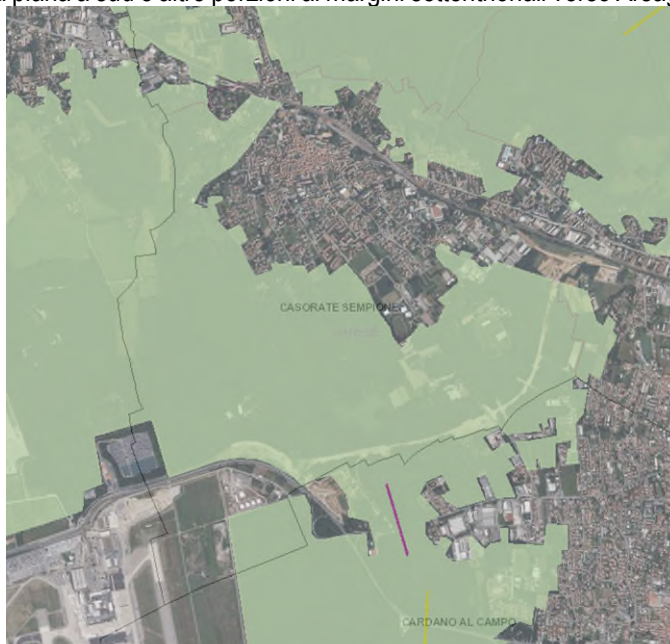
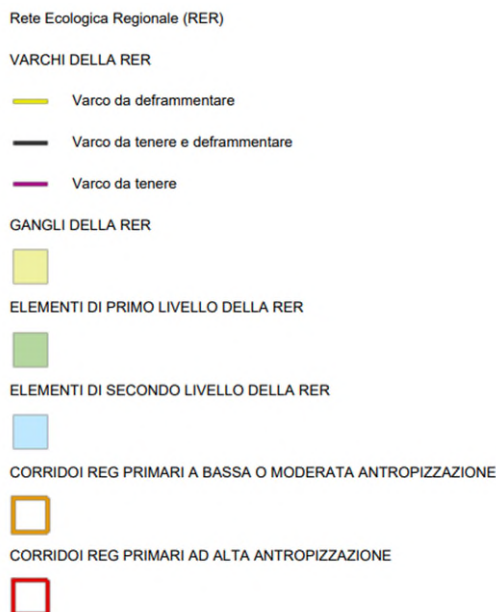


Figura 14 - Rete Ecologica Regionale

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati.

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce 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 provinciali 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.

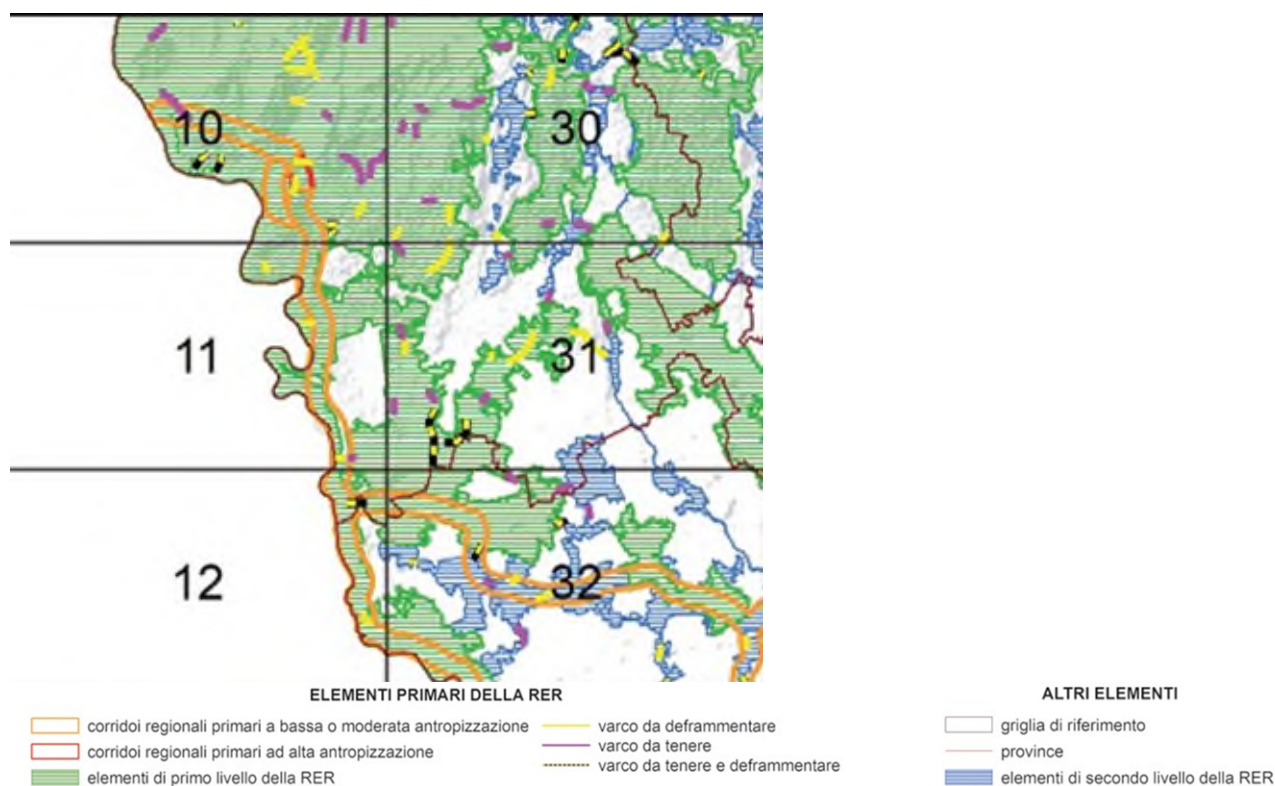
La RER si pone la triplice finalità di:

- **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.



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



LEGENDA

BASE CARTOGRAFICA:
Ortofoto 2003
Compagnia Generale di Riprese Aeree
DUSAF 2
ARPRA-ERSAF-Regione Lombardia

elementi primari

- elemento di primo livello
- corridoio primario
- corridoio primario fluviale antropizzato
- ganglio primario
- vari e relativa tipologia varco da disassimilare varco da mantenere e rafforzare
- Area prioritaria per la biodiversità

elemento di secondo livello

- suddivisione interna agli elementi di primo e secondo livello
- aree soggette a forte pressione antropica
- aree di supporto
- aree ad elevata naturalità (boschi, cespugli, altre aree naturali o semi-naturali)
- aree ad elevata naturalità (zone umide)
- aree ad elevata naturalità (corpi d'acqua)

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

Area compresa all'estremo nord-occidentale del pian alto 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 TUTELASIC - 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

Altro:

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

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICAElementi primari Gangli primariCorridoi primari: Fiume TicinoElementi 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): -**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.

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 della 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

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 rientrando 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, Ghio 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

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

Aree di Rilevanza Ambientale: ARA “Medio Olona”

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

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

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.

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 Samarate
- 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.

La rete ecologica provinciale

Area critica 8: Areale di dettaglio dove si concentra un degrado diffuso determinato da Malpensa e numerose infrastrutture viarie esistenti e in corso di realizzazione che hanno provocato l'interruzione delle connessioni ecologiche tra la zona dei laghi e la rete che circonda Malpensa.

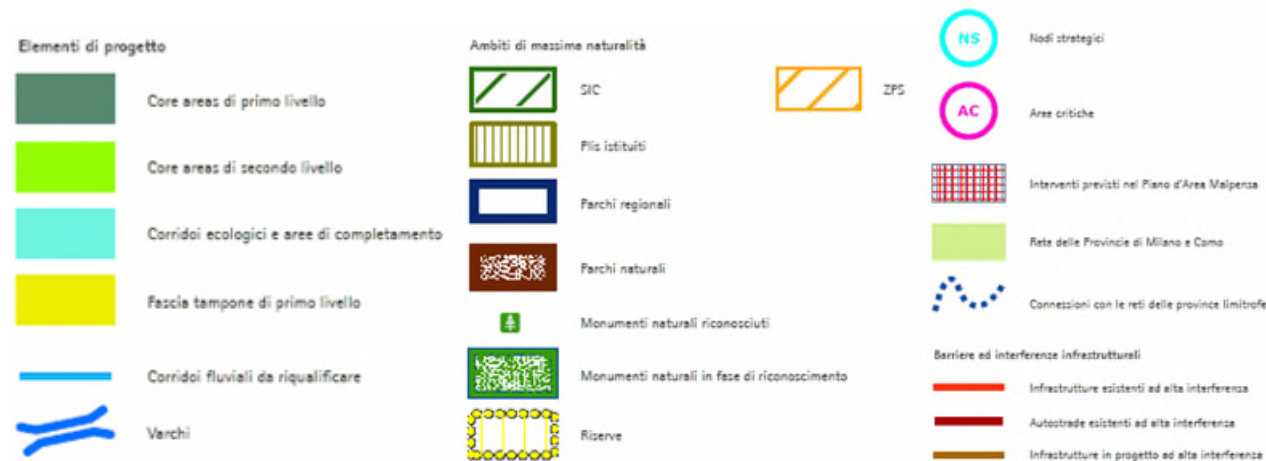
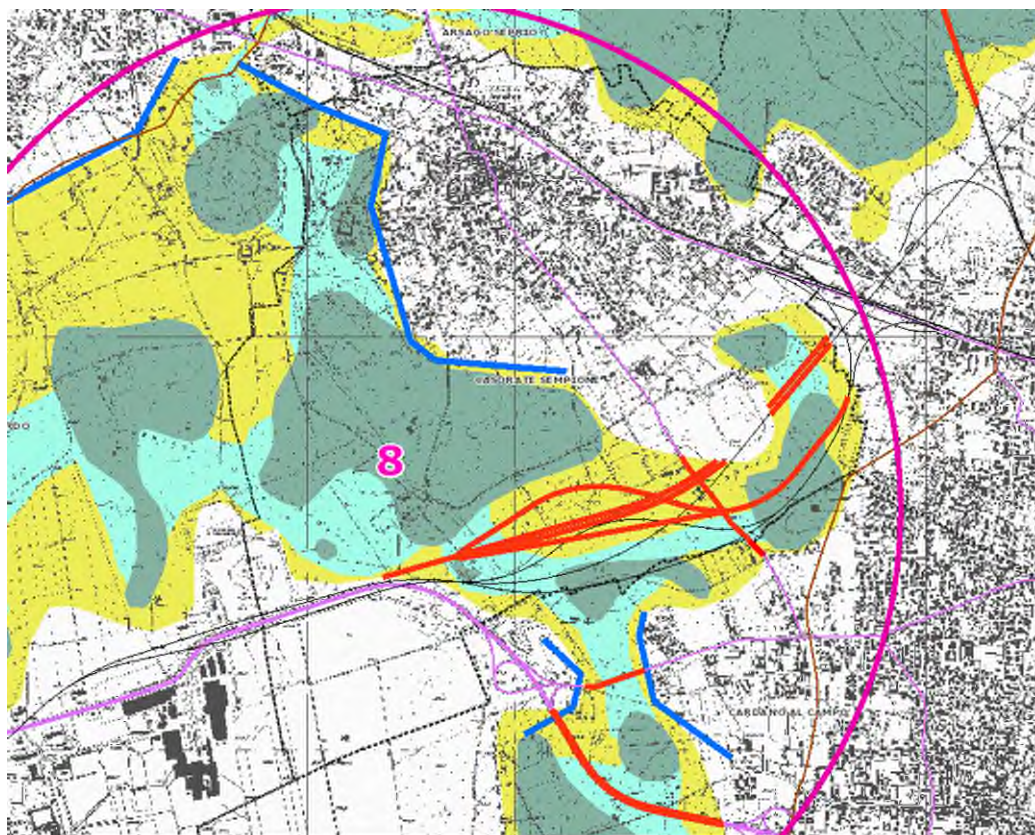


Figura 15 - Rete ecologica provinciale (fonte PTCP PAE3)

Corridoio Ecologico Campo dei Fiori – Ticino istituita nel 2014 attraverso una adesione volontaria al “Contratto di Rete”.

Si precisa che la rete Campo dei Fiori - Ticino ricade nell'ambito di applicazione della valutazione di incidenza, così come disciplinata dall'art. 6 della Direttiva Habitat 92/43/CEE e sul territorio si applicano delle norme di tutela condivise tra i comuni aderenti.

Il territorio comunale non ricade nelle aree della Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino. La variante al PGT non è pertanto assoggetta a Valutazione di Incidenza.

Rete ecologica del Parco del Ticino

Nella figura seguente si riporta la Rete ecologica del Parco del Ticino.

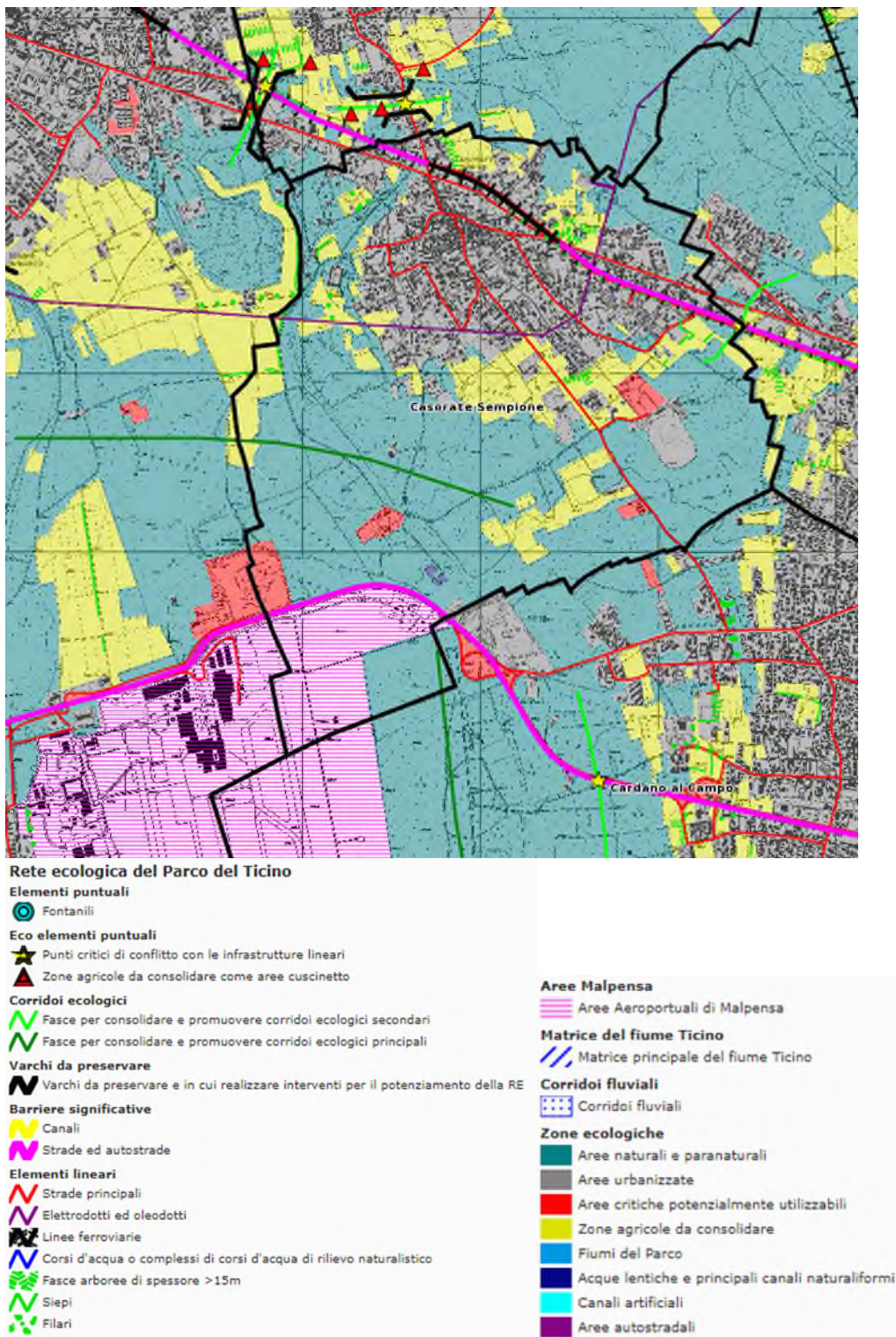


Figura 16 – Rete ecologica Parco del Ticino

2.7 LA RETE VERDE REGIONALE (RVR)

Come previsto dall'art. 24 della normativa del PPR, il presente piano riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberati e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia.

La rete verde individuata nella tavola PdR 04 identifica i seguenti elementi.

- Elementi connettivi primari collegati alle reti idrografiche e i relativi corridoi degli ecosistemi fluviali e i tracciati di interesse paesaggistico (ciclabile ed escursionistico).
- Ambiti di consolidamento e valorizzazione della RVR costituita da ambiti rurali e naturalistici e da elementi puntuali di valore storico culturale
- Elementi sinergici con la RVR quali il sistema delle aree protette, la Rete Ecologica Regionale, i parchi urbani e nuclei storici.

Costituiscono elementi progettuali prioritari per il rafforzamento delle RVR

- Connessioni paesaggistiche multifunzionali di progetto per la costruzione di nuovi elementi connettivi della RVR
- Connessioni paesaggistiche multifunzionali di potenziamento lungo elementi connettivi primari della RVR
- Fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture in progetto e in previsione.

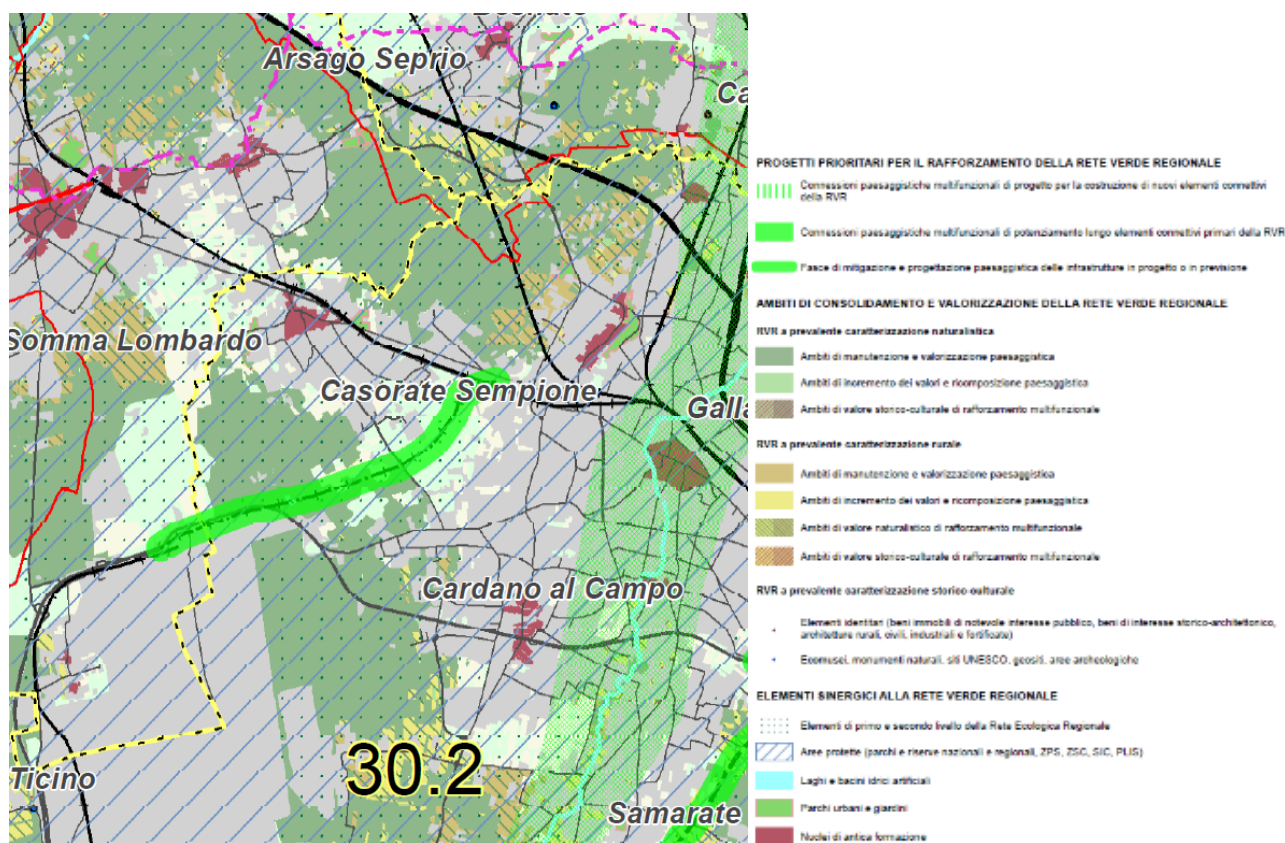


Figura 17 – Rete Verde Regionale

Costituiscono obiettivi generali della RVR:

- la conservazione e valorizzazione dei caratteri identitari e storico culturali del paesaggio lombardo;
- il ripristino e il rafforzamento del valore ecologico e delle condizioni di biodiversità del paesaggio agricolo, anche attraverso il mantenimento e la deframmentazione dei varchi;
- il miglioramento della qualità di vita in senso biologico e psichico;
- lo sviluppo di progetti connessi alla ricomposizione, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio antropico e naturale e delle sue risorse;
- lo sviluppo e il rafforzamento della vocazione turistico-fruttivo-ricreativa dei sistemi paesaggistici naturali, rurali e storico-culturali;

f) la tutela e l'incremento degli elementi connettivi primari del paesaggio lombardo, nonché la realizzazione di nuove connessioni multifunzionali tra gli elementi della Rete.

Tali interventi potranno essere attuati in base a quanto previsto nell'art. Art. 19 – “Disciplina urbanistica incentivale”, delle NTA del PdR, attraverso:

- Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica secondo le previsioni dell'art. 11, c. 5, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile.
- l'attribuzione di crediti edificatori incentivali, espressi in metri cubi esplicabili sullo stesso fondo per interventi, a completo carico del privato, aventi ad oggetto la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore.

Il territorio comunale di Casorate Sempione è interessato dalle Fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica delle infrastrutture in progetto e in previsione legate alla presenza delle infrastrutture ferroviarie di Accessibilità a Malpensa: Collegamento Malpensa a Nord.

2.8 VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Vincoli ambientali Beni tutelati ai sensi del DLgs n. 42/2004

Il database del S.I.B.A. (Sistema Informativo Beni Ambientali) raccoglie i beni paesaggistico-ambientali, assoggettati alla tutela e alla valorizzazione prevista dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137", che raccoglie in un unico atto legislativo tutte le disposizioni in materia di beni culturali e ambientali. In particolare ha ripreso, senza modificarne definizioni e criteri d'individuazione, i contenuti della L. 1497/39 e della L. 431/85, abrogate dal D. Lgs. 490/99, ma diffusamente richiamate nei provvedimenti (Decreti) di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico".

Altro riferimento normativo è il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. 7/197, che individua e norma gli "Ambiti di particolare interesse ambientale" distinguendoli nelle norme di attuazione in *Ambiti ad elevata naturalità* (art. 17) ed *Ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali* (art. 18).

Di seguito si riporta un estratto cartografico del S.I.B.A. proveniente dal sistema cartografico provinciale (SIT – Sistema Informativo Territoriale).

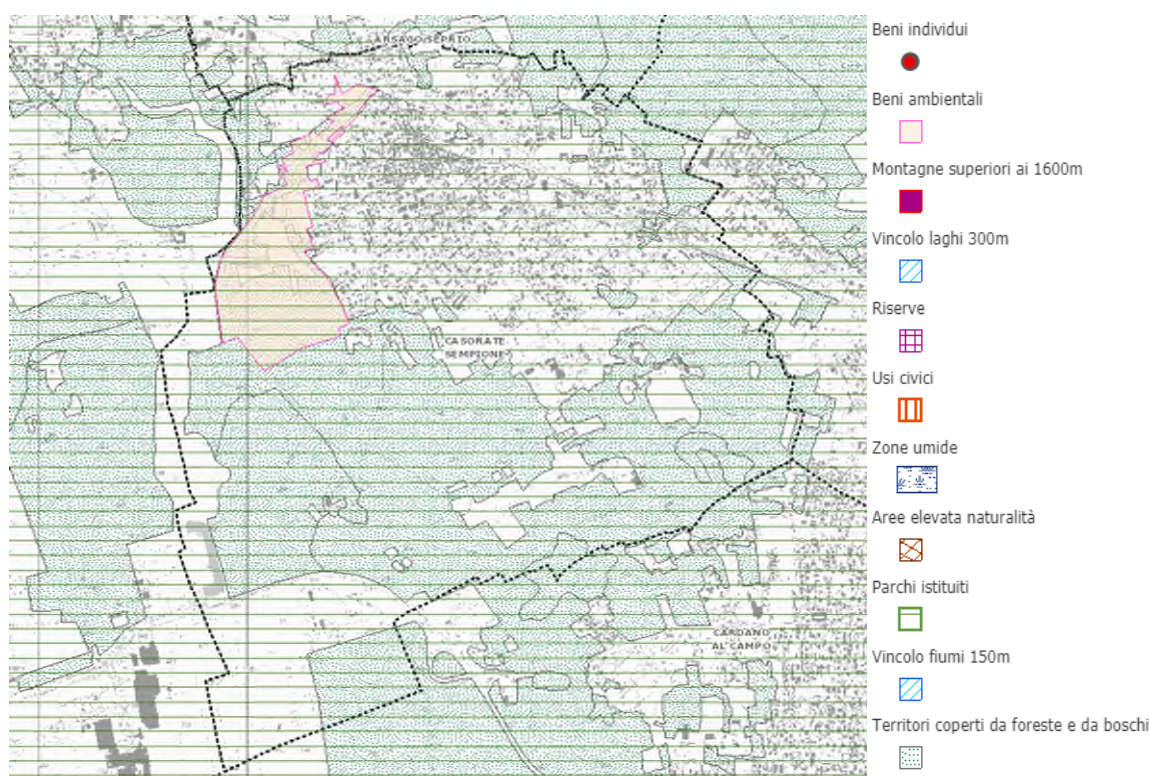


Figura 18 - Vincoli ambientali (fonte SIBA)

Sulla base di quanto evidenziato dalla cartografia S.I.B.A. su territorio sono presenti i seguenti beni ambientali:

- Beni ambientali D.Lgs. 42/04 art. 142
 - o lett. f) Parchi istituiti – Parco del Ticino
 - o lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/04 art. 136
 - o Lett. c) e d) Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata San Giorgio, sita nell'ambito del comune di Casorate Sempione (DM 10/03/1958)

Vincoli architettonici

Il database Vincoli in rete, realizzato dall'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro ed un progetto per lo sviluppo di servizi dedicati agli utenti interni ed esterni al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBAC), evidenzia sul territorio comunale i seguenti beni:

Codice	Denominazione	Tipo Bene	Presenza Vincoli
3073381	Palazzo Municipale- Sede - Comune di Casorate Sempione	municipio	No
3807788 03 00104067	Chiesa della Beata Vergine Assunta e S. Ilario	chiesa	Si L. 364/1909 art. 5 del 13-06-1912 Di interesse culturale dichiarato

Vincolo idrogeologico

La figura seguente illustra le aree assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 - art. 1. Tale vincolo è stato istituito con la finalità di salvaguardare quei terreni per i quali forme di utilizzo non corretto potrebbero generare, con danno pubblico, denudazioni del manto vegetazionale, instabilità geologica o modificazioni peggiorative al regime delle acque.

Sul territorio comunale **tale vincolo NON è presente sul territorio comunale.**

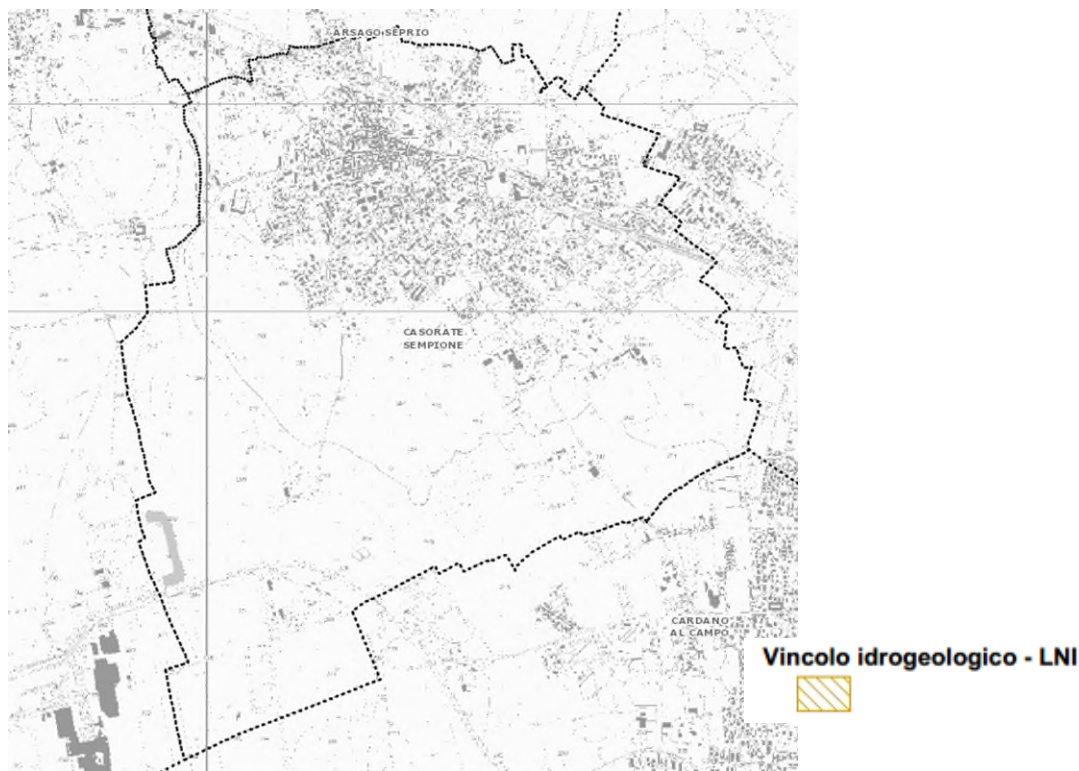


Figura 19 - Territori assoggettati a vincolo idrogeologico (fonte SIT Provincia di Varese)

Aree protette ed ecosistemi

Il sistema delle aree protette è costituito da:

- Monumenti Naturali e Parchi Naturali, istituiti ai sensi della D.G.R. 86/83;
- Aree Natura 2000 quali (Zone a Protezione Speciale, istituiti ai sensi della Direttiva 79/409 CEE; Siti di Interesse Comunitario e Zone Speciali di Conservazione, istituiti ai sensi della Direttiva 92/43/CEE).

- PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale) riconosciuti nella provincia di Varese (LR 86/83, modificata con trasferimento delle funzioni amministrative alle Provincie dall'art.3 c.58 della LR 1/2000).

Nell'immagine seguente si riporta un'immagine che illustra il sistema delle aree protette in cui si colloca il territorio comunale.

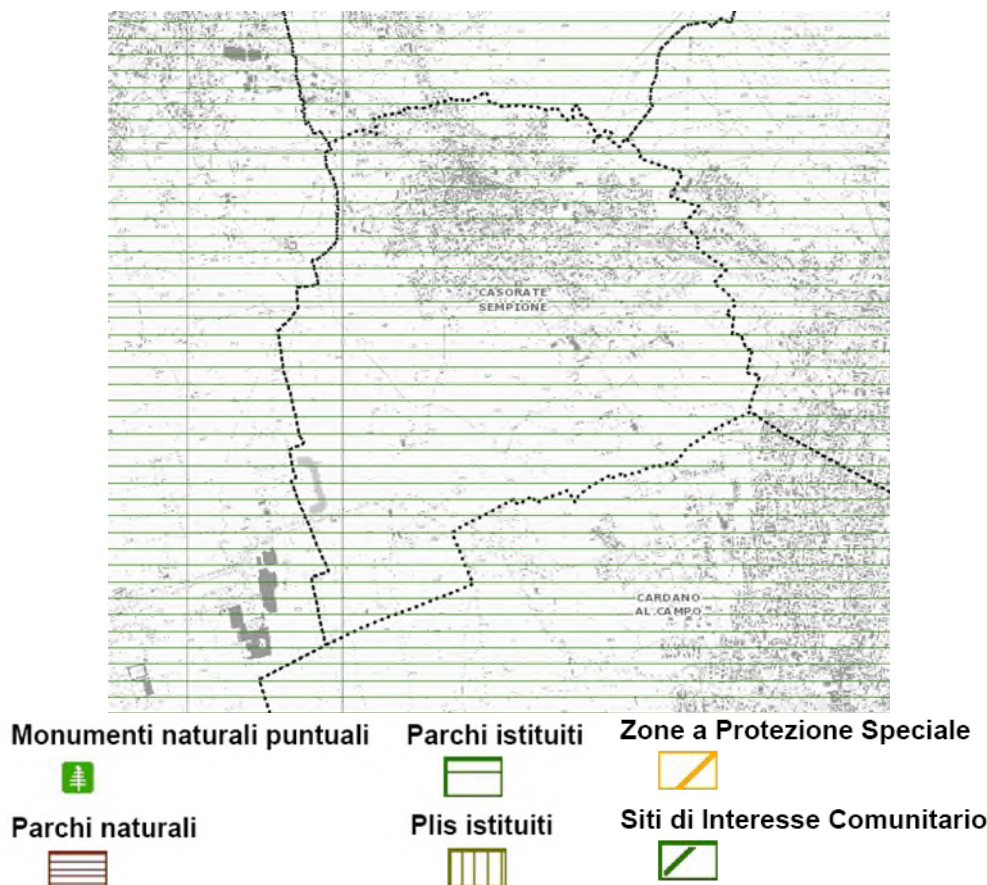


Figura 20 - Aree protette

La Rete Natura 2000 è costituita da:

- Zone a Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva Uccelli (79/409/CEE) al fine di tutelare in modo rigoroso i siti in cui vivono le specie ornitiche contenute nell'allegato 1 della medesima.
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare un habitat naturale (allegato 1 della direttiva 92/43/CEE) o una specie (allegato 2 della direttiva 92/43/CEE) in uno stato di conservazione soddisfacente. L'acronimo SIC, indica una proposta di SIC avanzata alla Commissione Europea, Direzione Generale (DG) Ambiente, e successivamente approvata con decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, d'intesa con ciascuna regione interessata.
- Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono SIC in cui sono state applicate le misure di conservazione necessarie al mantenimento o al ripristino degli habitat. Infatti la Direttiva Habitat 92/46/CEE prevede che i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) siano dotati di adeguate Misure di Conservazione e successivamente siano designati da parte degli Stati come Zone Speciali di Conservazione (ZSC) la Regione Lombardia con la DGR 1029/2013 e la DGR 4429/2015 ha adottato le Misure di conservazione per 200 SIC elevandoli così a ZSC. Il territorio comunale non è interessato da aree appartenenti alla Rete Natura 2000.

Nel territorio di Casorate Sempione non sono presenti tali aree protette.

Pianificazione Parco del Ticino

Il territorio comunale ricade nel Parco regionale della valle del Ticino, istituito con L.R. 9 gennaio 1974, n.2 (oggi abrogata dalla Legge Regionale 16 luglio 2007, n. 16 "Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi"). I riferimenti della pianificazione del parco è la seguente:

- DGR 5983/2001 P.T.C. Parco Regionale del Ticino

- DGR 4186/2007 Variante parziale n. 1 al P.T.C. Parco Regionale del Ticino
- DCR 919/2003 P.T.C. Parco Naturale del Ticino

Segue uno stralcio della cartografia del parco che illustra l'azzoneamento previsto per il territorio comunale.

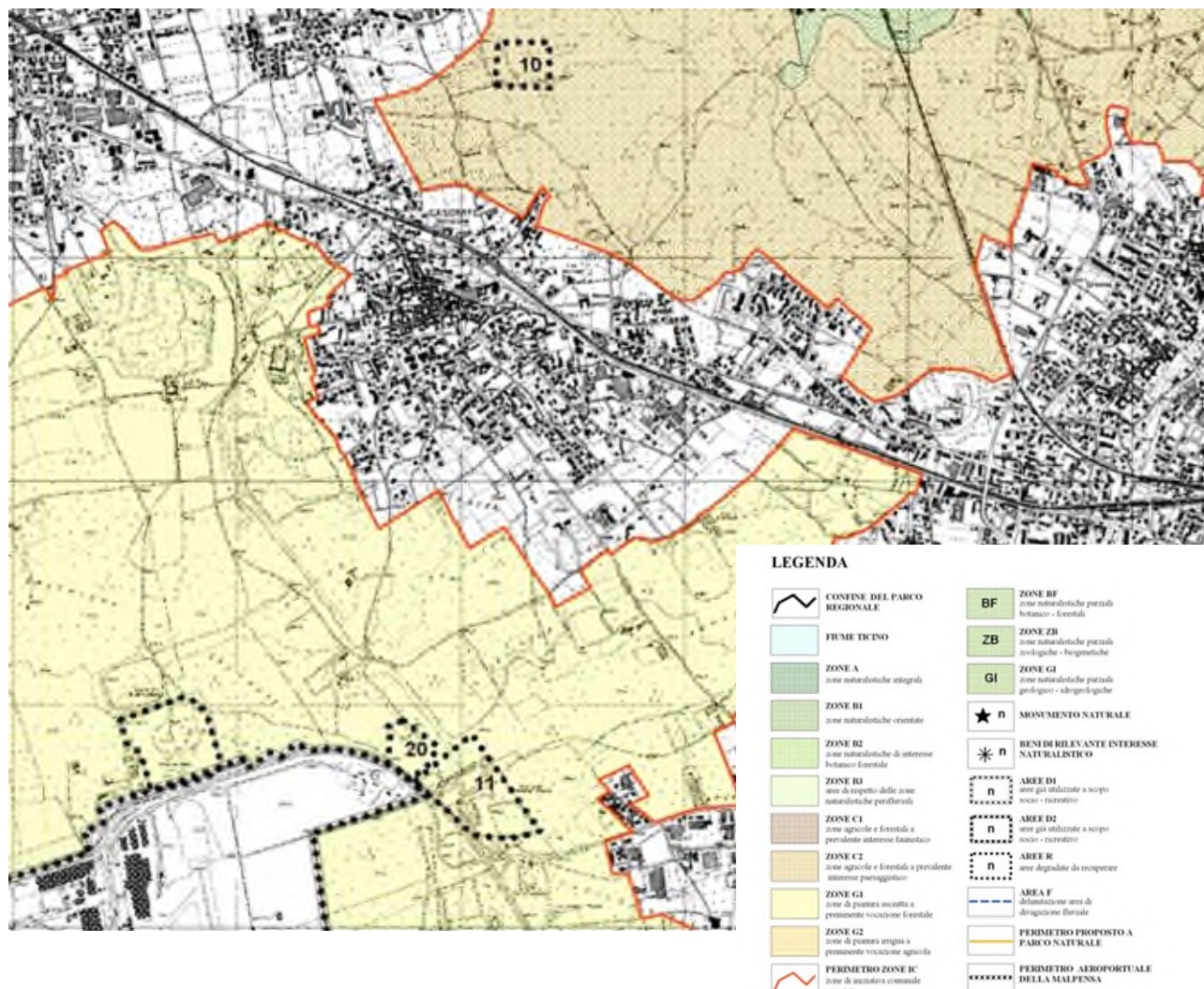


Figura 21 - Tavola di azzoneamento Parco del Ticino

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 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 Km²;

-a sud ed ovest 3,5 km² 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 Km²;

-sedime aeroportuale con una superficie di 0,59 km².

Nelle zone C2 il territorio è destinato prevalentemente all'attività agricola nel rispetto degli elementi di caratterizzazione paesistica.

Nelle aree G1 il territorio è destinato alla conduzione agricola e forestale e l'uso del suolo deve essere indirizzato verso la valorizzazione ed il recupero degli elementi paesistici.

In entrambe le zone è consentita la realizzazione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali e la ristrutturazione, anche in ampliamento, di quelli esistenti annessi alle aziende agricole, purchè in funzione della conduzione del fondo. E' altresì consentita la realizzazione, con indice di edificabilità secondo la Legge Regionale n°93 del 7 giugno 1980, di nuovi edifici rurali quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per attrezzature e altre costruzioni necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

In questi ambiti è consentita la trasformazione d'uso degli immobili, con attenzione e tutela delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio. In particolare è consentito il cambio di destinazione d'uso per strutture ricettive, per lo sport e per il tempo libero, di iniziativa sia pubblica che privata.

Le zone IC sono quelle parti di territorio comprendenti gli aggregati urbani dei singoli comuni e la pianificazione in queste aree è demandata agli strumenti urbanistici locali.

All'interno del perimetro comunale sono comprese, totalmente o parzialmente, tre aree degradate da recuperare secondo l'art. 11 della NTA del PTC.

Rientra interamente nel territorio comunale l'area R20, che coincide con le vasche di spagliamento e recapito del depuratore. L'uso attuale delle vasche è quello di raccolta delle acque di by-pass della fognatura che si attivano in caso di eventi meteorici di una certa intensità.

