comune

Lonate
Ceppino

PGT

PIANO di **GOVERNO** del **TERRITORIO**
adottato in data 15 novembre 2012
approvato in data 10 giugno 2013

Relazione

documento di piano
piano delle regole
piano dei servizi

DISPOSIZIONI GENERALI – ATTUAZIONE P.G.T.

PROGETTISTI
Prof. Dott Arch. Christian Campanella

Dott Arch. Luca Bertagnon

data: luglio 2013

INDICE

NORMATIVA GENERALE

1.1 Introduzione alla nuova strumentazione urbanistica pag. 002
1.2 Il nuovo strumento il P.G.T. , la sua struttura e il processo partecipativo pag. 004

DOCUMENTO DI PIANO
analisi a larga scala, primi obbiettivi

2.1 Il Documento di Piano pag. 007
2.2 Inquadramento territoriale pag. 009
2.3 Indirizzi del P.T.C.P. della Provincia di Varese pag. 012
- *La mobilità*
- *Cartografia relativa al tema della mobilità*
- *Carta dei livelli di vincolo stradale*
- *L'agricoltura*
- *Cartografia relativa al tema dell'agricoltura*
- *Carta degli ambiti territoriali*
- *Il paesaggio*
- *Cartografia relativa al tema del paesaggio*
- *Carta delle rilevanze e delle criticità*
- *Carta del sistema informativo dei beni ambientali*
- *Carta della rete ecologica*
- *Il rischio*
- *Cartografia relativa ai temi del rischio*
- *Carta censimento dissesti*
- *Carta della pericolosità delle frane*
- *Carta tutela delle risorse idriche*

2.4 Indirizzi del P.I.F. della Provincia di Varese pag. 029
2.5 Vincoli aeroportuali pag. 035
2.6 Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (R.T.O) pag. 036
2.7 Il Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po(P.A.I.) pag. 038
2.8 Il processo partecipativo dei cittadini pag. 045
2.9 Stato di attuazione del Piano Regolatore Generale pag. 046
2.10 Attività edilizia 2005 – 2010 pag. 050
2.11 L'uso del suolo pag. 051

2.12 Originaria struttura insediativi pag. 053
2.13 Edifici storici di pregio pag. 057
2.14 Il nucleo di antica formazione pag. 062
2.15 Definizione di centro storico pag. 063
2.16 1 - Criteri di analisi e parametri di qualità pag. 066
2.17 2 - Servizi esterni a supporto del territorio comunale pag. 066
2.18 Schematizzazione obbiettivi di piano pag. 068
2.19 Obiettivi strategici del documento di piano pag. 071
2.20 1 - Sistema insediativi pag. 072
2.21 2 - Sistema delle infrastrutture pag. 075
2.22 3 - Sistema ambientale paesistico pag. 077
2.23 Adozione di criteri di perequazione, incentivazione, compensazione pag. 078
2.24 Ambiti di trasformazione pag. 080
2.25 Capacità insediativi del P.G.T. dimensionamento pag. 081
2.26 Elenco tavole realizzate pag. 082

PIANO DELLE REGOLE

3.1 Piano delle regole pag. 084
3.2 Il tessuto urbano consolidato pag. 085
3.3 Nucleo di antica formazione pag. 085
3.4 L'ambito consolidato prevalentemente residenziale pag. 086
3.5 Ambito soggetto a pianificazione attuativa pag. 086
3.6 Ambito di pianificazione residenziale in fase di attuazione pag. 087
3.7 Aree a verde privato – giardini privati di interesse naturalistico pag. 087
3.8 Edifici in ambiti prevalentemente agricoli non destinati ad uso agricolo pag. 087
3.9 Aree per attrezzature private a servizio pubblico e privato pag. 088
3.10 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo pag. 088
3.11 Ambito del paesaggio agricolo pag. 088
3.12 Ambito del piano di indirizzo forestale (p.i.f.) pag. 090
3.13 Ambito ricadente nel p.l.i.s. r.t.o (piano locale di interesse sovracomunale rile – tenore - olona) pag. 090
3.14 Ambiti inedificabili - di rispetto e vincoli pag. 091
3.15 Infrastrutture per la mobilità. pag. 093

PIANO DEI SERVIZI

4.0 Piano dei servizi pag. 095
4.1 I servizi attuali pag. 096
4.2 Il progetto del piano dei servizi pag. 102
4.3 Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici pag. 104

ALLEGATO

- indagine demografica pag. 105

NORMATIVA GENERALE

1.1 INTRODUZIONE ALLA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Con l'emanazione da parte della Regione Lombardia della Legge Regionale 11 marzo 2005 , n° 12 "Legge per il governo del territorio", la pianificazione territoriale in Lombardia è radicalmente cambiata.

Questa legge ha introdotto un nuovo modello di pianificazione, si è passati dal P.R.G. Piano Regolatore Generale, che disciplinava l'assetto dell'incremento edilizio e lo sviluppo in generale del territorio comunale, basato su regole di zonizzazione, indici di edificabilità e di standard calcolati in modo ragionieristico, al concetto più ampio di "Governo del Territorio" con l'introduzione dello strumento del P.G.T. "Piano per il Governo del Territorio", che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, ampliando le funzioni e le finalità pianificatorie, cercando di rispondere nel modo più adeguato e aderente alla complessa natura delle trasformazioni urbane nel loro insieme; l'innovativo strumento ha una nuova struttura articolata in 3 atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole.

Il legislatore lombardo sottolinea che il sistema complessivo di governo del territorio "*si attua mediante una pluralità di piani fra loro coordinati e differenziati".*

Due nuovi principi sono stati introdotti: quello della differenziazione e quello del coordinamento, che prendono il posto del principio della gerarchia tra i piani.

Viene a cadere il concetto di gerarchia cioè il piano comunale si deve conformare alla indicazioni e direttive sovracomunali, la verifica amministrativa viene fatta sulla *coerenza* e non più sulla *conformità*.

L' idea che sottostà alla nuova pianificazione è quella che soltanto nel Piano di Governo del Territorio, nelle sue diverse articolazioni, dà efficacia giuridica alle indicazioni dei piani sovracomunali, a volte anche modificandole e/o puntualizzandole, trasformandole in comandi prescrittivi.

I nuovi Piani dovranno ispirarsi al criterio di sostenibilità, cioè dovranno essere orientati secondo i principi di *crescita del benessere dei cittadini* e *salvaguardia dei diritti delle future generazioni.*

Altri principi ispiratrici del nuovo strumento sono:

- pubblicità e trasparenza dei procedimenti pianificatori, che si concretizza nell'obbligo di pubblicazione di un avviso sino prima della fase che precede l'attribuzione di incarico di redazione del P.G.T. oltre a forme di consultazione con la cittadinanza e associazioni;
- partecipazione diffusa dei cittadini e di associazioni, mediante incontri con i cittadini e le associazioni a mezzo di assemblea pubblica;

- possibile integrazione della pianificazione dei contenuti da parte dei privati cittadini, mediante l'invio di proposte e/o contributi con note scritte o in forma grafica scritta o altro mezzo utile allo scopo. Va ricordato che l'A. C. non ha alcun obbligo di risposta, anche se dovrà rendere conto dell'effettiva considerazione di questi contributi.

L'art. 4 della L. R. 12/05 e s.m.i. introduce il concetto di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

I programmi e piani urbanistici sia sovracomunali che comunali (Piano Territoriale Regionale, Piani Regionali d'Area, Piani territoriali di Coordinamento Provinciale, e Il Documento di Piano a livello locale) devono essere sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica.

Il modello di valutazione è quello dettato dalla comunità europea mediante la Direttiva CE 42 del 2001, ossia valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

La V.A.S. è lo strumento principale per dare attuazione pratica al criterio della sostenibilità. E' un processo continuo che segue l'intero ciclo di vita del Piano, compresa la fase di gestione, allo scopo di "*garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi ..... che possono avere effetti significativi sull'ambiente. ... "*.

La V.A.S. si concretizza in un'analisi ex ante degli effetti indotti sull'ambiente a seguito dell'attuazione delle previsioni contenute nei documenti di pianificazione e programmazione.

1.2 IL NUOVO STRUMENTO P.G.T. LA SUA STRUTTURA E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'art. 7 della L.R. 12/05 e s.m.i. contiene l'elenco degli atti che compongono il nuovo strumento pianificatorio comunale che costituiscono nella loro unità lo strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale esplica le funzioni di *governo del territorio*.

Con l'introduzione del principio di specializzazione, alle diverse funzioni pianificatorie urbanistiche attribuite all' A.C. devono corrispondere specifici e distinti documenti pianificatori.

Per ottenere le finalità sopra enunciate, l'innovativo strumento ha una nuova struttura articolata in 3 atti ben distinti fra loro, ma che si integrano e si distinguono in orizzontale secondo un principio di specializzazione.

I tre atti che costituiscono il P. G. T. sono:

- il **Documento di Piano** è l'atto che contiene caratteri prevalentemente strategici e di regia della politica complessiva del territorio ed ha durata quinquennale;
- il **Piano dei Servizi** che deve valutare per ogni parte del territorio l'esistenza e la sufficienza dei servizi insediati ed eventualmente definire le modalità e i costi per l'adeguamento degli stessi, ha durata indeterminata ed è sempre modificabile;
- il **Piano delle Regole** ha il compito di dettare le norme per i nuclei del patrimonio edilizio esistente e per le aree edificate e per tutti quegli ambiti sottratti alla trasformazione, ha durata indeterminata ed è sempre modificabile.

Uno dei fondamenti cardine della Legge Regionale di Governo del Territorio e della direttiva V.A.S. è la partecipazione pubblica, attraverso la quale si vogliono coinvolgere nel processo decisionale i cittadini, le associazioni e le categorie di settore. Tale scelta risponde alla precisa volontà di raccogliere idee e proposte, da parte di coloro che fruiscono e conoscono il territorio e l'ambiente del territorio comunale.

Seguendo questi indirizzi l'Amministrazione Comunale di Lonate Ceppino, ha promosso il coinvolgimento dei cittadini, delle associazioni, degli enti locali, attraverso la presentazione delle proprie esigenze i propri desideri, tramite istanze, suggerimenti e contributi per poter addivenire alla definizione di scelte urbanistiche il più possibile condivise.

Tutte le istanze pervenute sono state esaminate attentamente e vagliate sotto ogni aspetto, valutando la loro conformità rispetto alla normativa sovracomunale ed agli obiettivi che il Piano ha prefissato.
Si sono promosse riunioni ed incontri al fine di stabilire se eventuali scelte fatte fossero aderenti alle necessità espresse del singolo cittadino e potessero risolvere problematiche emerse e al tempo stesso portare beneficio all'intera comunità.

L'Amministrazione Comunale di Lonate Ceppino, aderendo alla via partecipativa del Piano, in collaborazione con i professionisti incaricati per la redazione del P.G.T. e della V.A.S., ha organizzato un'assemblea pubblica con la cittadinanza enti ed autorità interessate.
Durante l'incontro sono stati illustrati le nuove forme, i contenuti, e l'impostazione dello strumento V.A.S.
Si é dato successivamente ascolto alle indicazioni dei partecipanti volte ad esplicitare la loro idea per l'assetto futuro del territorio comunale.
Nel corso della riunione sono stati inoltre raccolte domande, chiarimenti, suggerimenti e richieste su temi e scelte che interessano il territorio.
L'atto di partecipazione specifico della V.A.S. consiste nella convocazione della *Conferenza di Valutazione*, alla quale vengono invitati gli enti territorialmente interessati e le autorità con specifiche competenze in materia ambientale, articolata in una seduta introduttiva, dove vengono presentate le proposte di Piano che l'autorità procedente intende proporre, e una seduta finale nella quale vengono presentati il Documento di Piano nella forma prevista per l'adozione, gli esiti del processo di valutazione ed il rapporto ambientale.
E' prevista la partecipazione ed il coinvolgimento dei diversi soggetti durante tutte le fasi della V.A.S., con diverse finalità a seconda dello stato di riferimento del processo di valutazione.

DOCUMENTO DI PIANO

2.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, previsto dall'art. 8 della L.R. 12/05, è l'atto attraverso il quale si definisce un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo del territorio e deve raffigurare i processi in atto ed indicare il quadro mediante il quale le linee di sviluppo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire troveranno definizione. In questo documento, verranno individuati gli ambiti di trasformazione, fissati in linea di massima gli indici edificatori, i diritti edificatori, verranno sostanzialmente dettati gli obbiettivi e fissate le grandezze insediabili/attuabili in modo quantitativo; non conterrà previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli (art 8 comma 3). Il documento non potrà contenere indicazioni prescrittive e vincolanti sul regime dei suoli, ma soltanto previsioni strategiche e vincolanti per gli altri due atti componenti il P.G.T. , Piano dei Servizi e Piano delle Regole.
Il Documento di Piano pone gli obiettivi generali di sviluppo, determina obiettivi finalizzati alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo del suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico, individua gli ambiti di trasformazione assoggettati a Piano Attuativo, definisce i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
Il territorio sarà suddiviso in: "Ambiti del tessuto urbano consolidato", "Ambiti di trasformazione", "Ambiti destinati all'attività agricola/forestale" e "Ambiti di non trasformazione"

Il Documento di Piano sarà suddiviso in tre parti e conterrà:

- nella prima (art. 8 comma 1 lett .a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune. Troveranno posto i "desiderata" della comunità locale, cioè le istanze pervenute e presentate dai cittadini singoli o associati, al fine di soddisfare i bisogni di crescita espressi dalla collettività sia sotto l'aspetto residenziale che quello produttivo;
- nella seconda parte (art 8 comma 1 lett. b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, in relazione alle trasformazioni avvenute, agli elementi strutturali, ai profili altimetrici, al tessuto in cui si riparte l'asseto urbano consolidato, alle aree destinate alla trasformazione, al sistema idrico, al sistema della mobilità, alle presenze boschive, alla caratteriste del paesaggio agrario, ai vincoli di carattere idrologico, geologico e sismico. La funzione conoscitiva sfocia nell'identificazione dei grandi sistemi territoriali che costituiscono le fondamentali analisi geografiche del territorio comunale che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

- nella terza parte (art. 8 comma 2) il quadro prescrittivo che è poi la parte strategica del documento; questa parte ha una funzione programmatoria, contiene le grandezze insediabili, indica i limiti e gli obiettivi di sviluppo, di crescita dell'edificato, gli ambiti di trasformazione, definisce i relativi criteri d'intervento ambientalmente sostenibili che si propone nel medio periodo; indica e motiva la sostenibilità e la coerenza, il recepimento delle previsioni contenute nei documenti e nei piani di livello sovracomunale; definisce i criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.

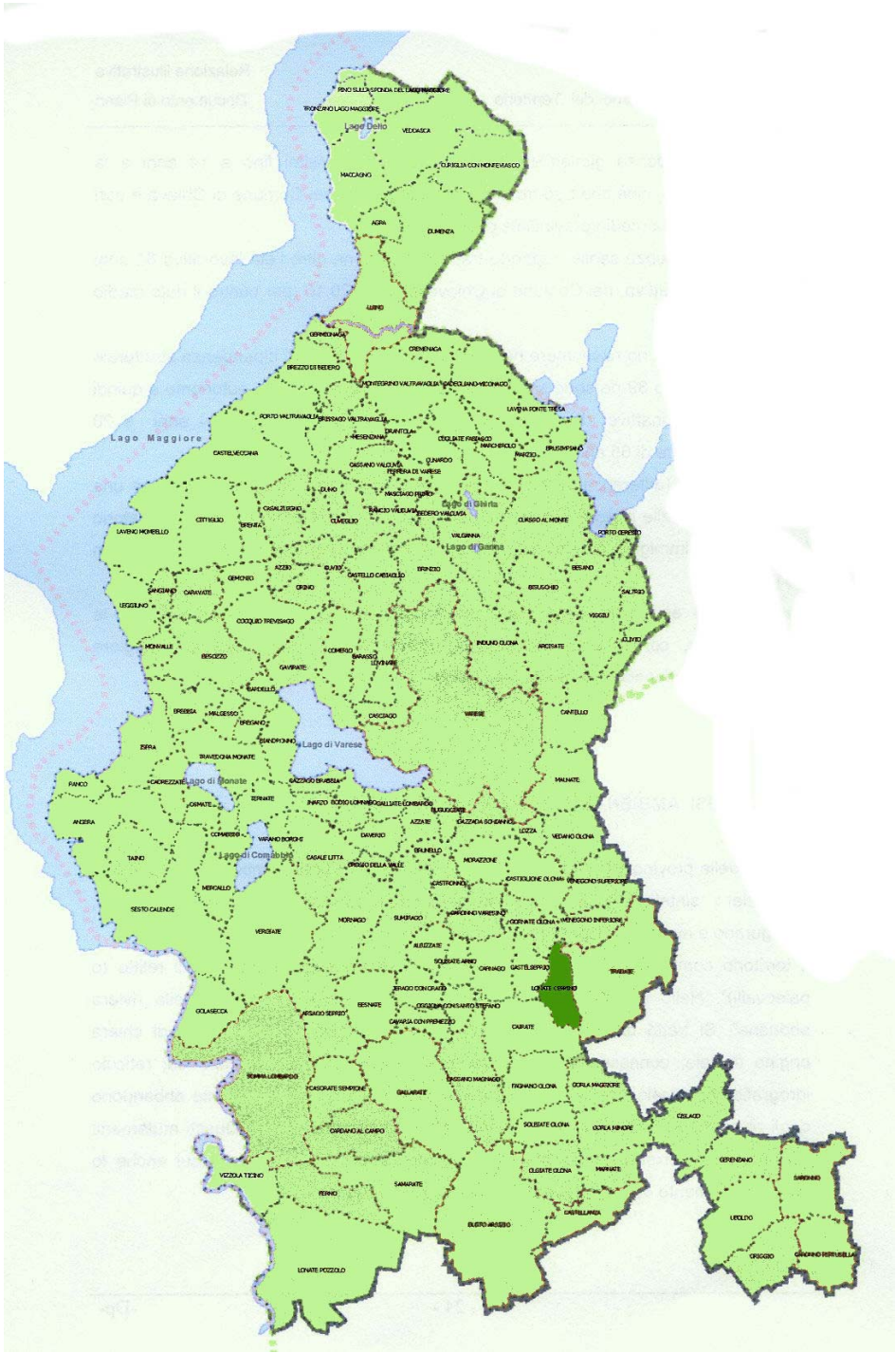
Come già affermato in precedenza le previsioni contenute nel Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime dei suoli. Questo vuol dire che le previsioni del Documento di Piano non possono essere prescrittive e direttamente vincolanti sul regime dei suoli, ma devono essere considerate soltanto strategiche e vincolanti solo per gli altri due atti costituenti il P.G.T. , il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Documento di Piano è l'unico dei tre atti di cui si compone il P.G.T. che ha una scadenza temporale, ha cioè una durata quinquennale, mentre gli altri due atti Piani, dei Servizi e delle Regole, non hanno scadenza.

La durata di cinque anni fa si che in questo documento, un'Amministrazione Comunale (la cui permanenza in carica per legge è di 5 anni) esprima le proprie strategie complessive per il territorio comunale, ponendo le premesse che andranno ad incidere sull'intera area urbana, su fattori che spesso si attivano con il consenso e la partecipazione di soggetti sia pubblici che privati.

2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Lonate Ceppino, che fa parte della provincia di Varese, è ubicato geograficamente in posizione centro-orientale dello stesso territorio provinciale, lungo l'asta del fiume Olona e si trova nell'area geografica definita "Media valle Olona".

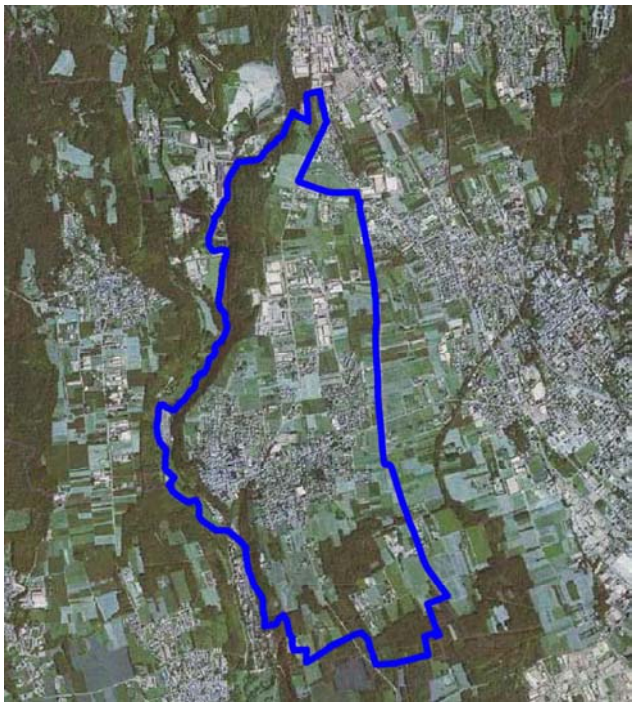


I comuni della Provincia di Varese

Il territorio amministrativo di Lonate Ceppino confina con i territori dei comuni di Tradate, Cairate, Castelseprio, Gornate Olona, Venegono inferiore, dista dal capoluogo di Provincia (Varese) circa 17 Km e dal capoluogo di Regione (Milano) circa45 Km.

La conformazione del territorio, che si presenta con una forma allungata in direzione nord-sud, sviluppa una superficie di circa 4,78 Km^2, è significativamente connotata dall'incisione valliva del fiume Olona e dai terrazzi fluvioglaciali che lo delimitano ad oriente qualificandone il territorio ed il paesaggio.

Il territorio comunale risulta prevalentemente pianeggiante, anche se da un punto di vista geomorfologico è caratterizzato dalla presenza di un orlo di scarpata significativo, che va ad inciderlo sul confine ad Ovest, con direzione nord-sud, qualificandone il territorio ed il paesaggio (valle dell'Olona).
Il comune è percorso da una arteria stradale di secondo livello. La Sp2 che praticamente lo incide centralmente con andamento nord-sud. La strada in centro al territorio diventa di terzo livello e viene intercettata ortogonalmente, in fregio al nucleo storico, da una strada di quarto livello con andamento est-ovest, la SP2dir.
Il territorio risulta inoltre caratterizzato da macchie boschive sparse a contorno del centro abitato.



Ortofotopiano del territorio di Lonate Ceppino

Il centro abitato di Lonate appare molto compatto per tutta la zona attestata al contorno del nucleo di antica formazione, mentre risulta fortemente frammentato con la nascita di piccole zone satellite sul resto del territorio. Oltre al capoluogo non vi sono frazioni, si segnalano però, al di fuori del capoluogo, la presenza di pochissime aggregazioni di edifici che danno origine a piccoli nuclei che prendono nome dalla località

Il piccolo antico nucleo abitato di Lonate, situato sull'orlo del terrazzo che segna il limite della valle fluviale dell'Olona ad ovest , risulta cadenzato da un andamento viario molto stretto con pochi spazi aperti e praticamente privo di una piazza centrale. La struttura urbana di prima formazione è del tipo "a pettine" attestata lungo la Via Mazzini, le Vie Gramsci e Trento. L'espansione urbana è avvenuta lentamente intorno al nucleo storico per successivi accorpamenti e compattazioni interne, attestandosi col tempo lungo le direttrici principali. Esaurito il terreno pianeggiante a Sud per la presenza della scarpata verso la valle dell'Olona, la prima corposa espansione del paese è avvenuta verso Nord, non avendo di fatto impedimenti di alcuna natura. La presenza di barriere antropiche, come le due strade provinciali che incidono fortemente il territorio (da Nord a Sud e da Ovest ad Est), non ha di fatto bloccato lo sviluppo edificatorio, che ha trovato la principale espansione proprio scavalcando le due arterie in direzione Sud-Est. La pianificazione urbanistica sino ad ora adottata ha favorito l'edificazione di piccoli quartieri isolati ad alta densità edificatoria seppur a contenuta altimetria.
L'ambito produttivo di Lonate si è nel tempo attestato a Nord dell'edificato interessando una vasta area del territorio sempre incisa centralmente dalla strada Provinciale 2.
In generale gli elementi di barriera, sia naturale che antropica, hanno decisamente influenzato le dinamiche urbanistiche, bloccate dal salto di quota verso la valle dell'Olona, sviluppatesi intorno alle vie di principale comunicazione.

2.3 INDIRIZZI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI VARESE

Per la stesura del Piano di Governo del Territorio, sono stati ,in prima battuta, analizzati gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. della provincia di Varese, facendo riferimento alle carte tematiche (tavole di sintesi) e ai dati che costituiscono il Piano Territoriale Comprensoriale.

Il PTCP , va inteso come quadro di riferimento che mira a garantire l'integrazione "orizzontale" tra i diversi settori di pianificazione, configurandosi come strumento di raccordo tra strategie complesse e pianificazione di settore nel rispetto delle singole competenze.

Il PTCP articola i propri contenuti a partire dall'indicazione degli obiettivi di sviluppo economico e sociale a scala provinciale rispetto alle seguenti tematiche:

- competitività;
- sistemi specializzati ovvero:
    - mobilità e reti;
    - polarità urbane ed insediamenti sovracomunali
- agricoltura;
- paesaggio;
- rischio.

La Mobilità

La rete della mobilità in provincia di Varese, è caratterizzato da un grande livello di infrastrutturazione ferroviaria e su alcune grandi arterie di strade statali. Risulta problematica invece la condizione della rete viabilistica provinciale, la situazione attuale non è in grado di sostenere la domanda di mobilità articolata nelle diverse componenti di traffico.

Cartografie relative al Tema della Mobilità

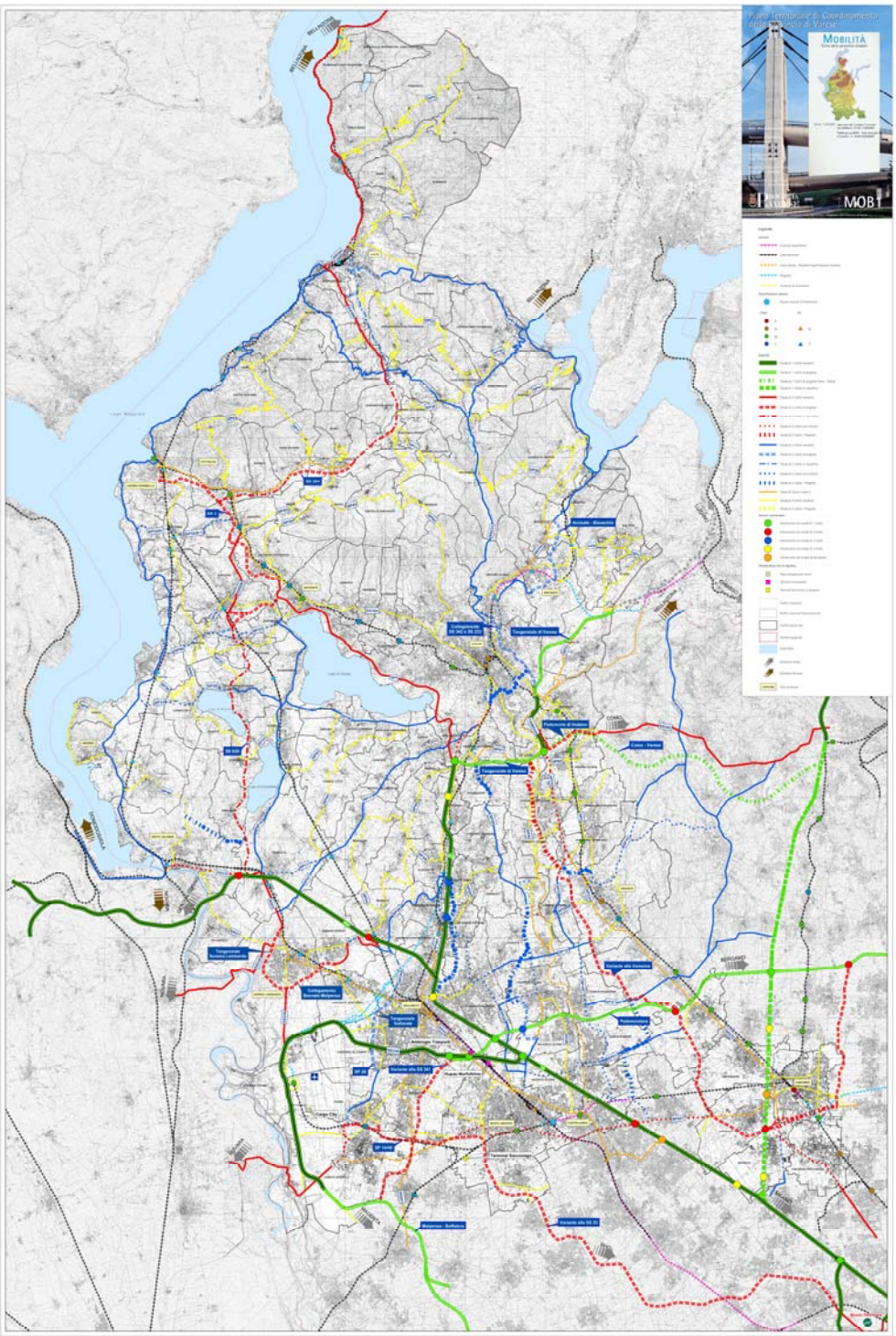
Carta delle gerarchie stradali .

In questa carta viene evidenziato il sistema della mobilità a livello provinciale sia esistente che in progetto "oltre agli aspetti che mostrano lo stato attuale della rete (riportati in linea continua), evidenziando le criticità per le quali non è ancora stata individuata una soluzione (tratti puntinati), riporta i sistemi legati alle progettualità definite o in fase di realizzazione (riportati in linea tratteggiata) o di riqualificazione (riportati in linea tratto punto). La localizzazione delle infrastrutture stradali è legata, anche, all'attribuzione di differenti livelli di vincolo (prescrittiva nei confronti dei PGT o diretta conformazione della proprietà fondiaria), nonché all'eventuale previsione di

"corridoi di salvaguardia infrastrutturale" per quelle strade il cui tracciato potrebbe essere oggetto di modifiche".

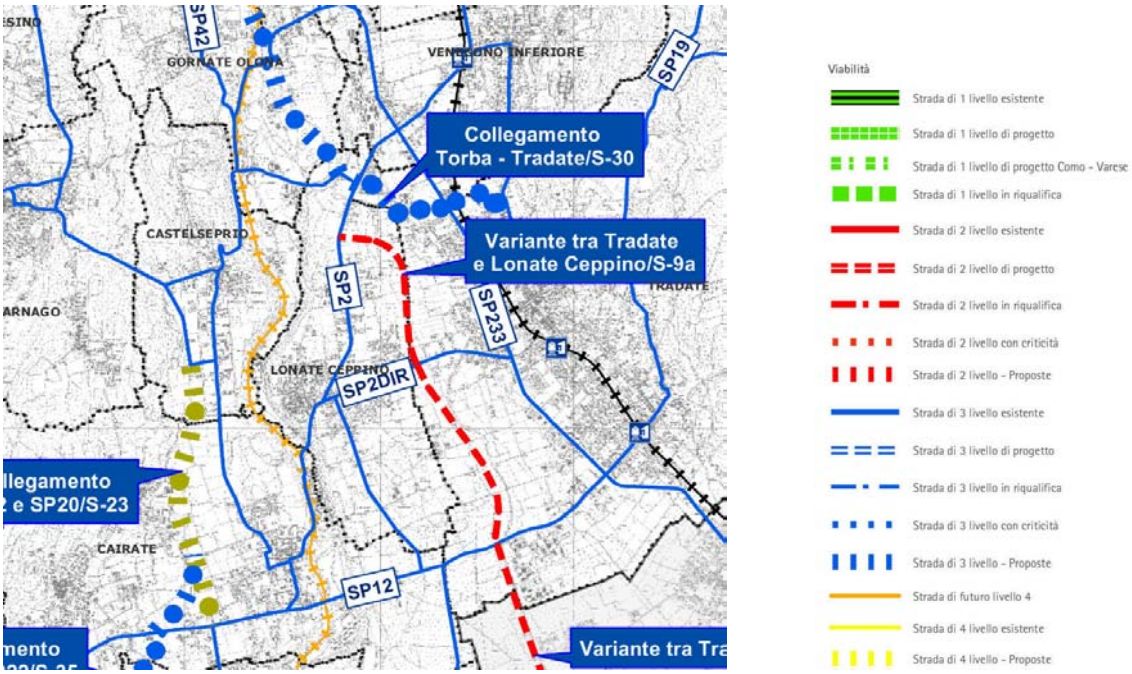
La rete stradale è stata suddivisa in 4 livelli per ordine di importanza.

- Primo livello è individuata la rete stradale nazionale (autostrade)
- Secondo livello
- Terzo livello costituito da strade di interesse provinciale
- Quarto livello costituito da strade locali



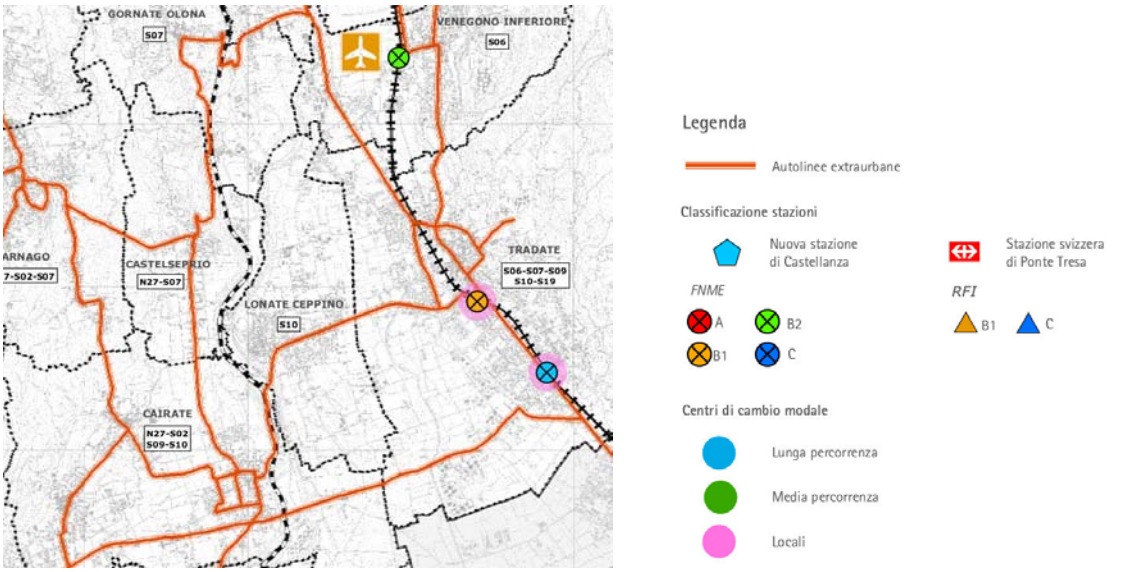
PTCP Varese. Carta della gerarchia stradale

Per quanto riguarda il territorio di Lonate Ceppino questo è interessato da due arterie stradali esistenti la Sp. 2, la Sp. 2 dir. e da una in previsione. La Sp. 2 che attraversa il comune con andamento nord - sud è gerarchicamente definita di 2 livello con criticità per un breve tratto nella parte nord e di livello 3 per il resto del percorso fino al confine sud del territorio comunale. Vi è poi l'indicazione di una previsione di viabilità di secondo livello che corre lungo il confine con Tradate e si innesta sulla Sp 2 nella parte alta di Lonate Ceppino.



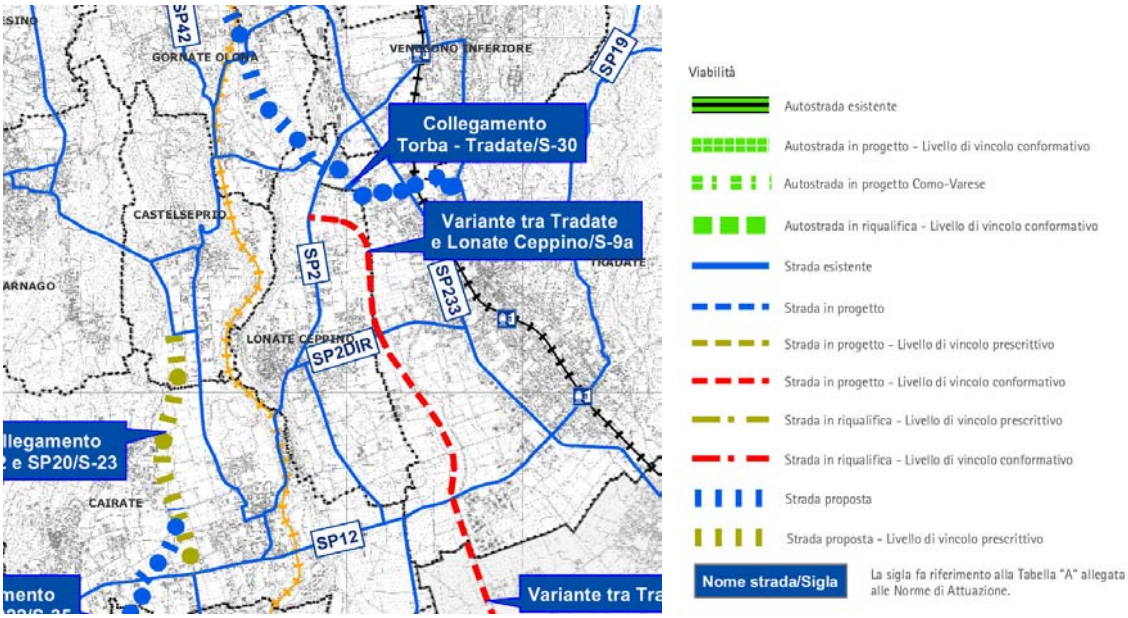
Carta del trasporto pubblico

Il centro di Lonate Ceppino è collegato con Tradate e Cairate lungo l'asse est-ovest.



Carta dei livelli di vincolo stradale

La carta mostra per il territorio interessato i livelli di vincolo stradale. Il comune di Lonate Ceppino è interessato da un progetto di strada. L'opera fa riferimento ad progetto preliminare approvato dalla provincia di Varese come recepito da Regione Lombardia. A questa infrastruttura (variante tra Tradate e Lonate Ceppino/S-9°) secondo l'art. 12 delle N d A del PTCP e l'allegata tabella A è stato attribuito un livello di vincolo definito "conformativo dei suoli", con un corridoio di salvaguardia infrastrutturale di 30 mt per lato misurato dall'asse stradale.



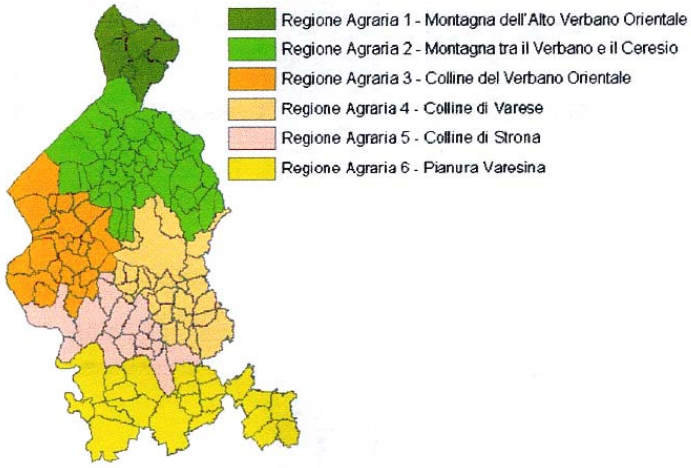
L' Agricoltura

L'agricoltura in provincia di Varese (secondo l'ISTAT) si caratterizza per una limitata superficie a destinazione agricola e per la presenza di due sistemi agricoli principali : il sistema agricolo montano e il sistema agricolo delle aree periurbane.

