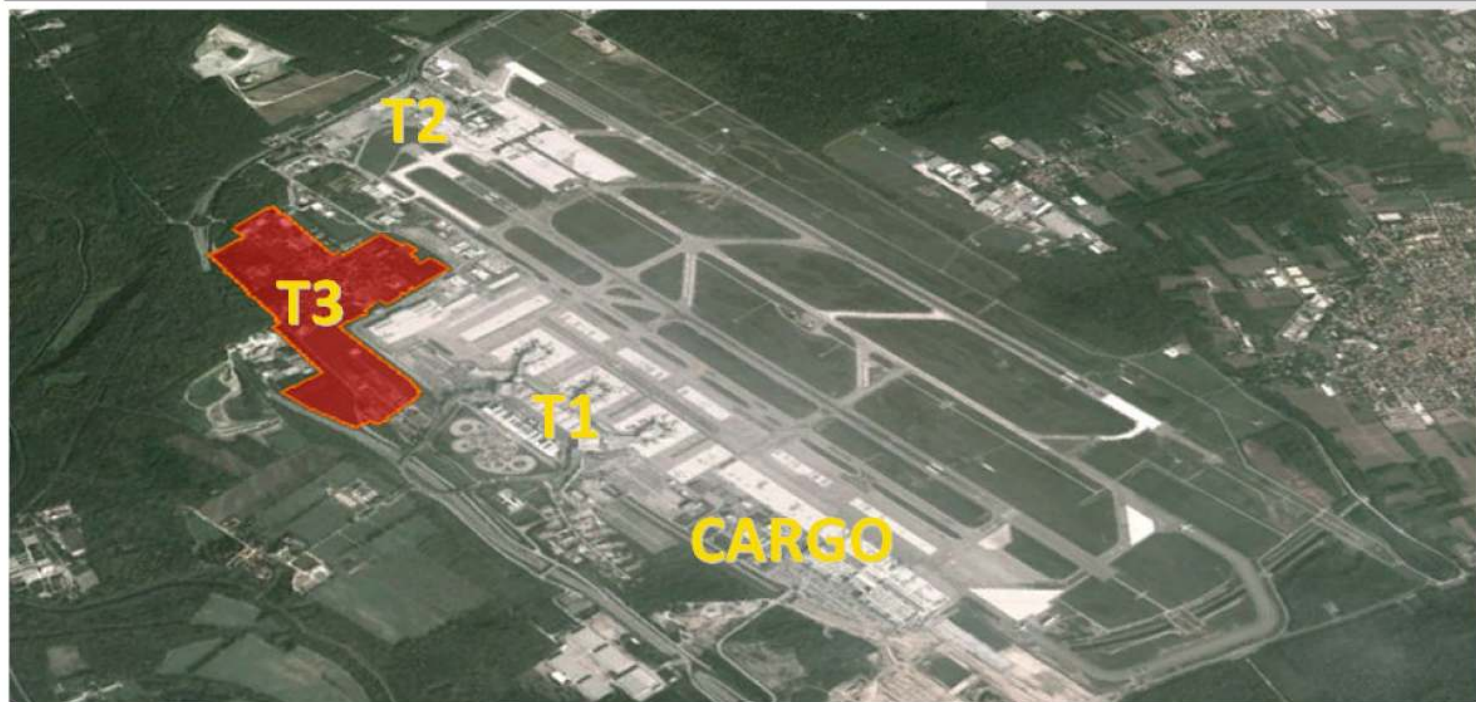


PIANO D'AMBITO CASE NUOVE



**COMUNE DI
SOMMA
LOMBARDO**

Provincia di Varese



Sindaco:

Guido Colombo

Assessore alla Pianificazione Territoriale:

Alberto Bilardo

Segretario Comunale:

Carmela Alongi

Responsabile Settore Urbanistica:

Stefania Quartieri

Progettisti Incaricati:

**Arch. Massimo Giuliani
Ing. Emilio Cremona**

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Oggetto:

Relazione generale

Data: **maggio 2015**

Elaborato:

8

INDICE

Note relative alle modifiche intervenute in sede di controdeduzioni	5
----------------------------------------------------------------------------	----------

PREMESSA	6
-----------------	----------

Integrazioni del Piano d'Ambito a seguito dell'espressione del Parere Motivato.....	6
-------------------------------------------------------------------------------------	---

01. IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI	7
---------------------------------------	----------

Obiettivi generali della pianificazione sovraordinata	7
Obiettivi e politiche del Piano Territoriale Regionale	7
Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Varese.....	9
Obiettivi dell'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000.....	10
Il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (DGR 2 agosto 2001, n.7/5983 smi) e del Parco Naturale (Dcr 26 novembre 2003, n. VII/919).....	11
Piano di Governo del Territorio del Comune di Somma Lombardo.....	12

02. CRITICITA' / OPPORTUNITA'	14
--------------------------------------	-----------

Criticità.....	14
Opportunità	14
Effetti della crisi sui sistemi urbani	15
Trasformare le criticità in opportunità	15
Analisi dell'area.....	16
<i>Figura 1. Inquadramento territoriale</i>	18
<i>Figura 2. Estratto PGT. Azzonamento del Piano delle Regole</i>	19
<i>Figura 3. Comparti Y - Stato di attuazione</i>	20
<i>Figura 4. Comparti Y - Quantificazioni</i>	21
<i>Figura 5 - Aree agricole e zone a verde di protezione</i>	23
<i>Figura 6 - Aree a standard esistenti e di previsione</i>	24
<i>Figura 7 - Individuazione degli edifici oggetto di acquisizione</i>	25
<i>Figura 8 - Estratto PGT. Carta dei vincoli</i>	26

03. SCENARI ALTERNATIVI DI PROGETTO	27
--------------------------------------------	-----------

Trattamento del patrimonio pubblico	29
<i>Demolizione</i>	30
Valorizzazione del patrimonio pubblico e privato - Criteri di intervento	31
<i>Valorizzazione immobiliare complessiva delle aree dopo la demolizione degli edifici delocalizzati</i>	32
<i>Creazione di un'area a statuto speciale SEA</i>	33
Sostenibilità degli interventi	35
Utilizzo a verde delle aree pubbliche e private	35
Utilizzo a verde delle aree pubbliche e private.....	36
Rigenerazione delle aree pubbliche e private.....	37
Rigenerazione delle aree pubbliche e private.....	38
<i>Diminuzione delle emissioni</i>	40
Compensazione territoriale	41

04. ANALISI SWOT	43
-------------------------	-----------

Trattamento del patrimonio pubblico	44
Valorizzazione delle risorse pubbliche e private.....	45
Sostenibilità degli interventi	46
Compensazione territoriale	47

05. ILLUSTRAZIONE DELLA SOLUZIONE PRESCELTA	48
----------------------------------------------------	-----------

06. APPROFONDIMENTO DEI TEMI PROGETTUALI:STRATEGIE DI RIGENERAZIONE	50
----------------------------------------------------------------------------	-----------

Rigenerazione.....	50
--------------------	----

07. APPROFONDIMENTO DEI TEMI PROGETTUALI:NUOVE FUNZIONI PER AUMENTARE L'ATTRATTIVITA' DELL'AREA	62
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Albergo del design.....	62
Impact HUB	65
Fab lab	66
Energy shop.....	68

08. APPROFONDIMENTO DEI TEMI

PROGETTUALI:RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE

PUBBLICHE E PRIVATE 71

Rigenerazione delle aree pubbliche e private 71

Esempio di planivolumetrico 72

09. CASE NUOVE TERMINAL DELL'INNOVAZIONE..... 75

Marketing territoriale: Case Nuove oggi è l'emblema del conflitto 75

Marketing territoriale: Case Nuove il terminal dell'innovazione..... 75

Interventi per la valorizzazione delle aree private..... 75

Verifica dell'aderenza degli obiettivi del Piano con il decalogo delle Smart

Cities e della Green Economy 76

10. STRATEGIE PER IL COINVOLGIMENTO DEGLI IMPRENDITORI E

DEGLI ATTORI SOCIALI 77

Coinvolgimento degli imprenditori 77

Coinvolgimento degli attori sociali 77

11. METODOLOGIE PROGETTUALI DEL PIANO D'AMBITO..... 78

Flessibilità urbanistica 78

Suddivisione in sub-ambiti 79

flessibilità nell'attuazione dei comparti Y..... 79

flessibilità nell'utilizzo delle aree a standard 79

destinazioni d'uso 80

aree a standard 80

compensazione territoriale..... 80

NOTE RELATIVE ALLE MODIFICHE INTERVENUTE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI

1. Le osservazioni e le relative controdeduzioni sono riportate nel **"Registro delle controdeduzioni alle osservazioni inerenti l'adozione del Piano d'Ambito Case Nuove adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 20.03.2015"**.
2. A seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni, sono state modificate le seguenti tavole ed è stato introdotto un nuovo elaborato a seguito dell'espressione del parere motivato (9 - Quantificazione complessiva della capacità edificatoria insediabile):
 - Elaborato_4 - Schemi funzionali
 - Elaborato_5 - Azzonamento Piano Ambito
 - Elaborato_6 - Schede comparti Y
 - Elaborato_7 - Norme di attuazione
 - Elaborato_8 - Relazione generale
 - Elaborato_9 - Quantificazione complessiva della capacità edificatoria insediabile.
3. In accoglimento delle controdeduzioni n. 2, 3, 4, 5, 6 sono stati modificati i perimetri di alcuni comparti Y e conseguentemente i dati generali di superficie e capacità edificatoria massima insediabile.
4. A seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni, è stato modificato l'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al Piano d'Ambito (Elaborato 7).
5. Nell'integrazione di cui al precedente punto 3 si è verificato che i commi 3 dell'art. 13 e 2 dell'art. 14 riportano lo stesso testo. Questo errore materiale è stato risolto eliminando il comma 2 dell'art. 14.

PREMESSA

Il presente documento costituisce il Progetto del Piano d'Ambito n.1-Case Nuove che è stato promosso dal Comune di Somma lombardo in attuazione del P.G.T. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.2013.

In relazione alla complessità della problematica ed in considerazione del fatto che molti progetti elaborati in questi anni non hanno avuto successo, la proposta del Piano d'Ambito è stata costruita sulla base di scenari alternativi che esplorano le varie soluzioni che ad oggi

vengono ritenute percorribili per innescare un processo di riqualificazione dell'area.

La decisione assunta dall'Amministrazione Comunale di adottare questa metodologia di lavoro ha lo scopo fornire un ampio ventaglio di strategie operative, affinché le scelte finali vengano assunte tenendo conto delle criticità ed opportunità che qualsiasi strategia comporta.

Proprio per questo motivo alcune delle politiche descritte nel presente Piano prospettano soluzioni che esulano dai limiti operativi del Piano d'Ambito ma la cui illustrazione è stata ritenuta utile per completare il quadro delle opzioni ad oggi percorribili.

Il presente documento è suddiviso in due parti:

- la prima contiene una sintesi del Progetto Preliminare con una prima valutazione di carattere urbanistico sugli impatti positivi e negativi che potrebbero determinarsi a seguito dell'attuazione degli specifici scenari;
- la seconda è costituita dal Progetto di Piano d'Ambito (nella versione da sottoporre alla procedura V.A.S.) che permetterà di completare il quadro delle analisi e fornirà le ulteriori informazioni necessarie per assumere le decisioni operative.

Integrazioni del Piano d'Ambito a seguito dell'espressione del Parere Motivato.

In relazione al Parere Motivato del 12.02.2015 espresso dall'autorità competente e procedente, sono stati modificati gli elaborati "06 Schede comparti Y" e "07 Norme di attuazione".

01. IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI

Obiettivi generali della pianificazione sovraordinata

L'insieme delle programmazioni sovraordinate che operano sull'area, pur all'interno delle proprie specificità di carattere territoriale, condividono alcuni obiettivi di carattere generale che riguardano in particolare:

- il contenimento del consumo di suolo;
- la rigenerazione urbana;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- il risparmio energetico;
- la diffusione delle energie sostenibili.

Obiettivi, questi, che trovano riscontro anche nella definizione delle macrostrategie di livello internazionale, che individuano in questi temi prospettive verso le quali tutti gli Stati devono tendere, anche nell'ottica della soluzione delle problematiche connesse ai cambiamenti climatici.

Obiettivi e politiche del Piano Territoriale Regionale

Fra gli elementi che il Piano Territoriale Regionale, approvato il 19 gennaio 2010 con D.C.R 951, ha posto come momento fondamentale di sviluppo del territorio Lombardo, vi è quello della competitività del territorio, che si accresce sulla base di fattori quali:

- l'attrattività dei principali poli di sviluppo di scala internazionale e nazionale;
- l'efficienza diffusa delle reti che compongono il territorio;
- la qualità dell'ambiente e del paesaggio;
- la funzionalità del sistema insediativo;
- l'accessibilità dei luoghi che svolgono funzioni con maggiore potenziale di sviluppo.

Non a caso fra i tre macro-obiettivi che il PTR definisce basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, è indicato quello relativo al rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia. L'area di Malpensa è una delle due polarità che il PTR individua, collocata a nord-ovest di Milano in un territorio già fortemente urbanizzato.

Avendo chiaro che uno degli elementi fondamentali della competitività è costituito dalla qualità ambientale del territorio, l'obiettivo n. 21 degli obiettivi generali dello stesso PTR pone la necessità di: "Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione

degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio".

Questo aspetto risulta particolarmente significativo nel caso di Malpensa, per il forte impatto ambientale che l'aeroporto determina sulle comunità locali e sul territorio del Parco del Ticino, e quindi per l'importanza delle compensazioni, che devono trovare sbocco nei diversi interventi e nelle diverse politiche che la progressiva attuazione del progetto Malpensa ha ancora in programma.

Per quanto riguarda gli obiettivi tematici, il TM 2.1 prevede l'esigenza di: "Intervenire sul sistema delle infrastrutture di collegamento affinché permettano l'accesso ai poli regionali e favoriscano le relazioni con l'esterno da tutto il territorio lombardo, attraverso un'effettiva integrazione con la rete europea e tra reti lunghe e reti brevi. Utilizzare le opportunità della maglia infrastrutturale per incentivare la creazione di un sistema policentrico, favorendo l'accessibilità ai poli principali, tra poli secondari e tra aree periferiche (ob. PTR 2, 3, 13, 20, 23, 24)"¹.

Il PTR, infine, la cui attuazione è previsto possa avere luogo anche attraverso Piani d'Area, ha riconosciuto al Piano d'Area Malpensa (approvato con l.r. del 12.4.1999 n.10) il ruolo guida nella realizzazione del progetto della "Grande Malpensa", che comprende anche le previsioni infrastrutturali e i programmi di compensazione e mitigazione, e individua nel PTR1 – Quadrante Ovest lo strumento per il completamento e l'ammodernamento di quanto originariamente previsto, con un eventuale ripensamento di quanto finora non ha trovato attuazione.

Il piano originario, ormai scaduto, è stato infatti promosso con l'intento di programmare e coordinare le strategie per lo sviluppo

¹ Documento di Piano del PTR – cap. 2.1.2

economico sociale e la valorizzazione ambientale del territorio interessato all'insediamento dell'aeroporto intercontinentale Malpensa 2000, articolandosi in tematiche riguardanti il potenziamento del sistema della mobilità, la tutela e la valorizzazione ambientale e paesistica, la promozione dello sviluppo economico urbano e l'impatto dell'infrastruttura aeroportuale.

La presenza dell'aeroporto, se da un lato ha portato valore aggiunto all'area in cui si colloca, creando dinamiche economiche positive, dall'altro ha prodotto una serie di impatti negativi sulle aree naturali circostanti (Parco del Ticino in particolare) oltre a fenomeni di inquinamento diffuso: "Le trasformazioni dirette ed indotte hanno infatti nel complesso determinato una progressiva riduzione delle aree naturali, fenomeni di marginalizzazione e degrado delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio."²

L'obiettivo del consolidamento di Malpensa, da ricercare nel nuovo Piano d'Area e nelle nuove attuazioni, dovrà guardare dunque alla salvaguardia degli investimenti già realizzati, valorizzando e completando le opere infrastrutturali, ma anche all'insieme delle problematiche e dinamiche complesse che su questo territorio agiscono, ricomponendo un quadro di riferimento articolato che tenga conto delle condizioni insediative dell'area, delle sue contraddizioni e delle risorse disponibili per sostenere gli obiettivi di qualità auspicabili.

Per approfondire le tematiche connesse allo sviluppo di tale contesto è stato realizzato il "Progetto Complessità Territoriali", promosso dal Ministero delle Infrastrutture, che ha visto come partner Regione Lombardia, la Provincia di Varese e il Parco lombardo della valle del Ticino, oltre alla partecipazione degli attori locali, ed ha affrontato

² Documento di Piano del PTR – cap. 3.4 – successivamente modificato dalla D.C.R. 276 dell'8 novembre 2011

alle diverse scale gli scenari evolutivi di una delle aree più competitive della regione.

Con il DSA 2012, approvato con D.C.R. 276 dell'8 novembre 2011, è stato ribadito e riattualizzato il ruolo prioritario di Malpensa nel sistema regionale, individuando ancora le reti di collegamento internazionale e nazionale che interessano nello specifico questa parte di territorio, e che contribuiscono all'affermazione dell'aeroporto nel panorama internazionale.

Il Piano Regionale di Sviluppo della X legislatura, D.C.R. 78 del 9 luglio 2013, ribadisce quanto fin qui affermato, ponendo ulteriormente l'accento sulle esigenze di preservazione del suolo, richiedendo agli Enti locali una maggiore attenzione al consumo di suolo, e una implementazione degli strumenti della perequazione, compensazione e premialità per la realizzazione di un governo territoriale di equità, ambientalmente e finanziariamente sostenibile, introducendo anche la possibilità di ricorso alla piantumazione preventiva.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Varese

Un altro livello di programmazione che svolge un ruolo importante per la composizione delle dinamiche che interessano l'area di Malpensa è quello provinciale, che trova in particolare riscontro nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

Al suo interno sono individuati gli Obiettivi Socioeconomici che guidano il Piano stesso, che sono:

- Favorire l'innovazione nella struttura economica provinciale;
- Raccordo più incisivo tra formazione / università e imprese;
- Valorizzare il ruolo dell'agricoltura varesina;
- Sviluppare il turismo e il marketing territoriale,

- Promuovere la qualità urbana e del sistema territoriale.

Un capitolo particolare è dedicato all'aeroporto di Malpensa, che la relazione del piano definisce come "un sistema territoriale dove esigenze ed opportunità di livello superiore incontrano dinamiche territoriali locali e provinciali. Trattare il tema Malpensa significa riconoscere la complessità delle dinamiche e delle opportunità in campo, che spesso vanno oltre il campo d'azione della pianificazione e programmazione territoriale, già di per sé complesso e articolato:

- PRG Aeroportuale;
- PTA Malpensa;
- PTC del Parco del Ticino;
- PRG Comunali;
- Piani settoriali (es. piano cave)³.

Proprio alla luce della complessità del sistema, delle previsioni di revisione del PTRS allora vigente, nonché per permettere alla complessità delle tematiche in campo ed all'insieme di attori di interagire in maniera integrata, la Provincia ha realizzato un progetto pilota, di origine ministeriale, denominato Complessità Territoriali, sopra citato, che ha prodotto un insieme di progetti e previsioni di intervento territoriale fondati sull'idea del partenariato istituzionale oltre che pubblico-privato.