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

2.9 INQUADRAMENTO ATO

Come indicato dal punto 2 lettera b-bis del comma 2 dell'art. 19 della l.r. 12/05, il PTR declina i criteri di contenimento del consumo di suolo alla scala d'ambito, con specifico riferimento agli elementi di caratterizzazione evidenziati nella fase di analisi.

Il comune di Casorate ricade nell'ATO SEMPIONE E OVEST MILANESE.

L'ambito interessa anche porzioni della Città metropolitana di Milano.

Per la parte ricadente nei confini della Provincia di Varese, l'indice di urbanizzazione (42,9%) è largamente superiore all'indice provinciale (28,1%) ed è il più alto di tutta la Provincia.

La distribuzione dell'indice di urbanizzazione comunale, però, non è omogenea.

Lungo la direttrice Busto Arsizio – Gallarate – Malpensa il consumo di suolo è più intenso, con indici di urbanizzazione di carattere metropolitano ($iU \geq 65\%$ a Gallarate e Castellanza, $50\% \leq iU < 65\%$ nell'areale di Busto Arsizio e nella cintura di Gallarate). L'indice del suolo utile netto restituisce, inoltre, livelli di criticità anche per alcuni Comuni attestati lungo la direttrice del Ticino, per effetto dei vincoli di tutela ambientali presenti (ZSC e ZPS del Parco del Ticino).

La qualità dei suoli non è generalmente elevata e il sistema rurale è relegato, spesso, a funzioni periurbane. Il valore del suolo, quindi, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità delle aree libere e al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale.

Pur in presenza di elevate potenzialità di rigenerazione le previsioni di consumo dei suoli sono ancora intense, soprattutto nell'areale di Busto Arsizio e della Malpensa.

Proprio in queste condizioni è necessario che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa.

L'eventuale consumo di suolo deve comunque essere limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione urbana o periurbana, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi ambientali di pregio (Parco della Valle del Ticino, ZSC e ZPS, altre aree libere esterne).

Le potenzialità di rigenerazione e recupero sono diffuse in tutto l'Ato. La direttrice del Sempione, di antica industrializzazione, assume però una rilevanza regionale, per popolazione, capacità produttiva e grado di infrastrutturazione. Il recupero urbano e la rigenerazione costituiscono, qui, un obiettivo strategico (areale n° 2 – tavola PT10.4), perseguibile anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR attraverso possibili processi di co-pianificazione (Regione-Città metropolitana-Comuni).

All'interno di questo quadro, Busto Arsizio, Gallarate e Malpensa costituiscono i principali poli di gravitazione dell'area.

La riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate, pertanto, rispetto a queste gerarchie territoriali e alla funzione svolta dai centri di gravitazione locale (Busto Arsizio, Gallarate e Malpensa), con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli Ato (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e produttivo, ecc.).

La porzione di Ato attestata sulla direttrice del Sempione è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX/2605 del 30/11/2011, corrispondente all'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Anche nel resto dell'Ato, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.

2.10 VINCOLI STUDIO GEOLOGICO

I vincoli presenti nello studio geologico comunale sono relativi alle seguenti tematiche.

- **VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA** (*ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n.7/7868 e s.m.i. e D.G.R. 1 ottobre 2008 n.8/8127*)

I corsi d'acqua sono tutelati dal vincolo di polizia idraulica, ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N. 7/7868 E S.M.I.

In particolare il R.D. 523/1904 impone una fascia di rispetto che comprende l'alveo, le sponde e le aree di pertinenza di tutti i corsi d'acqua per una distanza minima di 10 m dalla sommità della sponda incisa o dal piede esterno dell'argine (in presenza di argini in rilevato). Il R.D. 523/1904 (Art. 96 lett. F) come indicato esplicitamente dalla D.g.r. 8/7374 del 28 maggio 2008, prevede anche per i tratti tominati la fascia di rispetto entro la quale vige il divieto assoluto di edificazione.

Per quanto riguarda il **Comune di Casorate Sempione**, a scala locale non esiste un reticolo idrografico articolato, fatto salvo la presenza di una roggia, priva di toponimo, che transita sulla piana inferiore in prossimità di C.na della Valle.

- **VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO** (*ai sensi della l. 183/89; parte 2 – Raccordo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata*)

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata individuati e considerati sono i seguenti:

- PAI (Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico) comprensivo delle varianti ad oggi approvate, sia per quanto riguarda gli aspetti del dissesto che del rischio idraulico (delimitazione delle fasce fluviali, esondazioni e dissesti morfologici lungo le aste torrentizie, attività dei conoidi).
- SIT regionale (per quanto riguarda l'aggiornamento PAI)
- PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) della Provincia di Varese.

Sul territorio comunale di **Casorate Sempione** non sono state rilevate aree assoggettate a vincolo PAI.

- **AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**

L'art. 94 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" riguarda la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e definisce la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile.

Comma 3: La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Comma 4: La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

L'Allegato1, punto 3 di cui alla delibera di D. G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" fornisce le direttive per la disciplina delle attività (fognature, opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione, infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, pratiche agricole) all'interno delle zone di rispetto.

La rete acquedottistica del Comune di Casorate Sempione è attualmente alimentata da 2 pozzi

N.	Cod. Provincia	Proprietario	Località	Criterio di delimitazione della ZR
3	PO1203900300T0	A.C.	Via Isonzo - Tensa	geometrico
4	PO1203900400T0	A.C.	Loc. La Valle	geometrico

Sul territorio sono presenti altre captazioni

Pozzo 2 – Via Verdi, appartenente all'acquedotto comunale ma non in rete

Pozzo 11 – Moriggia, appartenente alla rete acquedottistica di Gallarate

Di seguito si riporta un estratto della carta dei vincoli della Componente Geologica vigente.

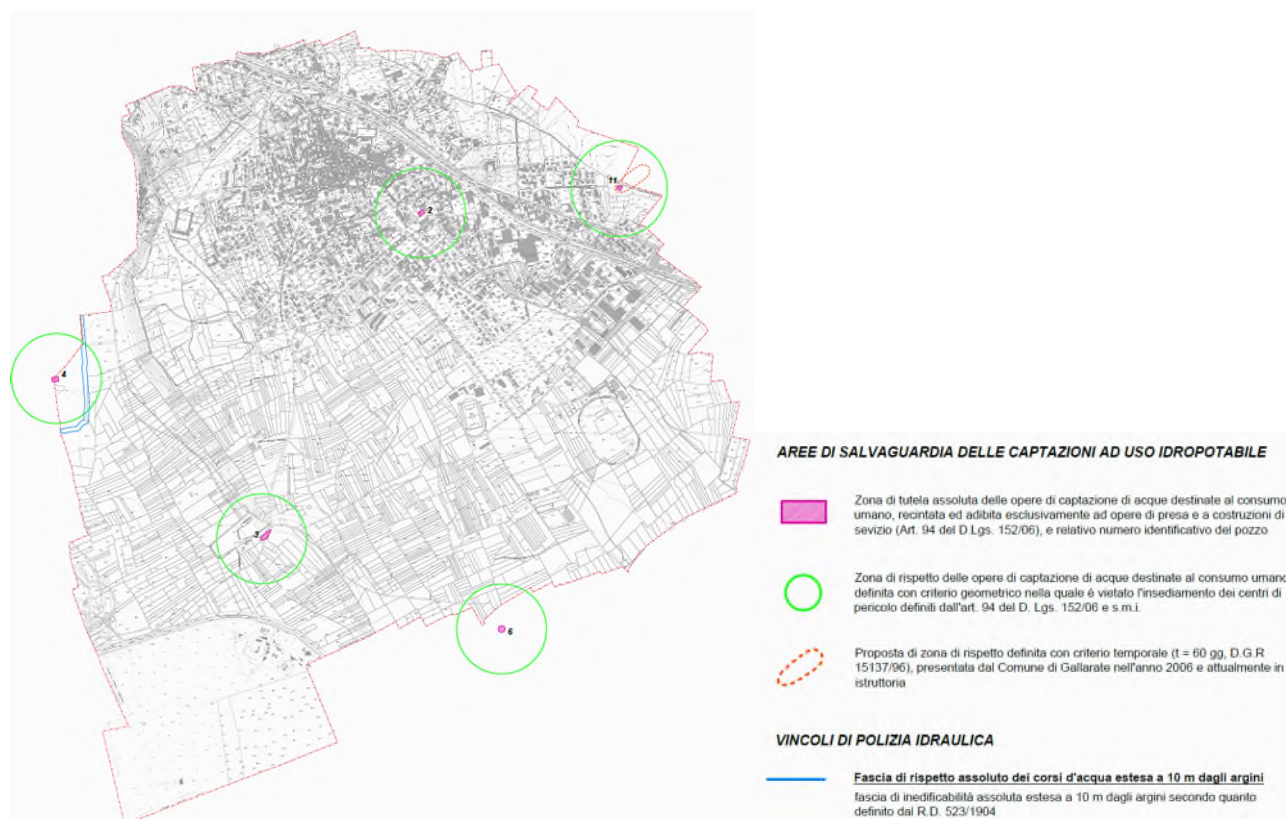


Figura 22 - Carta dei vincoli (CG Tavola 8, 2009)

2.11 MOBILITA'

La rete viabilistica del territorio comunale è piuttosto articolata ed è costituita dai seguenti tracciati:

- SS336 dell'Aeroporto della Malpensa a sud
- SS33 del Sempione a nord
- SP68 degli "Arsaghit"

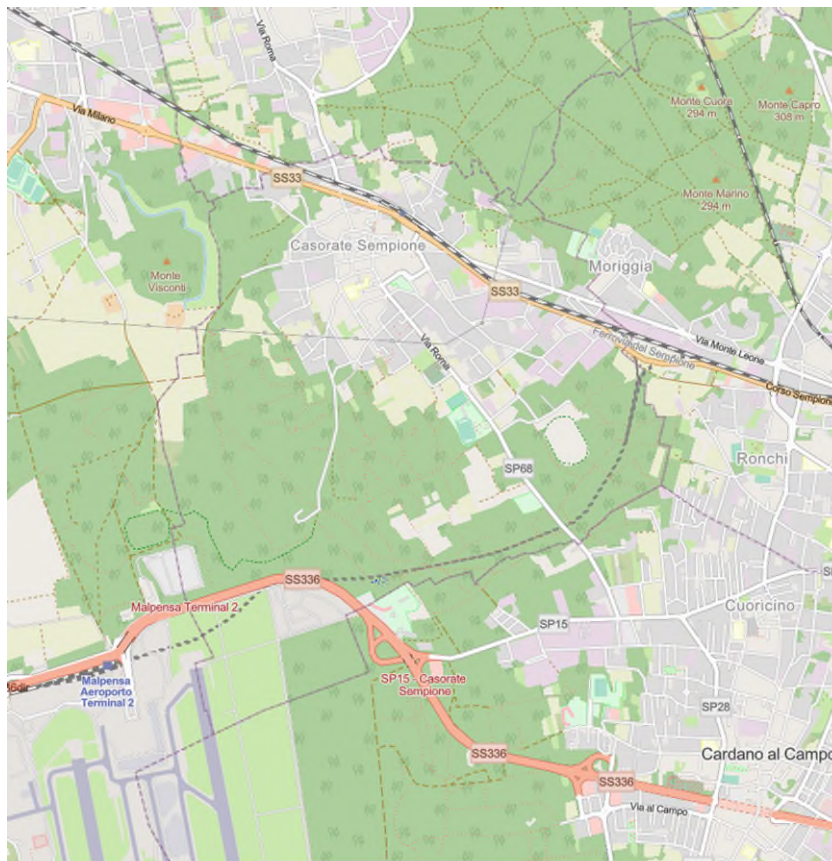


Figura 23 - Rete viabilistica

Sono altresì presenti la rete ferroviaria RFI Milano – Arona – Domodossola, con tracciato in adiacenza al Sempione e una parte del sedime del Terminal 2 di Malpensa.

Sul Comune di Casorate S. insiste il progetto di costruzione del collegamento ferroviario a doppio binario tra il Terminal 2 dell'aeroporto intercontinentale di Milano Malpensa e la linea RFI del Sempione. Il tracciato avrà una lunghezza di circa 4,6 km verso Gallarate più 1,1 km di raccordo verso Casorate Sempione. Il progetto è in corso di realizzazione e il tracciato, partendo dalla stazione Malpensa T2, prevede le seguenti opere.

- 1.700 metri circa in **galleria artificiale** con le seguenti attività in corso che si stanno svolgendo contemporaneamente a seconda della zona interessata: realizzazione di pali di grosso diametro e di micropali per i muri laterali della galleria oltre che dei cordoli necessari alla successiva posa delle travi di copertura (dalla zona della stazione fino al fronte pista L35); realizzazione di scavi archeologici, bonifica da ordigni bellici, spostamento dei sottoservizi e coordinamento delle attività con Anas per la deviazione provvisoria della SS336 (tratto successivo).
- 385 metri di **galleria naturale**: consolidamento e spostamento dei sottoservizi.
- 600 metri circa in **galleria artificiale**: realizzazione di pali di grosso diametro per i muri laterali della galleria oltre che delle travi di coronamento pali per l'appoggio delle travi di copertura.
- 1.160 metri circa in **trincea**: realizzazione di pali di grosso diametro per i muri laterali.
- 830 metri circa di galleria artificiale, trincea e **raccordo** con la linea Rfi (lato Gallarate): realizzazione dei pali di grosso diametro per i muri laterali della galleria, travi di coronamento pali per l'appoggio della copertura, posa solai.

Completata la deviazione provvisoria della SS33. È in corso la costruzione dell'allargamento del binario dispari RFI lato Gallarate, armamento, trazione elettrica e segnalamento.

- 1.100 metri di trincea e raccordo (lato **Casorate Sempione**): realizzazione dei pali di grosso diametro per i muri laterali.



Figura 24 – Tracciato ferroviario di progetto

Mappe di vincolo ENAC

L'Ente Nazionale di Aviazione Civile (ENAC) ha approvato con Decreto Dirigenziale prot. n. 11784 del 4/02/2016 le Mappe di Vincolo di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione dell'Aeroporto di Milano Malpensa.

Pertanto le Amministrazioni comunali ricadenti nei territori mappati sono tenuti all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici armonizzandole con le prescrizioni dell'Enac contenute nelle Mappe di Vincolo, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea.

Aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli (rif. tav.: PC01):

superficie orizzontale esterna (quota limite: 255,57 m s.l.m.)

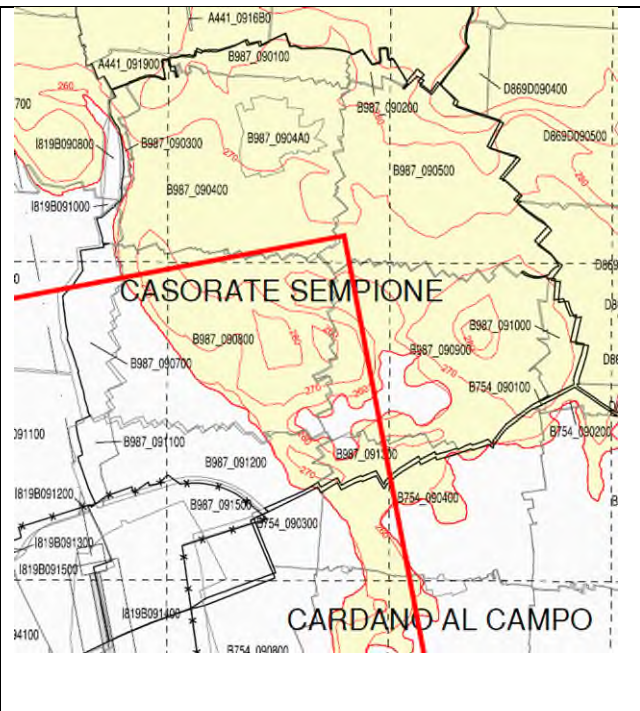
superficie di salita al decollo (quota limite variabile tra 234,60 m e 255,57 m s.l.m.)

superficie di avvicinamento (quota limite variabile tra 227,02 m e 255,57 m s.l.m.)

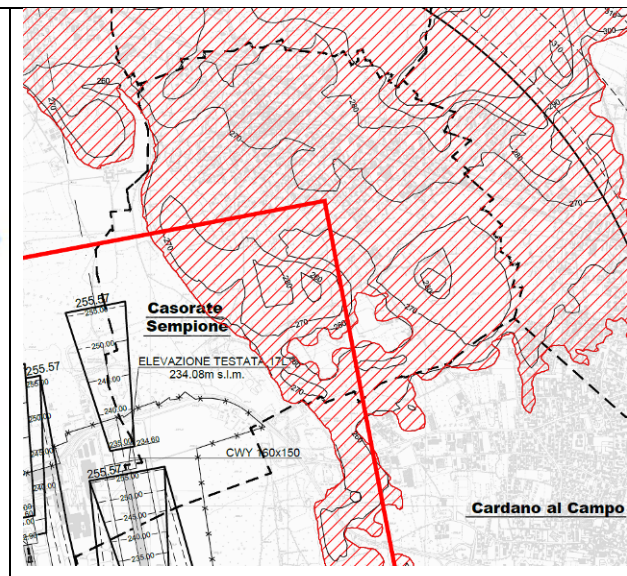
superficie di transizione (quota limite variabile tra 210,57 m e 255,57 m s.l.m.)

Superfici di inviluppo (fonte Tav. PC01)

	LIMITI SUPERFICIE DI INVILUPPO
	CURVE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO
	LIMITE DEL SEDIME AEROPORTUALE
	CONFINI COMUNALI
	LIMITE FOGLI
	TERRENO CHE FORA LE SUPERFICI DI DELIMITAZIONE OSTACOLI
	CURVE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO DEL TERRENO
	GRIGLIA COORDINATE GEOGRAFICHE WGS84
	LIMITI TERRITORIO SENSIBILE

**Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli che forano il terreno naturale (rif. tav.: PG03)****LEGENDA**

	LIMITI SUPERFICIE DI INVILUPPO
	CURVE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO DELLE SUPERFICI DI INVILUPPO
	LIMITE DEL SEDIME AEROPORTUALE
	CONFINI COMUNALI
	TERRENO CHE FORA LE SUPERFICI DI DELIMITAZIONE OSTACOLI
	CURVE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO DEL TERRENO
	LIMITI TERRITORIO SENSIBILE



Aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di discariche o altre attività o costruzioni che possano attrarre avifauna (rif. tav.: PC01 A)

Limitazioni su tutto il territorio per

- manufatti riflettenti, campi fotovoltaici, luci pericolose e fuorvianti, ciminiere con emissione di fumi, antenne e apparati irradianti che possano creare interferenze con i radioaiuti alla navigazione aerea
- depositi di liquidi o gas infiammabili e/o esplosivi, industrie chimiche edificazioni in grado di richiamare un elevato carico antropico contemporaneo e concentrato e altre attività in grado di amplificare le conseguenze dannose in caso di eventi di crash aereo
- realizzazione di distributori carburanti, depositi di liquidi e gas infiammabili e/o esplosivi, industrie chimiche e attività similari
- installazione di sorgenti laser e proiettori ad alta intensità

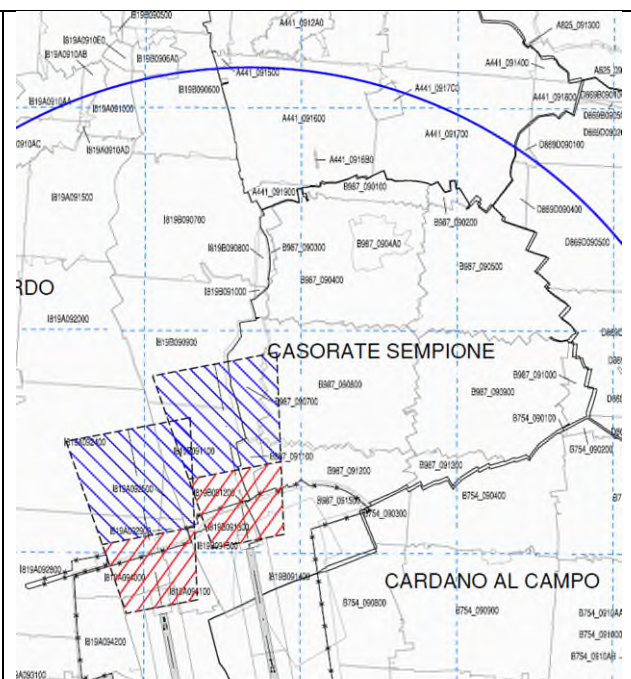
Aree di Influenza

(fonte Tav. PC01A)

LEGENDA

IN TALI ZONE SONO OGGETTO DI LIMITAZIONE LE SEGUENTI ATTIVITA' O COSTRUZIONI:

- | | |
|--|--|
|  | SUPERFICIE ORIZZONTALE ESTERNA
-DISCARICHE
-ALTRE FONTI ATTRATTIVE DI FAUNA SELVATICA |
|  | SUPERFICIE ORIZZONTALE INTERNA E CONICA
-MANUFATTI CON FINITURE ESTERNE RIFLETTENTI E CAMPI FOTOVOLTAICI
-LUCI PERICOLOSE E FUORVIANI
-CIMINIERE CON EMISSIONE DI FUMI
-ANTENNE E APPARATI RADIOELETTRICI IRRADIANTI |
|  | SUPERFICIE ORIZZONTALE INTERNA
-EDIFICAZIONI CHE RICHIAMANO UN ELEVATO CARICO ANTROPICO CONTEMPORANEO E CONCENTRATO
-DEPOSITI DI LIQUIDI E GAS INFIAMMABILI E/O ESPLOSIVI
-INDUSTRIE CHIMICHE |
|  | PIANI DI RISCHIO
-DISTRIBUTORI CARBURANTI, DEPOSITI DI LIQUIDI E GAS INFIAMMABILI E/O ESPLOSIVI, INDUSTRIE CHIMICHE |



Aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di impianti eolici (rif. tav. PC01 C)

- Area di incompatibilità assoluta

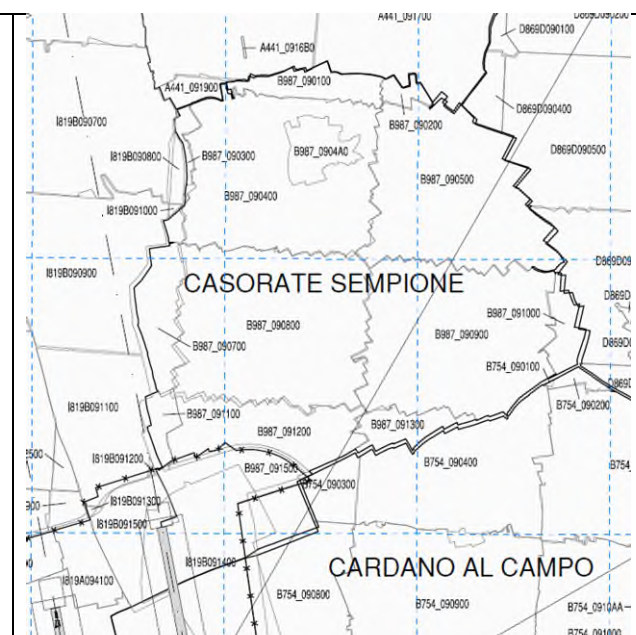
Aree di influenza

(Fonte Tav. PC01C)

LEGENDA

IN TALI ZONE SONO OGGETTO DI LIMITAZIONE LE SEGUENTI ATTIVITA' O COSTRUZIONI:

- | | |
|---|---|
|  | IMPIANTI EOLICI
AREE DI INCOMPATIBILITA' ASSOLUTA |
|  | IMPIANTI EOLICI
AREE IN CUI E' RICHIESTA UNA VALUTAZIONE SPECIFICA DI ENAC |



Il comune di Casorate Sempione rientra nelle aree di incompatibilità assoluta per impianti eolici

Il Comune di Casorate Sempione ha adottato il Piano di Rischio di 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.

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.

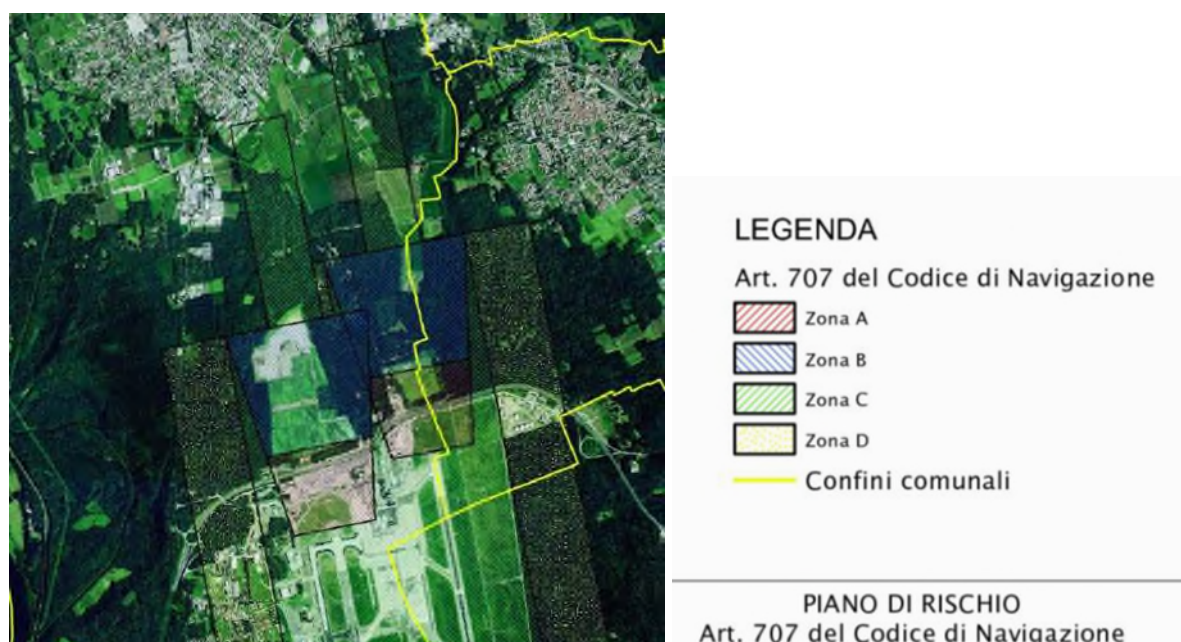
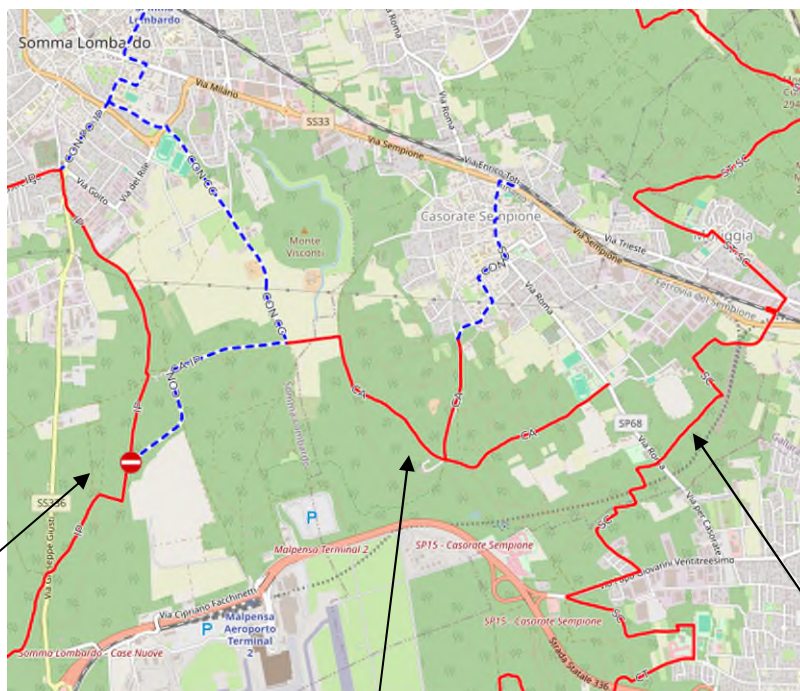


Figura 25 – Piano di rischio Malpensa

Rete sentieristica

La rete sentieristica sul territorio comunale si inserisce nella rete delle Vie Verdi del Parco del Ticino. Segue uno stralcio.



(Somma Lombardo)

IP Ipposidra

Partenza: Tornavento, presso il Ponte di Oleggio

Arrivo: Sesto Calende, lungo la Strada Alzaia del Ticino

Tempo di percorrenza: 5 ore e 30 minuti

Lunghezza: 21.87 km.

Difficoltà a piedi: T - Medio

CON CA-IP

Connessione Casorate Ersaf - Ipposidra

Tempo di percorrenza: e 25 minuti

Lunghezza: 1.57 km.

Difficoltà a piedi: T - Facile

CA Casorate Ersaf

Partenza: Casorate Sempione, via Isonzo

Arrivo: Somma Lombardo, via Molino Secco

Tempo di percorrenza: 1 ora

Lunghezza: 3.57 km.

Difficoltà a piedi: T - Medio

CON CS Connessione Casorate Sempione

Tempo di percorrenza: e 25 minuti

Lunghezza: 1.48 km.

Difficoltà a piedi: T - Facile

SC - Sentiero del Campo

Partenza: Cardano al Campo, presso il campo sportivo

Arrivo: Gallarate, presso il parcheggio in prossimità della piscina Moriggia

Tempo di percorrenza: 1 ora e 20 minuti

Lunghezza: 5.41 km.

Difficoltà a piedi: T - Medio

ST-SC Collegamento Strona - Sentiero del Campo

Partenza: Itinerario dello Strona

Arrivo: Sentiero del Campo

Tempo di percorrenza: e 45 minuti

Lunghezza: 2.94 km.

Difficoltà a piedi: T - Facile

Figura 26 – Rete sentieristica Parco del Ticino

Il sistema urbano

Vicende storiche e sviluppo urbano

Il nucleo urbano si è formato a partire dal XIV secolo con il solo nome di Casorate: l'aggiunta di Sempione si avrà nel 1864.

Le prime costruzioni vennero edificate nella zona est dell'attuale centro storico, in direzione di Gallarate, attualmente chiamata "il Boscaccio"; Il primo borgo edificato, per le dimensioni ridotte e le condizioni fatiscenti degli edifici, fu chiamato "case rotte".

Nelle vicinanze fu eretta la chiesa di S. Stefano; alla fine del 1300 era già esistente nel borgo anche la chiesa di S. Maria. Nel 1560 le chiese erano diventate tre, con l'aggiunta di quella di S. Ilario, che è l'unica di cui è rimasta oggi qualche testimonianza (le successive trasformazioni hanno mantenuto dell'edificio originario solo una muraglia con affresco dedicato alla Vergine e un trittico).

In seguito il centro storico si ampliò in direzione Nord, verso Arsago Seprio: le costruzioni più vecchie del paese si trovano intorno alla parrocchia di S. Maria, eretta tra il 1621 e il 1644.

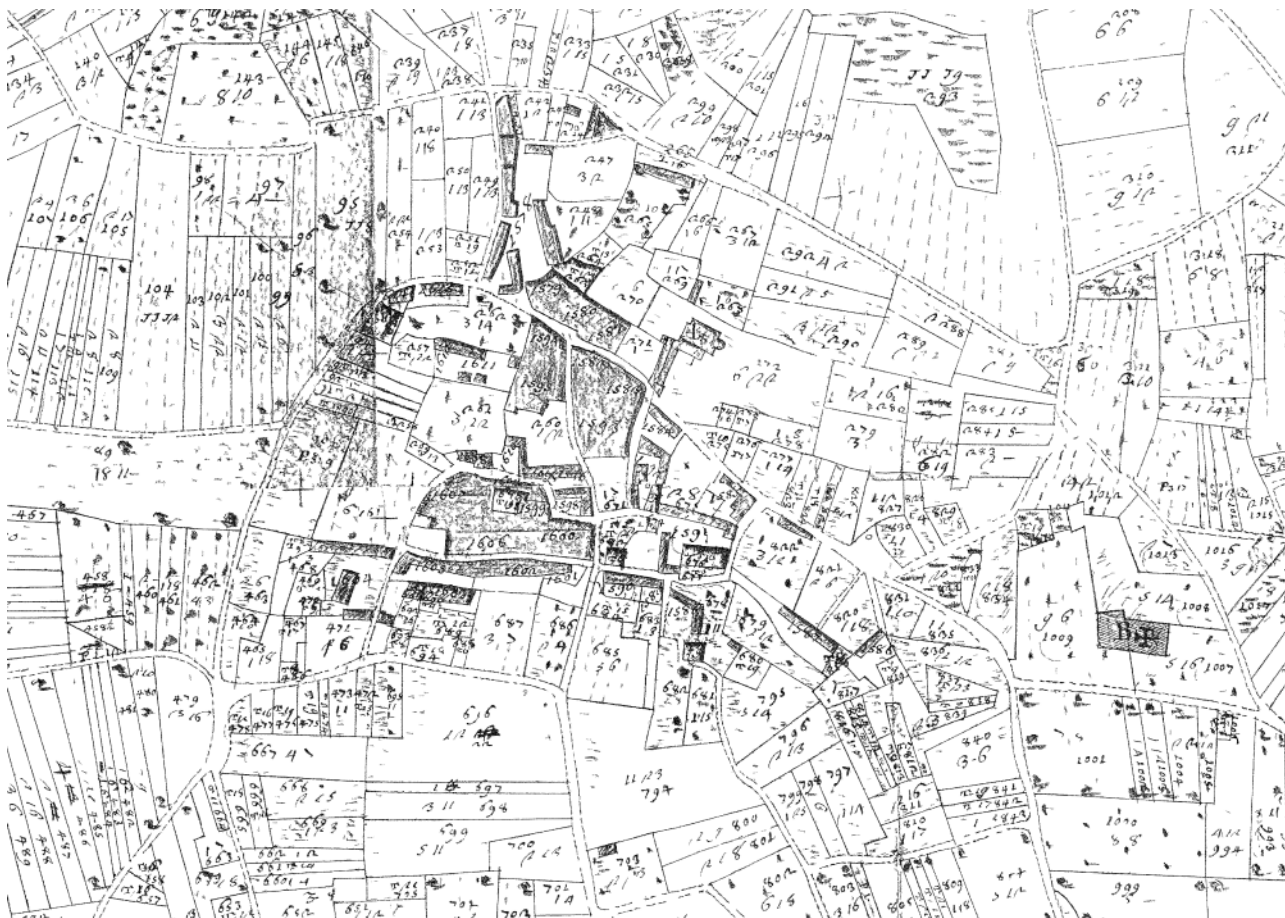
Le prime notizie sulla popolazione di Casorate risalgono proprio al 1621, anno in cui il borgo contava 500 abitanti.

L'attuale chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta fu costruita a partire dal 1621 con pianta a navata unica con cappelle laterali; nel 1925 è stata ampliata per il numero sempre crescente di abitanti con il prolungamento della navata centrale e l'aggiunta di altre due cappelle laterali.

Gli isolati del centro storico, sviluppatosi sostanzialmente intorno alla chiesa parrocchiale, sono caratterizzati da tipologie edilizie a corte aperta, secondo lo schema tipico delle vecchie corti lombarde con pianta a U funzionale all'economia agricola e poi artigianale.

L'economia di Casorate si fonda infatti sin dal 1300 e ancor più nel secolo successivo sull'attività agricola basata sulla coltivazione del gelso e la lavorazione del cotone; oltre al gelso nel territorio esistevano coltivazioni di vite e granoturco, date le caratteristiche del terreno asciutto.

La mappa storica del 1723 (catasto Teresiano) mostra la zona edificata concentrata ancora intorno alle strade centrali: via Milano, Torino, Novara, Venezia, Firenze con alcuni edifici sul lato Est dell'attuale via Verbano.



Mappa del Catasto Teresiano, 1723:

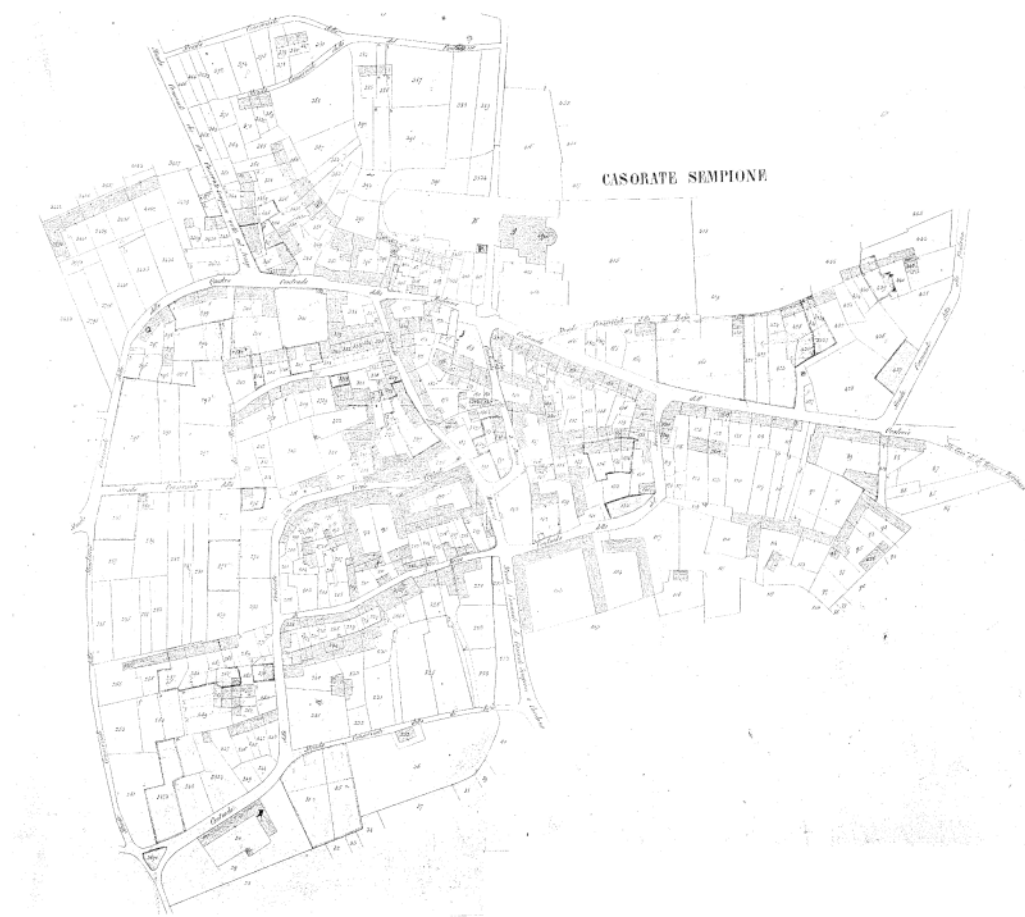
La conurbazione di Casorate Sempione si sviluppa in modo significativo dal 1791 al 1861 raddoppiando la popolazione a seguito della nascita dei primi insediamenti industriali ed artigianali (dediti principalmente alla tessitura e al ricamo) ed in seguito alla realizzazione della ferrovia: il primo binario della linea ferroviaria fu completato nel 1864, mettendo in comunicazione con l'area di Milano la direttrice Legnano, Busto, Gallarate.

La ferrovia del Sempione accelera lo sviluppo industriale del territorio consentendo un nuovo scambio delle merci.

Alla fine dell'Ottocento viene avviata a Casorate un'altra attività importante per l'economia locale che la fece conoscere anche all'estero: l'allevamento dei cavalli che portò alla nascita di varie scuderie con esempi di notevole interesse architettonico.

Il più interessante è costituito dalle Scuderie San Giorgio imponente costruzione in stile Tudor nata alla fine dell'Ottocento per volere di una famiglia patrizia milanese, su progetto di architetti inglesi.

La mappa catastale al 1861 mostra la progressiva edificazione degli isolati lungo via Milano, dove è leggibile un fronte edificato continuo; il centro storico si è inoltre esteso verso Sud, con nuovi edifici lungo via Novara e via Roma, in cui si rilevano due grandi edifici a corte (ancora esistenti) nella parte più meridionale.



Mappa del cessato catasto 1861

Al di fuori del perimetro del centro storico, vengono costruite all'inizio del Novecento alcune ville di pregio tra le quali è di sicuro interesse Ca' Torretta, progettata dall'arch. Arpesani, realizzata all'estremità est dell'abitato in stile eclettico; le facciate dell'edificio sono realizzate in mattoni a vista e pietra, caratterizzate dalla presenza di una torretta e di finestre monofore o bifore.

Nella prima metà del Novecento il centro storico viene edificato fino agli attuali confini costituiti ad ovest da via Magenta e via Torino, a Nord da via Adua e via Beato Cottolengo, a Est da via Como e a Sud via De Amicis comprendendo l'isolato dove viene eretta, nel 1913, la prima scuola di Casorate (fino a questa data le classi elementari erano ospitate all'interno del Municipio).

Nella mappa catastale del 1950 è leggibile la nuova configurazione del centro storico, con l'occupazione degli isolati lungo via Magenta e via Torino e la costruzione dell'edificio industriale su via Milano; la popolazione è notevolmente aumentata: si arriva infatti a 3060 abitanti, rispetto ai 900 di un secolo prima.