Il territorio provinciale di Varese è suddiviso in sei regioni agrarie: due di montagna (alto Verbano orientale e Montagna tra Verbano e Cerisio), tre di collina (Verbano orientale, Varese, Strona), e una di pianura asciutta (Pianura Veresina).

Il comune di Lonate Ceppino fa parte della regione agraria definita "Colline di Varese". Questa regione presenta i tratti caratteristici delle aree periurbane, la densità agricola (il rapporto cioè tra abitanti e superficie agricola) è molto elevata, la superficie utilizzata per l'agricoltura rappresenta il 19,8% della superficie totale dalla regione agricola, ha come punti di forza il florovivaismo e la zootecnia da latte.

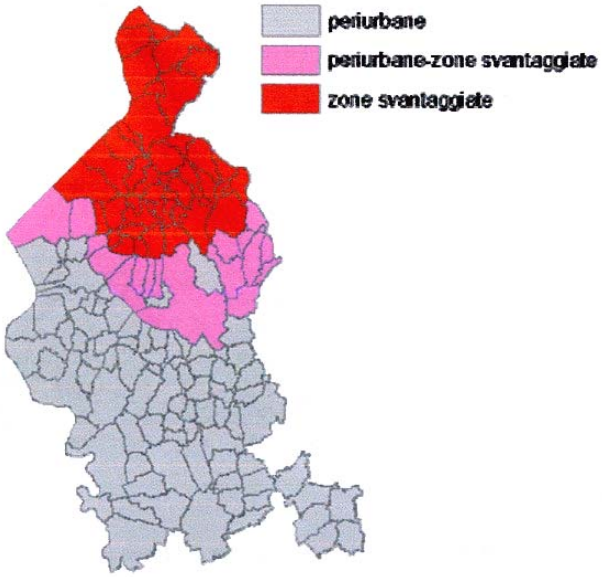
Il terreno agricolo risulta molto più diversificato rispetto alle altre regione agricole della provincia.



Secondo la Regione Lombardia, invece, la provincia di Varese si contraddistingue per una superficie a limitata destinazione agricola e per l'assenza del sistema dell'agricoltura professionale che è uno dei tre "sistemi agricoli" principali individuati a livello regionale, aree di montagna e zone svantaggiate, aree periurbane, sistema dell'agricoltura professionale' .

Confrontando queste due classificazioni si nota che i sistemi delle zone svantaggiate e dell'agricoltura di montagna si sovrappongono, la restante parte del territorio viene definita come zona di agricoltura periurbana , cioè " zona in cui l'attività agricola ha un ruolo margine in termini socio-economici e risulta compromessa dallo sviluppo urbanistico, industriale e produttivo per quanto riguarda la disponibilità di risorse fondiarie".

Nella classificazione regionale il territorio comunale di Lonate Ceppino, rientra come è naturale nella "zona di agricoltura periurbana".



"Gli obiettivi che il PTCP si è posto nell'ambito della tematica dell'agricoltura sono: valorizzare e salvaguardare il ruolo dell'agricoltura quale componente significativa del sistema economico provinciale, ed elemento di presidio paesaggistico/ambientale"

Le azioni per il raggiungimento degli obiettivi sono sinteticamente :

- protezione da utilizzi edificatori dei suoli più vocati all'agricoltura;
- avvio di nuove integrazioni fra attività agricole e attività residenziali, produttive e di servizio per arginare il fenomeno dell'abbandono;
- supporto alla rete di insediamenti minori,con la dotazione di servizi essenziali;
- valorizzazione degli alpeggi e incentivazione dell'agriturismo.

L'individuazione degli ambiti agricoli e della rete ecologica sono il primo passo per raggiungimento di quanto sopra.

La legge regionale 12/2005 stabilisce tra gli altri compiti del PTCP anche quello di definire "… gli ambiti destinati all'attività agricola analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni dettando i criteri e la modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme per la valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionale, ove esistenti." L'individuazione di tali ambiti ha efficacia prescrittiva.

E' evidente la volontà da parte della regione di perseguire la salvaguardia e valorizzazione del territorio agricolo, sia attuale, cioè già destinato all'attività agricola, sia quello di potenziale utilizzo per l'uso agricolo, nel tentativo dichiarato di frenare o rallentare l'attuale andamento di continua diminuzione a favore di nuova urbanizzazione.

L'individuazione degli ambiti agricoli avviene a due livelli di pianificazione il primo di carattere provinciale atto al riconoscimento delle situazioni di area vasta, visto come punto di riferimento, ed un secondo di carattere comunale di puntualizzazione e precisazione grazie alla miglior conoscenza del territorio e delle dinamiche in corso.

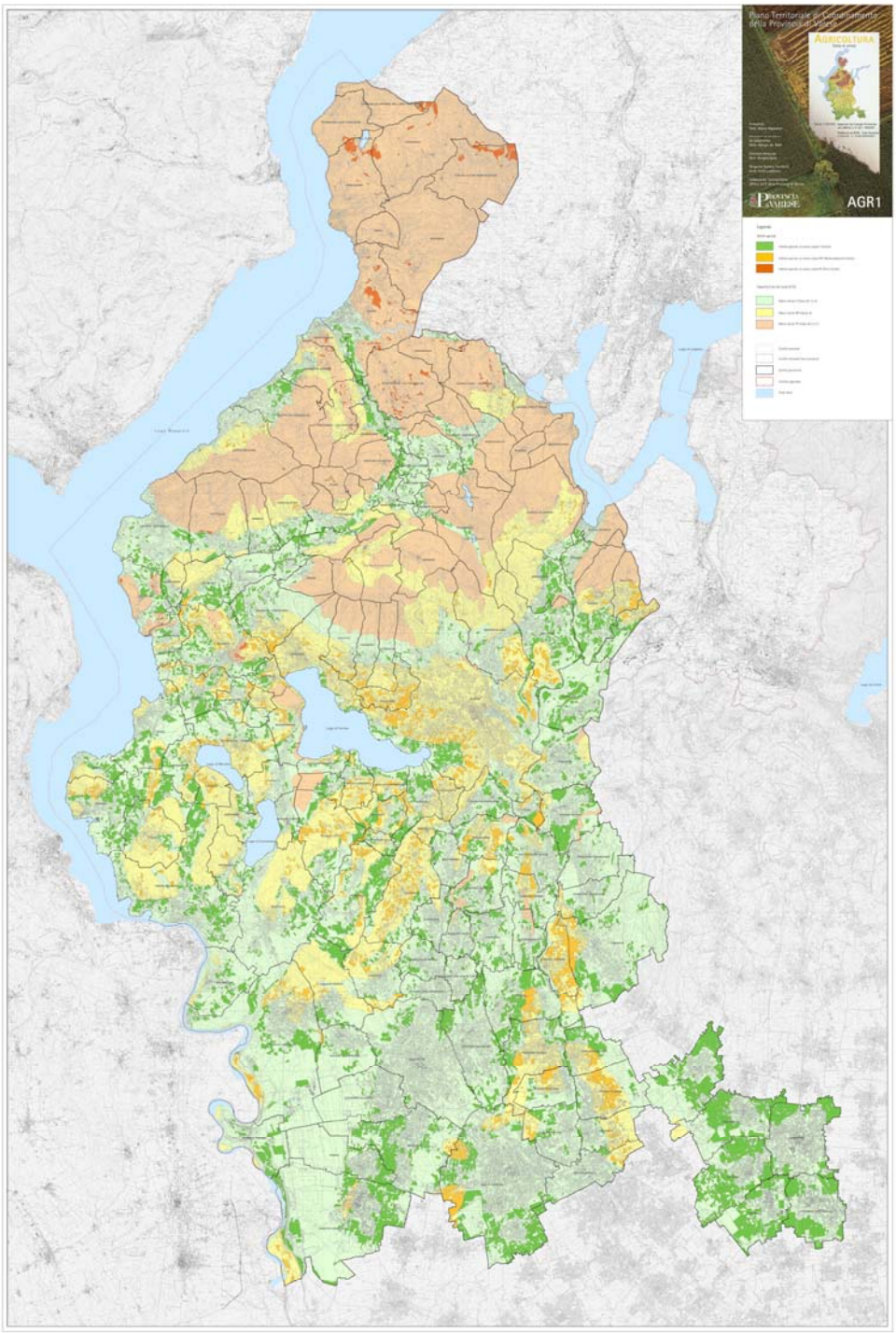
L'art. 44 delle NdA del PTCP detta i criteri per l'individuazione a livello comunale degli ambiti agricoli, in questo articolo tra l'altro si legge "I comuni individuano le aree agricole perseguendo, quali obiettivi generali:

a) la conservazione dello spazio rurale e delle risorse agroforestali;
b) la valorizzazione delle funzioni plurime del sistema agricolo e del sistema forestale."

Cartografie relative al Tema dell'Agricoltura

La procedura che ha portato all'elaborazione della cartografia, in termini molto sintetici, si fonda su due concetti, il primo relativo alla "fertilità dei terreni" e quindi potenzialità e/o vocazionalità, il secondo sull'attuale "uso del suolo".

Carta di sintesi



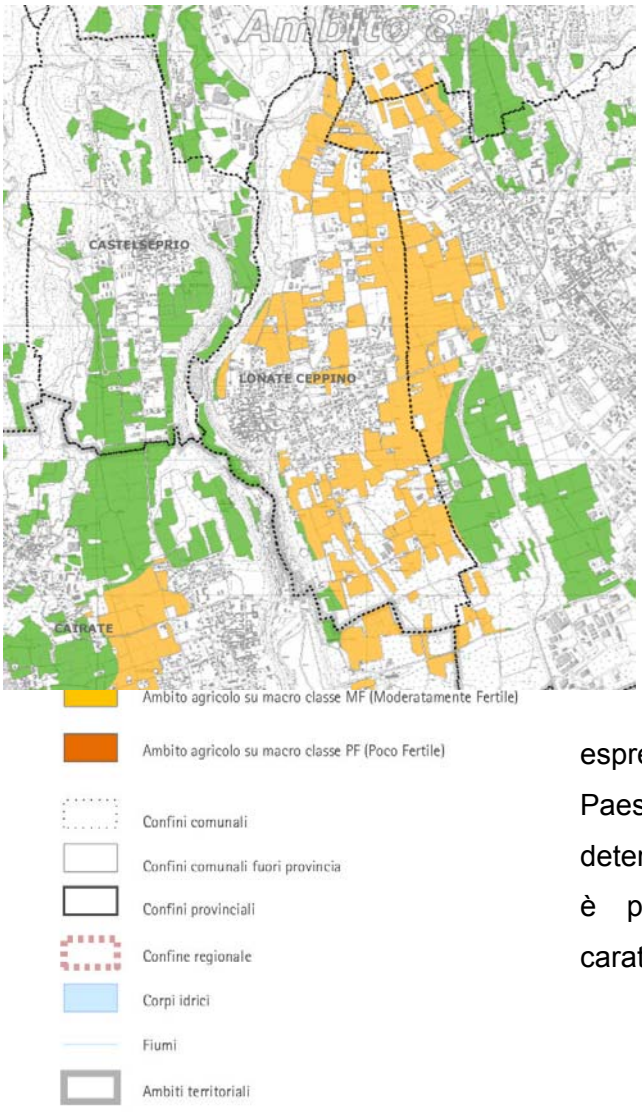
Carta degli ambiti agricoli

La carta degli ambiti agricoli del PTCP suddivide gli Ambiti agricoli in 3 diverse sottoclassi:

- Ambito agricolo su macro classe F (Fertile) (colorazione verde) ;
- Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente fertile) (colorazione gialla);
- Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile) (colorazione rossa).

Nella carta degli usi del suolo il territorio comunale di Lonate Ceppino, secondo la classificazione del P.T.C.P., si evidenzia per una discreta caratterizzazione agricola del territorio, identificando una buona presenza di terreni definiti *moderatamente fertili*, una scarsa e di poca rilevanza presenza di terreni definiti *fertili* e l'assenza totale di terreni definiti *poco fertili.*

Ad una attenta analisi si nota che molti dei terreni, definiti nella cartografia "agricoli" si trovano in posizione interstiziale all'edificato; questa situazione creatasi nel tempo, con la presenza di parecchie "aree agricole" incluse tra il costruito, sta a significare, a nostro avviso, una crescita dell'edificato avvenuta in modo disordinato.



Il Paesaggio

Nella relazione allegata al PTCP nella parte riferita al paesaggio si legge che "Il PTCP assume il concetto di paesaggio così come espresso dalla Convenzione Europea del Paesaggio: 'paesaggio' disegna una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori

naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Il paesaggio, quindi, è concepito come complesso sistema di relazioni tra naturalità e trasformazioni antropiche, come sistema segnico dinamico i cui caratteri fondamentali permangono come continuità e come capisaldi di verifica delle trasformazioni."

L'analisi del territorio è stata condotta tenendo conto delle modificazioni del paesaggio, e delle componenti sistemiche di tipo geomorfologico, storico, culturale, socio-economico, amministrativo e percettivo.

Gli elementi principali che costituiscono l'ossatura del paesaggio sono del tipo ambientale naturale, (il sistema delle acque, la geomorfologia, la vegetazione, le emergenze naturali, vette, crinali), gli altri aspetti che concorrono a formare il paesaggio sono di tipo ambientale antropico (elementi e caratteri, propri dell'attività umana che hanno portato ad una modifica del territorio naturale, come nuclei edificati, viabilità, beni storici, l'uso del suolo.)

Il PTCP suddivide il territorio della provincia di Varese, in base alle caratteristiche fisiche di esso, in 4 Unità Tipologiche di Paesaggio chiamate: fascia prealpina; fascia collinare; fascia dell'alta pianura; fascia della bassa pianura.

A seguito di ulteriori analisi il territorio viene suddiviso in ambiti paesaggistici.

Le categorie utilizzate per la classificazione di questi ambiti paesaggistici, sono le seguenti: Viario, Viario Fluviale, Lacuale-viario, Lacuale-viario-naturalistico-orografico.

Gli Ambiti individuati sono 10 :

n° 1 – Ambito La Lura-Saronno (Viario-Fluviale)

n° 2 – Ambito S.S. 233 (Viario)

n° 3 - Ambito Medio Olona (Viario-Fluviale)

n° 4 - Ambito Gallarate (Viario-Fluviale)

n° 5 - Ambito Basso Verbano, Laghi Maggiore, di Comabbio e di Monate (Lacuale-Viario)

n° 6 - Ambito Valcuvia-Valtravaglia Lago Maggiore (Lacuale-Viario-Naturalistico-Orografico)

n° 7 - Ambito Val Veddasca (Lacuale-Viario-Naturalistico-Orografico)

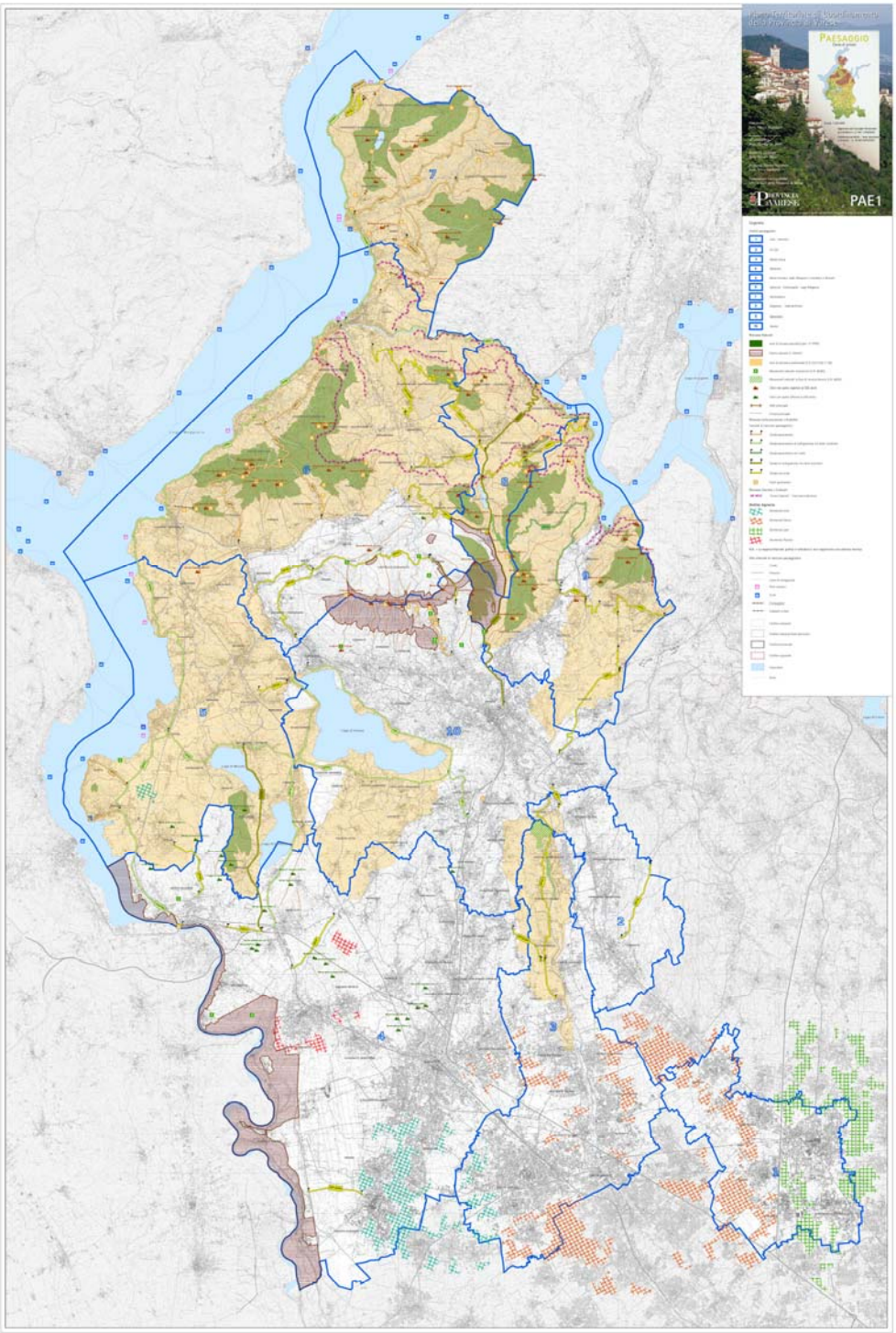
n° 8 - Ambito Valganna-Val Marchirolo (Lacuale-Viario-Naturalistico-Orografico)

n° 9 - Ambito Valceresio (Lacuale-Viario-Naturalistico-Orografico)

n° 10- Ambito Varese (Lacuale-Viario-Naturalistico-Orografico)

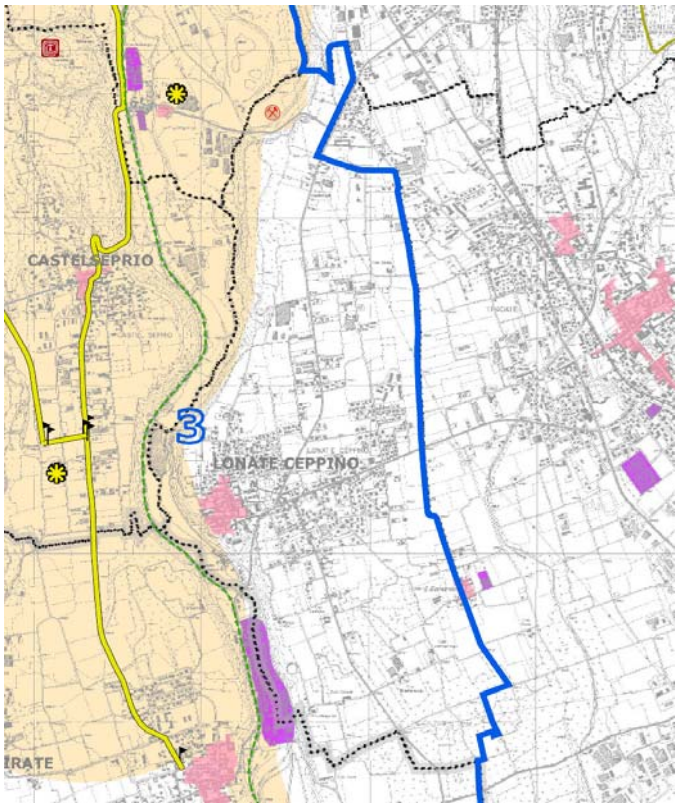
Cartografia relativa al Tema del Paesaggio

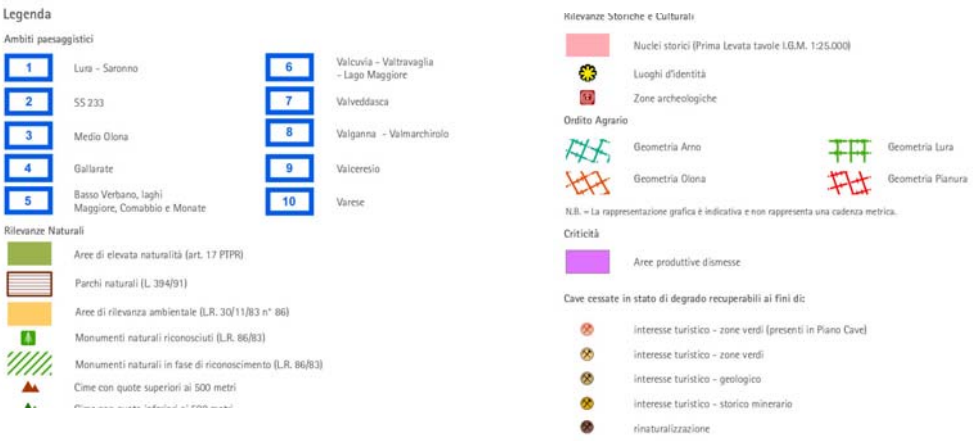
Carta di sintesi



Carta delle rilevanze e delle criticità

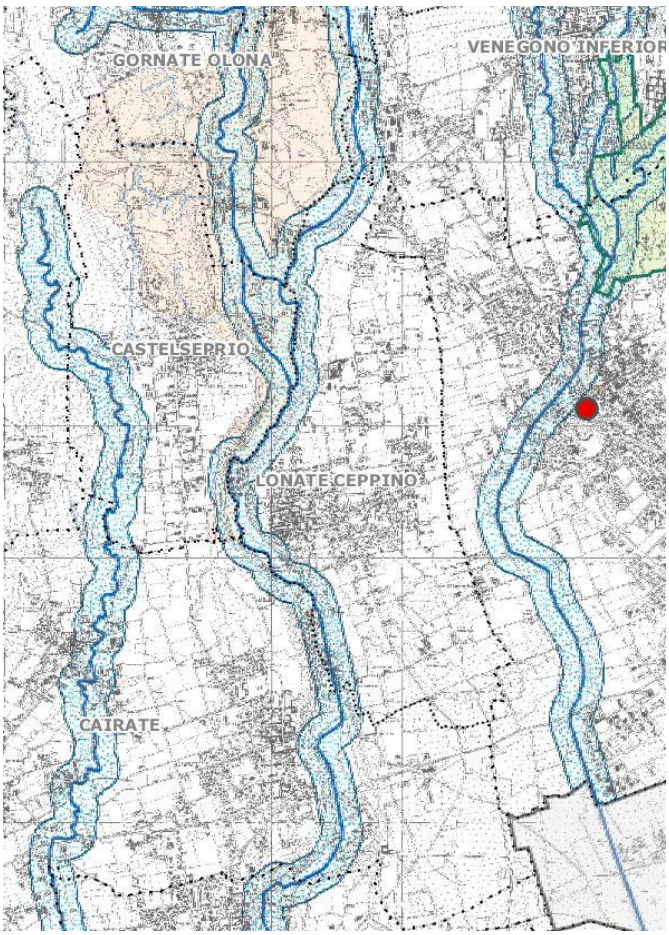
Dall'analisi della carta delle rilevanze e criticità, per il territorio di Lonate Ceppino, si evidenzia l'inserimento nell'Ambito n° 3 Medio Olona (Viario-Fluviale), la presenza di Aree di rilevanza Ambientale (L.R. 30.11.83 n° 86) in adiacenza al fiume Olona, la presenza di Rilevanze Storico Culturali, nel nucleo storico dell'abitato, la presenza di due elementi di criticità quali un'area produttiva dismessa (parte sud-ovest) e cave cessate in stato di degrado ma recuperabile ai fini turistico-zone verdi.





Carta del sistema informativo dei beni ambientali

Nella carta del sistema informativo dei beni ambientali il territorio di Lonate Ceppino è interessato dal vincolo sui corsi d'acqua di 150 m dalle sponde relativo al corso del fiume Olona.



Legenda

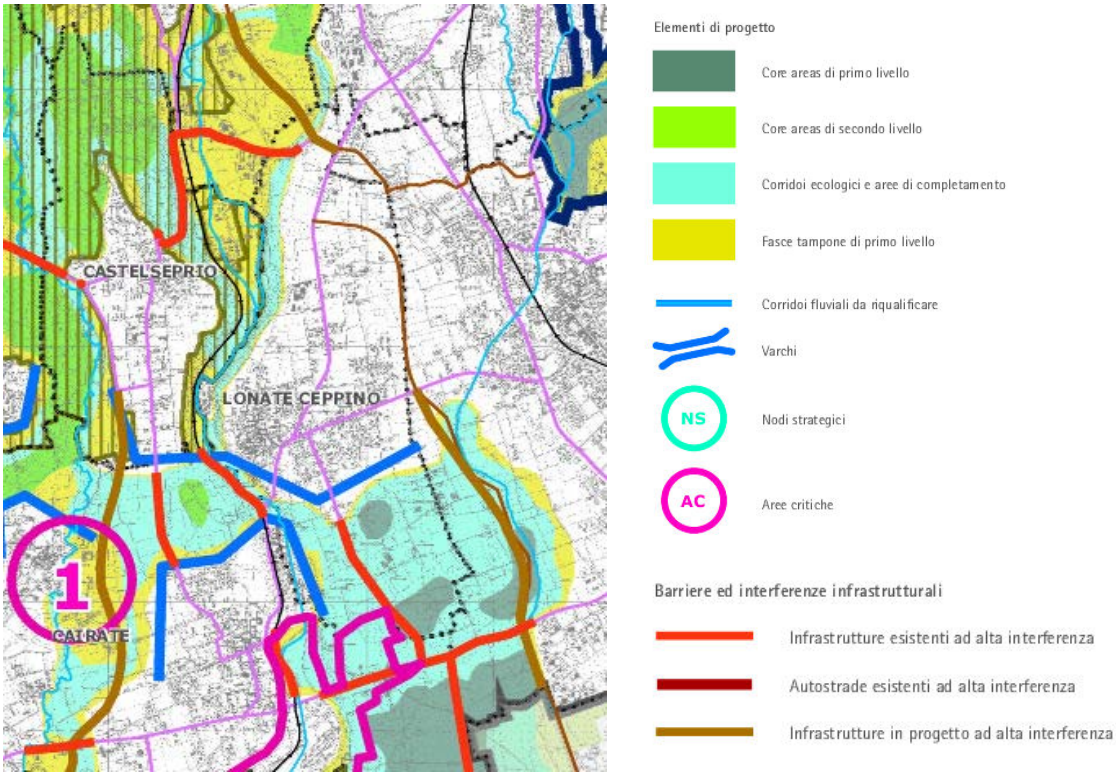
Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. a), b)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. c), d)
- Corsi d'acqua vincolati - Art. 142 lett. c)
- Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde - Art. 142 lett. c)
- Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia - Art. 142 lett. b)
- Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. - Art. 142 lett. d)
- I parchi istituiti - Art. 142 lett. f)
- Le riserve istituite - Art. 142 lett. f)
- Le aree gravate da usi civici - Art. 142 lett. h)
- Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 - Art. 142 lett. i)
- Le aree ad elevata naturalità - Art. 17 PTPR

Carta della rete ecologica

La carta della rete ecologica definisce gli ambiti ad elevata naturalità, i Plis, i parchi regionali, i parchi naturali, le riserve, i corridoi ecologici, i varchi, i nodi strategici, le aree critiche, le barriere e le interferenze infrastrutturali.

Per il territorio di Lonate Ceppino oltre al ruolo di corridoio ecologico assunto dalla fiume Olona e dalla sua valle, si evidenzia un ruolo importante della parte sud del territorio che nonostante sia solcata da evidenti criticità di interferenze infrastrutturali conserva un aspetto di elevata naturalità, che dovrà essere salvaguardata ed eventualmente potenziata.



Il Rischio

Il rischio da sempre è presente nella vita degli esseri umani, ne accompagna e condiziona il percorso della vita, si colloca nel campo dei fenomeni naturali che col loro manifestarsi possono recare grave danno a persone, beni materiali e cose.

Il rischio ambientale non è sempre e solamente provocato da eventi della natura, ma può essere anche provocato e scatenato dall'essere umano, così possiamo distinguere il rischio in due categorie, umano (quando provocato dall'uomo), naturale (quando scatenato dalla natura, anche se in alcuni fenomeni naturali l'azione umana può amplificare o accelerare il problema).

Possiamo parlare di rischio assoluto quando è molto elevata la pericolosità dell'evento, di rischio relativo quando la pericolosità dipende esclusivamente dalla quantità di esseri umani e manufatti interessati.

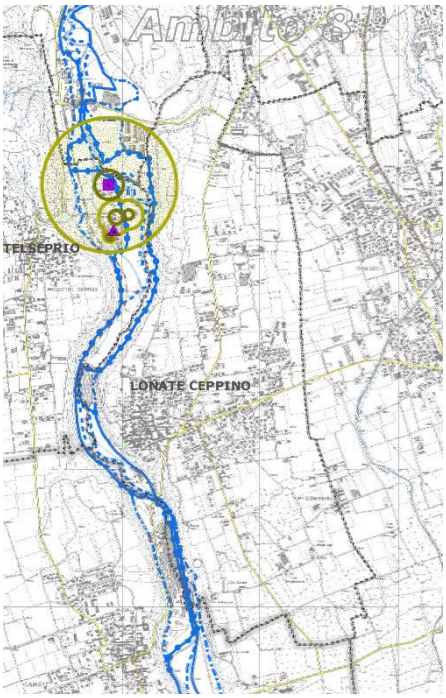
Per quanto riguarda i rischi ambientali è quindi importantissimo conoscere e monitorare costantemente le situazioni di pericolosità e cercare di porre in atto azioni e comportamenti che tendano ad eliminare il rischio, o quantomeno possano attutirne il più possibile gli effetti calamitosi e dannosi e proporsi di convivere con il suo manifestarsi.

Cartografia relativa al Tema dei Rischi

Carta del rischio

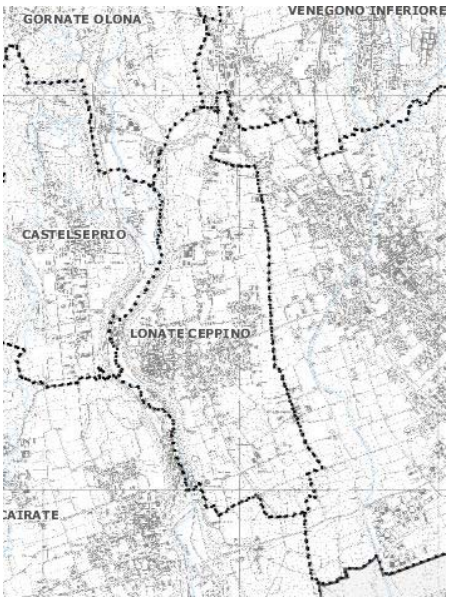
Nella Carta del rischio il territorio comunale di Lonate Ceppino è interessato da rischi connessi a fenomeni di alluvione a seguito di esondazioni del fiume Olona. Per il tratto del fiume Olona che attraversa il territorio comunale sono individuate le fasce fluviali derivanti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). La provincia di Varese ha inoltre individuato le aree inondabili del fiume Olona, attraverso uno studio di settore, che ha definito criteri diversi da quelli adottati dal PAI. Per queste fasce viene fornito un indirizzo di attenzione che dovrà essere verificato a scala comunale.

Sempre sulla carta del rischio, il territorio di Lonate Ceppino è altresì interessato, nella parte nord-ovest, per una modesta porzione di superficie, da un'area soggetta a RIR (Rischio Incidente Rilevante) classificata come zona a rischio di lesioni reversibili, dovuta alla presenza di attività presenti nel territorio confinate di Castelseprio.



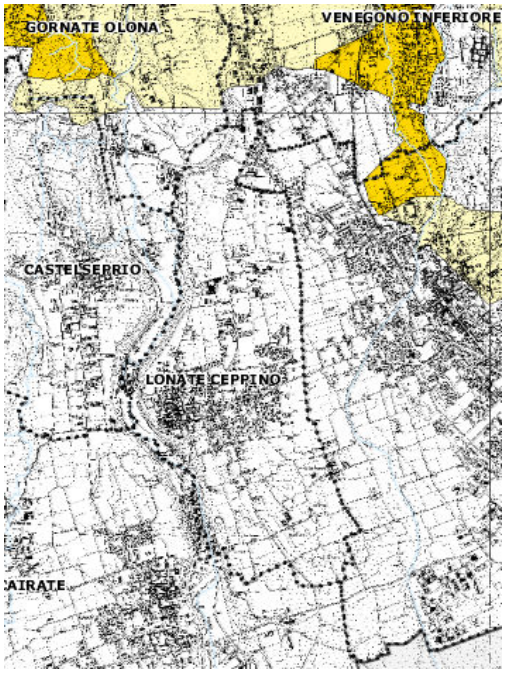
Carta censimento dissesti

Dalla Carta dei dissesti risulta che il territorio di Lonate Ceppino non è interessato da alcun fenomeno di dissesto, attivo, profondo, superficiale.



Carta delle pericolosità di frane

Dalla Carta delle pericolosità di frane non risultano presenti frane ed il territorio è classificato a pericolosità nulla.



Legenda

Nella presente tavola sono riportate tutte le tipologie di frana con esclusione delle frane di crollo per le quali vedasi tavola specifica.

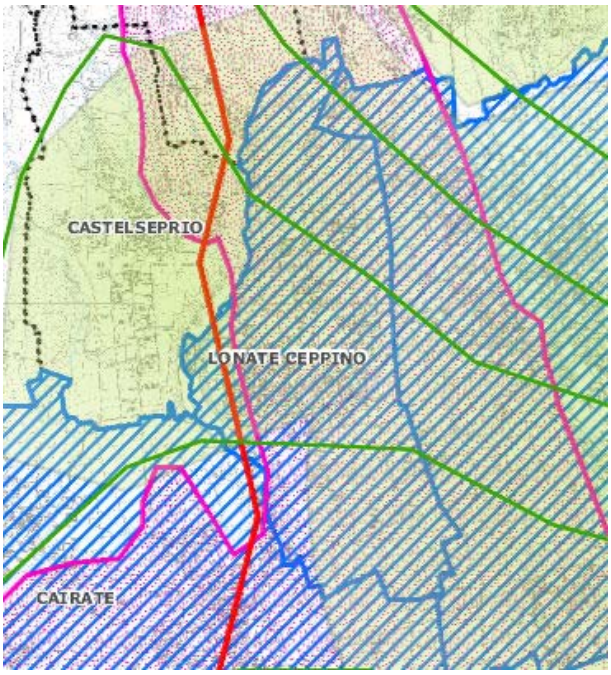
Pericolosità finale

- Pericolosità molto bassa o nulla
- Pericolosità bassa
- Pericolosità media
- Pericolosità alta

Carta tutela delle risorse idriche

Nella Carta della tutela delle risorse idriche si evidenzia che il territorio comunale rientra tra nel settore 2 Tradate tra i settore di caratteriste idrogeologiche omogenee identificati dalla Regione Lombardia nel PTUA (Piano Tutela delle Acque). Il territorio è ricompreso totalmente in Area di riserva integrative (PTUA Regione Lombardia). Parte della superficie territoriale (per una modesta porzione) e altresì compresa in una zona definita Area di ricarica degli acquiferi profondi (PTUA regione Lombardia) per la restante parte in Area di riserva provinciale (proposta dal PTCP) .

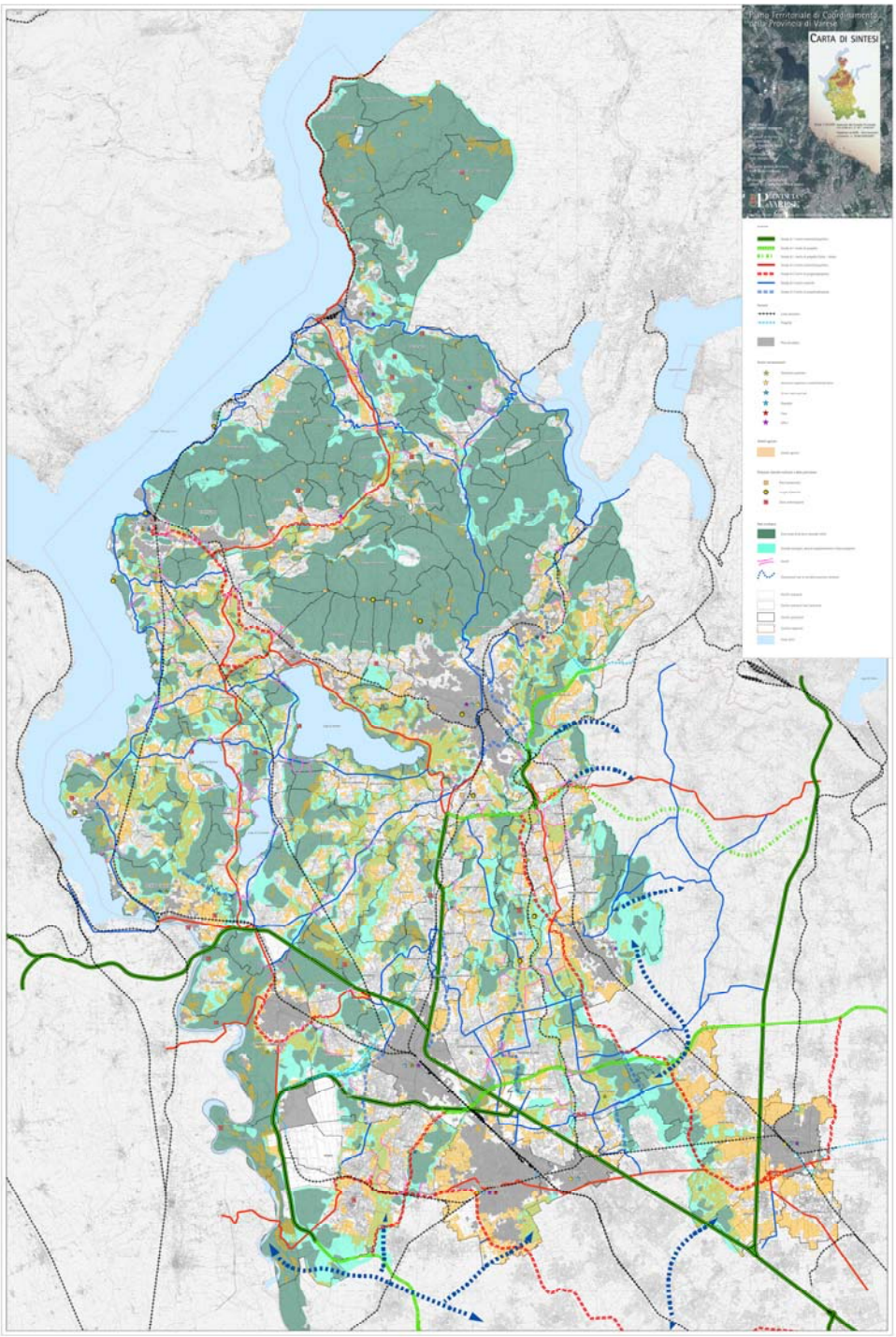
Compito del Comune è quello di identificare con precisione le "Aree di Riserva" e definire i regimi di tutela più adatti che dovranno essere adottati secondo indirizzi e del PTCP e del PTUA e della normativa in tema di aree di salvaguardia (DGR 6645/2001).