³ P.T.C.P. Prov. di Varese cap. 2.3

Obiettivi dell'Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000

L'Accordo di Programma Quadro in materia di trasporti AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000 è stato siglato – nel marzo del 2000 - con l'intento, fra gli altri, di favorire il trasferimento degli abitanti insediati nella frazione di Case Nuove a causa dell'impatto determinato dal rumore degli aerei. La legge finanziaria 266 del 2006 ha successivamente stabilito che i contributi previsti potessero essere utilizzati anche per l'acquisizione di immobili ad uso residenziale purché con titolo di edificazione anteriore al 17 aprile 1999 e ricadenti anche in zona A delle curve isofoniche, di cui alla legge regionale della Regione Lombardia 12 aprile 1999, n. 10, nei limiti di metri 400 dal perimetro del sedime aeroportuale.

Sono state successivamente approvate disposizioni aggiuntive e approfondimenti tecnici e metodologici integrativi, allo scopo di perfezionare il percorso di delocalizzazione e acquisizione degli immobili residenziali e di delineare le possibilità di intervento da parte della pubblica amministrazione, ma sempre nell'ottica di dare attuazione agli obiettivi originariamente definiti dall'Accordo di programma Quadro.

Gli obiettivi che guidano ed hanno guidato le azioni degli Enti fino ad oggi, e che ispirano il presente Piano d'Inquadramento possono essere così riassunti:

- **Mitigazione Ambientale di edifici pubblici:** realizzazione d'interventi di mitigazione ambientale per l'insonorizzazione di edifici pubblici e di pubblico interesse, in relazione agli adempimenti tecnici e procedurali previsti dallo stesso ADPQ;
- **Delocalizzazione di residenze e di servizi indicati come recettori sensibili:** delocalizzazione degli insediamenti residenziali ricadenti negli ambiti specificati, in favore dei

proprietari residenti a titolo principale da almeno cinque anni all'atto dell'entrata in vigore della legge 144/1999, che intendono trasferirsi altrove, nonché alla delocalizzazione dei cosiddetti recettori sensibili, ovvero scuole, ospedali, case di cura e simili, mediante l'erogazione di indennizzi, nonché di altri contributi accessori, destinati all'acquisizione delle relative proprietà immobiliari in favore del patrimonio disponibile della regione ovvero mediante l'offerta, in alternativa, di alloggi in permuta precedentemente acquisiti alla disponibilità della regione medesima;

- **Mitigazione Ambientale di edifici residenziali:** realizzazione di interventi di mitigazione ambientale per gli insediamenti residenziali posti nell'ambito applicativo di cui al precedente punto, in favore dei residenti che non intendono trasferirsi altrove, nonché per gli insediamenti residenziali posti in diverso ambito applicativo specificato nello stesso ADPQ.

Con l'integrazione all'Accordo di Programma Quadro, approvata nel 2007, si è dato conto del primo Piano Operativo approvato il 30 gennaio 2001 e se ne è prevista l'integrazione attraverso un Piano Operativo Intermedio così finalizzato:

- **completare**, nelle aree di intervento individuate dal Primo Piano Operativo, nonché ad estendere, in quelle ricadenti anche in Zona A delle curve isofoniche, gli interventi di delocalizzazione previsti dal Piano che non siano stati integralmente realizzati a causa della mancata adesione di taluni beneficiari;
- **realizzare**, nelle medesime aree di cui al precedente punto 1, interventi di acquisizione di immobili ad uso residenziale.

Viene inoltre previsto che i beni immobiliari divenuti di proprietà regionale vengano ceduti ai Comuni, ai quali è affidato il compito di

individuare azioni di valorizzazione degli edifici e/o dei diritti volumetrici, con le modalità indicate nel documento “Forme e modalità per l’alienazione del patrimonio regionale ai Comuni”.

Al di là dei riferimenti puntuali delle disposizioni programmatiche e regolamentarie fin qui descritte, che agiscono nell’area che circonda il sedime aeroportuale e che ne risulta fortemente condizionata, gli obiettivi da perseguire da parte dei soggetti interessati sono riconducibili a:

- La Riqualificazione del Quartiere di Case Nuove
- La Compensazione ambientale dell'Area di Malpensa
- Il Progressivo aumento della sostenibilità ambientale e sociale dell'aeroporto

Il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (DGR 2 agosto 2001, n.7/5983 e s.m.i.) e del Parco Naturale (Dcr 26 novembre 2003, n. VII/919)

La compatibilità del Piano d'Ambito è stata valutata in fase di procedura di approvazione del PGT dalla quale non sono emerse particolari incongruenze con gli obiettivi e prescrizioni previsti dagli strumenti sovraordinati.

Il Piano di Coordinamento del Parco Ticino prevede tra gli obiettivi principali di tutela:

- la diversità biologica e i patrimoni genetici esistenti;
- le acque, sia per quanto concerne il loro regime che la loro qualità;

- il suolo, per le ragioni di ordinata conservazione degli elementi che formano il patrimonio paesaggistico e naturale della Valle e delle aree contermini, ivi comprese le aree edificate;
- i boschi e le foreste, per la loro conservazione, recupero e corretta utilizzazione;
- il patrimonio faunistico per la salvaguardia ed il mantenimento dell'equilibrio biologico ed ambientale del territorio;
- l'agricoltura per il suo ruolo multifunzionale e per l'attività imprenditoriale, tesa al raggiungimento dei propri risultati economici, che svolge una funzione insostituibile per la salvaguardia, la gestione e conservazione del territorio del Parco del Ticino;
- le emergenze archeologiche, storiche e architettoniche intese come documenti fondamentali per la caratterizzazione del territorio e del paesaggio;
- la qualità dell'area;
- la cultura e le tradizioni popolari della valle del Ticino;
- tutti gli altri elementi che costituiscono l'ambiente naturale e il paesaggio della valle del Ticino, intesi nella loro accezione più ampia.

Il P.T.C. del parco naturale è redatto tenendo conto delle previsioni di tutela e gestione espresse dal Piano dell’area del parco naturale regionale della valle del Ticino piemontese approvato dal Consiglio regionale della Regione Piemonte e delle disposizioni del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Il Piano di coordinamento del Parco Naturale, indica gli obiettivi sia generali che di settore dell’attività amministrativa, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali, naturalistiche, agricole e storiche del Parco, contemperandole alle attività sociali compatibili

con la primaria esigenza della conservazione e tutela degli ecosistemi, del territorio e del paesaggio.

Il PTC di Parco Naturale ha valore di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituisce i piani paesistici e i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello ai sensi dell'art. 25, legge 6 dicembre 1991, n. 394.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Somma Lombardo

A conclusione di questa ricognizione è infine utile riprendere gli Obiettivi enunciati nel P.G.T. approvato del Comune di Somma Lombardo, sviluppati nel capitolo 1.2 della Relazione del Documento di Piano e al cap. 7.1 della stessa relazione, dove essi sono messi in correlazione con gli obiettivi del P.T.R..

I suddetti obiettivi sono sinteticamente qui di seguito richiamati:

Sistema ambientale:

- Interventi di mitigazione ambientale e di qualificazione del tessuto edilizio nuovo e del tessuto edilizio esistente per contrastare gli effetti negativi della presenza dell'aeroporto;
- contenere i consumi energetici per la diminuzione dell'inquinamento atmosferico (energia e diminuzione delle emissioni);
- prevedere incentivi volumetrici e fiscali per la sperimentazione e la diffusione di soluzioni abitative innovative (confort degli edifici);
- prevedere incentivi edificatori per la previsione di quote di alloggi in affitto o di edilizia convenzionata (coesione sociale);
- varare politiche di incentivazione e sostegno all'agricoltura per l'utilizzo delle aree agricole per funzioni ecologiche, ma anche

coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di parchi urbani di cintura, piste ciclo pedonali e mantenimento del paesaggio.

Sistema urbano:

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

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

Scala territoriale:

La visione strategica del processo di piano:

- guidare le trasformazioni economiche indotte dalla presenza dell'aeroporto per valorizzare il territorio ed attrarre nuove funzioni produttive legate alla qualità ed alla alta accessibilità territoriale;
- promuovere azioni di cooperazione territoriale dei comuni dell'area di Malpensa per lo sviluppo ed il consolidamento delle funzioni legate alla presenza dell'aeroporto;

- consolidare la nuova consistente dotazione ricettiva per promuovere funzioni turistico-congressuali;
- accrescere la vocazione ambientale determinata dalla presenza del fiume Ticino e del suo parco per aumentare la qualità dell'abitare e le funzioni turistico-ricettive;
- trasformare delle aree delocalizzate in un polo di eccellenza per le attività di innovazione produttiva basate sulla conoscenza (economia della conoscenza). Nello specifico dell'Area di Case Nuove, per determinare in maniera coordinata un piano di sviluppo sostenibile dal punto di vista economico-ambientale, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Somma Lombardo prevede che l'Amministrazione Comunale proceda entro 6 mesi dall'approvazione del PGT stesso alla redazione di un Piano di Inquadramento d'Ambito, che individui le azioni di piano opportune per la riqualificazione dell'ambito di Case Nuove secondo direttive e prescrizioni individuate nella Scheda d'Ambito n.1 di Case Nuove contenuta nell'elaborato A24 Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano.

02 . CRITICITA' / OPPORTUNITA'

Criticità

Preso atto degli obiettivi cui si sono fin qui ispirati i soggetti pubblici ai vari livelli, per la definizione del Programma del Piano d'Ambito di Case Nuove, è utile individuare preventivamente i problemi che rendono complessa l'attuazione delle previsioni, nonché le opportunità che invece ne motivano una efficace definizione.

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

accessibili e in condizioni ambientali difficili, e quindi con una percezione soggettiva ma diffusa mediamente negativa.

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

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

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

Opportunità

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

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

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

Effetti della crisi sui sistemi urbani

Nel capitolo delle criticità si è fatto cenno alla crisi economica, che agisce ormai da diversi anni nelle dinamiche economiche e sociali di grande parte dei paesi occidentali, e in particolare in Italia.

Lo stallo degli investimenti, la mancanza, o la scarsità, di nuovi soggetti imprenditoriali, la scarsità delle risorse della pubblica amministrazione, cui naturalmente si affiancano le difficoltà e i drammi sociali, mettono pregiudizialmente a rischio un Piano d'inquadramento ambizioso come questo che va a definirsi.

D'altro canto, se l'edilizia è praticamente ferma per quanto riguarda la costruzione del nuovo, la crisi come spesso accade spinge per l'individuazione di soluzioni innovative, che in sé hanno grandi elementi di positività, come il recupero, la riqualificazione, la rigenerazione ecc..

Chiaramente si tratta di individuare idee e prodotti che risultino appetibili, che rispondano a delle esigenze o che ne sollecitino la nascita, e che quindi siano in grado di offrire opportunità e di dare spazio ad una nuova imprenditorialità.

In definitiva, gli elementi più evidenti che bisognerà considerare sono:

- La drammatica diminuzione delle attività imprenditoriali legate all'edilizia;
- Il ridimensionamento quantitativo degli interventi di nuova costruzione;
- Il parallelo aumento del recupero e del riuso dell'esistente;
- L'attenzione ai costi di gestione degli edifici e in particolare della spesa energetica.

Trasformare le criticità in opportunità

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

La presenza dell'aeroporto, infatti, se da una parte ha inciso negativamente sulle comunità locali, per le problematiche legate all'inquinamento acustico e per i vincoli di sicurezza imposti, dall'altro rappresenta una innegabile opportunità, soprattutto se lo si considera nella dimensione economica indotta dalla crisi. Esso,

infatti, può generare l'opportunità di nuove attività, con tanta maggiore possibilità di successo in relazione all'innovatività dei nuovi insediamenti imprenditoriali e produttivi o alla tipologia di settori ai quali ci si rivolge; un esempio per tutti è quello del design, settore per il quale il sistema Italia è riconosciuto come leader mondiale.

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

Analisi dell'area

Le proposte progettuali per la messa a punto del Piano d'Ambito partono dalle analisi contenute nel Piano di Governo del Territorio (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 11.07.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 06 del 05.02.2014) ed approfondiscono gli aspetti specifici della frazione Case Nuove. La frazione è collocata a sud del territorio comunale e confina ad est con l'Aeroporto Milano Malpensa nella zona immediatamente a nord del Terminal 1.

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

Le previsioni urbanistiche riportate nel Piano delle Regole (elaborati C1 e C1.17) prevedono:

- l'individuazione degli ambiti edificati e da edificare denominati comparti Y;
- l'individuazione dei perimetri dei comparti attuativi;
- le aree a servizi esistenti e di progetto;

- le aree soggette ad Accordo di Programma relativo al Polo Aeronautico;
- le zone V2 destinate a verde di protezione e/o arredo urbano.

Nella Figura 3 è approfondito il tema relativo allo stato di attuazione dei comparti Y individuando gli ambiti attuati o in corso di attuazione e i comparti parzialmente edificati.

Nella Figura 4 è riportata la quantificazione complessiva dei comparti Y, che hanno uno sviluppo complessivo pari a 196.603 mq, e che possono ospitare una volumetria massima pari a 589.809 mc.

Il calcolo di tale volumetria è stato compiuto tenendo conto dell'indice territoriale massimo previsto dallo strumento urbanistico (pari a I_t 3,00 mc/mq) anche se, come risulta dalla tavola relativa ai vincoli urbanistici ed ambientali, gran parte del quartiere è gravato da vincoli aeroportuali che ne limitano il carico antropico.

Nella Figura 5, l'analisi urbana è stata incentrata sulle aree non edificate individuando la localizzazione delle aree V2 che, come prima accennato, sono classificate come aree a verde di protezione ed ammontano a 112.900 mq e le aree agricole che hanno un'estensione complessiva di 117.800 mq.

Nella Figura 6 sono infine riportate le aree a standard esistenti e di progetto che hanno una superficie complessiva di 59.680 mq di cui 13.660 mq esistenti.

Nella Figura 7 è trattato il tema relativo agli edifici che nel corso degli ultimi anni sono stati oggetto di acquisizione da parte della Regione Lombardia per favorire il processo di delocalizzazione degli abitanti dalle aree maggiormente interferite dall'inquinamento acustico determinato dal traffico aereo.

Poiché l'acquisizione degli edifici è proseguita per un lungo arco temporale ed è avvenuta su libera richiesta dei residenti, il

patrimonio acquisto è distribuito “*a macchia di leopardo*” e in molti casi le acquisizioni riguardano solo parti di edifici. Come ben risulta dalla Figura 7, la modalità di acquisizione degli edifici ha determinato notevoli difficoltà pratiche nell'individuare ipotesi praticabili per la valorizzazione degli immobili dismessi che sono divenuti fonte di degrado per tutto il quartiere.

Questa criticità non riguarda solo la frazione di Case Nuove ma altri due ambiti urbani che sono stati oggetto di delocalizzazione e che si trovano nei comuni di Ferno e Lonate Pozzolo.

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

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

L'analisi dell'area si conclude con la Figura 8 che riporta i vincoli urbanistici ed ambientali che gravano sull'area.

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

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

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

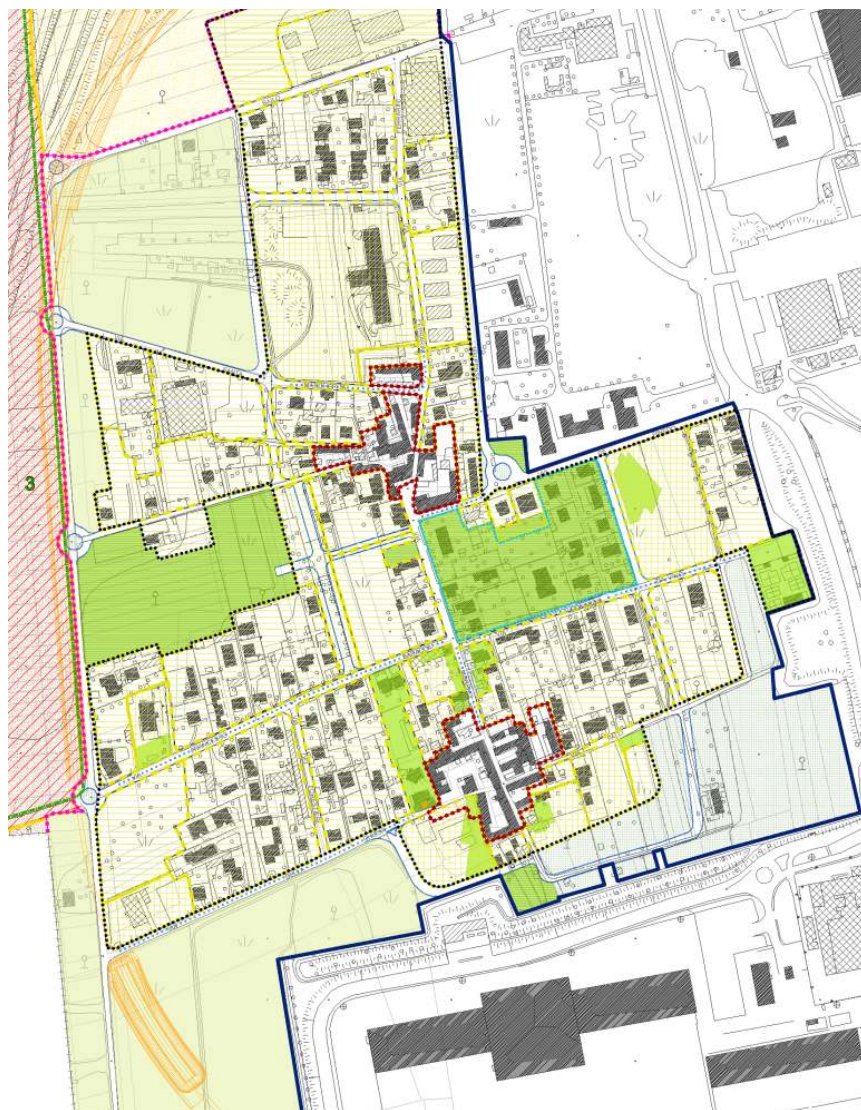
Figura 1. Inquadramento territoriale



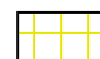
Superficie territoriale
compresa all'interno della Zona IC del Parco del Ticino

68,97 ha

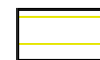
Figura 2. Estratto PGT. Azionamento del Piano delle Regole



Legenda:



Comparti Y attuati o in corso di attuazione -
comparti speciali di ristrutturazione urbanistica
ed edilizia di Case Nuove



Comparti Y da attuare - comparti speciali
di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di Case Nuove



Comparti Y da attuare con piano attuativo

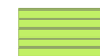


Accordo di Programma

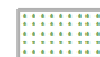
Finalizzato alla realizzazione di un polo per
la formazione ed il lavoro dedicato ai settori aeronautico,
della logistica e dei trasporti come strumento
di sviluppo ed innovazione per il sistema aeroportuale.



Aree a servizi esistenti



Aree a servizi di progetto



Zone V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale

Figura 3. Comparti Y - Stato di attuazione



Parzialmente edificati Attuati o in corso di attuazione

Figura 4. Comparti Y - Quantificazioni



I comparti denominati Y sono destinati a interventi integrati speciali di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Nei comparti Y non sono ammesse funzioni e organismi residenziali, né attività agricole e zootecniche.

Comparti liberi o parzialmente edificati:

St = 196.603 mq

It max = 3,00 mc/mq

V max = 589.809 mc

Tabella di sintesi comparti Y.