Nel dopoguerra l'espansione di Casorate avviene fuori dal perimetro del centro storico, lungo la direttrice del Sempione sia a Nord che a Sud della stessa, con attività miste industriali - residenziali, caratterizzate da un tessuto rado e case basse unifamiliari. A sud del centro storico l'espansione è più recente ed è caratterizzata dalla commistione di edifici residenziali con tipologie edilizie miste: edifici multipiano, case a schiera, case unifamiliari o bifamiliari.

Le emergenze architettoniche

Le scuderie sono diventate la ricchezza e la peculiarità di Casorate Sempione costituendo un riferimento non solo locale e per l'attività specifica, ma anche per lo speciale valore architettonico che esprimono. Particolare importanza riveste il Parco San Giorgio, area di notevole valore paesaggistico caratterizzata da alberi di alto fusto alternati a spazi verdi con un importante fabbricato destinato a residenza e scuderia in stile Tudor. Il complesso, eretto nel 1902, divenne per anni un luogo di svago e di riferimento per la caccia a cavallo, attività prediletta dalla borghesia milanese.



Scuderie San Giorgio

Sul territorio insistono anche altre scuderie quali la Badini, eretta negli anni '30 e rivestita di doghe di legno e il cottage Reinach elegante villa in prossimità di ampi paddock per l'attività equestre



Scuderia Badini



Cottage Reinach

E il complesso edilizio delle Querce con un ampio spazio ellittico delimitato da boschi



Pista della scuderia Le Querce

Il territorio casortese è valorizzato anche dalla presenza di edifici storici, vecchie importanti dimore, che dominano l'area circostante. Un esempio è la villa Masnaga, edificio di villeggiatura per la nobiltà milanese risalente alla fine del '600, costituito inizialmente da un unico corpo rettangolare e a fine 700 arricchito da due corpi minori per l'alloggio della servitù e per le stalle. Il complesso giace a dominare un'ampia area verde caratterizzata dalla presenza di macchie arboree di prima grandezza che disegnano il contesto.



Complesso della Villa Masnaga

3. PIANIFICAZIONE COMUNALE

Gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti sul territorio comunale sono i seguenti.

- **Componente geologica, idrogeologica e sismica** a supporto del PGT vigente è stata redatta nel novembre 2009 dal dott. Geol. Marco Parmigiani
Si precisa che nell'ambito della presenta variante è in programma un aggiornamento della Componente Geologica del PGT.
- **Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)** verrà aggiornato con la presente variante,
- **Piano di azzonamento Acustico**, verrà aggiornato con la presente variante

Pianificazione forestale (PIF)

Il territorio comunale ricade attualmente sotto le competenze in materia forestale della Parco del Ticino.

Il Piano di Indirizzo Forestale è lo strumento, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvopastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche.

Nell'immagine che segue si riporta un estratto della Tavola del Piano di Settore boschi esteso a tutto il territorio del parco.

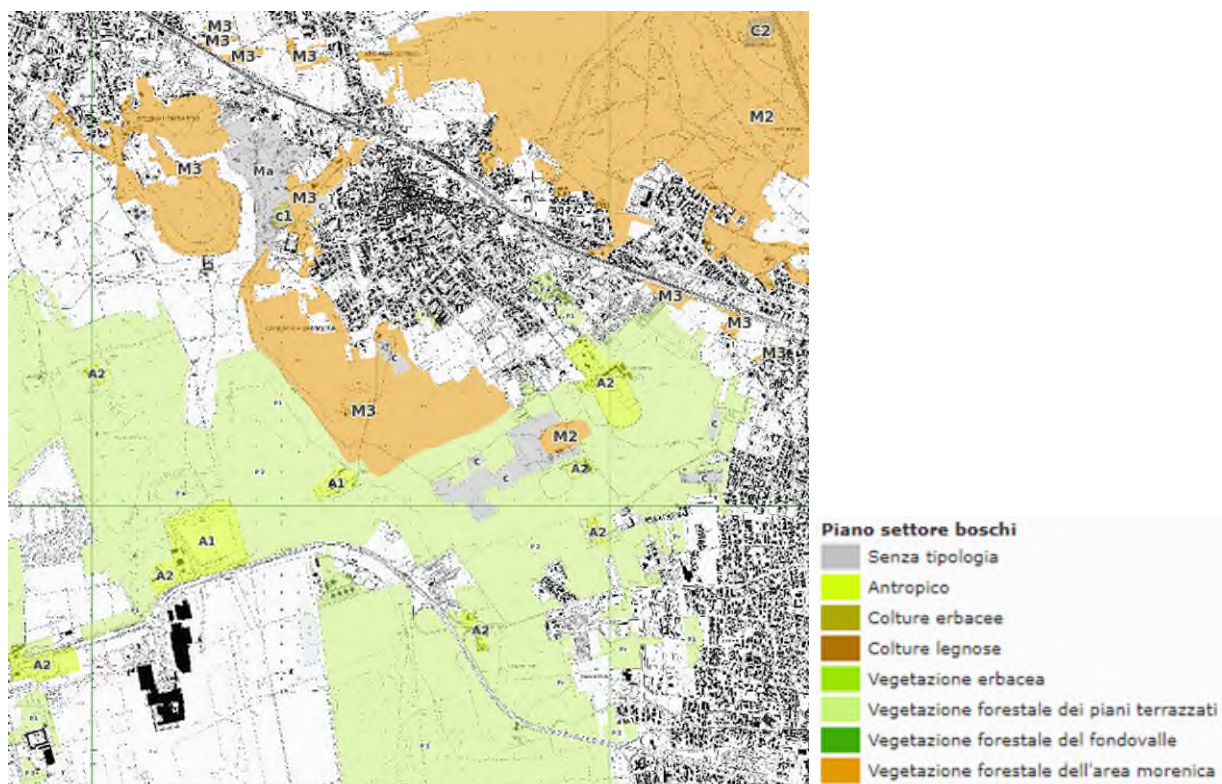


Figura 27 – Piano settore boschi

4. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PGT VIGENTE

Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale espressi in sede di redazione del PGT vigente ribadiscono la strategia enunciata nella pianificazione previgente 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.

In particolare si prevedeva:

Integrazione ambientale con il Parco del Ticino Gli interventi di valorizzazione sarebbero stati attuati in relazione con le politiche di assetto sovracomunale individuate dal Piano Urbanistico del Parco del Ticino.

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.

Riqualificazione del centro storico

attraverso la semplificazione di alcune norme e l'introduzione di semplici agevolazioni, si intendeva stimolare un processo di miglioramento e riqualificazione del tessuto residenziale esistente

Riqualificazione del tessuto urbano esistente

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

Zone produttive da trasferire o trasformare

La variante interveniva nell'ambito produttivo a sud-est del territorio comunale in prossimità del Sempione, trasformando l'area standard attraverso un intervento edilizio convenzionato.

Interventi di valorizzazione delle aree standard non attuate

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

Scuderie

L'obiettivo era 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 voleva affrontare attraverso opportunità di riqualificazione, ampliamento e/o idonei collegamenti. Obiettivo dello strumento urbanistico era quello di prevedere norme specifiche che mirino al raggiungimento di tali risultati.

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 era 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.

Rettifica parametri urbanistici

Volontà dell'Amministrazione era quella di valorizzare degli ambiti esistenti che caratterizzano il territorio, quali le scuderie e le attività annesse.

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

L'edificazione su tutti i nuovi comparti poteva 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 per gli ambiti residenziali e la previsione dei lotti di completamento comportava un aumento di volume complessivo pari a 6.000,00 mc con un incremento di 40 abitanti; entità ritenuta irrisoria rispetto alle 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 comportavano una superficie complessiva di 9.000 mq.

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. Quindi con la variante allo strumento urbanistico vigente, si è rettificato 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.

DIMENSIONAMENTO E STATO ATTUAZIONE PGT VIGENTE

Il PGT vigente aveva 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 state individuate le aree a servizio che dovevano essere cedute al Comune, con indice volumetrico in perequazione su aree esterne.

Esistevano nel territorio alcune aree standard che necessitavano di essere riconfermate e alle quali veniva 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 era stato assegnato l'indice perequativo, ma erano state scelte quelle che per dimensioni potevano "accogliere" volumetria.

Nel PGT vigente l'area VP_02 era esclusa dalla perequazione in quanto rimaneva 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

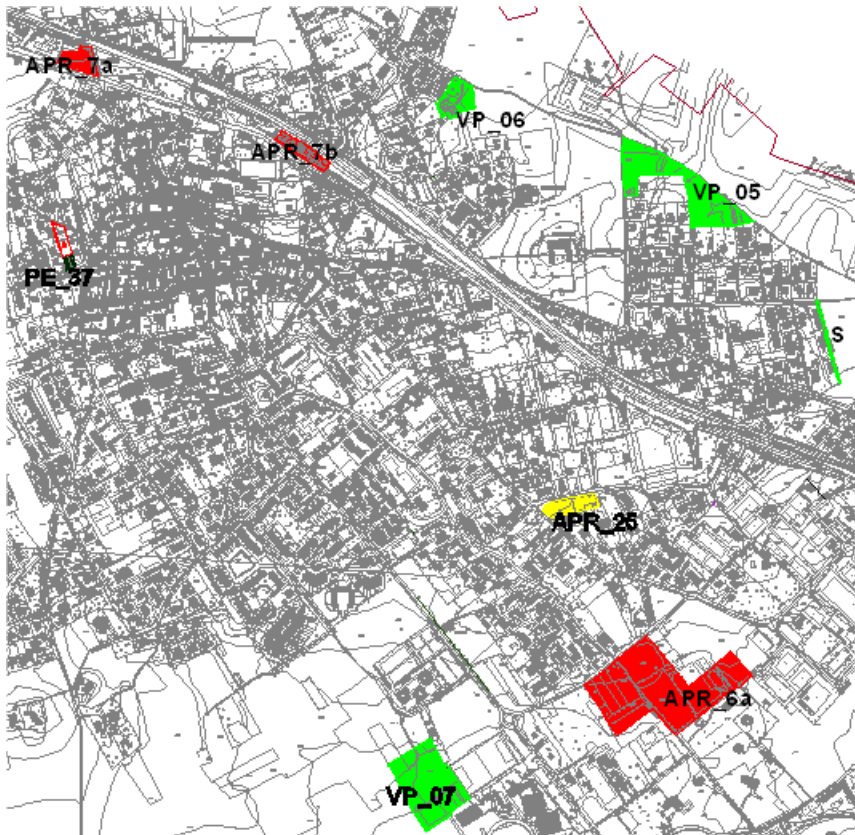
N	AREA MQ	INDIRIZZO	ltp mc/mq	Mc edificabili residenziali	Calcolo abitanti teorici
S	1.600	Via Gorizia	0,35	560,00	3,73
VP05	17.937	Via Trento	0,35	6.277,95	41,85
VP06	3.480	Strada vicinale vecchia	0,35	1.218,00	8,12
VP07	12.470	Strada vicinale di Udo di sopra	0,35	4.364,50	29,1
APR 25	2.146	Via I Maggio	1	2.146,00	14,31

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

AREE DI TRASFORMAZIONE CON PEREQUAZIONE OBBLIGATORIA

N	MQ area	Indice area lt mc/mq	Indice di perequazione e ltp mc/mq	Mc edificabili residenziali	Mc edificabili misti	Mq aree standard calcolati con 150 mc e 26,5 mq di standard per abitante	Calcolo abitanti teorici calcolati con 150 per abitante	Volumetria in perequazione
APR 7a	2.440	0,8	0,7		3.660,00			1.708,00
APR 7b	1.800	0,8	0,7		2.700,00			1.260,00
APR 6a	27.890	0,7	0,45	32.03,50		5.666,32	213,82	12.550,5
TOTALE				32.073,50	6.360,00	5.666,32	213,82	15.518,50

Nello stralcio della tavola "B6_Aree in perequazione" del Piano delle Regole vigente, 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.



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

Per il lotto individuato sulla tavola APR_25, il volume doveva essere edificato in un'altra area attraverso il sistema perequativo. La cessione dei diritti volumetrici poteva avvenire mantenendo la proprietà dell'area.

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

In un apposito registro dovevano essere riportati i diritti volumetrici con il relativo prezzo unitario a mc degli stessi. I diritti volumetrici avrebbero potuto essere utilizzati sulle aree di completamento residenziale (APR); era prevista una premialità con un indice max di 0,3 mc/mq.

PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La variante mirava 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. previgente

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



TAV. A21_ Aree di trasformazione

LEGENDA		INFRASTRUTTURE	
AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO		VIABILITA' IN PROGETTO	
APP_1	PIANO PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA	VIABILITA' DA RIQUALIFICARE	
APP_2	AREA DELLA MARINA	ATTRAVERSAMENTO AEREO DELLA S.S. 39 DEL SEMPIONE IN PROGETTO	
APP_3	PALAZZETTO SPORTIVO	PERCORSI PEDONALI ESISTENTI DA VALORIZZARE	
AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE URBANA		STRADE INTERNE AL CENTRO STORICO DA RIQUALIFICARE	
APP_4	SPAZI PUBBLICI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE	STRADE INTERNE AL CENTRO STORICO DA RIQUALIFICARE CON CREAZIONE PERCORSI PEDONALI	
APP_5	SERVIZI RELIGIOSI DA SOTTOPORRE A PIANO DI RIQUALIFICAZIONE	ASSE DEL SEMPIONE DA RIQUALIFICARE	
AREE DI TRASFORMAZIONE PRIVATE		PISTA CICLO-PEDONALE ESISTENTE	
PIANO ATTUATIVO DA REALIZZARE		PISTE CICLO-PEDONALI IN PROGETTO	
PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI REALIZZAZIONE		NUOVO TRATTO FERRVIARIO (POTTERI SOVINCOMUNALI)	
AREA RICETTIVO-TERZIARIO		CORRIDOIO DI BALVAGLIARDIA FERRVIARIO (POTTERI SOVINCOMUNALI)	
AREA POLIFUNZIONALE		PISTE PEDONALI E IPOTICHE	
AREA DIMISSA DA RIQUALIFICARE			
AREA MISTA RESIDENZIALE/RECREATIVA/SPORTIVA			
AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE			
AREE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO			

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

Per l'area APP_1 era stata confermata la destinazione residenziale di iniziativa pubblica con una volumetria definita pari a 22.000 mc, il cui disegno urbano era riportato sulle schede delle aree di trasformazione. Il progetto doveva provvedere anche alla realizzazione della viabilità, nonché alla realizzazione degli ampi spazi verdi a servizio del nuovo edificio.

Sull'area APP_2 era previsto un progetto di trasformazione che prevedeva 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., a destinazione residenziale specializzata di carattere sportivo, ricettivo, ricreativo ed associativo.

L'area APP_3 era stata rettificata lungo i confini, tagliando i lotti in modo razionale; era destinata all'ampliamento dell'area sportiva esistente.

L'ambito APP_4 indicava la sede municipale e le funzioni pubbliche annesse, edifici realizzati in tempi diversi e con caratteristiche funzionali e formali differenti. L'obiettivo dell'intervento era quello di conferire valore ed identità a questo complesso attraverso interventi di riqualificazione urbana, tipologica e organizzativa.

L'ambito APP_5 era anch'esso, come il precedente, soggetto a riorganizzazione urbana in quanto prevedeva la sistemazione dell'area della Parrocchia e degli Oratori.

L'area APR_1 era un piano di lottizzazione conformato oggetto di indicazioni urbanistiche e tipologiche (elaborato A31 D.d.P.) la cui realizzazione permetteva l'ampliamento del Parco Pubblico esistente con una variante SUAP del 2023 è stata prevista la realizzazione di una nuova struttura socio-sanitaria per l'Alzheimer.

L'area APR_3 era un piano di lottizzazione approvato.

L'APR_4 era un piano di lottizzazione conformato oggetto di indicazioni urbanistiche e tipologiche (elaborato A31 D.d.P.) la cui realizzazione era possibile anche per parti separate, secondo un disegno unitario della viabilità e degli spazi pubblici.

L'APR_5 era un piano attuativo conformato, ma non ancora avviato.

Per gli ambiti APR_6a- APR_6b- APR_6c si confermava quanto previsto dallo strumento vigente.

I comparti APR_7a e APR_7b mantenevano le destinazioni ed indici previsti dal P.G.T. vigente.

Gli ambiti APR_8-10 erano aree industriali dismettibili che potevano essere riconvertite a funzioni diverse, il cui progetto era realizzabile attraverso un permesso di costruire convenzionato senza cessione di aree a standard

Le aree da APR_12 ad APR_30 e APR_41 rimanevano a destinazione residenziale, ma con incremento di indice da 0,8 a 1 per uniformarsi alle aree limitrofe del territorio comunale. Gli interventi potevano 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 erano destinate a completamente produttivo con incremento dell'indice da 0,6 a 0,8 per uniformarsi agli interventi analoghi limitrofi.

L'edificazione poteva 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 si confermavano gli stessi indici e standard previsti dallo strumento vigente.

L'APR_38 era un'area di completamento residenziale all'interno del tessuto produttivo. Il lotto era parzialmente edificato e la volumetria complessiva doveva essere decurtata dell'esistente.

Per l'APR_39 la variante prevedeva 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; era 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 era un'area standard di un complesso residenziale convenzionato che l'Amministrazione voleva destinare anch'essa a questa funzione con un indice pari a 1,2 mc/mq per valorizzare intervento edilizio.

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

Per l'APR_41 veniva 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_42 era un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, in quanto standard di un Piano Produttivo esistente, che la stessa voleva destinare a funzioni previste nella zona D3. Il ricavato ottenuto dalla vendita dell'area sarebbe stato utilizzato per realizzare, attraverso una rotatoria sull'asse del Sempione, un collegamento del complesso industriale con le arterie stradali sovra comunali. Ciò avrebbe garantito l'alleggerimento del traffico pesante sul tessuto residenziale del nucleo urbano e favorito le iniziative imprenditoriali in zona, rallentate oltre che dalla stagnazione economica attuale anche dalla difficoltà d'accesso all'area.

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

AREE A EDIFICAZIONE DIRETTA PGT VIGENTE

MC RESIDENZIALI	6.000,00
MQ PRODUTTIVO	4.500,00
MQ ARTIGIANALE COMMERCIALE	4.500,00
ABITANTI TEORICI	40

Lo strumento urbanistico vigente confermava 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; prevedeva un ampliamento generale, seppur contenuto, del volume edificabile e delle superfici produttive.

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

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

Gli ambiti di trasformazione e di completamento vengono richiamati nelle seguenti tabelle.

AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nota: si è inserita la sigla AA o PdC davanti ad ogni identificazione di ambito, al fine di capire la procedura prevista dal PGT vigente.

<i>n°</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Indice</i>	<i>Indice perequativo</i>	<i>mq effettivi</i>	<i>mc effettivi</i>	<i>Standard (mq)</i>
APP1	34602	residenziale	-	-		22000	
APP2	44480	residenziale sportivo ricreativo associativo ricettivo	-	-		6000	
APP3	19463	standard sportivo	-	-	10000		
APP4	-	servizi					
APP5	-	servizi					
PAAPR1	15782	socio sanitario	1 mc/mq	-		12192	4746
APR2	6735	residenziale	0,80 mc/mq				1.600
PAAPR3a	6278	residenziale	0,80 mc/mq			5022,40	1435
PAAPR3b	1826	residenziale	0,80 mc/mq			1460,80	
PAAPR4a	11637	residenziale	0,80 mc/mq	-		9309,60	2521
PAAPR4b	7990	residenziale	0,80 mc/mq	-		6392	1731,25
PAAPR5	9160	residenziale	0,80 mc/mq			7328	1929
PAAPR6a	27890	residenziale	0,70 mc/mq	0,45 mc/mq		32073,50	5666,23
PAAPR6b	15000	artigianale commerciale	1 mq/mq	-	15000		15000

PAAPR6c	10000	ricettivo terziario	1,20 mq/mq	-	12000		2400
APR7a	2440	mista	0,80 mc/mq	0,70 mc/mq		3660	1200
APR7b	1800	mista	0,80 mc/mq	0,70 mc/mq		2700	-
PdccAPR8	2756	residenziale	1,50 mc/mq	-		4134	-
PdccAPR9	4429	residenziale	1,50 mc/mq	-		6643,50	-
PdccAPR10	3219	mista		-		esistente	
PdccAPR12	406	residenziale	1 mc/mq	-		406	-
PdccAPR13	768	residenziale	1 mc/mq	-		768	-
PdccAPR14	451	residenziale	1 mc/mq	-		451	-
PdccAPR15	450	residenziale	1 mc/mq	-		450	-
PdccAPR16	384	residenziale	1 mc/mq	-		384	-
PdccAPR17	1451	residenziale	1 mc/mq	-		1451	-
PdccAPR18	290	residenziale	1 mc/mq	-		290	-
PdccAPR19	676	residenziale	1 mc/mq	-		676	-
PdccAPR20	1209	residenziale	1 mc/mq	-		1209	-
PdccAPR21	484	residenziale	1 mc/mq	-		484	-
PdccAPR22	428	residenziale	1 mc/mq	-		428	-
PdccAPR23	278	residenziale	1 mc/mq	-		278	-
PdccAPR24	930	residenziale	1 mc/mq	-		930	-
PdccAPR25	2146	residenziale	1 mc/mq	-		2146	-
PdccAPR26	1451	residenziale	1 mc/mq	-		1451	-
PdccAPR27	750	residenziale	1 mc/mq	-		750	-
PdccAPR28	4700	residenziale commerciale	1 mc/mq	-		1480,20 R 7363,55 C	-
PdccAPR29	1381	residenziale	1 mc/mq	-		1381	-
PdccAPR30	623	residenziale	1 mc/mq	-		623	-
PdccAPR31	212	produttivo commerciale	0,80 mq/mq	-	169,60		-
PdccAPR32	1846	produttivo commerciale	0,80 mq/mq	-	1476,80		-
PdccAPR33	2409	produttivo commerciale	0,80 mq/mq	-	1927,20		-
PdccAPR34	568	produttivo commerciale	0,80 mq/mq	-	454,40		-
PdccAPR35	680	produttivo commerciale	0,80 mq/mq	-	544		-
PdccAPR36	1015	produttivo commerciale	0,80 mq/mq	-	812		-
PdccAPR37a	superficie fondiaria	residenziale ricettivo	1,50 mc/mq	-			1929
PdccAPR37b	14735	agricolo sportivo azienda ippica	0,20 mq/mq	-	2947 (superficie coperta)		1500
PdccAPR38	2850	residenziale	1 mc/mq	-		2850	-
PdccAPR39	2770	residenziale	0,80 mc/mq	-		2216	-

<i>PdcaAPR40</i>	2435	<i>residenziale</i>	1,20 mc/mq	-		2922	-
<i>PdcaAPR41</i>	1163	<i>residenziale</i>	1 mc/mq	-		1163	-
<i>PdcaAPR42</i>	9770	<i>produttivo commerciale</i>	0,80 mq/mq	-	7816		-

Analisi qualitativa dei servizi in progetto

Ad una previsione complessiva di standard prevista dal PGT vigente, emerge che, con l'acquisizione di aree in progetto per servizi, si raggiungerà uno standard pari a 51 mq/ab rimanendo abbondantemente al di sopra dei limiti fissati dalla normativa vigente.

Standard per abitanti		proprietà			
		Pubblica Mq.	Privata uso pubblico Mq.	Privata in corso di acquisizione Mq.	Privata da acquisire Mq.
Attrezzature pubbliche	26.990	23.019	1.626	2.345	
Attrezzature tecnologiche	90				
Attrezzature scolastiche	115.534	15.534			
Attrezzature religiose	13.902				
Parcheggi esistenti	30.839	20.062	10.777		
Parcheggi progetto	12.016			631	11.385
Verde esistente	72.289	67.496	3.595	1.198	
Verde progetto	119.732	10.333	44.480	957	63.962
Verde sovracomunale	47.200		47.200		
Totale standard	291.302	136.444	74.380	5.131	75.347
Numero abitanti	5652				
Standard/ab	52mq/ab				

Quanto alla dislocazione sul territorio, come evidenziato dalle carte, si riscontrava che:

- le attrezzature pubbliche erano presenti nel centro storico e lungo la via Roma;
- le attrezzature scolastiche erano concentrate nel centro del paese, limitrofe al Comune e ad altri servizi pubblici;
- i servizi religiosi con una sola Chiesa parrocchiale ubicata nel centro storico con annesso Oratorio e due piccole Chiese periferiche, non utilizzate per le funzioni;
- i parcheggi erano dislocati in varie parti del territorio comunale e erano spesso aree standard in cessione di piani attuativi realizzati;
- le aree verdi erano ubicate in più punti del territorio comunale e in parte derivate da cessione di piani attuativi;
- l'area sportiva attrezzata era collocata a sud del paese;
- l'area di interesse sovracomunale a confine con Gallarate di pertinenza delle attrezzature sportive del comune limitrofo.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

Nel periodo successivo alla approvazione del PGT vigente si sono attuati i seguenti ambiti

AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO IN ITINERE

n°	Superficie (mq)	Destinazione	Indice	mc effettivi	Standard (mq)
APR3a	6278	residenziale	0,80 mc/mq	5022,40	1435
APR4a	11637	residenziale	0,80 mc/mq	9309,60	2521
APR5	9160	residenziale	0,80 mc/mq	7328	1929
APR29	1381	residenziale	1,00 mc/mq	1381	

AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO/ PDCC CONCLUSI

n°	Superficie (mq)	Destinazione	Indice	mc effettivi	Standard (mq)
APR2	6735	residenziale	0,80 mc/mq		1600
APR20	1209	residenziale	1,00 mc/mq		1209
APR38	2850	residenziale	1,00 mc/mq	2850	

Dotazione delle attrezzature pubbliche esistenti al momento di avvio della presente variante di PGT

La dotazione di servizi complessiva di aree esistenti al momento della redazione del PGT vigente comprendeva:

Sigla	Descrizione	Superficie fondiaria (mq)
Servizi e attrezzature esistenti		
I - Servizi e attrezzature per l'istruzione		
I.01	Scuola primaria Milite Ignoto	2 600
I.02	Scuola secondaria di primo grado	1 900
I.03	Asilo nido	1 960
I.04	Scuola dell'infanzia	3 745
IC - Servizi e attrezzature di interesse comune		
IC.01	Municipio	1 490
IC.02	Sala civica	205
IC.03	Centro anziani	2 450
IC.04	Centro polivalente	950
IC.05	Centro civico Palazzo Cattoretti	120
IC.06	Agora' piazza Mazzini	195
IC.07	Scala/strada pedonale pubblica	445
IC.08	Area pubblica con casetta dell'acqua	100
IC.09	Ufficio postale	n.n.
SR - Strutture religiose		
SR.01	Chiesa della Beata Vergine Assunta e Sant'Ilario e Oratorio	11 390
SR.02	Chiesa dello Spirito Santo - sconsacrata	1 235
SR.03	Chiesa di Sant'Ilario	610
SR.04	Edicola votiva Sant'Ilario	40
SR.05	Cappelletta di San Rocco	35
SR.06	Cappella votiva San Tito	50
SR.07	Cappella alla Madonna via Rossini	50
GS - Aree e attrezzature per il gioco e lo sport		
GS.01	Campo sportivo comunale con parco giochi	59 925
GS.02	Palestra comunale	3 045
V - Aree verdi / Verde attrezzato		
V.01	Area verde di via della Serena	785
V.02	Area verde di via della Serena	1 490
V.03	Area verde di via Monte Nevoso - via Montello	565
V.04	Area verde di via del Roncaccio - via Monte Grappa	1 950
V.05	Area verde di via Monte Grappa	9 545

V.06	Area verde di via Monte Grappa	1 350
V.07	Parco giochi Iqbal Masih	1 160
V.08	Area verde di via del Roncaccio	1 725
V.09	Area verde di via Trento	25 345

P - Parcheggi pubblici

P.01	Parcheggio di via San Rocco	210
P.02	Parcheggio di via Magenta	130
P.03	Parcheggio di via Verbano	40
P.04	Parcheggio ex stazione FF.SS.	285
P.05	Parcheggio di via S. Rocco - via De Amicis	820
P.06	Parcheggio di via della Serena	335
P.07	Parcheggio di piazza della Cueta e area mercato	2 120
P.08	Parcheggio di via XXV Aprile	100
P.09	Parcheggio di via XXV Aprile	975
P.10	Parcheggio di via San Martino	130
P.11	Parcheggio via al Boscaccio	105
P.12	Parcheggio di via IV Novembre	465
P.13	Parcheggio di via Isonzo	90
P.14	Parcheggio di via Loi	30
P.15	Parcheggio cimitero	2 515
P.16	Parcheggio di via Gorizia	1 085
P.17	Parcheggio di via Trieste	1 875
P.18	Parcheggio di via Ronchetto	1 080
P.19	Parcheggio di via Como	350
P.20	Parcheggio di via Roma	3 975
P.21	Parcheggio campo sportivo	2 915
P.22	Parcheggio di via Torino angolo via Menotti	60
P.23	Parcheggio di via Monte Grappa	800
P.24	Parcheggio di via del Roncaccio	370
P.25	Parcheggio di via del Roncaccio	400
P.26	Parcheggio di via Monte Grappa	795
P.27	Parcheggio scuola secondaria	1 485
P.28	Parcheggio scuola primaria - via De Amicis	240
P.29	Parcheggio di via Trieste	575
P.30	Parcheggio di via 2 Giugno angolo via IV Novembre	1 840
P.31	Parcheggio di via Medaglie D'Oro	565
P.32	Parcheggio di via 2 Giugno	1 030
P.33	Parcheggio di via 2 giugno	1 410
P.34	Parcheggio di via delle Gocce	245
P.35	Parcheggio di via della Serena	2 050
P.36	Parcheggio di via del Roncaccio angolo via della Serena	410

P.37	Parceggio di via Marconi	1 250
P.38	Parceggio di via Verbano	230
P.39	Parceggio di via Rossini	180
P.40	Parceggio di via Vittorio Veneto	810
P.41	Parceggio di via Vittorio Veneto	115
P.42	Parceggio di via XXV Aprile	395
P.43	Parceggio di via del Roncaccio	65
P.44	Parceggio del Sempione	805
P.45	Parceggio di via Torino	105
P.46	Parceggi lungo via Isonzo	220
P.47	Parceggi lungo via Solferino	555
P.48	Parceggio di via Solferino	80
P.49	Parceggi lungo via San Giorgio	305
P.50	Parceggi lungo via del Longino	200
P.51	Parceggio di via XXV Aprile	85
P.52	Parceggio e sagrato chiesa parrocchiale	1 485
P.53	Parceggio di via De Amicis	725

ERP - Edifici di Edilizia Residenziale Pubblica

ERP.1	Alloggi di via della Serena	1 840
ERP.2	Alloggi di via della Serena	1 910
ERP.3	Alloggi di via della Serena	1 365
ERP.4	Alloggi di via della Serena	830
ERP.5	Alloggi di via del Roncaccio	14 085
ERP.6	Alloggi di via del Roncaccio	8 190
ERP.7	Alloggi di via Roma	14 970

Cim - Cimitero

Cim.1	Cimitero comunale	13 215
-------	-------------------	--------

IT - Servizi e attrezzature di interesse tecnologico

IT.01	Piattaforma ecologica	7 460
IT.02	Cabina per servizi tecnologici - Enel	65
IT.03	Pozzo acquedotto e cabina Enel	85
IT.04	Serbatoio acquedotto	70
IT.05	Cabina per servizi tecnologici - Enel	25
IT.06	Cabina per servizi tecnologici - Enel	15
IT.07	Pozzo acquedotto e cabina Enel	410
IT.08	Cabina per servizi tecnologici - Enel	15
IT.09	Cabina per servizi tecnologici - Enel	45
IT.10	Cabina per servizi tecnologici - Enel	15
IT.11	Cabina per servizi tecnologici - Enel	25
IT.12	Cabina per servizi tecnologici - Enel	15

IT.13	Cabina per servizi tecnologici - Enel	30
IT.14	Cabina per servizi tecnologici - Enel	25
IT.15	Cabina per servizi tecnologici - Enel	50
IT.16	Cabina per servizi tecnologici - Enel	25
IT.17	Pozzo acquedotto	50

SP - Servizi e attrezzature private di interesse sovracomunale

SS.01	Stazione FF.SS.	180
SS.02	Piscina comune Gallarate	12 800
SS.03	Area Malpensa	482 795

5. VERIFICA DELL' EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

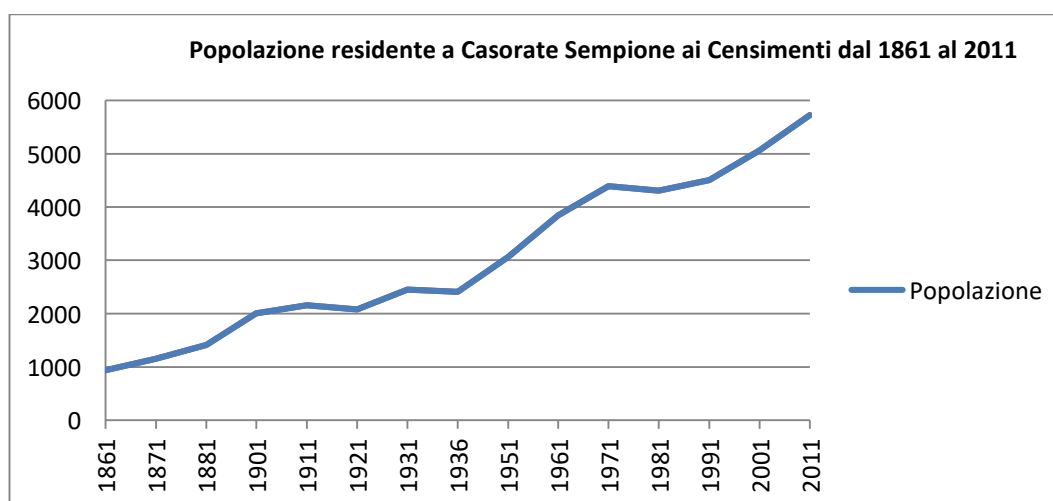
CARATTERI E DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIO ECONOMICHE

Casorate Sempione ha una popolazione, al 31 dicembre 2024, di 5.599 abitanti, una superficie di 6,91 km², ed una densità di 810,27 abitanti per chilometro quadrato, molto inferiore a quella media provinciale, pari a circa 736 abitanti/km².

Dati geografici	
Altimetria	282 metri sul livello del mare. Zona altimetrica: pianura
Escursione altimetrica	64 metri (da 228 a 292 metri sul livello del mare)
Coordinate geografiche	Latitudine 45° 40' 18" 84 N Longitudine 08° 44' 40" 20 E
Classificazione sismica	Zona 4: Sismicità molto bassa
Comuni confinanti	Arsago Seprio, Cardano al Campo, Somma Lombardo, Gallarate
Dati climatici	
Zona climatica	E
Gradi giorno	2.938
Popolazione	
Abitanti 31.12.2024	5.599
Frazioni	Cascina Masnaga, Cascina Ronchetti, Bozzana, La Vallazza, Sant'Ilario, El Fuin, La Gazza, Bocconi, Brughiera di Casorate, La Tensa

Il Comune di Casorate Sempione è situato in Provincia di Varese, a 3 km di distanza dall'aeroporto di Malpensa. Il territorio di Casorate Sempione è prevalentemente pianeggiante, fa parte della Regione Agraria n. 6 – Pianura Varesina, insieme a: Busto Arsizio, Cardano al Campo, Caronno Pertusella, Castellanza, Cislago, Fagnano Olona, Ferno, Gallarate, Gerenzano, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Lonate Pozzolo, Marnate, Olgiate Olona, Origgio, Samarate, Saronno, Solbiate Olona, Somma Lombardo, Uboldo, Vizzola Ticino.

La popolazione residente a Casorate Sempione ai censimenti dal 1861 al 2011



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

L'evoluzione demografica comunale dal 2002 al 2023

Popolazione residente a Casorate Sempione dal 2002 al 2024 (dati al 31 dicembre)			
Anno	Popolazione residente	Variazione % media annua	Famiglie
2002	5092		
2003	5147	1,08%	2073
2004	5333	3,61%	2174
2005	5438	1,97%	2226
2006	5527	1,64%	2287
2007	5628	1,83%	2328
2008	5674	0,82%	2393
2009	5707	0,58%	2421
2010	5715	0,14%	2440
2011	5731	0,28%	2444
2012	5785	0,94%	2472
2013	5720	-1,12%	2453
2014	5731	0,19%	2450
2015	5650	-1,41%	2418
2016	5652	0,04%	2437
2017	5653	0,02%	2447
2018	5680	0,48%	2451
2019	5681	0,02%	2461
2020	5648	-0,58%	2477
2021	5671	0,41%	2474
2022	5637	-0,60%	2467
2023	5627	-0,18%	2483
2024	5596	-0,55%	2476

Al 31 dicembre 2024 la popolazione di Casorate Sempione è di 5596 abitanti, ed il numero di famiglie è pari a 2476.

L'evoluzione demografica della popolazione negli ultimi venti anni ha avuto un andamento di leggera crescita, la variazione media annua è infatti dello 0,41%.

Si rileva nel primo decennio considerato (2004-2014) un sostanziale aumento della popolazione residente, pari ad un 7,5%; nel successivo decennio (2014-2024) la popolazione ha subito un leggero calo, attestandosi sui valori dell'anno 2006.

Nell'anno 2004 è stato registrato un picco in positivo del 3,61%, mentre nel 2015 si rileva il più alto valore negativo pari a -1,41%.

Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

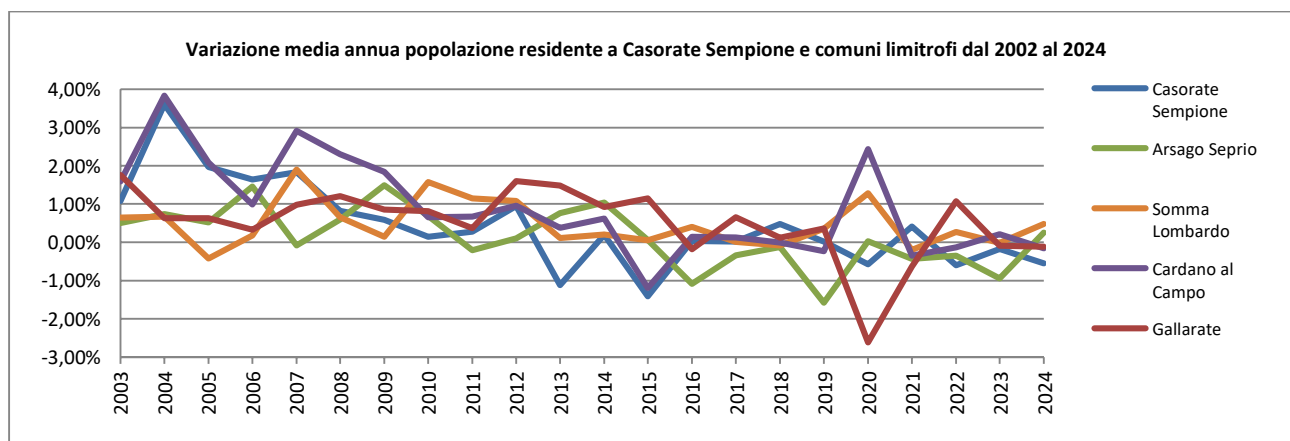
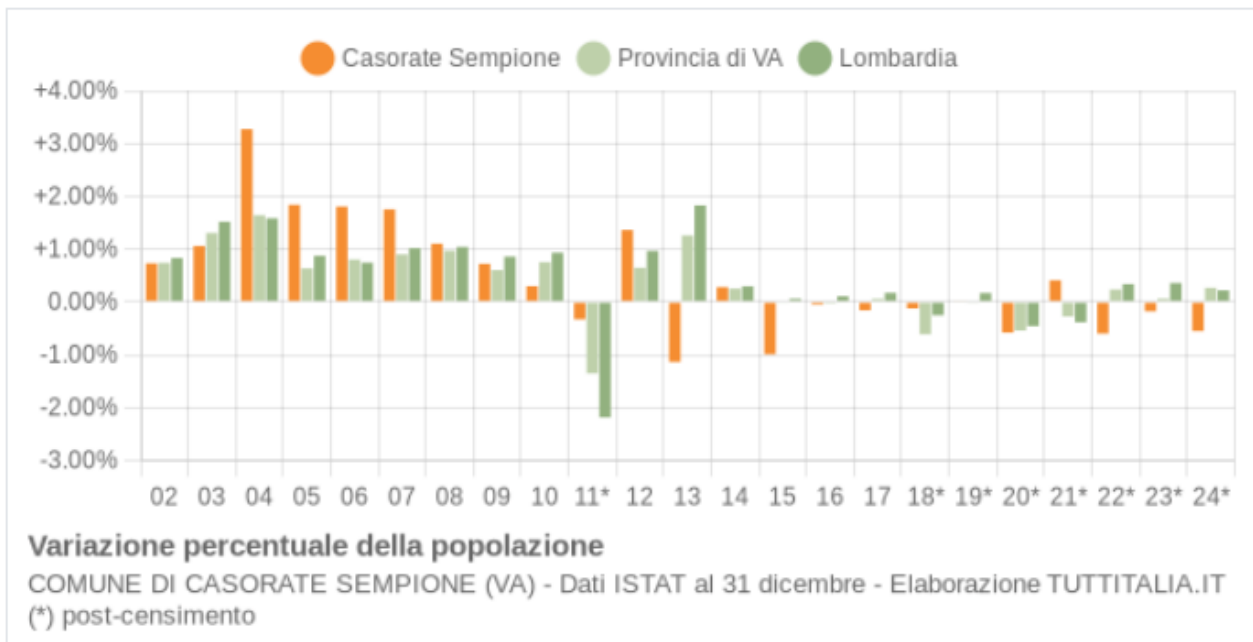
Tasso di crescita totale (per mille abitanti)		
Periodo	Territorio	
	Regione Lombardia	Provincia di Varese
2003	10	10
2004	13,7	11,5
2005	7,6	6,1
2006	6,5	9,3
2007	9,1	8,7
2008	9,0	8,6
2009	6,9	4,9
2010	7,8	6,9
2011	6,6	4,6
2012	6,8	5,3
2013	5,3	2,9
2014	2,5	0,9
2015	0,4	-0,7
2016	1,2	-0,5
2017	1,7	0
2018	2,4	0,2
2019	1,7	-0,2
2020	-4,6	-5,4
2021	-3,9	-2,7
2022	3,4	2,4
2023	3,6	0,6
2024	2,2	2,7

L'incremento percentuale della popolazione in Provincia di Varese ha avuto in questi anni un andamento pressoché identico a quello della Regione Lombardia fino all'anno 2014: i dati hanno registrato infatti un consistente calo in quest'anno, pur mantenendosi positivi. I valori relativi alla Provincia negli anni successivi sono risultati stazionari intorno allo 0, mentre si è registrato un brusco calo nell'anno 2020, pari a -5,4‰.