Legenda

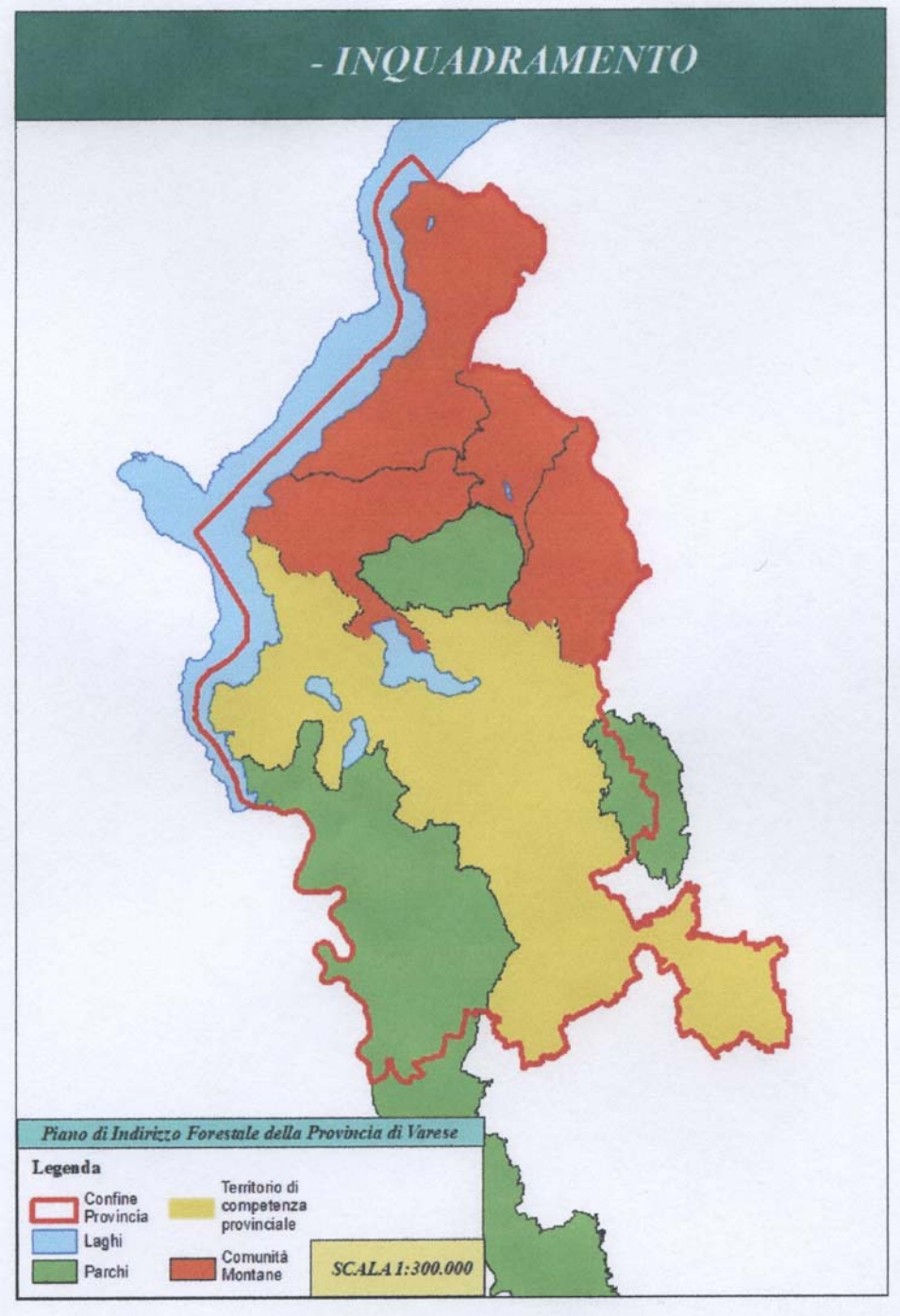
- Isofreatiche - marzo 2003 (fonte dati: PTUA)
- 1... Settori aventi caratteristiche idrogeologiche omogenee (fonte dati: PTUA)
- Aree di ricarica degli acquiferi profondi (PTUA Regione Lombardia)
- Aree di riserva integrative (PTUA Regione Lombardia)
- Aree di riserva provinciale (Proposta PTCP)

La carta di Sintesi



2.4 INDIRIZZI DEL P.I.F. DELLA PROVINCIA DI VARESE

La provincia di Varese si è dotata di un Piano di Indirizzo Forestale, che ha come finalità l'approfondimento delle conoscenze di intervento su quelle aree del territorio provinciale esterne al perimetro di Comunità Montane, Parchi e Riserve Regionali che ai sensi della normativa forestale di cui alla L.r. n° 31/2008 sono di competenza provinciale.



Con questo strumento la Provincia delinea "gli obiettivi di sviluppo del settore silvopastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche", Il P.I.F. ha validità quindicennale (2011 – 2026) e la sua finalità "e quella di contribuire a ricercare, promuovere e sostenere una

convivenza compatibile tra ecosistema naturale ed ecosistema umano, nella reciproca salvaguardia dei diritti di mantenimento, evoluzione e sviluppo."

Gli obiettivi principali sono:

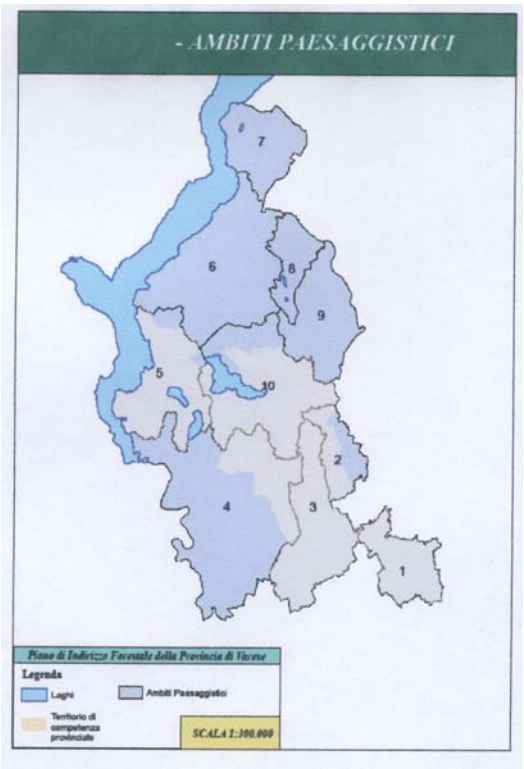
- Analisi e pianificazione del territorio boscato;
- Definizione delle linee di indirizzo per la gestione dei popolamenti forestali;
- Ipotesi di intervento, risorse necessarie e possibili fonti finanziarie;
- Raccordo e coordinamento tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale:
- Proposta di priorità di intervento nelle concessioni di contributi pubblici.

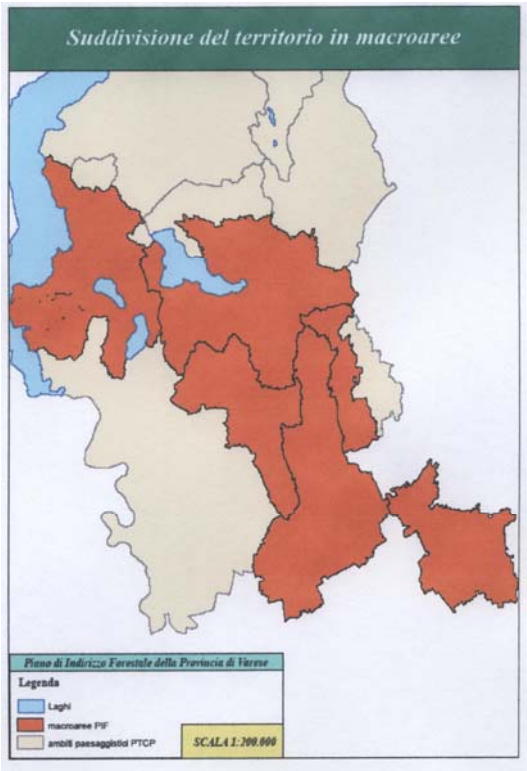
Oltre ai sopra menzionati obiettivi il P.I.F. si pone anche:

- La valorizzazione multifunzionale dei soprassuoli boscati e dei popolamenti arborei in genere;
- La proposta di scenari di sviluppo compatibili con il miglioramento della qualità ambientale;
- La conservazione, la tutela e il ripristino degli ecosistemi naturali di valenza provinciale;
- Il censimento, la classificazione e il miglioramento della viabilità silvo pastorale.

Anche per il P.I.F. (come per il PTCP), la lettura dei sistemi del paesaggio avviene attraverso l'individuazione di ambiti territoriali caratterizzati da peculiari caratteri fisici, fisioniomici e storici-culturali omogenei che consentono la suddivisione del territorio in macroaree. La coincidenza delle macroaree (PIF) e degli ambiti paesaggistici (PTCP) testimonia il concetto di bosco come elemento del paesaggio.

La macroarea è un elemento fondante sia per gli indirizzi di gestione che per gli indirizzi progettuali; le azioni previste dal PIF in ogni singola macroarea sono compatibili con gli indirizzi di gestionali previsti dal PTCP per ogni singolo ambito paesaggistico. La macroarea costituisce anche la base per la determinazione dell'indice di boscosità, rapporto tra superficie forestale e superficie complessiva della macroarea, indice che serve per la determinazione del rapporto di compensazione in caso di trasformazione forestale.





Il comune di Lonate Ceppino è compreso nella *MACROAREA 3* " IL MEDIO OLONA"

L'area racchiusa nella macroarea 3, che partendo dalla colline moreniche di Castiglione Olona arriva alle piane di Busto Arsizio seguendo il corso del Medio Olona, si presenta come territorio molto variegato, sia dal punto di vista paesaggistico, sia da quello dell'uso del suolo. Per quanto riguarda l'aspetto forestale invece, rimane invariato mantenendo un unico filo conduttore che è il fiume Olona.

Gli aspetti presenti sul lungo-fiume sono alquanto diversi, si passa da uno stato di naturalità ad uno più agricolo fino ad arrivare ad uno stato industriale e ex industriale.

L'area da un punto di vista forestale si presenta omogenea dominata da robinieti misti, lungo le sponde dell'Olona si riscontrano dei rimboschimenti di latifoglie.

Il sistema verde d'ambito è fortemente caratterizzato dal funzioni connesse con il fiume Olona, tra queste prevalgono quella protettiva, di salubrità ambientale, paesaggistica.

I boschi, le formazioni forestali minori, le siepi ed i filari, dovranno essere considerati come elementi di infrastrutturazione. Si dovrà continuare nel recupero ambientale del fiume Olona e delle sue sponde, dovranno pure essere salvaguardare le aree in prossimità di torrenti, si dovrà completare il recupero ed una riqualificazione ecologico-paesistica dei corsi d'acqua e delle relative sponde.

Al fine di poter prevedere interventi compensativi differenziati per l'intero territorio provinciale il P.I.F. ha previsto un "coefficiente di boscosità" a livello di ogni singolo comune. Questo coefficiente

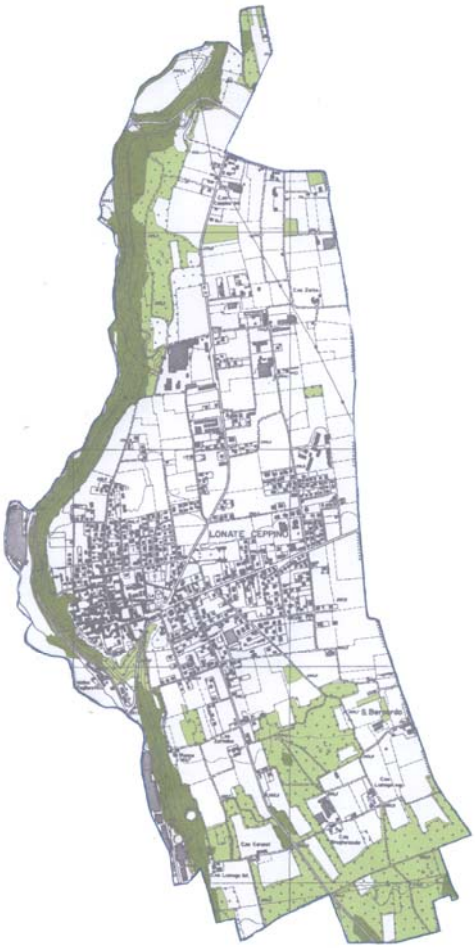
è il risultato del rapporto tra le superficie coperta da bosco e la superficie totale del territorio comunale.

A seguito di questa indagine (elaborazione) i comuni della provincia sono stati raggruppati in tre grandi classi :

- Aree ad elevato coefficiente di boscosità con indice superiore al 40%
- Aree a medio coefficiente di boscosità con indice compreso tra 15% e 40%
- Aree a medio coefficiente di boscosità con indice inferiore a 15% .

Nelle tabelle allegate al Piano Forestale relativamente alla classificazione di cui sopra si riscontra che il comune di Lonate Ceppino è compreso nell'area definita a *medio coefficiente di boscosità* con i seguenti dati :

Superficie comunale (ha)	Area boscata (ha)	Indice di boscosità %	Boschi trasformabili totali (ha)
483,07	124,55	25,78 %	2,49



Legenda

Rapporti di compensazione

Comuni a basso indice di boscosità
- 1:2
- 1:3
- 1:4

Comuni a medio indice di boscosità
- 1:1,5
- 1:2
- 1:3

Comuni a elevato indice di boscosità
- 1:1
- 1:1,5
- 1:2

INDICE DI BOSCOSITA' COMUNALE	VALORE MULTIFUNZIONALE	RAPPORTO DI COMPENSAZIONE	COSTO DEL SUOLO (VAM)
BASSO (I.B. <=15%)	BASSO	1:2	Seminativo (non irriguo)
	MEDIO	1:3	
	ALTO	1:4	
MEDIO (15%<I.B.<=40%)	BASSO	1:1,5	Seminativo (non irriguo)
	MEDIO	1:2	
	ALTO	1:3	
ALTO (I.B.>40%)	BASSO	1:1	Bosco ceduo
	MEDIO	1:1,5	
	ALTO	1:2	

Come si evince dalla Tav.10 G - Carta dei rapporti di compensazione - del P.I.F. il territorio comunale di Lonate Ceppino è definito Comune a medio indice di boscosità e presenta indici di compensazione che variano tra 1:1,5 e 1:3 .

I Piani Comunali devono essere redatti in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale ed il P.G.T. deve recepire le previsioni del P.I.F. . Le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco previste nel Piano Forestale sono prevalenti sui contenuti e sugli atti di pianificazione locale. E tuttavia ammessa la possibilità di apportare miglioramenti e/o rettifiche, precisazioni, relative al passaggio tra le diverse scale di pianificazione quella provinciale e quella comunale.
Poiché anche i boschi sono considerati "aree agricole" la loro individuazione effettuata nell'ambito del P.I.F., produce gli effetti di cui al comma 5 dell'art. 15 della L.R. 12/2005; pertanto la definizione di norme per la tutela e la valorizzazione non è demandata ai comuni ma è propria del P.I.F. .
Così come stabilito dalla normativa del P.I.F., il P.G.T. nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e negli indirizzi del Documento di Piano riporteranno i contenuti relativi alle "DISPOSIZIONI CONCERNENTI I BOSCHI" di cui al titolo III delle N.T.A. del P.I.F. .

Il Piano di Governo del Territorio recepisce le disposizione del Piano di Indirizzo Forestale sia per quanto riguarda la normativa sia per quanto riguarda i principi ispiratori generali: riconoscimento del valore del valore territoriale e culturale del bosco, riconoscimento di un sistema verde territoriale interconnesso con il territorio, composto non solo dalle formazioni forestali ma anche da strutture minori come filari, siepi, fasce boscate, ripe, ecc…..
Il P.G.T. verrà redatto in coerenza con i contenuti del P.I.F. , della Rete Natura 2000 , della Rete Ecologica e della trasformazione dei boschi ai fini urbanistici, salvaguardando e valorizzando i valori paesistico ambientali ed ecologici del territorio.

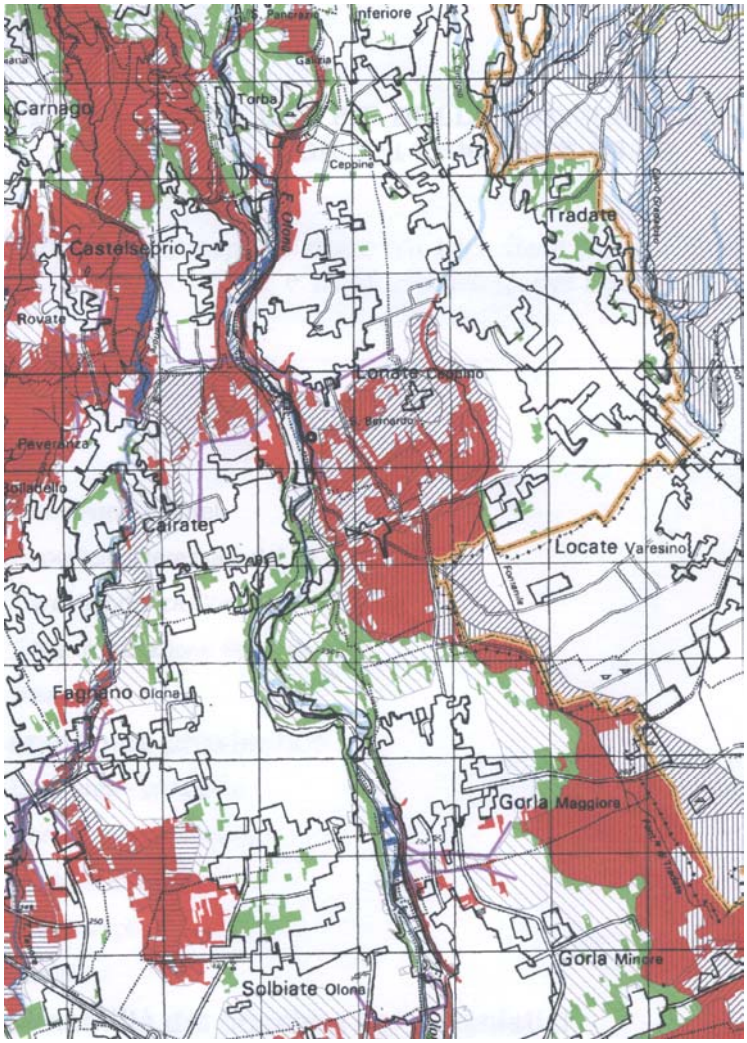


TAVOLA 1 - Sovrapposizione tra aree Rete Natura 2000, Rete ecologica e trasformabilità dei boschi

Legend

- Monumenti_naturali
- Superficie interessata dal P.I.F.
- Siti di Imprtanza Comunitaria
- Zone di Protezione Speciale
- Riserve

Rete ecologica provinciale

- Core area - principale
- Core area - secondaria
- Completamento
- Zona tampone
- Varchi

Trasformabilità dei boschi a fini urbanistici

- Boschi non trasformabili a fini urb (PAI, Riserve,Rete Natura2000)
- Boschi non trasformabili a fini urbanistici
- Superficie boscata

2.5 VINCOLI AEROPORTUALI

Il territorio del Comune di Lonate risulta parzialmente interessato (nell'area sud-ovest) da vincoli correlati alle operazioni di volo svolte nell'aeroporto di Malpensa.

In particolare esso viene raggiunto dalla "superficie orizzontale esterna", che impone di limitare l'altezza di edifici ed altri manufatti al di sotto dei 355,57 m s.l.m. (eventuali eccezioni richiedono specifiche valutazioni da parte ENAC/ENAV e, qualora fossero consentite, dovranno essere segnalate in accordo con quanto previsto dalla regolamentazione vigente, poiché costituiscono un potenziale ostacolo alla navigazione arera).

Sulla base di quanto disposto da ENAC con la nota n. 22164/dirgen/cap del 30.03.10 trasmessa alla società di Gestione Aeroportuale, nell'area interessata dall'impronta sul territorio della "superficie orizzontale esterna" non risulta inoltre consentita la realizzazione di discariche o di altri insediamenti che potrebbero attrarre avifauna (impianti di depurazione, laghetti e bacini d'acqua artificiali, produzioni di acquicoltura; piantagioni, allevamenti o industrie che possano produrre tale fenomeno).
Per la valutazione dell'accettabilità di discariche e di altri impianti, attività o piantagioni attrattive di avifauna si dovrà fare riferimento alle seguenti "linee guida" pubblicate nel sito internet di ENAC (www.enac.gov.it):

- "linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale"
- Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti".

Nell'area in esame una specifica valutazione da parte dell'ENAC viene richiesta anche per l'eventuale installazione di impianti eolici.

2.6 IL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL RILE – TENORE – OLONA (R.T.O.)

Un altro elemento di notevole importanza per il territorio di Lonate Ceppino è la presenza di un Parco sovracomunale che si sviluppa intorno a tre corsi d'acqua il torrente Rile, il torrente Tenore ed il fiume Olona . Questa vasta area protetta, ricca di luoghi di rilevanza storica e culturale, caratterizzata da estesi terrazzamenti di origine fluvio-glaciali (detti pianali morenici) posizionata, per una superficie di circa 16 Km^2, lungo il tratto intermedio della valle dell'Olona è stata "posta sotto salvaguardia" mediante la creazione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) denominato "Parco Rile Tenore Olona meglio conosciuto come R.T.O..
Il P.L.I.S. Rile Tenore Olona è stato istituito nell'anno 2006 dalla provincia di Varese con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 46, ai sensi della Legge Regionale n° 86 / 93, e viene gestito dai comuni interessati attraverso una convenzione di gestione. I comuni che fanno parte del Parco R.T.O. sono :
Carnago, Caronno Varesino, Castelseprio, Castiglione Olona, Gazzola Schianno, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Morazzone.

La "ricostruzione ambientale" del territorio, l'individuazione e salvaguardia dei valori paesistico – ambientali di interesse sovracomunale, in rapporto al contesto urbanistico e naturale, sono le caratteristiche principali dei Parchi Locali d'Interesse Sovracomunale. A differenza di altri Parchi i P.L.I.S. non vengono istituiti per volontà di Enti superiori Stato e Regione, (non sono cioè "calati dall'alto), ma vengono stabiliti nei confini negli interventi e nei regolamenti dai singoli comuni. I vincoli urbanistici/territoriali posti dai P.L.I.S. hanno valenza esclusivamente comunale e sono legati alle norme degli strumenti urbanistici dei singoli comuni.
Gli obiettivi strategici del P.L.I.S. Rile Tenore Olona sono:

- conservare e valorizzare l'impianto paesistico-ambientale;
- conservare e valorizzare il patrimonio storico-culturale;
- conservare il patrimonio agro-forestale;
- conservare e valorizzare il patrimonio faunistico
- realizzare una rete ecologica a scala sovracomunale;
- aumentare la biodiversità
- incentivare la fruizione del parco con l'organizzazione di iniziative per il tempo libero e manifestazioni mirate alla scoperta del parco.

Sono circa 170 gli ettari di territorio di Lonate Ceppino compresi nel Parco R.T.O., che equivalgono circa al 35,56% dell'intera superficie comunale (478 ha).

La fascia di territorio comunale facente parte dell' R.T.O. è posta lungo l'interstizio vallivo dell'Olona e in parte anche sul terrazzo fluvio-glaciale alla sinistra idrografica del fiume.

Entro tale perimetro gli interventi dovranno essere finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, in consonanza con la specifiche finalità del Parco Locale ed in accordo con gli indirizzi e norme stabilite dal Piano Pluriennale degli interventi per la gestione dell'area.

Dovrà essere garantita la conservazione dei luoghi e dei pregi ambientali, per far questo si dovranno prevedere reti differenziate di aree con diverso grado di accessibilità e definire i criteri per l'ubicazione di attrezzature per lo svago ed il tempo libero, nonché definirne la loro tipologia.

Queste aree dovranno essere posizionate in modo tale da fungere da punti nodali di interscambio tra il sistema del verde organizzato ed il tessuto insediativo ed infrastrutturale circostante, assumendo un ruolo di ricucitura tra parco e territorio circostante.

2.7 IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL FIUME PO (P.A.I.) – ASTA FIUME OLONA –

In ottemperanza alla normativa regionale, è stato condotto uno studio allo scopo di determinare le condizioni di rischio idraulico, lungo l'asta del Fiume Olona, quindi compresa anche l'area all'interno del territorio comunale di Lonate Ceppino.

Lo studio che si è articolato in 6 fasi (1 delimitazione del bacino idrografico del corso d'acqua in base all'andamento orografico del territorio; 2 determinazione del regime pluviometrico proprio dell'area, attraverso l'analisi dei dati disponibili, integrati con le notizie storiche, e creazione di un modello di previsione degli eventi di pioggia più intensi; 3 calcolo della portata di piena, mediante definizione di un modello di trasformazione degli afflussi meteorici in portate; 4 caratterizzazione geometrica e topografica dell'alveo, attraverso un'apposita campagna di rilievi topografici; 5 determinazione delle fasce di potenziale esondazione, tramite individuazione delle condizioni a valle e calcolo a ritroso dei livelli idrici raggiunti nelle sezione di monte; 6 caratterizzazione, almeno qualitativa, del grado di rischio potenziale per le attività antropiche previste nell'area di futura lottizzazione, sulla base delle analisi condotte), è finalizzato all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai disposti del P.A.I. .

In base alle dettagliate analisi idrologiche ed idrauliche effettuate, valutate le condizioni di rischio emerse, sono state identificate alcune aree in cui è utile porre alcune limitazioni d'uso, al fine di contenere entro livelli accettabili le condizioni di rischio.

Il bacino considerato nello studio, è di circa 138 Km^2 ed ha una lunghezza di circa 27 Km, si estende dalla sorgente fino alla sezione del territorio di Lonate Ceppino. Il tratto di alveo relativo al territorio di Lonate Ceppino e di circa 4 Km.

In base a quanto indicato dalla D.G.R. n° 7/7365 dell' 11/12/2001("attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrologico del bacino del fiume Po – PAI –") l'asta del fiume Olona è stata suddivisa in "classi di rischio".

In base a quanto stabilito dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali, a ridosso delle aree fluviali vengono individuate 3 tipologie di aree denominate:

- Fascia di deflusso della piena (fascia "A")
- Fascia di esondazione (fascia "B")
- Fascia di inondazione per piena catastrofica (fascia "C").

La fascia "A" definisce la porzione di alveo che è sede prevalente per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è composta dall'insieme delle forme fluviali normalmente abbandonate ma riattivabili durante gli stati di piena.

La fascia "B" definisce la porzione di alveo che esterna alla precedente fascia "A" è interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento.

La fascia “C” definisce la porzione di territorio esterna alla fascia “B”, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quello di riferimento.

Nella cartografia del Piano Idrologico, i limiti della fascia “A” e Fascia “B”, vengono evidenziati con la dicitura “di progetto” nel caso in cui essi si identifichino con il perimetro di nuove opere idrauliche di futura costruzione.

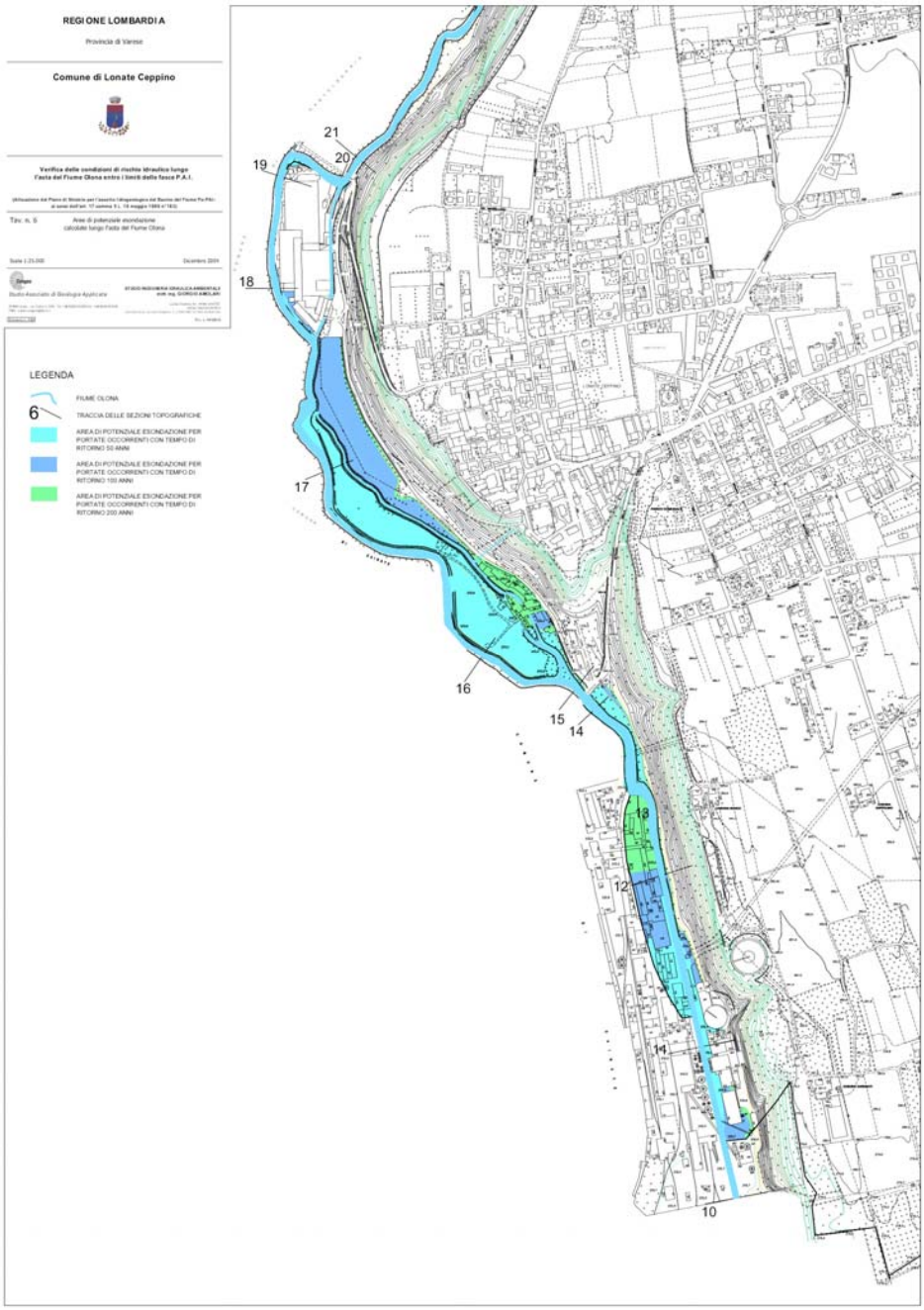
Le porzioni di territorio definite dalle relative fasce fluviali (“A” – “B” – “C”) devono essere individuate nella cartografia del P.G.T. . In queste zone si applicherà la normativa prevista dal P.A.I. per le relative fasce di appartenenza. Le porzioni di territorio compreso fra il ”limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C” ed il limite esterno della “Fascia C”, in futuro interessate dalla realizzazione di opere infrastrutturali volte alla mitigazione del rischio idraulico locale, è delegata ai comuni la facoltà di definire linee guida per l’uso del territorio, previa definizione dettagliata delle condizioni di rischio attuali, valevoli sino alla ultimazione delle opere previste.

La Delibera Regionale propone anche una suddivisione in quattro classi della classificazione del rischio.
Le classi di rischio sono:

-	***R1***	***moderato***	sono possibili danni sociali ed economici marginali
-	***R2***	***medio***	sono possibili danni minori agli edifici ed alle infrastrutture che non pregiudichino l’incolumità delle persone, l’agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio- economiche
-	***R3***	***elevato***	sono possibili problemi per l’incolumità delle persone, danni agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli edifici stessi e l’interruzione delle attività socio-economiche; danni al patrimonio culturale
-	***R4***	***molto elevato***	sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici ed alle infrastrutture; danni al patrimonio culturale.

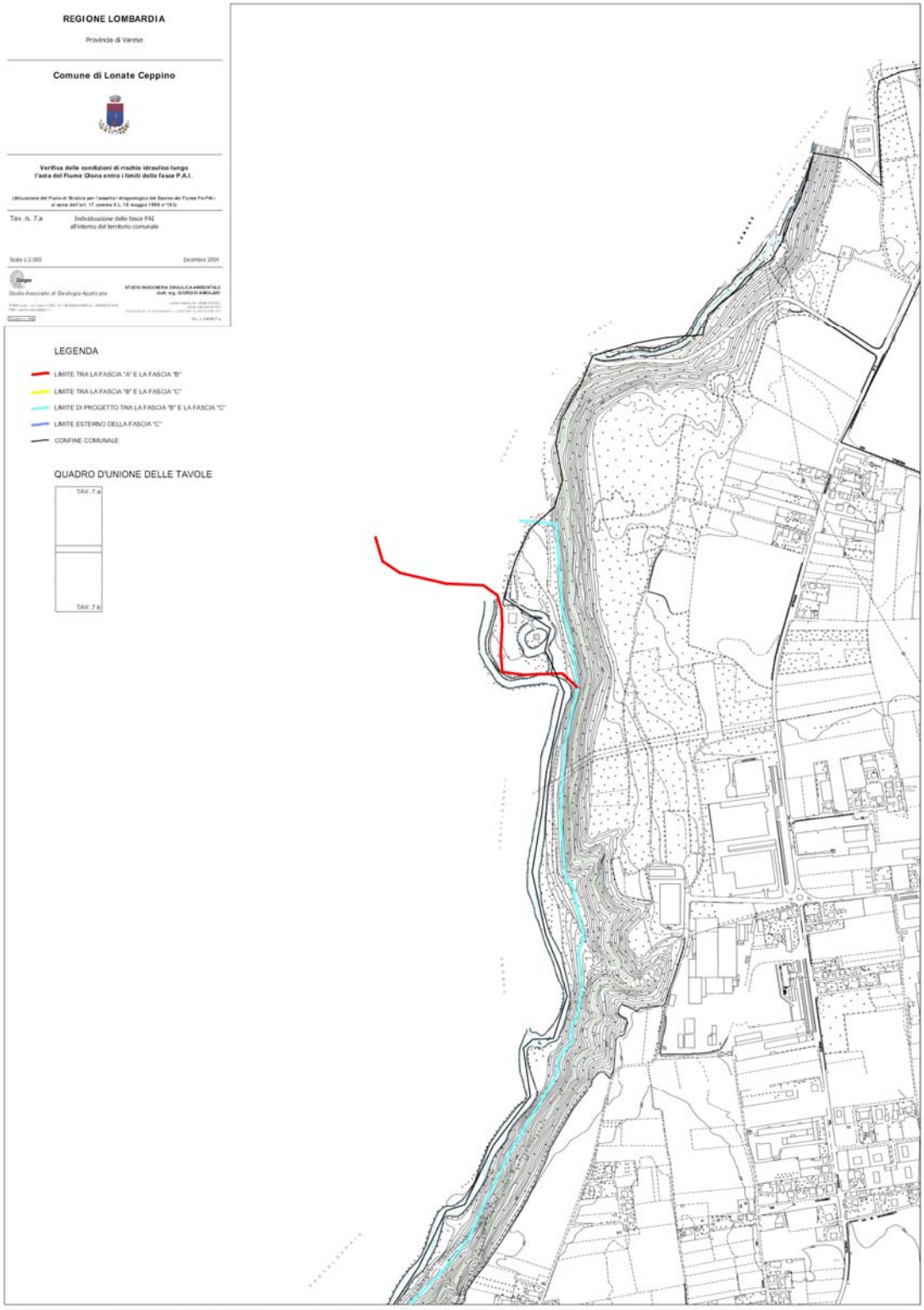
La tavola 6 dello studio PAI " Aree di potenziale esondazione calcolate lungo l'asta del fiume Olona" evidenzia che nel territorio di Lonate Ceppino sono presenti:

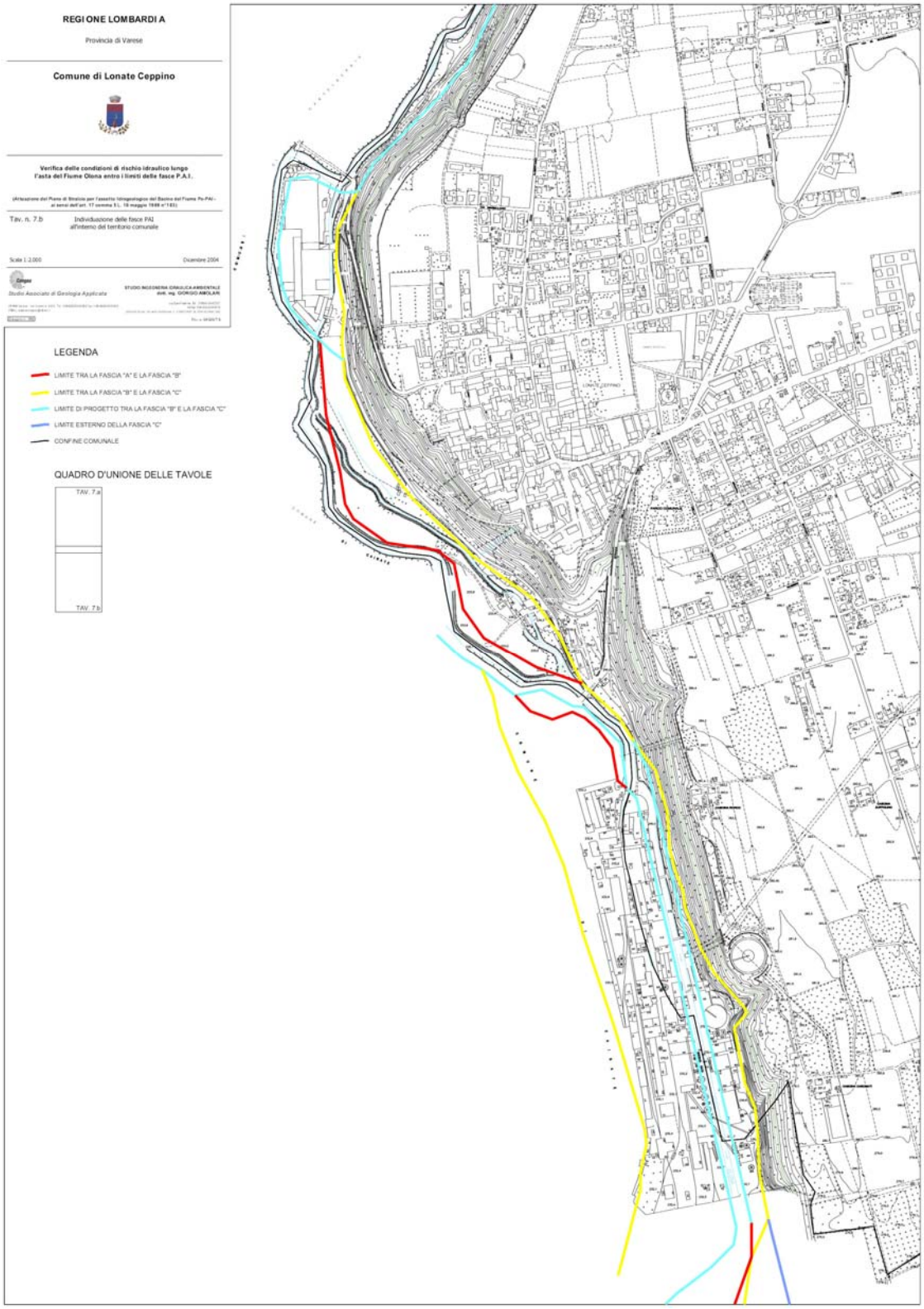
- aree di potenziale esondazione per portate occorrenti con tempo di ritorno di 50 anni ;
- aree di potenziale esondazione per portate occorrenti con tempo di ritorno di 100 anni ;
- aree di potenziale esondazione per portate occorrenti con tempo di ritorno di 200 anni .



