



COMUNE DI
BESOZZO
(provincia di Varese)



P.G.T.
variante 2017

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato modificato a seguito delle osservazioni

UFFICIO DI PIANO DELLA VARIANTE 2017 AL P.G.T.

Estensori della variante

arch. Giuseppe Barra

arch. Laura Meroni

Incaricato alla redazione della V.A.S.
Idrogea servizi S.r.l.

Il Sindaco

arch. Gianluca Coghetto

Il Consigliere delegato all'Urbanistica
arch. Davide Binda

Adottato: Delibera C.C. n. 15
del 21/02/2022

Parere di compatibilità P.T.C.P.
Decreto n. 156 del 11/07/2022

Approvato: Delibera C.C. n. 64
del 26/10/2022

Tavola:

DdP 01

Relazione generale - Parte 2
Orientamenti del piano

Data: ottobre 2022



9.3.1. <i>Verifica del consumo di suolo del PGT vigente</i>	155
9.3.2. <i>verifica del consumo di suolo rispetto alle previsioni insediative</i>	159
9.3.3. <i>Bilancio qualitativo del consumo di suolo</i>	163
10. IL PGT E LE AREE AGRICOLE STRATEGICHE DEL PTCP	166
11. IL PGT E GLI AMBITI BOSCHIVI DEL PIF	170



IL PROGETTO DI PGT

ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO

PGT - Piano di Governo del Territorio
DdP - Documento di Piano
PdR - Piano delle Regole
PdS - Piano dei Servizi
AT - Ambiti di trasformazione
PRG - Piano Regolatore Generale
PA - Piani attuativi
PCC – Permesso di Costruite Convenzionato
PII - Piani integrati di intervento
PTR - Piano territoriale regionale
PPR – Piano Paesaggistico Regionale
PTCP -Piano Territoriale Provinciale
PLIS RTO – Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rile Tenore Olona
PIF – Piano di Indirizzo Forestale
VAS – Valutazione ambientale strategica
RER – Rete ecologica regionale
REP – Rete ecologica provinciale
REC – Rete ecologica comunale



1. ELABORATI DEL PGT

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati.

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

DdP 1 – parte I	Relazione generale - Parte 1 Inquadramento conoscitivo e ricognitivo
DdP 02	Inquadramento urbanistico e territoriale: Piano Territoriale Regionale. Beni paesaggistici e valore naturalistico dei suoli
DdP 03a	Inquadramento urbanistico e territoriale. I temi del P.T.C.P.: Agricoltura e Paesaggio
DdP 03b	Inquadramento urbanistico e territoriale. I temi del P.T.C.P.: Mobilità e Rischio
DdP 04	Inquadramento urbanistico e territoriale. Piano di Indirizzo Forestale. Trasformabilità dei boschi
DdP 05	Inquadramento urbanistico e territoriale. Tavola delle Previsioni dei PGT vigenti
DdP 06	Infrastrutture della mobilità esistente e di progetto
DdP 07.a	Elementi del paesaggio: area vasta. Rete ecologica Regionale
DdP 07.b	Elementi del paesaggio: area vasta. Rete ecologica Provinciale
DdP 07.c	Elementi del paesaggio: area vasta. Rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

DdP 08.a	Carta dei vincoli ambientali e sovraordinati
DdP 08.b	Carta dei vincoli amministrativi
DdP 09	Uso prevalente dei suoli
DdP 10	Le attività insediate sul territorio comunale
DdP 11	Assetto generale dei servizi esistenti
DdP 12	Stato di attuazione del PGT vigente