Il tasso di crescita della Regione Lombardia fino al 2019 si è mantenuto positivo per poi giungere anch'esso ad un valore negativo di -4,6‰ nell'anno 2020.

I dati relativi a Casorate Sempione evidenziano un tasso di crescita che nell'ultimo quinquennio si è attestato su valori in leggero calo, seppur con percentuali inferiori rispetto ai valori regionali e provinciali, che per gli anni 2020 e 2021 hanno fatto registrare dei picchi negativi (Regione Lombardia -4,6‰ e -3,9‰ e Provincia di Varese -5,4‰ e -2,7‰).

Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Popolazione residente al 31.12 nei comuni limitrofi								
Anno	Arsago Seprio		Cardano al Campo		Somma Lombardo		Gallarate	
	Popolazione residente	Variazione % media annua	Popolazione residente	Variazione % media annua	Popolazione residente	Variazione % media annua	Popolazione residente	Variazione % media annua
2002	4596		12117		16123		47328	
2003	4619	0,50%	12310	1,59%	16227	0,65%	48160	1,76%
2004	4653	0,74%	12782	3,83%	16336	0,67%	48464	0,63%
2005	4677	0,52%	13049	2,09%	16266	-0,43%	48767	0,63%
2006	4745	1,45%	13178	0,99%	16295	0,18%	48926	0,33%
2007	4741	-0,08%	13563	2,92%	16605	1,90%	49404	0,98%
2008	4769	0,59%	13876	2,31%	16713	0,65%	50000	1,21%
2009	4840	1,49%	14131	1,84%	16737	0,14%	50425	0,85%
2010	4873	0,68%	14223	0,65%	17000	1,57%	50833	0,81%
2011	4863	-0,21%	14318	0,67%	17195	1,15%	51020	0,37%
2012	4868	0,10%	14454	0,95%	17381	1,08%	51837	1,60%
2013	4905	0,76%	14508	0,37%	17400	0,11%	52606	1,48%
2014	4956	1,04%	14598	0,62%	17435	0,20%	53092	0,92%
2015	4959	0,06%	14424	-1,19%	17443	0,05%	53701	1,15%
2016	4905	-1,09%	14445	0,15%	17513	0,40%	53600	-0,19%
2017	4888	-0,35%	14463	0,12%	17515	0,01%	53951	0,65%
2018	4882	-0,12%	14462	-0,01%	17500	-0,09%	54015	0,12%
2019	4805	-1,58%	14428	-0,24%	17561	0,35%	54207	0,36%
2020	4806	0,02%	14780	2,44%	17785	1,28%	52787	-2,62%
2021	4785	-0,44%	14728	-0,35%	17749	-0,20%	52452	-0,63%
2022	4768	-0,36%	14708	-0,14%	17797	0,27%	53012	1,07%
2023	4723	-0,94%	14739	0,21%	17794	-0,02%	52963	-0,09%
2024	4735	0,25%	14715	-0,16%	17879	0,48%	52902	-0,12%

Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Saldo naturale e saldo migratorio della popolazione di Casorate Sempione						
Anno	Popolazione inizio anno	Saldo naturale e migratorio				Popolazione
		nati / morti	iscritti / cancellati	Aggiustamento statistico	Saldo	
2010	5707	12	-4	---	8	5715
2011	5715	15	1	---	16	5731
2012	5731	2	52	---	54	5785
2013	5785	1	-66	---	-65	5720
2014	5720	-2	13	---	11	5731
2015	5731	-17	-64	---	-81	5650
2016	5650	9	-7	---	2	5652
2017	5652	-18	19	---	1	5653
2018	5653	-1	28	---	27	5680
2019	5680	-16	32	-15	1	5681
2020	5681	-23	-25	15	-33	5648
2021	5648	-31	72	-18	23	5671
2022	5671	-24	1	-11	-34	5637
2023	5637	-21	3	8	-10	5627
2024	5627	-22	-7	-2	-31	5596

Fonte: ns elaborazioni su dati DEMO - ISTAT

Come evidenziato nella tabella precedente, l'andamento della popolazione negli ultimi anni è mediamente in leggero calo; il saldo naturale risulta per lo più negativo, mentre il saldo migratorio, pur avendo dei picchi negativi in alcuni anni, come ad esempio nel 2013, 2015, 2016 e 2020, riesce tuttavia a contrastare parzialmente il calo del numero della popolazione.

Il potenziale considerevole decremento dei residenti negli ultimi anni viene limitato anche grazie all'aggiustamento statistico che interessa gli anni dal 2019 al 2024, derivante da una nuova metodologia di calcolo, sulla base dei "segnali di vita amministrativi". La nuova metodologia ha consentito di individuare le unità che, pur non iscritte in anagrafe, sono da considerare nella popolazione residente, con segnali di vita "forti" ricavati dalle fonti amministrative, vale a dire cittadini prevalentemente stranieri regolarmente presenti che, pur essendo dimoranti abitualmente in Italia, non figurano come iscritti in anagrafe. Analogamente vengono esclusi coloro che, pur essendo formalmente iscritti in anagrafe, non hanno più segnali di dimora abituale.

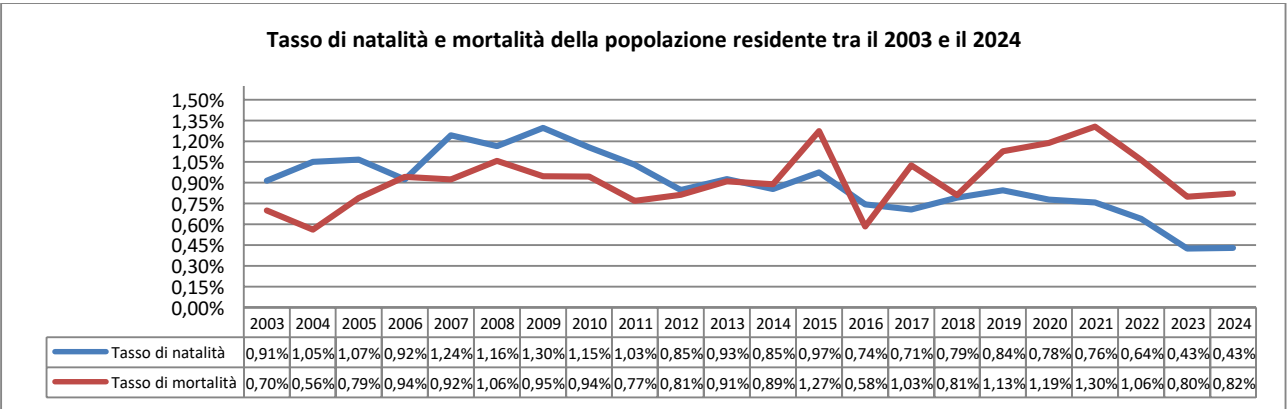
La tabella successiva riporta i dati anagrafici tra il 2003 e il 2024 relativamente al numero annuo di nati e morti. Su questi due ultimi valori sono stati calcolati rispettivamente il tasso di natalità e quello di mortalità.

Il grafico che segue illustra l'andamento dei tassi di natalità e mortalità nel periodo considerato (2003 – 2024).

Si rileva un trend decrescente nell'ultimo decennio del tasso di natalità, e una stabilità del tasso di mortalità che si è attestato su un valore medio pari a poco più dell'1%. Salvo rare eccezioni, il numero di decessi nel decennio 2004-2014 risulta inferiore alle nascite, in controtendenza con il decennio successivo (2014-2024).

Tasso di natalità e mortalità della popolazione residente tra il 2003 e il 2024					
Anno	Popolazione residente				
	Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità
2003	5147	47	36	0,91%	0,70%
2004	5333	56	30	1,05%	0,56%
2005	5438	58	43	1,07%	0,79%
2006	5527	51	52	0,92%	0,94%
2007	5628	70	52	1,24%	0,92%
2008	5674	66	60	1,16%	1,06%
2009	5707	74	54	1,30%	0,95%
2010	5715	66	54	1,15%	0,94%
2011	5731	59	44	1,03%	0,77%
2012	5785	49	47	0,85%	0,81%
2013	5720	53	52	0,93%	0,91%
2014	5731	49	51	0,85%	0,89%
2015	5650	55	72	0,97%	1,27%
2016	5652	42	33	0,74%	0,58%
2017	5653	40	58	0,71%	1,03%
2018	5680	45	46	0,79%	0,81%
2019	5681	48	64	0,84%	1,13%
2020	5648	44	67	0,78%	1,19%
2021	5671	43	74	0,76%	1,30%
2022	5637	36	60	0,64%	1,06%
2023	5627	24	45	0,43%	0,80%
2024	5596	24	46	0,43%	0,82%

Fonte: ns elaborazioni su dati DEMO - ISTAT



Fonte: ns elaborazioni su dati DEMO - ISTAT

Indicatori demografici

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Casorate Sempione.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	gen-dic	gen-dic
2002	140,5	45,0	155,1	96,8	19,1	9,2	9,2
2003	144,1	45,3	157,3	99,5	19,1	9,1	7,0
2004	145,1	45,7	149,1	100,4	19,9	10,7	5,7
2005	147,2	47,0	134,2	101,0	20,5	10,8	8,0
2006	150,2	48,1	123,1	101,4	21,1	9,3	9,5
2007	148,1	48,9	117,8	104,0	20,0	12,5	9,3
2008	143,6	49,8	123,6	106,9	21,2	11,7	10,6
2009	143,1	50,2	129,8	109,6	21,3	13,0	9,5
2010	138,4	51,0	138,6	116,9	23,6	11,5	9,4
2011	138,8	51,4	156,2	124,2	23,1	10,3	7,7
2012	140,3	53,0	151,1	127,3	24,0	8,5	8,1
2013	139,8	53,3	142,7	130,1	23,1	9,2	9,0
2014	143,0	55,2	148,5	136,1	22,9	8,5	8,9
2015	145,3	55,4	139,6	135,3	21,7	9,6	12,6
2016	144,5	56,4	139,7	144,3	21,5	7,4	5,8
2017	155,4	56,3	131,5	147,0	19,0	7,0	10,2
2018	158,0	56,1	128,1	152,9	18,8	7,9	8,1
2019	165,2	56,5	113,2	153,8	18,3	8,4	11,3
2020	166,8	56,4	131,7	157,6	18,4	7,8	11,8
2021	171,0	56,5	126,1	158,6	18,3	7,6	13,1
2022	174,7	56,1	137,8	157,3	19,2	6,4	10,6
2023	190,9	54,7	140,1	153,9	18,9	4,3	8,0
2024	202,1	55,3	148,6	154,0	17,0	-	-

Indicatori demografici

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente in provincia di Varese.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x1.000 ab.)	Indice di mortalità (x1.000 ab.)
	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	gen-dic	gen-dic
2002	137,0	46,2	141,5	98,4	18,6	9,1	9,3
2003	139,0	47,1	143,2	100,3	18,9	9,2	9,9
2004	141,5	47,8	139,9	101,7	19,1	9,5	8,8
2005	143,5	48,8	134,2	103,4	19,5	9,4	9,2
2006	145,6	49,8	127,5	106,2	19,8	9,7	9,0
2007	146,9	50,7	129,8	109,3	20,3	9,6	9,1
2008	147,8	51,2	131,4	112,0	20,5	9,7	9,4
2009	147,7	51,7	136,4	115,2	20,9	9,7	9,2
2010	148,0	52,4	140,9	118,8	21,2	9,5	9,2
2011	147,7	52,7	147,4	122,6	21,4	9,3	9,0
2012	151,7	54,5	143,1	125,4	21,4	9,1	9,7
2013	153,9	55,4	141,1	129,1	21,4	9,0	9,5
2014	156,9	56,2	137,1	132,1	21,3	8,5	9,2
2015	160,8	57,2	134,8	135,9	21,0	8,3	10,3
2016	163,9	57,8	132,1	139,6	20,9	7,8	9,7
2017	167,7	58,3	131,9	142,9	20,5	7,5	10,2
2018	171,2	58,7	132,1	145,3	20,1	7,3	10,4
2019	175,5	59,0	133,8	146,9	19,7	7,1	10,5
2020	180,3	59,2	135,1	147,6	19,3	6,6	13,2
2021	183,5	59,4	137,5	149,3	18,9	6,8	11,8
2022	187,9	59,4	138,4	149,3	18,6	6,5	11,8
2023	192,9	59,1	140,4	148,2	18,3	6,3	10,9
2024	199,5	59,0	144,0	147,0	17,8	-	-

Fonte: Tuttitalia.it

Le precedenti tabelle riassuntive sull'andamento di alcuni indicatori demografici relativi alla struttura della popolazione di Casorate Sempione, confrontati con i dati provinciali, consentono di formulare alcune considerazioni in merito alle dinamiche in atto sul territorio comunale:

l'indice di vecchiaia a Casorate Sempione nel 2024 è pari a 202,1 superiore di 2,6 punti percentuali rispetto alla media provinciale di 199,5: per ogni 100 giovani fino a 14 anni, ci sono circa 202 persone con oltre 65 anni. La lettura dell'andamento nell'ultimo decennio evidenzia un andamento in linea con la gran parte dei comuni della provincia di Varese, a testimonianza di un progressivo e costante invecchiamento della popolazione;

l'indice di dipendenza della popolazione giovanile ed anziana rispetto alla popolazione compresa tra 14 e 65 anni è leggermente inferiore a quello provinciale (55,3 per Casorate Sempione e 59,0 per la Provincia di Varese); valori di questo indice superiori al 50% indicano una situazione di squilibrio generazionale, ovvero sono sinonimi di un numero elevato di ragazzi e anziani per cui la popolazione attiva deve provvedere al sostentamento.

l'indice di ricambio della popolazione attiva a Casorate Sempione è pari a 148,6 contro la media provinciale che è pari a 144: significa che a Casorate Sempione la vecchiaia della popolazione in età lavorativa è superiore rispetto alla media della provincia di Varese: la popolazione attiva è tanto più giovane, quanto più l'indicatore è minore di 100; valori superiori a 100 implicano una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa di un paese.

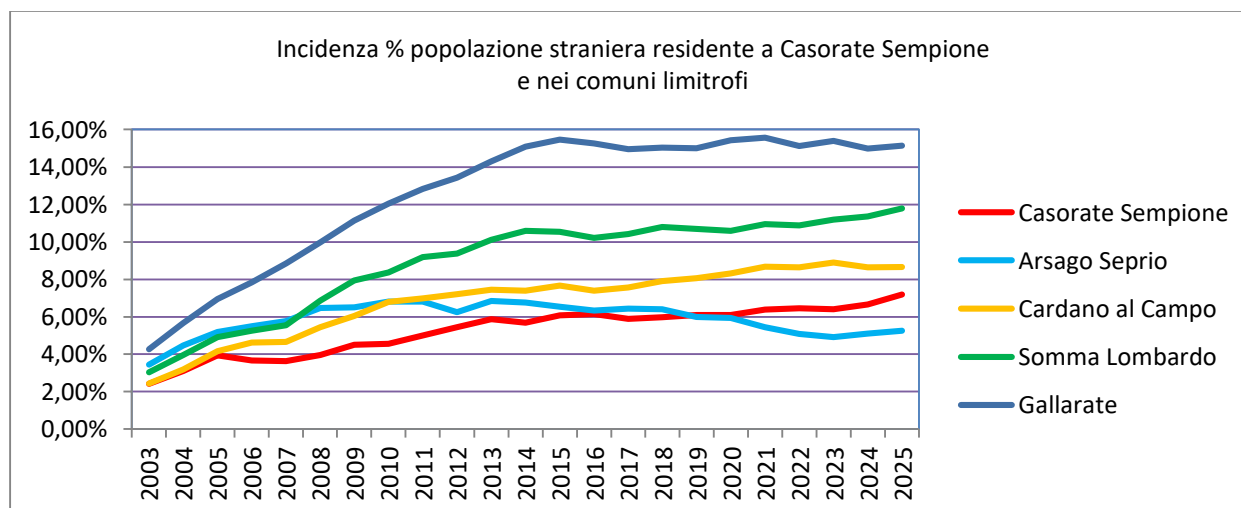
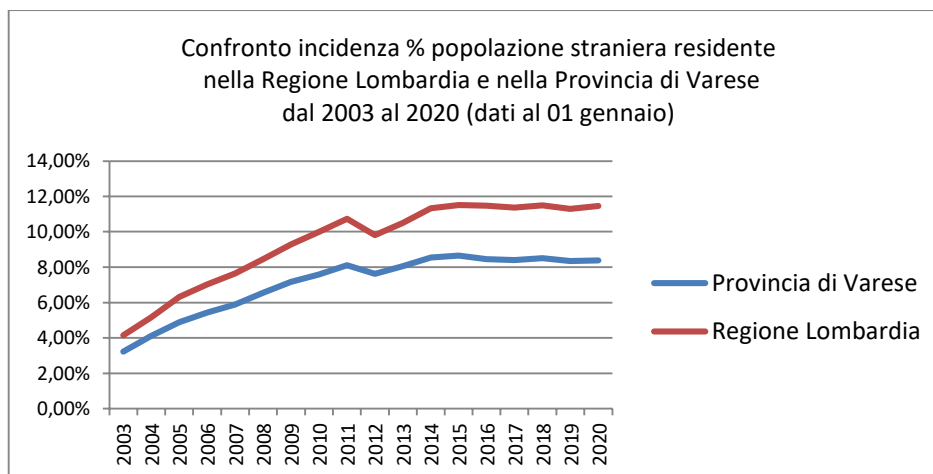
l'indice di struttura della popolazione attiva determina il grado di invecchiamento della popolazione attiva: a Casorate Sempione è pari a 154, contro la media provinciale leggermente più bassa, 147%. Anche questo indicatore evidenzia una popolazione in età lavorativa anziana, una inferiore possibilità di dinamismo e adattamento al lavoro ed un ricambio ridotto.

Incidenza popolazione straniera

Il comune di Casorate Sempione ha registrato una crescita graduale e costante del processo migratorio dal 2003 al 2025, anno in cui si è attestata su una percentuale del 7,18%.

Popolazione immigrata iscritta all'anagrafe dal 2003 al 2025 (Dati al 01.01)			
Anno	Popolazione residente	Popolazione straniera	Incidenza %
2003	5092	123	2,42%
2004	5147	159	3,09%
2005	5333	209	3,92%
2006	5438	199	3,66%
2007	5527	200	3,62%
2008	5628	222	3,94%
2009	5674	255	4,49%
2010	5707	259	4,54%
2011	5715	285	4,99%
2012	5731	312	5,44%
2013	5785	340	5,88%
2014	5720	325	5,68%
2015	5731	348	6,07%
2016	5650	347	6,14%
2017	5652	333	5,89%
2018	5653	338	5,98%
2019	5680	346	6,09%
2020	5681	346	6,09%
2021	5648	361	6,39%
2022	5671	366	6,45%
2023	5637	361	6,40%
2024	5627	375	6,66%
2025	5596	402	7,18%

Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Popolazione immigrata iscritta all'anagrafe nei comuni limitrofi dal 2003 al 2025 (Dati al 01.01)								
Anno	Arsago Seprio		Cardano al Campo		Somma Lombardo		Gallarate	
	Popolazione straniera	Incidenza % su residenti	Popolazione straniera	Incidenza % su residenti	Popolazione straniera	Incidenza % su residenti	Popolazione residente	Variazione % media annua
2003	158	3,44%	294	2,43%	489	3,03%	2018	4,26%
2004	206	4,46%	391	3,18%	639	3,94%	2733	5,67%
2005	241	5,18%	530	4,15%	801	4,90%	3369	6,95%
2006	257	5,49%	601	4,61%	853	5,24%	3827	7,85%
2007	274	5,77%	612	4,64%	905	5,55%	4328	8,85%
2008	307	6,48%	740	5,46%	1139	6,86%	4926	9,97%
2009	310	6,50%	838	6,04%	1328	7,95%	5568	11,14%
2010	330	6,82%	961	6,80%	1402	8,38%	6070	12,04%
2011	332	6,81%	993	6,98%	1562	9,19%	6518	12,82%
2012	304	6,25%	1032	7,21%	1614	9,39%	6855	13,44%
2013	333	6,84%	1076	7,44%	1758	10,11%	7412	14,30%
2014	332	6,77%	1072	7,39%	1842	10,59%	7940	15,09%
2015	324	6,54%	1120	7,67%	1839	10,55%	8207	15,46%
2016	314	6,33%	1067	7,40%	1781	10,21%	8192	15,25%
2017	316	6,44%	1093	7,57%	1824	10,42%	8012	14,95%
2018	313	6,40%	1145	7,92%	1891	10,80%	8111	15,03%
2019	293	6,00%	1167	8,07%	1870	10,69%	8106	15,01%
2020	286	5,95%	1201	8,32%	1859	10,59%	8359	15,42%
2021	262	5,45%	1282	8,67%	1948	10,95%	8211	15,55%
2022	243	5,08%	1273	8,64%	1931	10,88%	7928	15,11%
2023	234	4,91%	1308	8,89%	1992	11,19%	8163	15,40%
2024	240	5,08%	1273	8,64%	2020	11,35%	7940	14,99%
2025	248	5,24%	1274	8,66%	2107	11,78%	8008	15,14%

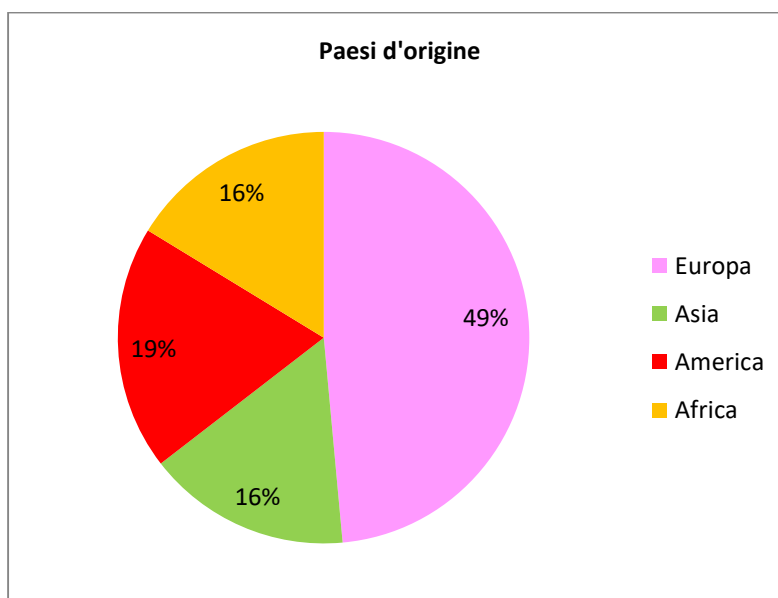
Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

Paesi di provenienza della popolazione immigrata al 31.12.2023	
Paesi di origine	Numero
Albania	88
Romania	48
Marocco	25
Cina	22
Ucraina	22
Perù	17
Ecuador	15
Senegal	15
El Salvador	13
Ghana	12
Filippine	10
Brasile	8
Cuba	5
Maurizio	5
Pakistan	5
India	4
Moldova	4
Polonia	4
Repubblica Dominicana	4
Siria	4
Tunisia	4
Argentina	3
Bangladesh	3
Bulgaria	3
Germania	3
Nigeria	3
Thailandia	3
Egitto	2
Federazione russa	2
Iran	2
Myanmar / Birmania	2
Portogallo	2
Sri Lanka	2
Bielorussia	1
Cile	1
Francia	1
Irlanda	1
Macedonia del Nord	1
Regno Unito	1
Spagna	1
Stati Uniti d'America	1
Svezia	1
Svizzera	1
Turchia	1
Totale	375

Dai dati dell'anagrafe risulta che la popolazione immigrata a Casorate Sempione proviene da più di 40 Paesi del mondo: il 49% proviene dai paesi europei, il 19% dai paesi americani e il 16% dai paesi africani e asiatici.

Sul totale di 375 residenti immigrati, il 23,5% proviene dall'Albania, 12,8% dalla Romania, il 6,7% dal Marocco, il 5,9% da Cina e Ucraina, il 4,5% dal Perù, il 4% da Ecuador e Senegal. Seguono, con percentuali inferiori, El Salvador, Ghana, Filippine, Brasile, Cuba, Maurizio e Pakistan.

La provenienza della popolazione iscritta all'anagrafe di Casorate Sempione mostra che gli immigrati Europei provengano in prevalenza da Albania, Romania, Ucraina, Moldova e Polonia e rappresentano il 44% sul totale delle provenienze.



Fonte: ns elaborazioni su dati ISTAT

SPOSTAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Popolazione residente che si sposta giornalmente					
Anno	Fuori dal comune di dimora		Stesso comune di dimora		Totale
	Studio	Lavoro	Studio	Lavoro	
2011	475	1894	451	379	3199
2019	528	2100	443	310	3381

A seguito della pubblicazione da parte di ISTAT dei più recenti dati sul pendolarismo, è possibile evidenziare che rispetto al censimento dell'anno 2011, gli spostamenti quotidiani nel 2019 sono leggermente aumentati; hanno subito un decremento gli spostamenti nello stesso comune di dimora per motivi sia di studio che di lavoro, mentre sono aumentati gli spostamenti fuori dal comune di residenza.

Poco meno del 60% della popolazione si sposta giornalmente per entrambe le motivazioni.

Spostamenti dei residenti						
COMUNI	Anno 2011			Anno 2019		
	Luogo di destinazione			Luogo di destinazione		
	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale
Arsago Seprio	804	1912	2716	682	2056	2738
Cardano al Campo	2488	5449	7937	2229	6290	8519
Casorate Sempione	830	2369	3199	753	2628	3381
Gallarate	13645	12878	26523	14257	15543	29800
Somma Lombardo	4187	4839	9026	3915	5947	9862
Totale	21954	27447	49401	21836	32464	54300

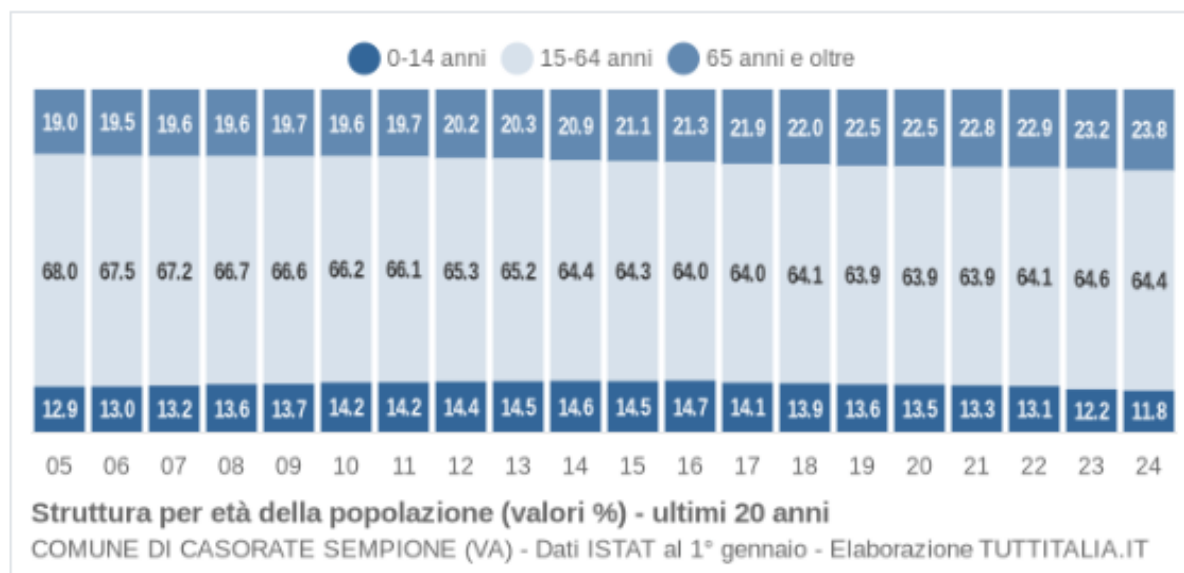
Il trend è confermato nei comuni limitrofi, per i quali si può affermare che, in media, circa il 57% della popolazione si sposta quotidianamente per motivi di lavoro e di studio; a Cardano al Campo la percentuale sale al 59%. La grande maggioranza di persone che si sposta giornalmente ha come destinazione un luogo di studio o di lavoro fuori dal comune: a Casorate Sempione la percentuale è pari al 77% della popolazione, ed è in linea con i comuni di Arsago Seprio (75%) e Cardano al Campo (74%), mentre la percentuale diminuisce a Somma Lombardo (60%). Un discorso diverso merita Gallarate, che risulta essere un polo attrattore e le cui percentuali sono infatti in parità: la popolazione che si sposta all'interno del comune, sia per studio che per lavoro (48%) è pressoché uguale alla popolazione che si sposta fuori dal comune (52%). Effettuando un confronto tra i dati riferiti al comune di Casorate Sempione e quelli riferiti alla totalità dei comuni localizzati nella Provincia di Varese si evince che, la motivazione prevalente negli spostamenti abituali è per lavoro; nel comune oggetto del presente studio il 29% della popolazione effettua spostamenti per motivi di studio e il 71% per motivi lavorativi, valori in linea con i dati riferiti alla provincia di Varese.

Popolazione residente che si sposta giornalmente										
Dati riferiti alla Provincia di Varese										
	Fuori dal comune di dimora					Stesso comune di dimora				
	Studio	%	Lavoro	%	Totale	Studio	%	Lavoro	%	Totale
2011	56.169	19,37%	233.739	80,63%	289.908	85.871	48,00%	93.017	52,00%	178.888
2019	65.143	20,91%	246.442	79,09%	311.585	82.659	49,61%	83.942	50,39%	166.601

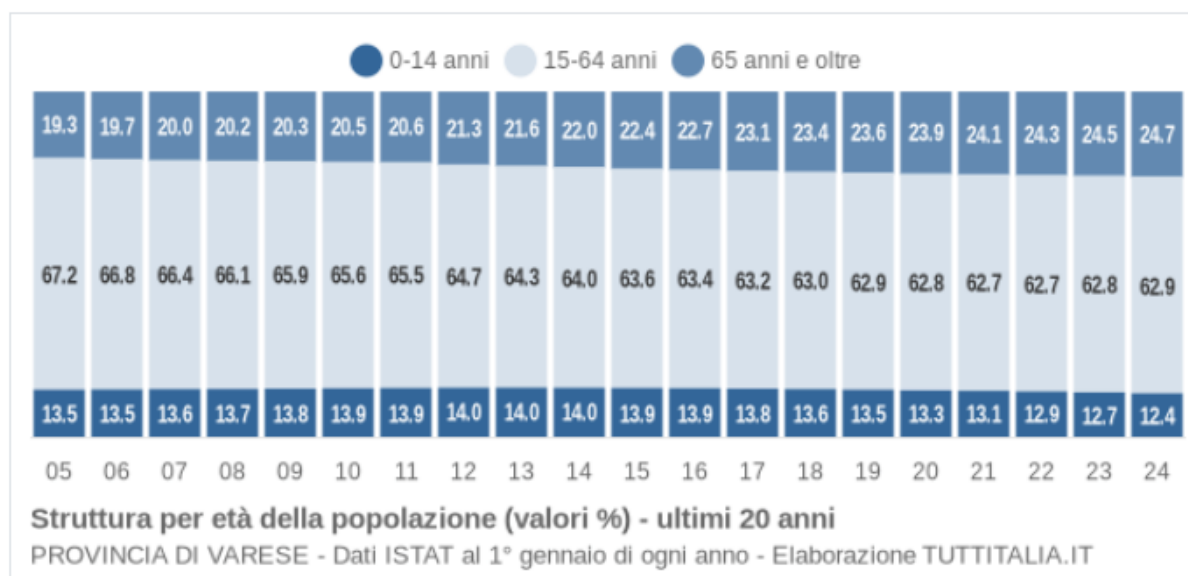
VERIFICA COMPOSIZIONE POPOLAZIONE PER FASCE DI ETÀ

La composizione della popolazione di Casorate Sempione per fasce di età, si mostra lievemente più giovane rispetto a quella Provinciale: complessivamente la popolazione compresa tra gli 0 e i 14 anni e quella in fascia centrale (15-64 anni) è superiore di 0,9 punti percentuali rispetto alla popolazione della Provincia di Varese. Risulta conseguentemente inferiore la popolazione di età superiore ai 65 anni residente a Casorate Sempione.

Comune di Casorate Sempione: struttura della popolazione per età



Provincia di Varese: struttura della popolazione per età



Fonte: ns elaborazioni su dati TUTTITALIA

VERIFICA COMPOSIZIONE POPOLAZIONE PER NUMERO FAMIGLIE

Numero di componenti famiglia													
Anno	1		2		3		4		5		6 o più		Tot.
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.
2011	668	27,82%	752	31,32%	504	20,99%	381	15,87%	72	3,00%	24	1,00%	2401
2023	831	33,47%	749	30,17%	453	18,24%	352	14,18%	69	2,78%	29	1,17%	2483

Famiglie residenti a Casorate Sempione dal 2003 al 2023			
Anno	Famiglie	Variazione % media annua	Famiglia media
2003	2073		2,49
2004	2174	4,87%	2,45
2005	2226	2,39%	2,44
2006	2287	2,74%	2,42
2007	2328	1,79%	2,42
2008	2393	2,79%	2,38
2009	2421	1,17%	2,37
2010	2440	0,78%	2,36
2011	2444	0,16%	2,34
2012	2472	1,15%	2,35
2013	2453	-0,77%	2,34
2014	2450	-0,12%	2,35
2015	2418	-1,31%	2,36
2016	2437	0,79%	2,34
2017	2447	0,41%	2,32
2018	2451	0,16%	2,32
2019	2461	0,41%	2,31
2020	2477	0,65%	2,28
2021	2474	-0,12%	2,29
2022	2467	-0,28%	2,28
2023	2483	0,65%	2,27
2024	2476	-0,28%	2,26

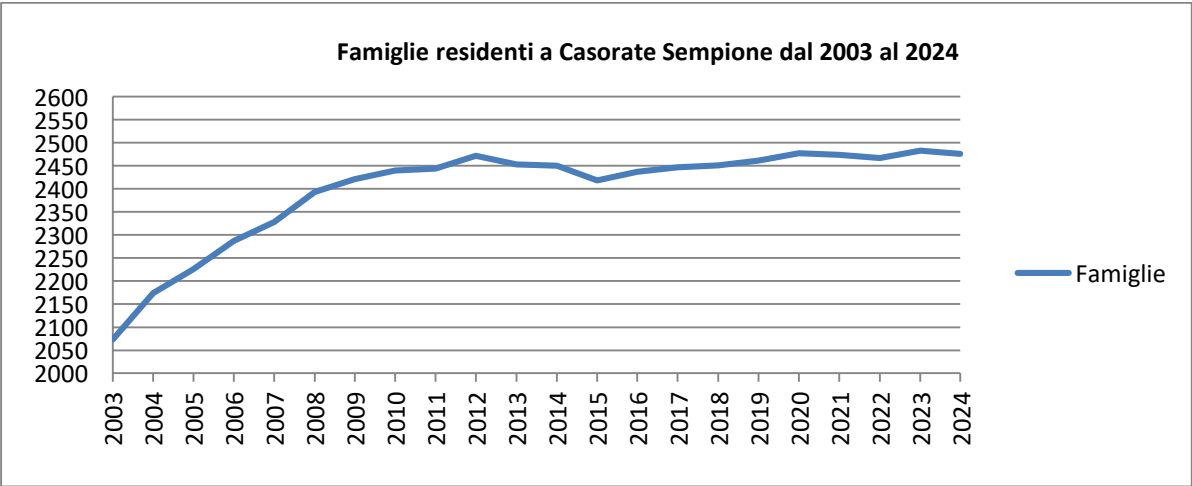
Dal 2018 i dati tengono conto dei risultati del **censimento permanente della popolazione**, rilevati con cadenza annuale e non più decennale. La realizzazione del censimento ha comportato un radicale cambiamento di strategia rispetto alla rilevazione diretta, esaustiva e a cadenza decennale su tutti gli individui e tutte le famiglie che ha caratterizzato i censimenti fino al 2011. Il nuovo censimento si basa, infatti, sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati di fonte amministrativa trattati statisticamente, ed è realizzato ogni anno.

(Fonte Istat.it)

Si riscontra una tendenza alla diminuzione del numero dei componenti familiari: nel 2011 il numero delle famiglie con 3 o meno componenti è di poco superiore all'80% del totale delle famiglie (504 nuclei con 3 persone, 752 nuclei con 2 persone e 668 nuclei composti da una sola persona), mentre nel 2023 lo stesso valore sale all'82%; il numero complessivo di famiglie è pari a 2483 e il numero di componenti medio per famiglia è diminuito dai 2,49 componenti nel 2003 a 2,27 nel 2023, valore che si mantiene superiore rispetto ai dati provinciali (2,23), regionali (2,18) e statali (2,21).

N° medio componenti famiglia					
Territorio	2019	2020	2021	2022	2023
Provincia Varese	2,29	2,26	2,24	2,24	2,23
Regione Lombardia	2,23	2,2	2,2	2,19	2,18
Italia	2,29	2,26	2,25	2,22	2,21

Fonte: ns elaborazioni su dati censimento permanente ISTAT



SISTEMA ECONOMICO E PRODUTTIVO DI CASORATE SEMPIONE E DEL TERRITORIO

Nell'anno 2022, il sistema produttivo della provincia di Varese è costituito da 74.384 unità locali attive che occupano 281.718 addetti. La maggior parte delle unità locali si concentra nel terziario (commercio e servizi), 57.440 unità pari al 77,2% del totale. Le unità locali industriali sono 16.944 (22,8% del totale), di cui 7.443 nel manifatturiero e 9.479 nelle costruzioni.

Il peso dei diversi settori nel sistema economico cambia notevolmente se si considerano i dati sull'occupazione. Grazie alla maggiore dimensione media delle imprese industriali, aumenta significativamente il peso di questo settore: con 91.820 addetto il manifatturiero rappresenta il 35,5% del totale provinciale, nonostante gli effetti della crisi che hanno portato alla chiusura di oltre 2.000 unità locali e alla perdita di 11.224 addetti. Con 128.156 addetti, il terziario arriva al 50% del totale (46.492 nel commercio e 81.664 nei servizi). Anche nel terziario la crisi ha avuto pesanti ripercussioni e il bilancio rispetto al 2009 è negativo soprattutto per il commercio che da solo perde 614 unità locali (di cui 458 nel commercio all'ingrosso) e 879 addetti (-943 nel commercio all'ingrosso e +64 nel dettaglio). Consistente anche la variazione negativa delle attività di trasporto e magazzinaggio: la chiusura di 131 unità locali comporta la perdita di quasi 1.580 addetti. Solo il turismo presenta segnali positivi con un aumento di 372 strutture (+7,8%) e di 1.553 addetti (+10%).