Le tavole 7a e 7b dello studio PAI "Individuazione delle fasce PAI all'interno del territorio comunale" evidenzia che il territorio di Lonate Ceppino è interessato da:

- Fascia A
- Fascia B
- Fascia C

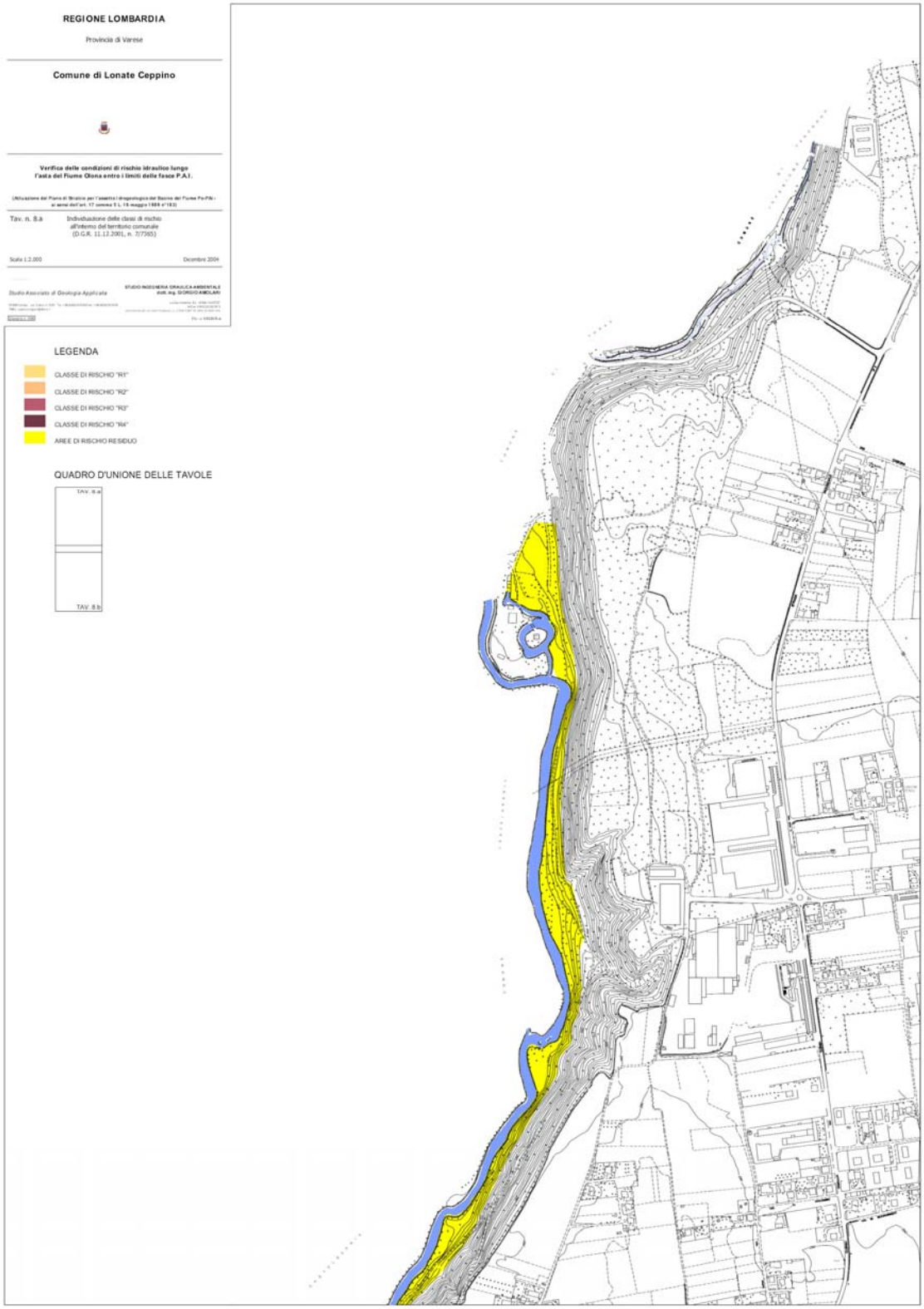


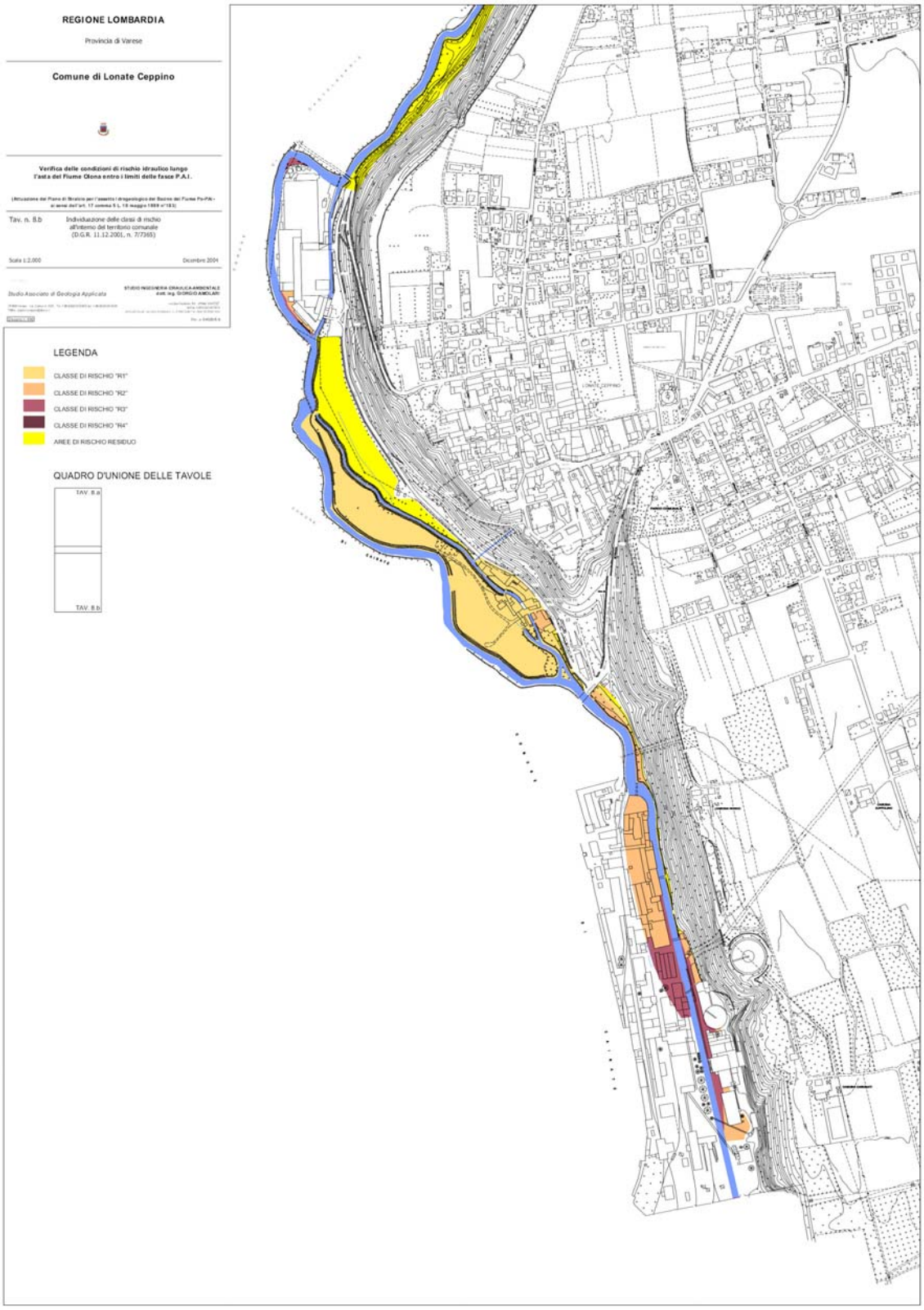


Le tavole 8a e 8b dello studio PAI "Individuazione delle classi di rischio all'interno del territorio comunale DGR n° 7/7365 del 11/12/2001" evidenzia che il territorio di Lonate Ceppino è interessato dalla classi di rischio:

- R1 moderato
- R2 medio
- R3 elevato
- Ed aree di rischio residuo

Si evidenzia la mancanza di aree classificate nella classe di rischio R4 (molto elevato).




REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Varese
Comune di Lonate Ceppino
Verifica delle condizioni di rischio idraulico lungo l'asta del Fiume Olona entro i limiti delle fasce P.A.I.
Tav. n. 8.b
Individuazione delle classi di rischio all'interno del territorio comunale (D.G.R. 11.12.2001, n. 7/7365)
Scala 1:2.000
Dicembre 2004
Studio Associato di Geologia Applicata
STUDIO INGEGNERIA IDRAULICA AMBIENTALE dott. ing. SORGO AMOLAR
LEGENDA
CLASSE DI RISCHIO "R1"
CLASSE DI RISCHIO "R2"
CLASSE DI RISCHIO "R3"
CLASSE DI RISCHIO "R4"
AREE DI RISCHIO RESIDUO
QUADRO D'UNIONE DELLE TAVOLE
TAV. 8.a
TAV. 8.b

2.8 IL PROCESSO PARTECIPATIVO DEI CITTADINI

Come già accennato in precedenza, l'Amministrazione Comunale aderendo alla via partecipativa, prima dell'avvio del procedimento, a promosso la progettazione partecipata del P. G. T., invitando , i cittadini ad inoltrare proposte contributi e/o suggerimenti al fine arrivare alla redazione di un documento contenente scelte urbanistiche il più possibile partecipate.
Durante questa fase prevista in un arco temporale decisamente ampio sono pervenute all'Amministrazione Comunale svariate richieste richieste.
Successivamente si è deciso di comune accordo con l'amministrazione Comunale di valutare qualsiasi istanza, osservazione, suggerimento, contributo, che fosse pervenuta sino alla redazione del documento di Piano, promuovendo al tempo stesso incontri con i cittadini, al fine di pervenire a soluzioni il più possibile condivise con la cittadinanza che potessero risolvere le problematiche emerse e nel contempo contribuissero al raggiungimento degli gli obiettivi generali e particolari che il Piano di Governo del Territorio si è dato.
Dall'analisi delle "richieste" inoltrate si è riscontrato che la quasi totalità dei documenti pervenuti non hanno contribuito a definire particolari strategie di sviluppo e gestione del territorio. Le istanze contengono, per la maggior parte, richieste da parte di privati cittadini, relativamente all'inserimento di terreni, in aree o ambiti con possibilità edificatoria.
Tutte le istanze pervenute sono state valutate puntualmente e riportate sulla mappa di Lonate Ceppino, questa azione ha permesso di poter valutarle in modo puntuale ed attento tenendo in debita considerazione i vari e numerosi vincoli presenti sul territorio che comportino limitazioni alle trasformazioni urbanistiche, posti sia da enti comunali che sovracomunali.

Le istanze pervenute sono depositate agli atti ed identificate in apposita Tavola grafica riassuntiva A7

2.9 STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Lonate Ceppino è, come nella stragrande maggioranza dei comuni lombardi, il Piano Regolatore Generale.
L'attuale P.R.G. deriva dallo strumento di pianificazione approvato il 06. 08. 1998 con atto deliberativo G.R.L. n° 38022 e successivamente aggiornato e modificato nelle primitive previsioni dalle varianti effettuate negli anni 1999 pubblicata sul B.U.R.L. n° 38 del 22. 09. 1999 e anno 2000 pubblicata sul B.U.R.L. n° 18 del 03. 05. 2000.
Nonché ulteriormente modificato con le seguenti varianti:

- variante n° 4 (ampliamento zona rispetto cimiteriale e zona F) pubblicata sul B.U.R.L. n° 2 del 02. 01. 2000;
- variante n° 5 anno 2002 pubblicata sul B.U.R.L. n° 5 del 30. 01. 2002 ;
- variante n° 6 (approvazione P.A. n° 4) pubblicata sul B.U.R.L. n° 18 del 30. 04. 2003;
- variante n° 7 (recupero Centro Storico) pubblicata sul B.U.R.L. n° 18 del 30. 04. 2003;
- variante (rettifica comparto 60) pubblicata sul B.U.R.L. n° 15 del 07. 04. 2004:
- variante per revoca variante n° 4 Delibera C.C. n° 46 del 21. 09. 2006;
- variante n° 8 Delibera C.C. n° 55 del 26. 10. 2006;
- variante n° 9 pubblicata sul B.U.R.L. n° 34 del 22. 08. 2007;
- variante (perimetrazione aree facenti parte del P.L.I.S. Rile –Tenore- Olona) Delibera C.C. n° 54 del 14. 12. 2007;
- variante (realizzazione centro di raccolta R.S.U. via Franklin) Delibera C.C. n° 39 del 17. 07. 2008;
- variante (ridelimitazione fascia rispetto pozzi) Delibera C.C. n° 46 del 29. 09. 2008;
- variante (Recupero Centro Storico) Delibera C.C. n° 22 del 26. 03. 2009;
- variante (aree per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico per insediamenti residenziali) Delibera C.C. n° 59 del 26. 11. 2009.

Dalla relazione accompagnatoria del Piano Regolatore Generale, si legge che lo stesso è stato redatto per una *capacità insediativa teorica* (determinata secondo le prescrizioni previste dalla normativa vigente all'epoca -L.R. 51/75-) pari a 8.350 abitanti, (poi rettificato in 8.656 a seguito di verifica controdeduzioni alle osservazioni), questo dato è da ritenersi puramente teorico. Infatti partendo da una popolazione esistente pari a 3.630 abitanti (dato anno 1992) ed applicando in modo rigoroso la metodologia di calcolo prevista dalla Legge Regionale,(vigente all'epoca) si arriva alla determinazione del valore sopra esposto (8.350 abitanti); in realtà, da una lettura più approfondita della relazione di accompagnamento al P.R.G., si riscontra che la *capacità insediativa*

reale è pari a 5.061 abitanti, con un dimensionamento di volumetria aggiuntiva di circa 230.000 / 240.000 m^3 .

Da una verifica sulla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza, i cosidetti standard urbanistici, condotta prima della redazione del P.R.G. si è riscontrato un deficit di superficie, infatti risultavano presenti standard per 61.724 m^2 pari a 17 m^2/ab contro i minimi stabiliti dalla Legge Regionale in 26,50 m^2/ab.. Il P.R.G. ha così dovuto reperire sul territorio una quantità non indifferente di aree a destinazione pubblica (oltre 224.000 m^2 poi salite a 230.093 m^2) per far fronte, oltre che al notevole fabbisogno arretrato di superficie a standard, anche alle nuove necessità previste per le espansioni proposte, attestando così in 26,90 m^2/ab la dotazione di spazi pubblici per abitante.

A seguito delle varianti apportate allo strumento urbanistico di Lonate Ceppino negli anni successivi alla sua prima approvazione, i dati sopra riportati hanno subito alcune modifiche. Con la variante apportata nell'anno 1999 relativa sia alla revisione dei Piani Attuativi residenziali (sono stati eliminati alcuni P.A. previsti e rivisti alcuni parametri), sia all'adeguamento di aree standard, la capacità insediativa teorica del P.R.G. si è ridotta di 160 unità attestandosi ad una previsione teorica di 8.496 abitanti, mentre la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico veniva aumentata a 239.927 m^2 portando il rapporto di aree standard per abitante a 28,24 m^2/ab.

Zona A

Gli interventi effettuati negli ultimi anni nella zona "A" Centro storico, hanno riguardato soprattutto la sistemazione del patrimonio edilizio esistente. Da un'analisi condotta negli ultimi 6 anni gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria hanno riguardato un esiguo numero di edifici , in alcuni casi si è intervenuti con la sostituzione del patrimonio esistente tramite alcuni Piani di Recupero.

Zona di completamento

La zona di completamento residenziale che nell'attuale P.R.G, è contraddistinta con le sigle C1 e C2 -Zona residenziale esistente, C3 –Zona residenziale in Piano attuativo vigente e VP – Zona residenziale a verde privato, gli indici edificatori variano a seconda della sottozona di appartenenza, 1,2 m^3 / m^2 per la zona C1; 1,0 m^3 / m^2 per la zona C2 ; 0,9 m^3 / m^2 per la zona C3; 300 m^3 una tantum per la zona VP. Questa zona è stata interessata da relativi interventi di nuova edificazione prevalentemente su alcuni lotti ancora liberi e per la stragrande maggioranza dei casi le richieste edificatorie presentate hanno riguardato interventi di manutenzioni ordinaria e straordinaria e risanamento. Modesti risultano i casi di ristrutturazione e di sostituzione degli immobili esistenti. L'edificazione nella zona di completamento ha comportato la realizzazione di modeste cubature aggiuntive. una cubatura pari a mc. 15.700.

Da una verifica condotta sullo stato di attuazione dell'attuale P.R.G., per questa zona, risultano ancora alcuni lotti liberi con l'intera capacità edificatoria da sfruttare, e una consistente residua capacità edificatoria su aree già edificate.

Zona residenziale di espansione

La zona residenziale di espansione, (denominata C4) prevede la possibilità edificatoria a seguito di presentazione di Piani Urbanistici preventivi nella fattispecie Piani di Lottizzazione.

Il P.R.G. in origine prevedeva per questa zona la possibilità di realizzazione di 9 Piani Attuativi, ubicati prevalentemente a nord della strada provinciale 2bis; questi P.A. occupavano una superficie territoriale pari a m^2 97.885 ed a seguito di applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale I.t. 1,0 m^3/m^2 (I.t. 10.000 m^3/ha) si ottiene una volumetria pari a m^3 97.885.

Questi dati relativi ai Piani Attuativi sono stati modificati in conseguenza alla introduzione di alcune varianti apportate allo strumento urbanistico nel corso degli anni. Infatti il numero dei Piani è stato ridotto di 1 unità scendendo così da 9 a 8, inoltre alcuni "Ambiti urbanistici" sono stati ridimensionati nella superficie e/o riperimetrati, ed è stato altresì variato, in diminuzione, l'indice di edificabilità territoriale (I.t.) passando dal primitivo 1,0 m^3/m^2 all'attuale 0,9 m^3/m^2 (10.000 m^3/ha all'attuale 9.000 m^3/ha).

A seguito di queste variazioni la superficie territoriale occupata dagli 8 Piani Attuativi è pari a m^2 81.305 che produce una capacità edificatoria pari a 75.136 m^3. Quasi tutte queste aree, dal 1998 ad oggi ,sono state oggetto di progettazione urbanistica con fini edificatori, di queste solo una parte è stata attuata, da una verifica risulta che è stata realizzata o in fase di realizzazione circa il 58 % della volumetria prevista per la zona C4.

Alcuni di questi ambiti, sono stati già interamente edificati, pertanto sono da considerarsi conclusi (PA 1; PA 4; PA 8), altri sono in corso di realizzazione (PA 7; PA 14), altri ancora hanno concluso l'iter procedurale, hanno già sottoscritto con l'Amministrazione Comunale la convenzione urbanistica e sono in attesa di ottenimento del titolo edificatorio (PA 6a;), per alcuni invece non è stata presentata richiesta edificatoria (PA 2; PA 6b) o non è stata approvata la proposta progettuale (PA 5).

Si fa presente che il Piano Attuativo 6 è stato oggetto di variante urbanistica, a seguito della quale, l'originaria perimetrazione è stata suddivisa in due parti, dando vita a due distinti Piani Attuativi definiti con le sigle PA 6a e PA 6b.

Più dettagliatamente i Piani conclusi hanno interessato una superficie totale pari a m^2 25.905 (PA 1 m^2 4.180; PA 4 m^2 8.950; PA 8 m^2 12.775) ed hanno prodotto una volumetria pari a m^3 24.592 (PA 1 m^2 3.762; PA 4 m^2 8.055; PA 8 m^2 12.775).

I Piani in fase di realizzazione occupano una superficie di m^2 14.750 (PA 7 m^2 5.570; PA 14 m^2 9.180) ed una volta conclusi produrranno una volumetria m^3 13.275 (PA 7 m^2 5.013; PA 14 m^2 8.262).
Il Piano già convenzionato ed in fase di prossima attuazione (PA 6°) occuperà una superficie di 6.835 m^2 per una volumetria di 6.835 m^3.
Pertanto degli 81.305 m^2 corrispondenti a 75.136 m^3 previsti dal P.R.G. sono stati attuati o in fase di attuazione 47.490 m^2 per una volumetria di 44.702 m^3 rimangono ancora da attuare 33.815 m^2 e 30.343 m^3.
Per molti di questi Piani si è deciso di procedere alla monetizzazione di parte degli standard.

La zona produttiva

Il P.R.G. individua due grandi zone destinate alle attività produttive, la prima di dimensioni più modeste è ubicata nella valle dell'olona a ridosso del fiume ed è quella di più storicamente attestata formazione, la seconda di dimensioni molto più consistenti è ubicata nella parte nord del territorio per buona parte a ridosso della strada provinciale che attraversa con andamento nord-sud il territorio di Lonate Ceppino.
Queste due zone sono quasi completamente edificate, fanno eccezione alcuni lotti di modeste ubicati nella zona industriale posta a nord.

Le aree pubbliche

Buona parte delle aree individuate, dal P.R.G., come aree standard, sono rimaste tali solo sulla carta in quanto non si è potuto procedere per svariati motivi, alla loro acquisizione al patrimonio comunale e pertanto non sono disponibili per un uso pubblico.
Per quanto riguarda le aree standard attualmente di proprietà comunale e pertanto immediatamente fruibili, si evidenzia una disponibilità di una superficie complessiva pari a mq. 121.362, di questi mq. 102.938 sono le aree che ospitano i servizi. Municipio, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I° grado, biblioteca, ambulatori, cimitero, oratori, attività sportive, giardini ecc..., sono prevalentemente accorpate in ampi complessi: quello che ospita la sede comunale con i vari servizi amministrativi ed un grande giardino pubblico; il nucleo che ospita la chiesa i luoghi di culto e l'oratorio e la scuola materna; quello della biblioteca, della scuola seconda di I° grado e sedi di associazioni; il nucleo della scuola primaria "Martiri della resistenza" il centro sportivo, la palestra, il campo sportivo, e sedi di volontariato; il cimitero; la scuola primaria "De Amicis"; la piazzola ecologica; il nuovo asilo nido. Le rimanenti aree aventi una superficie pari a 18.424 mq. sono adibite e destinate al parcheggio pubblico. Queste aree sono prevalentemente localizzate in zone di recente edificazione, mentre la zona centrale del paese e le espansioni poste a nord del nucleo antico risentono molto della mancanza di aree di sosta.

2.10 ATTIVITÀ EDILIZIA 2005 – 2010

Da una verifica effettuata sulle pratiche edilizie presentate ai competenti uffici comunali nel corso degli ultimi 6 anni (periodo 2005 – 2010) si nota un calo piuttosto consistente dell'attività edilizia, infatti si passa dalle 156 – 176 pratiche presentate negli anni 2005 – 2006 alle 111 presentate nell'anno 2010, con un decremento di circa 30%.

Nel periodo preso in esame gli interventi di nuova costruzione si sono mantenuti pressochè costanti negli anni 2005 – 2006 – 2007 con rispettivamente 17 – 20 – 18 richieste interventi , per poi subire un brusco calo negli anni 2008 – 2009 (7 e 9 richieste) e risalire a 17 nell'ultimo anno monitorato.

Esigui e quasi del tutto ininfluenti risultano invece gli interventi di ristrutturazione compiuti nel periodo valutato, (7 nel 2005; 9 nel 2006; 4 nel 2007; 2 nel 2008; 4 nel 2009; 4 nel 2010) questa modalità di intervento ha avuto una incidenza percentuale che varia da un massimo del 5,11% ad un minimo del 1,75% con una media del 3,43%.

Per la stragrande maggioranza le richieste hanno riguardato interventi così detti minori (manutenzioni ordinarie, straordinarie, risanamenti), se osserviamo i dati in nostro possesso notiamo che questi interventi hanno riguardato circa 86 % delle richieste, con picchi fino al 92 %.

Anno	N° pratiche Presentate	Nuova Costruzione	% rispetto al totale	ristrutturazione	% rispetto al totale	altro	% rispetto al totale
2005	156	17	11%	7	4%	132	85%
2006	176	20	11%	9	5%	147	84%
2007	157	18	11%	4	3%	135	86%
2008	114	7	6%	2	2%	105	92%
2009	129	9	7%	4	3%	116	90%
2010	111	17	15%	4	4%	90	81%

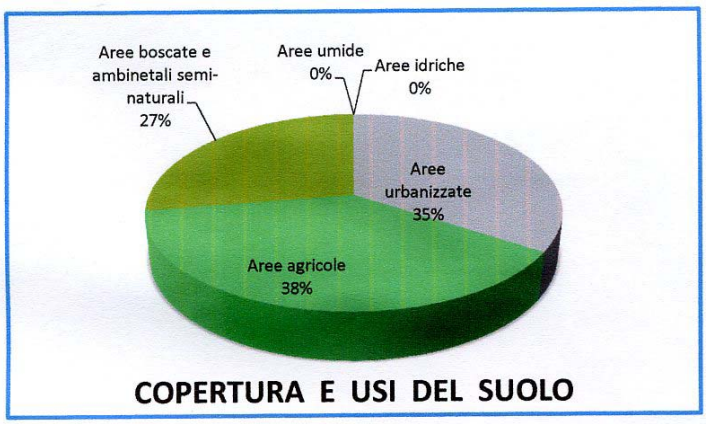
2.11 L' USO DEL SUOLO

La superficie complessiva del territorio comunale é di circa 4,78 km^2, buona parte di essa è urbanizzata, occupata cioè da edifici, strade, ed infrastrutture.
Il nucleo abitato, si sviluppa prevalentemente nella parte centrale del territorio, mentre le attività produttive artigianali-industriali sono primariamente insediate nella parte nord del territorio comunale, dove l'attuale strumentazione urbanistica localizza aree destinate a tale scopo, la parte sud del territorio è invece libera da edificazione ed è utilizzata per l'attività agricola e boschiva.

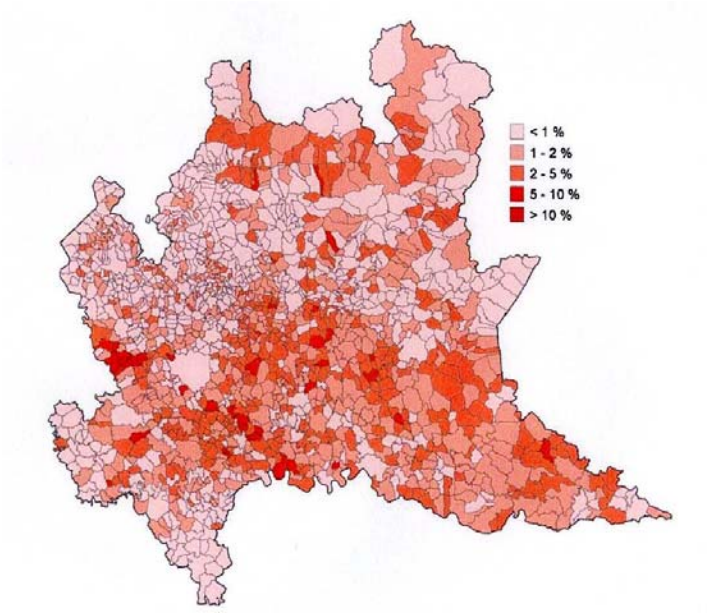
La copertura dell'intero territorio comunale di Lonate Ceppino , secondo quanto indicato dall'A.R.P.A. Lombardia nel *"Rapporto sullo stato dell'ambiente in Lombardia"* anno 2008-2009 é ripartita nel seguente modo:

DATI A.R.P.A. 2008-2009

Usi del suolo	% di utilizzo
Superficie comunale km^2 4,83	
Aree urbanizzate	34,4
Aree agricole	38,4
Aree boscate e ambientali semi-naturali	27,3
Aree umide	0,0
Aree idriche	0,0

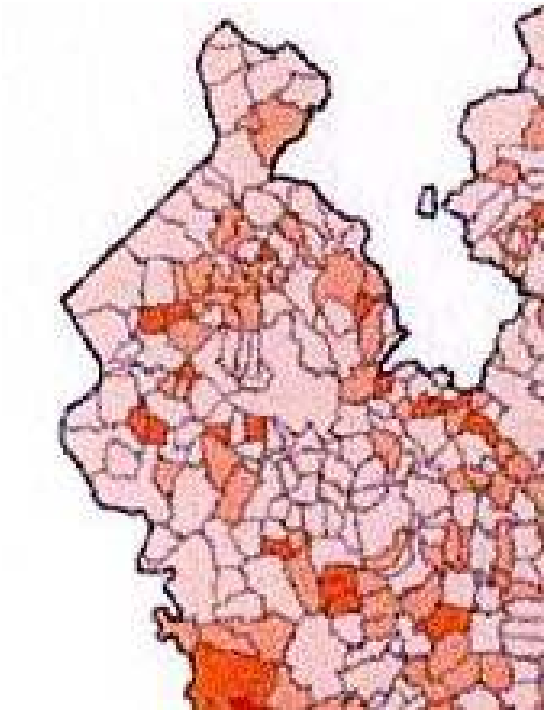


Incremento percentuale medio delle aree urbanizzate nel periodo 1999-2005/2007



Fonte ARPA

Incremento percentuale medio delle aree urbanizzate nel periodo 1999-2005/2007



2.12 ORIGINARIA STRUTTURA INSEDIATIVA. CENNI STORICI SULL'EVOLUZIONE DEL NUCLEO ANTICO DI LONATE CEPPINO

L'abitato di Lonate Ceppino si sviluppa sul terrazzamento del fiume Olona accresciuto attorno al centro generante costituito dalla chiesa di San Pietro vetus, dalla antica canonica e dal fronte stante palazzo con annesso giardino recintato.

L'organizzazione urbanistica si impernia sull'asse principale costituito dalle attuali Via Mazzini, Via Gramsci (ex Contrada Stradone) e Via Trento (ex Vicolo Bassano) con una struttura a pettine i cui edifici sono allineati con i fronti laterali della chiesa e mostra chiara origine rurale nella presenza quasi esclusiva della tipologia della cascina agricola con cortile, orto, casa padronale e rustici, nell'assenza di costruzioni monumentali, di elementi accentratori e di vere e proprie piazze. Il nucleo storico si genera per addizione di corti chiuse e case in linea che si addossano le une alle altre concedendo solo lo spazio indispensabile alla viabilità, che si presenta costituita da strade con limitata sezione e pochi slarghi nei punti di incrocio che non assurgono mai alla dimensione e importanza di piazze. Un edificato quindi molto compatto e ordinato con trama ortogonale e preciso orientamento come si evince dalle mappe e dai catasti storici.

L'origine dell'insediamento è probabilmente romana dal momento che un documento del 1700 attesta il passaggio proprio per Lonate della strada romana "Novara – Como", ipotesi rafforzata dalla presenza di un ponte di sasso sul fiume Olona poco distante dall'attuale sede del ponte di Cairate.

I primi documenti in cui viene citato un nucleo denominato *Lonnate* appartengono però alle Carte di Novara risalenti al X secolo, ma per avere inequivocabilmente la certezza della esistenza di un centro abitato bisogna attendere ancora due secoli: una pergamena datata 8 dicembre 1141 registra la sentenza di una lite inerente un mulino in territorio di Lonate C. ed una ulteriore pergamena del 7 aprile 1144, trattante di una donazione di beni e terreni fatta alla chiesa di San Pietro, riporta finalmente la denominazione completa di Lonate Cipino. Il *Castrum* era probabilmente costituito da un compatto gruppo di edifici posti lungo i margini della valle, corrispondenti all'attuale centro storico. Una successiva pergamena riportante la data del 1 marzo 1252 rivela che il *Castrum* era corredato anche da un fossato difensivo, ma non è chiaro se il villaggio fosse protetto da vere e proprie fortificazioni o se semplicemente gli edifici che costituivano il perimetro esterno dell'abitato fungessero esse stessi, uniti e cintati tramite mura e palizzate, da fortificazione difensiva. Il tracciato di questo fossato, chiuso superiormente, è ancora esistente in un tunnel che conduce dalle cantine della casa Corbetta in via Volta fino al piazzale antistante la chiesa di San Pietro.

Importanti nella vita economica del luogo, data la collocazione, sono sempre stati i mulini, generatori di potere e ricchezza, che vennero a distribuirsi lungo il corso dell'Olona sfruttato quale naturale fonte energetica e spesso al centro di liti e controversie che hanno permesso il giungere

fino a noi di diversi documenti con interessanti notizie. Tali manufatti più volte abbattuti, spostati di collocazione, ricostruiti e successivamente adattati a diverse destinazioni artigianali ed industriali hanno inciso fortemente sulla vita economica del paese. Ne rimangono attualmente ancora tre: Mulino Taglioretti, Mulino la Folla e Mulino Lepori anche se profondamente trasformati nelle strutture a seguito dei diversi riutilizzi di cui sono stati oggetto.

Nei secoli successivi la vita della popolazione lonatese non fu diversa da quella della maggior parte delle comunità rurali: le proprietà terriere erano per lo più concentrate nelle mani delle famiglie nobiliari e della chiesa e solo una porzione marginale era detenuta dalla plebe che faticava spesso a sostentarsi. Le principali famiglie recavano i nomi di Castiglioni e Pusterla i cui membri erano spesso in lotta fra loro proprio per questioni legate alle proprietà. A queste stesse casate appartennero molte volte anche gli ecclesiastici, figlie e figli cadetti avviati forzosamente alla vita religiosa per evitare il frazionamento ereditario delle proprietà di famiglia.

Nel settecento emerse una nuova famiglia quella dei Corbetta che vedrà il suo esponente più illustre nel *Capitano del divieto del Verbano* Nicola Corbetta, possedente una casa con cortile interno e porticato con colonne doriche nella attuale Via Volta (denominata Via dei Nobili nei vecchi catasti) accanto alla quale esisteva *"ul caseen"* dove venivano alloggiate le truppe a servizio del Capitano.

Non si hanno notizie certe sull'organizzazione e l'accrescimento del borgo fino al 1760 data dell'entrata in vigore nella Lombardia del Catasto Teresiano che attuò una riforma necessaria da tempo per la corretta tassazione dei terreni mediante precisa misurazione, attribuzione di proprietà e valutazione della qualità del terreno stesso e del tipo di coltura praticata. Il medesimo catasto si occupò anche di una accurata rilevazione dell'edificato col catasto edifici. E' evidente che la compagine morfologica dell'abitato era già consolidata nella attuale forma urbana che si articola come abbiamo accennato in una struttura a pettine molto compatta, ordinata ed a maglia ortogonale che vede come punto di riferimento l'asta delle Vie Mazzini, Gramsci e Trento e le pareti laterali della chiesa di San Pietro cui si allineano gli altri edifici. Il borgo è limitato ad ovest dal terrazzamento del fiume Olona in cima alla cui valle sorge la chiesa stessa. Gli edifici sono addossati gli uni agli altri con vie strette e pochi punti di slargo agli incroci: una tipica struttura rurale accresciuta per successive addizioni di cascine una accanto all'altra, ognuna con il suo cortile di pertinenza e l'orto che forniva un minimo di sostentamento alle famiglie. L'organizzazione urbanistica era basata sul tipo della casa a corte chiusa e di edifici rurali, con le loro pertinenze, affiancati linearmente gli uni agli altri ai lati delle strade di lottizzazione. Le costruzioni erano costituite dalle case padronali con antistante portico per il ricovero degli attrezzi e dai rustici che fungevano da stalle e riparo dei prodotti agricoli, erano praticamente assenti decorazioni e fregi le uniche concessioni all'estetica erano date dai portoni o portali di accesso alle aie. Pochi gli edifici rilevanti *in primis* naturalmente quelli religiosi: la chiesa parrocchiale di San Pietro con il sagrato e la antica canonica, posta in un punto di particolare pregio naturalistico, la Chiesa della Madonna

detta del Chiesolo, la chiesa di San Maurizio, non più esistente, la chiesa di Santa Maria e Sant'Antonio. Sono poi da segnalare alcuni fabbricati di pregio che esibiscono comunque una architettura sobria e lineare: il palazzo a fronte della chiesa di San Pietro che presenta un pregevole portale d'accesso al cortile, un altro palazzo sito in via Volta che corrispondeva alla abitazione di Nicola Corbetta, un adiacente casa signorile con portale a bugnato su Via Gramsci, una villa di proprietà Truffini in fondo a Via Trieste, la casa padronale adiacente alla ex filanda ed infine una grande cascina con casa padronale e ampia corte antistante compresa fra le attuali Via Bestetti e Via IV Novembre. Già presenti erano i tre mulini dislocati lungo il corso del fiume.

A distanza di un secolo il Cessato Catasto (1850) ci mostra la lenta evoluzione del borgo che continua a mantenere la struttura urbanistica acquisita senza grandi mutazioni. Il tessuto si compatta, vengono occupati parzialmente gli spazi interinali e chiuse alcune corti, le principali addizioni si hanno nell'isolato centrale sul lato affacciante sull'attuale via Gramsci. Presenta quindi il normale accrescimento di un borgo la cui economia è basata sull'agricoltura che vede la necessità di ampliamento delle cascine per ospitare le famiglie di figli e nipoti che continuano a coltivare a masseria i fondi dei grandi possidenti affittati ai padri. L'episodio architettonico più significativo è rappresentato dalla costruzione della filanda nel 1846, un grande edificio industriale che raggiungeva i 15 metri di altezza distribuiti su tre piani, con pregevoli rifiniture. Contemporaneamente viene edificata, probabilmente su sedime preesistente, la adiacente casa padronale che funge da chiusura dell'ampio giardino interno verso la fabbrica stessa e presenta sul fronte verso il cortile un portico con archi ribassati retti da colonne lapidee con capitello tuscanico. Vediamo presente anche il palazzo sito in via Trieste con ampio giardino posteriore circondato da cinta muraria su Via Garibaldi.

Nei documenti del Censimento legato al Catasto sono registrati i tre mulini ad acqua dislocati lungo il fiume, un giardino, un edificio pubblico, due cartiere, una bigattiera e un'osteria.