ID comparto	Superficie Territoriale mq
CY 1	10765,00
CY 2	14980,00
CY 3	4224,00
CY 4	5182,00
CY 5	6198,00
CY 6	7496,00
CY 7a	3091,00
CY 7b	2248,00
CY 8	1316,00
CY 9	5594,00
CY 10	9957,00
CY 11	1031,00
CY 12	5700,00
CY 13	5840,00
CY 14	831,00
CY 15a	4936,00

ID comparto	Superficie Territoriale mq
CY 15b	2024,00
CY 16	5636,00
CY 17	15752,00
CY 18	8944,00
CY 19	8415,00
CY 20	18520,00
CY 21	11721,00
CY 22	2453,00
CY 23	19545,00
CY 24	7689,00
CY 25	956,00
CY 26	664,00
CY 27	1413,00
CY 28	2163,00
CY 29	1319,00

TOTALE	196.603
---------------	----------------

Figura 5 - Aree agricole e zone a verde di protezione




Zone V2. Aree a verde di protezione
112.900 mq



Zone E. Aree agricole
117.800 mq

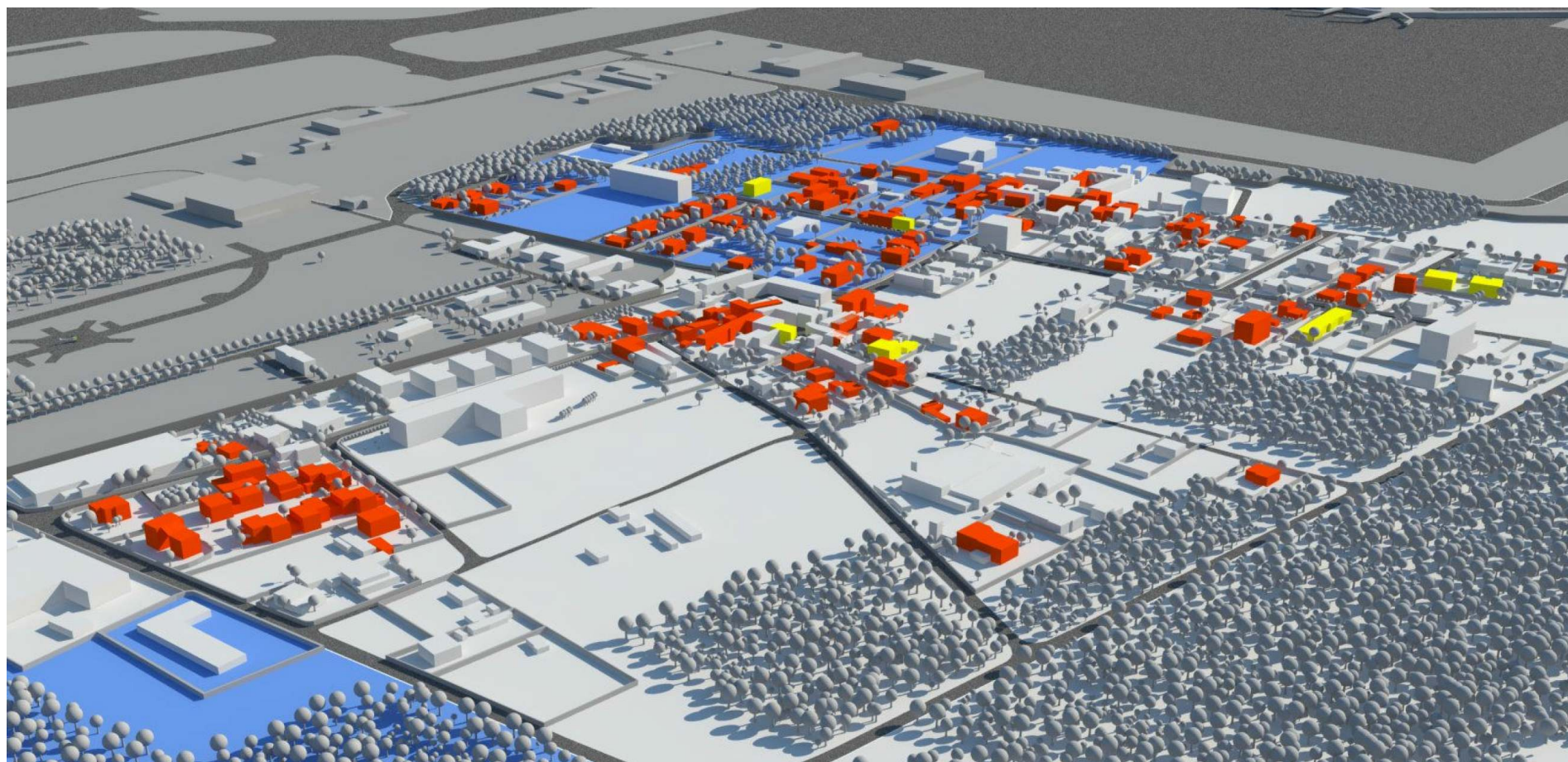
Figura 6 - Aree a standard esistenti e di previsione



 Servizi esistenti
13.660 mq

 Servizi di progetto
46.020 mq

Figura 7 - Individuazione degli edifici oggetto di acquisizione



Immobili interamente acquisiti

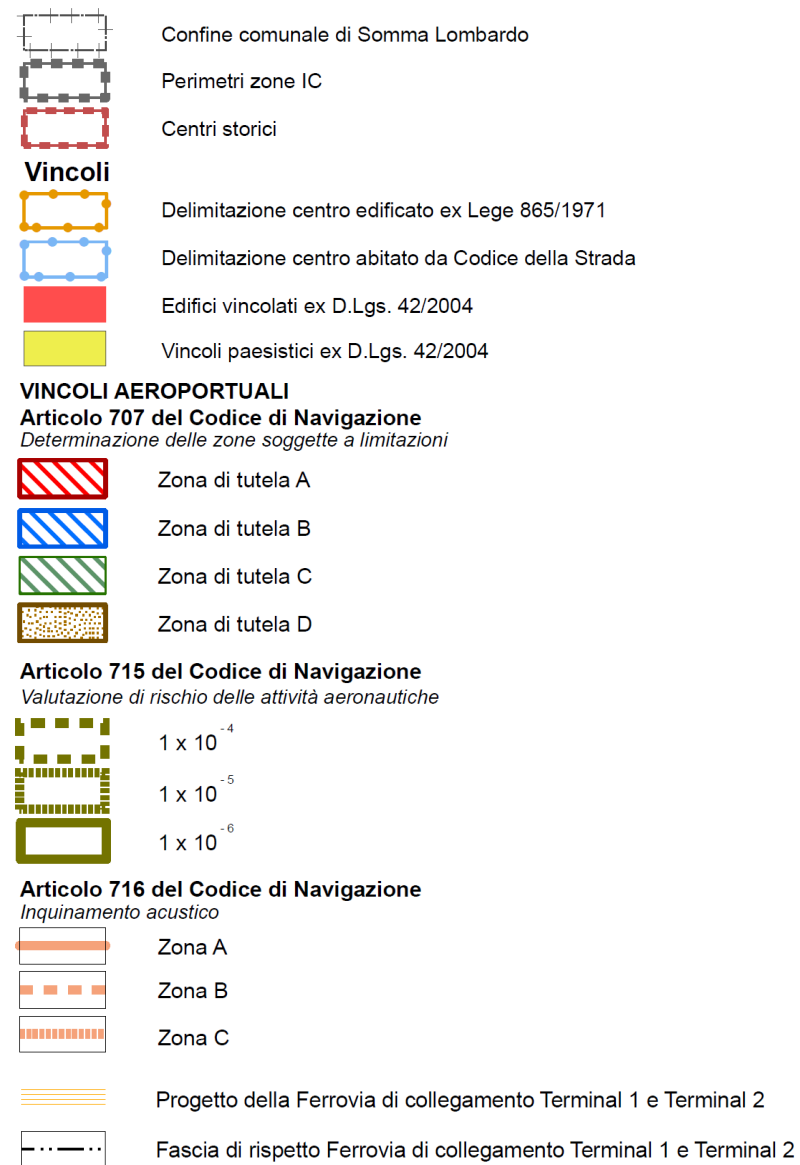
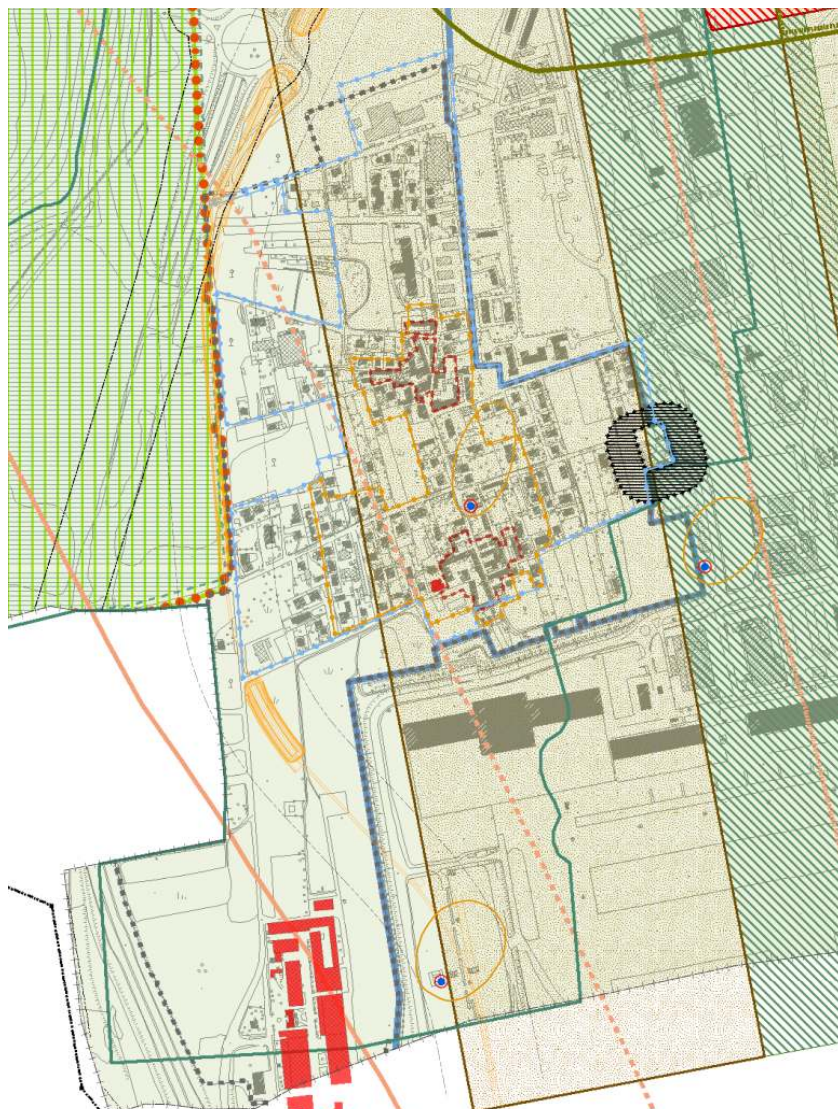


Aree di possibile acquisizione SEA



Immobili parzialmente acquisiti

Figura 8 - Estratto PGT. Carta dei vincoli



03.

SCENARI ALTERNATIVI DI PROGETTO

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Somma Lombardo, recentemente approvato, prevede per la frazione di Case Nuove lo sviluppo di un Piano di Inquadramento Pubblico che è stato denominato Piano d'Ambito.

Questa scelta è maturata sulla base delle criticità riscontrate in questa frazione che riguardano, da una parte il patrimonio pubblico derivante dai processi di delocalizzazione, per il quale è necessario individuare in tempi brevi una soluzione definitiva, dall'altra la

necessità di individuare una strategia complessiva per la riqualificazione del quartiere.

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

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

Questa impostazione, peraltro, è quella che le linee guida sulla VAS da sempre privilegiano ma che, di solito, viene svolta in maniera molto formale esclusivamente all'interno del Rapporto Ambientale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Anche per queste problematiche sono state sviluppate tre strategie progettuali:

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

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

Questo tema è stato declinato indagando tre alternative ragionevolmente percorribili:

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

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

Le strategie prevedono:

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

Trattamento del patrimonio pubblico

Nei precedenti capitoli si è detto di come il patrimonio pubblico abbia inevitabilmente acquisito un ruolo di guida nei progetti di rigenerazione dell'area di Case Nuove, in particolare per le progressive acquisizioni degli stabili lasciati dai residenti in coerenza con l'Accordo di Programma Quadro.

Ciò naturalmente impone un Piano complessivo e coerente dell'insieme delle azioni che possono essere messe in atto, ma che prevedono anche diverse strategie di azione come sopra descritto.

Le linee d'intervento che verranno descritte in questa prima ipotesi fanno riferimento ai seguenti temi:

- Rigenerazione;
- Demolizione;

dove si intende per:

Rigenerazione, una operazione sostanzialmente integrata, dove alla demolizione degli edifici in cattivo stato di conservazione si affianca la rigenerazione urbana di situazioni individuate, con l'insediamento di funzioni specifiche e con capacità attrattive.

Il riutilizzo di edifici esistenti, o dei relativi spazi e volumi, per creare nuove funzioni e, eventualmente, una nuova organizzazione degli spazi. E' un concetto che va oltre a quello della Ristrutturazione, connessa all'idea del recupero, miglioramento e risanamento di un edificio, facendo immaginare un'operazione in grado di dare nuova vita ad un fabbricato o a un pezzo di città, a sua volta capace di innescare ulteriori processi che si ripetono a catena. Anche la riqualificazione in chiave energetica degli edifici può essere posta sotto questa definizione, là dove individua l'edificio come occasione per la produzione di energia, e non solo come consumatore più o

meno oneroso.

Demolizione, la totale demolizione delle strutture che occupano uno spazio, per occupare diversamente quello stesso spazio ed eventualmente altri adiacenti, con nuovi volumi o con altre funzioni. In questo caso la funzionalista è quella di accelerare l'eliminazione degli elementi di degrado, potendo così programmare in una seconda fase la risistemazione e riorganizzazione del lotto in funzione di un piano generale su tutti gli spazi. Il progetto che fa esplicito riferimento a questa strategia è quello della valorizzazione immobiliare complessiva delle aree, dopo la demolizione degli edifici delocalizzati.

Nel successivo capitolo, dove si tratta delle idee progettuali per il riutilizzo del patrimonio pubblico, a questo scenario sono associate progettualità come l'Albergo del design, l'Impact HUB, il Fab lab e l'Energy shop.

Demolizione

Demolizione degli edifici e sistemazione dei lotti demoliti in modo da eliminare gli elementi di degrado dell'area.

Essa consente di eliminare il principale fattore di degrado dell'area, determinando successivamente interventi di nuova costruzione che

vengono comunemente percepiti come più economici da alcune categorie di investitori.

Una volta effettuate le demolizioni, è inoltre possibile gestire le trasformazioni con un'elevata flessibilità tipologica e funzionale.



Individuazione edifici pubblici
da demolire

Valorizzazione del patrimonio pubblico e privato - Criteri di intervento

La valorizzazione del patrimonio pubblico rappresenta l'elemento fondamentale per dare vita ad un programma di riqualificazione e rivitalizzazione dell'area di Case Nuove, se pur all'interno di visioni alternative, che possono dare vita a progetti volti ad aumentare l'attrattività dell'area attraverso differenti linee di azione, o a ripensare integralmente l'area, con ipotesi di rinaturalizzazione e/o compensazione.

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

Inevitabilmente le scelte di valorizzazione del patrimonio pubblico portano con sé anche la valorizzazione del patrimonio privato, con investimenti diretti o con ricadute indirette, a seconda dei criteri generali che si intenderanno seguire.

La potenzialità delle ricadute delle scelte che si effettueranno a Case Nuove può essere di scala ampia o anche solo locale, in funzione del tipo di scelte e di come esse verranno gestite. La presenza dell'aeroporto, infatti, permette di tenere conto delle reti lunghe, "globali", che si possono integrare con le reti "locali".

Le attività create e gestite localmente possono pertanto aderire a reti globali - di accoglienza, di funzione - ed usufruire di una "visibilità" internazionale.

Dal punto di vista dell'interesse pubblico prioritario l'obiettivo resta quello di trasformare un'area in progressivo degrado in un laboratorio per la sperimentazione della rigenerazione urbana.

Il programma di azioni del progetto pubblico dovrebbe quindi prevedere:

- Interventi progressivi che valorizzano l'esistente facendolo evolvere verso nuove forme e funzioni;
- Una ricerca di funzioni e di soggetti in grado di creare reti locali e territoriali per aumentare l'attrattività dell'area;
- Una possibilità di sperimentare nuovi criteri costruttivi e aggregazioni funzionali.

Si tratta di pensare a progetti che siano in grado di integrare esigenze locali, obiettivi generali e presenza dell'aeroporto. Di seguito verranno illustrati alcuni esempi di funzioni, il cui valore specifico in questo programma non è solo quello di individuare destinazioni qualificanti per un'area tutta da ripensare, ma soprattutto quello di favorire l'insediamento di funzioni ad alto valore innovativo, che agiscano localmente ma che interagiscano a livello globale. La tematica ambientale portata con forza dall'esistenza del parco del Ticino può interagire positivamente con questa visione, per il positivo rapporto fra impatto del progetto e ricadute sull'ambiente, ma anche per il valore aggiunto che uno specifico ambiente è in grado di apportare.

Gli esempi qui considerati riguardano:

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

Valorizzazione immobiliare complessiva delle aree dopo la demolizione degli edifici delocalizzati

Fra le strategie di intervento immaginate per dare corso ad un progetto di rinnovamento globale della frazione di Case Nuove, vi è quella di una strategia di valorizzazione globale delle aree dopo la demolizione degli edifici rimasti inutilizzati.

Con la demolizione degli edifici esistenti si può dare vita ad una sistemazione a verde dei relativi lotti, con piantumazioni estese il cui effetto è quello di dare vita ad una importante opera di compensazione e mitigazione.

Nel contempo dovrà essere impostata una riorganizzazione dei comparti edificabili di nuova previsione integrando le quote di volumetria pubbliche e private, progettando dunque ex novo il nuovo assetto della città, che potrà assumere connotati anche profondamente diversi da quelli originari.

Tale soluzione ha il vantaggio di rappresentare una procedura molto lineare, che può incontrare il favore di alcune categorie di investitori e dei proprietari delle aree edificabili.

Porta viceversa con sé il rischio di un mercato privato potenzialmente limitato, a causa della dimensione dell'operazione immobiliare su cui gravano anche i diritti del patrimonio pubblico demolito.

Senza contare che i valori immobiliari sono progressivamente diminuiti, vuoi per la condizione speciale che caratterizza Case Nuove, la cui prossimità con l'aeroporto la rende molto appetibile per alcuni tipi di funzioni, ma estremamente vincolata e limitata per altre, vuoi per la generale disponibilità di aree di intervento in tutta l'area che gravita su Malpensa, in una fase in cui la competizione fra

aree è ancora più alta, a fronte di una sostanziale carenza di investitori.

Lo sviluppo di una azione coordinata con SEA rappresenta una possibilità in più di successo, dando vita ad una operazione di marketing territoriale coordinata tra enti pubblici e SEA.

Creazione di un'area a statuto speciale SEA

Un'ultima ipotesi che è possibile considerare riguarda l'annessione alla SEA delle aree individuate nel Master Plan SEA, e la creazione di un'area a statuto speciale per il resto del comparto. Tale scelta comporterebbe la sostanziale attribuzione a SEA del compito di prefigurare progetti di sviluppo del comparto in relazione allo sviluppo del sistema aeroportuale.

La creazione di un'area a statuto speciale gestita dalla SEA consentirebbe di acquisire un partner in grado di finanziare interventi consistenti e di attrarre alcune categorie di investitori legate all'aeroporto.

Questa soluzione, che riprende anche alcuni contenuti del Master Plan della SEA, richiede un dettagliato studio del processo e probabilmente necessita di una specifica legge regionale che fornisca le adeguate garanzie a tutti i soggetti interessati.