Tra i settori che caratterizzano il manifatturiero della provincia, da citare:

il tessile-abbigliamento-concia e pelletteria: settore alle origini dello sviluppo industriale varesino e ancora oggi quello più diffuso nella zona Sud della provincia, riconosciuta dalla Regione Lombardia come Distretto Tessile Cotoniero di cui fanno parte i comuni di Arsago Seprio, Cairate, Cardano al Campo, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Ferno, Gallarate, Lonate Pozzolo e Samarate. Alla forte e tradizionale connotazione cotoniera, nel tempo si è affiancata anche la lavorazione delle fibre sintetiche e artificiali. Sono presenti tutte le fasi del ciclo di lavorazione della filatura, della confezione di capi di abbigliamento. Il ridimensionamento quantitativo delle attività di filatura e tessitura (e dei relativi addetti), dovuto all'innovazione tecnologica, è stato in buona misura compensato dallo sviluppo delle attività di produzione di capi finiti nel settore della maglieria.

il settore meccanico che si è insediato inizialmente come attività di servizio del tessile. Lo sviluppo successivo ha portato il settore ad essere il primo in provincia di Varese, presente soprattutto nella fascia centrale del territorio passando per il capoluogo. Le produzioni più diffuse e qualificate riguardano la costruzione di macchine utensili, comparto in cui si sono raggiunti elevati livelli di specializzazione, di macchine per la lavorazione delle materie plastiche, di macchine per la lavorazione di articoli tessili e legno, la costruzione di apparecchiature elettriche, di articoli di elettromeccanica, di elettrodomestici, la meccanica di precisione, la minuteria metallica, la carpenteria, gli antifurti.

le materie plastiche e gomma, soprattutto la trasformazione dei materiali plastici di cui la provincia di Varese è uno dei poli italiani a maggiore concentrazione, supportato dalla presenza di imprese che producono macchinari per la lavorazione delle materie plastiche.

il chimico e farmaceutico per il quale Varese rappresenta un'importante realtà nel panorama nazionale. La dimensione d'impresa è più elevata della media e supera i 30 addetti per impresa. Va ricordata la presenza di numerose sedi di multinazionali estere che lavorano in questo settore.

il settore metalmeccanico che ha una rilevante presenza in provincia di Varese con specializzazioni importanti nell'aeronautico, nell'elettrodomestico, nella produzione di macchine utensili. All'interno di questa complessa realtà produttiva operano numerose imprese con attività legate alla produzione e lavorazione dei metalli; tale distretto ha inoltre una spiccata specializzazione nello stampaggio a caldo dell'acciaio. La produzione e lavorazione metalli è la specializzazione produttiva del Distretto Valle dell'Arno.

LA STRUTTURA PRODUTTIVA A CASORATE SEMPIONE: SETTORI PREVALENTI E DINAMICHE IN ATTO

Anno	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Indicatore	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)
Attività economica												
TOTALE	387	1.064,84	387	1.060,10	386	1.074,93	376	1.057,80	382	1.147,15	379	1.129,81
Attività manifatturiere	76	376,11	71	366,53	68	373,31	74	399,10	69	414,76	66	425,48
Costruzioni	47	103	49	101,26	43	97,55	39	89,06	41	93,54	38	89,03
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	100	217,82	105	244,37	106	248,01	91	212,80	99	232,70	99	210,17
Trasporto e magazzinaggio	16	66,15	17	63,01	17	58,33	17	49,41	15	46,94	14	47,15
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	24	115,94	25	107,28	23	108,40	22	96,56	23	140,28	22	136,08
Servizi di informazione e comunicazione	3	11	3	10,75	5	12,02	7	14,97	5	13	5	12,59
Attività finanziarie e assicurative	6	17,50	4	14	5	13,33	6	12,45	6	12,92	7	11
Attività immobiliari	20	25,56	19	23,25	19	24,33	19	34,74	21	33,47	20	32,05
Attività professionali, scientifiche e tecniche	56	69,16	53	65,46	54	69,24	53	65,10	62	73,73	64	77,71
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	4	5	3	3	6	5,97	7	9,42	5	9,17	5	7,98
Istruzione	1	1	4	4	3	3	4	4	3	3	2	2

Anno	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
Indicatore	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)
Attività economica												
Sanità e assistenza sociale	16	18,98	16	19,23	17	20,69	19	27,56	17	33,78	19	37,39
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	2	3	3	4	4	4,81	3	6	3	6	4	6
Altre attività di servizi	16	34,62	15	33,96	16	35,94	15	36,63	13	33,86	14	35,18

Anno	2018		2019		2020		2021		2022	
Indicatore	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)
Attività economica										
TOTALE	373	1.121,34	350	984,55	350	987,45	369	1.053,97	388	1.073,97
Attività manifatturiere	63	411,38	60	298,93	65	343,51	63	343,66	63	347,94
Costruzioni	38	92,86	36	83,99	38	86,98	41	99,22	47	108,08
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	89	190,76	85	185	83	169,45	78	147,87	75	138,52
Trasporto e magazzinaggio	15	44,87	15	43,90	14	41,70	14	58,33	13	42,84
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	24	147,31	23	139,96	21	114,55	21	147,71	23	169,92
Servizi di informazione e comunicazione	8	16	6	14	4	12	5	12	7	15,15
Attività finanziarie e assicurative	5	10,65	7	12,80	7	12,16	8	12,65	13	17,50
Attività immobiliari	20	32,30	21	39,39	19	31	20	29	21	30
Attività professionali, scientifiche e tecniche	68	81,27	59	72,40	62	84,60	72	94,68	79	100,87
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	6	11,89	6	12,85	5	12,54	10	16,99	12	12,92
Istruzione	3	3	2	2	1	1	..	..	1	1
Sanità e assistenza sociale	16	36,54	12	34,54	14	38,55	17	45,06	14	41,35

Anno	2018		2019		2020		2021		2022	
Indicatore	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)	Numero di unità locali delle imprese attive	Numero addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi annui)
Attività economica										
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento										
	4	5	2	3	2	2,42	4	8,50	4	8,65
Altre attività di servizi	14	37,51	16	41,79	15	36,99	16	38,30	16	39,23

Fonte: ns elaborazioni su Istat.Data

Un livello di maggior dettaglio riguardante la struttura economica di Casorate Sempione, è possibile ricavarlo dalla lettura degli ultimi dati disponibili: nell'anno 2022 a Casorate Sempione risultavano attive 388 unità locali delle imprese, per un totale di 1.073,97 addetti, con una media di 2,8 addetti per unità locale, valore inferiore a quello medio provinciale (3,79 addetti per unità locale).

L'ultimo anno disponibile, 2022, mantiene pressochè invariato il numero di unità locali dell'anno 2012 (387), a fronte di un aumento degli addetti dello 0,85% (1.073,97 addetti nel 2022 contro i 1.064,84 addetti nel 2012).

Negli anni tra il 2019 e il 2021 si è registrata una diminuzione delle unità locali e conseguentemente del numero degli addetti, in particolare nei settori *manifatturiero* e del *commercio*, i quali non sono più stati in grado di replicare i numeri degli anni 2012-2014.

Fonte: ns elaborazioni su Istat.Data

LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Negli ultimi sei anni analizzati (2020 – 2025), nel territorio di Casorate Sempione non risultano localizzate medie strutture di vendita, mentre ne esisteva una nell'anno 2019, con una superficie per la vendita di generi alimentari pari a 690 mq e non alimentari di 558 mq.

Il numero totale di esercizi di vicinato, nel periodo oggetto di studio, si è mantenuto pressoché invariato: rispetto al 2019, nel 2025 gli esercizi adibiti alla vendita di generi alimentari sono diminuiti di n° 2 unità (da 28 a 26), mentre si registra un incremento pari a n° 4 unità per gli esercizi destinati alla vendita di beni non alimentari (35 nel 2025 contro 31 nel 2019) e n° 2 esercizi di vicinato per la vendita di generi misti.

Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita				
Anno	N. esercizi	Alimentari Sup.	Non alimentari Sup.	Totale superficie esercizi
30.06.2025	--	--	--	--
30.06.2024	--	--	--	--
30.06.2023	--	--	--	--
30.06.2022	--	--	--	--
30.06.2021	--	--	--	--
30.06.2020	--	--	--	--
30.06.2019	1	690,00	558,00	1248,00

Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato						
Anno	Alimentari		Non alimentari		Misti	
	n.	sup.	n.	Sup	n.	sup
30.06.2025	26	1351,00	35	3055,00	2	134,00
30.06.2024	27	1380,00	36	3195,00	2	134,00
30.06.2023	27	1380,00	31	2678,00	2	134,00
30.06.2022	28	1448,00	31	2653,00	2	134,00
30.06.2021	28	1448,00	32	2662,00	2	134,00
30.06.2020	28	1448,00	32	2662,00	2	134,00
30.06.2019	28	1448,00	31	2580,00	1	70,00

Fonte: Ns. elaborazione dati Regione Lombardia

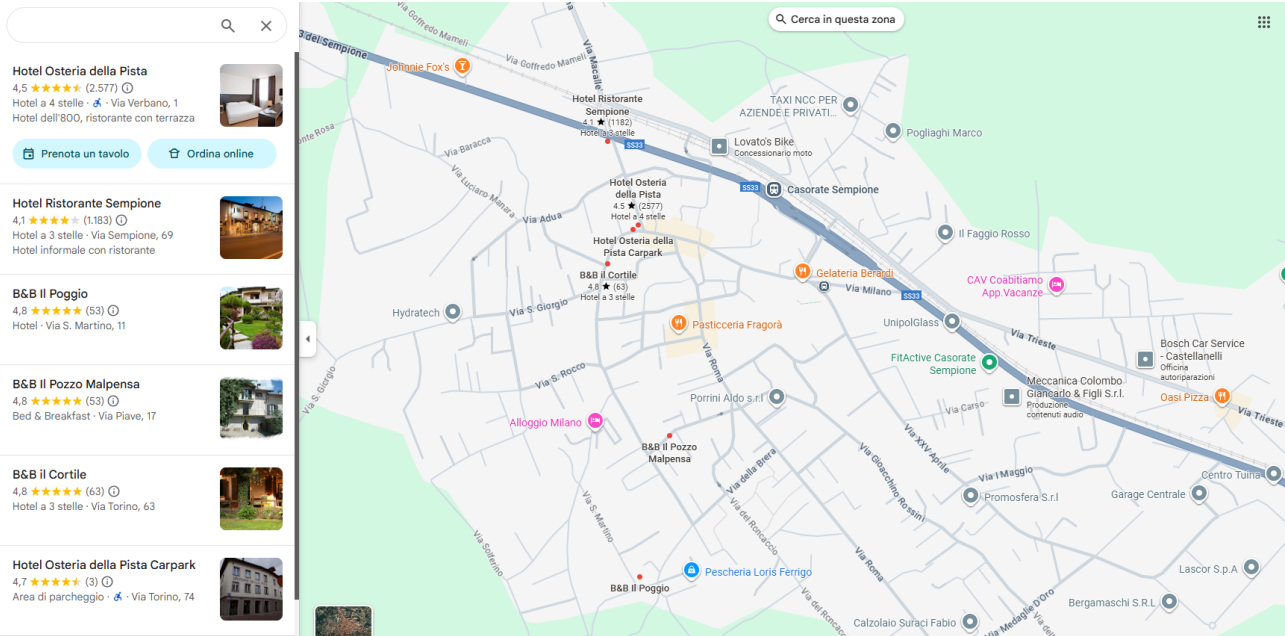
A Casorate Sempione attualmente non sono presenti strutture classificabili come Grandi Strutture di Vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq): ciò significa che la maggior parte dei residenti si rivolge a strutture commerciali collocate nei comuni confinanti e, di conseguenza, non dispone di un servizio in grado di soddisfare pienamente i bisogni primari dei residenti.

RICETTIVITA'

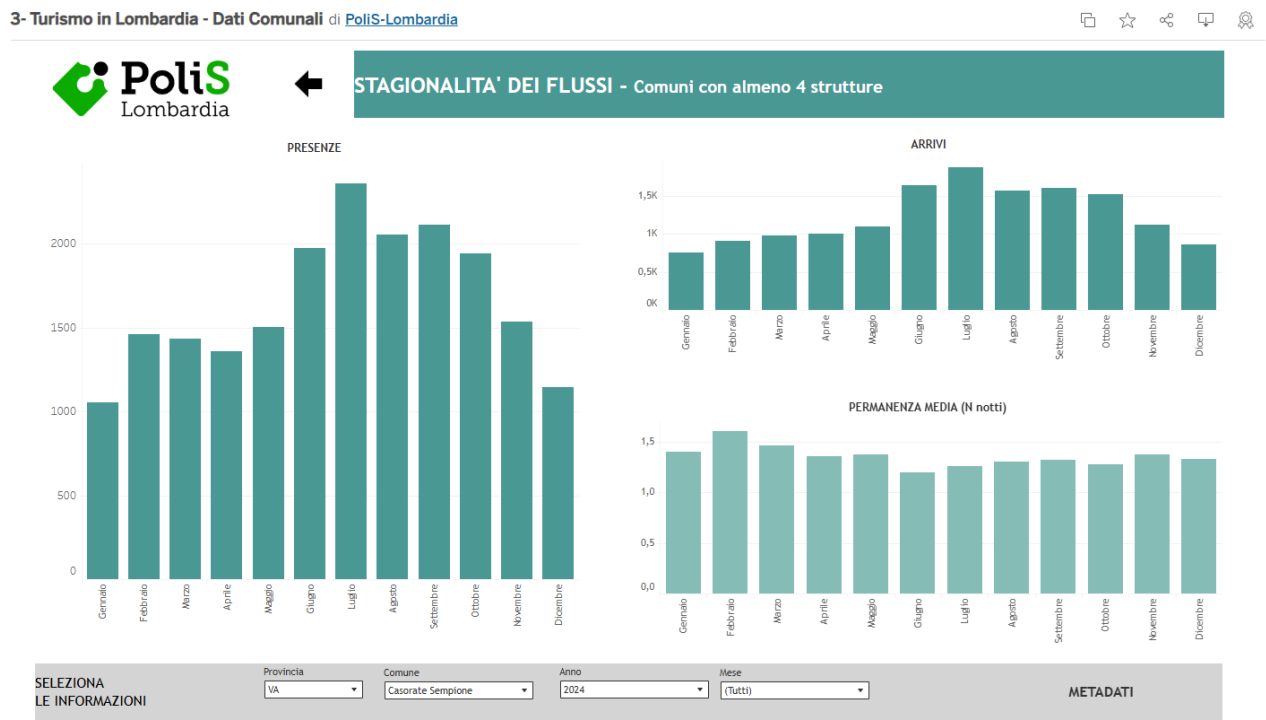
STRUTTURE TURISTICHE A CASORATE SEMPIONE						
Anno	ESERCIZI ALBERGHIERI			ESERCIZI EXTRA ALBERGHIERI		
	N° strutture	N° letti	Capienza media	N° strutture	N° letti	Capienza media
2024	2	79	39,5	4	15	3,7
2023	2	79	39,5	4	15	3,7
2022	2	79	39,5	5	19	3,8
2021	2	79	39,5	5	19	3,8
2020	2	79	39,5	6	23	3,8
2019	2	79	39,5	5	19	3,8

Secondo i dati ISTAT, nell'anno 2024 a Casorate Sempione erano attivi 2 alberghi la cui capacità è rappresentata da 79 posti letto; e 4 strutture extra alberghiere composte da 15 posti letto.

Fonte: ns elaborazioni su Istat.Data



Oltre a quanto descritto precedentemente, esistono inoltre diverse possibilità di alloggiare presso case vacanza o affittacamere.



Fonte: Dati Comunali by PoliS-Lombardia

Anno	Cittadinanza turisti	Arrivi	Presenze	Permanenza media
2019	Italiani	1697	2670	1,6
2019	Stranieri	5159	6900	1,3
2019	Totale	6856	9570	1,4
2020	Italiani	695	1160	1,7
2020	Stranieri	719	1244	1,7
2020	Totale	1414	2404	1,7
2021	Italiani	1276	2189	1,7
2021	Stranieri	2354	3898	1,7
2021	Totale	3630	6087	1,7
2022	Italiani	1775	2873	1,6
2022	Stranieri	5689	8688	1,5
2022	Totale	7464	11561	1,5
2023	Italiani	2393	3968	1,7
2023	Stranieri	8676	11920	1,4
2023	Totale	11069	15888	1,4
2024	Italiani	3356	4885	1,46
2024	Stranieri	11565	15043	1,3
2024	Totale	14921	19928	1,34

L'Analisi dei dati sui flussi turistici nel comune di Casorate Sempione, conferma anche per l'anno 2024 il trend in aumento dei turisti, sia italiani che stranieri, a fronte di una diminuzione della permanenza media.

Il numero di clienti totale ospitato nelle strutture ricettive nel 2024 è più che raddoppiato rispetto al periodo pre-pandemia, mentre la durata media dei soggiorni si è mantenuta sui livelli dell'anno 2019.

Il grafico relativo alla stagionalità dei flussi di Casorate Sempione mostra come gli arrivi turistici siano ripartiti durante tutto l'anno in modo abbastanza omogeneo: da dicembre a maggio gli arrivi si aggirano intorno alle 1000 unità mensili, aumentando leggermente da giugno ad ottobre. Questo andamento è probabilmente dovuto al posizionamento strategico di Casorate Sempione nei pressi dell'aeroporto di Malpensa e nelle vicinanze del confine con il Piemonte e con Milano.

Fonte: ns elaborazioni su dati OpenData Regione Lombardia

EVOLUZIONE DEMOGRAFICA PREVEDIBILE E STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Gli andamenti e sviluppi demografici e economici dipendono da vari elementi e dovrebbero considerare, come indicato, **nei Criteri di riduzione del consumo del suolo**, stabiliti nel documento di integrazione del PTR, i seguenti aspetti:

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione a fattori quali la futura dimensione della popolazione e delle famiglie, l'attrattività del Comune rispetto a flussi migratori di popolazione da altri Comuni o dall'estero, l'evoluzione degli standard abitativi e in particolare la progressiva richiesta di qualità ambientale ed edilizia, le diverse componenti della domanda (per reddito, provenienza o altro), la quota di domanda che non è in grado di accedere al libero mercato al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio (rilevazione del fabbisogno dei servizi abitativi pubblici e dei servizi abitativi sociali ai sensi della Legge regionale n. 16/2016);

- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto alla quale si associano poi le relative strutture di servizi. Tale valutazione dovrebbe considerare anche fattori di divergenza fra i caratteri della domanda e la qualità del patrimonio edilizio non sempre adeguato, in termini di tipologie edilizie, qualità insediativa e tempo delle trasformazioni, alle attese della popolazione insediata o di quella in cerca di prima casa;

- la possibilità che intervengano fattori di cambiamento, positivo o negativo, della componente esogena dei processi demografici per effetti indiretti indotti dalla programmazione sovraordinata di infrastrutture, attività produttive, centri di distribuzione commerciale o servizi

Al netto della difficoltà di reperire tali informazioni in forma adeguata, la stima del fabbisogno residenziale connesso al bisogno di ciascun nucleo familiare residente di prima casa deve quindi esplicitare almeno:

- dal lato della domanda, la "dimensione" attuale e prevista nell'arco di tempo considerato della popolazione in cerca di abitazione e gli standard qualitativi e dimensionali (spazio minimo per occupante) richiesti dalla domanda locale;

- dal lato dell'offerta, la quantità e qualità dello stock esistente considerando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione, attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore.

Il fabbisogno primario teorico è quindi dato dalla differenza fra domanda e offerta nell'arco temporale considerato dal Piano assumendo, come unità di riferimento, la quantità di alloggi presenti e il numero delle famiglie (esistenti o previste di nuovo insediamento). Nello specifico il fabbisogno primario teorico è il risultato della somma fra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e di nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

Dal confronto potrebbero verificarsi una o più delle seguenti condizioni:

- stock di immobili esistenti già in eccesso rispetto alla domanda locale, sia per sovra-produzione edilizia sia per condizioni socio economiche locali (fenomeni di spopolamento locale);

- deficit di stock abitativo derivante da particolari esigenze del mercato del lavoro locale, da particolari condizioni di accessibilità, ecc.

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende:

- una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune e dall'impulso che, in sede di programmazione economica oltre che urbanistica, intende dare alle attività complementari alla residenza. Deve essere considerata, in questo caso, anche la specifica presenza di residenti temporanei: studenti, lavoratori domiciliati non continuativamente, ecc.;

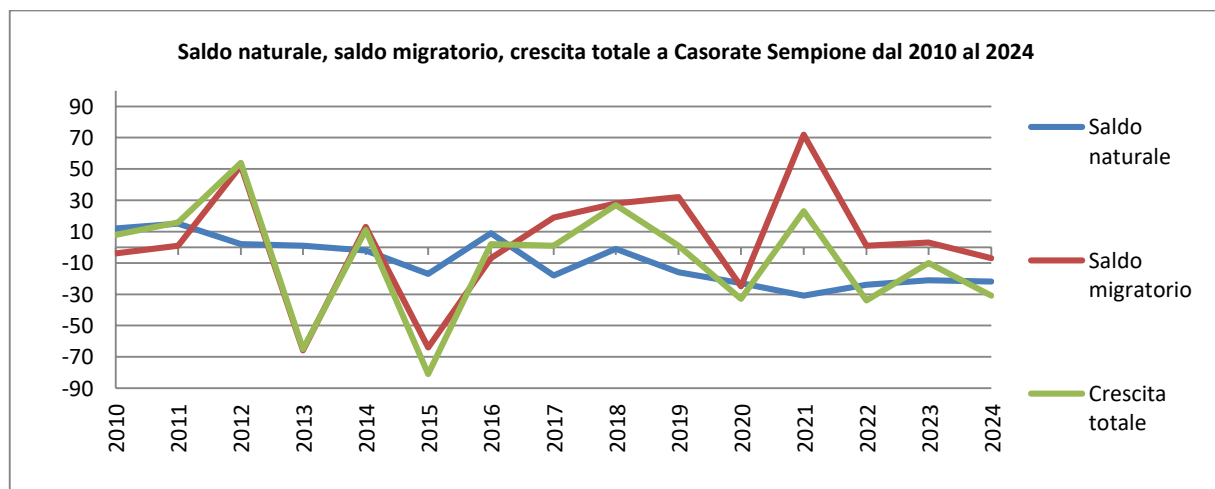
- una quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);

- una quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

Nel caso di Casorate Sempione, realtà di piccole dimensioni, ma ubicata in un ambito territoriale dove l'interazione tra le variabili economiche e quelle demografiche è di forte intensità, la crescita economica corrisponde ad una crescita della domanda di lavoro e quindi attrattività demografica.

Certamente la dinamica demografica prevedibile per Casorate Sempione dipenderà dalla qualità ambientale, dai prezzi delle abitazioni, accessibilità al mercato del lavoro e dalla presenza di reti infrastrutturali principali di notevole importanza per lo sviluppo.

Come si può vedere nel grafico che segue, negli anni dal 2013 al 2024 l'andamento del numero dei residenti a Casorate Sempione ha registrato una tendenza altalenante. Questo viene tenuto sotto controllo dall'andamento del saldo migratorio, che compensa parzialmente l'andamento naturale (differenza nati-morti), il quale ogni anno ha generato una costante diminuzione degli abitanti.



(Fonte: Ns. Elaborazioni su dati Istat e comunali)

La dinamica occupazione di Casorate Sempione e la vicinanza a centri di occupazione sono elementi che determinano una crescita demografica, soprattutto viste le esigenze di crescita delle attività già insediate, la richiesta di apertura di nuove attività, attrazione di attività dai territori limitrofi.

Sulla base di quanto detto, si è fatta **una prima valutazione** per la determinazione di una previsione sull'aumento della popolazione residente a Casorate Sempione nei prossimi dieci anni, in relazione alle nostre precedenti riflessioni, alle previsioni ISTAT anni 2021-2070 e alla successiva tabella, che contiene una nostra elaborazione a partire dai dati ricavati dalla ricerca promossa da Regione Lombardia "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento di suolo (l.r. 31/2014)" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME:

Previsioni della popolazione – ISTAT				
Provincia/Regione	Popolazione totale (31 dicembre 2024)	Popolazione prevista al 2034	Variazione v.a. 2034-2024	Variazione % 2034-2024
Regione Lombardia	10.033.918	10.193.817	159.899	1,59%
Provincia di Varese	882.592	880.695	-1.897	-0,21%
Casorate Sempione	5.596	5.668	72	1,28%

Previsioni delle famiglie – ISTAT				
Provincia/Regione	Famiglie totali (31 dicembre 2024)	Famiglie previste 2034	Variazione v.a. 2034-2024	Variazione % 2034-2024
Regione Lombardia	4.575.279	4.816.887	241.608	+5,28%

Fonte: Dati Istat

PREVISIONI POPOLAZIONE CRESME			
Proiezioni anno 2034	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	5457	5535	5625
Famiglie	2457	2489	2524

Fonte: Ns elaborazioni su Dati CRESME

Considerando però gli indirizzi di verifica fissati dal PTR che richiedono un esame non solo demografico, ma più attento di quale sarà il fabbisogno insediativo, si è proceduto ad eseguire le seguenti valutazioni.

In base ai criteri regionali il fabbisogno primario teorico è dato dalla differenza tra domanda e offerta nell'arco temporale considerato del piano (10 anni) assumendo, come unità di riferimento, la quantità di alloggi presenti e il numero delle famiglie (esistenti o previste di nuovo insediamento).

Pertanto si procede con la valutazione della previsione delle nuove famiglie attese e del numero dei nuovi alloggi necessari PARTENDO DAI DATI ISTAT:

Popolazione per sesso e classi quinquennali di età al 1° gennaio 2035, scenario mediano
Comune: Casorate Sempione

Classe di età	Maschi	Femmine	Totale
00-04	109	103	212
05-09	102	95	197
10-14	94	96	190
15-19	113	110	223
20-24	128	139	267
25-29	186	153	339
30-34	173	163	336
35-39	172	151	323
40-44	167	160	327
45-49	164	162	326
50-54	176	166	342
55-59	213	214	427
60-64	218	251	469
65-69	238	226	464
70-74	188	206	394
75-79	131	171	302
80-84	101	135	236
85-89	70	105	175
90-94	30	52	82
95+	10	27	37

Fonte: demo ISTAT

Le previsioni comunali della popolazione recentemente pubblicate da ISTAT per Casorate Sempione, ipotizzano per il 31.12.2034, secondo lo scenario mediano, un aumento percentuale del 1,29%, corrispondente ad un incremento di 72 persone per un totale di residenti di 5.668 unità, valore superiore alle previsioni Cresme scenario alto.

Si calcola che, in base all'andamento dei valori provinciali e alle previsioni ISTAT a livello regionale, ma anche nello specifico alla tendenza dei dati comunali, il numero dei componenti medi della famiglia si potranno attestare nei prossimi 10 anni in 2,17 (valore calcolato attraverso la valutazione della variazione dei componenti delle famiglie nell'arco temporale 2014-2024) persone per nucleo.

Da tale dato si determina un aumento di famiglie pari a 33 unità in 10 anni.

Non avendo a disposizione ulteriori strumenti per il calcolo della previsione delle famiglie a livello comunale, si ritiene di considerare prudenzialmente un aumento di 40 famiglie in 10 anni, valore intermedio tra le previsioni ISTAT (33 unità) e i dati CRESME (48 unità).

Le valutazioni sono state confrontate ed interpretate anche con i dati reperiti dal comune e dall'Agenzia delle entrate che vengono riassunti nella seguente tabella.

Patrimonio edilizio anno

Anno	Totale Unità immobiliari (**)	N° alloggi occupati (*)	N° alloggi vuoti (*)	Secondo case (*)	Nuclei familiari
2024	2992	2450	96	446	2476

(*) Dato comunicato dal comune di Casorate Sempione

(**) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare ed ultimo ricevuto (non comprensivo delle Unità immobiliari in categoria A10)

Quota di abitazioni da adibire ad altri usi compatibili / complementari alla residenza

E' necessario prevedere una quota di abitazioni da adibire ad altri usi (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.).

A seguito di interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare, è emerso per l'anno 2024 il numero di 25 unità immobiliari censite in categoria A10.

Quota di fabbisogno immobiliare frizionale

La quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, viene stimata a partire dai volumi di compravendita comunale registrati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato immobiliare – Consultazione valori immobiliari dichiarati) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN): per il comune di Casorate Sempione risultano 82 atti di compravendita di unità immobiliari, si può pertanto considerare indicativamente una quota di fabbisogno immobiliare frizionale pari a 82 unità.

Valutazione degli alloggi considerati vuoti

Per alloggi vuoti si intendono quelli non occupati, per un periodo superiore ai 6 mesi, da famiglie residenti come prima casa o da persone non residenti come casa per vacanza.

Il dato indicato nella precedente tabella, pari a 96 unità, è stato ulteriormente verificato attraverso le seguenti valutazioni.

Attraverso la banca dati del Comune relativa alle pratiche edilizie è stato possibile verificare la tipologia dei proprietari, se vi fossero interventi edilizi in corso e quindi anche la motivazione della chiusura.

È emerso pertanto che alcuni di questi alloggi considerati vuoti si trovano in edifici nei quali sono in corso interventi edilizi di manutenzione straordinaria per singole unità abitative (per quelli chiusi da meno tempo) e di risanamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione dell'intero edificio (per quelli chiusi da più tempo). Si è considerato inoltre che alcune situazioni, nello specifico quelle relative ai cambi d'uso e quelle di accorpamento di due alloggi in uno, possono determinare una sovrastima degli alloggi ed in particolare di quelli vuoti.

Gli alloggi non occupati costituiscono una quota relativamente ridotta, determinata dalla crescente mobilità residenziale delle persone e delle famiglie, assimilabile ad un "vuoto" legato ai tempi per effettuare interventi di riqualificazione degli alloggi e ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto.

Attraverso la verifica, per conoscenza del territorio, fatta dal tecnico comunale si è calcolato che sono presenti altri alloggi che non sono messi sul mercato, per scelta da parte del proprietario, di tenerli liberi per future esigenze familiari o preservarli da problematiche determinate con l'affitto degli stessi (canoni non pagati, occupazione, sfratti ecc...)

Pertanto si può considerare che solo una parte degli alloggi potrà essere rimesso nel mercato, pari a circa 30 unità immobiliari.

Stima totale del fabbisogno residenziale

Si prevede pertanto un massimo incrementale in termini di **nuove** unità immobiliari tendenzialmente attese pari a:

- + 4 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari per un totale di 40 alloggi
- + 25 alloggi ad uso non residenziale (altri usi) (numero invariabile garantito)
- + 82 unità per mercato immobiliare (numero invariabile garantito)

Totale 147 alloggi necessari per i prossimi 10 anni

Pertanto si dovrà prevedere per il prossimo arco decennale la costruzione di:

117 nuove unità (12 circa alloggi/anno) e il recupero di circa 30 alloggi in dieci anni

Stima proporzione volume residenziale / nucleo familiare

Per la valutazione della capacità insediativa, la Regione ha indicato come parametro di riferimento un valore medio di 150 mc/abitanti; è stata attribuita ai comuni la facoltà di modificare, in aumento o in diminuzione, tale valore (non a caso definito valore medio) in relazione alle reali caratteristiche del sistema abitativo locale (indici di affollamento e tipologie edilizie esistenti o previste). In altri termini, viene riconosciuta ai comuni la possibilità di un'autonoma valutazione di realtà insediative che si discostino dal valore medio regionale, in riferimento sia all'intero territorio comunale, sia a particolari enclaves insediative, purché tale valutazione sia suffragata da adeguata motivazione.

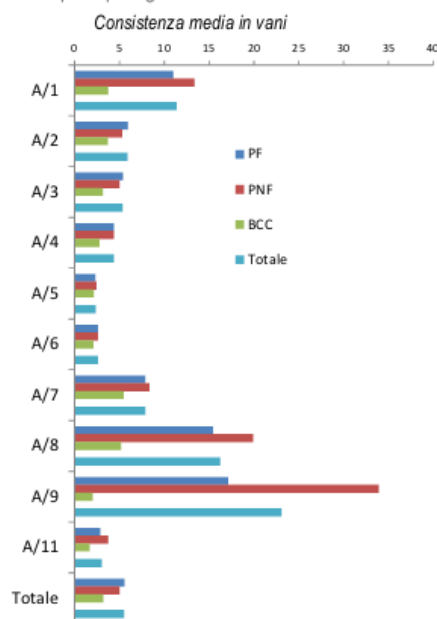
Per tale motivo si è provveduto ad effettuare il calcolo attraverso i dati ricavabili dal Dbt, del valore della volumetria esistente di tipo residenziale nel comune di Casorate Sempione. Il dato così ricavato è di 1.305.570mc da cui detraiamo almento il 15% per volumi ritenuti non utilizzabili (1.109.734)

Se rapportiamo il numero dei residenti attuali con la volumetria residenziale, il rapporto mc/ abitanti per Casorate Sempione risulta essere pari a 198 pari a 66 mq / abitante.

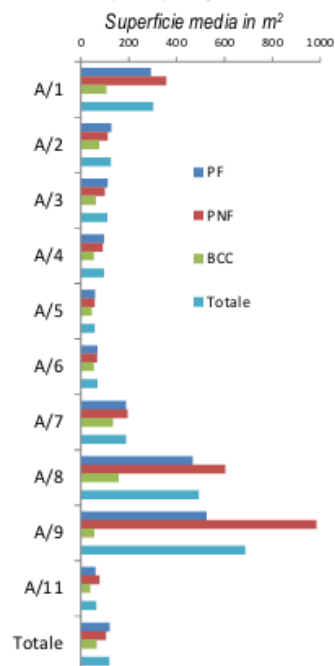
Ad ulteriore verifica si sono esaminate le statistiche catastali a livello nazionale pubblicate nell'anno 2024 e i dati sulla consistenza degli alloggi, numero dei vani e superficie, forniti sempre dall'Agenzia delle Entrate.

Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	11,0	13,3	3,8	11,4
A/2	5,9	5,3	3,7	5,9
A/3	5,4	5,0	3,1	5,3
A/4	4,4	4,4	2,7	4,4
A/5	2,3	2,4	2,1	2,3
A/6	2,6	2,6	2,1	2,6
A/7	7,9	,3	5,5	7,9
A/8	15,4	19,9	5,2	16,2
A/9	17,1	33,9	2,0	23,1
A/11	2,9	3,7	1,6	3,0
Totale	5,5	5,0	3,2	5,5

Tabella 9: Superficie media (m²) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	290	357	107	301
A/2	126	111	76	125
A/3	111	100	62	110
A/4	96	91	54	95
A/5	58	57	45	58
A/6	68	68	54	68
A/7	187	195	133	187
A/8	467	602	157	491
A/9	524	983	55	686
A/11	61	78	38	64
Totale	119	105	65	118



Si riportano di seguito i dati delle unità immobiliari del comune di Casorate Sempione riferiti al 2024, forniti da Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare

Categoria	Totale UIU	Totale consistenza in vani	Consistenza media	Totale rendita
A02	1299	7603	5,9	705.025
A03	997	5342	5,4	357.891
A04	376	1647	4,4	69.699
A05	19	53	2,8	2.053
A06	22	60	2,7	2.058
A07	252	2171	8,6	204.834
A08	27	251	9,3	31.687
A10	25	85	3,4	19.405
Totali	3017	17.212	5,7	1.392.652

Si procede quindi con la verifica proporzionale del valore della superficie media in mq delle abitazioni comunali, per categoria catastale:

Categoria	Proporzione: sup. media Oss : n. medio vani Oss = X : n. medio vani UIU comunale	X = sup. media in mq delle unità immobiliari comunali per categoria	Totale UIU comune	Superficie totale (mq) comunale per categoria
A02	125 : 5,9 = X : 5,9	125	1299	162.375,00
A03	110 : 5,3 = X : 5,4	112,1	997	111.763,70
A04	95 : 4,4 = X : 4,4	95	376	35.720,00
A05	58 : 2,3 = X : 2,8	70,6	19	1.341,40
A06	68 : 2,6 = X : 2,7	70,6	22	1.553,20
A07	187 : 7,9 = X : 8,6	203,6	252	51.307,20
A08	491 : 16,2 = X : 9,3	281,9	27	7.611,30
Totali			2992	371.671,80

Il valore medio di metri quadri per nucleo familiare risulta pertanto essere di circa 147 mq. corrispondente a 67 mq per abitante.

Con la doppia verifica fatta, in base al volume calcolato dal Dbt si assume per tale piano il valore corrispondente a 67 mq di SI per abitante, valore che conferma quello utilizzato nel piano vigente.

6. OBIETTIVI E STRATEGIE DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT

Gli obiettivi e le strategie della Variante Generale al PGT sono stati formalizzati dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 18-05-2023.

Le strategie enunciate a suo tempo, nella redazione del PGT vigente, miravano a limitare l'espansione delle aree edificate, a non compromettere gli spazi verdi residui, mantenendo i corridoi ecologici, a valorizzare e riqualificare gli ambiti edificati esistenti.

La variante generale prende le mosse da queste strategie, applicandone i medesimi criteri e declinandoli in riferimento agli obiettivi tematici del PTR (Piano Territoriale Regionale) e del PPR (Piano Paesistico Regionale), come qui di seguito argomentato, introducendo quale ulteriore strumento, funzionale alla definizione del consumo di suolo, la sua verifica non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi, finalizzata al contenimento del consumo di suolo stesso, in conformità con i criteri del PTR.

La cornice di senso sottesa alla Variante Generale è data dagli obiettivi formulati dalla Giunta Comunale che possono essere così sintetizzati:

- salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;
- protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;
- contenimento e limitazione del consumo di suolo;
- sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;
- promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;
- recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;
- valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali;

L'attuazione di tali obiettivi deve avvenire nel rispetto di criteri volti alla salvaguardia del sistema agricolo e alla valorizzazione ambientale del territorio non edificato.

Come già specificato nella fase di ascolto di costruzione del piano si è convenuto che la sostenibilità ambientale, sarà definita attraverso il processo di valutazione ambientale;

Si indicano di conseguenza i seguenti indirizzi operativi:

- limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali;
- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali) connessi alle locali pratiche agricole;
- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche, in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- promuovere la realizzazione di superfici permeabili per migliorare la capacità di assorbimento delle acque meteoriche, incentivando anche interventi di de-impermeabilizzazione delle aree già urbanizzate;
- tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche).

Inoltre, alla luce di una aggiornata nozione di paesaggio, derivata dalla Convenzione Europea del paesaggio e dall'art. 131 del D.lgs. 42/2004, gli elementi su cui il piano intende porre attenzione sono:

- i parchi afferenti a ville posti nelle aree esterne all'abitato, che, come il patrimonio naturale agricolo e boschivo, il Piano intende tutelare; tali presenze costituiscono elementi di particolare pregio paesistico sia per le caratteristiche morfologiche e naturalistiche intrinseche, sia per gli aspetti culturali e storici;
- le aree boscate, privilegiando e consolidando gli aggregati autoctoni esistenti, evitando l'uso di essenze alloctone e conservando la funzionalità dei sentieri boschivi esistenti;
- la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero ed a

individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente, in ragione delle caratteristiche degli immobili stessi;

- con riferimento all'ambito territoriale del Parco San Giorgio, tenuto conto che l'edificio è di buona valenza architettonica ma in condizioni vetuste e solo parzialmente utilizzato ed è ubicato in un'area boschiva di notevole valore ambientale, obiettivo del piano è mantenere valore ed identità a questa porzione di territorio comunale attraverso il mantenimento, la pulizia e la riqualificazione del patrimonio boschivo esistente; intervenire sull'edificio con interventi di riqualificazione e riuso funzionale, nel rispetto degli elementi formali originali;
- il contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediativo indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

Dal punto di vista ambientale le principali strategie di tutela della rete ecologica sono:

- la conservazione e la valorizzazione dei collegamenti tra le diverse aree di rilevante interesse ambientale-paesistico attraverso i corridoi ecologici, intesi come passaggi faunistici tra le diverse aree naturali;
- la limitazione degli interventi di urbanizzazione (abitazioni, recinzioni, ecc.) nelle core-area e nei corridoi ecologici, rimuovendo o bypassando elementi di interferenza (ad esempio posando passaggi faunistici, sostituendo le recinzioni utilizzando quelle a maglia larga, ecc.);
- il coordinamento della rete verde comunale con il territorio rurale, assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- la salvaguardia dei varchi tra gli insediamenti esistenti e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- l'individuazione e valorizzazione della sentieristica, con definizione di indirizzi e di norme finalizzati al mantenimento, la cura e la pulizia dei percorsi naturalistici e delle piste ciclopeditoni;
- l'indicazione delle azioni di mitigazione delle infrastrutture della viabilità.

Il piano assume i seguenti criteri volti alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione del patrimonio edilizio:

- con riferimento alla primaria esigenza dell'abitazione e la compatibilità con le esigenze di tutela del territorio, il piano mirerà al completamento dei lotti interclusi, mantenendo pressoché inalterato il perimetro del tessuto urbano consolidato esistente;
- attraverso l'introduzione di norme incentivanti, il piano persegue il riuso del patrimonio edilizio esistente, garantendone, allo stesso tempo, la preservazione in termini di identificazione e tutela degli elementi caratteristici della storia e della cultura materiale che caratterizzano l'ambiente costruito per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la rimozione delle opere edilizie valutate come incongrue, che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione e la permeabilizzazione dei suoli recuperati;
- recepire i più recenti orientamenti normativi in materia edilizia (legittimo affidamento, trattamento dei manufatti ante 1967, dispositivi introdotti dal decreto "salva casa", onerosità legata al carico insediativo, limitazione dell'indifferenza funzionale);
- gli ambiti di trasformazione o di completamento posti in aree già urbanizzate o prossime al tessuto consolidato, interessati da processi di attuazione in itinere, verranno per la maggior parte confermati con l'introduzione di semplificazioni procedurali.