Osservando le successive mappe dell'Istituto Geografico Militare nelle levate datate 1884, 1905, 1916 e 1933 vediamo che questo modello di sviluppo rimane immutato, si riempiono ulteriormente i vuoti interni, perdura inalterata la viabilità e la distribuzione sia dei lotti che degli edifici. Pochi sono i nuovi edifici che allargano il perimetro del centro e si posizionano lungo le principali vie. Il solo edificio privato di rilevanza di questo lasso di tempo è la villa in stile Liberty posta in via Bestetti, unico vero esempio di tale tipologia nel borgo lonatese, mentre vengono create alcune importanti nuove opere pubbliche. Si inizia nei primi anni del nuovo secolo con la torre dell'acquedotto, posta nell'attuale piazza Dante, eretta in mattoni a vista e stile medioevale. Nel 1914 viene deliberata la costruzione del nuovo asilo infantile terminato, a causa della mancanza di fondi, solo nel 1929. Si posa l'anno successivo, su un terreno adiacente precedentemente destinato a vigneto, la prima pietra della nuova chiesa parrocchiale dedicata a i Santi Pietro e Paolo su progetto dell'arch. Ugo Zanchetta con pianta centrale che si rifà al Pantheon romano. La costruzione viene consacrata nel novembre del 1933 sebbene non sia ancora terminata l'erezione

del campanile completato ed inaugurato il 15 agosto dell'anno successivo. Gli altari posti nel nuovo tempio sono quelli asportati dalla vecchia chiesa e così le campane. Altra importante costruzione è quella dell'oratorio maschile datata 1922 che viene corredata di cappella quattro anni dopo. Viene inaugurato anche il nuovo campo sportivo nel 1931. Le nuove strutture di interesse collettivo vengono posizionate al di fuori del perimetro del centro storico che inizia così a perde importanza e centralità nella vita del paese.

Trasformazioni subiscono anche i tre mulini che variando i tipi di produzione adeguano di conseguenza le strutture. Il Mulino La Folla diviene nel 1857 una cartiera che avrà, sotto la proprietà dei Vita –Mayer all'inizio del nuovo secolo, un discreto ampliamento. Nei mulini di Torba viene nel 1892 installato da Gioacchino Colombo un pettinificio, che non utilizzerà però tutto l'impianto, nel terzo decennio del '900 la destinazione muterà nuovamente a favore di una vetreria, questi cambi di manifatture hanno naturalmente ripercussioni sugli edifici ed oggi rimango solo alcuni capannoni che conservano parziali caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie. Negli anni venti anche il mulino Taglioretti viene trasformato in un cotonificio con conseguenti importanti trasformazioni.

Nel dopo guerra vengono progressivamente eretti i nuovi edifici pubblici, la scuola elementare nel 1959 che deve già essere ampliata a distanza di una decina di anni, il municipio, la scuola media, tutti posizionati al di fuori del centro che diviene sempre più marginale nella vita lonatese ed inizia conseguentemente a declinare ed essere abbandonato. Le nuove abitazioni si dislocano principalmente al di fuori dello stesso, seguendo una maglia piuttosto regolare di isolati che si dispongono lungo le strade esistenti. Il nucleo storico rimane intatto dal punto di vista urbanistico, ma in esso si iniziano ad attuare politiche di sostituzione edilizia poco attente alla natura e alla storicità architettonica che ne snaturano pesantemente tipologie ed omogeneità. Questo tipo di brutale intervento è ben visibile nell'isolato centrale (isolato 8 tra via 4 novembre e via Taglioretti) di cui poco rimane delle costruzioni rurali originarie sostituite da edifici totalmente avulsi dal contesto. In molti altri isolati si attuano trasformazioni tali da rendere difficilmente riconoscibili gli impianti originari sia degli edifici che delle corti di pertinenza. Le aie vengono divise e parcellizzate con pavimentazioni, reti e cancellate di diversa foggia e natura, i fabbricati vengono abbattuti e ricostruiti o ristrutturati per stralci con metodologie, finiture, infissi, materiali totalmente diversi tanto che si è assolutamente perso il senso di unitarietà. Molti stabili vengono completamente sventrati, lasciando solo le murature perimetrali, variando anche la cadenza e la ritmicità delle aperture con un esempio paradigmatico nella filanda che passa da tre a cinque piani abitativi con negozi al piano terreno. A volte vengono lasciati in vista nostalgici elementi di cui ormai non si riconosce utilità. I fronti strada arrivano così a presentarsi come assai eterogenei con sopraelevazioni, aggetti, balconi, movimenti dei tetti, ritmicità e forma delle aperture diversi e finiture contrastanti se non addirittura stridenti. Inoltre la quasi totale mancanza di negozi e attività ha fatto ulteriormente languire il centro spingendo la popolazione a trasferirsi, con conseguenza di grave stato di

abbandono e decadenza del tessuto, anche di pregio, che viene oggi occupato dalle fasce più deboli e marginali, che innescano un nuovo meccanismo di parcellizzazione e trasformazione che porta ulteriori negative conseguenze. Si hanno anche interventi che riguardano interi complessi che pur attuando un piano unitario non prestano attenzione all'esistente come ad esempio nel complesso compreso tra via Bestetti e via IV novembre nell'isolato più a nord del nucleo storico, totalmente ricostruito con la sola eccezione conservativa di un portale e delle colonne del porticato.
Avendo perso importanza la chiesa vecchia viene, nel tempo, a perdersi anche l'unico punto accentratore e di riferimento di un tessuto minuto e compatto che, sviluppatosi da questo elemento generatore, non aveva saputo, nella sua natura di borgo esclusivamente rurale, creare altri fulcri di aggregazione mancando totalmente di veri e propri edifici monumentali ed importanti e di una contestuale organizzazione di vie e piazze che li attorniassero ed esaltassero.
Le nuove strutture di carattere collettivo seppur molto ravvicinate spazialmente non hanno saputo creare un nuovo nucleo alternativo ed aggregante, rimanendo somma di edifici isolati e dispersi che non ricreano esteticamente ed urbanisticamente il senso di centralità. Una collocazione sparsa e di difficile percezione che lascia un'impressione di incertezza. Neppure la nuova chiesa o il municipio con il suo ampio parco hanno saputo essere elementi vigorosi di centralità generanti il tessuto urbano, rimanendo comunque piuttosto defilati e mimetizzati nel contesto. Questa percezione è amplificata dalla mancanza di assi forti di viabilità che incentivino e attraggano funzioni particolari e diverse dalla residenza che possano rianimare la città.
In definitiva il centro storico è riuscito a mantenere la sua strutturazione urbanistica originaria a pettine creata a partire dalla chiesa di San Pietro vetus e improntata sull'asta delle vie centrali, ma non ha saputo al pari conservare il suo tessuto che, pur continuando ad occupare il sedime primitivo, è andato in sostituzione di elementi, tipologie, materiali e finiture tali da dare una sensazione visiva di decadenza, abbandono, confusione e disomogeneità.

2.13 EDIFICI STORICI DI PREGIO

Sebbene il centro storico di Lonate Ceppino sia sostanzialmente costituito da strutture rurali, essenzialmente povere e prive di monumentalità architettonica sono tuttavia presenti nel tessuto edifici di una certa rilevanza e pregio dal punto di vista morfologico, tipologico e per alcuni aspetti, ornamentale.
Queste costruzioni sono in buona parte ormai intaccate nella loro riconoscibilità da interventi poco di vario genere, oppure versano in stato di abbandono e di degrado. Si è ritenuto opportuno mantenere la suddivisione tipologica già utilizzata nella Variante citata che individuava la seguente schedatura:

1. Villa;
2. Palazzo urbano;
3. Edifici rurali;
4. Edifici industriali
5. Edifici storici con ballatoio;
6. Edifici storici senza particolare pregio;
7. Edifici avulsi dal contesto;
8. Rustici;

Ognuna di queste presenta caratteristiche peculiari ben precise che verranno esaminate nel dettaglio.

La villa

La villa era la tipologia prediletta dalle famiglie nobili. Si presentava come edificio definito e concluso nella sua architettura con annesso un giardino che poteva avere diverse dimensioni, ma forma in generale regolare ed un cortile interno che fungeva da elemento di rappresentanza e svago, ma al contempo da filtro tra spazio pubblico e dimensione privata.

I fronti erano caratterizzati dalla ritmica scansione delle aperture, porte e finestre, e degli elementi decorativi e strutturali quali cornici, colonne, pilastri, lesene, fasce marcapiano che potevano essere più o meno elaborati.

La facciata principale era impreziosita da ulteriori elementi decorativi che si concentravano soprattutto su ingressi e portali e da balconi realizzati in pietra o ferro battuto. Sempre su questo affaccio era presente un porticato o un loggiato con archi a tutto sesto o ribassati retti da colonne oppure con architravi e pilastri che fungevano da ulteriore elemento filtrante tra spazio chiuso interno e spazio aperto.

L'unico edificio con queste caratteristiche presente a Lonate Ceppino è sito in via Bestetti (Comp. 5, isolato 28).

Il palazzo urbano

Oltre alle ville il ceto nobile prediligeva i palazzi urbani, edifici di due o tre piani che si inserivano omogeneamente nel tessuto cittadino, spesso parte di prolungate cortine edilizie affaccianti su strade o piazze. Erano caratterizzati dalla introversione della struttura che comprendeva un cortile ed in molti casi una cinta muraria che racchiudeva totalmente lo spazio privato. L'unico elemento enfatizzante rivolto verso il fronte strada era il portale di accesso, generalmente ad arco impreziosito da strombature e decorazioni a stucchi che poteva aprirsi sia nella cortina dell'edificio che nella muratura perimetrale.

Il fronte principale si trovava quindi rivolto all'interno dello spazio di pertinenza e presentava anch'esso, mutuati dalle ville, la scansione regolare delle aperture, decorate con stucchi e cornici,

la mercatura dei piani mediante cornici a sbalzo, dei sottogronda e portici e loggiati ad archi retti da colonne.
Spesso accanto alle abitazioni padronali vi erano gli edifici più modesti e semplici destinati agli affittuari, ai massari ed ai lavoratori alle dipendenze dei signori parte di un unico corpus destinato ad essere un piccolo microcosmo quasi autonomo.
Questo tipo di architetture si riscontrano concentrate nella zona della chiesa di san Pietro (il nucleo più antico del borgo) e comprendono il palazzo a fronte della chiesa stessa, Casa Corbetta e l'edificio con portale su via Mazzini. Inoltre sono inseribili in tale tipologia la casa padronale confinante con la filanda, edificata nel 1846 caratterizzata da un portico con archi ribassati retti da colonne con capitello tuscanico e decorato con fasce marcapiano e sottogronda, e anche il grande edificio a corte compreso tra via Molteni e via IV novembre. A Lonate questo tipo di architetture si presenta comunque senza eccessi decorativi o formali ma con una semplicità di linee ed eleganza di forme che offrono la possibilità di recuperare spazi di pregio che possono fungere da elementi accentratori per il nucleo storico.

Edifici rurali

La maggior parte degli edifici presenti in Lonate è però legato al mondo agricolo, sono strutture che si sono sviluppate per addizione, le une accanto alle altre secondo necessità, senza un prestabilito disegno, ma seguendo la logica della praticità e funzionalità.
Queste tipologie di fabbricati avevano generalmente un impianto introverso a corte chiusa, semichiusa o recintata che includeva uno spazio coltivato ad orto per le necessità della famiglia, alcune strutture per ospitare animali da cortile, alcuni piccoli stabili con destinazione a rustico o legnaia ed una aia di forma quadrangolare per la raccolta, l'essicazione e la monda delle granaglie e del raccolto.
Le costruzioni erano generalmente semplici e scandite dalle linee ortogonali e rette delle aperture disposte con precisa ritmicità, ma senza alcuna decorazione. I portici presentavano struttura lineare con architravi e pilastri ed erano spazi non di svago, ma funzionali al ricovero ed al deposito di attrezzi, animali e derrate. I fienili presentavano la tipica muratura a graticcio in mattoni per aerare il fieno immagazzinato ed evitare così fenomeni di autocombustione.
L'unico elemento di un certo rilievo era il portone di accesso alla corte che presentava arco a tutto sesto o ribassato con un doppio battente in legno, che veniva sbarrato durante la notte.
Edifici rurali sono tuttora presenti all'interno del tessuto del paese, ma la maggior parte sono stati oggetto di recupero, rifacimento o di abbattimento e ricostruzione su medesimo impianto ed hanno quindi perso le peculiarità distintive che li caratterizzavano. I fienili ed i rustici rimasti sono per lo più lasciati all'abbandono o utilizzati come deposito.

Edifici industriali: la Filanda

L'unico edificio industriale presente in Lonate Ceppino è quello della ex filanda, un fabbricato, alto 15 metri, che si affaccia su via 1° maggio e verso l'interno su un ampio spazio in parte pavimentato ed in parte lasciato a parco. Il primo proprietario fu il signor Scheibler che la fece edificare nel 1856 per ospitare il processo di raccolta e filatura dei bachi da seta, lavoro stagionale (la raccolta veniva effettuata tra la fine di maggio e l'inizio di giugno prima che nascessero le crisalidi) che occupava principalmente manodopera femminile. Un ampliamento venne realizzato nel decennio tra il 1880 ed il 1890, il momento di maggior floridezza della manifattura che venne ad accogliere fino a 130 operai. La lavorazione subì invece una pesante battuta di arresto durante il periodo della guerra a causa della mancanza di operai e l'edificio venne addirittura adibito a campo di concentramento per i prigionieri cecoslovacchi. In seguito la proprietà venne ceduta alla famiglia Borsani che utilizzò parte dell'impianto per la sola tessitura del cotone e cedette in affitto i restanti spazi ad altri imprenditori. La struttura venne col tempo ad ospitare una serie di attività diverse fino alla completa dismissione. La riconversione in edificio residenziale portò il totale stravolgimento delle sue peculiarità architettoniche ed estetiche, vennero infatti ricavati cinque piani abitabili con piano terra adibito a commerciale in luogo dei precedenti tre e conseguentemente fu ripensata la scansione e la forma delle aperture e la distribuzione interna. Fu lasciato inalterato il solo portone costituito da spalle ed arco in pietra e le colonne al piano terra che reggevano un soffitto a volta.

Edifici storici con ballatoio

La tipologia a ballatoio comprende edifici con impianto lungo e stretto, una facciata solitamente rivolta alla strada ed una all'interno del cortile che prevedeva una distribuzione alle abitazioni direttamente dall'esterno attraverso lunghi disimpegni comuni chiamati ballatoi. Questi erano anticamente in legno e successivamente retti da mensole in pietra o più recentemente in calcestruzzo, avevano pavimentazione in lastre di pietra o cemento e ringhiere in ferro ed ospitavano inoltre i servizi igienici che servivano tutto il piano. Gli edifici non eccedevano in generale i tre piani e presentavano fronte regolare scandito da aperture allineate verticalmente lungo i vari piani che venivano oscurate con persiane a due battenti in legno. La corte ospitava inoltre piccole strutture adibite a ripostigli, depositi o rimesse e normalmente, come avveniva per le cascine, anche uno spazio destinato ad orto. Gli occupanti di tali abitazioni erano solitamente appartenenti alle classi meno abbienti della società.

Nel centro storico non è presente una vera e propria tipologia di edifici a ballatoio ma alcune costruzioni utilizzano i ballatoi per la distribuzione degli accessi alle varie unità abitative.

Edifici storici senza particolare pregio e rustici

All'interno del tessuto del centro si trovano molti episodi di edifici storici che presentano caratteristiche simili per morfologia, ma non possiedono spiccate valenze estetiche ed

architettoniche. Sono edifici con impianto semplice e funzionale distribuito su due piani, facciate regolari scandite da aperture allineate verticalmente, delle medesime dimensioni e prive di ornamenti. Possiedono un piccolo spazio di pertinenza al quale si accede mediante portone ad arco a tutto sesto o ribassato con portali in legno oppure da un semplice cancello in ferro. Gli androni hanno soffitto in travi di legno e del medesimo materiale sono anche le persiane. Accanto alle abitazioni o sul lato opposto della corte si affacciano i rustici, i fienili, i ricoveri per gli animali da cortile ed i depositi. Questi ultimi hanno generalmente pianta divisa in due campate rette da pilastri in cotto. Gli esterni sono regolari ed in mattoni a vista e spesso presentano il tipico graticciato che forniva aerazione ai locali. Generalmente il complesso si presenta aperto nel lato verso il cortile e chiuso in quello rivolto su strada o altre proprietà.
Tali edifici seppur non presentando elementi di particolare rilievo hanno caratterizzato il borgo essendo le tipiche architetture funzionali degli abitati rurali. Nel secolo scorso molte di esse hanno perso la loro funzione originaria e sono stati riutilizzati quali depositi o riconvertiti in box oppure, nel peggiore dei casi, abbandonati alla decadenza nella totale mancanza di manutenzione. Una parte di tali strutture è stato riconvertito in abitativo con conseguente snaturazione dei caratteri morfologici o addirittura con il totale rifacimento delle strutture sull'ingombro originario in nuove forme e finiture.

Edifici avulsi dal contesto

Il borgo di Lonate, nel contesto di un'economia rurale, si è sviluppato per accorpamenti e successive addizioni di edifici per lo più semplici e modestamente razionali attorno alle strette vie la cui funzione era assolutamente pratica e non di rappresentanza. Nel tempo il tessuto si è modificato e compattato mantenendo una sua riconoscibilità ed omogeneità di finiture e materiali. Con il secolo scorso le espansioni iniziano ad interessare le zone limitrofe seguendo le principali vie di comunicazione. Solo successivamente comincia ad essere intaccato l'edificato consolidato del centro. Si effettuano negli anni interventi di sostituzione, demolizione e ricostruzione, recupero e risanamento, che nella migliore delle ipotesi sfruttano le strutture perimetrali degli edifici preesistenti o insistono sui medesimi spazi. Al contempo si assiste all'introduzione di tipologie totalmente estranee che utilizzano materiali, finiture, forme e allineamenti completamente avulse dal contesto che ne spezzano la continuità e l'uniformità. Tipico esempio è riscontrabile nell'isolato centrale compreso tra le vie IV novembre, piazza Dante, via Taglioretti e via Gramsci.

2.14 IL NUCELEO DI ANTICA FORMAZIONE

La legge Regionale n. 1 del 15 gennaio 2001 all'articolo 5[1] tratta dei Centri storici ponendo come soglia per la perimetrazione degli stessi e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale la cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano (1884) permettendo ampliamenti o riduzioni con adeguata motivazione in relazione al mutamento dei luoghi.
Per quanto riguarda il Comune di Lonate Ceppino la delimitazione della "Zona Residenziale A - Nucleo di Antica Formazione" è stata definita mediante la Variante Integrativa di P.R.G. Recupero del Centro Storico approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 dello 02 dicembre 2002. Con essa si è ampliato il precedente confinamento inserendo il giardino annesso al palazzo storico sito in via Mazzini e affacciante sul sagrato della antica chiesa di San Pietro, precedentemente classificato in zona residenziale C1. Esso era già presente nel Catasto Teresiano e identificato come orto di pertinenza dell'edificio con il quale forma un *continuum* racchiuso dalla cinta muraria che delimita tutta la proprietà. Inserito quindi perché considerato, secondo gli studi dell'architetto Fausto Rosso, come interessante sotto il profilo paesistico e ambientale costituisce il completamento della quinta scenografica del nucleo generante di Lonate.
Nel nucleo di antica formazione sono stati inseriti inoltre edifici non presenti nella citata levatura, ma che si sono considerati appartenenti al centro perché innestatisi nel tessuto lungo gli assi esistenti e/o in sostituzione di sedime preesistente oppure come completamento delle cortine edilizie storiche e mostrano comunque caratteristiche architettoniche e morfologiche tali da ricondurre "ad una genesi di formazione storica del nucleo antico di Lonate". Viene al contrario esclusa l'area della piazza Matteotti ritenendo che la ricostruzione effettuata nel dopoguerra abbia prodotto una eccessiva discrepanza col tessuto storico e le sue architetture creando uno spazio urbano morfologicamente e tipologicamente isolato. Medesima sorte viene riservata agli edifici realizzati nella zona della chiesa denominata "la Madonnetta" perché anch'essi sostituzioni recenti di edifici storici inseriti in un contesto di nuova realizzazione.
La stessa esclusione viene riservata ai tre mulini ancora esistenti (Mulino la Folla, Mulino Taglioretti e Mulino Lepori) a causa delle continue sostituzioni e variazioni apportate alle strutture dall'avvicendamento delle diverse manifatture.

[1] Art. 5 (Sostituzione dell'articolo 17 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51) 1. L'articolo 17 della legge regionale n. 51 del 1975 è sostituito dal seguente: "Art. 17 (Centri storici). Il piano regolatore generale nell'individuare e perimetrare il centro storico e i nuclei di interesse storico, artistico e ambientale, se esistenti, tiene conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, motivando adeguatamente eventuali ampliamenti o riduzioni in relazione ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti successivamente.

2.15 DEFINIZIONE DI CENTRO STORICO

Nello stendere il nuovo PGT ci si è trovati di fronte nuovamente al problema della definizione e perimetrazione del nucleo di antica formazione o centro storico. Alla luce delle indicazioni di legge e valutando la consistenza del patrimonio edilizio del comune di Lonate Ceppino si è deciso per il mantenimento della perimetrazione indicata in variante[2] con due modifiche. L'inserimento nel perimetro del centro storico della Villa Truffini con il relativo annesso parco, il cui impianto è ben riconoscibile già nella cartografia del Catasto Teresiano datato 1760. Pur avendo l'edificio subito modifiche ed aggiunte nel corso del tempo la villa presenta caratteristiche architettoniche e morfologiche di pregio tali da renderla meritevole di essere ricompresa nelle strutture da tutelare con normative apposite relative alle costruzioni storiche. Può infatti essere considerata una importante emergenza al pari dei palazzi posti nella zona circostante la chiesa all'interno di un tessuto storico la cui consistenza, come è già stato rilevato, è principalmente costituita da edifici rurali morfologicamente interessanti per la testimonianza storica dell'evoluzione del borgo ma senza rilevante valenza architettonica. Il parco connesso all'edificio si presenta imprescindibilmente ad esso collegato come spazio di pertinenza protetto dalla recinzione in muratura che lo delimita nell'interezza e con una consistente piantumazione.

Si è considerato di far rientrare nel perimetro del centro storico anche gli edifici siti tra la piazza Matteotti e la via Cadorna che pur essendo frutto di ricostruzioni della seconda metà del secolo scorso sono però realizzate su sedime storico già attestato nel catasto Teresiano. Tale zona potrebbe infatti divenire un punto significativamente strategico per la riconnessione del tessuto storico circostante la chiesa di San Pietro con la zona della biblioteca e degli edifici scolastici che potrebbero essere valorizzati attraverso l'apertura di un passaggio diretto attraverso il giardino di pertinenza del palazzo sito in via Mazzini, creando un nuovo cannocchiale ottico.

Obiettivi

Il comune di Lonate necessita di una strategia mirata che rivitalizzi il Centro storico riportandolo ad un ruolo centrale nella vita del paese per evitare che vada ulteriormente in decadenza la dotazione di edifici che sono stati elementi generatori del tessuto urbano e quindi memoria e testimonianza della nascita del borgo.

Gli indirizzi progettuali si muovono nella direzione del recupero edilizio incentivando l'inserimento non solo di residenziale ma soprattutto di piccole attività a servizio della popolazione (negozi, ristorazione, uffici, strutture per la collettività) che fungano da elementi di attrattiva e riqualificazione e proprio in questo senso il pubblico dovrebbe fare da elemento trainante. La valorizzazione dei numerosi spazi verdi e delle corti sulle quali si affacciano generalmente gli elementi più interessanti degli edifici che potrebbero essere

[2] "Zona Residenziale A - Nucleo di Antica Formazione"

aperte creando passaggi che colleghino i vari punti strategici del centro. Il ripensamento della viabilità mediante sensi unici e percorsi pedonali corredati di adeguato arredo urbano che elimino la pericolosità ed il senso di disagio che si percepisce percorrendo le strette strade del centro. Una rete di collegamento tra i vari edifici di pregio sia privati che pubblici, specie quelli presenti in piazza Matteotti e via 1° maggio, ed i servizi in modo da incentivare la fruizione degli spazi del centro ingenerando un circuito virtuoso che ne autopromuova la frequentazione. Valorizzazione del percorso naturalistico che dalla chiesa di San Pietro conduce ai mulini lungo il corso dell'Olona.

I Servizi esistenti – analisi

Il Piano dei Servizi è stato introdotto per la prima volta a livello legislativo regionale dalla legge 1 / 2001 è stato ripreso dalla legge regionale n° 12 / 2005 sul governo del territorio.

Il Piano sei Servizi, previsto dall'art. 9 della L.R. 12/05, ha il fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a supporto per le destinazioni e funzioni insediate e previste. Le previsioni in esso contenute e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, mantenimento e realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi ha la funzione di costruire e mantenere la parte pubblica della città, il funzionamento concreto dei servizi che garantiscono benessere ai propri cittadini, valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio, anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità; la non sufficienza o l'inadeguatezza delle strutture e delle attrezzature disponibili fa si che il Piano quantifichi i costi ed individui le modalità di intervento per adeguare questi servizi alle esigenze sia della popolazione stabilmente residente che per la popolazione insediabile mediante la previsione del Documento di Piano e per quella gravitante sul territorio. Cade la logica fino ad ora in vigore per cui per ciascun abitante doveva essere prevista una dotazione minima di aree pubbliche o destinate a pubblici servizi: il cosidetto standard quantitativo e si fa strada il concetto del soddisfacimento effettivo dei bisogni della popolazione-utenza tramite un sistema di servizio pubblico non solo di iniziativa pubblica diretta, ma un servizio aperto anche ai privati cittadini e/o associazioni mediante la realizzazione di servizi e/o di attrezzature pubbliche gestite da privati, regolati da appositi atti di asservimento o da regolamenti d'uso redatti in conformità ad indicazioni contenute nel Piano dei Servizi che assicurino lo svolgimento dell'attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune.

Per poter arrivare alla redazione di un Piano rispondente alle esigenze attuali e future della cittadinanza si è condotta un'analisi sulle strutture ed i servizi esistenti al fine di valutare l'adeguatezza, la fruibilità, l'accessibilità, la consistenza degli stessi. (queste indagini vengono meglio specificate nella relazione allegata al Piano dei Servizi)

Le aree ed i servizi pubblici esistenti sono i seguenti:

AREE ED ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Parcheggi	Spazi destinati alla sosta
Attrezzature scolastiche	Asilo nido Scuola dell'infanzia convenzionata Scuola primaria "E. De Amicis" Scuola primaria "Martiri della Resistenza" Scuola secondaria di I° grado "S. D'acquisto"
Strutture pubbliche generali	Municipio Biblioteca ed attività culturali Medico sociale Ufficio postale Sedi associazioni varie
Strutture Religiose	Chiesa parrocchiale di "Santi Pietro e Paolo" Struttura parrocchiale e Oratorio Chiesa di "S. Pietro" Chiesa di "S. Maria e S. Antonio"
Strutture Tecnologiche Cimitero	Piazzola ecologica Pozzo acquedotto Pozzo acquedotto Cimitero
Strutture Sportive	Campo sportivo Palestra

Aree a verde attrezzato giardini

Aree a verde non attrezzato

Aree Standard Generico

Verde Pubblico non Attrezzato

Parcheggi pubblici

Parcheggi privati

Anche in questo caso verrà stata elaborata una scheda sintetica per verificare

- la dotazione
- la tipologia
- lo stato di manutenzione
- la fruibilità

- la raggiungibilità e l'accessibilità
- il rapporto con il contesto urbano e la compatibilità con le funzioni esistenti

2.16 1-CRITERI DI ANALISI E PARAMETRI DI QUALITA'

Oltre all'aspetto quantitativo, sempre definibile e misurabile, i servizi pubblici devono rispondere anche e sopratutto sotto il profilo qualitativo.
L'aspetto qualitativo è di grande rilevanza per l'analisi delle strutture pubbliche, perchè si possono così definire i servizi degradati e insufficienti che dovranno essere recuperati, migliorati oppure se il caso lo richiede, ricollocati.
Pertanto sono state valutate le specificità di ogni servizio sia per valutare lo stato qualitativo esistente, sia per valutare eventuali modifiche migliorative da apportare al servizio stesso.

A seguito dell'analisi condotta sotto i vari aspetti quantitativo e qualitativo è risultato che la dotazione pro-capite, nel Comune di Lonate Ceppino, è pari a 28,97 m^2/ab

2.17 2-SERVIZI ESTERNI A SUPPORTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Alcuni servizi per ovvie ragioni non sono presenti sul territorio comunale, sono ubicati all'esterno del territorio, in altri comuni limitrofi, ma sempre accessibili alla comunità di Lonate Ceppino.

Servizio Ospedaliero
L'ospedale non è presente sul territorio comunale, per i ricoveri ed altre prestazioni mediche, quali pronto soccorso, visite specialistiche, riabilitazione, si fa riferimento alla struttura di Tradate che dista circa 2 km dal paese.

Servizi di Assistenza e Pronto Intervento
Carabinieri, la caserma dei carabinieri non è presente sul territorio, per eventuali esigenze si fa riferimento alla caserma competente per territorio che si trova ubicata nel limitrofo paese di Tradate, che dista circa 2 Km da Lonate Ceppino.
Anche il commissariato della Polizia di Stato non è presente nel territorio comunale, il riferimento è il quello posto a Lonate Seppino in Piazza Diaz n. 12, oppure alla questura di Varese.
Vigili del Fuoco, anche questo servizio non è presente sul territorio, ma si fa riferimento alla sede di Busto Arsizio.
Prefettura e Tribunale competenti per territorio sono a ubicati a Varese, che dista circa 18 Km

Attrezzature scolastiche ed educative

Scuole secondarie di II grado, questo servizio è fornito nei vicini comuni, dove gli studenti si recano con mezzi proprio o corse di autolinee pubbliche.

2.18 SCHEMATIZZAZIONE OBBIETTIVI DI PIANO

	OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	AZIONI
SISTEMA INSEDIATIVO	Abbattere, nei limiti del possibile, il congestionamento dell'attuale edificato evitando una eccessiva concentrazione di volumetria sui lotti e contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia ed il miglioramento del territorio ad una moderata attività edilizia.	Decrementare la possibilità di costipazione volumetrica del consolidato	Riduzione degli indici di capacità edificatoria sul consolidato, salvaguardando al tempo stesso l'impianto tipologico esistente ed il limite altimetrico del costruito.
		Creare condizioni abitative di espansione insediative per incrementi successivi che possano soddisfare il lento e graduale aumento della popolazione	Realizzazione controllata di nuovi ambiti di trasformazione ubicati negli spazi liberi o limitrofi agli ambiti territoriali consolidati, che siano di stimolo al superamento di alcune criticità urbane ed ambientali, in un'ottica generale di miglioramento dei servizi infrastrutturali
	Recuperare e valorizzare la forma urbana, anche mediante l'apporto più equilibrato fra aree edificate e spazi aperti	"Riempire" le porosità intercluse dell'urbanizzato mediante il controllo delle espansioni insediative	Realizzazione di edifici nelle porosità intercluse nell'urbanizzato, dovrà essere attuata in modo da migliorare la mobilità generale e garantire al tempo stesso un rapporto maggiormente equilibrato edificato e spazi aperti prevedendo la realizzazione di spazi infrastrutturali per l'intera comunità .
		Rafforzare il riuso di aree già urbanizzate	Riqualificazione, sistemazione e recupero degli edifici siti nel nucleo di antica formazione (oggi per la gran parte sottoutilizzati o abbandonati) favorendo il mantenimento degli impianti tipologici esistenti, dei caratteri architettonici e ambientali e nel contempo favorirne il recupero funzionale. Sviluppare, nel Piano delle Regole (PR) una normativa di tutela e valorizzazione del nucleo storico, attraverso norme di attuazione che disciplinano modalità di intervento per ciascun edificio e/o isolati urbani
	Assicurare un'adeguata dotazione, qualità ed accessibilità, ai servizi, per tutte le tipologie di utenze	Migliorare e potenziare le aree a verde pubblico ed a parcheggio	Miglioramento e potenziamento delle aree a verde pubblico, miglioramento e potenziamento della aree a parcheggio
	Sviluppare e potenziare l'economia legata alle specificità del contesto territoriale locale.	Creare condizioni per il potenziamento e l'espansione delle aree produttive già esistenti	Potenziamento ed espansione delle aree produttive già esistenti

	OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	AZIONI
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	Migliorare i sistemi delle infrastrutture e della mobilità, promuovendo scelte sostenibili, al fine di incrementare la qualità dell'ambiente urbano e naturale.	Miglioramento ed ottimizzazione dei sistema dei servizi scolastici	Ottimizzare il sistema dei servizi scolastici tramite la realizzazione di un nuovo polo scolastico e la conseguente graduale dismissione (in parte) e il riutilizzo funzionale degli attuali edifici ospitanti i plessi scolastici
		Miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità urbana ed extraurbana	Riqualificazione dell'assetto viario generale, attraverso la creazione, nelle nuove zone di intervento, di una rete stradale urbana che integrandosi con l'esistente favorisca la mobilità lenta e veloce, attuando al tempo stesso un riordino complessivo del sistema viabilistico dell'impianto urbano.
			Potenziare e riordinare il sistema dei parcheggi pubblici, mediante la realizzazione di nuovi spazi destinati alla sosta delle autovetture
		Sostenere l'adozione di forme di mobilità lenta (mobilità sostenibile)	Sviluppare e potenziare la rete ciclo-pedonale, come rete di importanza primaria per la fruizione del territorio e il collegamento tra i vari servizi comunali principali e il collegamento con i comuni limitrofi

	OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI PARTICOLARI	AZIONI
SISTEMA AMBIENTALE - PAESISTICO	Salvaguardare, potenziare e recuperare situazioni di equilibrio ecologico	Valorizzazione delle risorse paesaggistiche, naturalistiche dei parchi e delle reti ecologiche	Valorizzare e salvaguardare il ruolo di corridoio ecologico assunto dal fiume Olona
			Valorizzare salvaguardare e potenziare l'aspetto di elevata naturalità della parte sud del territorio comunale
			Valorizzare e potenziare le aree facenti parte del Parco Rile Tenore Olona (R.T.O.)
			Tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore
	Garantire una adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali e dell'attività agricola-forestale	Valorizzare e salvaguardare il territorio agricolo come risorsa paesaggistico/ambientale, e componente significativa del sistema economico provinciale	Conservazione delle risorse agroforestali e dello spazio rurale tramite la protezione dei suoli agricoli da utilizzi edificatori
			Avvio di nuove integrazioni fra attività agricole e attività residenziali, produttive e di servizio per arginare il fenomeno dell'abbandono
			Valorizzazione del sistema agricolo e del sistema forestale
			Valutazione per eventuale Incentivazione di attività agrituristiche.
	Diffondere la cultura della sostenibilità ambientale, attraverso l'introduzione di utilizzo di sistemi di energia pulita/energia alternativa	Contenimento dei consumi energetici e riduzione degli impatti ambientali degli edifici	Incentivazione all'applicazione di criteri di progettazione finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici residenziali, produttivi e pubblici

2.19 OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La funzione conoscitiva, dopo la parte del quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, i "desiderata" dei cittadini, del quadro conoscitivo del territorio comunale, in relazione alle trasformazioni avvenute, agli elementi strutturali, al tessuto in cui si riparte l'assetto urbano consolidato, alle aree destinate alla trasformazione, al sistema idrico, al sistema della mobilità, alla caratteriste del paesaggio agrario, ai vincoli di carattere idrologico, geologico e sismico, sfocia nell'identificazione dei grandi sistemi territoriali che costituiscono le fondamentali analisi geografiche del territorio comunale e che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.

La parte del Documento di Piano prosegue con l'individuazione degli obiettivi strategici che vengono perseguiti dal P.G.T. .Questa parte ha una funzione programmatoria contiene le grandezze insediabili, indica i limiti e gli obiettivi di sviluppo, di crescita dell'edificato, gli ambiti di trasformazione, definisce i relativi criteri d'intervento ambientalmente sostenibili che si propone nel medio periodo; indica e motiva la sostenibilità e la coerenza, il recepimento delle previsioni contenute nei documenti e nei piani di livello sovracomunale; definisce i criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.
L'articolazione degli obiettivi generali avviene attraverso tre grandi sistemi funzionali:

- sistema insediativo
- sistema infrastrutturale
- sistema ambientale paesistico.

2.20 1-SISTEMA INSEDIATIVO

Gli obiettivi generali sono:

- **abbattere, nei limiti del possibile, il congestionamento dell'attuale edificato evitando una eccessiva concentrazione di volumetria sui lotti e contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia ed il miglioramento del territorio ad una moderata attività edilizia.**
- **Recuperare e valorizzare la forma urbana, anche mediante l'apporto più equilibrato fra aree edificate e spazi aperti .**
- **Assicurare un'adeguata dotazione ,qualità ed accessibilità, ai servizi, per tutte le tipologie di utenze.**
- **Sviluppare e potenziare l'economia legata alle specificità del contesto territoriale locale.**

Gli obiettivi sopra richiamati si possono ottenere mediante un insieme di operazioni (azioni) specifiche di controllo qualitativo e quantitativo dello sviluppo insediativo residenziale ed industriale. Più specificatamente le azioni da porre in atto sono:

- decrementare la possibilità di costipazione volumetrica del consolidato;
- creare condizioni abitative di espansione insediative per incrementi successivi che possano soddisfare il lento e graduale aumento della popolazione;
- "riempire" le porosità intercluse dell'urbanizzato mediante il controllo delle espansioni insediative;
- rafforzare il riuso di aree già urbanizzate;
- migliorare e potenziare le aree a verde pubblico ed a parcheggio;
- creare condizioni per il potenziamento e l'espansione delle aree produttive già esistenti.

Il decremento della costipazione degli ambiti edificati lo si può ottenere attraverso la riduzione degli indici di capacità edificatoria sul consolidato, salvaguardando al tempo stesso l'impianto tipologico esistente ed il limite altimetrico del costruito.

Soddisfare nuove esigenze abitative della popolazione, senza compromettere terreni agricoli di "frangia" la si può ottenere attraverso la realizzazione controllata di nuovi ambiti di trasformazione ubicati negli spazi liberi o limitrofi agli ambiti territoriali consolidati, che siano di stimolo al superamento di alcune criticità urbane ed ambientali, in un'ottica generale di miglioramento dei servizi infrastrutturali. La realizzazione di edifici nelle porosità intercluse nell'urbanizzato, dovrà essere attuata in modo da migliorare la mobilità generale e garantire al tempo stesso un rapporto

maggiormente equilibrato edificato e spazi aperti prevedendo la realizzazione di spazi infrastrutturali per l'intera comunità .

Le aree interessate dagli ambiti d trasformazione occupano una superficie pari a circa 97.208 m² e sono così ripartite:

- Ambito di trasformazione 1 (ATr1) m^2 3.807
- Ambito di trasformazione 2 (ATr2) m^2 6.716
- Ambito di trasformazione 3 (ATr3) m^2 10.121
- Ambito di trasformazione 4 (ATrb1) m^2 6.150
- Ambito di trasformazione 5 (ATrb2) m^2 12.432
- Ambito di trasformazione 6 (ATrb3) m^2 8.520
- Ambito di trasformazione 7 (ATrb4) m^2 24.497
- Ambito di trasformazione 8 (ATrb5) m^2 10.154
- Ambito di trasformazione 9 (ATrb6) m^2 14.528

- Ambito di trasformazione 1 (ATr1) 12,69 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 2 (ATr2) 22,39 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 3 (ATr3) 33,74 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 4(ATrb1) 18,70 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 5(ATrb2) 44,00 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 6(ATrb3) 35,8 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 7(ATrb4) 75,40 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 8(ATrb5) 34,77 nuovi abitanti
- Ambito di trasformazione 9(ATrb6) 55,19 nuovi abitanti

* maggiori abitanti in caso di utilizzo degli incentivi 10% previsti.