Al di là delle critiche sollevate sulla proposta del Master Plan e degli elementi di quel documento che l'Amministrazione Comunale non ritiene condivisibili (a partire dalla proposta di annessione di parte dell'area di Case Nuove al sedime aeroportuale), sembra opportuno compiere un approfondimento di questa ipotesi che potrebbe garantire una forte accelerazione dei processi di riqualificazione dell'area anche in ragione della possibilità del gestore aeroportuale di coinvolgere soggetti ed imprese a vario titolo connesse alle attività aeroportuali.

Aeroporto Milano Malpensa *Nuovo Master Plan aeroportuale*

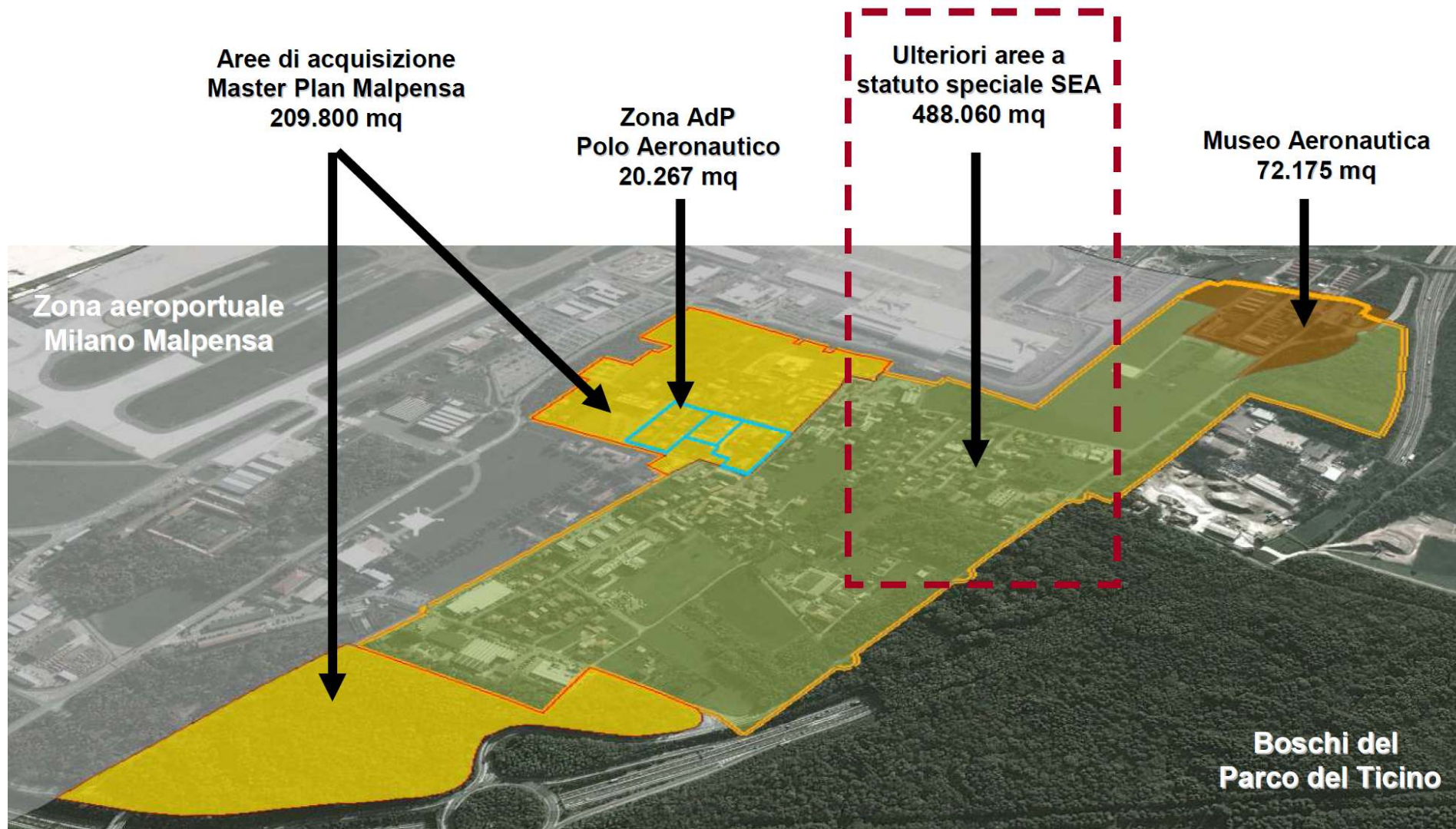
Individuazione aree da acquisire:

a = 135.000 mq

b = 74.800 mq

Totale = 209.800 mq





Sostenibilità degli interventi

Le ipotesi che sono state prospettate circa la riqualificazione della frazione implicano una profonda trasformazione rispetto alla situazione esistente.

Questo rende indispensabile un generale ripensamento dei criteri e delle strategie da utilizzare per garantire una sostenibilità degli interventi.

Data la specificità dell'insediamento, le profonde trasformazioni che già sono avvenute e quelle che risultano necessarie per il suo rilancio, è opportuno che le opzioni relative al tema della sostenibilità vengano approfondite attraverso molteplici soluzioni che saranno valutate rispetto alla fattibilità ed alla loro integrazione con i processi di riqualificazione funzionali previsti.

E' da sottolineare che le politiche proposte non sono necessariamente alternative ma potrebbero essere attuate anche in maniera integrata (ad esempio per fasi successive) qualora fosse ritenuto utile per il complessivo rilancio dell'insediamento.

Le soluzioni proposte prevedono:

- Utilizzo a verde delle aree pubbliche e private;
- Rigenerazione delle aree pubbliche e private;
- Diminuzione delle emissioni.

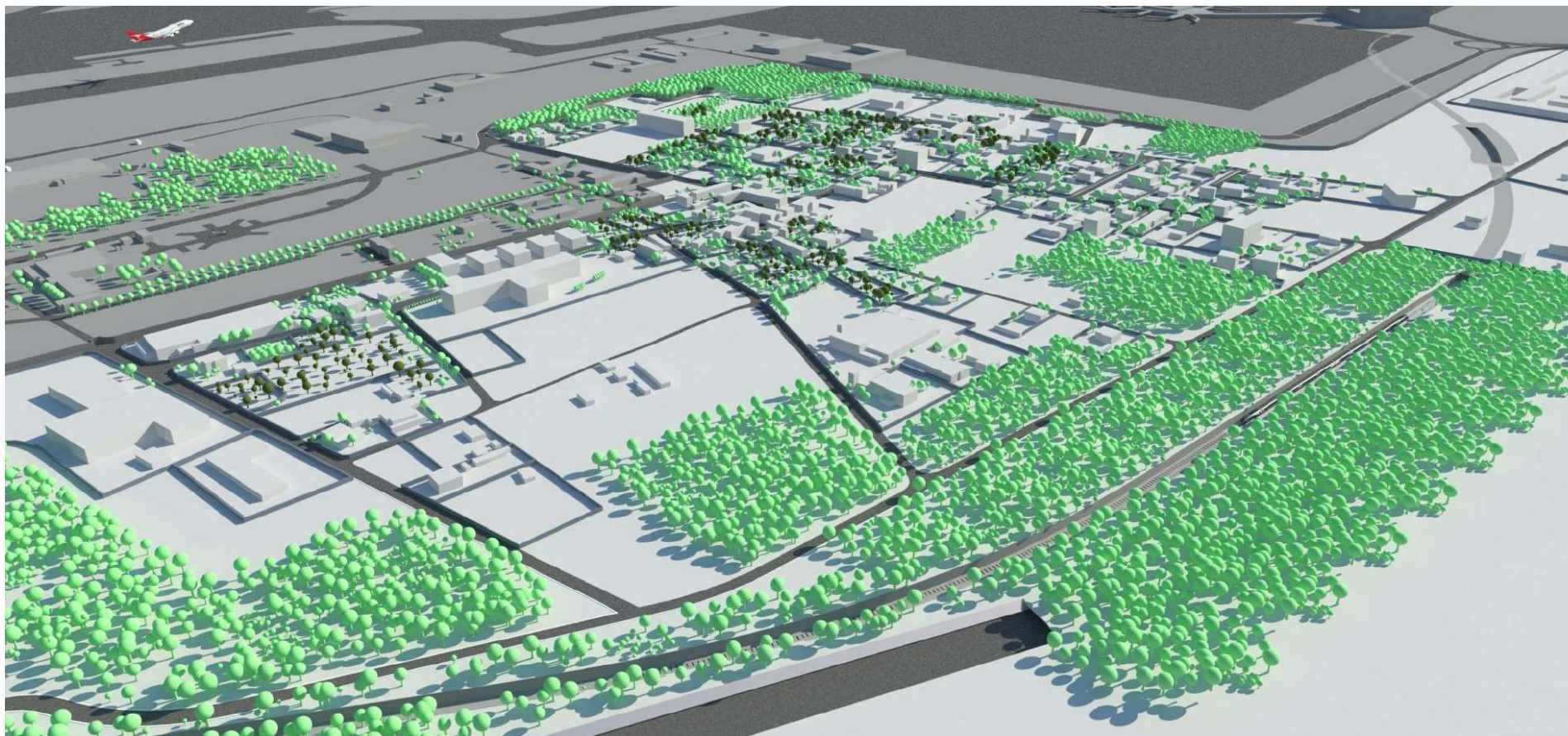
Utilizzo a verde delle aree pubbliche e private

Questa prima soluzione prevede il blocco della nuova edificazione in tutto il comparto e la sistemazione a verde di tutte le aree pubbliche come compensazione ambientale della presenza dell'aeroporto.

Questo tipo di intervento garantirebbe un immediato miglioramento ambientale della frazione favorendo probabilmente anche la riqualificazione degli edifici privati. Questa soluzione permetterebbe in poco tempo di realizzare nuove aree a verde per circa 84 ettari determinando una reale compensazione ambientale.

Si può quindi ritenere che questa ipotesi possa essere pienamente compatibile con gli obiettivi finali dell'Accordo di Programma che prevedono appunto che le risorse utilizzate per la delocalizzazione, alla fine del processo, vengano utilizzate per interventi di compensazione ambientale.

Utilizzo a verde delle aree pubbliche e private



Rigenerazione delle aree pubbliche e private

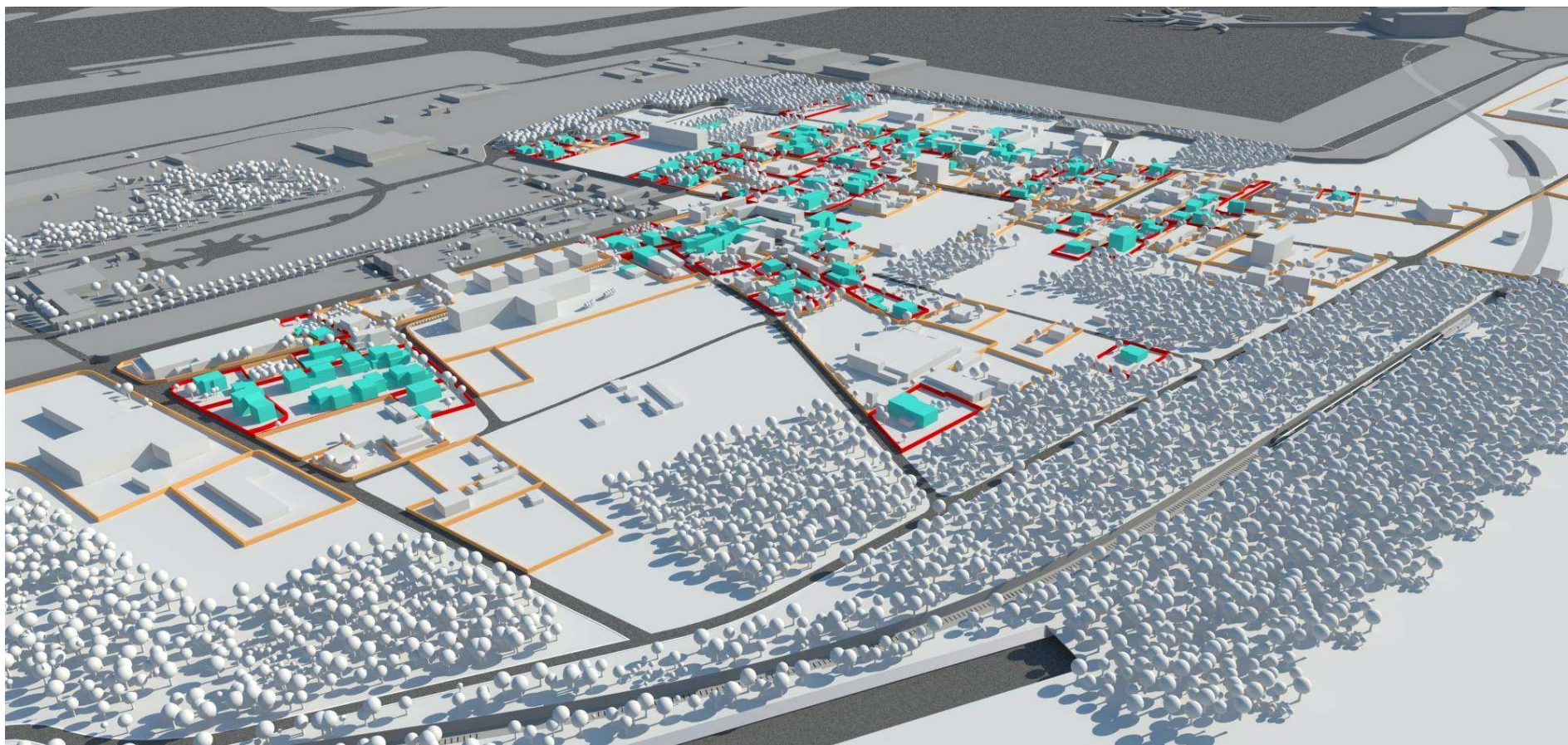
Questa seconda soluzione prevede di garantire la sostenibilità degli interventi attraverso la riqualificazione degli spazi non edificati degli edifici di proprietà pubblica.

Ciò può avvenire attraverso la sperimentazione di nuove forme di sistemazione a verde per cortili e recinzioni che possono essere “rigenerati” contestualmente ai processi di riqualificazione previsti.

A scopo esemplificativo è stato valutato che trasformando le attuali recinzioni presenti nella frazione Case Nuove in sistemi lineari a verde è possibile recuperare circa un ettaro di fasce boscate. Poiché nella frazione sono già state decise azioni di trasformazioni consistenti, quali la demolizione di parte degli edifici di proprietà pubblica derivanti dalle delocalizzazioni, è ragionevole pensare che nei programmi di riutilizzo di queste aree possa essere previsto anche questa tipologia di riqualificazione ambientale che ha il vantaggio di poter essere realizzata per fasi successive e di coinvolgere in maniera omogenea tutto il sistema urbano.

Per illustrare questa opzione si propone una simulazione della trasformazione proposta all'interno di un isolato dell'abitato per permettere una valutazione delle possibili trasformazioni e delle possibili integrazioni delle sistemazioni a verde con l'edificato esistente.

Rigenerazione delle aree pubbliche e private



Nella frazione di Case Nuove si possono individuare 8.850 ml di recinzioni di cui 4.098 ml relative a lotti di proprietà pubblica.

Diminuzione delle emissioni

La terza strategia di sostenibilità proposta è quella di privilegiare il tema della diminuzione delle emissioni utilizzando i tetti del quartiere per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per illustrare questa specifica opzione è stata simulata la creazione di una centrale fotovoltaica utilizzando i tetti degli edifici pubblici. Si è verificato che, in relazione alle superfici esistenti è installabile una potenza di circa 2 MW anche utilizzando specifiche tipologie di pannelli fotovoltaici senza vetri protettivi per evitare l'abbagliamento ed essere quindi utilizzabili in una zona prossima all'aeroporto.

Tale potenza sarebbe sufficiente a compensare i costi sostenuti annualmente dal Comune di Somma Lombardo.

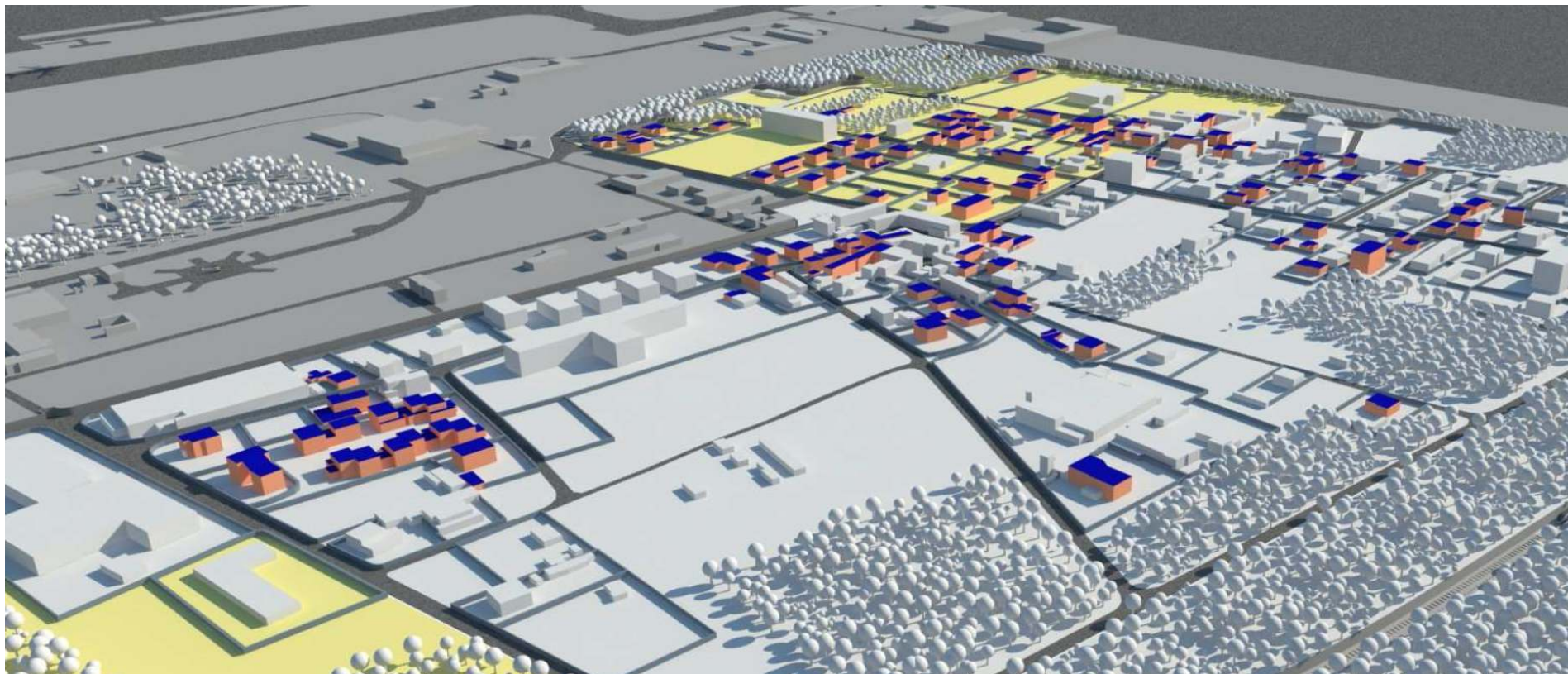
Questa politica permetterebbe quindi di ottenere una significativa riduzione complessiva di emissioni e permetterebbe all'Amministrazione Comunale di investire i risparmi energetici in interventi supplementari di rilancio di Case Nuove o di compensazione ambientale in altre aree interferite dagli effetti negativi della presenza dell'Aeroporto.