Infine, si definiscono i seguenti criteri per favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico nel rispetto della sostenibilità economica, intesa come esito di una serie di interventi volti a favorire il mantenimento delle attività produttive e commerciali, oltreché ad accogliere nuove esigenze dettate dal contesto infrastrutturale ed aeroportuale:

- dal punto di vista dello sviluppo economico, ed in particolare in risposta alle esigenze espresse dagli operatori locali, in fase di presentazione delle istanze, si persegue l'obiettivo di favorire la concentrazione degli insediamenti produttivi, confermando gli ambiti di trasformazione o di riqualificazione in adiacenza ad aree già impegnate dalle attività economiche. A tal fine si promuove l'integrazione del sistema produttivo,

commerciale, terziario e dei servizi con il tessuto sociale, agevolando l'introduzione delle varie funzioni nello stesso tessuto consolidato, così da favorire le variabili del mercato attuale che, come è noto, è in continua evoluzione soprattutto nell'ambito territoriale di Malpensa.

- 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 affronta 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.

Altri criteri che il Piano introdurrà attraverso la definizione delle proprie norme riguarderanno:

- l'ammissione nelle zone centrali del paese di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio, individuando incentivi per la qualità dell'offerta;
- la promozione e la riconversione delle aree dimesse con altre funzioni compatibili con la residenza;
- l'ammissione di funzioni terziarie nei vari ambiti sia di tessuto consolidato, sia di trasformazione sia di riqualificazione, di modo che possano così interagire con il sistema produttivo economico e dei servizi consentendo comunque la diffusa e generica destinazione d'uso di attività di tipo terziario o commerciale limitato agli esercizi di vicinato, nel rispetto delle indicazioni di natura urbanistica contenute nelle disposizioni attuative in tema di commercio, emanate da Regione Lombardia;

In tema di Servizi la variante, muovendo da un'idea di città pubblica attenta, come già detto alla sostenibilità sociale, intesa come la capacità di mantenere una qualità dell'abitare in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini, in termini di servizi e di prestazioni urbane, e di attrarre la domanda di residenzialità anche sovracomunale, intende:

- favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi essenziali, garantendone una corretta distribuzione nel territorio;
- prevedere nuove aree pubbliche per la sosta in zone strategiche del tessuto urbanizzato soprattutto nel centro storico;
- prevedere il ricorso a particolari dispositivi compensativi al fine di evitare di acquisire direttamente aree da destinare a servizi;
- continuare con il potenziamento del sistema della mobilità pedonale completando la creazione di nuove connessioni ciclabili.

7. STRATEGIE DI PROGETTO: DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

Le strategie del progetto urbanistico vengono declinate in azioni all'interno dei tre atti costituenti il PGT (il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole), ognuno dei quali, per le rispettive competenze, regola le trasformazioni con la propria indipendenza e all'interno di un percorso coordinato, concorrendo alla costruzione e al governo dello sviluppo territoriale previsto.

DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, le cui previsioni sono raffigurate nell'elaborato grafico DdP10 Previsioni del Documento di Piano e strategie, interpreta urbanisticamente le strategie del PGT e individua per l'intero territorio comunale gli ambiti territoriali sottoposti alla sua disciplina in attuazione degli obiettivi e strategie definite nel precedente capitolo 7 della presente relazione.

Nel dettaglio le modifiche che sono state apportate dal Documento di Piano sono state le seguenti.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	Destinazione d'uso	Superficie mq
AT.1 – via Il Giugno	Destinazione attività economiche	9.300
AT.2 – via F.lli Bandiera	Destinazione residenziale	6.760
AT.3.1 - via Medaglie D'oro	Destinazione residenziale	9.705
AT3.2 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche	6.405
AT3.3 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche anche M.S.V.	8.560
AT.4 - via medaglie d'oro	Destinazione attività economiche	17.905
AT.5 - via medaglie d'oro	Destinazione attività economiche	10.485
AT.6 – via Toti – Macallè- via Battisti C.	Destinazione residenziale	19.150

Gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente e così denominati APR3a, APR4a e APR5 e il PdCC APR29 sono stati riconosciuti come interventi in itinere.

Premesso che la numerazione degli ambiti è stata rivista nel suo complesso modificando la sigla da APR a AT, per renderli più leggibili, sono stati rinumerati alcuni ambiti, che vengono richiamati nella precedente tabella, che in parte riprendono i contenuti in quelli vigenti e in alcuni casi rivedono in riduzione le superfici.

Sono stati rivisti gli ambiti denominati, nel piano vigente, con le sigle APR8-APR9-APR10-APP5 riproponendoli nell'ambito della rigenerazione.

Pertanto la variante prevede due ambiti (AR.1 e AR.3 da destinare ad attività economiche, mentre nell'ambito AR.2 gli interventi potranno essere finalizzati al recupero del volume ai fini residenziali.

AMBITI DI RIGENERAZIONE

	Descrizione	Destinazione	Superficie mq
AR.1	Area dismessa di via C. Battisti	Residenziale	4.590
AR.2	Area dismessa di via Macallé	Residenziale	2.830
AR.3	Area dismessa di via Milano	Servizi pubblici, verde e parcheggi	3.180
AR.4	Area oratorio ed ex cinema	Attività economiche	5.595

PIANO DEI SERVIZI

In generale, il Piano dei servizi ha il compito di:

- assicurare la prevista dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessaria a soddisfare le esigenze stimate;
- recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate negli ambiti di rigenerazione;
- precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale.

La variante del PGT ha rivisto dotazione esistente di attrezzature pubbliche a seguito attuazione parziale delle previsioni del Piano vigente che viene qui di seguito riepilogata.

SINTESI SERVIZI ESISTENTI

Sigla	Descrizione	Superficie fondiaria (mq)
Servizi e attrezzature esistenti		
I	Servizi e attrezzature per l'istruzione	10 205
IC	Servizi e attrezzature di interesse comune	5 955
SR	Strutture religiose	13 410
GS	Aree e attrezzature per il gioco e lo sport	62 970
V	Aree verdi / Verde attrezzato	43 915
P	Parcheggi pubblici	39 515
ERP	Edifici di Edilizia Residenziale Pubblica	43 190
Cim	Cimitero	13 215
IT	Servizi e attrezzature di interesse tecnologico	8 425
SS	Servizi e attrezzature private di interesse sovracomunale	495 775

La dotazione attuale di attrezzature al servizio della residenza ammonta a 189.185 mq.

Per quanto riguarda invece la **nuova previsione di aree per servizi** la variante di piano prevede l'acquisizione al patrimonio delle seguenti aree:

Sigla	Descrizione	Superficie fondiaria (mq)
Servizi e attrezzature di progetto		51 795
Cim.2	Ampliamento cimitero	2 565
GS.03	Area verde per il gioco e lo sport	2 995
IC.10	Centro polifunzionale	980
P.54	Parcheggio di via Trento	255
P.55	Parcheggio di via San Giorgio	430
P.56	Ampliamento parcheggio di via Marconi	500
V.10	Area verde di via Trento	16 305
V.11	Area verde di via Trento	5 460
V.12	Area verde comunale di via Solferino	3 010
V.13	Area verde di via Roma	19 295

La dotazione prevista di attrezzature al servizio della residenza ammonta a **51.795 mq.**

DA TALE TABELLA SI DEDUCE CHE IL TOTALE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA (escludendo le aree Erp) SONO 189.185 SE SI AGGIUNGONO I 51.795 MQ PREVISTI, IL TOTALE DI AREE PUBBLICHE CHE LA VARIANTE GENERALE PREVEDE E' DI 240.980 MQ.

Alcuni servizi verranno acquisiti a seguito attuazione degli ambiti di completamento, di trasformazione e soprattutto a seguito attuazione degli ambiti di rigenerazione urbana (AR) da parte dei privati.

La verifica dimensionale della dotazione di attrezzature pubbliche previste dalla variante rispetto a quella prospettata nel precedente PGT è la seguente.

240.980 mq/5.915 (capacità teorica di piano al 2034 = 40,74 mq/ab.

Da ciò si deduce che a lo standard residenziale per abitante, nel periodo di attuazione del piano è stato rivisto in aumento

Per la valutazione delle nuove aree per servizi da realizzare in attuazione dei nuovi interventi assoggettati a Piano attuativo PdCC o PII, si propone di fare riferimento al parametro di 40,00mq/ ab.

PIANO DELLE REGOLE

Il PdR ha invece il compito di:

- disciplinare gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprese le aree libere intercluse o di completamento, i centri storici e i nuclei di antica formazione, comunque l'intero territorio comunale fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- in particolare il PdR individua e disciplina:
- gli interventi ammessi nei centri storici, prevedendo la possibilità di inserimenti di mix funzionali e l'incentivazione per la localizzazione di funzioni socializzanti;
- definizione della tipologia degli interventi ammessi nell'ambito del tessuto consolidato e degli ambiti di completamento.
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ritenute meritevoli di valorizzazione a livello locale;
- le aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica;
- i vincoli e le classi di fattibilità in ordine alla componente geologica

Nel dettaglio le modifiche che sono state apportate dal Piano delle Regole sono state le seguenti.

Premesso che la numerazione degli ambiti è stata rivista nel suo complesso, quindi rinumerando gli ambiti che vengono riconfermati con la presente variante, si è previsto di:

- riproporre i seguenti n. 4 ambiti di completamento di cui:
 - 1 ambito (AC5 ex APR39) a destinazione residenziale
 - 1 ambito (AC1 ex APR7) a destinazione attività economiche
 - 1 ambito AC.3 ex APR28 Destinazione attività economiche
 - 1 ambito AC.4 ex APR37a Destinazione residenziale- turistico- ricettiva
- introdurre i seguenti nuovi ambiti di completamento:
 - AC.2 nuova previsione Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato)
 - AC.6 nuova previsione Destinazione attività economiche
 - AC.7 nuova previsione Destinazione attività economiche
 - AC.8 nuova previsione Destinazione servizi (ambito già edificato)

Il dimensionamento di tali piani è riportato nella seguente tabella.

AMBITI DI COMPLETAMENTO

	DESTINAZIONE	Superficie mq
AC.1 ex APR7	Destinazione attività economiche	2.305
AC.2 nuova previsione	Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato)	10.910
AC.3 ex APR28	Destinazione attività economiche	3.130
AC.4 ex APR37a	Destinazione residenziale- turistico- ricettiva	7.835
AC.5 ex APR39	Destinazione residenziale	2.765
AC.6 nuova previsione	Destinazione attività economiche	4.295
AC.7 nuova previsione	Destinazione attività economiche	3.095
AC.8 nuova previsione	Destinazione servizi (ambito già edificato)	2.870

CORPO NORMATIVO DEL NUOVO PIANO STRUTTURA DEL TESTO NORMATIVO VIGENTE

Si propone di modificare la struttura delle norme vigenti, provvedendo ad integrarla anche in riferimento alle nuove normative entrate in vigore; chiarirla nei punti che possono essere di difficile interpretazione e introdurre nuovi concetti e modalità che dovrebbero facilitare la realizzazione dei progetti.

CENTRO STORICO - INTERVENTI DEFINITI PER MODALITA' DI INTERVENTO

Il riferirsi a specifiche tipologie di interventi da prevedersi su ogni edificio viene superata con la definizione di una normativa che privilegia l'intervento e l'approfondimento fatto in sede progettuale, nella presentazione delle pratiche; attivando una serie di livelli di analisi che dovranno evidenziare e sostenere la scelta ed i contenuti di recupero e valorizzazione di ciascun edificio.

In generale le prescrizioni dei materiali da utilizzare, proposte nell'attuale Piano, sono quelle riportate nell'Allegato 1 alle NTA del PdR, definito come *"REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER IL CENTRO STORICO"*

TESSUTO CONSOLIDATO TUC

Il nuovo piano vigente classifica in 3 tipi di zone le aree residenziali e in una unica zona le attività della produzione dettando per ciascuna zona limiti di densità altezza e destinazioni d'uso ammesse.

Data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, la variante non prevede la cedibilità su base generalizzata dei crediti compensativi. Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi confinanti presenti nel tessuto diffuso a prevalente destinazione residenziale e nel tessuto di tutela ambientale, paesaggistica e

funzionale, nonché negli ambiti di completamento (AC) residenziali, nel rispetto dei limiti e parametri massimi ammessi in ciascun ambito di completamento.

Si propone di ridurre la tipologia dei tessuti residenziali nelle seguenti classificazioni:

- Tessuto residenziale diffuso a prevalente destinazione residenziale
- Tessuto residenziale di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale
- Tessuto degli insediamenti di interesse storico ambientale

Mentre le funzioni produttive, terziarie e commerciali consolidate vengono classificate in un unico tessuto:

- Tessuto delle attività economiche

SISTEMI INCENTIVALI E PREMIALI COMPENSATIVI

L'amministrazione comunale persegue gli obiettivi di ordine insediativo (recupero edifici e siti dismessi), anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati, azione che si esplica **nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali, espressi in metri cubi ed esplicabili sullo stesso fondo.**

Il Piano delle Regole detta le norme a cui il Comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica:

- **nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali esplicabili sul fondo** al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali.
- **nel riconoscimento della misura incentivale volumetrica secondo l'art 19 delle NTA del PdR in attuazione dei criteri contenuti nella l.r. 11 marzo 2005, n. 12.**

Il presente Piano prevede che le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

TRASFERIMENTO DELLE VOLUMETRIE ANCHE IN AMBITI NON CONTERMINI MA OMOGENEI PER DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI

E' consentito il trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di pertinenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di vincolo non aedificandi, con eventuale obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde.

INDICI MINIMI E MASSIMI DI RIFERIMENTO

In ciascun tessuto con funzioni residenziali, verrà stabilito un indice di fabbricabilità di base, con il quale si potrà dimensionare l'intervento, così come un indice massimo di edificabilità che rappresenterà il tetto massimo, che non potrà essere superato in termini di volume a seguito al ricorso a sistemi premiali e compensativi e di trasferimento volumetrico. Tale Indice massimo fondiario potrà essere incrementato con le percentuali stabilite dal PGT in base ai criteri regionali.

VIABILITA'

Per quanto riguarda il sistema esistente della viabilità pubblica, tranne per alcuni casi specifici, in cui occorre graficamente indicare gli arretramenti o gli allineamenti da rispettare verranno definiti a livello normativo i calibri stradali da rispettare.

MOBILITÀ SOSTENIBILE

Il Piano prevede il potenziamento della rete ciclopedonale esistente e prevista come descritto nel precedente capitolo "Mobilità".

INTERPRETAZIONE PAESISTICA DEL TERRITORIO

I beni ambientali sottoposti a varie forme di tutela e/o attenzione nel comune di Casorate Sempione sono quelli indicati nel precedente capitolo 2.8, oltre che individuati nelle tavole di Piano.

Il Piano delle Regole riveste natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale.

In questo senso il Piano delle Regole assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese e del PTC del Parco regionale del Ticino.

A partire da questa base di indicazioni il Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico che riprende le valutazioni e l'interpretazione della valenza paesistica del territorio elaborata nel vigente PGT.

La carta delle sensibilità prevede la suddivisione delle classi di sensibilità desumendole 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.

1 = Sensibilità paesistica molto bassa (sedime delle strade principali e aeroportuale)

2 = Sensibilità paesistica bassa (zone edificate del tessuto consolidato)

3 = Sensibilità paesistica media (zone edificate miste residenziali e produttive)

4 = Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)

5 = Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, infrastrutture lineari, zone in fase di riqualificazione ambientale).

Il valore paesistico del territorio è una "qualità" che prescinde dalle connotazioni oggettive dei luoghi e degli ambienti, essendo collegata alla "fruizione" (in termini positivi, al "godimento") da parte del visitatore.

Si tratta pertanto di una qualità "soggettiva", che nasce da quando concretamente esiste ed è stato già analizzato e studiato; ma che si modifica a seconda delle modalità di percezione dell'individuo.

L'analisi paesistica deve pertanto immedesimarsi nella generalità dei possibili fruitori dell'ambiente, interpretandone la risposta percettiva. Da qui, una classificazione di valori che potrebbe anche non coincidere, in scala, con i valori oggettivi emersi dalle analisi "disciplinari".

Per questo motivo, data la labilità di una valutazione per sua natura soggettiva e che si vuole invece rendere oggettiva, non si è ritenuto, al termine di ciascuna analisi, di assegnare dei valori "matematici" che attribuissero un "voto di qualità paesistica" ai singoli ambienti o alle singole emergenze del paesaggio, tracciando invece degli indirizzi tesi a preservare, a valorizzare, o a correggere ove necessario, le connotazioni paesistiche dei luoghi.

Viceversa, a livello di sintesi, le disposizioni dettate dai criteri applicativi della legge regionale e un'esigenza di omogeneità con gli altri metodi di valutazione delle qualità del territorio hanno portato necessariamente alla classificazione della superficie fisica in "aree omogenee" dotate ciascuna di uno specifico livello di "sensibilità paesistica" in base ad un'arbitraria classificazione su base numerica.

Fatto salvo quanto previsto dal Piano Paesistico Regionale e dal PTCP di Varese, oltre che dalla normativa del presente Piano, in virtù delle peculiarità del territorio di Casorate Sempione, è necessario fissare l'attenzione su alcuni aspetti di particolare significatività il più rilevante riguarda il tipo di territorio all'interno del quale la conurbazione è inserita, fortemente urbanizzato dove le poche aree libere sono boschi residuali o spazi agricoli marginali.

In questo contesto assumono significato l'esistenza di forme di salvaguardia di rilevanza sovra comunale (Parco del Ticino) che garantiscono il mantenimento di ampi spazi boscati, di corridoi ecologici e di connessione fra le aree verdi al fine di migliorare la qualità ambientale dell'area.

In questo senso gli interventi di contenimento dell'edificazione, la valorizzazione di alcuni ambiti naturali e/o di pregio architettonico-ambientale rappresentano la componente fondamentale del Piano.

Di altro segno, ma sempre con un contenuto di valore paesistico, sono la riqualificazione e lo studio dell'infrastruttura stradale (SS 33) che attraversa il territorio comunale.

L'appartenenza dell'area di Casorate Sempione ad un progetto che si pone l'obiettivo di ricucire i sistemi verdi ed architettonici ancora esistenti, rafforza le ipotesi di qualificazione ambientale e ne incrementa le potenzialità.

8. VERIFICA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DI PIANO E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI

Le tabelle che seguono sintetizzano dal punto di vista quantitativo le previsioni del Piano, mettendo in evidenza la popolazione teorica che discende dalle previsioni stesse nonché la dotazione di aree a standard.

Nella determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT occorre riferirsi ad alcuni dati elaborati nella prima parte del presente documento e degli obiettivi fissati dalla Amministrazione comunale pertanto procedere tenendo conto della:

- necessità di rispondere alla primaria, se pur contenuta, esigenza di nuove abitazioni, determinata non tanto da una crescita dei residenti ma dall'aumento del numero delle famiglie.
- Necessità di procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione a quello appartenente ai nuclei storici.
- Si ritiene inoltre che gli stessi obiettivi primari del miglioramento della qualità della vita, dell'adeguamento dei servizi, del sostegno ad una fruizione turistico-ecologica del territorio, non possano mancare di attrarre un minimo quantitativo di popolazione dall'esterno, ovvero di favorire il consolidamento di nuove famiglie a partire da quelle già attualmente residenti.

STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	Destinazione d'uso	Superficie mq	Volume realizzabile	Abitanti insediabili
AT.2 – via F.lli Bandiera	Destinazione residenziale	6.760	5.408	27
AT.3.1 - via Medaglie D'oro	Destinazione residenziale	9.705	4.852,50	24
AT.6 – via Toti – Macallè- via Battisti C.	Destinazione residenziale	19.150	11.490	57

AMBITI DI RIGENERAZIONE

	Descrizione	Destinazione	Superficie mq	Volume realizzabile	Abitanti insediabili
AR.1	Area dismessa di via C. Battisti	Residenziale	4.590	Esistente + 20%	n.v.
AR.2	Area dismessa di via Macallè	Residenziale	2.830	Esistente + 20%	n.v.

n.v.: non valutabile

AMBITI DI COMPLETAMENTO

	Destinazione	Superficie mq	Volume realizzabile	Abitanti insediabili
AC.5 ex APR39	Destinazione residenziale	2.765	2.212	11

A cui vanno aggiunti gli abitanti che si potranno insediare nei piani in itinere

n°	Superficie (mq)	Destinazione	Indice	mc effettivi	Abitanti insediabili
APR3a	6278	residenziale	0,80 mc/mq	5022,40	25
APR4a	11637	residenziale	0,80 mc/mq	9309,60	46
APR5	9160	residenziale	0,80 mc/mq	7328	36
APR29	1381	residenziale	1,00 mc/mq	1381	7

Pertanto il volume realizzabile a livello residenziale (AT e AC) sarà complessivamente pari a mc. 47.003,50 a cui corrisponde un incremento complessivo di 233 abitanti equivalente a 107 alloggi.

Verifica del fabbisogno residenziale

Sulla base delle valutazioni fatte nel capitolo “evoluzione demografica prevedibile e stima del fabbisogno residenziale” si determina la seguente capacità insediativa teorica di massima della variante.

- Popolazione che si potrà insediare nei nuovi alloggi = 117 unità x 2,17 (componenti famiglia) = 254 abitanti
- Popolazione che si potrà insediare negli alloggi attualmente vuoti = 30 unità x 2,2 (componenti famiglia) = 65 abitanti

Pertanto, la capacità insediativa su cui verificare il piano, si attesta intorno ai 5.915 nuovi abitanti [5.596 residenti attuali + 319 previsione decennale nuovi abitanti]

Il parametro mq/abitante per Casorate Sempione è stato verificato in 67 mq/abitante o in 201 mq/abitazione.

In sintesi l'offerta di piano negli ambiti di trasformazione, di completamento e di rigenerazione permette di rispondere al fabbisogno relativo a circa 107 alloggi, mentre viene stimata un'offerta aggiuntiva di 40 nuovi alloggi/unità immobiliari nel tessuto consolidato a seguito di interventi su lotti liberi e di ampliamento dell'esistente.

Verifica rapporto superficie per servizi e capacità insediativa teorica

Nell'ambito della stima dei suddetti utenti, il fabbisogno per insediamenti residenziali può essere calcolato dal punto di vista quantitativo di 40,00 mq/ab valore superiore a quello minimo richiesto dalla legge (18,00 mq/ab)

Da cui risulterebbe.

$n \text{ 5915 ab} / 2034 \times 40,00 \text{ mq/ab} = \text{mq } 120.040$ valore in linea con le superfici previste dalla presente variante tenendo conto delle aree al momento non contabilizzabili, che verranno acquisite al patrimonio pubblico a seguito attuazione degli ambiti di trasformazione, completamento, rigenerazione e riqualificazione urbanistica.

Tale patrimonio risulta soddisfacente a livello quantitativo ma anche, in termini qualitativi, è da ritenersi più che adeguato alle esigenze dei cittadini di Gemonio.

Si rileva infatti, che tutti i servizi di base sono presenti nel territorio comunale, e che è nei programmi dell'amministrazione comunale, procedere alla riqualificazione ed integrazione degli stessi, recuperando aree e immobili già di proprietà pubblica, ma che al momento non sono utilizzati.

Riepilogo dati dimensionamento variante generale

CAPACITA' INSEDIATIVA DI PIANO 5.596 ABITANTI

VALUTAZIONE SUPERFICIE ALLOGGI PER ABITANTE 67 MQ

TOTALE ATTREZZATURE DI PIANO ESISTENTI E PREVISTE 240.980

DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PER ABITANTE MQ/AB 40,00

Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Sul lato della domanda, sarebbe necessario valutare sia la domanda **endogena** (per domanda endogena si intende la domanda generata dai processi demografici interni ai singoli comuni) che quella esogena (per domanda esogena si intende la domanda generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori) oltre a definire il livello di infrastrutturazione, gli impianti tecnologici di supporto e i servizi occorrenti.

Le necessità di ampliamento e trasferimento delle aziende insediate devono rientrare nel conteggio della domanda endogena da soddisfare.

Sulla base delle risultanze emerse dall'indagine conoscitiva e soprattutto dalla verifica delle istanze presentate dagli operatori locali che hanno espresso la necessità di ottenere ampliamenti o cambi di destinazione d'uso, sempre all'interno del sistema economico, delle proprie attività, si può chiaramente valutare che la domanda sia alta e che deve essere considerata.

Considerando la posizione privilegiata di tale territorio, rispetto al sistema di interconnessione viario e aereo si sono rilevate, rispetto alla **domanda esogena**, richieste presentate alla Amministrazione di apertura di nuove attività; si possono avanzare pertanto l'ipotesi che per i prossimi 10 anni, si registrerà una ripresa di tale settore con uno sviluppo simile a quello osservato nel passato, prima della crisi, e stimando di conseguenza la superficie territoriale occorrente la domanda esogena.

Rispetto a queste ultime il Comune verifica, ai sensi della l.r. 31/2014, l'effettiva possibilità di accogliere una parte del fabbisogno commerciale e produttivo nelle aree destinate alle funzioni economiche, in quanto le attività produttive sono tutte attive ed hanno espresso il bisogno di aumentare le superfici disponibili al loro interno, per incrementare e diversificare le attività in essere.

Inoltre nelle aree utilizzate per attività economiche è stata prevista la possibilità di contenuti adeguamenti in quanto risultano avere sfruttato quasi completamente la possibilità edificatoria dell'area in cui ricadono.

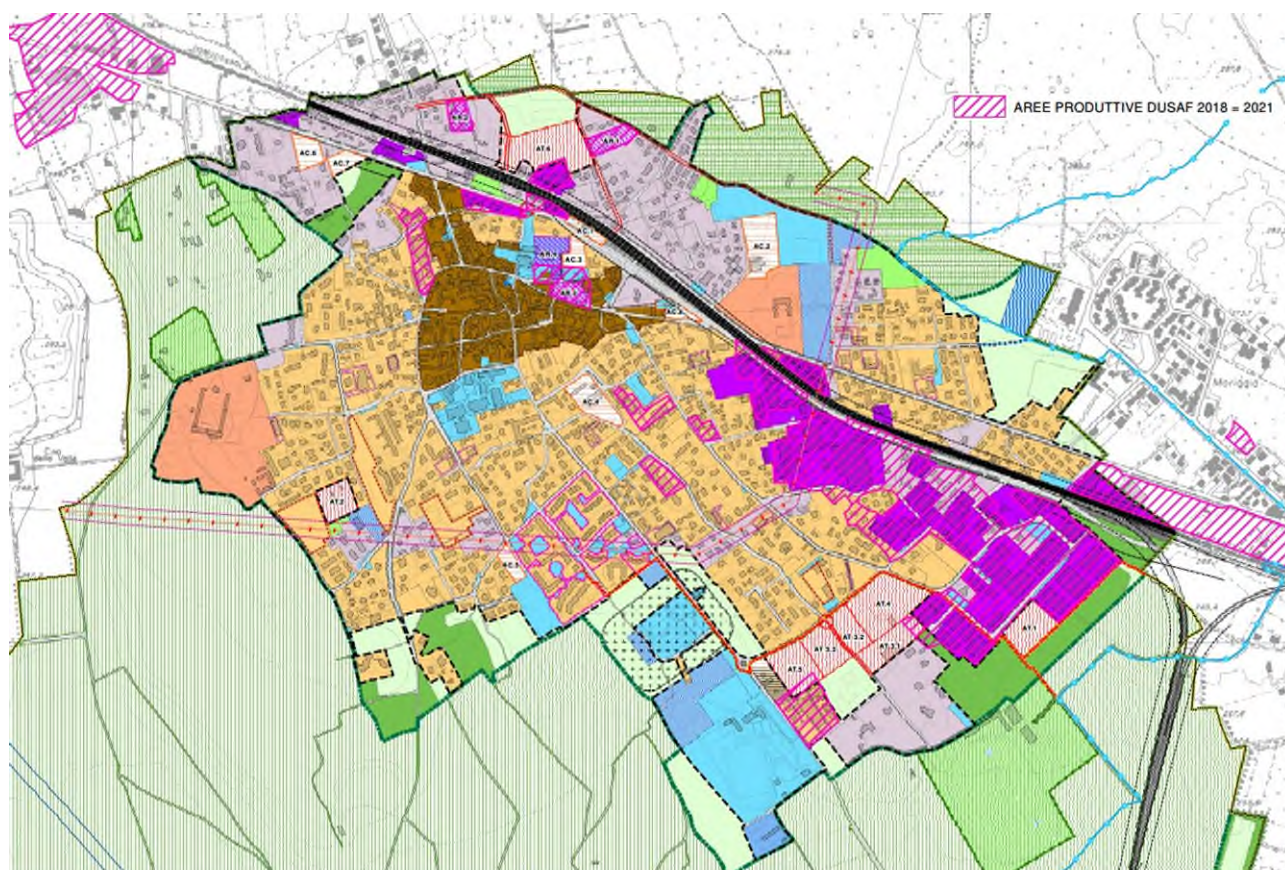
Rispetto alla domanda esogena è stata fatta una valutazione attraverso l'analisi della variazione delle superfici territoriali degli insediamenti che si sono verificati in passato.

Risulta infatti che per:

DUSAF anno 2018 alla voce insediamenti industriali artigianali commerciali vengono individuati 283.585 mq

DUSAF anno 2021 alla voce insediamenti industriali artigianali commerciali vengono individuati 283.585 mq

Facendo una verifica cartografica questi dati non possono essere ritenuti attendibili, in quanto considerano solo in parte e non correttamente le aree esistenti, come si può vedere nell'estratto qui di seguito riportato.



Pertanto si provveduto ad eseguire la seguente verifica.

Stato attuale PGT vigente:

Superficie zone per attività economiche esistenti 205.345 mq

Superficie zone per attività economiche esistenti intercluse nel Tessuto residenziale 51.490 mq

Superficie ambiti di trasformazione completamente per attività economiche previste 48.959 mq

Stato PGT variante:

Superficie zone per attività economiche esistenti 208.395 mq

Superficie zone per attività economiche esistenti intercluse nel Tessuto residenziale 51.490 mq (da non considerare perché inserite nel tessuto residenziale con possibilità di conversione a tale uso)

Superficie ambiti di trasformazione completamente per attività economiche previste 84.225 mq

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	Destinazione d'uso	Superficie mq
AT.1 – via Il Giugno	Destinazione attività economiche	9.300
AT3.2 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche	6.405
AT3.3 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche anche M.S.V.	8.560
AT.4 - via medaglie d'oro	Destinazione attività economiche	17.905
AT.5 - via medaglie d'oro	Destinazione attività economiche	10.485

SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO

	DESTINAZIONE	Superficie mq
AC.1	Destinazione attività economiche	2.305
AC.2	Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato)	10.910
AC.3	Destinazione attività economiche	3.130
AC.4	Destinazione residenziale- turistico- ricettiva	7.835
AC.6	Destinazione attività economiche	4.295
AC.7	Destinazione attività economiche	3.095

Si è fatta la seguente valutazione estrapolando la verifica delle superfici degli ambiti previsti per le attività economiche redatte nel quadro urbanistico della variante, da cui risulta che la superficie territoriale delle aree per attività economiche: produttive, commerciali, terziarie e ricettive previste è di 52.655 negli AT e 31.570 mq. negli AC.

Tale valutazione quantitativa è purtroppo poco raffrontabile, in quanto, rispetto al PGT Vigente, la variante non ha previsto nuove aree da destinare ad attività economiche, ma ha classificato in modo differente, le aree esistenti e quelle di nuova previsione; pertanto si può affermare che non si è previsto un incremento di superfici destinate ad attività economiche.

A tale stima si può considerare una previsione dell'incremento occupazionale locale indotto da Malpensa, data la sua vicinanza a Casorate.

Dall'analisi dello Stato di Fatto (Stock Esistente) risulta che non sono presenti nel territorio di Casorate aree con attività produttive dismesse, tranne che per qualche piccolo manufatto presente nel tessuto consolidato che risulta sfitto o degradato.

Al momento, sulla base di questi dati, di tali considerazioni, e tenendo conto dei "progetti strategici" e degli "obiettivi" delineati dal PTR per Malpensa e il sistema aeroportuale lombardo, si può confermare che il mantenimento delle possibilità di sviluppo previste dal PGT vigente e confermate dalla presente variante, possono soddisfare il fabbisogno per i prossimi 10 anni.

9. TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE E RECAPITO DEI REFLUI

Risorse idriche

Di seguito si riportano i dati relativi al bilancio idrico della Componente Geologica vigente.

I fabbisogni idrici potabili del Comune di Casorate Sempione risultano sostanzialmente soddisfatti dalle due opere di captazione dell'acquedotto comunale, ossia i pozzi Tensa (3) e il pozzo Valle (4). Lo sfruttamento di tali opere di captazione ha consentito negli ultimi anni di fare pienamente fronte ai fabbisogni standard della popolazione e di rispondere alle situazioni critiche di richiesta idrica senza richiedere interventi di potenziamento sul sistema di distribuzione e accumulo.

L'unico serbatoio presente, ubicato in pieno centro abitato, è dotato di una capacità di 200-250 m³ ed ha principalmente una funzione di compenso delle pressioni in rete, essendo posto ad un'altezza di circa 40 m rispetto al p.c. (quest'ultimo a quota 280 m s.l.m.).

Dai dati forniti dal Gestore della rete, si osserva che i fabbisogni attuali del comune sono pienamente soddisfatti da un sollevato dalle fonti idropotabili di circa **630.000 m³** (dato medio valutato sulla base dei sollevati dal 2004 al 2008). La disponibilità idrica potenziale dell'acquedotto comunale è comunque più elevata ed è stata assunta per le valutazioni del presente studio pari a circa **831.000 m³**, valore dato dalla sommatoria dei singoli sollevati massimi dei due pozzi, rilevati nel quinquennio in esame, che corrisponde a circa 26,4 l/s.

Le previsioni di incremento demografico derivanti dall'attuazione del P.G.T. vigente (da 5.627 a 6.491 unità residenti) avevano evidenziato l'assenza di criticità considerando un consumo totale di **23,0 l/s**. Inoltre, il bilancio idrogeologico conferma la possibilità di potenziare lo sfruttamento degli acquiferi, risultando dall'analisi discreti margini di incremento sia per la falda superficiale (che offre un margine di sfruttamento considerevole, pari a 324 l/s) che per quella profonda (che invece offre un margine più contenuto ma comunque pari a 60 l/s).

Recapito reflui

Il comune di Casorate Sempione appartiene all'agglomerato di AG01209001 di Lonate Pozzolo che recapita al depuratore Sant'Antonino gestito da ALFA, subentrato a gennaio 2021.

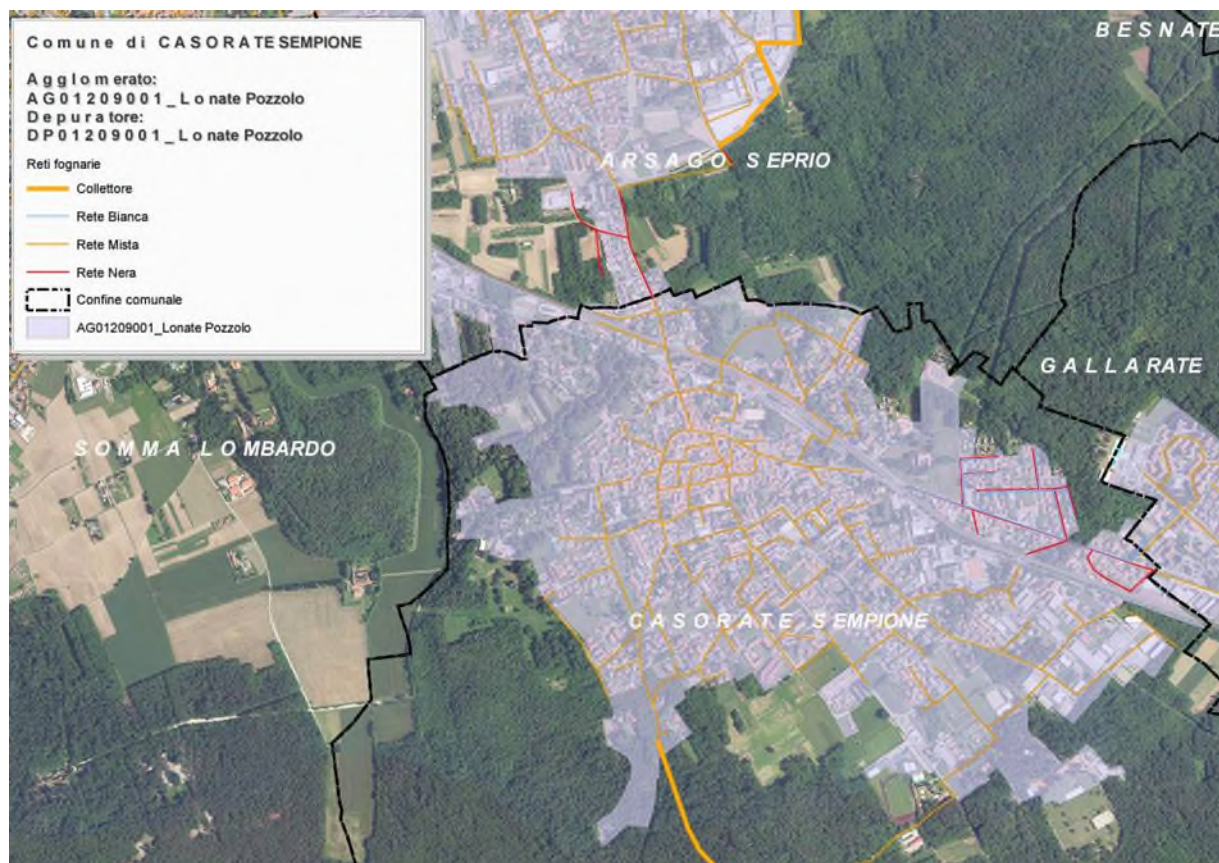


Figura 28 - Agglomerato di Casorate Sempione (ATO 11 Varese)

Descrizione impianto

L'impianto di depurazione di Sant'Antonino Ticino è ubicato in località Sant'Antonino, nel territorio comunale di Lonate Pozzolo. All'impianto confluiscono le reti di collettori che si estendono sulla superficie dei bacini imbriferi dei torrenti Arno, Rile e Tenore, destinate alla raccolta dei reflui domestici e industriali dei 25 comuni di Albizzate, Arsago Seprio, Besnate, Brunello, Busto Arsizio, Cairate, Cardano al Campo, Carnago, Caronno Varesino, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Castronno, Cavarina con Premezzo, Fagnano Olona, Ferno, Gallarate, Gazzada Schianno, Jerago con Orago, Lonate Pozzolo, Morazzone, Oggiona con S. Stefano, Samarate, Solbiate Arno, Sumirago, Vanzaghella (MI) e dell'agglomerato dell'Aeroporto di Malpensa. La rete fognaria affluente all'impianto è del tipo misto e le acque depurate vengono scaricate nel canale Industriale Vizzola. L'impianto è stato realizzato ed entrato in funzione nel 1984, data a partire dalla quale ha subito numerose modifiche strutturali ed è stato assoggettato ad ingenti interventi di adeguamento e potenziamento, in lotti successivi, l'ultimo dei quali realizzato dall'ATI Veolia e ultimato nel 2018. L'impianto, come è oggi strutturato, è stato concepito alla fine degli anni '70 per rispettare i limiti allo scarico allora vigenti, per una potenzialità pari a 450.000 A.E. e per trattare un carico idraulico influente in tempo asciutto di 5.500-6.000 mc/h. Il ricettore dello scarico è il Canale Industriale Vizzola.

Dati impianto:

- Potenzialità A.E. 397.224
- A.E. agglomerato 373.123
- Portate affluenti teoriche (mc/d) 93.281
- Portata media annuale misurata (mc/d) 102.707

10. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La l.r. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" integra e modifica la l.r. 12/2005 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, in coerenza sia con la stessa l.r. 12/2005 che con la l.r. 31/08 e al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

A livello di pianificazione regionale, l'art. 2 comma 2 della l.r. 31/2014, prevede che il PTR "precisi le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, esprimendo i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo". A norma del punto 2 lettera b-bis del comma 2 dell'art. 19 della l.r. 12/2005 (come modificato e integrato dal comma 1 lett. p), art. 3 della l.r. 31/2014) il PTR individua i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche per:

- contenere il consumo di suolo, tenendo conto delle specificità territoriali degli Ambiti territoriali omogenei, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, delle previsioni infrastrutturali, dell'estensione del suolo già edificato, del fabbisogno abitativo e del fabbisogno produttivo;
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo dei PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli Ambiti territoriali omogenei;
- indicare criteri univoci per la redazione della "Carta del consumo di suolo";
- avviare un sistema di monitoraggio applicabile ai vari livelli di pianificazione, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali.