L'obiettivo di recuperare e valorizzare la forma urbana attraverso il riuso delle aree già urbanizzate, lo si ottiene tramite l'azione di riqualificazione, sistemazione e recupero degli edifici siti nel nucleo di antica formazione (oggi per la gran parte sottoutilizzati o abbandonati) favorendo il mantenimento degli impianti tipologici esistenti, dei caratteri architettonici e ambientali e nel contempo favorisca il recupero funzionale. Sviluppare, nel Piano delle Regole (PR) una normativa di tutela e valorizzazione del nucleo storico, attraverso norme di attuazione che disciplinano modalità di intervento per ciascun edificio e/o isolati urbani.

Il settore produttivo locale è un elemento fondamentale ed essenziale per l'economia.

Per questo il P.G.T. prevede il potenziamento e l'espansione delle aree produttive già esistenti, nochè l'individuazione di nuove aree limitrofe all'ambito produttivo già edificato a completamento dello stesso.

Il documento individua Ambiti di Trasformazione Produttivi che impegnano complessivamente circa 22.622m2

- Ambito di trasformazione 1 (ATp1) m^2 6.751
- Ambito di trasformazione 2 (ATp2) m^2 6.433
- Ambito di trasformazione 3 (ATp3) m^2 9.438

Per gli Ambiti di Trasformazione Produttiva si tratta di concedere la possibilità alle attività produttive già inserite di poter effettuare ampliamenti di e/o completamenti dell'attività in essere.

Vista la relativa vicinanza all'abitato, naturalmente in queste aree non saranno ammesse attività la cui produzione comporti un rischio ambientale e non verranno ammesse attività con produzioni nocive e/o tossiche.

Per ottenere il risultato che ci si prefigge di assicurare maggior qualità ed accessibilità dei servizi pubblici, le azioni da intraprendere sono:

- miglioramento e potenziamento delle aree a verde pubblico;
- miglioramento e potenziamento della aree a parcheggio.

Complessivamente il P.G.T. individua per il livello residenziale nuovi 23.400 m^2 di aree per servizi di cui una buona parte è da recuperare all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale. All'interno di questi nuovi Ambiti si dovranno sicuramente reperire spazi pubblici per il parcheggio (stabiliti nella misura di 4,5 m^2/ab) e per aree a verde pubblico.
Gli Ambiti di Trasformazione ATr A1, ATr A2, ATr A3, dovranno cedere gratuitamente e realizzare la viabilità così come prevista in ciascun Ambito, contribuendo di fatto al raggiungimento dell'obiettivo di miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità urbana.
Gli Ambiti di Trasformazione ATr B1, ATr B2, ATr B3, ATr B5, oltre alla cessione e realizzazione delle aree da destinare a viabilità nei singoli interventi, dovranno farsi carico di reperire e cedere all'Amministrazione Comunale, in cambio dell'acquisizione di diritti volumetrici, aree da destinare a funzioni pubbliche, contribuendo così al raggiungimento degli obiettivi di potenziamento di aree per la sosta e di aree verdi, migliorando così, anche la precaria situazione viabilistica e di mobilità degli ambiti consolidati.

L'Ambito di Trasformazione ATr B4, con la prevista cessione di aree per funzioni pubbliche, in cambio di acquisizione dei diritti volumetrici, contribuirà al raggiungimento dell'obiettivo volto al miglioramento di servizi e infrastrutture scolastiche. L'area che verrà acquisita servirà all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del nuovo polo scolastico di Lonate Ceppino.

L'Ambito di Trasformazione ATr B6, a seguito della cessione di aree con funzioni pubbliche, in cambio di acquisizione dei diritti volumetrici, contribuirà al raggiungimento dell'obiettivo sia di potenziamento degli spazi di sosta nei pressi degli impianti sportivi sia di miglioramento degli impianti sportivi stessi.
La dotazione di parcheggi esistenti per abitante, attualmente è pari a 2,84 m^2/ab inferiore se pur di poco a quella richiesta per legge di 3 m^2/ab .
Con la realizzazione dei nuovi Ambiti di Trasformazione la situazione verrebbe migliorata, in quanto la dotazione pro capite dovrebbe attestarsi a 3 m^2/ab.

Il Piano Integrato d'Intervento PII-1, previsto nell'area a nord del cimitero, comprende un Piano Attrattivo già approvato dall'Amministrazione Comunale ed in fase di attuazione. Considerato che la Proprietà ha richiesto una modifica al Piano Attrattivo già in essere, l'Amministrazione Comunale si è resa disponibile all'ampliamento del Piano mediante la presentazione di un Programma Integrato d'Intervento.

2 .21 2-SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

L'obiettivo generale è quello di migliorare i sistemi delle infrastrutture e della mobilità, promuovendo scelte sostenibili, al fine di incrementare la qualità dell'ambiente urbano e naturale.

- Miglioramento ed ottimizzazione dei sistema dei servizi scolastici
- Miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità urbana ed extraurbana
- Sostenere l'adozione di forme di mobilità lenta (mobilità sostenibile)

Per ottenere l'obiettivo che il Documento di Piano si prefigge sull'aspetto infrastrutturale e viabilistico le azioni da intraprendere sono le seguenti:

- Ottimizzare il sistema dei servizi scolastici tramite la realizzazione di un nuovo polo scolastico e la conseguente graduale dismissione (in parte) e il riutilizzo funzionale degli attuali edifici ospitanti i plessi scolastici.
- Riqualificazione dell'assetto viario generale, attraverso la creazione, nelle nuove zone di intervento, di una rete stradale urbana che integrandosi con l'esistente favorisca la mobilità

lenta e veloce, attuando al tempo stesso un riordino complessivo del sistema viabilistico dell'impianto urbano.

- Potenziare e riordinare il sistema dei parcheggi pubblici, mediante la realizzazione di nuovi spazi destinati alla sosta delle autovetture.
- Sviluppare e potenziare la rete ciclo-pedonale, come rete di importanza primaria per la fruizione del territorio e il collegamento tra i vari servizi comunali principali e il collegamento con i comuni limitrofi.

Previsione importante del P.G.T. è la realizzazione di un nuovo polo scolastico, ubicato in posizione baricentrica nell'edificato, che consente il riordino e l'ottimizzazione degli edifici destinati alla scuola primaria e secondaria di I° grado. Una volta edificato il nuovo complesso scolastico, si potrà procedere alla "dismissione" degli edifici attualmente ospitanti le scuole, fabbricato di via S. Lucio (scuola primaria), fabbricato di via Molteni (scuola primaria), fabbricato di Piazza Matteotti (scuola secondaria di i° grado). Alcuni di questi fabbricati potranno essere riqualificati mediante l'inserimento di nuove funzioni e riconsegnati nella nuova veste alla pubblica fruizione dei cittadini, per altri si prevede l'alienazione.

I nuovi ambiti di trasformazione dovranno necessariamente farsi carico della realizzazione di una "rete" (sistema) di mobilità viaria, veloce e lenta, con calibri stradali più appropriati alle nuove esigenze di viabilità. Questo sistema non dovrà essere concepito come disegno (viabilistico) funzionale al solo ambito, ma dovrà integrarsi con l'impianto viabilistico urbano e favorirne il riordino complessivo.

I nuovi ambiti di trasformazione contribuiranno sensibilmente al potenziamento del sistema parcheggio, attraverso la cessione di aree destinate alla sosta delle autovetture. Queste aree ubicate in posizione strategiche consentiranno di ridurre considerevolmente le auto parcheggiate lungo i lati delle strade ottenendo il duplice risultato di migliorare la viabilità e aumentare la sicurezza per gli utenti della strada.

Il P.G.T. prevede la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali sia in connessione alla rete ciclabile esistente, sia per integrare il tessuto urbano del comune di Lonate Ceppino, con i comuni limitrofi e con i maggiori poli attrattivi, intesi sia come aree rilevanti da un punto di vista ambientale, paesaggistico e naturalistico, sia come servizi, al fine di favorirne e migliorarne l'accessibilità. Il potenziamento della rete ciclo-pedonale si inserisce in una più ampia politica legata all'obiettivo strategico di potenziare la mobilità sostenibile e conseguentemente migliorare la qualità dell'aria e dell'ambiente in generale. Nella realizzazione dei nuovi ambiti, una questione molto importante da sviluppare sarà la separazione della viabilità cosiddetta "veloce" da quella "lenta".

Altro elemento qualificante del P.G.T. è la valorizzazione e la tutela di alcune strade locali e/o vicinali "strade bianche" con particolare riguardo alla presenza di elementi di fruizione panoramica, di pregio naturalistico e a tracciati "storici". Attraverso la valorizzazione di queste strade non dedicate in modo esclusivo alla mobilità ciclo-pedonale, ma sicuramente accessibili e fruibili da una mobilità "lenta", grazie allo scarso livello di traffico presente, il Piano consolida l'obiettivo di potenziare e favorire la mobilità sostenibile interna al territorio comunale.

2.22 3-SISTEMA AMBIENTALE-PAESISTICO

Gli obiettivi principali sono i seguenti :

- **recuperare situazioni di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza ad un progressivo depauperamento delle biodiversità;**
- **garantire una adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e della valorizzazione delle componenti ambientali locali e dell'attività agricola;**
- **diffondere la cultura della sostenibilità ambientale, attraverso l'introduzione di forme di contabilità delle risorse.**

Valorizzare le risorse paesaggistiche, naturalistiche e delle reti ecologiche.

Le azioni da intraprendere per ottenere l'obiettivo che il Documento di Piano si prefigge su quest'aspetto le azioni da intraprendere sono :

- tutela della risorsa idrica e del reticolo minore
- valorizzare e salvaguardare le aree di pregio naturalistico e degli ambiti di rilevanza paesaggistica

A tutela dei corpi idrici su tutti i corsi d'acqua è stata individuata una fascia di rispetto dove non è consentita la nuova edificazione e la cui profondità è differenziata secondo l'importanza ed il valore dei corsi (questa fascia dovrà tra l'altro garantire l'accessibilità all'alveo al fine di interventi di manutenzione e conservazione dell'ambiente di ripa); saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati, circoscritti alle sole opere idrauliche che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo e dovranno essere giustificati da apposita relazione tecnica; ogni opera ed intervento dovranno essere eseguiti con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti idraulici, dovranno essere impiegati materiali tipici, sarà vietato per una fascia di mt. 10 lo stoccaggio di materiale, mentre saranno consentiti ed incentivati gli interventi che ricostituiscano la vegetazione ripariale con essenze sia arboree che arbustive.

Si dovrà porre particolare attenzione alle scarpate morfologiche: non saranno consentiti interventi che ne depauperino il valore storico-ambientale e naturalistico.
In caso di interventi che dovessero rendersi necessari al fine di garantire la sicurezza dovrà essere posta particolare cura sotto ogni aspetto rispettando la valenza territoriale e naturalistica adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

Tutela del territorio agricolo come risorsa ambientale
Il P.G.T. si pone altresì lo scopo di salvaguardia di quegli elementi di pregio del territorio rurale, quali i cascinali di antica formazione, elementi di pregio del patrimonio rurale, definendo modalità di interventi per favorire la loro valorizzazione e/o tutela. Verrà proposta una speciale normativa nella N.T.A. del Piano delle Regole (P.R.)

Contenimento dei consumi energetici e riduzione degli impatti ambientali degli edifici
Il P.G.T. promuove l'uso di risorse rinnovabili al fine di ottenere un contenimento energetico dei consumi. Le N.T.A. del documento di Piano e del Piano delle Regole indica le modalità per l'ottenimento degli incentivi.

2.23 ADOZIONE DEI CRITERI DI PEREQUAZIONE – INCENTIVAZIONE – COMPENSAZIONE

La L.R. 12/2005 introducendo il concetto di perequazione (art. 11) nella stesura del P.G.T., ha identificato due diverse tecniche di approccio a questa pratica, la perequazione di comparto e la perequazione estesa o su vasta scala.
Il Comune di Lonate Ceppino intende adottare il concetto di perequazione di comparto.
Questo sistema individua un modello di carattere circoscritto, riguardante cioè gli Ambiti interessati da Trasformazione con Piani Attuativi e/o dalla programmazione negoziata.
L'istituto della perequazione, intende attribuire un valore edificatorio a tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, prescindendo sia dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulla proprietà, sia dalle eventuali imposizioni di vincoli di inedificabilità per la dotazione di spazi e funzioni da riservare ad opere collettive e/o pubbliche. Con il sistema della perequazione vi è la trasferibilità e/o commerciabilità dei diritti edificatori tra proprietari all'interno dello stesso comparto, o tra comparti, dove le previsioni del piano prevedano possibilità di incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra vari comparti.
Altro istituto introdotto è quello della compensazione per facilitare ed agevolare la gestione del Piano. Il principio di minima discriminazione è il concetto che sottostà alla compensazione. Al

proprietario di un terreno gravato da vincolo (di espropriazione) viene assicurata una utilità, costituita da altre aree o da diritti edificatori trasferibili.
A compensazione della cessione gratuita al comune di aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale possono essere concessi all'interessato diritti edificatori trasferibili su altre aree.

Per poter attuare in modo concreto, negli ambiti soggetti a trasformazione, i due nuovi istituti che la legge regionale ha introdotto, ovvero perequazione (di comparto) e compensazione, viene attribuito un indice territoriale espresso in 0,5/0,7 m^3/m^2 all'intera superficie inclusa nel comparto perimetrato. Le volumetrie così risultanti dall'applicazione dell'indice territoriale, potranno essere edificate realmente solo su lotti edificabili, che verranno definiti in sede di pianificazione attuativa.
La compensazione è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT a funzioni pubbliche e sociali e/o alla realizzazione d'interventi di interesse pubblico, non inclusi negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in 0,45 m^3/m^2 (indice max ottenibile tramite cessione dell'area entro 16 mesi dall'approvazione definitiva del PGT. Tale indice si ridurrà a 0,30 m^3/m^2 in caso di cessione dell'area dal 17° al 30° mese dall'approvazione def. Del PGT. Dal 30à mese in poi l'indice si attesterà sullo 0,20 m^3/m^2 . Tale volumetria è trasferibile nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale . I detentori di diritti volumetrici hanno la facoltà di cederli agli ambiti di trasformazione, traducendoli così in benefici economici.
Per poter attuare i due principi di perequazione e di incentivazione, gli Ambiti di trasformazione saranno disciplinati da due diversi indici l'indice territoriale e l'indice di edificazione.
L' indice territoriale definisce il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa in una perimetrazione .
L'indice di edificabilità definisce la volumetria che obbligatoriamente deve essere prevista per poter realizzare l'edificazione.
L'indice di edificazione sarà maggiore dell'indice territoriale.
La differenza tra l'indice di edificazione e l'indice territoriale definisce la volumetria aggiuntiva, necessaria per la realizzazione del piano. Tale volumetria deve essere acquistata attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici sulle aree destinate a pubblici servizi situate esternamente ai comparti.
In alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti edificatori, per le aree incluse nel Piano dei Servizi e destinate alla realizzazione di interventi pubblici e/o per la collettività, i proprietari di queste, potranno cedere le stesse all'Amministrazione con un accordo bonario. In questo caso i diritti edificatori relativi alle aree oggetto di cessione vanno ad integrare la dotazione volumetrica dell'Amministrazione Comunale.

2.24 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Con il Documento di Piano sono definiti gli ambiti di trasformazione, sia residenziali che produttivi, che dovranno essere attuati mediante lo strumento del Piano Attuativo.
Gli Ambiti di Trasformazione sono evidenziati negli elaborati grafici P10 Previsioni di Piano, nonché nelle specifiche tavole ATR A 1/2/3 ATR B 1/2/3/4/5/6, ATP 1/2/3/4/5/6.

Nel caso i privati proprietari delle aree ricomprese nella perimetrazione degli Ambiti di trasformazione, non intendano attuare le indicazioni di Piano, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, nel caso lo ritenga necessario, proporre un Piano di Lottizzazione d'Ufficio ai sensi dell'art 28 della L. 1150/42.

Nelle schede allegate alle norme di attuazione del Documento di Piano, sono riportati tutti gli indici e le prescrizioni che devono essere rispettate in ogni Ambito di trasformazione.

Il presente Documento di Piano individua due diverse tipologie di attuazione del Ambiti di Trasformazione residenziale ATr A e ATr B.

Per gli Ambiti di tipologia A è previsto un indice territoriale (It) ed un indice di edificazione d'ambito (Iea) pari a 0,50 m³/m² con cessione e realizzazione obbligatoria di infrastrutture viabilistiche, mentre per gli Ambiti di tipologia B sono previsti due diversi indici; l'indice territoriali (It) pari a 0,50 m³/m² e l'indice di edificazione d'ambito (Iea) pari a 0,80 m³/m². La differenza di volumetria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale e dell'indice di edificazione d'ambito potrà essere colmata cedendo le aree a destinazione pubblica previste in ogni Ambito con le modalità evidenziate dalla normativa tecnica.

Gli Ambiti di Trasformazione residenziale previsti nel Dp complessivamente occupano una superficie d'ambito pari a circa 97.208 m², per una superficie territoriale pari a circa 70.186 m², che si riduce in circa 58.738 m² di superficie realmente edificabile. Tutto questo si traduce in una volumetria massima complessiva edificabile pari a circa 49.955 m³ per un totale di abitanti teorici insediabili paria circa 333.
A seguito della realizzazione degli Ambiti l'Amministrazione Comunale entrerà in possesso gratuitamente di circa 8.816 m² di standard (di cui 1.497 m² destinati a parcheggio); di nuove aree per funzioni pubbliche pari a circa 14.587 m² e di 22.782 m² di superficie per il miglioramento della viabilità e spazi sosta.
Il consumo di suolo destinato all'edificazione è pari a circa 58.738 m²

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione produttiva, in considerazione che attualmente non esistono aree libere per insediamenti produttivi l'Amministrazione Comunale vuole incentivare lo sviluppo economico, sopratutto in tempi come quelli attuali, e ritiene opportuno dare la possibilità di sviluppare attività produttive- economiche mettendo a disposizione aree per insediamenti produttivi.
Il Documento di Piano individua aree per espansioni produttive per una superficie pari a. m^2 22.622

2.25 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.G.T. DIMENSIONAMENTO

Per poter definire la capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio si è adottato il parametro di 150 m^3 edificabili per ogni abitante teorico insediabile.

Per la determinazione degli abitanti teorici insediabili nel territorio (Capacità insediativa residenziale del Piano) sono stati sommati:

- gli abitanti residenti al 01.01.2010
- gli abitanti teorici insediabili previsti nei piani attuativi in atto,
- gli abitanti teorici insediabili previsti nei nuovi Ambiti di trasformazione residenziale del P.G.T. ,
- gli abitanti teorici insediabili derivanti dai recuperi che potranno effettuarsi nel nucleo di antica formazione,
- gli abitanti teorici previsti per l'applicazione degli incentivi volumetrici,
- gli abitanti teorici previsti nell'ambito consolidato.

Da questa analisi risulta che il Piano di Governo del Territorio è dimensionato per 5.550 abitanti teorici.

2.26 ELENCO TAVOLE

Tavole di Analisi

- A1 – Inquadramento territoriali scala 1:25.000
- A2 – Inquadramento territoriale scala 1:10.000
- A3 – PRG-RTO scala 1:5.000
- A4 – PRG-RTO stato di attuazione scala 1:5.000
- A5 – PTCP scala 1:25.000
- A6 – PRG consolidato – RTO- PTCP agricolo scala 1:5.000
- A7 – Proposta e contributi scala 1:5.000
- A8 – Tavola dei vincoli scala 1:5.000

Tavole di Progetto

- P1 – Scheda ATr A1 scala - varie
- P2 – Scheda ATr A2 scala - varie
- P3– Scheda ATr A3 scala - varie
- P4 – Scheda ATr B1 scala - varie
- P5 – Scheda ATr B2 scala - varie
- P6 – Scheda ATr B3 scala - varie
- P7 – Scheda ATr B4 scala - varie
- P8– Scheda ATr B5 scala - varie
- P9– Scheda ATr B6 scala 1:5.000
- P10 –Tavola Generale - Ambiti scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

3.1 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, previsto dall'art 10 della L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate e degli ambiti sottratti alla trasformazione.
Ad esso è pertanto delegato il compito di normare il il nucleo edilizio esistente e le aree edificate.
Il Piano delle Regole:

- individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento, destinate alla futura trasformazione insediativa, nonché le aree libere destinate ad usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia ed i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado ed a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1 lettera b);
- individua le aree destinate all'agricoltura;
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole pertanto é l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche, che sono vincolanti del regime dei suoli negli ambiti del tessuto urbano consolidato (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso, ecc.). Tale atto identifica gli immobili soggetti a vincolo di tutela delle varie legislazioni, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico, le aree non soggette a trasformazione, i nuclei di antica formazione e i beni ambientali, storici, artistici e monumentali.

3.2 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato presente nel Comune di Lonate Ceppino é stato suddiviso in ulteriori ambiti e più precisamente:

- Nucleo di Antica Formazione;
- Ambito Consolidato Prevalentemente Residenziale;
- Ambito soggetto a Pianificazione Attuativa;
- Ambito di Pianificazione Residenziale in fase di Attuazione;
- Aree a Verde Privato – Giardini privati di interesse naturalistico;
- Edifici in Ambiti Prevalentemente Agricoli non Destinati ad Uso Agricolo;
- Aree per Attrezzature Private a Servizio Pubblico e Privato;
- Ambito Consolidato Produttivo Artigianale - Industriale;
- Ambito Consolidato Produttivo zona di recupero Inerti;
- Ambito Consolidato Produttivo Attività Terziarie e Commerciali;

3.3 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Gli ambiti che costituiscono il nucleo di antica formazione comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1884). Riguardano inoltre l'edificazione realizzata successivamente a tale data su aree libere che quali parti integranti di tale contesto urbano ed architettonico. Si sono inserite nel perimetro del nucleo centrale anche parte di edifici che hanno subito negli anni pesanti interventi di trasformazione, ma che ricalcano il sedime dell'antico tessuto urbano identificato tramite i catasti storici. Sono invece stati esclusi quegli insediamenti sparsi esistenti alla data del 1884, ma che per effetto delle trasformazioni subite non conservano più alcun rapporto di riconoscibilità con l'impianto storico originario.

Per gli edifici compresi in questo perimetro é stata condotta un'analisi, mediante la compilazione di specifiche schede di rilevazione, che ha permesso di individuare per ciascuno di essi la tipologia, le destinazioni d'uso, lo stato di conservazione e l'eventuale interesse storico ambientale; consentendo la definizione delle modalità di intervento.

Le norme tecniche di attuazione relative al nucleo di antica formazione sono indirizzate a garantire la conservazione, il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e delle tipologie edilizie esistenti, compatibilmente con le destinazioni d'uso insediabili, per il tramite di specifiche indicazioni relative alle modalità di intervento

All'interno delle zona del Nucleo di Antica Formazione si applicano le prescrizioni di cui agli articoli delle N T A del Pdr e secondo quanto indicato nella tavola di riferimento (Tav. NAF).
Per quanto non contemplato nella presente normativa valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.

La disciplina definita per il Nucleo di Antica Formazione è indirizzata a favorire la funzione residenziale e le attività connesse di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale, che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

3.4 L'AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Questo ambito é costituito dalle parti di territorio urbanizzato nelle quali é presente una diffusa edificazione prevalentemente a carattere residenziale.
In questo ambito si nota una diversità di tipi edilizi dovuta sia all'epoca di costruzione, sia ai diversi indici edificatori previsti dal Piano Regolatore Generale e dalle successive varianti approvate negli ultimi decenni.
Nell'Ambito Consolidato Residenziale sono ammesse le funzioni residenziali, direzionali, attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), pubblici esercizi, attrezzature sociali ed artigianato di servizio.
L'attuazione degli interventi si realizza mediante permesso di costruire, SCIA o D.I.A., mentre negli ambiti soggetti a progettazione urbanistica preventiva attraverso l'approvazione di Piani Attuativi.
Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti variazione del peso insediativo, si dovrà prevedere il reperimento di aree per servizi di interesse pubblico secondo le modalità e le quantità previste nel Piano dei Servizi.

3.5 AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono individuati, ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457/78, alcuni Ambiti di intervento soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa o Piano di Recupero.

Le "zone di recupero", identificate sulla tavola dell'azzonamento con la dicitura P.R., individuano complessi edilizi che per le condizioni di degrado urbanistico in essi riscontrabili o per la particolare conformazione distributiva e morfologica o per le particolari funzioni insediate, il rilascio della

concessione è subordinato alla preventiva formazione di Pianificazione Attuativa o Piano di Recupero, da concordarsicon l'Amministrazione Comunale.

3.6 AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE IN FASE DI ATTUAZIONE

Sono ricomprese in questo Ambito alcune aree, che alla data di adozione del presente P.G.T. risultano disciplinate da Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione) già approvati e convenzionati con l'Amministrazione Comunale, per le quali si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione sottoscritto dalle parti.
Dopo la loro scadenza per tali aree ed edifici, si applicano le norme degli Ambiti Consolidati Residenziali. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale, assistito da apposita fidejussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

3.7 AREE A VERDE PRIVATO – GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE NATURALISTICO

Sono state individuate le parti del territorio comunale, che per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per l'esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, ospitano o sono destinate ad ospitare giardini e parchi alberati di uso e proprietà privata.

In queste aree (definite Verde Privato), occupate da parchi e/o giardini privati, costituenti pertinenza di edifici, l'eventuale modifica dell'impianto arboreo della conformazione dei viali e dei giardini dovrà essere preventivamente autorizzata dalle autorità preposte.

3.8 EDIFICI IN AMBITI PREVALENTEMENTE AGRICOLI NON DESTINATI AD USO AGRICOLO

Sono stati individuati e classificati i fabbricati esistenti (alla data di Adozione del P.G.T.) in Ambiti Agricoli o comunque esterni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato con destinazione d'uso diversa da quella agricola. Per questi edifici sono confermate le funzioni d'uso attuali e individuate le possibili modalità d'intervento.

3.9 AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE A SERVIZIO PUBBLICO E PRIVATO

Sono così classificate le superfici ricomprese nel territorio comunale urbanizzato, individuate nella cartografia, libere da edificazione che per la loro dimensione ed ubicazione ben si prestano ad ospitare attrezzature private a servizio pubblico e privato.
Gli interventi realizzabili in queste aree sono di carattere privato ma di interesse pubblico e sociale di servizio. Gli interventi in queste aree saranno realizzati da soggetti privati che potranno convenzionare i servizi con l'Amministrazione Comunale.

3.10 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Sono classificate in questo ambito le parti di territorio comunale urbanizzato quasi totalmente edificate, nelle quali sono presenti insediamenti produttivi relativi ad attività artigianali, industriali ed attività ad esse complementari di carattere non nocive, nochè le parti di territorio destinate al deposito di inerti e quelle destinate alle funzioni commerciali e terziarie ed attività ad esse complementari.

3.11 AMBITO DEL PAESAGGIO AGRICOLO

Sono così classificate le superfici, individuate nella cartografia, libere da edificazione e caratterizzate da suoli il cui profilo agronomico risulti idoneo all'attività produttiva agricola e le superfici condotte da un imprenditore agricolo, effettivamente adibite ad uso agricolo produttivo e/o pascolo, o con presenza di insediamenti agricoli.
In tutti gli Ambiti del paesaggio agricolo, le cui aree sono destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità riportate nelle N.T.A..
La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto precedente, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al precedente comma, a titolo gratuito;
b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

L'Ambito è stato suddiviso in 5 sottoclassi :

- Ambito agricolo su macro classe F
- Ambito agricolo su macro classe MF
- Ambito agricolo di individuazione comunale
- Ambito agricolo di individuazione comunale (Aziende agricole)
- Ambito agricolo di individuazione comunale (Aziende ortoflorivivaistiche)

Le prime due sotto classi sono di individuazione Provinciale infatti Il P.T.C.P. ha definito ed individuato gli ambiti destinati all'attività agricola, a seguito di analisi delle caratteristiche, delle risorse naturali e delle funzioni.
Nell'ottica di salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola, sono stati considerati sia i terreni già utilizzati per attività agricola che quelli potenzialmente fruibili per tale scopo, fondandosi sul concetto di "fertilità dei terreni" e quindi "potenzialità o vocazionalità" . I suoli sono stati suddivisi in 8 classi, successivamente raggruppate in 3 macro classi di capacità di uso (F fertile – MF moderatamente fertile – PF poco fertile). L'individuazione di tali ambiti ha efficacia prescrittiva.

Le altre 3 sottoclassi sono di individuazione comunale. Sono così classificate le superfici, (ai sensi dell'art 45 delle N.d.A. del P.T.C.P.) quelle aree che per la loro ubicazione e le loro caratteristiche concorrono alla conservazione dello spazio rurale e delle risorse agroforestali, contribuendo alla valorizzazione del sistema agricolo.
Questi suoli posti in contiguità degli ambiti agricoli provinciali, risultano liberi da edificazione e sono utilizzati o si prestano ad essere utilizzati per pascolo o/e per l'attività produttiva agricola.

Su dette aree si applica la normativa prevista per l' " Ambito Agricolo su macro classe F (fertile) e MF (medio fertile) "

3.12 AMBITO DEL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.)

Le aree inserite in questo Ambito risultano così classificate dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) redatto dalla provincia di Varese ai sensi dell'art. 47, comma 2, L.R. 5 dicembre 2008, n° 31 e secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24 luglio 2008 n° 8/7728.
Per la normativa relativa a queste aree si rimanda alle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Indirizzo Forestale" che qui si intendono riportate integralmente.

3.13 AMBITO RICADENTE NEL P.L.I.S. R.T.O (Piano Locale di interesse Sovracomunale Rile – Tenore - Olona)

Il P.L.I.S. Rile Tenore Olona è stato istituito nell'anno 2006 dalla provincia di Varese con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 46, ai sensi della Legge Regionale n° 86 / 93, e viene gestito dai comuni interessati attraverso una convenzione di gestione. I comuni che fanno parte del Parco R.T.O. sono :
Carnago, Caronno Varesino, Castelseprio, Castiglione Olona, Gazzola Schianno, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Lozza, Morazzone.

Gli obiettivi strategici del P.L.I.S. Rile Tenore Olona sono:

- conservare e valorizzare l'impianto paesistico-ambientale;
- conservare e valorizzare il patrimonio storico-culturale;
- conservare il patrimonio agro-forestale;
- conservare e valorizzare il patrimonio faunistico
- realizzare una rete ecologica a scala sovracomunale;
- aumentare la biodiversità
- incentivare la fruizione del parco con l'organizzazione di iniziative per il tempo libero e manifestazioni mirate alla scoperta del parco.

La fascia di territorio comunale facente parte dell' R.T.O. è posta lungo l'interstizio vallivo dell'Olona e in parte anche sul terrazzo fluvio-glaciale alla sinistra idrografica del fiume.
Entro tale perimetro gli interventi dovranno essere finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, in consonanza con la specifiche finalità del Parco Locale ed in accordo con gli indirizzi e norme stabilite dal Piano Pluriennale degli interventi per la gestione dell'area.
Dovrà essere garantita la conservazione dei luoghi e dei pregi ambientali, per far questo si dovranno prevedere reti differenziate di aree con diverso grado di accessibilità e definire i criteri per l'ubicazione di attrezzature per lo svago ed il tempo libero, nonché definirne la loro tipologia.

Queste aree dovranno essere posizionate in modo tale da fungere da punti nodali di interscambio tra il sistema del verde organizzato, il tessuto insediativo ed infrastrutturale circostante, assumendo un ruolo di ricucitura tra parco e territorio circostante.
Entro tale ambito, pur venendo confermate le zonizzazioni di piano e le relative normative zonali vigenti, sarà consentita, in aggiunta, la realizzazione di interventi finalizzati alla migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici, purché in completa consonanza con le specifiche finalità dei rispettivi due Parchi Locali, indicate nei relativi Allegati A degli Studi di Fattibilità dei Parchi ed in accordo con gli indirizzi e le norme stabilite dai corrispondenti Piani Pluriennali degli Interventi per la gestione delle due aree protette.

3.14 AMBITI INEDIFICABILI - DI RISPETTO E VINCOLI

Sono classificati in questa categoria quelle parti di territorio che per ubicazione, caratteristiche, natura morfologica, o perché individuate da Piani di livello superiore sono soggetti a tutela.

AMBITO RICADENTE NEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) ASTA DEL FIUME OLONA -

Le aree ricadenti in questo Ambito sono state dedotte dall'apposito studio condotto, in ottemperanza alla Legislazione Regionale, per la determinazione delle condizioni di rischio idraulico, lungo l'asta del Fiume Olona.
In base a quanto stabilito dal Piano Stralcio per le Fasce Fluviali, a ridosso delle aree fluviali vengono individuate 3 tipologie di aree denominate:

- Fascia di deflusso della piena (fascia "A")
- Fascia di esondazione (fascia "B")
- Fascia di inondazione per piena catastrofica (fascia "C").

Il territorio comunale è interessato dalle seguenti classi di rischio:

- R1 moderato
- R2 medio
- R3 elevato
- Ed aree di rischio residuo

Le fasce A, B, C sono meglio individuate nelle tavole 7a e 7b "Individuazione delle fasce PAI all'interno del territorio comunale" relative allo studio P.A.I. .
Le classi di rischio R1, R2, R3 sono meglio individuate nelle tavole 8a e 8b "Individuazione delle classi di rischio all'interno del territorio comunale" relative allo studio P.A.I. .

AMBITI RICADENTI NEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE

In attuazione della L.R. n° 1 / 2000 e secondo la D.G.R. n° 7 / 7868 del 25 / 01 / 2002, così come modificata dalla D.G.R. 7 / 13950 del 01 / 08 / 2003, è stata eseguita l'individuazione del Reticolo Idrico Minore .

L'elaborazione delle carte con l'individuazione del Reticolo Idrico Minore e l'indicazione delle fasce di rispetto e le relative norme tecniche, permettono l'effettuazione dell'attività di "Polizia Idraulica". Quest'ultima si configura come attività di controllo degli interventi di gestione e di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, perseguendo il duplice obiettivo di salvaguardia del Reticolo Idrico del territorio comunale e di protezione dell'ambiente dai rischi naturali o da quelli conseguenti alle sue modifiche e/o trasformazioni.

Le aree inserite in questo Ambito, "*Fascia di tutela assoluta del reticolo idrico principale"* e *"Fascia di tutela assoluta del reticolo idrico secondario"* risultano così classificate dallo "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO POTABILE

Per le aree così definite si rimanda all'art 6 delle "Norme Geologiche di Piano" facenti parte dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T.

AMBITI DI PERICOLOSITA' E VULNERABILITA' DEL TERRITORIO

Questi Ambiti sono definiti nella tavola n° 6 "Carta di Sintesi" dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA

Queste Classi sono definite nella tavola n° 7 "Carta di Pericolosità Sismica di 1° livello" dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Queste Classi sono definite nelle tavole n° 8A E 8B "Carta della Fattibilità Geologica" dello "Studio Componente Geologica – Idrologica – Sismica" allegato alle presenti norme e parte integrante del presente P.G.T. alla cui normativa si rimanda.

3.15 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il P.G.T. prevede la creazione di un sistema viario, di una rete ciclo-pedonale e carrabile che fornisca l'occasione di un riordino generale dell'intero sistema.

Il Piano con la previsione di realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, sia in connessione alla rete ciclabile esistente, sia per integrare il tessuto urbano del comune di Lonate Ceppino con i Comuni limitrofi e con i maggiori poli attrattivi (intesi come aree rilevanti da un punto di vista ambientale, paesaggistico e naturalistico) sia come servizi, vuole raggiungere il fine di favorire e migliorare l'accessibilità.

Il potenziamento della rete ciclo-pedonale si inserisce in una più ampia politica, legata all'obbiettivo di potenziare la mobilità sostenibile, migliorando al tempo stesso anche la qualità dell'aria e dell'ambiente in generale.

PIANO DEI SERVIZI

4.0 PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è disciplinato dall'art. 9 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i., rappresenta uno dei principali strumenti del piano urbanistico a livello comunale.
Questo Piano deve valutare, per ogni parte del territorio comunale, l'esistenza, la sufficienza e la qualità dei servizi insediati, ed eventualmente definire le modalità e i costi per l'adeguamento degli stessi.
Il Piano dei Servizi ha come finalità quella di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale. Deve inoltre garantire la dotazione di verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato. Il processo di pianificazione dei servizi deve pertanto valutare, non solo la presenza e la quantità di attrezzature, ma anche la loro localizzazione, la morfologia dell'area e della struttura, le incompatibilità e le modalità di accesso e di fruizione.

Deve in sostanza :

- descrivere i servizi presenti sul territorio, mediante una catalogazione di questi, tramite un'analisi dei requisiti di accessibilità, fruibilità e qualità, al fine di giungere ad una conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio;
- valutare il livello minimo dei servizi necessari ed indispensabili al territorio;
- individuare le necessità dei bisogni.

Il Documento di Piano poneva l'obiettivo di garantire un sistema di servizi ben distribuito ed efficiente all'interno del territorio comunale; il Piano dei Servizi deve concorrere al raggiungimento di questi obiettivi, garantendo un' adeguata ed omogenea accessibilità dei servizi alla popolazione.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, riguardanti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante,

Si è pertanto condotta un'analisi dello stato di fatto dei servizi presenti attualmente sul territorio comunale che soddisfano una popolazione di 4.854 abitanti (dato relativo al 01.01.2010) ; si è passati successivamente ad una seconda fase di programmazione dei servizi che possano soddisfare una popolazione di 5.550 abitanti, che è poi la popolazione teorica insediabile prevista dal Documento di Piano.

4.1 I SERVIZI ATTUALI

Di seguito vengono riportati, in termini quantitativi di superficie, i servizi e le infrastrutture attualmente esistenti sul territorio comunale di Lonate Ceppino

Aree per Attrezzature scolastiche (As)

Le aree e gli edifici compresi in questo ambito sono destinati ad ospitare strutture con funzioni scolastiche di ogni ordine e grado (scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado) pubbliche e/o private, comprensivi degli spazi di pertinenza (aree a verde, parcheggi, mense, ecc...).

In questa tipologia sono comprese i "servizi alla persona" di tipo educativo, (istruzione ai vari gradi) .

Scuola dell'infanzia (As1)

La scuola dell'infanzia è presente a Lonate Ceppino e si trova in via Piave. L'edificio isolato si sviluppa su due piani ed è in buone condizioni; è altresì dotato di una buona area verde circostante.

Sono state realizzate opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La superficie fondiaria è pari a m^2 2.226

La superficie coperta è pari a m^2 480

La superficie utile lorda è pari a m^2 960

La superficie totale di standard è pari a m^2 2.706

Scuola primaria "De Amicis" (As2)

La scuola primaria "De Amicis" è ubicata in via Molteni. L'edificio è isolato e si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato; la struttura è dotata di una piccola area verde.