La disponibilità di energia prodotta localmente potrebbe inoltre essere utilizzata in abbinamento a sistemi geotermici per il riscaldamento ed il raffrescamento degli edifici diminuendo in maniera consistente anche le emissioni locali.

In alternativa l'energia prodotta potrebbe essere utilizzata come incentivo alla localizzazione di nuove attività nel quartiere.

Diminuzione delle emissioni

Simulazione dell'utilizzo dei tetti degli edifici pubblici per la realizzazione di una centrale fotovoltaica. In relazione alle superfici esistenti è installabile una potenza di circa 2 MW.



Superficie totale tetti: 19.400 mq
Potenza installabile: 2 MW

Compensazione territoriale

Il tema della compensazione territoriale rappresenta uno degli elementi fondamentali previsti nell'integrazione dell'Accordo di Programma Quadro (vedi cap. 01.4 della presente relazione) che prevede: "Viene inoltre previsto che i beni immobiliari divenuti di proprietà regionale vengano ceduti ai Comuni, ai quali è affidato il compito di individuare azioni di valorizzazione degli edifici e/o dei diritti volumetrici, con le modalità indicate nel documento -Forme e modalità per l'alienazione del patrimonio regionale ai Comuni-".

Il rispetto di questo adempimento comporta una serie di criticità che devono essere attentamente valutate per consentire all'Amministrazione Comunale di onorare l'impegno nel migliore dei modi.

Il primo aspetto riguarda la necessità di valorizzazione degli edifici e dei diritti volumetrici ed a questo aspetto è stata dedicata la prima parte della presente relazione preliminare al Piano d'Ambito individuando soluzioni alternative che sono ritenute utili per raggiungere la valorizzazione delle aree pubbliche e complessivamente di tutta la frazione di case Nuove.

Il secondo aspetto riguarda le modalità operative per la generazione dei fondi necessari per promuovere la compensazione ambientale prevista.

Per abbozzare una prima risposta a questa complessa problematica, di seguito sono analizzati tre scenari che discendono ed integrano le ipotesi progettuali.

Sulla base delle scelte prioritarie che verranno compiute rispetto agli scenari, le tre ipotesi proposte verranno approfondite e specificate anche per la parte che più direttamente può essere ricompresa nella normativa urbanistica.

Le soluzioni proposte rispetto al tema della compensazione ambientale prevedono:

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

Compensazione tramite fiscalità comunale contestuale al programma di valorizzazione delle aree pubbliche e private

I fondi per la compensazione territoriale verranno prelevati dalla fiscalità comunale in relazione al gettito dei nuovi interventi previsti.

Infatti è realistico ipotizzare che i processi di riqualificazione complessiva del quartiere abbiano tempi medio- lunghi e che quindi la strada più efficiente per la costituzione di un fondo per le compensazioni territoriali possa essere individuata in quota percentuale rispetto al gettito fiscale complessivo derivante dalla riqualificazione della frazione.

Pagamento tramite risparmio energetico

La seconda soluzione è collegata alla ipotesi di creazione di una centrale fotovoltaica sfruttando i tetti degli edifici oggetto di delocalizzazione e approfondita nel capitolo riguardante la Sostenibilità degli Interventi.

In questo caso l'energia elettrica prodotta dalla centrale fotovoltaica potrà essere utilizzata dal Comune di Somma Lombardo per raggiungere l'autonomia energetica. Quota parte del risparmio verrà utilizzato per costituire un fondo annuale per avviare la compensazione ambientale nei territori di Malpensa.

Acquisizione da parte di SEA di tutte le aree pubbliche da destinare a verde come compensazione ambientale

Questa soluzione tiene conto delle previsioni avanzate da SEA nel proprio Masterplan per ipotizzare la realizzazione di una compensazione ambientale da attuarsi proprio utilizzando gli edifici/ aree oggetto di delocalizzazione. Sulla base di questa ipotesi le aree pubbliche, frutto della demolizione degli edifici, verranno acquisite da SEA per realizzare un intervento di compensazione ambientale.

E' evidente che un intervento di tale portata può sicuramente configurarsi come una compensazione territoriale a tutti gli effetti in quanto gli effetti positivi dell'intervento produrrebbero benefici in tutto il sistema territoriale.

In questo modo verrà risolto sia il problema della restituzione dei fondi per la compensazione territoriale sia quello legato alle forti limitazioni all'edificazione derivanti dai vincoli ENAC che, come già sottolineato, determineranno sicuramente forti limitazioni sulle strategie per la riqualificazione di Case Nuove.

04 . ANALISI SWOT

Nelle tabelle che seguono sono riassunte le valutazioni compiute rispetto agli scenari alternativi considerati dal piano.

L'analisi è stata compiuta analizzando per ogni scenario i punti di forza, i punti di debolezza, le opportunità e le minacce



Trattamento del patrimonio pubblico

tema	Punti di forza	Punti di debolezza	opportunità	minacce
01a Demolizione	<p>Consente di eliminare il principale fattore di degrado dell'area.</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione vengono percepiti come più economici da alcune categorie di investitori.</p>	<p>I ritardi od i rinvii del processo di demolizione possono ridurre o annullare i vantaggi della soluzione.</p> <p>La demolizione degli edifici rischia di aggravare ulteriormente i fondi di cui governo e regione chiedono la restituzione</p>	<p>Una volta effettuata le demolizioni, è possibile gestire le trasformazioni con un'elevata flessibilità tipologica e funzionale</p>	<p>I tempi lunghi di intervento ed i costi immobiliari elevati rischiano di ridurre il numero dei potenziali investitori.</p>
01b Rigenerazione	<p>Consente di intervenire in maniera differenziata promuovendo la demolizione in maniera mirata a seconda delle esigenze</p>	<p>Al pari della soluzione 01 a richiede una organizzazione pubblica molto efficiente ed un'alta capacità progettuale. Richiede inoltre, fin dalle fasi iniziali, una sinergia operativa con molti soggetti.</p>	<p>Permette un'alta flessibilità che consente di sfruttare tutte le opportunità che si potranno presentare durante le fasi di riqualificazione.</p>	<p>Può essere valutata in maniera negativa dagli abitanti e dai proprietari privati delle aree edificabili se non vengono evidenziate da subito le strategie ed i programmi</p>

Valorizzazione delle risorse pubbliche e private

tema	Punti di forza	Punti di debolezza	opportunità	minacce
02a Utilizzare il patrimonio pubblico per aumentare l'attrattività dell'area	Permette un utilizzo strategico delle aree pubbliche per generare una rinnovata attrattività dell'area a vantaggio anche dei proprietari privati	Le fasi iniziali del programma possono sembrare inefficaci se non si risolvono i problemi legati agli edifici abbandonati.	La disponibilità di spazi pubblici a basso prezzo può essere utilizzata per promuovere la nascita di imprese locali creando un'ulteriore attrattività dell'area.	Il cambio di impostazione rispetto ad impostazioni ormai divulgate può determinare conflittualità con gli abitanti della frazione e con i proprietari delle aree edificabili.
02b Valorizzazione immobiliare complessiva delle aree dopo la demolizione degli edifici delocalizzati	Rappresenta una soluzione molto lineare che può incontrare il favore di alcune categorie di investitori e dei proprietari delle aree edificabili.	La dimensione del mercato potenziale rischia di essere ridotta a causa dei valori immobiliari su cui gravano anche i diritti del patrimonio pubblico demolito.	E' in linea con i programmi che la Regione ha messo a punto in questi anni e questa sintonia può essere vantaggiosa per chiudere con successo l'Accordo di Programma.	La disponibilità di aree per nuovi interventi è ormai molto elevata in tutti i territori ed il fattore competitivo della presenza dell'aeroporto può essere depotenziato dai forti vincoli imposti dalle normativa Enac in vigore.
02c Creazione di un'area a statuto speciale SEA	La creazione di un'area a statuto speciale gestita dalla SEA consente di acquisire un partner in grado di finanziare interventi consistenti e di attrarre alcune categorie di investitori legate all'aeroporto.	Risulta difficile garantire i valori immobiliari originariamente ipotizzati. Questo fatto può determinare una forte contrarietà dei proprietari delle aree edificabili e degli abitanti non delocalizzati.	Questa soluzione, che riprende anche alcuni contenuti del Master Plan della SEA può trovare il forte sostegno di governo e regione.	La soluzione richiede un dettagliato studio del processo e probabilmente necessita di una specifica legge regionale che fornisca le adeguate garanzie a tutti i soggetti interessati.

Sostenibilità degli interventi

tema	Punti di forza	Punti di debolezza	opportunità	minacce
03a Utilizzo a verde delle aree pubbliche e private	<p>La soluzione prevede l'utilizzo a verde di tutte le aree pubbliche e delle aree edificabili private non ancora attuate.</p> <p>Ciò si tradurrebbe in una trasformazione significativa che sposa il tema della riduzione del consumo di suolo e della riqualificazione ambientale di un'area già pesantemente interferita dall'aeroporto.</p>	<p>La soluzione richiede ingenti finanziamenti per compensare le aree edificabili private.</p>	<p>La chiarezza della soluzione potrebbe generare un consenso diffuso e permettere anche il rilancio dell'immagine dell'aeroporto.</p>	<p>L'efficacia della soluzione non può prescindere dalla soluzione dei problemi legati alla presenza degli abitanti non delocalizzati e alla messa a punto di specifiche soluzioni per le attività commerciali.</p>
03b Rigenerazione delle aree pubbliche e private	<p>La rigenerazione del patrimonio pubblico dismesso e la valorizzazione degli spazi non edificati di pertinenza garantisce un alto livello di sostenibilità. Lo stesso modello potrebbe essere utilizzato anche per gli interventi di nuova edificazione.</p>	<p>La soluzione richiede un'alta capacità progettuale e gestionale</p>	<p>Le strategie di recupero per gli edifici e gli spazi pubblici potrebbero rappresentare un esempio per la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici residenziali che non sono stati oggetto di delocalizzazione.</p>	<p>Difficoltà nel creare un accordo tra i vari soggetti ed il sostegno di Governo e Regione.</p>
03c Diminuzione delle emissioni	<p>La diminuzione delle emissioni può essere realizzata attraverso la costruzione di una centrale elettrica fotovoltaica su parte degli edifici di proprietà pubblica. Questo intervento dal punto di vista quantitativo è in grado, da solo, di garantire un'alta sostenibilità dell'intervento.</p>	<p>Richiede finanziamenti per l'adattamento degli immobili e per la realizzazione dell'impianto</p>	<p>Consente di valorizzare immediatamente gli edifici (anche se non occupati) e delinea una strategia anche per la ricostituzione del fondo di spettanza governativo, che dovrà essere utilizzato per le compensazioni ambientali dell'area Malpensa.</p>	<p>Difficoltà nello sviluppo della soluzione in mancanza di specifici finanziamenti per la messa a punto dell'impianto.</p>

Compensazione territoriale

tema	Punti di forza	Punti di debolezza	opportunità	minacce
04a Programma di valorizzazione delle aree pubbliche e private e compensazione tramite fiscalità comunale	<p>La soluzione è efficace e di relativamente facile attuazione.</p> <p>Soddisfa anche formalmente gli obiettivi dell'accordo di programma.</p>	<p>La soluzione dal punto di vista economico è subordinata all'attuazione degli interventi.</p> <p>Richiede una forte capacità di coordinamento con i soggetti proprietari delle aree edificabili.</p>	<p>La soluzione, conforme alle ipotesi iniziali dell'accordo di programma, può favorire il sostegno economico ed istituzionale degli enti sovraordinati.</p>	<p>La soluzione deve individuare una chiara strategia per il futuro degli edifici che non sono stati oggetto di delocalizzazione.</p> <p>La necessità di valorizzazione massiccia delle aree può creare criticità riguardo alla sostenibilità degli interventi.</p>
04b Pagamento tramite risparmio energetico	<p>La realizzazione di una centrale fotovoltaica può garantire al Comune di Somma l'immediata autonomia energetica rispetto ai consumi elettrici.</p> <p>La quota risparmiata può facilmente essere ridistribuita ogni anno per le compensazioni ambientali.</p>	<p>La soluzione non rientra tra quelle di matrice immobiliare ipotizzate dall'accordo di programma e può creare resistenze e perplessità.</p>	<p>La soluzione può facilmente essere imitata dagli altri proprietari dell'area ed essere adottata anche per gli interventi di nuova realizzazione.</p>	<p>La condivisione della soluzione può essere difficile da accettare e condividere da parte di alcuni attori istituzionali.</p>
04c Acquisizione da parte della SEA di tutte le aree pubbliche e private da destinare a verde come compensazione ambientale	<p>Lo scenario propone una soluzione molto chiara e di facile condivisione.</p> <p>La soluzione permette inoltre un'implicita soluzione del problema delle compensazioni ambientali che, in questo caso si attuerebbe nell'area stessa.</p>	<p>La decisione grava su un solo soggetto che deve anche finanziare l'operazione.</p>	<p>La soluzione, anche se non ripropone le strategie previste dall'accordo di programma ne permette di fatto l'attuazione in tempi rapidi. Per questo motivo dovrebbe essere accolta positivamente dagli attori istituzionali.</p>	<p>Anche per questa soluzione deve essere prevista una specifica strategia per gli edifici che non sono stati oggetto di delocalizzazione.</p>

massima efficacia operativa e utilizza e sviluppa le seguenti azioni progettuali:

- per quanto riguarda il tema relativo al "Trattamento del patrimonio pubblico" l'opzione prescelta è la **01b Rigenerazione**;
- per quanto riguarda il tema relativo al "Valorizzazione delle risorse pubbliche e private" la scelta operativa è stata quella di integrare la metodologia della opzione **02a Utilizzare il patrimonio pubblico per aumentare l'attrattività dell'area** unitamente all'opzione **02b Valorizzazione immobiliare complessiva delle aree dopo la demolizione degli edifici**;
- per quanto riguarda il tema relativo alla "Sostenibilità degli interventi" la soluzione finale ha privilegiato l'opzione **03b Rigenerazione delle aree pubbliche e private** unitamente alle politiche illustrate dall'opzione **03c Diminuzione delle emissioni**;
- per quanto riguarda infine il tema relativo alla "Compensazione territoriale" le decisioni assunte privilegiano l'opzione **04a Programma di valorizzazione delle aree pubbliche e private e compensazione tramite fiscalità comunale** che si è deciso di integrare con la politica prevista dal punto **04b Pagamento tramite risparmio energetico**.

05. ILLUSTRAZIONE DELLA SOLUZIONE PRESELTA

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

In particolare il progetto definitivo tiene conto che le politiche proposte sono suscettibili di essere tra loro integrate in vario modo e consentono di calibrare le strategie urbanistiche per ottenere la

**01.
TRATTAMENTO
DEL PATRIMONIO
PUBBLICO**

**02.
VALORIZZAZIONE
DELLE RISORSE
PUBBLICHE E
PRIVATE**

**03.
SOSTENIBILITA'
DEGLI INTERVENTI**

**04.
COMPENSAZIONE
TERRITORIALE**

01a
Rigenerazione

01b
Demolizione

02a
Utilizzare il patrimonio
pubblico per aumentare
l'attrattività dell'area

02b
Valorizzazione immobiliare
complessiva delle aree
dopo la demolizione degli
edifici delocalizzati

02c
Creazione di un'area a
statuto speciale SEA

03a
Utilizzo a verde delle aree
pubbliche e private

03b
Rigenerazione delle aree
pubbliche e private

03c
Diminuzione delle emissioni

04a
Programma di
valorizzazione delle aree
pubbliche e private e
compensazione tramite
fiscalità comunale

04b
Pagamento tramite
risparmio energetico

04c
Acquisizione da parte della
SEA di tutte le aree
pubbliche e private da
destinare a verde come
compensazione ambientale

06.

APPROFONDIMENTO DEI TEMI PROGETTUALI: STRATEGIE DI RIGENERAZIONE

Rigenerazione

Lo stato di degrado di molti edifici acquisiti in seguito alla delocalizzazione richiede sicuramente un intervento radicale quale la demolizione. Tuttavia questa soluzione potrebbe essere applicata solo dove strettamente necessario e negli altri casi si potrebbe procedere ad un recupero delle strutture esistenti, integrandole con nuove costruzioni.

L'utilizzo degli edifici esistenti permette una vasta gamma di destinazioni e, con le nuove funzioni, aumenta il numero dei possibili utenti.

La rigenerazione di uno spazio determina attrattività e, se portatrice di un rinnovamento inquadrato in una politica di scala superiore, può consentire di accedere a fondi europei, nazionali e regionali.

Poiché l'attuale sistema insediativo ha sempre generato molti dubbi sulle concrete possibilità di trasformazione, si ritiene opportuno presentare una simulazione di come sia possibile, mediante una riqualificazione progressiva del quartiere, ottenere trasformazioni urbane che contribuiscano a rendere la frazione attrattiva per nuove localizzazioni.

Possono essere individuati tre tipi di interventi di rigenerazione urbana:

1. Rigenerazione additiva

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

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

2. Rigenerazione connettiva

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

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

3. Rigenerazione aggregativa

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

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



A scopo esemplificativo si prende in esame un comparto tipo, situato in frazione Case Nuove.

Stato di fatto.

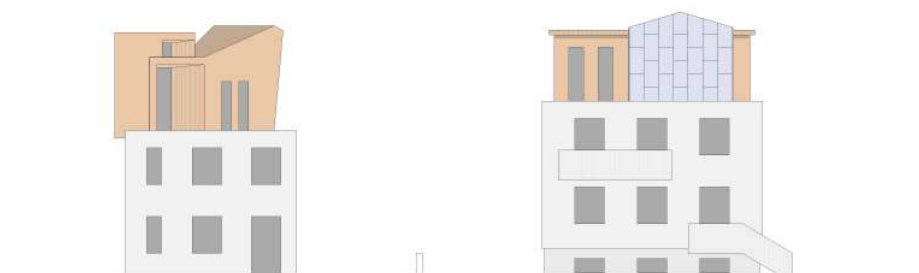
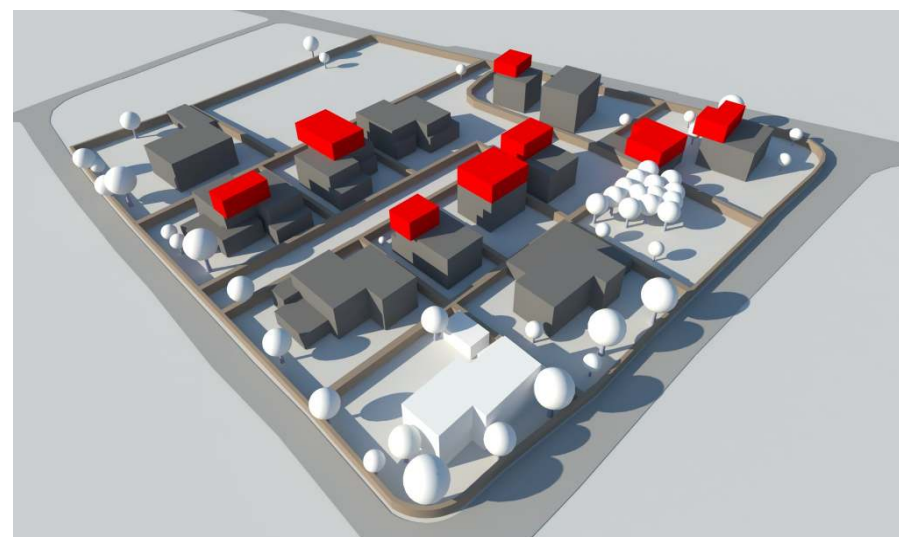


Planimetria generale comparto.