Inoltre, il punto 3 bis) lettera c) comma 2 dell'art. 19 della l.r. 12/2005 (come modificato e integrato dal comma 1 lett. q), dell'art. 3 della l.r. 31/2014) precisa che il PTR individua un sistema di monitoraggio delle aree industriali dismesse nelle quali può essere collocata parte della capacità insediativa ammessa.

Finalità e contenuti dei criteri

I criteri sono organizzati come segue:

- la misura, ovvero la precisazione delle definizioni già contenute nella legge al fine della loro applicabilità, la determinazione delle soglie di riduzione cui il PTR intende tendere, e la specificazione di metodologie di calcolo condivise, chiare e uniformi per facilitare i confronti fra i vari livelli di pianificazione e omogeneizzare informazioni e base conoscitiva;
- la qualità, ovvero la definizione di criteri e attenzioni connesse ai caratteri dei suoli agricoli, alle specificità multifunzionali del sistema rurale, ai valori ambientali e ai fattori insediativi che devono indirizzare le scelte di governo del territorio anche in tema di contenimento del consumo di suolo. A tal fine il PTR è integrato con cartografie che descrivono il territorio a livello regionale e fornisce le relative banche dati. Tali cartografie e banche dati sono potenzialmente valide anche per gli altri livelli di pianificazione o possono essere dettagliate a scale inferiori con appositi approfondimenti come già indicato nel precedente capitolo;
- la carta del consumo di suolo dei PGT, quale strumento sia di verifica che di progetto per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo a livello locale;
- l'articolazione del territorio per Ato, ovvero il riconoscimento delle specificità territoriali e la loro breve descrizione al fine di orientare l'attività di condivisione, calibrazione e attuazione delle soglie a livello locale;
- la rigenerazione, ovvero l'individuazione degli strumenti di vario livello per l'attivazione dei processi di sostituzione, qualificazione, recupero del patrimonio territoriale, urbano, ed edilizio esistente;
- il monitoraggio, finalizzato a rendere reciprocamente disponibili fra i diversi livelli di governo del territorio un sistema di indicatori e di informazioni volti a verificare l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e a favorire la progressiva definizione del processo di co-pianificazione delineato dall'integrazione del PTR, nonché a riorientare le scelte al variare dei parametri assunti al momento del progetto di piano.

Le finalità dei criteri sono quindi molteplici:

- definire in concreto i compiti e i ruoli che devono svolgere le diverse amministrazioni, la Regione, la Città metropolitana, le Province e i Comuni per raggiungere gli obiettivi del Piano regionale in attuazione della l.r. 31/2014 e prevederne i termini di collaborazione interistituzionale;
- adottare un quadro di riferimento condiviso e un insieme di informazioni utili anche per la formazione di una base conoscitiva omogenea, indispensabile per la gestione e il monitoraggio del Piano;
- orientare le fasi iniziali del processo di co-pianificazione. Il carattere innovativo della politica introdotta dalla l.r. 31/2014 comporta infatti un periodo iniziale di sperimentazione e condivisione delle scelte pianificatorie, necessario a verificarne il grado di attuazione e le ricadute sul sistema economico-sociale e insediativo regionale, anche attraverso l'acquisizione di dati aggiornati e verificati a un livello di dettaglio maggiore rispetto a quello regionale;

- indirizzare la pianificazione nelle scelte di trasformazione, nel dare attuazione all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, nel raggiungere la soglia tendenziale regionale di riduzione del consumo di suolo, definendo gli elementi da valutare per la salvaguardia del suolo e dei valori del sistema rurale e ambientale in raccordo anche con le altre politiche regionali e con le attenzioni formulate in genere nei PTCP/PTM;
- individuare i caratteri del processo di verifica continua degli obiettivi di piano nelle successive fasi di adeguamento e monitoraggio;
- indicare un sistema di monitoraggio del consumo di suolo.

Soglie di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciali Il PTR, in attuazione di quanto previsto dalla l.r. 31/2014, individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

- per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2026;
- per il 2026, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

Inoltre, il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione indicata per il 2026 in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della Città metropolitana, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

Pertanto, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo al 2026 per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la Città metropolitana di Milano.

Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

Nel caso in cui, in sede di adeguamento alla l.r. 31/2014 o di altra variante al documento di piano, siano modificate le destinazioni d'uso, da funzione residenziale ad altra funzione urbana o viceversa, degli ambiti di trasformazione previgenti, ai fini della quantificazione della soglia di riduzione non deve essere considerata la variazione solo "nominale" (in incremento e riduzione) che ne deriva. Le valutazioni di coerenza rispetto agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo considereranno il saldo complessivo di riduzione.

Allo stesso modo, anche al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del piano comunale, il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT.

Laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione potrà essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo, fatte salve le verifiche, da parte delle Province/Città metropolitana, della coerenza rispetto ai presenti criteri di riduzione del consumo di suolo.

Tali soglie, misurate a far tempo dall'entrata in vigore della l.r. 31/2014 (2 dicembre 2014), sono tendenziali ovvero da verificare ai vari livelli di pianificazione alla luce:

- dell'adeguatezza delle informazioni disponibili. Alla scala locale sarà necessario delineare con maggiore precisione il rapporto fra offerta e domanda di nuove trasformazioni e calibrare i metodi di stima del fabbisogno;
- delle esigenze e delle criticità rilevabili a scala locale. La necessità di riduzione del consumo di suolo, evidente a tutti i livelli di pianificazione deve confrontarsi con lo stato di fatto e di diritto dei suoli e con la difficoltà legale e fattuale di eliminazione di previsioni che, ancorché non completamente attuate, hanno già prodotto effetti fisici sul territorio o sulla finanza pubblica quali: la realizzazione anche parziale di urbanizzazioni o viceversa la costruzione di edifici che necessitano di adeguate urbanizzazioni, la cessione o monetizzazione di aree per servizi, ecc...

Ciò potrebbe comportare la necessità di completare, rigenerare o ripianificare gli ambiti non attuati nella logica dell'efficienza territoriale e, ove possibile, della riduzione del consumo di suolo;

- delle vocazioni territoriali dei singoli Comuni, ma anche delle singole aree all'interno dei territori comunali, in funzione della loro localizzazione e dei criteri di qualità insediativa;

- dell'effettiva efficacia delle politiche introdotte dal complesso di norme regionali e dal PTR di attivare e sostenere i processi di riqualificazione e rigenerazione necessari sia per risolvere le problematiche di degrado e riorganizzazione territoriale, che per allocare fabbisogni insediativi rilevati.

Per tali complesse ragioni, le soglie individuate dal PTR, così come la loro articolazione per Province/Città metropolitana, sono sottoposte a una prima fase di verifica attraverso un processo di co-pianificazione circolare, in cui il ruolo di Regione è quello di fornire supporto metodologico e tecnico-scientifico, mentre Province/Città metropolitana e Comuni hanno il compito di raccogliere dati aggiornati e sperimentare le metodologie proposte restituendo:

- l'effettivo stato di attuazione della pianificazione comunale;
- le criticità di uso del suolo utile netto in rapporto alla qualità dei suoli e ai valori della qualità ambientale;
- le potenzialità e la fattibilità della rigenerazione nelle singole aree;
- il calcolo del fabbisogno residenziale e di altre funzioni urbane.

I PGT che, prima dell'adeguamento dei PTCP/PTM ai sensi della l.r. 31/2014, siano almeno adottati in recepimento dei criteri del PTR, continuano a valere sino alla scadenza naturale del nuovo DdP.

Recepimento delle soglie di riduzione del consumo di suolo a livello comunale

In sede di revisione del PGT ai fini dell'adeguamento alla l.r. 31/2014, i Comuni recepiscono la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti sovraordinati.

In applicazione del comma 4 art. 5 della l.r. 31/2014, a seguito dell'approvazione del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 i Comuni possono procedere ad adeguare il PGT tenuto conto delle soglie tendenziali di riduzione del consumo di suolo indicate per le rispettive Province/Città metropolitana, nonché nel rispetto degli ulteriori criteri dettati dal presente documento.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è applicata anche in considerazione dei fabbisogni insediativi rilevati.

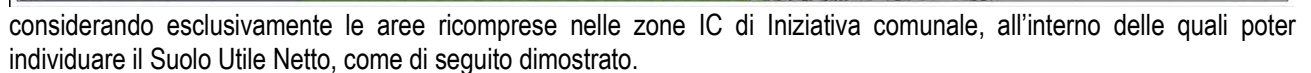
In linea con l'art. 2 comma 3 della l.r. 31/2014, laddove i fabbisogni dimostrati dai Comuni non possano essere soddisfatti dalla rigenerazione urbana nell'arco di vigenza o di riferimento temporale del PGT, o a seguito dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, ne è comunque ammesso il soddisfacimento su superficie agricola o naturale con i seguenti limiti:

- nei Comuni con indice di urbanizzazione $\geq 50\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del DdP revisionato (quinquennio successivo alla revisione);
- nei Comuni con indice di urbanizzazione $\leq 35\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a due cicli di vigenza del DdP (decennio);
- per i Comuni con indice di urbanizzazione intermedio fra i valori di cui sopra, possono essere soddisfatti fabbisogni intermedi (interpolazione lineare).
- nei Comuni con indice di suolo utile netto $\leq 25\%$, esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del DdP revisionato (quinquennio successivo alla revisione), a prescindere dal valore registrato o assunto dall'indice di urbanizzazione.

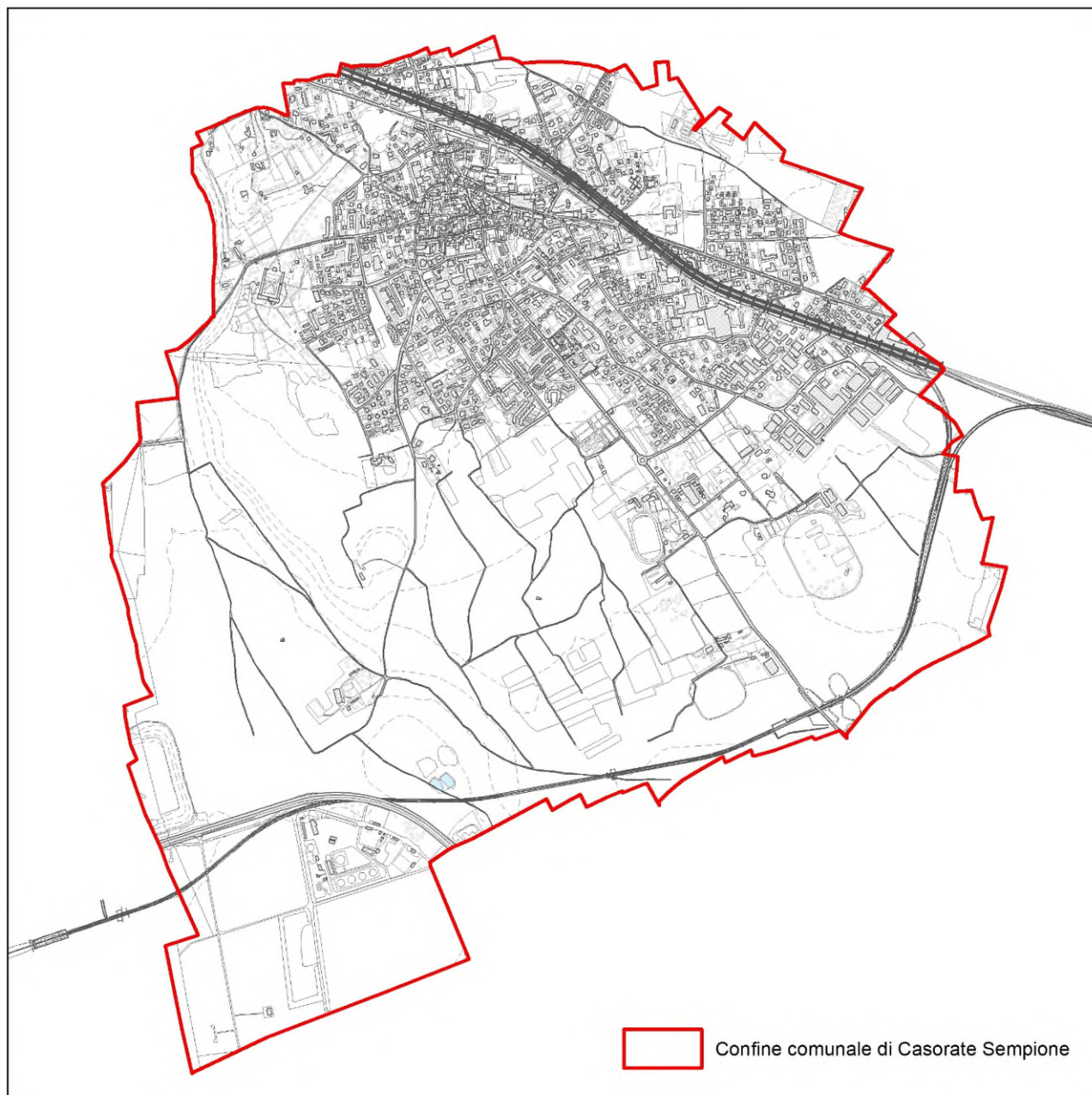
Le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005 (Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive comportanti variante al PGT), a esclusione di quelle per attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie agricola o naturale di superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono da considerare quali componenti del fabbisogno di "altre funzioni urbane" e sono comunque ammissibili ancorché comportanti consumo di suolo.

In ogni caso, il consumo di suolo eventualmente ammesso in virtù dell'applicazione dei criteri sopra indicati deve rispettare eventuali indicazioni più restrittive dettate, in materia, dai PTCP o dal PTM in vigore al momento dell'adeguamento dei PGT alla l.r. 31/2014 o all'atto delle successive varianti di PGT.

Ai fini della lettura del consumo di suolo, dunque, lo studio ha preso le mosse dalla lettura del PTC vigente del Parco,



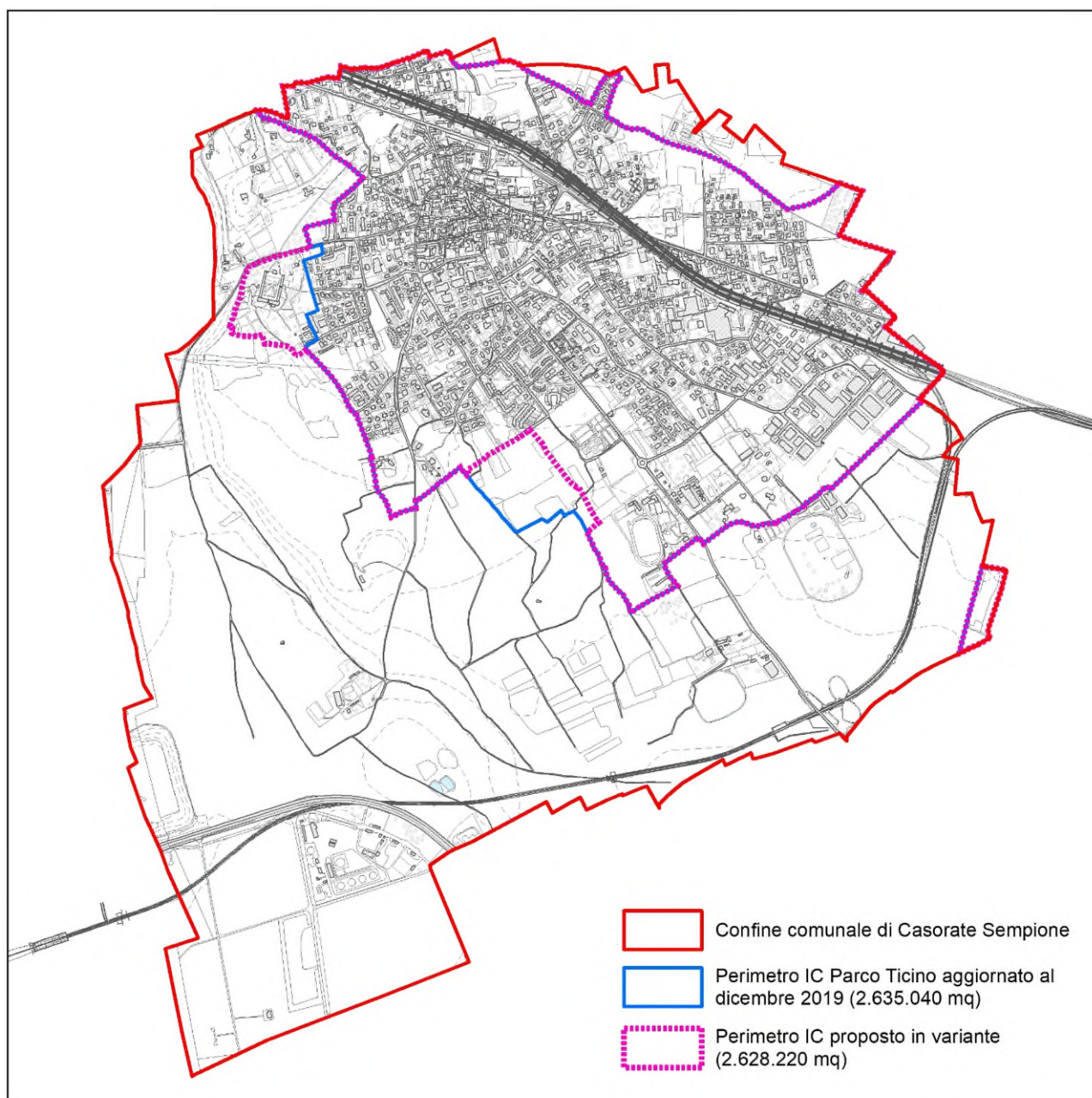
Il territorio di Casorate Sempione si estende su di una superficie complessiva pari a **6.881.780 mq**:



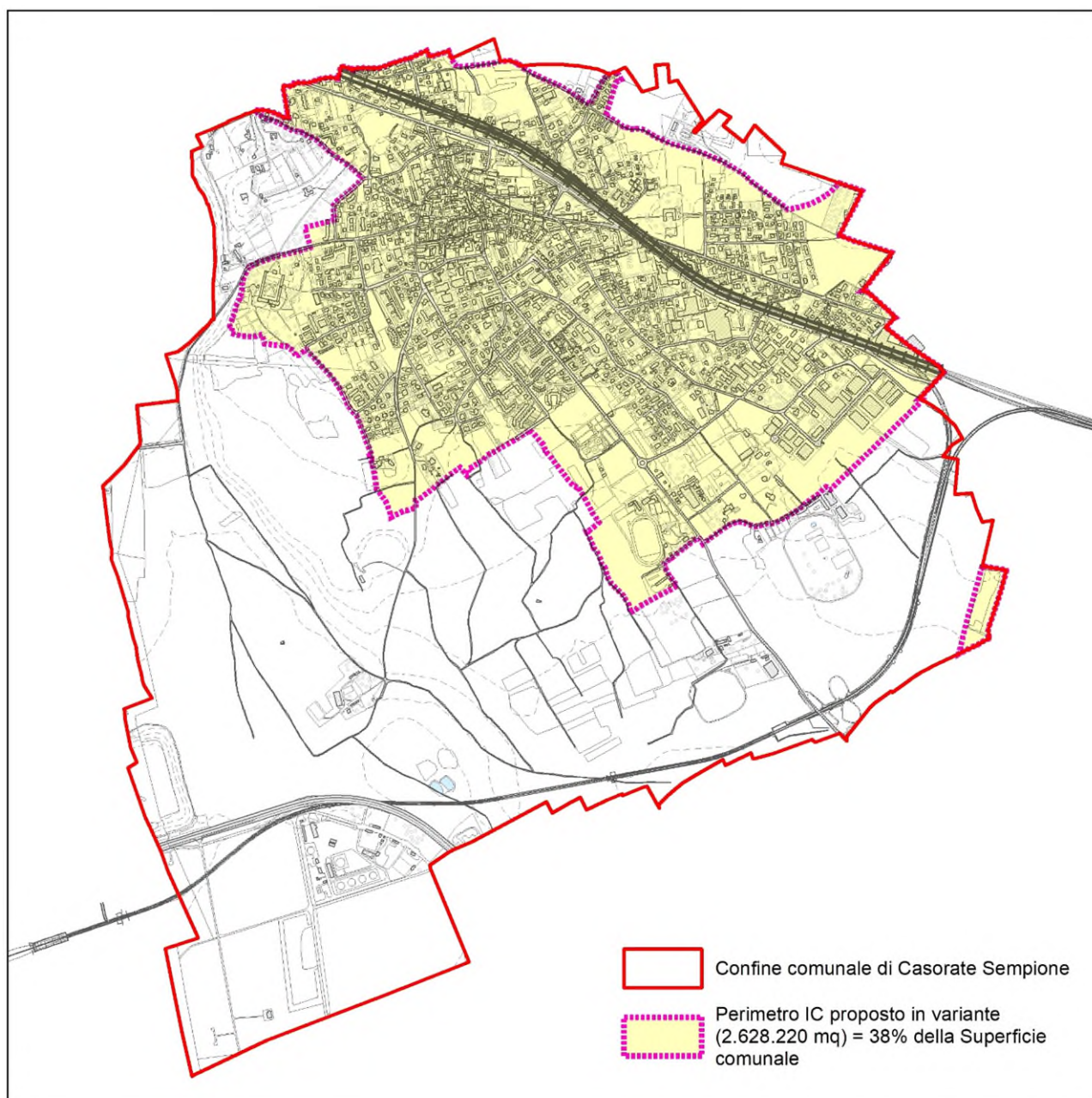
Il PTC vigente ha ripermetrato le zone di Iniziativa Comunale (IC) nell'anno 2019 individuando, per il comune di Casorate Sempione, due zone, di superficie complessiva pari a 2.635.400 mq.

La presente Variante ha proposto una sensibile riduzione di tali zone proponendo di ricomprendere, al suo interno, l'area pertinenziale alla villa e alle scuderie Bocconi e proponendo, al contempo, di stralciare dalla zona IC vigente un'ampia area agricola a sud del centro urbano.

L'estensione delle nuove zone IC proposta è pari a 2.628.220 mq.



L'individuazione del Suolo Utile netto, dunque, è stata condotta all'interno di quest'area, corrispondente al 38% dell'intero territorio comunale:



Identificazione del Suolo Utile Netto

A partire dalle definizioni contenute nel fascicolo dei “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” allegato al “Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14” si è definita l’estensione del “**Suolo Utile Netto**” comunale.

La definizione di Suolo Utile Netto, indicata al punto 11 dei criteri di cui sopra, è la seguente:

11) *Suolo utile netto, quale categoria di progetto, con cui il PTR rappresenta il suolo che potrebbe essere potenzialmente oggetto di consumo non solo per insediamenti, ma anche per servizi, attrezzature e infrastrutture (esclusi dunque le aree d’alta montagna, i pendii significativamente acclivi, i corpi idrici, le aree naturali protette, le aree con vincolo assoluto di inedificabilità, ecc.) e ne valuta il peso percentuale rispetto alla superficie urbanizzata in ciascun Comune. Ciò determina per ogni Comune un indice di suolo utile netto che dà conto della scarsità dei suoli liberi e quindi del loro proporzionale valore.*

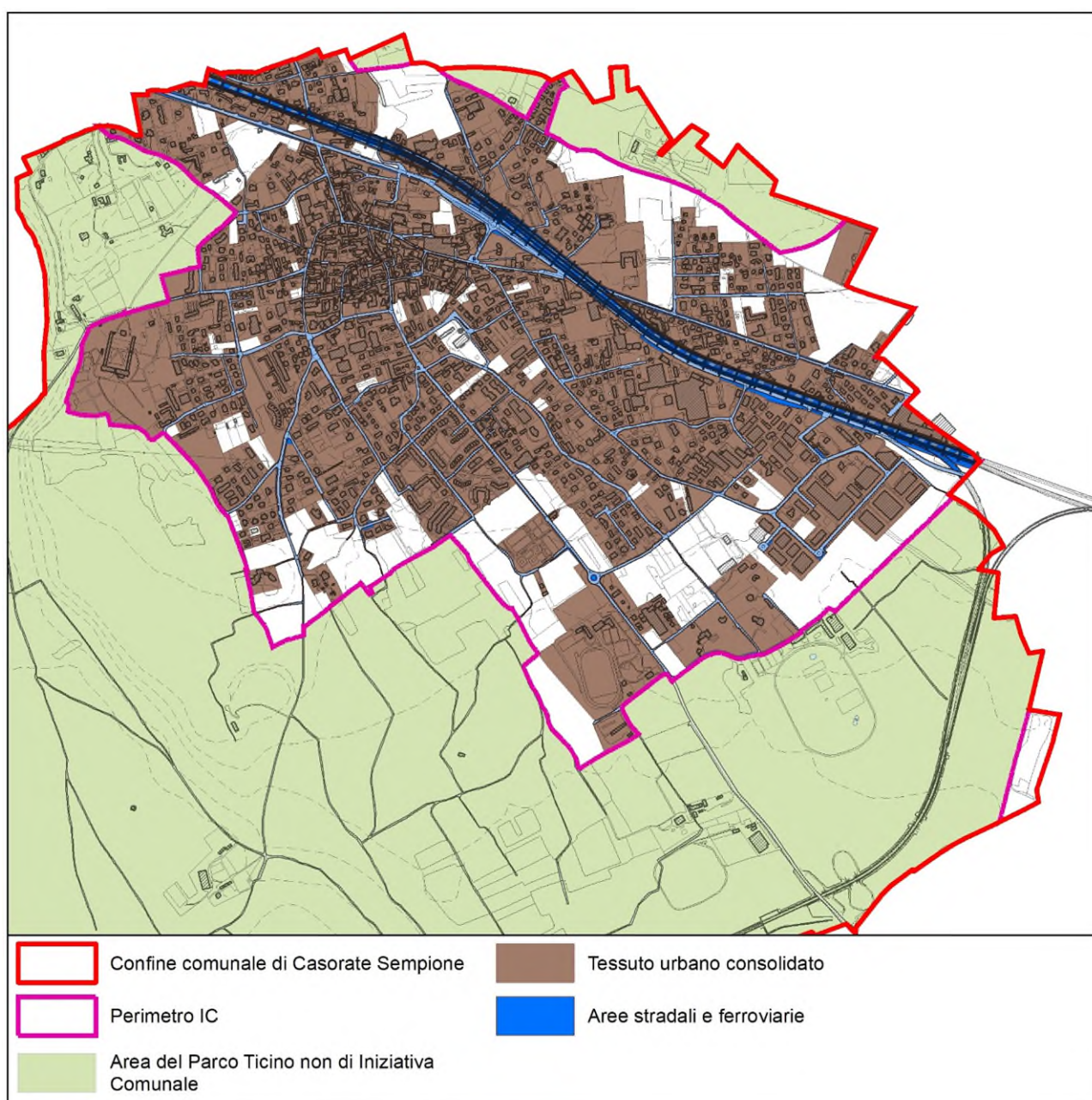
Il suolo utile netto è ottenuto sottraendo dal suolo libero:

- a) le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%);*
- b) le zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi;*

- c) le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC), i monumenti naturali, le riserve naturali, i parchi naturali;
 d) le aree non edificabili inserite nel PAI e nel Piano di gestione rischio alluvioni;
 e) le aree con fattibilità geologica caratterizzata da gravi limitazioni (classe IV).

Si descrivono di seguito i passaggi cartografico-analitici effettuati per la definizione del Suolo Utile Netto comunale di Casorate Sempione.

La superficie delimitata dal perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, al netto delle porosità urbane, rappresentata in colore marrone nell'immagine sotto riportata, è pari a 1.738.120 mq;
 la superficie delle aree stradali e ferroviarie rappresentate in colore blu, è pari a 402.500 mq

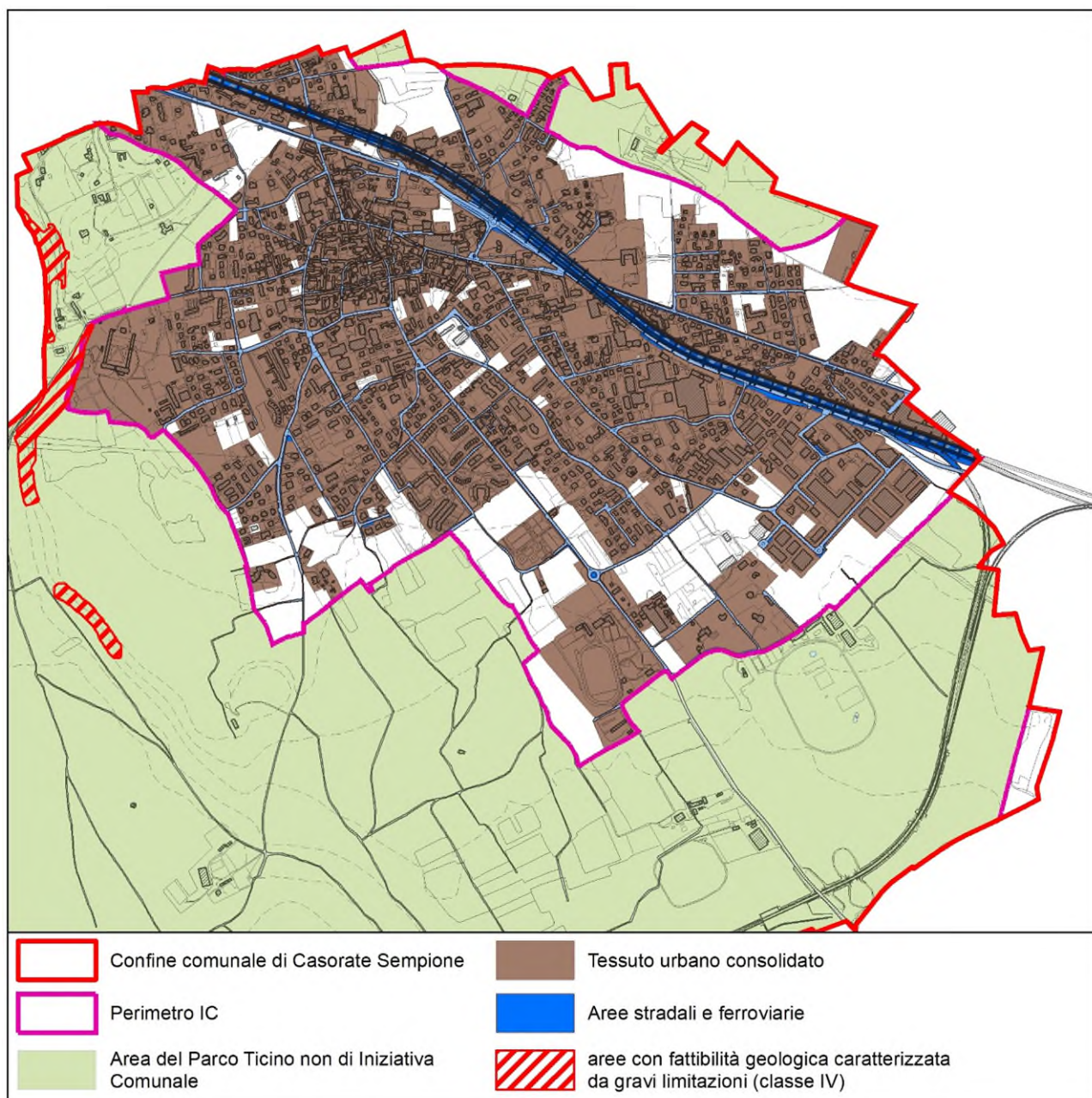


Il suolo libero, pertanto, ai sensi della definizione sopra citata, è costituito dalla superficie territoriale delle zone di Iniziativa Comunale (IC) al netto della superficie di suolo già urbanizzata, ossia delle aree occupate dal tessuto urbano consolidato e delle aree stradali e ferroviarie:

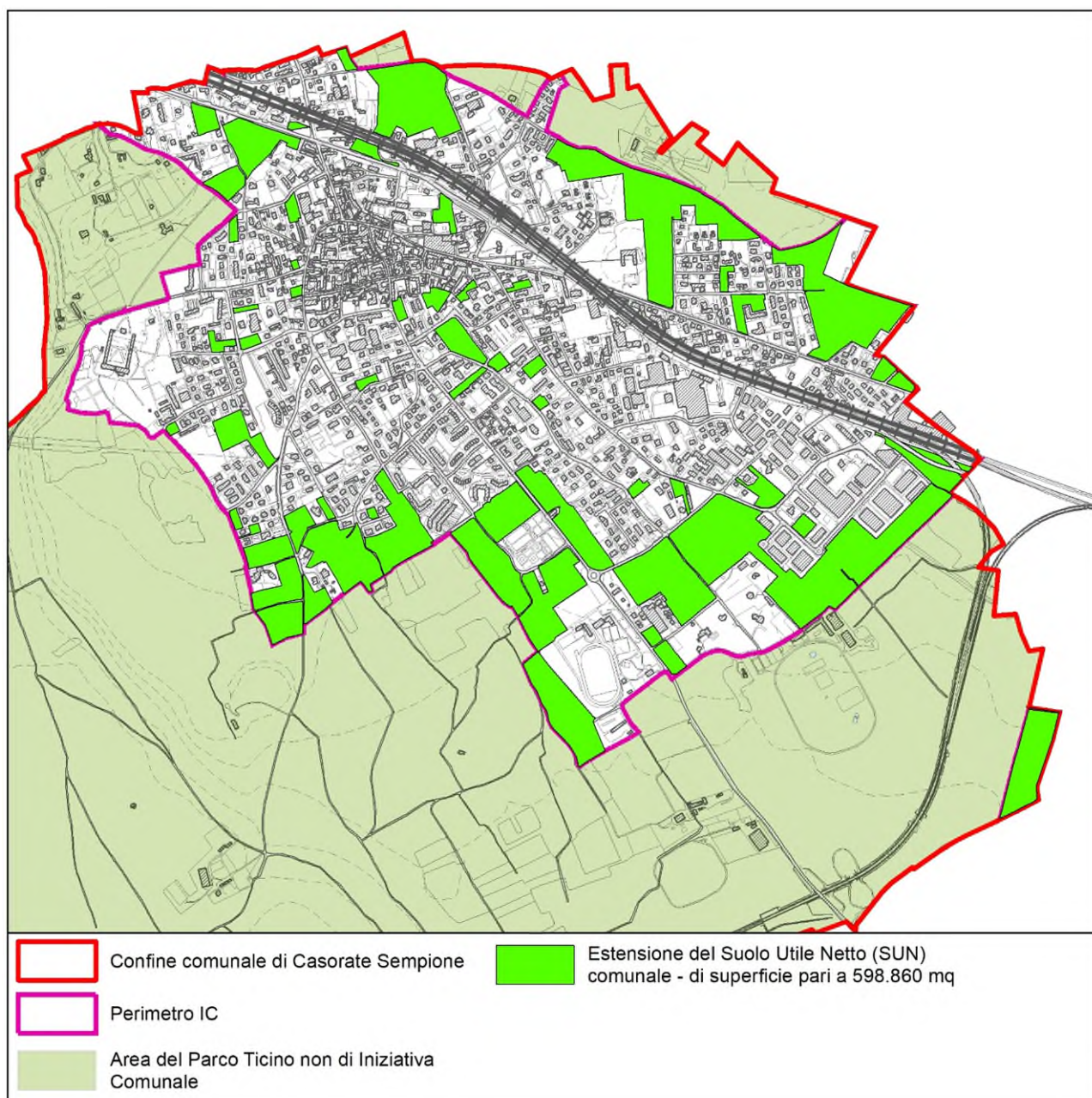
Suolo libero = Zone IC – superficie urbanizzata
 = 2.628.220 – 1.737.605 – 288.175 = 602.440 mq.

Riprendendo quindi la definizione di cui al punto 11 dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", il suolo utile netto è ottenuto sottraendo dal suolo libero sopra definito le seguenti componenti, illustrate puntualmente nelle immagini sotto riportate:

- a) le aree a pendenza molto elevata (acclività > 50% - e qui considerate quelle in classe IV, > 35°) – non presenti sul territorio comunale;
- b) le zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi, non presenti sul territorio comunale;
- c) le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (ZPS e ZSC), i monumenti naturali, le riserve naturali, i parchi naturali, non presenti sul territorio comunale;
- d) le aree non edificabili inserite nel PAI e nel Piano di gestione rischio alluvioni, non presenti sul territorio comunale;
- e) le aree con fattibilità geologica caratterizzata da gravi limitazioni (classe IV) - rappresentate in tratteggio rosso nell'immagine sotto riportata e interessante soltanto parzialmente l'area pertinenziale alla villa Bocconi.



Il Suolo Utile Netto comunale così definito, raffigurato nell'immagine sotto riportata in tinta piena verde, si estende su di una superficie complessiva pari a **598.860 mq.**



L'Indice di suolo utile netto, definito al punto 12) del fascicolo dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" allegato al "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14" sopra menzionato:

12) *Indice di suolo utile netto, ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie del territorio comunale. Tale indice è considerato da Province/CM ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per ATO o per gruppi di Comuni o per singoli Comuni. In funzione dei valori dell'indice di suolo utile netto e dell'indice di urbanizzazione (rappresentati nella tav. 05.D1), il PTR stabilisce differenti criteri per la riduzione del consumo di suolo.*

è il seguente:

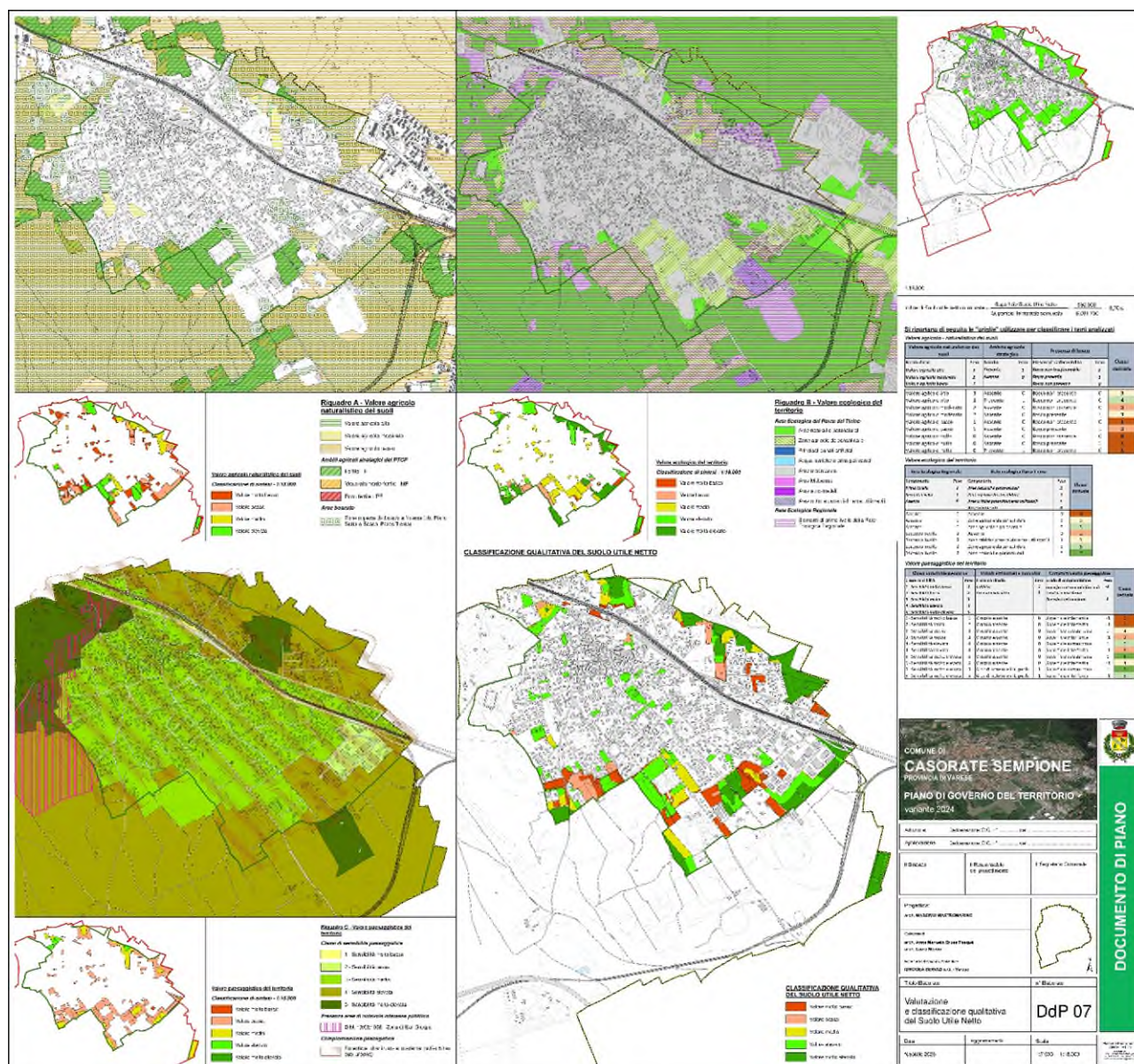
$$\frac{\text{Superficie Suolo Utile Netto comunale}}{\text{Superficie Territoriale comunale}} = \frac{598.860 \text{ mq}}{6.881.780 \text{ mq}} = \mathbf{8,70\%}$$

Valutazione qualitativa del Suolo Utile Netto

Allo scopo di “misurare oggettivamente” la qualità del Suolo Utile Netto comunale, si è proceduto mappando e valorizzando tre tematiche: *i)* valore agricolo e naturalistico dei suoli, *ii)* valore ecologico e *iii)* valore paesaggistico e derivando una classificazione per ognuna di esse.