Sono state realizzate opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La superficie fondiaria è pari a m^2 2.479

La superficie coperta è pari a m^2 558

La superficie utile lorda è pari a m^2 1.320

La superficie totale di standard è pari a m^2 3.241

Scuola primaria "Martiri della Resistenza" (As3)

La scuola primaria "Martiri della Resistenza" è ubicata in via San Lucio. L'edificio è isolato e si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato; la struttura si trova nelle immediate vicinanze della palestra e del campo sportivo.

Sono state realizzate opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La superficie fondiaria è pari a m^2 3.277
La superficie coperta è pari a m^2 740
La superficie utile lorda è pari a m^2 740
La superficie totale di standard è pari a m^2 3.277

Scuola secondaria di I° grado "Salvo D'Acquisto" (As4)

La scuola secondaria "Salvo D'Acquisto" è ubicata in piazza Matteotti. L'edificio è isolato e si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato; la struttura si trova nelle immediate vicinanze del nucleo di antica formazione.
La superficie fondiaria è pari a m^2 1.285
La superficie coperta è pari a m^2 673
La superficie utile lorda è pari a m^2 1.346
La superficie totale di standard è pari a m^2 1.958

Asilo Nido (As5)

La struttura che ospita l'asilo nido, ubicata in via ,Canova ang. Brunelleschi, è una ex abitazione recentemente acquisita al patrimonio comunale e ristrutturata per ospitare tale funzione. L'edificio è isolato e si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato.
Sono state realizzate opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
La superficie fondiaria è pari a m^2 690
La superficie coperta è pari a m^2 221
La superficie utile lorda è pari a m^2 221
La superficie totale di standard è pari a m^2 690

Aree per Strutture pubbliche generali (Sp)

Le aree e gli edifici compresi in questo ambito sono destinate ad ospitare edifici con funzioni amministrative, sociali, culturali, assistenziali (municipio, biblioteca, medico sociale, dispensario farmaceutico, ufficio postale, ecc...), comprensivi degli spazi di pertinenza (aree a verde, parcheggi, mense, ecc...)

Municipio (Sp1)

Il municipio è situato in piazza Diaz, all'interno del bellissimo parco pubblico di Lonate. Si tratta di un edificio isolato di due piani fuori terra ed un paino seminterrato. E' completamente accessibile al pubblico ed è in buono stato di conservazione.
La superficie fondiaria è pari a m^2 393
La superficie coperta è pari a m^2 393

La superficie utile lorda è pari a m^2 786
La superficie totale di standard è pari a m^2 786

Biblioteca ed attività culturali (Sp2)

La biblioteca situata in Via Cadorna all'interno di un vecchio edificio, ristrutturo recentemente con ottimi risultati, si trova nelle immediate vicinanze della scuola media e a ridosso del nucleo di antica formazione.
La parte destinata alla biblioteca vera e propria si sviluppa al piano terra dell'edificio mentre al piano primo si trova una sala per riunioni.
La superficie fondiaria è pari a m^2 189
La superficie coperta è pari a m^2 189
La superficie utile lorda è pari a m^2 278
La superficie totale di standard è pari a m^2 378

Ufficio Postale (Sp3)

L'ufficio postale si trova in piazza Matteotti al piano terra di un palazzo nelle immediate vicinze del nucleo di antica formazione.
La superficie fondiaria è pari a m^2 150
La superficie coperta è pari a m^2 150
La superficie utile lorda è pari a m^2 150
La superficie totale di standard è pari a m^2 150

Centri di aggregazione (sedi associative ecc…) (Sp4 e Sp5)

Sul territorio comunale sono presenti due strutture dove trovano posto sedi di associazioni ecc…
Queste sono ubicate rispettivamente in via San Lucio ed in via Brunelleschi.
La superficie fondiaria è pari a m^2 3.060
La superficie coperta è pari a m^2 221
La superficie utile lorda è pari a m^2 221
La superficie totale di standard è pari a m^2 3.060

Aree per Strutture religiose (Sr)

Le aree e gli edifici classificati in questa tipologia sono destinate ad ospitare edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, delle attrezzature connesse all'attività di culto, religiosa ed educativa.
Sul territorio comunale di Lonate troviamo tre chiese ,una ubicata nel nucleo storico del paese le altre due situate nella zona di prima espansione, ed un centro oratoriale di buone dimensioni.

Chiesa Parrocchiale dei santi Pietro e Paolo (Sr1)

La superficie fondiaria è pari a m^2 4.950

La superficie coperta è pari a m^2 1.173

La superficie utile lorda è pari a m^2 1.173

La superficie totale di standard è pari a m^2 4.950

Chiesa della Madonnetta (Sr2)

La superficie fondiaria è pari a m^2 241

La superficie coperta è pari a m^2 241

La superficie utile lorda è pari a m^2 241

La superficie totale di standard è pari a m^2 241

Chiesa di San Pietro (Sr3)

La superficie fondiaria è pari a m^2 887

La superficie coperta è pari a m^2 433

La superficie utile lorda è pari a m^2 433

La superficie totale di standard è pari a m^2 887

Struttura oratoriale aree sportive e gioco (Sr4)

La superficie fondiaria è pari a m^2 9.331

La superficie totale di standard è pari a m^2 9.331

Struttura oratoriale aree ricreative culturali (Sr5)

La superficie fondiaria è pari a m^2 2.410

La superficie coperta è pari a m^2 1.082

La superficie utile lorda è pari a m^2 4.328

La superficie totale di standard è pari a m^2 5.656

Aree per Strutture sportive (Ss)

Queste aree ospitano strutture di carattere sportivo e ricreativo .

Campo sportivo (Ss1)

La superficie fondiaria è pari a m^2 6.167

La superficie totale di standard è pari a m^2 6.167

Palestra ed attrezzature sportive (Ss2)
La superficie fondiaria è pari a m^2 5.947
La superficie totale di standard è pari a m^2 5.947

Aree per Strutture tecnologiche (St) e cimitero (Sc)
In queste aree trovano posto il cimitero, le strutture ed i servizi pubblici di carattere tecnologico, smaltimento rifiuti, piazzole ecologiche, cabine per pozzi, acquedotto, cabine trasformazione del gas- metano, cabine elettriche; il cimitero come area destinata alla sepoltura, ai servizi tecnici annessi .

Pozzo acquedotto (St1)
La superficie fondiaria è pari a m^2 3.897
La superficie totale di standard è pari a m^2 3.897

Pozzo acquedotto (St2)
La superficie fondiaria è pari a m^2 383
La superficie totale di standard è pari a m^2 383

Cabina Elettrica (St3)
La superficie fondiaria è pari a m^2 525
La superficie totale di standard è pari a m^2 525

Centro Raccolta rifiuti (St4)
La superficie fondiaria è pari a m^2 6.156
La superficie totale di standard è pari a m^2 6.156

Cimitero (Sc1)
La superficie fondiaria è pari a m^2 8.668
La superficie totale di standard è pari a m^2 8.668

Aree a Verde attrezzato giardini (Va)
Nelle aree classificate in questa tipologia trovano posto, giardini pubblici, parchi pubblici, ed attrezzature per il gioco e per il tempo libero.

Parco Comunale (Va1)
La superficie fondiaria è pari a m^2 13.417

La superficie totale di standard è pari a m^2 13.417

Giardino di via Piave (Va2)
La superficie fondiaria è pari a m^2 670
La superficie totale di standard è pari a m^2 670

Giardino di via Cervino (Va3)
La superficie fondiaria è pari a m^2 1.736
La superficie totale di standard è pari a m^2 1.736

Giardino di via Monte Generoso (Va4)
La superficie fondiaria è pari a m^2 1.658
La superficie totale di standard è pari a m^2 1.658

Aree a Verde non attrezzato (Vn) e Aree Standard generico (Stg)
Queste aree sono aree verdi non attrezzate o aree di risulta, ne sono state individuate 17.
La somma complessiva di queste superfici ammonta a m^2 26.045
La superficie fondiaria è pari a m^2 26.045
La superficie totale di standard è pari a m^2 26.045

Aree destinate alla sosta – Parcheggi –
Le aree destinate alla sosta nel territorio comunale sommano a m^2 18.152
La superficie fondiaria è pari a m^2 18.131
La superficie totale di standard è pari a m^2 18.131

LA SUPERFICIE DELLE AREE STANDARD SOMMANO A m^2 125.928

***SUPERFICIE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE m^2* 125.928**

ABITANTI RESIDENTI AL 01.01.2010 N° 4.854

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PER ABITANTE

***m^2* 125.928 / *4.845 ab.* = *m^2 / ab.* 25,94**

Da questa tabella si deduce che la dotazione quantitativa di aree per servizi ed attrezzature pubbliche attualmente esistente sul territorio comunale si avvicina di molto tra i parametri previsti dalla vecchia legislazione e può essere considerata soddisfacente, infatti sempre ragionando in termini quantitativi, risulta che ogni cittadino residente nel comune dispone di 25,94 m^2 di aree per servizi ed attrezzature pubbliche a fronte di un vecchio parametro legislativo che prevedeva

una superficie di 26,50 m2 e del parametro della legislazione attuale che stabilisce il minimo in 18,00 m2/ab.

4.2 IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi PS 1 - PS 2 - PS 3 sono contenute le indicazione progettuali del Piano.
Con apposita simbologia grafica vengono indicati i servizi già esistenti ed attuati dalla vecchia strumentazione urbanistica, e le nuove previsioni di aree per l'insediamento dei servizi previsti.

Durante la stesura del P.G.T. sono state condotte attente valutazioni in merito alla riproposizione di vincolo su aree preordinate all'esproprio. Dall'analisi effettuata sulla dotazione di aree per servizi esistenti e delle conseguenti necessità della popolazione insediata e insediabile prevista dal P.G.T., in considerazione anche dei nuovi concetti di standard introdotti dalla L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ci si è limitati a proporre lo stretto necessario, andando ad eliminare alcune aree che il P.R.G. assoggettava a vincolo, considerandole eccessive rispetto alle reali necessità evidenziate.
A seguito di ciò non sono più state sottoposte a vincolo alcune aree che il precedente strumento pianificatorio individuava come zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Il Piano individua 3 aree da acquisire al patrimonio pubblico un'area in Via Campo dei fiori da adibire a servizi per attrezzature scolastiche, una in via Saporiti angolo via Rossini da destinare parte a parcheggio pubblico parte a verde attrezzato, ed un'area ubicata in via Magellano angolo via Don Albertario anch'essa da adibire parte a parcheggio pubblico e parte a verde attrezzato .

Le altre aree identificate nelle tavole del Piano dei Servizi verranno acquisite al patrimonio comunale a seguito di attuazione degli Ambiti di trasformazione residenziale.
Per queste aree si prevede l'acquisizione alla proprietà pubblica facendo ricorso al meccanismo di compensazione, come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Come già descritto nel Documento di Piano, si prevede per le aree in questione, l'attribuzione di una capacità edificatoria teorica che si genera a favore dei proprietari dell'area nel momento in cui tali aree vengono cedute all'Amministrazione Comunale.

I diritti edificatori si generano tramite il meccanismo della compensazione, che come detto vengono determinati dalla cessione "gratuita" delle aree a funzione pubblica. A secondo di quando avviene la cessione dell'area all'Amministrazione verranno applicati degli indici edificatori all'area stessa. L'indice sarà maggiore quanto prima avverrà la cessione, la potenzialità edificatoria teorica espressa in 0,45 m^3/m^2 (indice max ottenibile tramite cessione dell'area entro 16 mesi

dall'approvazione definitiva del PGT. Tale indice si ridurrà a 0,30 m^3/m^2 in caso di cessione dell'area dal 17° al 30° mese dall'approvazione def. Del PGT. Dal 30° mese in poi l'indice si attesterà sullo 0,20 m^3/m^2 .

Gli interventi previsti sono:

- Realizzazione nuova struttura scolastica (accorpamento scuole primarie e secondaria di I° grado) previo acquisizione area tramite il meccanismo di compensazione sopra indicato ATr B4.
- Interventi di riqualificazione assetto viario e realizzazione strade ciclopedonali:
    - riqualificazione via San Maurizio (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr A1 – A2 – A3 – B1 – B2)
    - riqualificazione via Papa Giovanni XXIII (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr A1 – A2 – A3 – B3 – B5)
    - riqualificazione via Vittorio Veneto tratto via Buonarroti - Cimitero (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr B3 – B4 – B5)
    - riqualificazione via Buonarroti (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr B4)
    - riqualificazione via Nobel (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr B2)
- Interventi di potenziamento e riordino sistema parcheggi
    - Realizzazione nuova area per parcheggio in via Don Albertario angolo Magellano
    - Realizzazione nuova area per parcheggio in via Saporiti angolo Rossini
    - Realizzazione nuova area per parcheggio in via Matteotti
    - Realizzazione nuova area per parcheggio in via Campo dei fiori (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr B6)
    - Nell'ambito della riqualificazione delle via Vittorio Veneto, San Maurizio, Nobel, Papa Giovanni XXIII, (realizzazione prevista in relazione all'attuazione degli Atr A1 – A2 – A3 – B1 – B2 – B3 – B4 – B5) verranno altresì realizzati parcheggi pubblici
- Interventi di potenziamento e riordino sistema verde pubblico attrezzato:
    - Realizzazione nuova area verde attrezzato in via Don Albertario angolo Magellano
    - Realizzazione nuova area verde attrezzato in via Saporiti angolo Rossini
    - Realizzazione nuova area verde attrezzato in via Matteotti

4.3 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

L'art. 10 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i. stabilisce che il Piano dei Servizi è redatto al fine di assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonchè per garantire i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste. In base alle necessità della popolazione il Piano determina la dotazione per abitante in termini di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Dall'analisi svolta e come precedentemente dimostrato, i residenti nel Comune di Lonate Ceppino, dispongono di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale pari a ***25,94 m^2 / ab.*** , dotazione adeguata stabiliti per legge (18 m^2 / ab.) . L'Amministrazione Comunale intende mantenere una quota di aree per servizi superiore al minimo ed ha stabilito questa dotazione nella misura di ***26,50 m^2 / ab. .***

Con riferimento al Documento di Piano che quantifica in linea teorica un incremento dalle popolazione nei prossimi anni di 696 nuovi abitanti, portando il numero complessivo di abitanti a 5.550 unità, il Piano dei Servizi prevede l'individuazione di aree per la realizzazione di una nuova struttura scolastica, oltre ad aree a verde e parcheggi pubblici per servizi, che dovranno essere obbligatoriamente cedute a seguito dell'attuazione degli Ambiti di trasformazione residenziale. Il **totale degli standard** che verrà acquisito risulta pertanto pari a **m^2** ***46.183***. Di questi circa m^2 3947 saranno destinati al parcheggio pubblico, m^2 23.400 destinati a standard per il miglioramento dei servizi esistenti e m^2 22.782 per il miglioramento della rete viaria.

Il Piano dei Servizi inoltre individua aree in acquisizione da parte dell'A.C. per circa m^2 11.462 destinati a parcheggio e standard. A seguito di queste motivazioni la *superficie minima complessiva* delle aree pubbliche può essere quantificata in ***m^2 160.789*** che corrisponde ad una dotazione ***28 97 m^2 / ab.*** indice ampiamente superiore alla dotazione pro capite stabilita per il Comune di Lonate Ceppino dal P. G. T.

I meccanismi per ottenere il risultato proposto sono di due tipi:

- il primo mediante l'acquisizione diretta delle aree o la monetizzazione delle stesse, in relazione agli interventi che comportano modifica del peso insediativo
- il secondo mediante il procedimento della compensazione come definito dal DP e dalla N.T.A. del PdS.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o modifica della destinazione d'uso comportanti modifiche del peso insediativo, contribuiscono, in forma diretta o attraverso la monetizzazione, alla realizzazione e/o al potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature di interesse generale e pubblico e al reperimento delle aree stesse.

APPUNTI SULLA DEMOGRAFIA

APPUNTI SULLA DEMOGRAFIA

I dati demografici della provincia di Varese, mettono in evidenza un andamento della crescita della popolazione relativamente basso (periodo 2001 -2008) con una stasi negli ultimi tre anni,

L'indice di vecchiaia, a livello provinciale, negli ultimi anni è in costante crescita (147,70 anno 2008), questo sta a significare un invecchiamento della popolazione; anche l'indice di dipendenza strutturale è in costante crescita, il carico sociale per la popolazione lavorativa nell'anno 2008 ha superato se pur di poco la soglia di 50 per l'esattezza 51,69.

I dati demografici relativi al comune di Lonate Ceppino sono in controtendenza rispetto ai valori provinciali.

Infatti anche se il trend di della popolazione, in costante aumento, ha negli ultimi anni registrato incrementi più contenuti, ma sempre maggiori rispetto ai provinciali, i dati relativi agli indici di vecchiaia (106,64 anno 2008) e di dipendenza strutturale (49,03 anno 2008), fanno registrare, negli ultimi anni, un continuo e costante ringiovanimento della popolazione, ed un peso sociale per la popolazione lavorativa in costante rallentamento.

Purtroppo pur essendo già quasi a metà del 2010, l'analisi attualmente condotta ha dovuto fare riferimento, a livello provinciale, a dati del 2008 in quanto quelli relativi all'anno 2009 non sono ancora disponibili sui vari siti di riferimento (provincia e istat), probabilmente saranno accessibili nella prima parte del mese di giugno, pertanto si provvederà all'aggiornamento dei dati e della relazione.

Analizzando le dinamiche demografiche della provincia di Varese nel corso dell' ultimo decennio (2001 – 2008) si nota che la popolazione ha un trend di crescita relativamente basso. Infatti nel periodo considerato la media è pari al 7,19 i valori percentuali variano da un minimo di 0,64 nell'anno 2005 ad un massimo di 1,64 nell'anno 2004, negli ultimi tre anni il trend è pressochè invariato, 0,90 anno 2007 , 0,97 anno 2008, ..., anno 2009.

La popolazione residente nella provincia di Varese al 31. 12. 2009, è attestata in 817.448 unità (fonte Istat).

Il primo grafico riportato (fig. 1) mette in evidenza il trend demografico nei censimenti della popolazione dal 1971 – al 2001 , mentre il secondo grafico (fig. 2) evidenzia l'evoluzione storica delle dinamiche demografiche, dal 2002 al 2009.

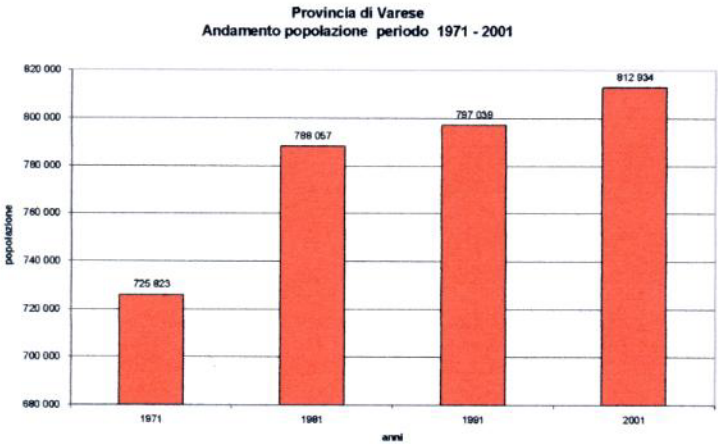


fig. 1 grafico andamento popolazione periodo 1971 – 2001
(Fonte : dati istat)

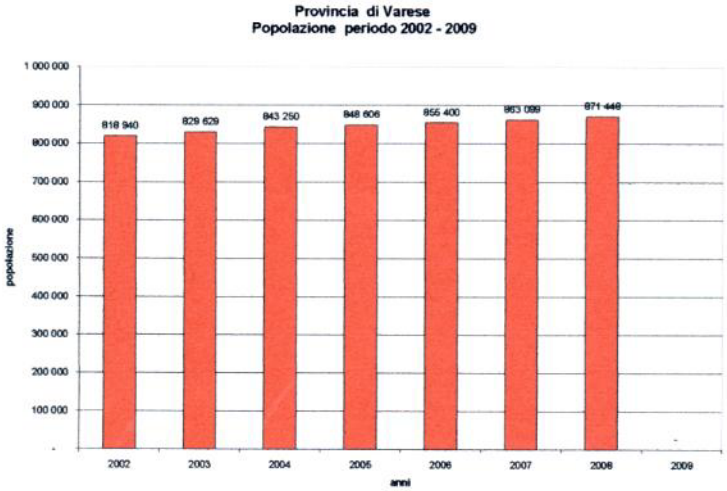


fig. 2 grafico dinamiche demografiche popolazione periodo 2002 – 2009
(Fonte : dati istat)

Dal secondo grafico si deduce che la popolazione della provincia di Varese nell'arco temporale 2002 – 2009 è cresciuta del 6,41 % confermando il dato di crescita a livello regionale di incremento che, per lo stesso periodo, si attesta a 6,96 %.

Il comune di Lonate Ceppino, fa parte della provincia di Varese, è situato nella parte sud-est del territorio provinciale, lungo l'asta del fiume Olona e si trova nell'area geografica definita ***"Media valle Olona"*** .

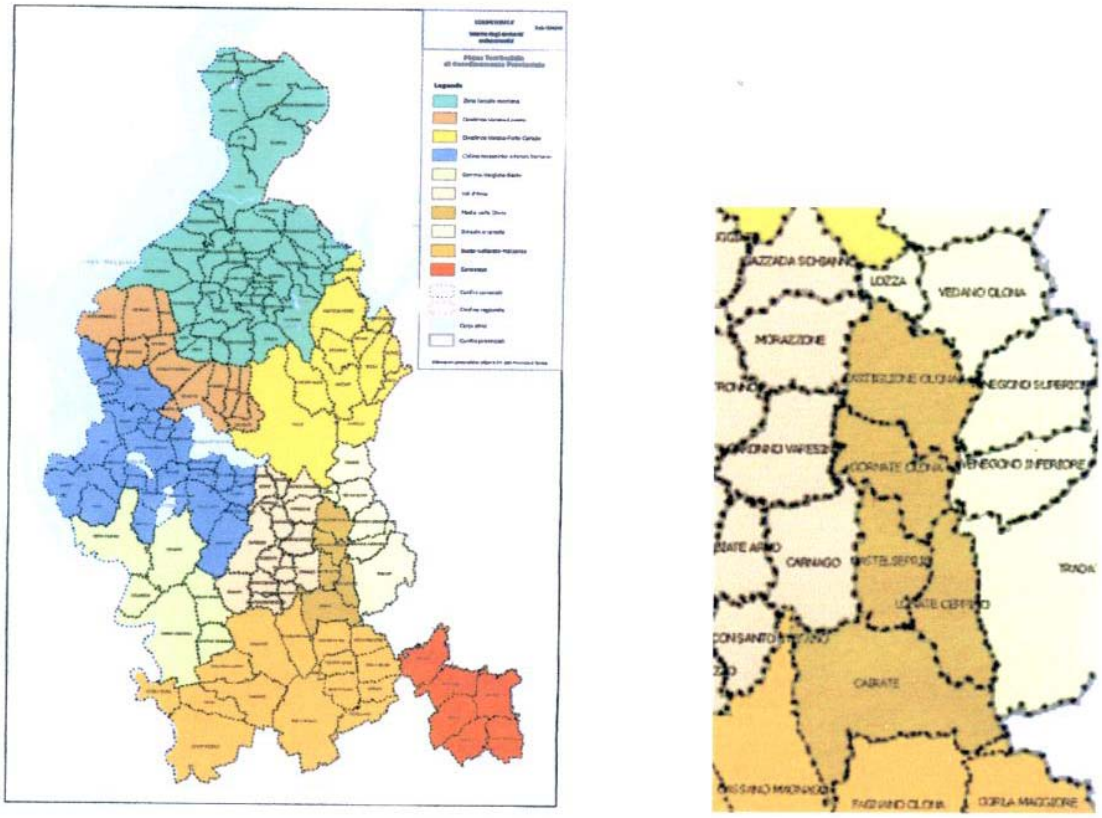


Fig. 3 Planimetria con schema degli ambienti socioeconomici della provincia di Varese
Fonte: PTCP Provincia di Varese – relazione –

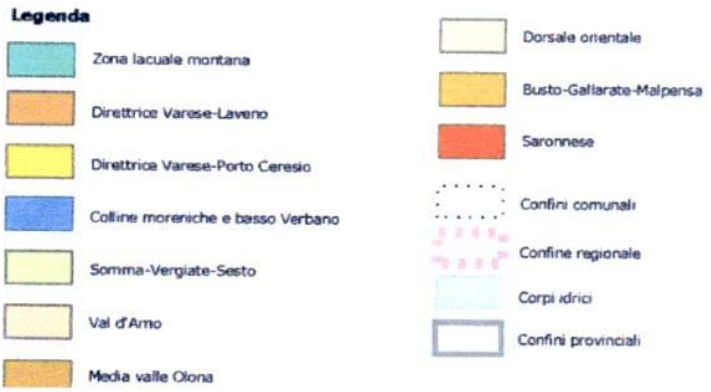


Fig. 4 Legenda schema degli ambienti socioeconomici della provincia di Varese
Fonte: PTCP Provincia di Varese – relazione –

Il territorio comunale di Lonate Ceppino occupa una superficie di circa 4,78 Kmq e su questa area alla data del 01. 01. 2010 risiedevano 4.854 persone *(fonte : Ufficio demografico comunale)*, pertanto la densità abitativa media registrata nell'anno 2009 risulta pari a 1.015,48 ab / Kmq, mentre lo stesso dato registrato a livello provinciale sempre nel 2009 è pari a 726,81 ab / Kmq.

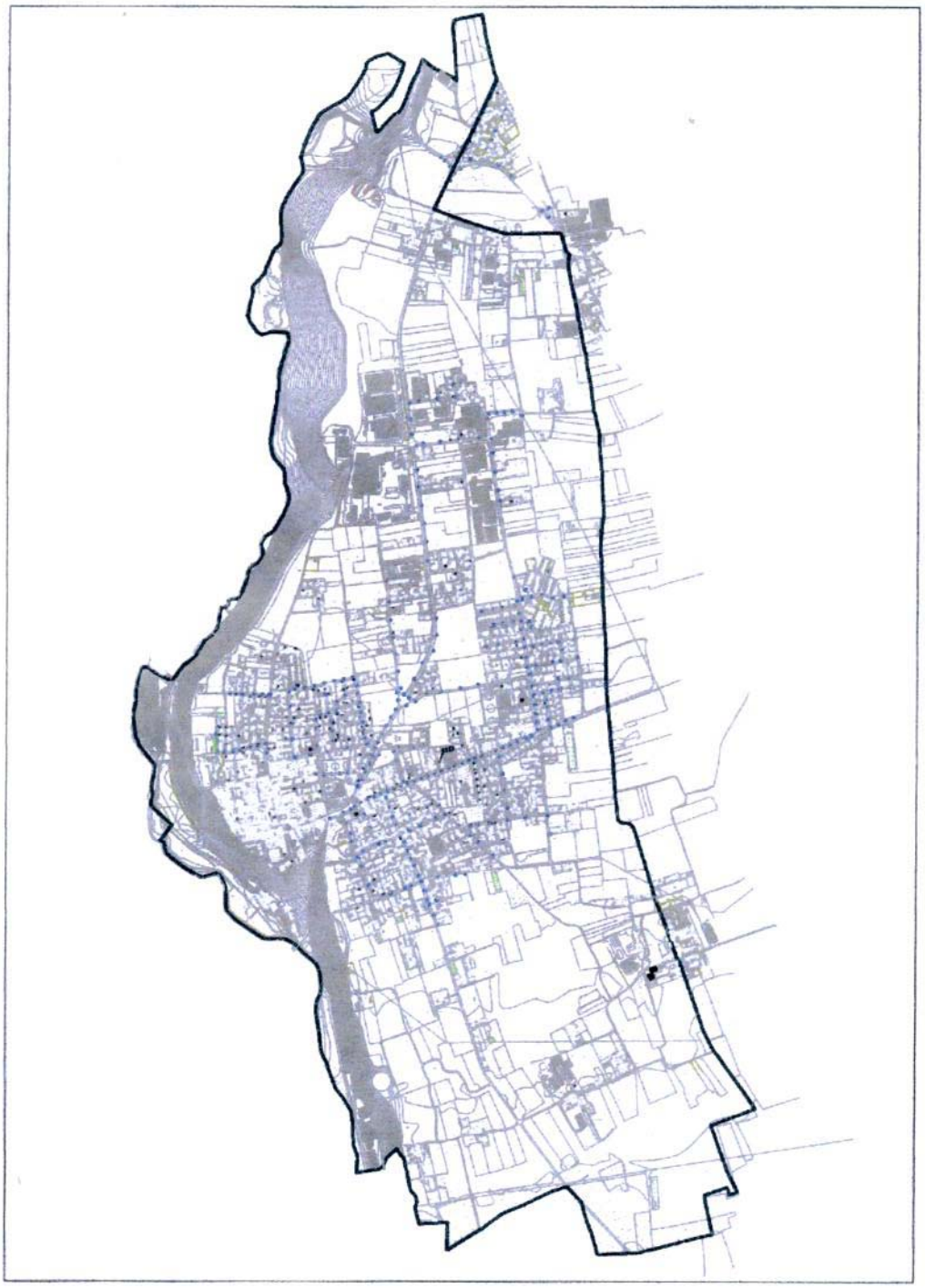


Fig. 5 Territorio comunale di Lonate Ceppino

I dati relativi alla popolazione residente negli ultimi 40 anni (fig.6) dimostrano un costante aumento, con un forte picco nel decennio 1991-2001 periodo in cui la popolazione è aumentata del 11,14 %, mentre negli anni successivi l'incremento prosegue con valori molto più modesti.

Nel raffronto con i dati provinciali si nota che gli incrementi percentuali sono decisamente superiori a quelli riscontrati a livello provinciale (fig.8).

	Dati relativi alla popolazione residente nel Comune di Lonate Ceppino periodo 1971 - 2009											
	1971	1981	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Residenti	3 360	3 393	3 663	4 071	4 119	4 166	4 321	4 484	4 646	4 759	4 845	4 854
incremento n°		33	270	408	48	47	155	163	162	113	86	9
percentuale incremento %		0,98	7,96	11,14	1,18	1,14	3,72	3,77	3,61	2,43	1,81	0,19

Fig. 6 Tabella Popolazione residente Comune di Lonate Ceppino periodo 1971 - 2009
Fonte: dati Istat

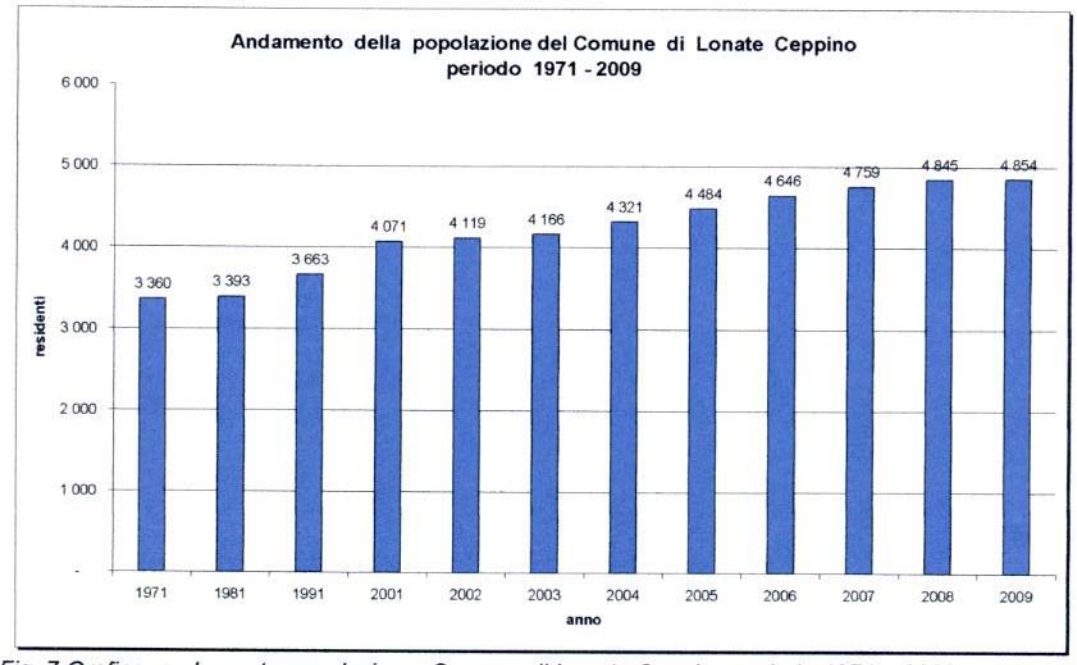


Fig. 7 Grafico andamento popolazione Comune di Lonate Ceppino periodo 1971 – 2009
Fonte : Dati Istat

	Dati relativi alla popolazione residente nella Provincia di Varese periodo 1971 - 2009											
	1971	1981	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Residenti	725 823	788 057	797 039	812 934	818 940	829 629	843 250	848 606	855 400	863 099	871 448	871 448
incremento n°		62 234	8 982	15895	6 006	10 689	13 621	5 356	6 794	7 699	8 349	-
percentuale incremento %		8,57	1,14	1,99	0,74	1,31	1,64	0,64	0,80	0,90	0,97	-

Fig. 8 Tabella Popolazione residente Provincia di Varese periodo 1971 - 2009
Fonte: dati Istat

Dal punto di vista delle dinamiche demografiche, secondo dati desunti dall'istat, nel periodo compreso tra gli anni 2001 – 2009 il comune di Lonate Ceppino ha avuto un incremento della popolazione residente notevolmente superiore al dato registrato nello stesso periodo a livello provinciale.

Nel corso degli ultimi 9 anni la popolazione a livello comunale è passata dai 3.663 residenti al 01. 01. 2001 ai 4.845 residenti al 01. 01. 2010, incrementando di 783 unità che in termini percentuali significa un incremento del 19, 23 % , mentre nello stesso periodo l'incremento a livello provinciale si è attestato al 7,20 %.