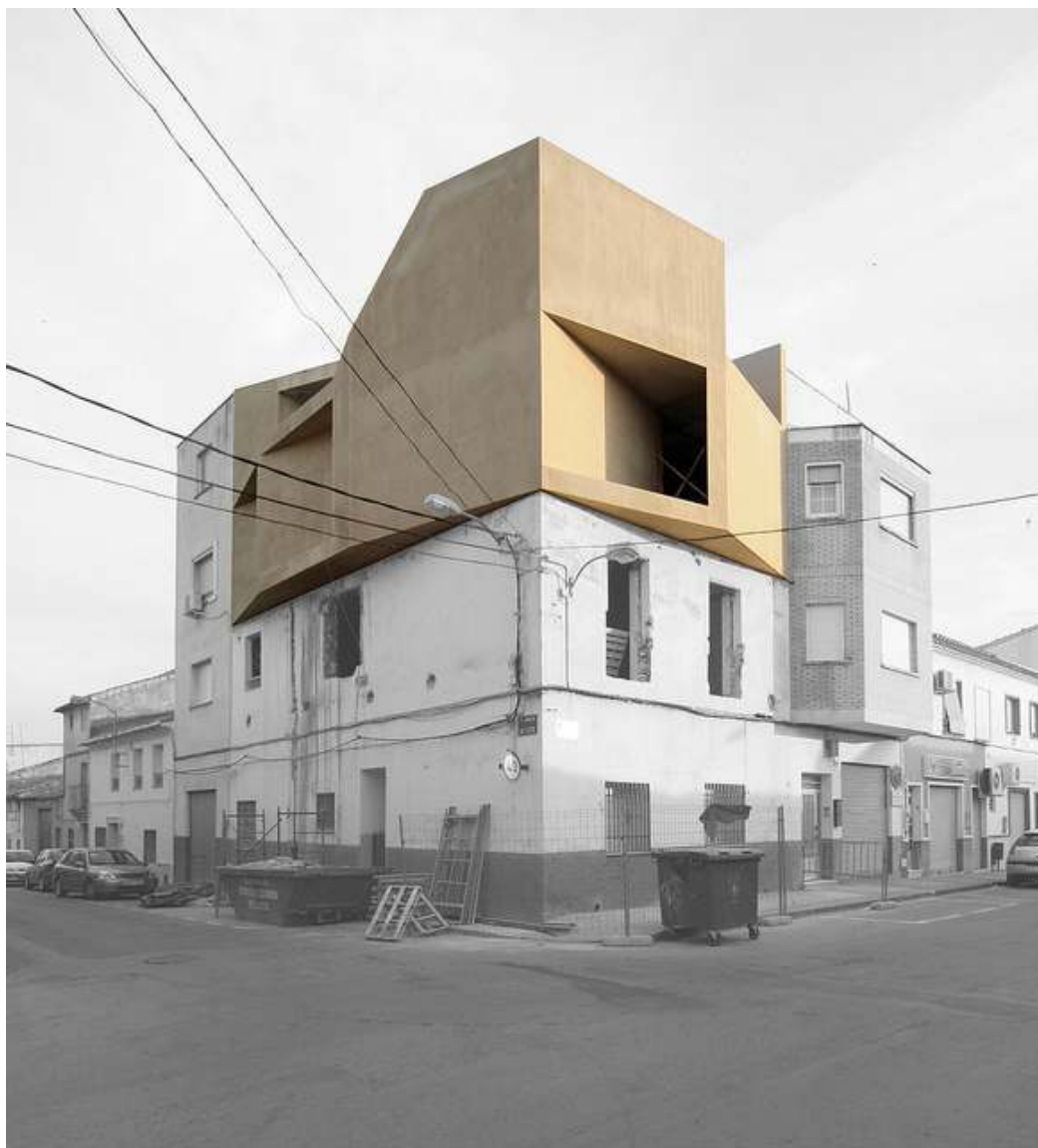


A scopo esemplificativo si prende in esame un comparto tipo, situato in frazione Case Nuove.

Rigenerazione additiva

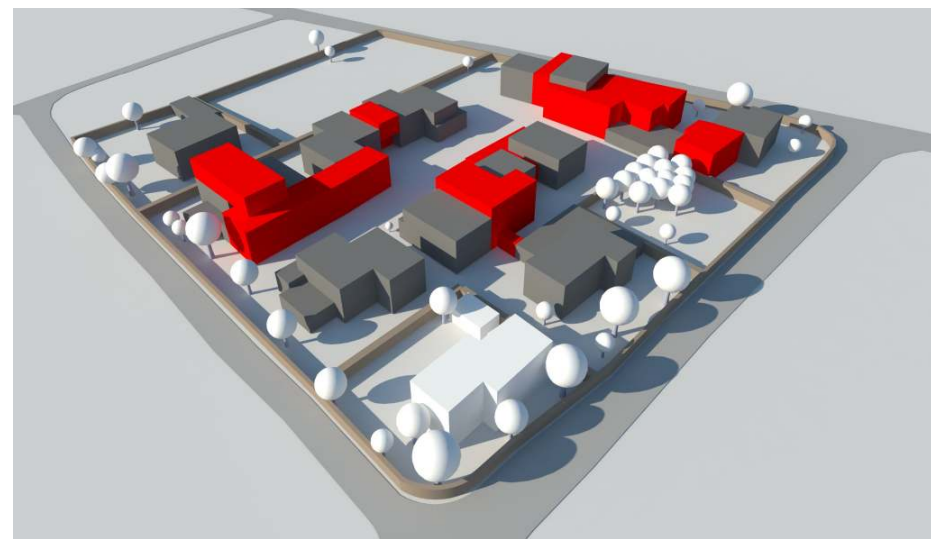
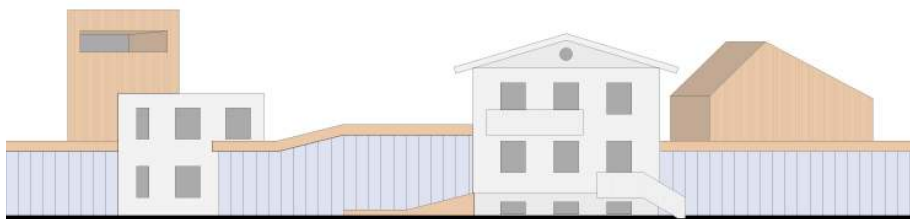


Esempio di rigenerazione additiva:



*Casa Lude e Cehegin
Grupo Aranea
Murcia, Spagna*

Rigenerazione connettiva

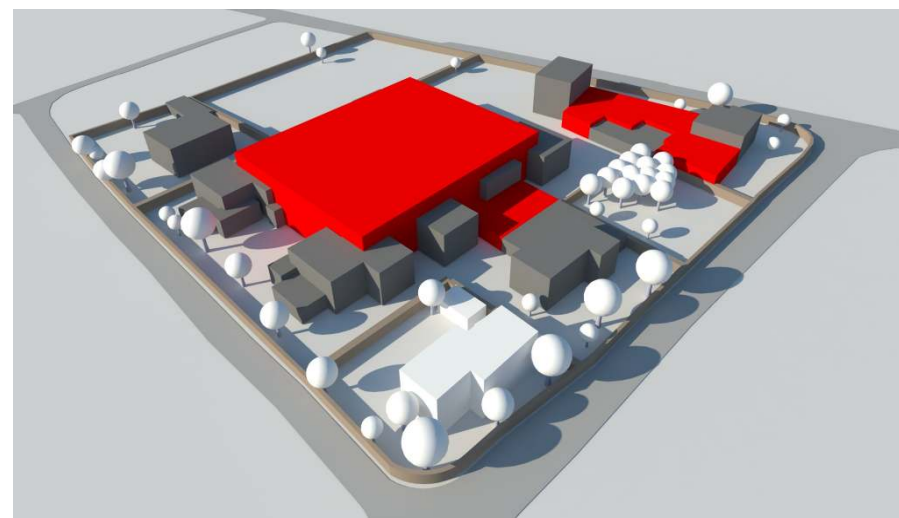
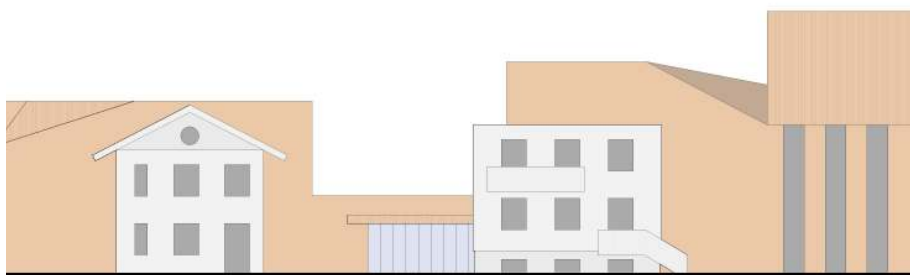
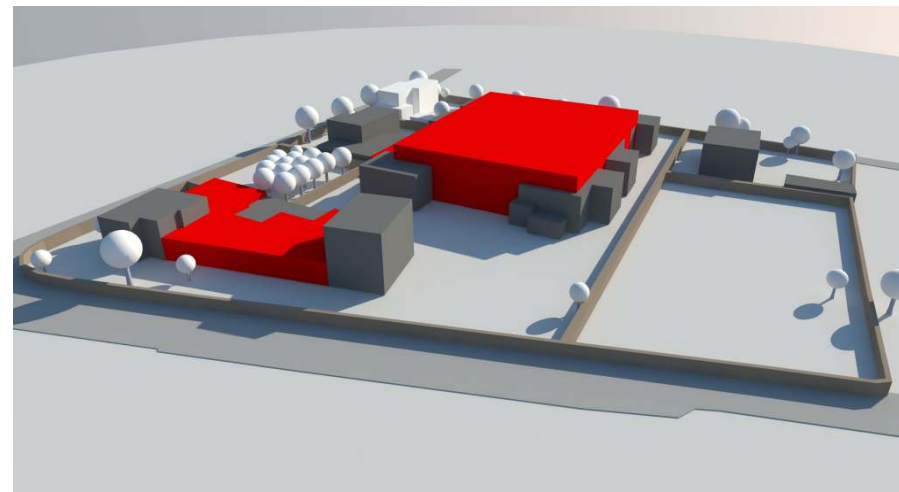
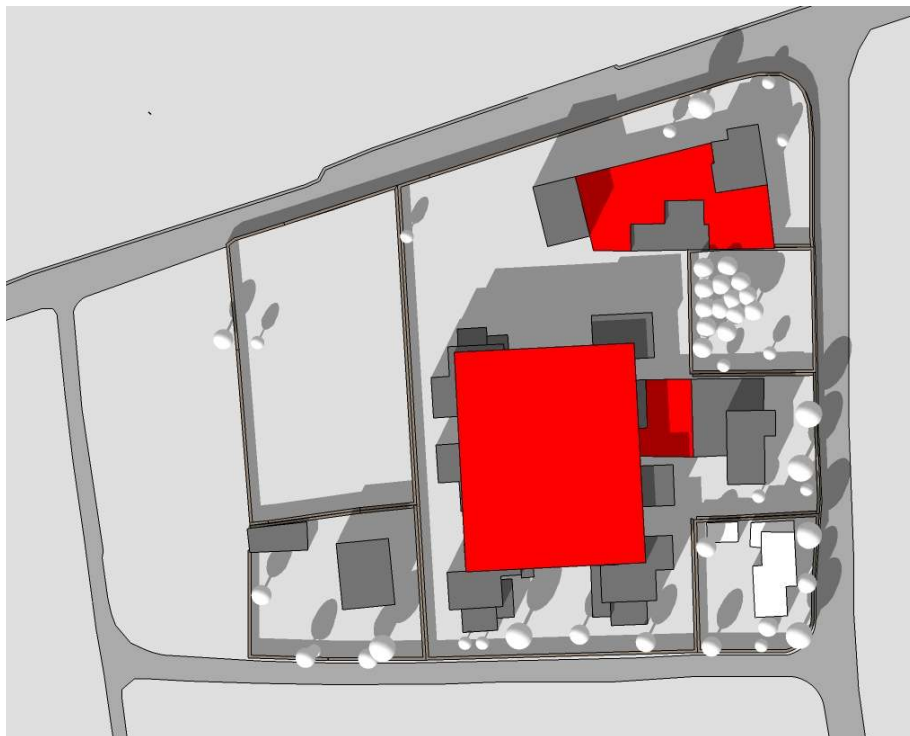


Esempio di rigenerazione connettiva:



*Hans-Sachs-Haus
von Gerkan, Marg and
Partners
Gelsenkirchen, Germania*

Rigenerazione aggregativa



Esempio di rigenerazione aggregativa:



*Cornell University – College of Architecture, Art and Planning (Aap) Milstein Hall, Ithaca NY,
Progetto: Oma - Rem Koolhaas, Shohei Shigematsu;*

Alcuni esempi di rigenerazione urbana



Young Street Lane Offices
Malcolm Fraser Architects. Edimburgo



ROCKHEIM
Trondheim, Norvegia



*The Green Building - (fer) studio
Louisville, KY*



Haworth Tompkins
Dovecote studio.



*Caixa Forum
Herzog & de Meuron
Madrid*

07.

APPROFONDIMENTO DEI TEMI PROGETTUALI: NUOVE FUNZIONI PER AUMENTARE L'ATTRATTIVITÀ DELL'AREA

Albergo del design

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

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

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

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



Albergo del design: strategie di intervento

Per l'attuazione dell'albergo del design possono essere messe in atto diverse strategie d'intervento, in grado di influenzare in parte l'esito dello stesso progetto:

- Presentazione di progetti di rigenerazione urbana, da parte di architetti selezionati attraverso una gara di progettazione. La gara, se ben pubblicizzata, costituisce di per sé un lancio mediatico dell'iniziativa.
- La ristrutturazione degli edifici di proprietà pubblica può essere affidata a società che si occupano di efficientamento energetico, potenziando così l'esito dell'iniziativa.

- Ricerca di partnership con imprenditori che vogliono avviare un'attività di esposizione o di vendita di prodotti del design italiano.
- La gestione dell'albergo del design può in questo caso essere affidata ad albergatori già insediati nell'area, che possono così aumentare la qualità della loro offerta di ospitalità con un prodotto che ad oggi è unico.

In tutti i casi l'albergo del design può essere strutturato in parte in camere, in parte in residence, ed essere utilizzato anche da aziende della zona quali ad esempio Finmeccanica.

Albergo del design: risultati attesi

I risultati che possono essere attesi sono molteplici e di varia natura, e attengono naturalmente alle potenzialità di sviluppo del contesto in una dimensione attrattiva e innovativa, creando cioè luoghi di accoglienza che costituiscono essi stessi motivo di attrattività.

In particolare i risultati attesi possono essere così riassunti:

- Integrazione tra varie attività e vari soggetti che rafforzano l'attrattività del luogo dal punto di vista imprenditoriale. L'indotto diretto e indiretto che l'integrazione di attività e funzioni genera, costituisce infatti un volano capace di estendersi e contaminare altri luoghi e altre funzioni, migliorando gradualmente l'appetibilità del contesto e favorendo i servizi di scala che possono essere generati per le diverse tipologie di iniziative.
- Possibilità di aggregare altre attività correlate e di generare reti lunghe (industrie produttrici della Brianza, designer indipendenti che possono unire l'attività di progettazione, esposizione di prototipi e vendita). Anche qui vale quanto sopra affermato, anche se in un'ottica di filiera lunga, andando a creare potenziali relazioni con ambiti specializzati dislocati in altri distretti.
- Possibilità di creare spazi espositivi legati ad iniziative che si tengono a Milano e in Lombardia. In questo caso vale la pena sottolineare il ruolo specifico che gioca la prossimità con l'aeroporto; Malpensa, cioè, può diventare non più solo il luogo di transito degli utenti diretti a Milano, ma anche un luogo di sosta intermedia, in grado di riempire lo spazio per così dire "intermedio", da intendersi in una dimensione ideale più che fisica, fra l'aeroporto e la città.

- Creazione di un'immagine positiva del trend evolutivo dell'area. Ogni modificazione che interviene in un'area è in grado di creare una diversa percezione del luogo, che diventa essa stessa motivo di interesse, per le imprese, per il turismo e per l'imprenditorialità in generale.

Impact HUB

Rete Globale di Persone, Luoghi e Programmi

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

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

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



Tratto da: Pordenone PRGC – Massimo Giuliani, Michele Brunello (Dontstop Architettura), Emilio Cremona, Gianluigi Sartorio.

Impact HUB: strategie di intervento

L'ipotesi di realizzare uno spazio di questo tipo a Case Nuove rappresenta un elemento di grande interesse e innovazione, ed è coerente con il progetto prima illustrato, dove la presenza dell'aeroporto e la vicinanza con Milano costituiscono entrambi grandi fattori di attrattività. Risulta infatti evidente come la sinergia fra questo progetto, l'Albergo del design e Fab lab, di cui alla scheda successiva, sia l'elemento veramente strategico, essendo ogni progetto un importante supporto per l'altro.

Anche questa struttura può essere realisticamente realizzata da gruppi locali, eventualmente in partnership con il Comune o anche con una partecipazione di Provincia e Regione.

La presenza, inoltre, di strutture alberghiere a prezzi competitivi e la vicinanza dell'aeroporto rappresentano *asset* ulteriori per favorire il successo di una struttura di questo tipo.

Impact HUB: risultati attesi

I risultati attesi possono riguardare:

- la messa in moto di risorse prettamente umane, dove la presenza di giovani manager ed imprenditori di diverse nazioni diventa un elemento di attrattività del luogo.
- L'attivazione di azioni a catena, dove la presenza di una struttura con queste caratteristiche rende Case Nuove una localizzazione strategica per varie attività di servizio e fruizione, come bar e ristoranti.

La pubblicizzazione di questo luogo, che avverrebbe a livello internazionale, potrebbe infine generare ulteriori ricadute in termini di localizzazioni di nuove attività.

Fab lab

Laboratori di creatività

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

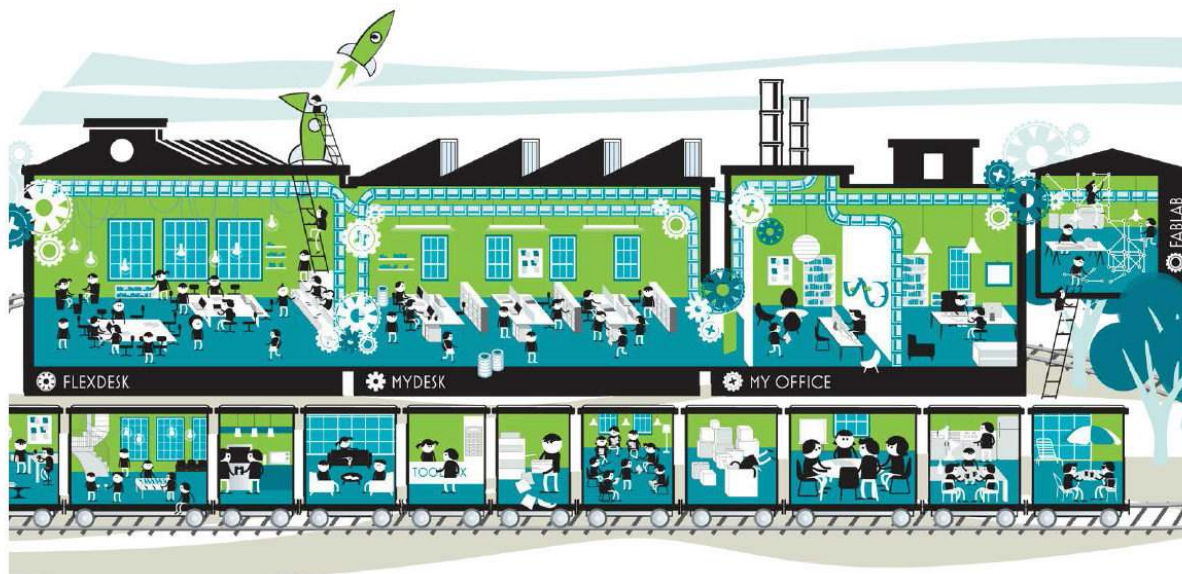
E' dedicato a chi desidera capire come si possano inventare nuovi processi produttivi e nuovi modelli di business a partire dalla fabbricazione digitale, dall'open source e dalla collaborazione tra persone. E' uno spazio in cui tutti possono (co)progettare e realizzare i loro oggetti, esattamente come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

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

BOSTON PRIMO FABLAB
AL MASSACHUSETTS INSTITUTE
OF TECHNOLOGY NEL 2003

252 LABORATORI IN TUTTO IL
MONDO

12 FAB LAB IN ITALIA
PRIMO A TORINO NEL 2012



Fab lab: strategie di intervento

I Fab lab si stanno diffondendo in tutta Italia anche sulla spinta di gruppi locali, che vedono in queste strutture opportunità di crescita personale e di attivazione di nuove idee da sperimentare; è pertanto abbastanza realistico pensare di poter coinvolgere soggetti locali interessati alla nascita di un Fab lab a Case Nuove, alcuni dei quali anche in grado di gestirlo.