Ponendo successivamente le tre classificazioni confronto, si è potuta ottenere una classificazione di sintesi complessiva.

L'intera procedura è illustrata nella tavola “**DdP 07 – Valutazione e classificazione qualitativa del Suolo Utile Netto**” qui riportata a scala ridotta:



Si riporta di seguito la descrizione delle tematiche analizzate e del procedimento utilizzato

i) Il valore agricolo e naturalistico dei suoli è stato determinato attraverso la lettura:

i.a) del Valore agricolo naturalistico dei suoli (come definito da Regione Lombardia nella cartografia di supporto alla variante al PTR);

i.b) della presenza degli Ambiti Agricoli Strategici del PTCP vigente

i.c) della presenza di boschi

Le qualità prese in considerazione sono state “pesate” attribuendo valori più alti alle caratteristiche di maggior pregio e ottenendo, conseguentemente, una classificazione – comparativa – di sintesi derivata dalla somma dei pesi delle tre componenti analizzate, come di seguito esibite analiticamente in tabella.

Valore agricolo naturalistico dei suoli		Ambito agricolo strategico		Presenza di bosco		Classe derivata
Macro classe	Peso	Ambito	Peso	Presenza/trasformabilità	Peso	
<i>Valore agricolo alto</i>	3	<i>Presente</i>	1	<i>Bosco non trasformabile</i>	2	
<i>Valore agricolo moderato</i>	2	<i>Assente</i>	0	<i>Bosco presente</i>	1	
<i>Valore agricolo basso</i>	1			<i>Bosco non presente</i>	0	
Valore agricolo alto	3	Assente	0	Bosco non presente	0	3
Valore agricolo alto	3	Presente	1	Bosco non presente	0	4
Valore agricolo moderato	2	Assente	0	Bosco non presente	0	2
Valore agricolo moderato	2	Assente	0	Bosco presente	1	3
Valore agricolo basso	1	Assente	0	Bosco non presente	0	1
Valore agricolo basso	1	Assente	0	Bosco presente	1	2
Valore agricolo nullo	0	Assente	0	Bosco non presente	0	0
Valore agricolo nullo	0	Assente	0	Bosco presente	1	1
Valore agricolo nullo	0	Presente	1	Bosco non presente	0	1

ii) Il valore ecologico dei suoli è stato determinato attraverso la lettura:

ii.a) della Rete Ecologica Regionale

ii.b) della Rete Ecologica Provinciale

ii.c) della Rete Ecologica della Comunità Montana Valli del Verbano

Anche per questa componente i valori analizzati sono stati “pesati”, attribuendo pesi più alti alle caratteristiche di maggior tutela e ottenendo, conseguentemente, una classificazione – comparativa – di sintesi, derivata dalla somma dei pesi di ogni valore, e successivamente ridotti in cinque classi, come di seguito esibita analiticamente in tabella.

Rete Ecologica Regionale		Rete ecologica Parco Ticino		Classe derivata
Componente	Peso	Componente	Peso	
<i>Primo Livello</i>	2	<i>Aree naturali e paraturali</i>	5	
<i>Secondo Livello</i>	1	<i>Zone agricole da consolidare</i>	3	
<i>Assente</i>	0	<i>Aree critiche potenzialmente utilizzabili</i>	1	
		<i>Aree urbanizzate</i>	0	
Assente	0	Assente	0	0
Assente	0	Zone agricole da consolidare	3	3
Assente	0	Aree agricole e paraturali	5	5
Secondo livello	2	Assente	0	2
Secondo livello	2	Aree critiche potenzialmente utilizzabili	1	3
Secondo livello	2	Zone agricole da consolidare	3	5
Secondo livello	2	Aree naturali e paraturali	5	7

iii) Il valore paesaggistico è stato determinato attraverso:

iii.a) la lettura della sensibilità paesaggistica del territorio,

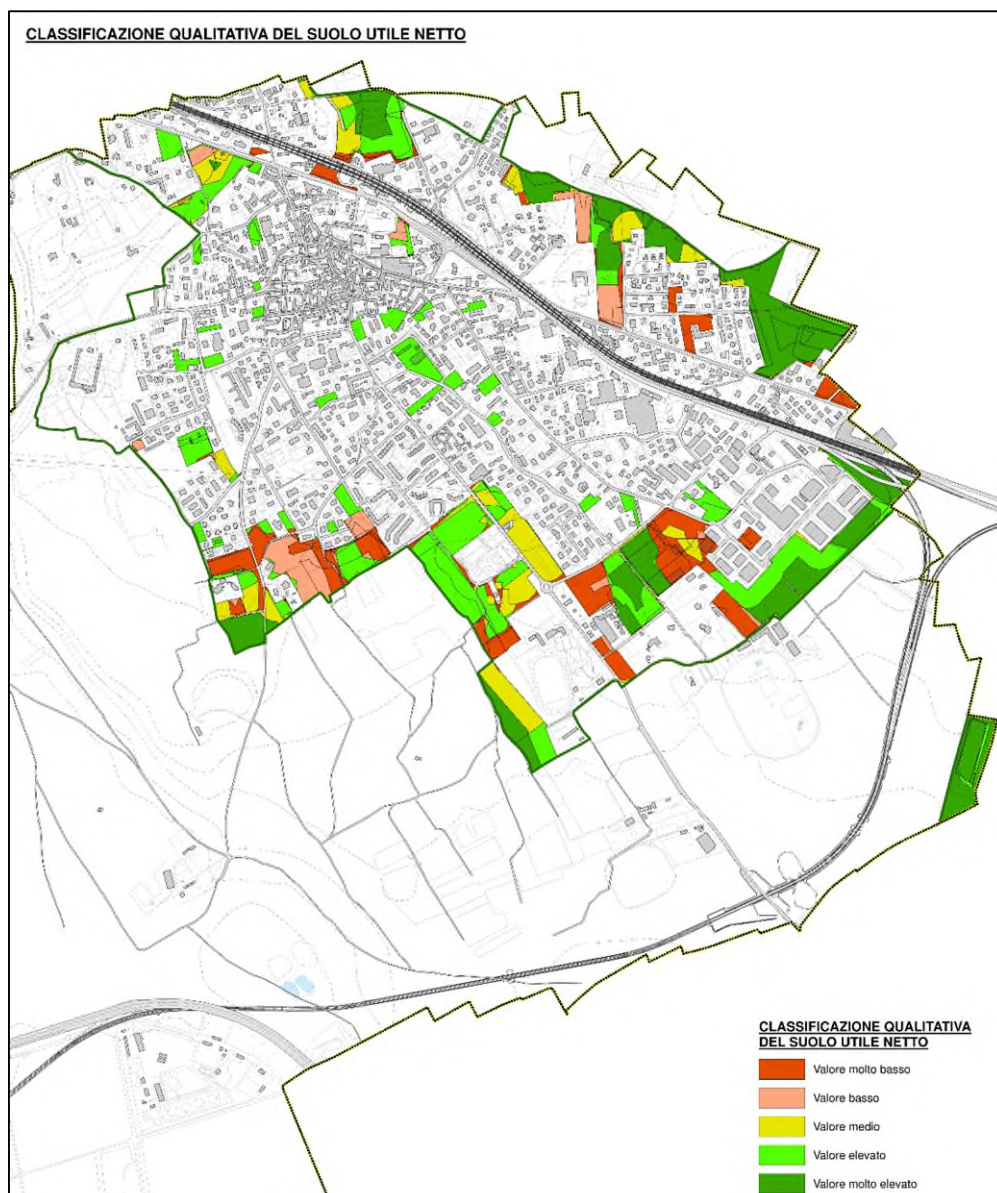
iii.b) la presenza di “aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’articolo 136 del D.L. 42/2004,

iii.c) la valutazione della compromissione paesaggistica, intendendo, con tale termine, il tessuto urbano esistente e la fascia – di profondità pari a 50 m – delimitata lungo i suoi margini.

Il risultato della “pesatura” delle caratteristiche prese in considerazione, analogamente a quanto effettuato per le altre componenti, ha permesso la classificazione in 5 classi del valore paesaggistico comunale.

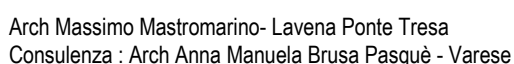
Classe sensibilità paesistica		Vincoli ambientali e paesistici		Compromissione paesaggistica		Classe derivata
Classe sensibilità	Peso	Presenza vincolo	Peso	Grado di compromissione	Peso	
1 - Sensibilità molto bassa	1	<i>pubblico</i>	1	<i>Superficie interna alla fascia di territorio interferita</i>	-1	
2 - Sensibilità bassa	2	<i>Area non vincolata</i>	0	<i>Superficie extraurbana</i>	1	
3 - Sensibilità media	3					
4 - Sensibilità elevata	4					
5 - Sensibilità molto elevata	5					
1 - Sensibilità molto bassa	1	Vincolo assente	0	Superficie interferita	-1	0
2 - Sensibilità bassa	2	Vincolo assente	0	Superficie interferita	-1	1
3 - Sensibilità media	3	Vincolo assente	0	Superficie extraurbana	1	4
3 - Sensibilità media	3	Vincolo assente	0	Superficie interferita	-1	2
4 - Sensibilità elevata	4	Vincolo assente	0	Superficie extraurbana	1	5
4 - Sensibilità elevata	4	Vincolo assente	0	Superficie interferita	-1	3
5 - Sensibilità molto elevata	5	Vincolo assente	0	Superficie extraurbana	1	6
5 - Sensibilità molto elevata	5	Vincolo assente	0	Superficie interferita	-1	4
5 - Sensibilità molto elevata	5	Area di notevole int. pubb.	1	Superficie extraurbana	1	7
5 - Sensibilità molto elevata	5	Area di notevole int. pubb.	1	Superficie interferita	-1	5

La messa a confronto delle tre componenti sopra illustrate ha permesso di derivare una classificazione qualitativa di sintesi del Suolo Utile Netto, come rappresentata nell'immagine sotto riportata ripresa in estratto dalla tavola DdP 08, il cui legenda è il seguente.



La Carta del consumo di suolo è redatta secondo i “Criteri e indirizzi per la pianificazione” del Piano Territoriale Regionale di Regione Lombardia alle due soglie temporali: al 2/12/2014 e allo stato di fatto e secondo le previsioni della Variante.

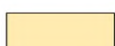
- Tavola **DdP 09** - **Carta del consumo di suolo. Elementi dello stato di fatto e di diritto del PGT vigente al 2/12/2014**



sono state costruite con il medesimo legenda predisposto in modo da poter leggere direttamente i valori rappresentati nelle corrispondenti tabelle, al fine di poter confrontare immediatamente le quantità riportate relative ai gradi di urbanizzazione dei suoli ed alle potenzialità edificatorie dei due strumenti urbanistici posti a confronto.

CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DEI CRITERI DEL P.T.R.

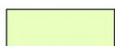
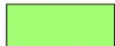
1. Superficie urbanizzata

-  10. Le superfici edificate del Tessuto Urbano Consolidato
-  11. Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private
-  12. Impianti tecnologici esistenti
-  13. Ambiti di Trasformazione su suolo urbanizzato
-  14. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie inferiore a 2500 mq
-  16. Infrastrutture di trasporto esistenti

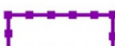
2. Superficie urbanizzabile

-  40. Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano
-  41. Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq
-  42. Le aree per nuovi servizi e attrezzature previsti dal Piano dei Servizi
-  43. Le aree interessate da previsioni infrastrutturali
-  46. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq

3. Superficie agricola o naturale

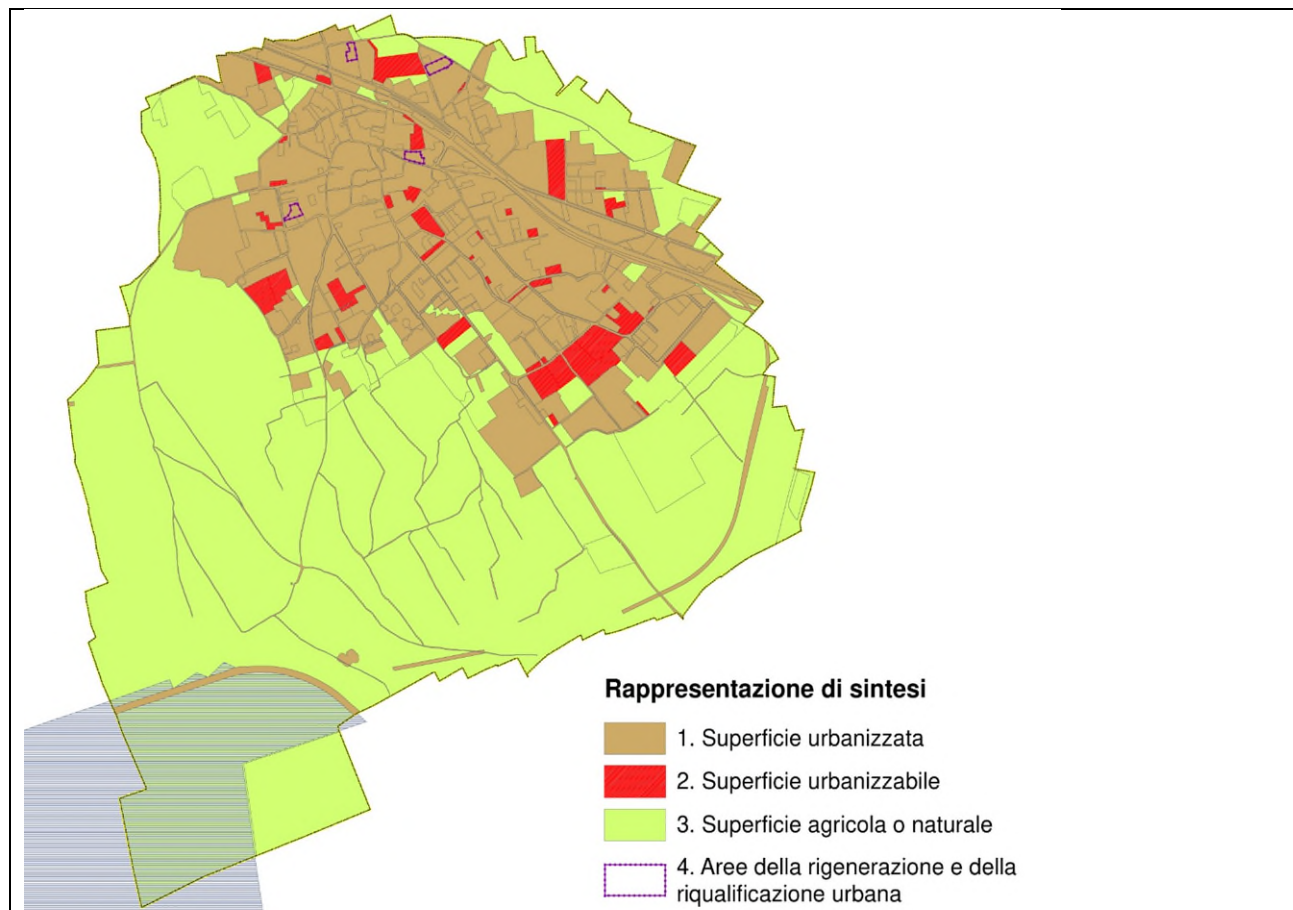
-  60. Area agricola
-  61. Aree verdi - parchi
-  62. Aree naturali o seminaturali (boschi)

4. Aree della rigenerazione

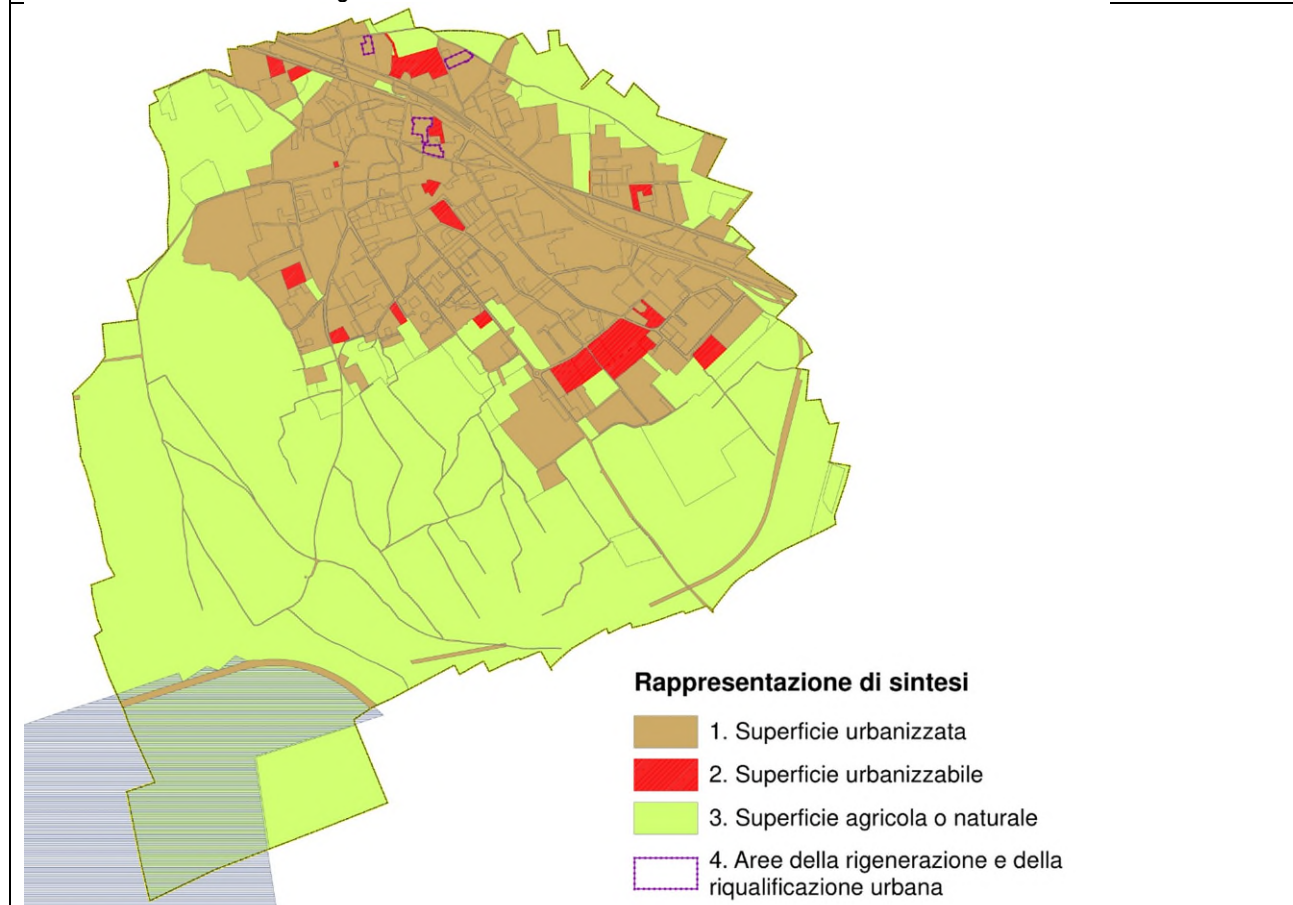
-  4. Aree della rigenerazione e della riqualificazione urbana

Le sintesi delle tematiche di analisi del consumo di suolo alle due soglie considerate sono rappresentate nelle tavole a scala ridotta (1/18.000) e qui riportate di seguito e, per ognuna, sono state calcolate le corrispondenti superfici rappresentate nelle tabelle sotto riportate.

Si noti – a vista – che le due immagini sono molto simili tra loro, in quanto la Variante non ha inteso apportare importanti modifiche alle previsioni vigenti, anche perché, come chiaramente visibile, trattasi di tessuto già consolidato, con sporadici episodi di espansione.

Sintesi dello stato di fatto e di diritto del consumo di suolo dei due strumenti urbanistici posti a confronto:

Consumo di suolo del PGT vigente al 2/12/2014



Consumo di suolo della Variante

La Carta del Consumo di Suolo al 2/12/2014

Descrizione area		Superficie
1. La superficie urbanizzata		
10	Le superfici edificate del Tessuto Urbano Consolidato	1.485.490 mq
11	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private	126.535 mq
12	Impianti tecnologici esistenti	16.795 mq
13	Ambiti di Trasformazione su suolo urbanizzato	51.110 mq
14	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie inferiore a 2500 mq	37.060 mq
15	Interventi oggetto di SUAP in variante al PGT	0 mq
16	Infrastrutture di trasporto esistenti	404.555 mq
99	Aeroporto (area sovracomunale)	495.900 mq
1. Totale superficie urbanizzata		2.617.445 mq
2. La superficie urbanizzabile		
40	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	157.910 mq
41	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	0 mq
42	Le aree per nuovi servizi e attrezzature previsti dal Piano dei Servizi	9.985 mq
43	Le aree interessate da previsioni infrastrutturali	0 mq
44	Previsione di impianti tecnologici	0 mq
45	Cave	0 mq
46	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	25.940 mq
2. Totale superficie urbanizzabile		193.835 mq
3. La superficie agricola o naturale		
60	Area agricola	112.080 mq
61	Aree verdi - parchi urbani	3.802.640 mq
62	Aree naturali o seminaturali (boschi)	155.780 mq
63	Specchi e corsi d'acqua	0 mq
3. Totale superficie agricola o naturale		4.070.500 mq
4. Le aree della rigenerazione urbana		
Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione		13.375 mq
4. Totale aree della rigenerazione		13.375 mq
Indici del consumo di suolo del PGT vigente al 2/12/2014 (ST comunale = 6.881.780 mq)		
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto ([1] / ST comunale)		38,03%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)		2,82%
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzabile (2.f / 2)		81,47%
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.f / (1 + 2)]		5,62%
Indice della rigenerazione urbana prevista dalla Variante: ([4] / [1])		0,51%
Incidenza delle superfici urbanizzabili rispetto alle superfici urbanizzate [[2] / [1]]		7,41%
Indice del Consumo di Suolo ex art. 2, punto 9 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR sulla ST comunale [(1+2)/STcom.]		40,85%

La Carta del Consumo di Suolo della Variante

Descrizione area		Superficie
1. La superficie urbanizzata		
10	Le superfici edificate del Tessuto Urbano Consolidato	1.542.180 mq
11	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private	166.520 mq
12	Impianti tecnologici esistenti	13.335 mq
13	Ambiti di Trasformazione su suolo urbanizzato	16.085 mq
14	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie inferiore a 2500 mq	36.875 mq
15	Interventi oggetto di SUAP in variante al PGT	0 mq
16	Infrastrutture di trasporto esistenti	402.500 mq
99	Aeroporto (area sovracomunale)	495.900 mq
1. Totale superficie urbanizzata		2.673.395 mq
2. La superficie urbanizzabile della Variante		
40	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	88.260 mq
41	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	21.120 mq
42	Le aree per nuovi servizi e attrezzature previsti dal Piano dei Servizi	4.180 mq
43	Le aree interessate da previsioni infrastrutturali	780 mq
44	Previsione di impianti tecnologici	0 mq
45	Cave	0 mq
46	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	19.690 mq
2. Totale superficie urbanizzabile		134.030 mq
3. La superficie agricola o naturale		
60	Area agricola	215.015 mq
61	Aree verdi - parchi urbani	3.741.515 mq
62	Aree naturali o seminaturali (boschi)	117.825 mq
63	Specchi e corsi d'acqua	0 mq
3. Totale superficie agricola o naturale		4.074.355 mq
4. Le aree della rigenerazione e della riqualificazione urbana		
Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione		16.195 mq
4. Totale aree della rigenerazione e della riqualificazione		16.195 mq
Indici del consumo di suolo della Variante (ST comunale = 6.881.780 mq)		
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto ([1] / ST comunale)		38,85%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)		1,95%
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzabile (2.f / 2)		65,85%
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.f / (1 + 2)]		3,14%
Indice della rigenerazione urbana prevista dalla Variante: ([4] / [1])		0,61%
Incidenza delle superfici urbanizzabili rispetto alle superfici urbanizzate [[2] / [1]]		5,01%
Indice del Consumo di Suolo ex art. 2, punto 9 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR sulla ST comunale [(1+2)/ST com.]		40,80%

Il confronto tra le due soglie analizzate è riassunto nella tabella qui riportata:

La superficie urbanizzata totale nella carta della Variante, come si può notare leggendo gli indici di confronto sopra riportati, risulta incrementata delle edificazioni avvenute dopo il 2/12/2014, che assommano al 2,14%.

Le superfici urbanizzabili della Variante risultano ridotte del **30,85%** e, considerando anche le porosità interne al Tessuto Urbano Consolidato di superficie inferiore a 2.500 mq, risultano ridotte – complessivamente, in valore assoluto – del **25,98%**.

Confronto	Superfici al 2/12/2014	Superfici della Variante	Variazioni (%)
1. Totale superficie urbanizzata	2.617.445 mq	2.673.395 mq	2,14%
2. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su lotti di superficie > 2500 mq)	193.835 mq	134.030 mq	-30,85%
2a. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su tutti i lotti liberi urbanizzabili)	230.895 mq	170.905 mq	-25,98%
3. Totale superficie agricola o naturale	4.070.500 mq	4.074.355 mq	0,09%
4. Totale aree della rigenerazione	13.375 mq	16.195 mq	21,08%
Suolo urbanizzato e urbanizzabile totale	2.811.280 mq	2.807.425 mq	-0,14%
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile $[2.f / (1 + 2)]$	5,62%	3,14%	-44,03%
Indice del Consumo di Suolo ex art. 2, punto 9 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR sulla ST comunale $[(1+2)/ST \text{ com.}]$	40,85%	40,80%	-0,14%

Confronto tra le espansioni urbane previste dai due strumenti urbanistici

Le due carte sopra commentate riportano, in corrispondenza di tutte le aree "urbanizzabili" o "trasformabili a fini urbani" o di "espansione del tessuto urbano" il corrispondente codice, differenziato con il suffisso ".Vig" per le aree urbanizzabili del PGT vigente al 2/12/2014 e con il suffisso ".V" per le aree urbanizzabili della Variante.

L'elenco dettagliato è rappresentato nelle tabelle riportate all'interno delle tavole, suddiviso per destinazione d'uso Residenziale / Attività economiche / Servizi – attrezzature.

Si riportano di seguito le tabelle relative ai due strumenti urbanistici considerati e posti a confronto:

1. Le aree urbanizzabili del PGT Vigente al 2/12/2014

	Codice	Ambito PGT vigente al 2/12/2014	Superficie Ambito	Sup. edificabile	Totali parziali	Riduzione richiesta per eventuale adeguamento
Le previsioni di Piano per le attività economiche						-20%
40. Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano (al netto delle previsioni a servizio e/o a strada)	02Vig	APP_2	44.480	16.696	63.720	-12.744
	07Vig	APR_6b	15.000	15.000		
	08Vig	APR_6c	10.000	10.000		
	09Vig	APR_7a	1.220	809		
	29Vig	APR_31	215	215		
	30Vig	APR_32	1.843	1.403		
	31Vig	APR_33	2.409	2.245		
	32Vig	APR_34	568	568		
	33Vig	APR_36	1.015	1.015		
	34Vig	APR_37a	7.835	7.835		
	35Vig	APR_37b	14.735	7.254		
	36Vig	APR_35	680	680		
14. Le aree edificabili a titolo diretto, di superficie inferiore a 2500 mq	45Vig			2.270	4.500	
	46Vig			2.230		
Totale espansioni per le attività economiche			100.000	68.220	68.220	

1.1. Il PGT vigente al 2/12/2014 prevede un'espansione delle aree destinate alle attività produttive pari a:

- 63.720 mq, all'interno delle Aree di Trasformazione

- 4.500 mq, all'interno delle porosità urbane.

I criteri del PTR vigente indicano, quale soglia di riduzione del consumo di suolo, la restituzione alla naturalità di una superficie non inferiore al 20% del suolo libero utile previsto in trasformazione all'interno degli AT.

Per il comune di Casorate Sempione, dunque, la soglia di riduzione richiesta perché la Variante risulti in adeguamento ai criteri del PTR, prevede una riduzione delle espansioni per attività economiche pari a 12.744 mq

	Codice	Ambito PGT vigente al 2/12/2014	Superficie Ambito	Sup. edificabile	Totali parziali
Le previsioni di Piano a destinazione servizi					
42. Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi	37Vig		0	9.287	9.987
	38Vig		0	700	
Totale espansioni per servizi e strade			0	9.987	9.987

1.2. Le espansioni previste dal PGT vigente al 2/12/2014 per servizi pubblici sono estese ad una superficie complessiva pari a 9.987 mq, per la quale non sono previste soglie di riduzione.

1.3. Le espansioni del PGT vigente al 2/12/2014 per nuovi insediamenti a destinazione residenziale:

	Codice	Ambito PGT vigente al 2/12/2014	Superficie Ambito	Sup. edificabile	Totali parziali	Riduzione richiesta per eventuale adeguamento
Le previsioni di Piano a destinazione residenziale						-25%
40. Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano (al netto delle previsioni a servizio e/o a strada)	01Vig	APP_1	34.602	18.119	94.049	-23.512
	03Vig	APR_4a	10.922	10.922		
	04Vig	APR_4b	9.102	7.990		
	05Vig	APR_5	9.160	9.050		
	06Vig	APR_6a	27.890	27.861		
	09Vig	APR_7a	1.220	809		
	10Vig	APR_12	406	403		
	11Vig	APR_13	1.373	1.373		
	12Vig	APR_14	451	451		
	13Vig	APR_15	580	580		
	14Vig	APR_16	384	384		
	15Vig	APR_17	1.451	1.352		
	16Vig	APR_18	290	290		
	17Vig	APR_19	676	676		
	18Vig	APR_20	1.195	1.195		
	19Vig	APR_21	484	484		
	20Vig	APR_22	428	428		
	21Vig	APR_23	278	278		
	22Vig	APR_24	930	563		
	23Vig	APR_25	2.180	2.180		
	24Vig	APR_26	1.451	1.451		
	25Vig	APR_27	750	750		
	26Vig	APR_28	4.700	4.700		
	27Vig	APR_29	1.381	1.255		
	28Vig	APR_30	623	505		
46. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	39Vig			2.888	25.940	
	40Vig			2.967		
	41Vig			4.293		
	42Vig			3.539		
	43Vig			9.286		
	44Vig			2.967		
14. Le aree edificabili a titolo diretto, di superficie inferiore a 2500 mq	da 47Vig a 71Vig			32.562	32.562	
Totale espansioni a destinazione residenziale			152.551		152.551	

Prevedono il consumo di suolo libero pari a:

- 94.049 mq, all'interno delle Aree di Trasformazione;
- 25.940 mq, all'interno delle porosità urbane di dimensioni non inferiori a 2.500 mq;
- 32.562 mq, all'interno delle porosità urbane di dimensioni inferiori a 2.500 mq.

I criteri del PTR vigente indicano, quale soglia di riduzione del consumo di suolo, la restituzione alla naturalità di una superficie non inferiore al 25% del suolo libero utile previsto in trasformazione all'interno degli AT che, per il comune di Casorate Sempione, è pari a 23.512 mq

2. Le aree urbanizzabili della Variante

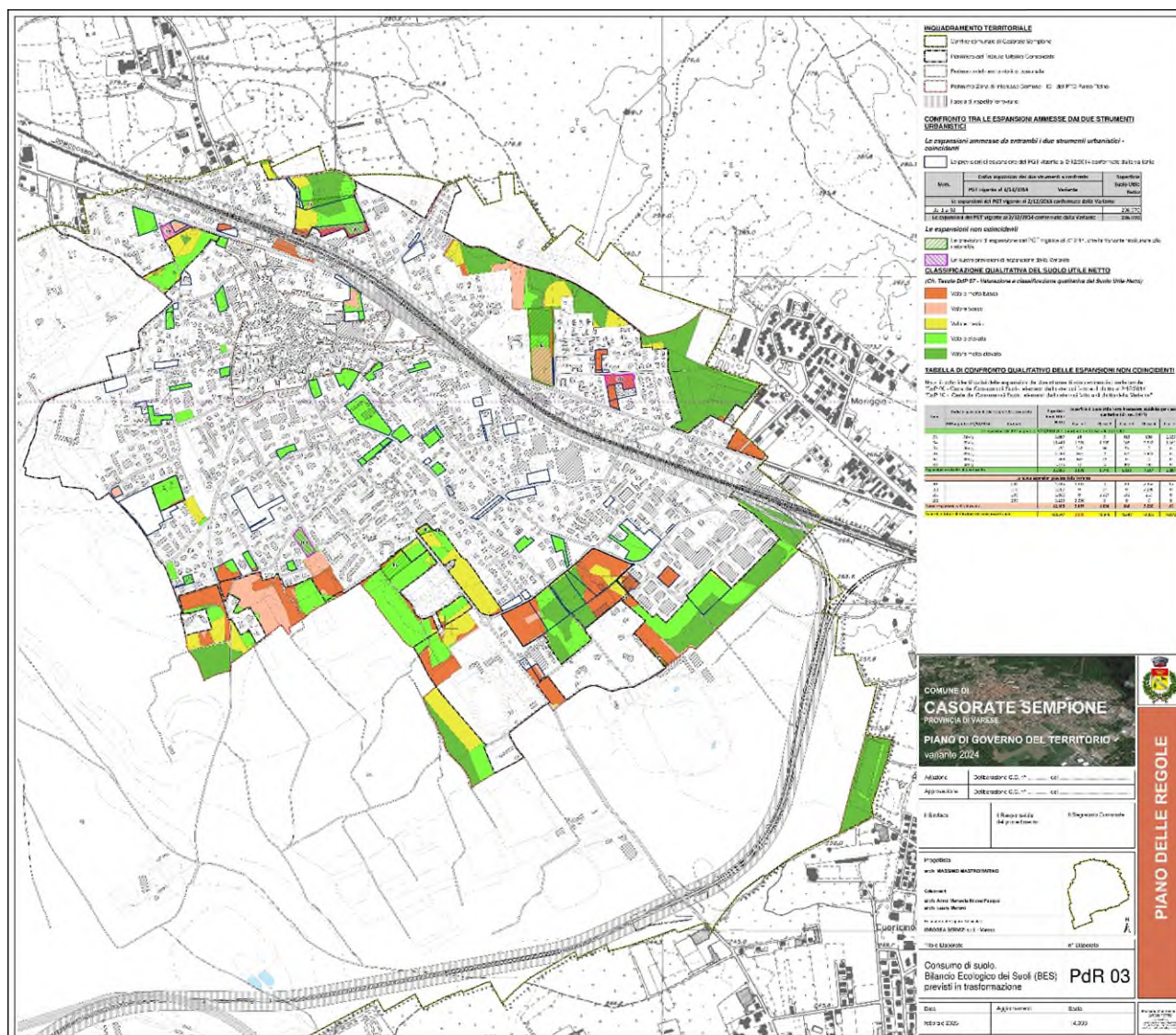
	Codice	Sigla Ambito	Sup. Suolo libero	Totali parziali
Le previsioni di Piano per le attività economiche				
40. Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano (al netto delle previsioni a servizio e/o a strada)	01V	AT.1	9.290	52.650
	04V	AT 3.2	6.405	
	05V	AT 3.3	8.560	
	06V	AT.4	17.910	
	07V	AT.5	10.485	
41. Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	09V	AC.3	3.135	10.515
	12V	AC.6	4.295	
	13V	AC.7	3.085	
46. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	23V		2.545	2.545
14. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie inferiore a 2500 mq	da 24V a 25V		2.990	2.990
Totale espansioni per le attività economiche			68.700	68.700
Le previsioni di Piano a destinazione residenziale				
40. Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano (al netto delle previsioni a servizio e/o a strada)	02V	AT.2	6.760	35.115
	03V	AT 3.1	9.705	
	08V	AT.6	18.650	
41. Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	10V	AC.4	7.835	10.600
	11V	AC.5	2.765	
46. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	19V		2.925	17.140
	20V		5.025	
	21V		5.645	
	22V		3.545	
14. Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto del Piano delle Regole che interessano suolo libero di superficie inferiore a 2500 mq	da 26V a 49V		33.880	33.880
Totale espansioni a destinazione residenziale			96.735	96.735
Le previsioni di Piano a destinazione servizi				
42. Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi	14V	GS.03	2.995	4.180
	15V	P.54	255	
	16V	P.56	500	
	17V	P.55	430	
43. Le aree interessate da previsioni infrastrutturali viabilistiche	17V		780	780
Totale espansioni per servizi e strade			4.960	4.960

La presente Variante non si è posta l'obiettivo di operare le riduzioni richieste e, pertanto, si è proceduto alla verifica del Bilancio Ecologico dei Suoli (BES) previsti in trasformazione dalla Variante e dal PGT vigente al 2/12/2014, allo scopo di verificare che le complessive previsioni di Piano della Variante non comportino un incremento di consumo di Suolo sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi.

Bilancio qualitativo – ecologico dei suoli

Ponendo a confronto le espansioni ammesse dai due strumenti come sopra denominate e descritte, si evidenziano i tre distinti casi illustrati nella tavola **"PdR 03 – Consumo di suolo. Bilancio Ecologico dei Suoli (BES) previsti in trasformazione"** di seguito riportata a piccola scala:

1. Le previsioni di espansione del PGT vigente al 2/12/2014 confermate dalla Variante;
2. Le previsioni di espansione del PGT vigente al 2/12/2014, che la variante non conferma e restituisce alla naturalità;
3. Le nuove previsioni di espansione della Variante.



CONFRONTO TRA LE ESPANSIONI AMMESSE DAI DUE STRUMENTI URBANISTICI

Le espansioni ammesse da entrambi i due strumenti urbanistici - coincidenti

 Le previsioni di espansione del PGT vigente al 2/12/2014 confermate dalla variante

Trattasi delle espansioni previste dal PGT vigente al 2/12/2014, attualmente edificate, nonché delle previsioni di espansione confermate dalla Variante e corrispondenti quasi esclusivamente alle porosità urbane, entrambe estese, complessivamente, su di una superficie pari a 206.970 mq

Le espansioni non coincidenti

Le previsioni di espansione del PGT vigente al 2/12/14, che la Variante restituisce alla naturalità

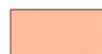


Le nuove previsioni di espansione della Variante

Il raffronto delle espansioni non coincidenti, a loro volta poste a confronto con la qualificazione del Suolo Utile netto elaborata nella tavola DdP 07 sopra richiamata:

CLASSIFICAZIONE QUALITATIVA DEL SUOLO UTILE NETTO*(Cfr. Tavola DdP 07 - Valutazione e classificazione qualitativa del Suolo Utile Netto)*

Valore molto basso



Valore basso



Valore medio



Valore elevato



Valore molto elevato

e con l'unico vincolo interno alla zona IC considerata, corrispondente alla fascia di rispetto ferroviario:



Fascia di rispetto ferroviario

ha permesso di compilare la tabella sotto riportata, dalla lettura della quale si può notare:

- che la differenza tra le espansioni previste dai due strumenti urbanistici corrisponde ad una restituzione complessiva di suolo utile netto pari a: **- 13.547 mq**,
- che i suoli restituiti alla naturalità, in confronto con i suoli interessati da nuove previsioni della variante, sono caratterizzati da una generale migliore qualità.

Num.	Codici espansioni dei due strumenti a confronto		Superficie Suolo Utile Netto	Superficie di Suolo Utile Netto interessata, suddivisa per classi qualitative (cfr. tav. DdP 7)				
	PGT vigente al 2/12/2014	Variante		Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Classe 5
Le espansioni del PGT vigente al 2/12/2014 che la Variante restituisce alla naturalità								
93	01Vig		3.087	18	0	913	630	1.526
94	02Vig		16.440	1.776	6.665	105	2.533	5.361
95	06Vig		251	152	64	35	0	0
96	35Vig		4.263	367	0	478	3.418	0
97	38Vig		699	688	11	0	0	0
98	69Vig		1.115	77	0	302	736	0
Espansioni restituite alla naturalità			25.855	3.078	6.740	1.833	7.317	6.887
Le nuove espansioni previste dalla Variante								
99		08V	4.345	1.887	0	80	2.363	15
100		11V	2.767	0	77	0	2.690	0
101		13V	1.996	0	1.617	166	213	0
102		20V	3.200	3.200	0	0	0	0
Nuove espansioni della Variante			12.308	5.087	1.694	246	5.266	15
Superficie totale di riduzione del consumo di suolo			-13.547	2.009	-5.046	-1.587	-2.051	-6.872

I dati sopra riportati confermano perciò la bontà delle scelte di Piano che, pur non garantendo un adeguamento diretto alle disposizioni Regionali in merito alla riduzione del consumo di suolo, prevedono una significativa restituzione di suolo di buona qualità, garantendo un Bilancio Ecologico dei Suoli (BES) pari a -13.547 mq di superficie di consumo di Suolo Utile Netto e, pertanto, soddisfacendo il criterio "BES ≤ 0".