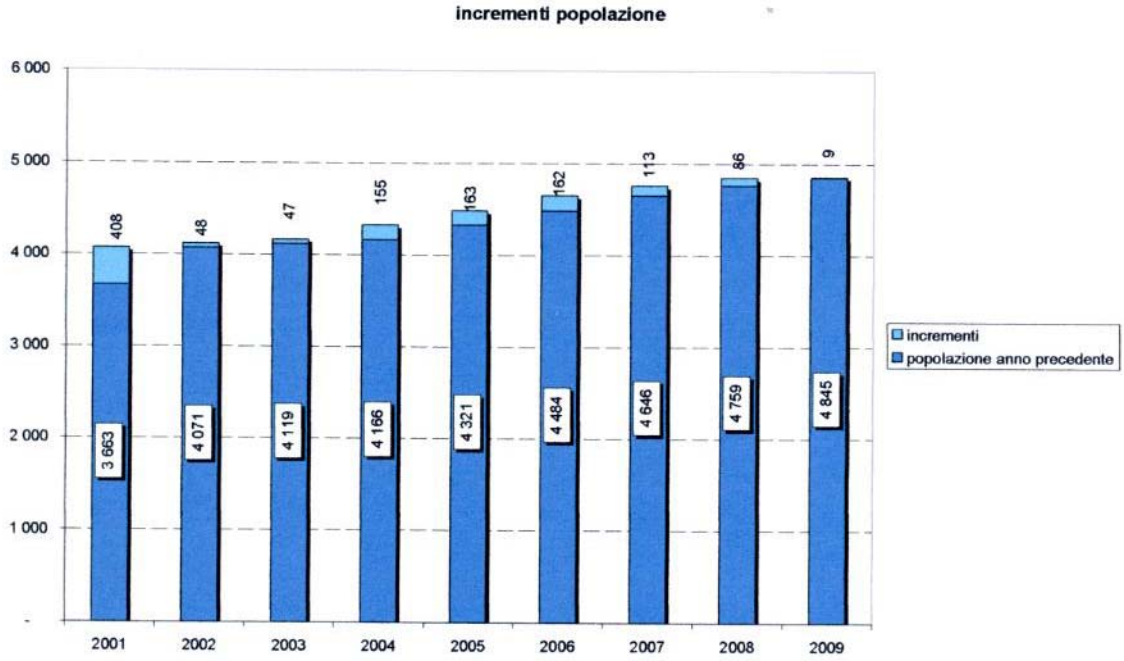


fig. 9 grafico Incrementi popolazione Comune di Lonate Ceppino periodo 2001 – 2009
Fonte : Dati Istat

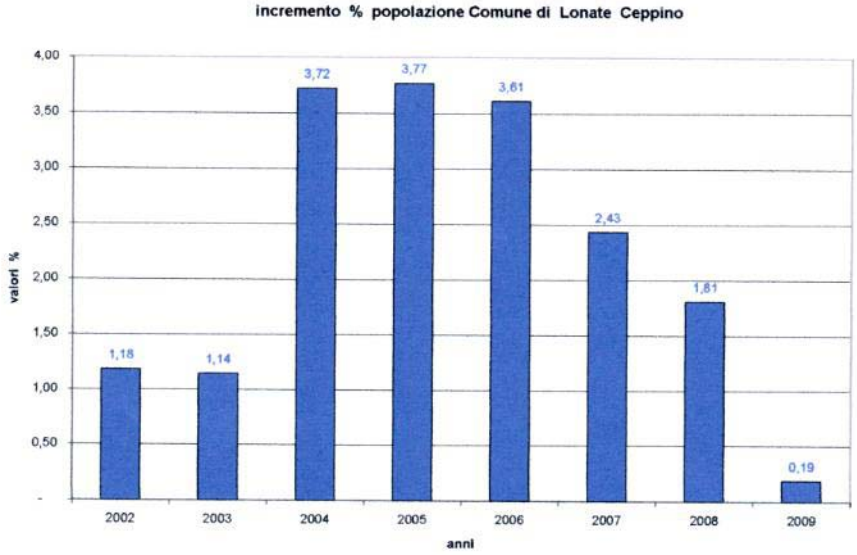


fig. 10 grafico incremento percentuale popolazione comune di Lonate Ceppino periodo 2001-2009
Fonte : Dati Istat

Analizzando più dettagliatamente i dati relativi al Comune di Lonate Ceppino, in valori percentuali, si nota una crescita modesta negli anni 2002 (+ 1,18 %) e 2003 (+ 1,14 %) seguita da un maggiore incremento negli anni 2004 (+ 3,72 %), 2005 (+ 3,77 %) ed iniziare una costante discesa negli anni successivi 2006 (+ 3,61 %), 2007 (+ 2,43 %), 2008 (+ 1,81 %) per poi sostanzialmente fermarsi nell'anno 2009 (+ 0,19 %).
I valori sopra riportati risultano decisamente superiori agli stessi dati analizzati a livello provinciale

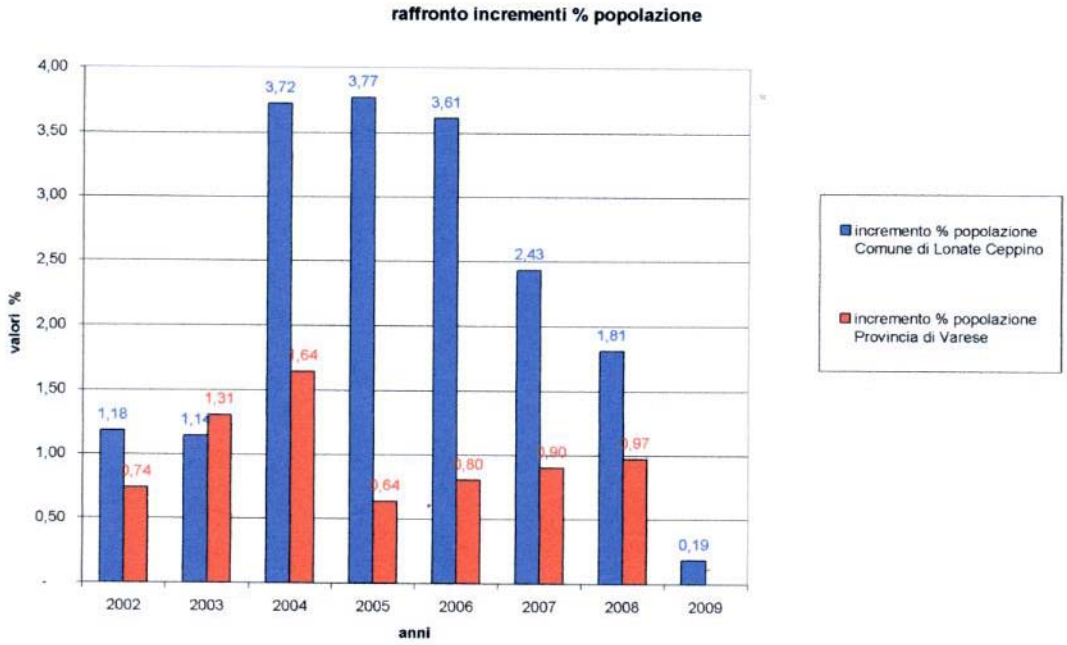


fig. 11 grafico incremento percentuale popolazione raffronto comune di Lonate Ceppino provincia di Varese periodo 2001-2009
Fonte : Dati Istat

Si rileva un analogo incremento del numero delle famiglie nell'intervallo 2003 - 2008, confermando il trend di crescita costante, più elevato dello stesso dato provinciale.

n° di famiglie							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Lonate Ceppino	1.604	1.685	1.764	1.832	1.876	1.898	0,00
Provincia Varese	336.584	343.887	348.773	351.792	358.118	363.812	

Fig. 12 Tabella n° di famiglie
Fonte: Dati Istat

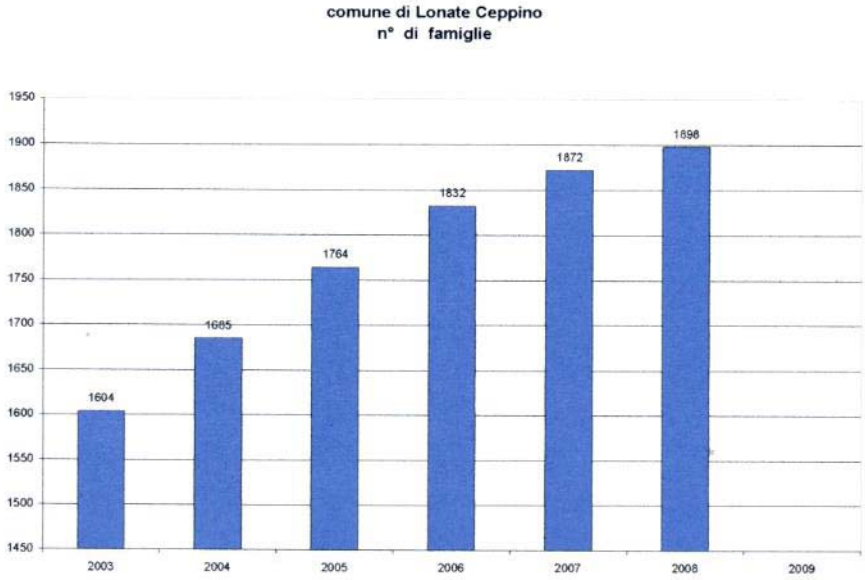


fig. 13 Grafico numero di famiglie comune di Lonate Ceppino anni 2003 -2009
Fonte: Dati Istat

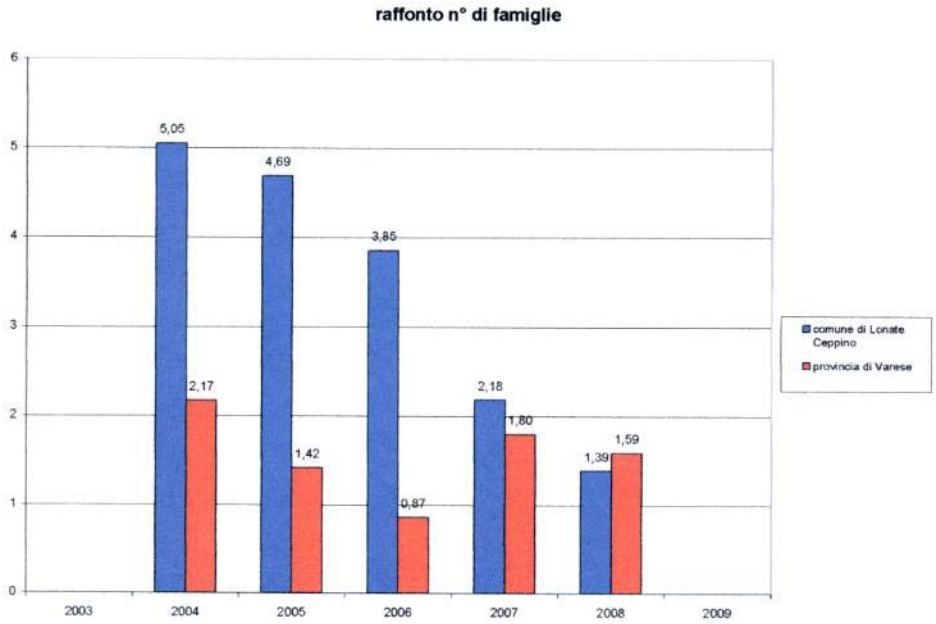


fig. fig. 14 Grafico raffronto in termini percentuali numero di famiglie comune di Lonate Ceppino – provincia Varese anni 2003 -2009
Fonte: Dati Istat

Il numero di componenti per famiglia si attesta attorno al valore medio di 2,6 unità nell'anno 2008, confermando di fatto lo stesso dato rilevato nell'anno 2003, pari a 2,6.

n° medio componenti per famiglia							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Lonate Ceppino	**2,6**	**2,6**	**2,5**	**2,5**	**2,5**	**2,6**	**0,00**

Fig. 15 Tabella n° medio componenti per famiglia
Fonte: Dati Istat

L'indice di vecchiaia, inteso come rapporto tra la popolazione con più di 64 anni e la popolazione nella fascia di età 0 – 14 anni, è pari a 108,64 per l'anno 2008. Questo sta a significare che per 100 bambini di età compresa fra 0 e 14 anni, sono presenti 108,64 persone di età superiore ai 65 anni.

Questo dato, inferiore alla media provinciale (147,70), mette in evidenza una struttura demografica comunale maggiormente equilibrata rispetto ad altre realtà territoriali della provincia di Varese.

Dall'analisi di questo indice nel periodo 2001 – 2008 si nota una costante diminuzione del dato che passa da 113,01 nell' anno 2001 a 108,64 nell'anno 2008, a conferma di un sostanziale equilibrio fra le diverse classi di età e un indice di natalità sempre più alto a fronte di un continuo innalzamento delle aspettative di vita e quindi delle classi anziane.

Comune di Lonate Ceppino									
	2001	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Indice di vecchiaia	**113,95**	**113,16**	**115,75**	**109,85**	**111,80**	**110,80**	**108,97**	**108,64**	**0,00**

Fig. 16 Tabella Indice di vecchiaia comune di Lonate Ceppino periodo 2001 – 2009
Fonte: Dati Istat

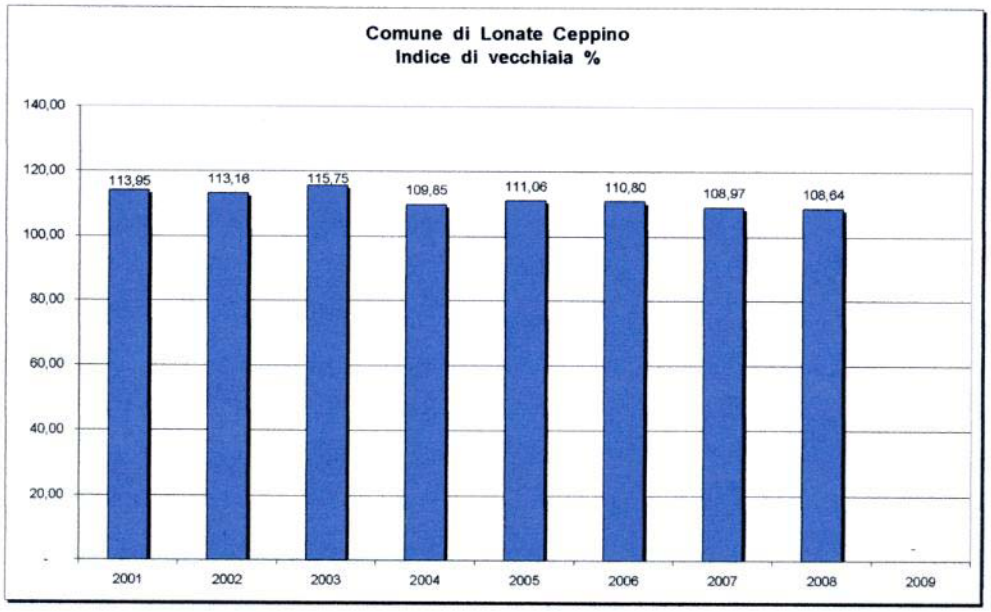


Fig. 17 Grafico Indice di vecchiaia comune di Lonate Ceppino periodo 2001 – 2009
Fonte: Dati Istat

I dati registrati nel comune di Lonate Ceppino (2001 – 2008) sono in controtendenza rispetto all'andamento provinciale che vede crescere il valore dell'indice di vecchiaia da 137,01 (dato 2001) a 147,70 (dato 2008).

Provincia di Varese									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Indice di vecchiaia	137,01	138,98	141,53	143,53	145,56	146,88	147,77	147,70	0,00

Fig. 18 Tabella Indice di vecchiaia provincia di Varese periodo 2001 – 2009
Fonte: Dati Istat

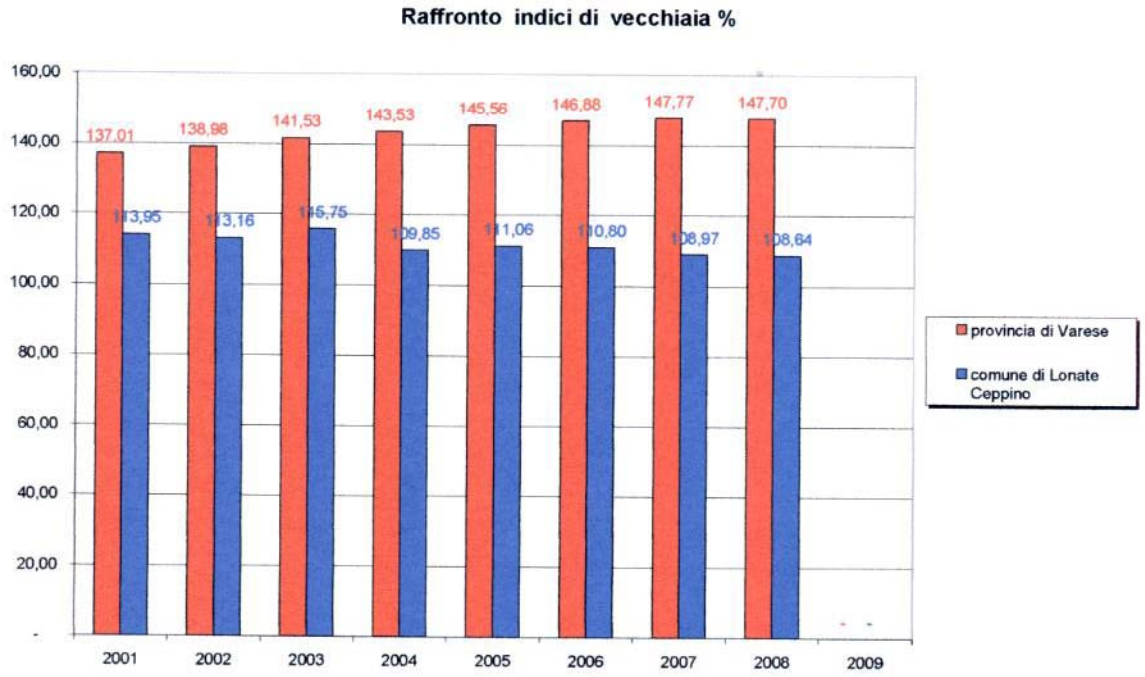


Fig. 19 Grafico raffronto indici di vecchiaia comune di Lonate Ceppino – provincia Varese anni 2003 - 2009
Fonte: Dati Istat

E' altresì importante fare riferimento anche ad altri parametri, oltre all'indice di vecchiaia, per poter comprendere le dinamiche interne ai fattori demografici, umani, sociali ed economici, propri del comune oggetto di analisi.

Gli altri indici analizzati sono:

- indice di dipendenza strutturale;
- indice di dipendenza giovanile;
- indice di dipendenza senile;
- saldo naturale
- saldo migratorio.

L'indice di dipendenza strutturale, rappresenta il peso percentuale della popolazione fuori dall'età lavorativa (da 0 a 14 anni e oltre 64 anni), rispetto alla popolazione in età di lavoro (15 – 64 anni).

Per il comune di Lonate Ceppino questo indice nel 2008 si è attestato a 49,03, questo sta a significare che ogni 100 unità in età teorica di lavoro (15 – 64 anni), vi sono 49,03 persone in età non lavorativa (giovani ed anziani), mentre nell'anno 2001 il questo indicatore era 44,72.

Nella provincia di Varese il carico sociale per la popolazione lavorativa nell'anno 2006 a superato la soglia di 50 per l'esattezza 50,69, valori ulteriormente incrementati negli anni successivi fino ad attestarsi a 51,69 dell'anno 2008 (ultimo dato disponibile).

Inidce di dipendenza strutturale									
	2001	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Lonate Ceppinio	**44,72**	**45,91**	**46,85**	**47,17**	**46,87**	**48,72**	**48,81**	**49,03**	**0,00**
Provincia Varese	**46,24**	**47,13**	**47,82**	**48,81**	**49,79**	**50,69**	**51,24**	**51,69**	

Fig. 20 Tabella Indice di dipendenza strutturale periodo 2001 – 2009
Fonte: Dati Istat

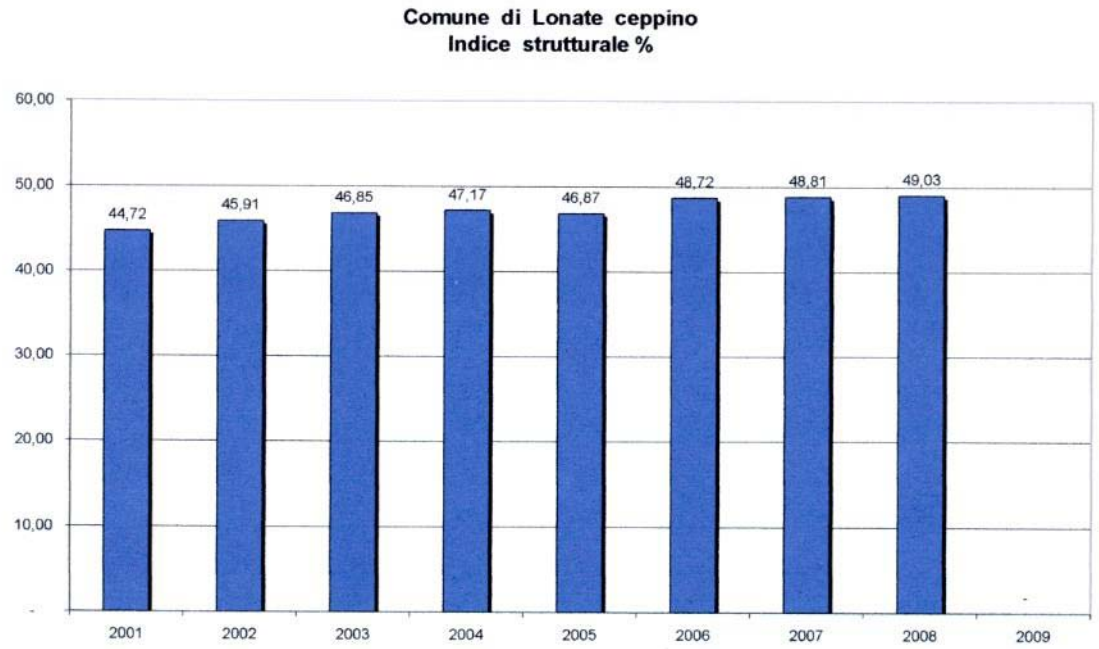


Fig. 21 Grafico Indice di dipendenza strutturale comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

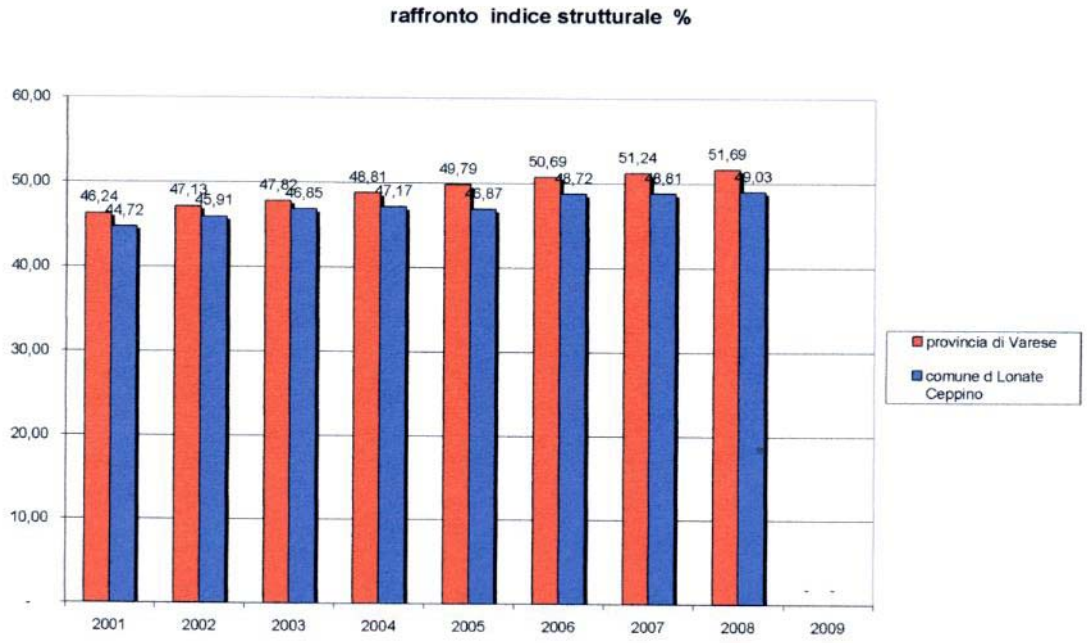


Fig. 22 Grafico raffronto indici di dipendenza strutturale comune di Lonate Ceppino – provincia Varese anni 2001 -2009
Fonte: Dati Istat

L'indice di dipendenza giovanile, è il rapporto tra i giovanissimi fino a 14 anni e la popolazione attiva, la popolazione cioè che può in teoria trovare occupazione (15 – 64 anni).

L'indice di dipendenza senile, è il rapporto tra popolazione non più in età lavorativa (oltre 64 anni) e la popolazione attiva, la popolazione cioè che può in teoria trovare occupazione (15 – 64 anni)

Nel comune di Lonate Ceppino nell'anno 2008 l'indice di dipendenza giovanile è pari a 23,50 , mentre quello di dipendenza senile è pari a 25,53.

Comune di Lonate Ceppino									
	2001	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
dipendenz giovanile	**20,90**	**21,54**	**21,71**	**22,48**	**22,21**	**23,11**	**23,36**	**23,50**	**0,00**
dipendenz senile	**23,82**	**24,37**	**25,13**	**24,69**	**24,66**	**25,61**	**25,45**	**25,53**	**0,00**

Fig. 23 Tabella Indici di dipendenza giovanile e senile comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

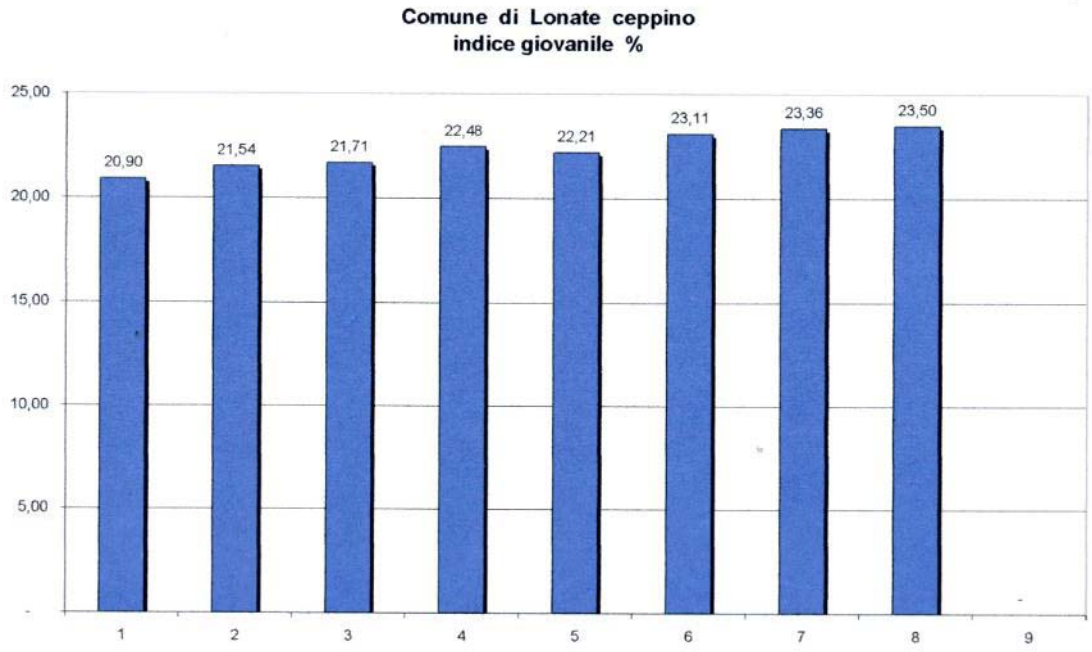


Fig. 24 Grafico Indici di dipendenza giovanile e senile comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

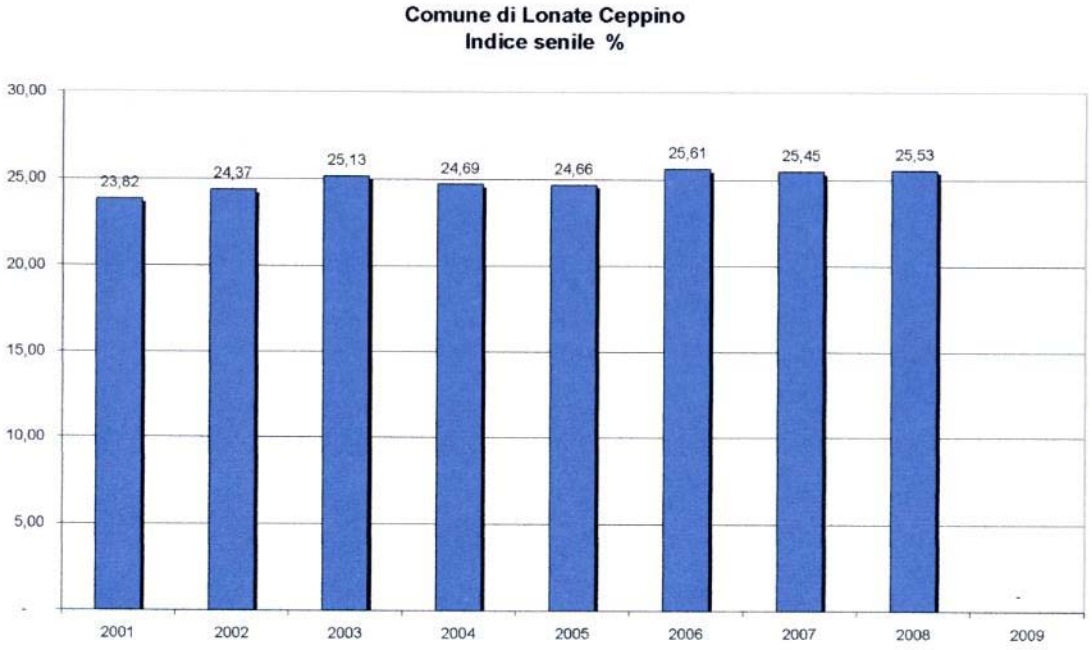


Fig. 25 Grafico Indici di dipendenza giovanile e senile comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

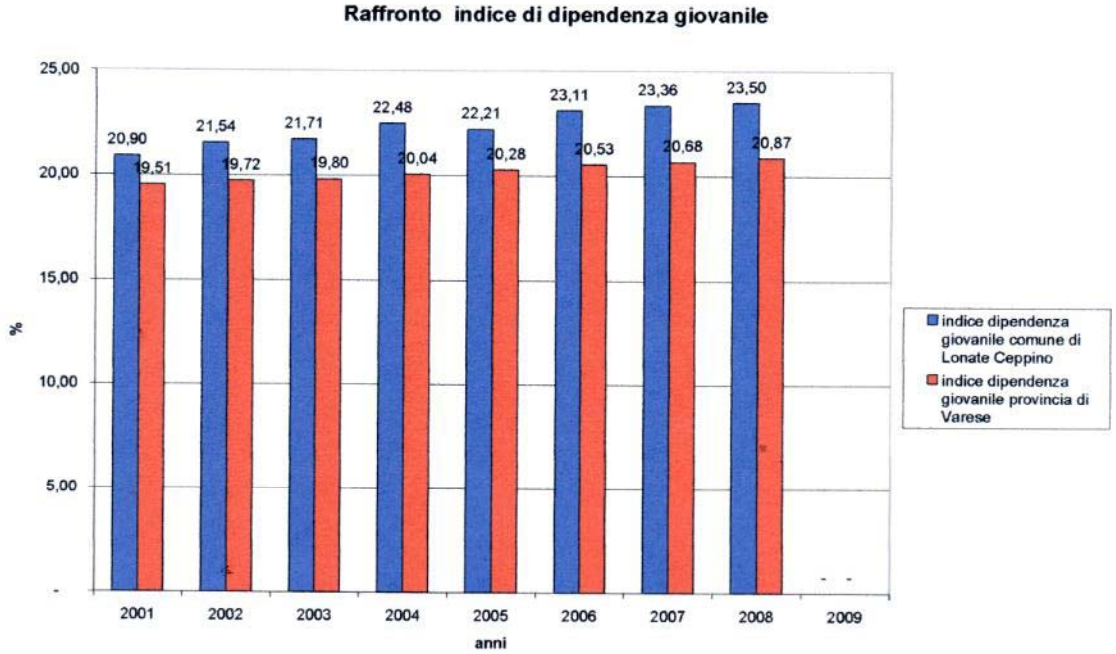


Fig. 26 Grafico raffronto indici di dipendenza giovanile comune di Lonate Ceppino – provincia Varese anni 2003 -2009
Fonte: Dati Istat

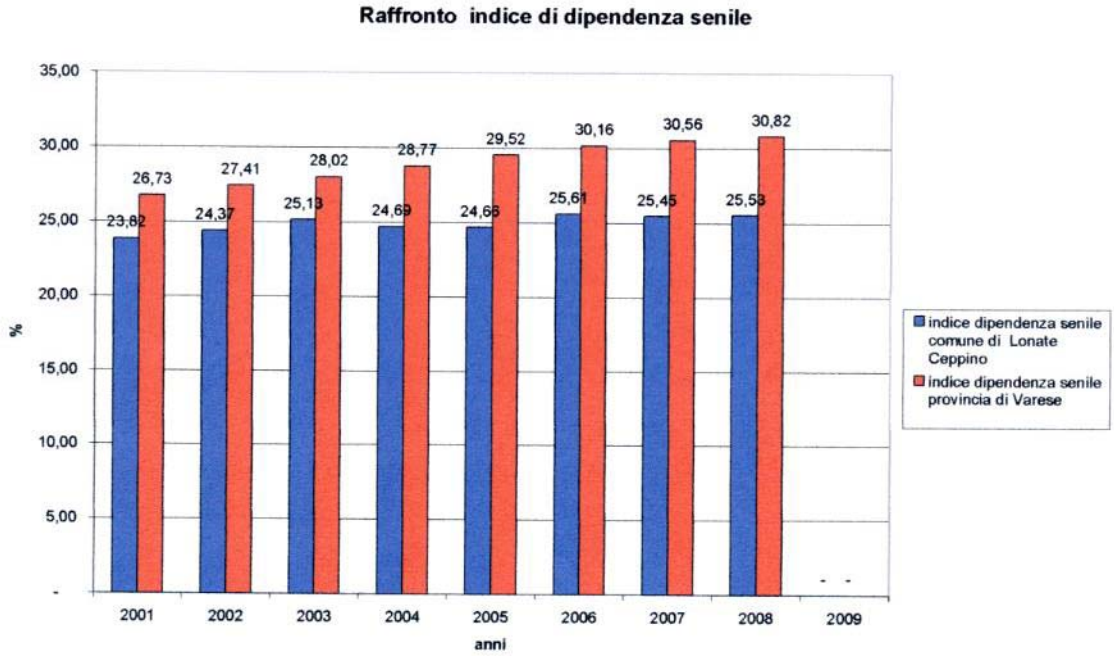


Fig. 27 Grafico raffronto indici di dipendenza senile comune di Lonate Ceppino – provincia Varese anni 2003 -2009
Fonte: Dati Istat

Pertanto la situazione nell'anno 2008 del comune si può riassumere nel seguente modo: l'indice di dipendenza strutturale è pari a 49,03, ovvero 49 persone su 100, non sono economicamente autonome e quindi presumibilmente inattive; di queste 23,50 sono giovani cioè al di sotto dei 14 anni (indice dipendenza giovanile) e 23,50 sono anziane cioè al di sopra dei 65 anni (indice di dipendenza senile).

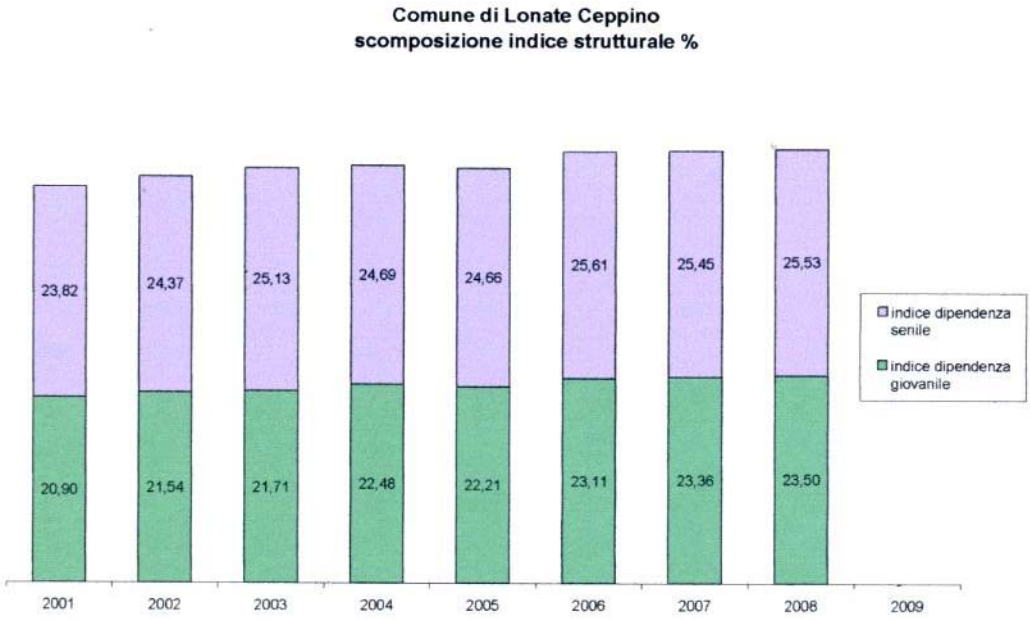


Fig. 28 Grafico scomposizione Indici di dipendenza strutturale comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

La realtà territoriale in esame conferma un maggiore ringiovanimento rispetto alla media provinciale.

Il saldo naturale., ovvero la differenza tra il numero dei nati e quello dei morti, a Lonate Ceppino, nell'arco temporale 2001 – 2008 sempre in positivo con un massimo raggiunto nell'anno 2006 con un + 30 , nell'anno 2008 il saldo è pari a + 15 in quanto si sono registrate 56 nascite e 41 decessi .

Comune di Lonate Ceppino							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
nati	**47**	**46**	**41**	**57**	**58**	**56**	
morti	**33**	**25**	**34**	**27**	**37**	**41**	
Saldo naturale	**+ 14**	**+ 21**	**+ 7**	**+ 30**	**+ 21**	**+ 15**	

Fig. 29 Tabella saldo naturale comune di Lonate Ceppino

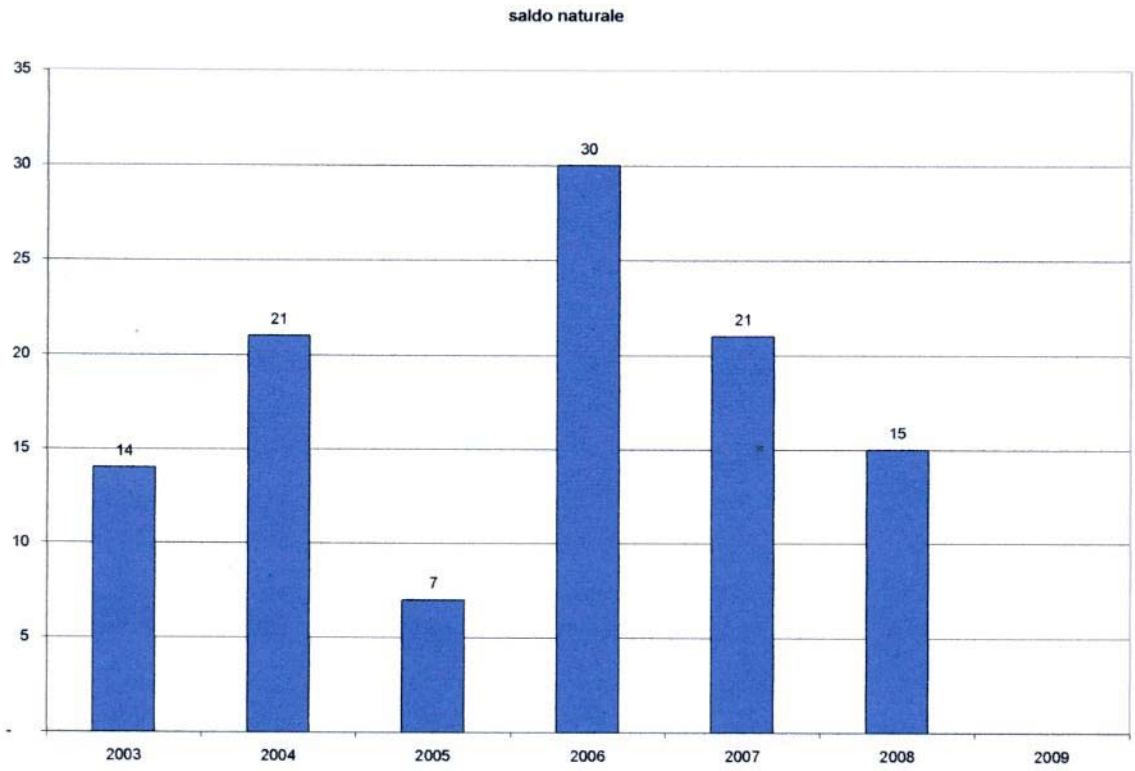


Fig. 30 Grafico saldo naturale comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

Anche il saldo migratorio, ovvero la differenza fra il numero di immigrati ed il numero di emigrati, all'interno del territorio comunale, risulta sempre in positivo nell'arco temporale analizzato (2001 – 2008) . L'incremento maggiore si è avuto nel 2006 con un + 156, nell'anno 2008 il saldo è pari a + 71.

Comune di Lonate Ceppino							
	2003	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**
Saldo migratorio	**+ 33**	**+ 134**	**+ 156**	**+ 132**	**+ 92**	**+ 71**	

Fig. 31 Tabella saldo migratorio comune di Lonate Ceppino

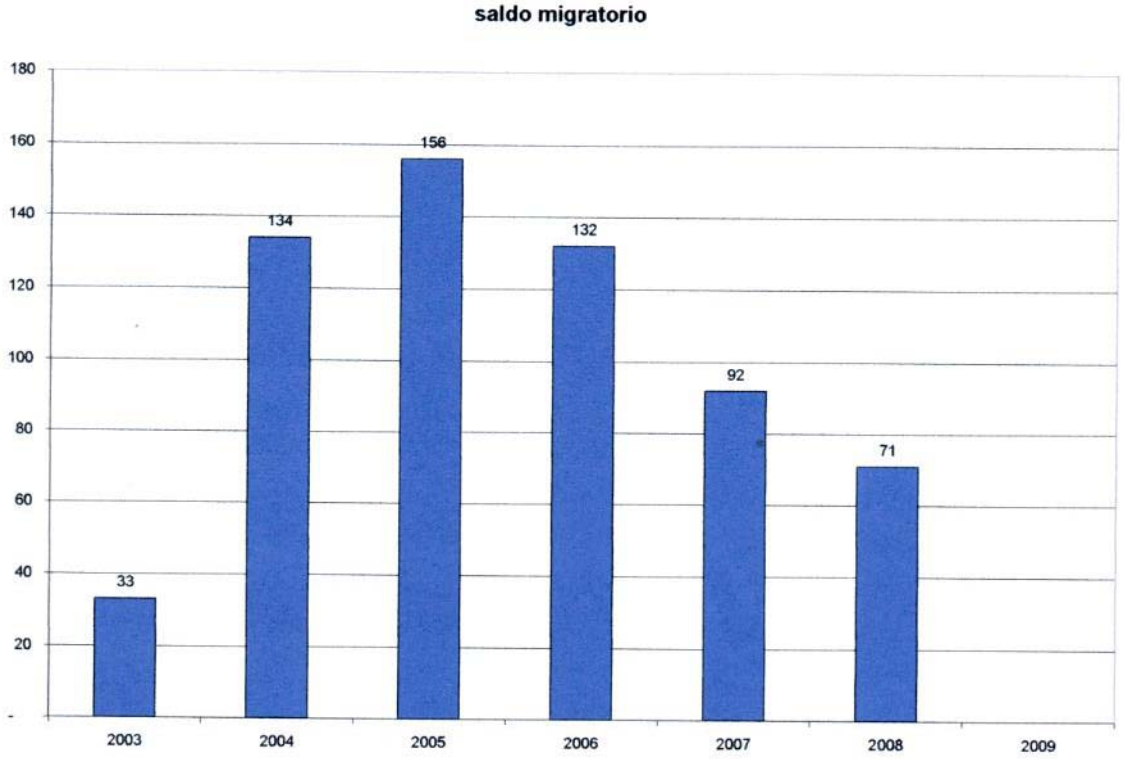


Fig. 32 Grafico saldo migratorio comune di Lonate Ceppino
Fonte: Dati Istat

In base ai dati raccolti gli stranieri residenti nel comune al 31. 12. 2008. sono 225 con un'incidenza percentuale sui residenti pari al 4,64 % , dato leggermente inferiore al dato medio provinciale pari a 7,18 %.