L'Amministrazione Comunale, insieme alle altre istituzioni e ai soggetti rappresentanti della produzione, ai centri di ricerca ecc.. dovranno pertanto farsi promotori dell'idea, attorno alla quale aggregare le figure in grado di gestire un Fab lab a Case Nuove e di sostanziarne le attività nella prima fase.

Fab lab: risultati attesi

La presenza di un Fab lab contribuisce ad aumentare l'attrattività di un'area, con particolare attenzione ai settori più giovani della società.

Il successo mondiale dei Fab lab è infatti dovuto al fatto che queste strutture uniscono i temi dell'autocostruzione, del design sperimentale e dell'uso delle nuove tecnologie (stampanti 3d, prototipazione elettronica, ecc), ma sono in grado, nel contempo, di dare vita ad una rete mondiale di relazioni di carattere internazionale, sia di carattere virtuale che reale.

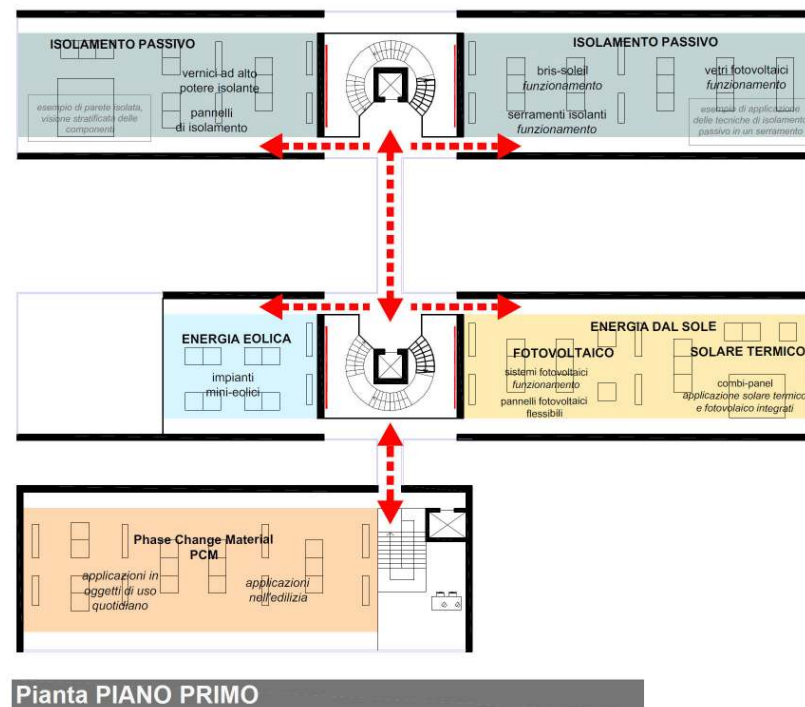
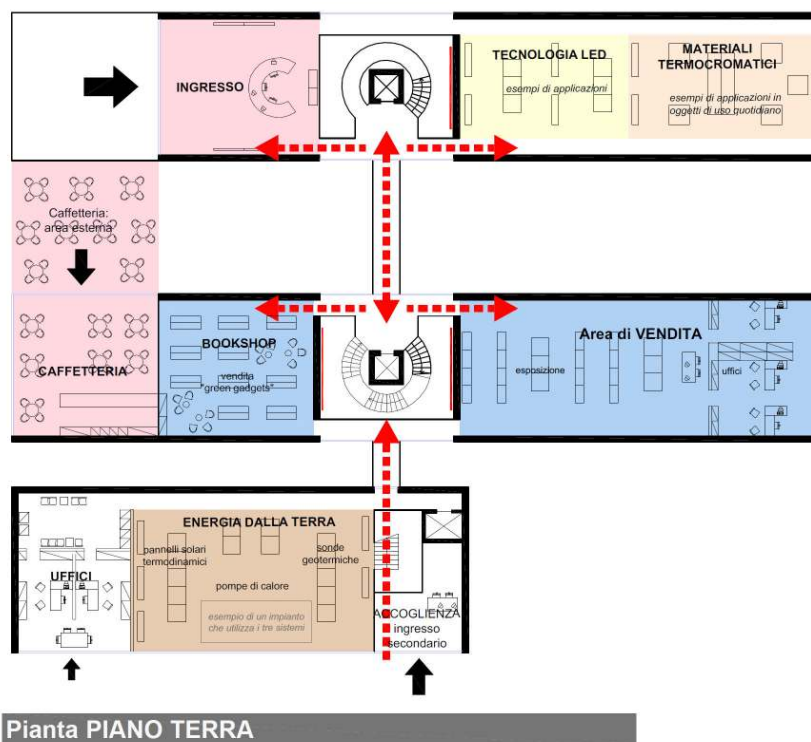
Il Fab lab costituisce inoltre una importante risorsa educativa, che può essere utilizzata dalle strutture formative della zona.

Come già detto nella scheda precedente una struttura così pensata si integra perfettamente con quelle descritte dell'albergo del design e dell'Impact HUB, ma ha inevitabili affinità anche con l'energy shop.

Energy shop

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

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



Energy shop: strategie di intervento

L'esigenza di dare spazio ad interventi di rigenerazione urbana e di efficientamento energetico, esigenza comune in qualunque contesto ma che a Case Nuove trova particolari motivi di implementazione e diffusione, determina la necessità di realizzare un luogo adatto per illustrare criteri, metodi e tecnologie per consentire un buon risparmio energetico, se pur partendo da edifici esistenti.

Case Nuove può quindi diventare il contesto entro il quale una struttura del genere ha particolare motivo di esistere, in quanto luogo in cui esporre e vendere tutti gli apparati tecnologici relativi al risparmio energetico ed alla produzione di energia dalle fonti rinnovabili, da installare a Case Nuove ma anche nel resto della città o dell'area, come per qualunque altra funzione commerciale.

Questa attività può essere gestita dalla Esco che avrà realizzato gli interventi o da un pool di aziende del settore interessate ad espandersi in una nuova area con molte opportunità.

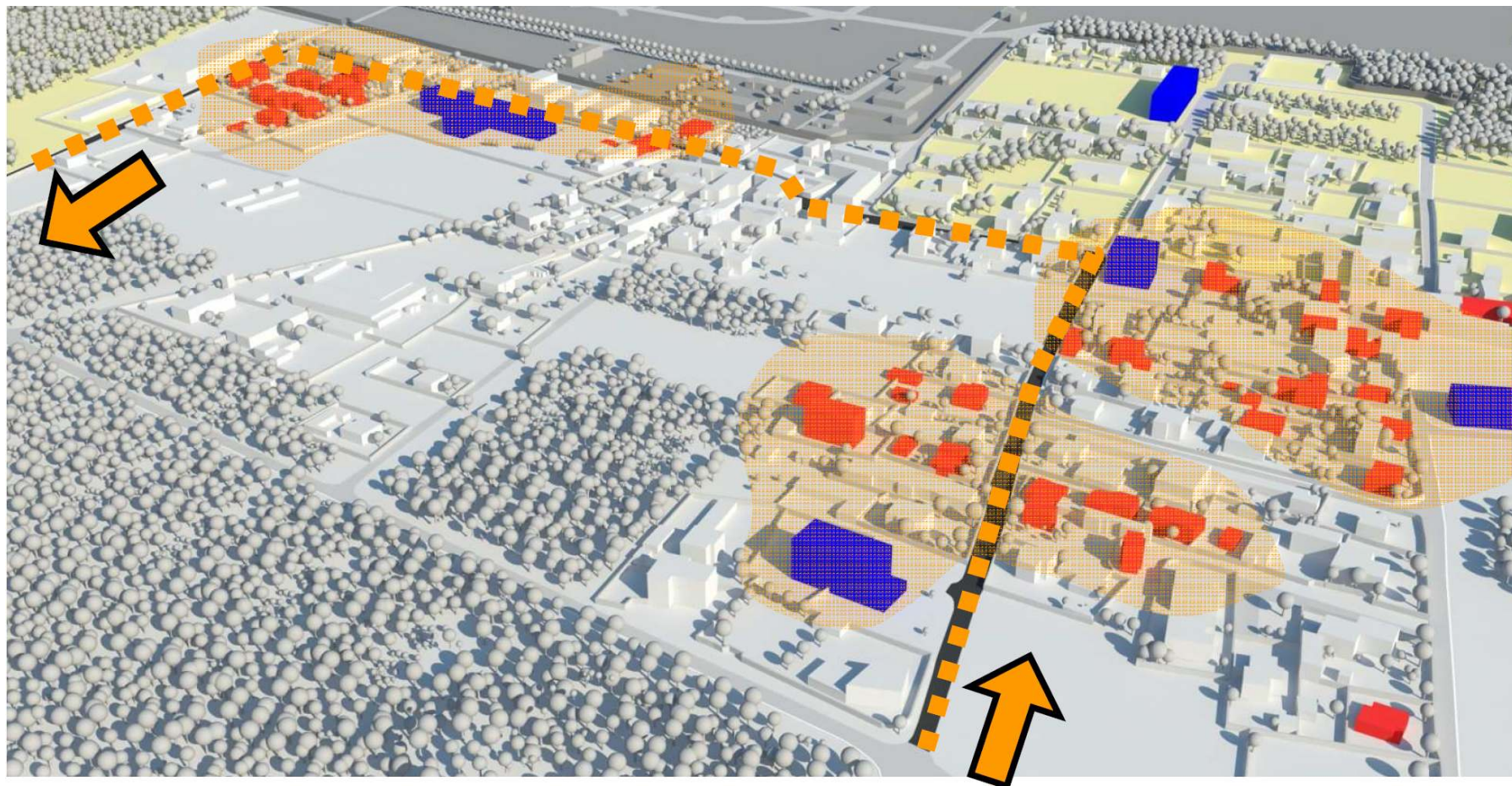
La completa visitabilità delle strutture (Albergo del Design) rende questo luogo ideale per abbinare esposizione e vendita di questi prodotti.

Energy shop: risultati attesi

In questo modo il quartiere si presta a rappresentare un esempio molto efficace di cosa si intende per rigenerazione urbana, con un esempio che può diventare un centro pilota per tutta la Regione. Esso dimostra infatti la capacità di riqualificare un quartiere che ha problemi ambientali, e di coniugare nuove forme e nuove tecnologie rigenerando un'area problematica senza "distruggerla"

Da questo punto di vista gli interventi immaginati per Case Nuove hanno tutti i requisiti per creare un quartiere sperimentale e quindi accedere ai fondi per le Smart Cities.

Schema della possibile riorganizzazione funzionale dell'area



Asse principale di riqualificazione



Localizzazione degli alberghi attualmente insediati

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

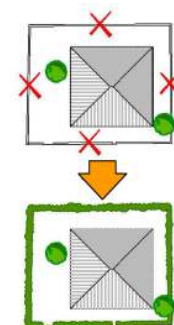
08 . APPROFONDIMENTO DEI TEMI PROGETTUALI: RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

Rigenerazione delle aree pubbliche e private

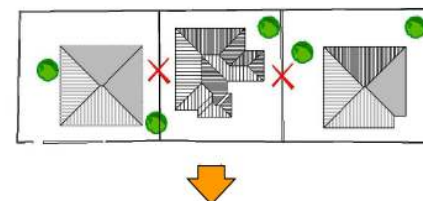
Il sistema delle recinzioni, per quanto ben governato rappresenta il maggior vincolo alla valorizzazione degli spazi aperti.

L'esempio di alcune recinzioni a verde presenti nell'intorno urbano ha suggerito di proporre la sostituzione delle recinzioni esterne con fasce boscate e l'eliminazione delle recinzioni interne che delimitano i lotti.

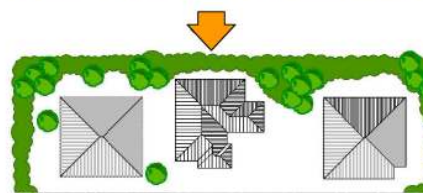
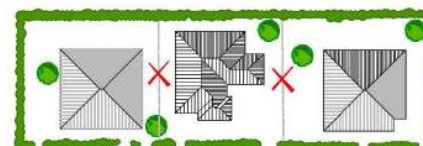
Si delinea una grande trasformazione nell'uso degli spazi aperti modificando il rapporto con la natura e l'ambiente.



Fase 1.



Fase 2.



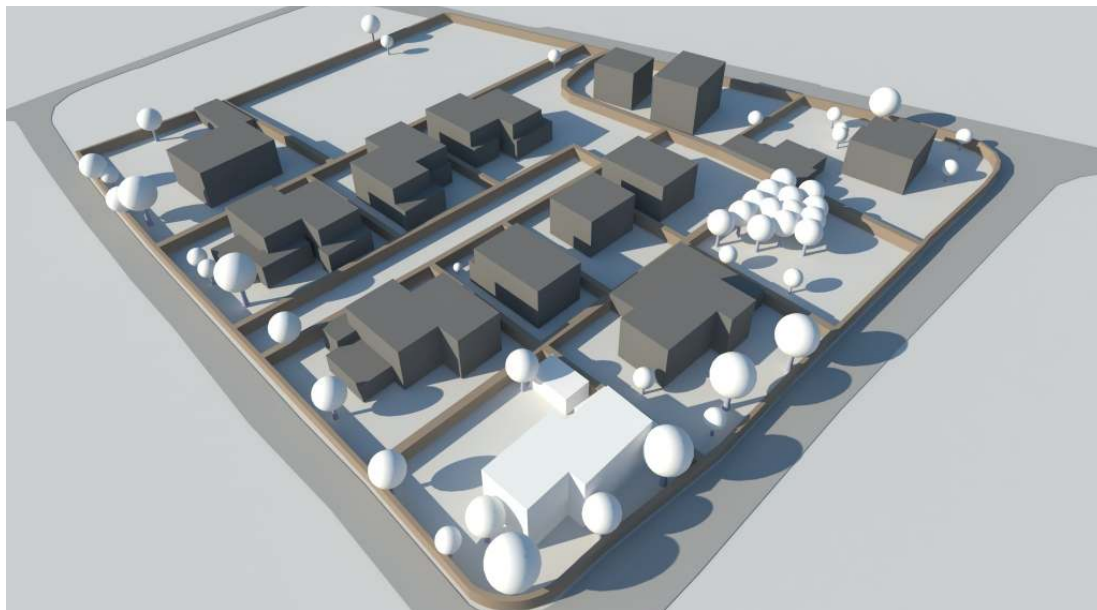
Fase 3.

Esempio di planivolumetrico

Simulazione delle trasformazioni ambientali ottenibili con la trasformazione delle recinzioni in filari naturaliformi e la riorganizzazione a verde dei cortili.







09 . CASE NUOVE TERMINAL DELL' INNOVAZIONE

Marketing territoriale: Case Nuove oggi è l'emblema del conflitto

Fino ad oggi Case Nuove è stato pubblicizzato

- Come una criticità irrisolta;
- Come un aspetto che rende evidente l'incapacità della pubblica amministrazione di concludere positivamente trasformazioni complesse;
- Come un elemento emblematico che mette in risalto la conflittualità permanente con l'aeroporto.

Marketing territoriale: Case Nuove il terminal dell'innovazione

Per procedere a qualunque tipo di rilancio questa immagine deve cedere il passo ad un'immagine che metta in luce la capacità di riqualificare un'area urbana benché problematica.

I nuovi termini che descrivono Case Nuove saranno:

- Rigenerazione urbana;
- Risparmio energetico;
- Qualità urbana;
- Innovazione;
- Sostenibilità.

Interventi per la valorizzazione delle aree private

La valorizzazione delle aree private è uno degli obiettivi del Piano d'Ambito.

Per raggiungere questo traguardo gli aspetti strategici sono:

- Utilizzare gli interventi pubblici per attrarre attività;
- Comunicare i nuovi obiettivi e le trasformazioni programmate in modo che si creino iniziative collaterali;
- Creare occasioni per mettere in relazione proprietari delle aree ed imprenditori.

Verifica dell'aderenza degli obiettivi del Piano con il decalogo delle Smart Cities e della Green Economy

Come già più volte sottolineato, uno degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di Somma Lombardo è quello di promuovere un processo di riqualificazione urbana che trasformi la frazione di Case Nuove in un “terminal dell'innovazione” in cui gli elementi che ne hanno determinato la crisi e la decadenza si trasformino in elementi che contribuiscano a determinarne il successo insediativo. Per far ciò è opportuno verificare che le strategie progettuali del Piano d'Ambito rientrino tra quelle condivise ed economicamente sostenute dalla Comunità Europea.

A questo scopo nella seguente tabella sono stati riassunti gli obiettivi consolidati dei progetti Smart City e della Green Economy evidenziando quelli che possono facilmente essere sviluppati dal Piano d'Ambito Case Nuove.

Smart City

- ☒ 1 - mobilità trasporti logistica
- ☒ 2 - energia ed edilizia intelligente
- ☒ 3 - turismo e cultura
- ☐ 4 - ambiente e risorse naturali
- ☐ 5 - sicurezza pubblica e urbana
- ☐ 6 - sanità intelligente e assistenza
- ☐ 7 - e-education
- ☒ 8 - spazi pubblici e aggregazioni sociali
- ☐ 9 - e-governement

Green Economy

- ☒ 1 - sviluppo dell'ecoinnovazione
- ☒ 2 - sviluppo dell'eco-efficienza, della rinnovabilità dei materiali e del ciclo dei rifiuti
- ☒ 3 - sviluppo dell'efficienza e del risparmio energetico
- ☒ 4 - sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili
- ☒ 5 - sviluppo dei servizi ambientali
- ☒ 6 - sviluppo di una mobilità sostenibile
- ☐ 7 - sviluppo delle filiere agricole di qualità ecologica
- ☒ 8 - sviluppo di una finanza e di un credito sostenibile per una green economy
- ☒ 9 - regioni e enti locali per la green economy
- ☐ 10 - acque

10. STRATEGIE PER IL COINVOLGIMENTO DEGLI IMPRENDITORI E DEGLI ATTORI SOCIALI

Coinvolgimento degli imprenditori

Fino ad ora le ipotesi di riqualificazione “tentate” per Case Nuove hanno analizzato il mercato immobiliare nella speranza di attivare processi di rilancio che alla luce della attuale crisi di mercato appaiono sempre meno realistici.

Non sono stati compiuti tentativi adeguati per coinvolgere gli “utenti finali” ovvero i soggetti imprenditoriali che avrebbero specifici vantaggi nella collocazione a ridosso dell'aeroporto;

Non sono stati messi in luce programmi che garantiscano agli imprenditori di muoversi all'interno di un progetto di rilancio urbano condiviso dal territorio e dalle istituzioni.

Coinvolgimento degli attori sociali

Il marketing territoriale costituisce un aspetto strategico anche per il coinvolgimento dei vari attori sociali.

Anche in questo caso è fondamentale che i programmi e gli obiettivi siano noti e condivisi.

Ad esempio progetti come il Fab Lab e l'impact HUB possono essere condivisi (e probabilmente anche gestiti) da enti ed associazioni locali con il coinvolgimento delle strutture formative.



11.

METODOLOGIE PROGETTUALI DEL PIANO D' AMBITO

Gli approfondimenti normativi che sono di competenza del Piano d'Ambito sono dettagliati nella scheda d'Ambito 1 - Case Nuove contenuta nell'elaborato A 24 del P.G.T.

In particolare il Piano assegna al Piano d'Ambito:

- l'individuazione dei piani attuativi prevedendo la possibilità di modificarne i perimetri integrando tra di loro aree pubbliche ed aree private allo scopo di garantire la fattibilità degli interventi;
- individuazione delle destinazioni d'uso da prevedere nelle varie parti dell'Ambito;
- possibilità di modificare in parte le volumetrie previste dal P.G.T. individuando eventuali criteri premiali per incentivare gli interventi;

- individuazione delle aree a standard con la possibilità di variarne la quantità complessiva e la dislocazione;
- individuare i criteri per l'assegnazione dei diritti volumetrici delle aree a standard confermate;
- individuare i criteri per la definizione delle aree agricole con la possibilità di modificarne eventualmente la dislocazione in relazione all'obiettivo di consentire una migliore individuazione degli ambiti dei Piani Attuativi.

Sulla base degli approfondimenti svolti nel progetto Preliminare e confermati nel presente Progetto Definitivo emerge senza ombra di dubbio che la risoluzione dei problemi oggi presenti comporta interventi complessi che devono necessariamente prevedere il coinvolgimento di molteplici soggetti.

Il Piano d'Ambito deve quindi garantire la necessaria flessibilità operativa, che permetta il facile adattamento alle diverse iniziative.

Flessibilità urbanistica

Il Piano d'Ambito tiene conto della complessa situazione urbanistica del quartiere Case Nuove ed in particolare:

- della complessa interazione tra aree pubbliche ed aree private;
- della previsione di Somma Lombardo di procedere alla demolizione di una serie di edifici pubblici ormai degradati;
- della prossima realizzazione del tronco ferroviario delle Ferrovie dello Stato che verrà collegato al terminal1;
- delle limitazioni derivanti dalle disposizioni del Piano di Rischio adottato con DCC n. 16 del 3/05/2013, che non consentono concentrazioni eccessive di carico antropico.

In ragione delle complessità presenti ed al fine di promuovere in tempi rapidi la riqualificazione della frazione il Piano prevede una serie di regole di flessibilità che hanno lo scopo di favorire la realizzazione degli interventi e rendere l'area più attrattiva per gli operatori pubblici e privati.

Suddivisione in sub-ambiti

Al fine di tener conto delle specificità del quartiere e della complessità funzionale dell'area sono individuati n.6 sub-ambiti di seguito descritti:

- Sub-ambito1 - riguarda la zona nord della frazione in cui sono presenti attività di tipo produttivo privato.
- Sub-ambito2 - riguarda un'area a standard di progetto di notevoli dimensioni che, nei piani urbanistici precedenti al P.G.T., era pensata come area di servizio alla residenza. L'area in oggetto per le sua localizzazione e le sue dimensioni può essere utilizzata anche per altri scopi in accordo con quanto previsto dall'art...delle presenti norme.
- Sub-ambito 3 - riguarda l'area ovest del comparto in cui sono presenti edifici pubblici ed in cui è in corso di attuazione un Accordo di Programma per la realizzazione del Liceo Aeronautico. La presenza di Comparti non attuati e gli ulteriori spazi liberi per effetto delle previste demolizioni rendono questo sub-ambito ideale per la localizzazione di interventi strategici che abbiano come obiettivo la riqualificazione ed il rilancio dell'area.
- Sub-ambito 4 - riguarda l'area occupata dal centro storico di Case Nuove per il quale dovrà essere attivato uno specifico programma di riqualificazione.

- Sub-ambito 5 - riguarda la zona della frazione più complessa per l'eterogeneità degli ambiti e per la commistione tra aree ed edifici pubblici e strutture private.
- Sub-ambito 6 - riguarda aree prevalentemente agricole per il quale il Piano d'Ambito prevede il mantenimento della situazione esistente.

Flessibilità nell'attuazione dei comparti Y

I Comparti Y, così come individuati nell'Azzonamento del Piano delle Regole del P.G.T., hanno dimensioni tra loro molto diverse così come varia il rapporto tra aree pubbliche e private determinando specifiche problematiche attuative che possono essere affrontate con successo prevedendo elementi di flessibilità rispetto ai seguenti temi:

- a. modalità attuative diversificate a seconda della superficie complessiva del Comparto;
- b. soggetto attuatore diversificato in relazione al rapporto percentuale tra aree pubbliche ed aree private;
- c. criteri diversificati rispetto alle modalità di reperimento degli standard urbanistici consentendo anche l'utilizzo di aree esterne al comparto da individuarsi all'interno delle aree pubbliche.

Flessibilità nell'utilizzo delle aree a standard

Il Piano d'Ambito 1 Case Nuove, in accordo con quanto previsto nella normativa del Piano delle regole, prevede la conferma delle aree a standard. Poiché, ai fini del riutilizzo delle aree pubbliche ed alla valorizzazione delle aree private, sono previsti interventi di riorganizzazione complessiva dei comparti, è possibile che le aree a

standard interne ai sub-ambiti n.2 e 3 vengano utilizzate per altri scopi individuando aree alternative per la localizzazione dei servizi.

Destinazioni d'uso

Il Piano d'Ambito 1 Case Nuove prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- a. destinazioni d'uso non ammesse: residenza, GSV, MSV, strutture di logistica e di commercio all'ingrosso superiori a 500mq SLP, attività industriali insalubri di prima classe.
- b. destinazioni d'uso ammesse MSV fin a 300mq di superficie di vendita per merci ingombranti.
- c. Destinazioni d'uso incentivate: sono incentivate le destinazioni d'uso previste nel presente Piano d'Ambito e dettagliatamente descritte nella relazione generale al capitolo 7.

Aree a standard

Le aree da destinare a standard pubblico sono quelle previste dal PGT vigente e riportate nell'*elaborato 4 azionamento Piano d'ambito-schemi funzionali*.

L' area a standard di progetto localizzata all'interno dei sub-ambito 2 può essere destinata ad attività per il tempo libero di iniziativa privata sulla base della presentazione di una specifica proposta che evidenzii il contributo dell'intervento in relazione all'aumento dell'attrattività dell'area.

La realizzazione dell'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con la Amministrazione Comunale ed al reperimento

all'interno dell'Ambito di una superficie da destinare a standard pubblico equivalente alle aree di cui si prevede l'edificazione.

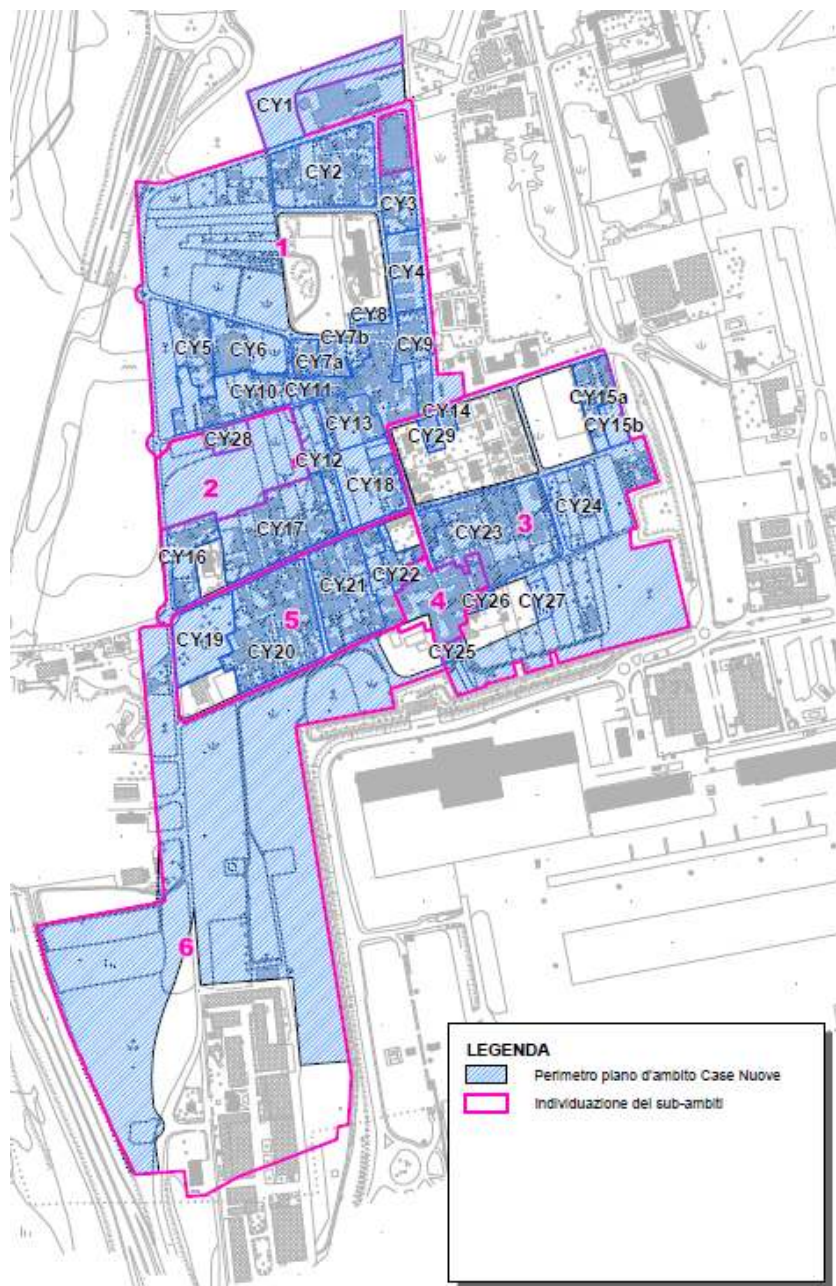
Le aree a standard di progetto all'interno del sub-ambito 3 sono dotate di una volumetria pari a 0,5 mc/mq che potrà essere realizzata all'interno dei Comparti Y previsti nello stesso sub-ambito. E' prevista inoltre la possibilità di parziale o totale traslazione delle aree a standard con il vincolo del mantenimento della superficie originariamente prevista.

Compensazione territoriale

Entro 3 mesi dall'approvazione del presente Piano d'Ambito verranno individuate le aree pubbliche derivanti da demolizione di edifici delocalizzati che potranno essere utilizzate come standard urbanistici per soddisfare le prescrizioni delle schede attuative relative ai Comparti Y.

L'utilizzo di tali aree avverrà attraverso l'acquisto di diritti volumetrici che terranno conto della volumetria media presente nelle aree pubbliche all'interno del comparto stesso.

I proventi derivanti dalla vendita dei diritti volumetrici sopra descritti verrà utilizzata per gli scopi previsti dall' Accordo di Programma Quadro Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000 così come integrato nel gennaio 2007 e specificato nei successivi Piani Operativi.



Individuazione del Piano d'ambito 1 Case Nuove e della suddivisione in sub-ambiti

(Elaborato 4 - Azionamento Piano d'Ambito. Schemi funzionali)

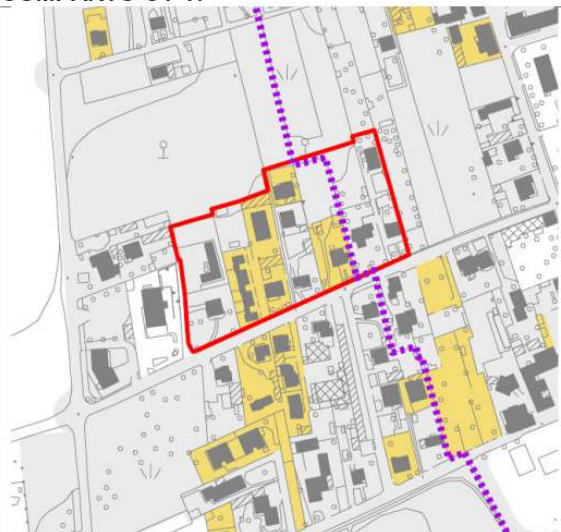
COMPARTO	SUPERFICIE	PROPRIETA' PUBBLICA	%	PROPRIETA' PRIVATA	%	PRESENZA DI COMPARTI DI DEMOLIZIONE
CY 1	10.765 mq			10.765 mq	100%	
CY 2	14.980 mq	9.131 mq	61%	5.849 mq	39%	1/8
CY 3	4.224 mq	879 mq	21%	3.345 mq	79%	
CY 4	5.182 mq			5.182 mq	100%	
CY 5	6.198 mq	2.014 mq	32%	4.184 mq	68%	
CY 6	7.496 mq			7.496 mq	100%	
CY 7a	3.091 mq	3.091 mq	100%			3/8
CY 7b	2.248 mq			2.248 mq	100%	
CY 8	1.316 mq	377 mq	29%	939 mq	71%	2/8
CY 9	5.594 mq	3.674 mq	66%	1920 mq	34%	Parte in 2/8
CY 10	9.957 mq	1.891 mq	19%	8.066 mq	81%	Parte in 3/8
CY 11	1.031 mq	811 mq	79%	220 mq	21%	3/8
CY 12	5.700 mq			5.700 mq	100%	
CY 13	5.840 mq	1.578 mq	27%	4.262 mq	73%	Parte in 3/
CY 14	831 mq	722 mq	87%	109 m	13%	5/8
CY 15a	4.936 mq	3.606 mq	73%	1.330 mq	27%	4/8
CY 15b	2.024 mq	0 mq	0%	2.024 mq	100%	4/8
CY 16	5.636 mq			5.636 mq	100%	
CY 17	15.752 mq	3.757 mq	24%	11.995 mq	76%	
CY 18	8.944 mq			8.944 mq	100%	
CY 19	8.415 mq			8.415 mq	100%	
CY 20	18.520 mq	4.733 mq	26%	13.787 mq	74%	
CY 21	11.721 mq	5.453 mq	47%	6.268 mq	53%	7/8
CY 22	2.453 mq	161 mq	7%	2.292 mq	93%	
CY 23	19.545 mq	11.138 mq	57%	8.407 mq	43%	6/8
CY 24	7.689 mq	1.874 mq	24%	5.815 mq	76%	6/8
CY 25	956 mq			956 mq	100%	
CY 26	664 mq			664 mq	100%	
CY 27	1.413 mq			1.413 mq	100%	
CY 28	2.163 mq			2.163 mq	100%	
CY 29	1.319 mq			1.319 mq	100%	

Analisi dei comparti in relazione alle proprietà pubbliche e private ed alla presenza di comparti di demolizione

COMPARTO	SUPERFICIE	MODALITA' DI ATTUAZIONE
CY 1	10.765 mq	P.A. iniziativa privata
CY 2	14.980 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 3	4.224 mq	P. di C. convenzionato
CY 4	5.182 mq	P.A. iniziativa privata
CY 5	6.198 mq	P.A. iniziativa privata
CY 6	7.496 mq	P.A. iniziativa privata
CY 7a	3.091 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 7b	2.248 mq	P.A. iniziativa privata
CY 8	1.316 mq	P. di C. convenzionato
CY 9	5.594 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 10	9.957 mq	P.A. iniziativa privata
CY 11	1.031 mq	P. di C. convenzionato
CY 12	5.700 mq	P.A. iniziativa privata
CY 13	5.840 mq	P.A. iniziativa privata
CY 14	831 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 15a	4.936 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 15b	2.024 mq	P. di C. convenzionato
CY 16	5.636 mq	P.A. iniziativa privata
CY 17	15.752 mq	P.A. iniziativa privata
CY 18	8.944 mq	P.A. iniziativa privata
CY 19	8.415 mq	P.A. iniziativa privata
CY 20	18.520 mq	P.A. iniziativa privata
CY 21	11.721 mq	P.A. iniziativa privata
CY 22	2.453 mq	P. di C. convenzionato
CY 23	19.545 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 24	7.689 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 25	956 mq	P. di C. convenzionato
CY 26	799 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 27	1.413 mq	P.A. iniziativa pubblica
CY 28	2.163 mq	P. di C. convenzionato
CY 29	1.319 mq	P. di C. convenzionato

Individuazione delle modalità di attuazione dei Comparti Y

COMPARTO CY 17



Individuazione del Comparto

Aree ricomprese nel Piano Ambito

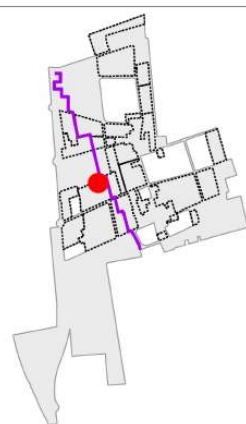
Aree pubbliche

Curva isofonica B

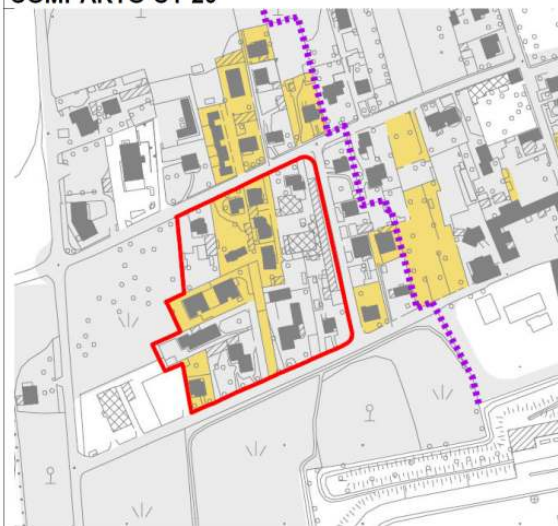
Superficie	15.752 mq
Proprietà Pubblica	3.757 mq (24%)
Proprietà Privata	11.995 mq (76%)
Comparto in demolizione	/
Attuazione	P.A. iniziativa privata
Indice (mc/mq)	3 mc/mq
Destinazioni d'uso	Vedi N.T.A.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Gli standard possono essere reperiti al 70% all'interno del comparto e al 30% all'interno dell'ambito



COMPARTO CY 20



Individuazione del Comparto

Aree ricomprese nel Piano Ambito

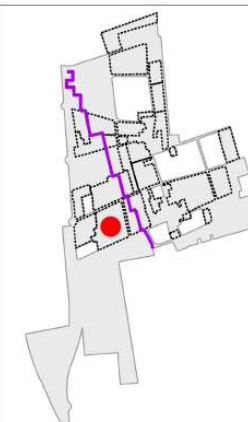
Aree pubbliche

Curva isofonica B

Superficie	18.520 mq
Proprietà Pubblica	4.733 mq (26%)
Proprietà Privata	13.787 mq (74%)
Comparto in demolizione	/
Attuazione	P.A. iniziativa privata
Indice (mc/mq)	3 mc/mq
Destinazioni d'uso	Vedi N.T.A.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Gli standard possono essere reperiti al 70% all'interno del comparto e al 30% all'interno dell'ambito



Schemi normativi dei comparti Y con evidenziate le aree pubbliche e private i criteri attuativi e le modalità di reperimento degli standard
(Elaborato n. 6 - Schede comparti Y)