INDIRIZZI E PROPOSTE PROGETTUALI

DdP 1 – parte II	Relazione generale - Parte 2 Orientamento del piano
DdP 13a	Individuazione delle istanze pervenute - riquadro ovest
DdP 13b	Individuazione delle istanze pervenute - riquadro est
DdP 14.a	Quadro strategico della mobilità
DdP 14.b	Quadro strategico del sistema ambientale
DdP 14.c	Ambito urbano, infrastrutture e attività
DdP 14.d	Quadro strategico del corridoio fluviale del Bardello
DdP 15	Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC). Variazioni rispetto al TUC del PGT vigente
DdP 16	Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e quantificazioni del Piano
DdP 17.a	Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e fattibilità geologica
DdP 17.b	Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e Ambiti Agricoli strategici del PTCP
DdP 17.c	Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e Ambiti Agricoli strategici del PTCP - APPROFONDIMENTO
DdP 17.d	Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e Trasformabilità dei boschi del P.I.F.
DdP 17.e	Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e Trasformabilità dei boschi del P.I.F. - APPROFONDIMENTO
DdP 18.a	Confronto tra le previsioni A.T. del PGT vigente al 2/12/2014 e le previsioni A.T. della Variante n. 2



DdP 18.b	Confronto tra tutte le previsioni di espansione del PGT vigente al 2/12/2014 e della Variante n. 2
DdP 18.c	Bilancio qualitativo – agricolo, naturalistico, boscato e paesaggistico – del consumo di suolo della Variante rispetto alle previsioni del PGT vigente
DdP 18.d	Bilancio qualitativo – ecologico e di contiguità del tessuto agricolo – del consumo di suolo della Variante rispetto alle previsioni del PGT vigente
DdP 19.a	Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto al 2/12/2014
DdP 19.b	Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto della Variante
DdP 20	Norme di Attuazione
DdP 21	Allegato NdA: Schede Ambiti di Trasformazione
DdP 22	Allegato NdA: Schede AUR. Ambiti Urbani di Riqualificazione



2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

IL Piano di Governo del Territorio (PGT) come nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. 12/2005, legge urbanistica di Regione Lombardia non si muove più nell'ambito di una stretta zonizzazione territoriale stabilendo prevalentemente i parametri edificatori che presiedono allo sviluppo insediativo. Si pone invece come strumento che stabilisce le regole per tutti gli interventi che concorrono a qualificare le trasformazioni del tessuto urbano. Non solo le trasformazioni che interessano le aree libere quale luogo deputato all'espansione della città, ma il piano diventa strumento organico di riordino per tutti gli interventi che riguardano l'organismo urbano.

Il piano costruisce il progetto di città, sulla scorta degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. E si muove entro un disegno che coniuga le trasformazioni e lo sviluppo, con un'adeguata e qualificata dotazione di servizi ed infrastrutture, ponderata non in forma parametrica, bensì come effettivo collante che struttura il sistema urbano.

Con il PGT l'obiettivo primario che l'Amministrazione Comunale si pone a livello di pianificazione, è quello di operare per definire le opportune e migliori condizioni di organizzazione del tessuto urbano, rispetto alle potenzialità ed alle criticità che connotano il sistema ambientale, infrastrutturale ed insediativo del territorio.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione, per perseguire un progetto coordinato di città in grado di mettere in relazione positiva infrastrutture, servizi, caratteri insediativi rispetto alle esigenze dell'abitare e delle attività economiche e sociali che interessano il tessuto.

Il DdP ha una doppia valenza: delinea il quadro di riferimento di lungo periodo a scala territoriale e urbana e stabilisce le strategie attuative per il periodo del mandato amministrativo; fornisce il quadro conoscitivo del territorio e inquadra il comune nella pianificazione sovraordinata; individua gli ambiti di trasformazione e ne detta gli indirizzi; classifica il territorio in relazione alla sensibilità paesistica e indica le strategie di salvaguardia e ricomposizione del paesaggio. Il DdP non ha potere conformativo dell'uso del suolo.

Il Piano dei servizi delinea l'assetto della città pubblica e della struttura dei servizi pubblici e di uso pubblico; non ha scadenza temporale e pone vincoli diretti sull'uso del suolo.

Il Piano delle regole governa l'attività edilizia nella città consolidata; definisce le regole in relazione alle tipologie e ai caratteri dei tessuti urbanistici presenti; individua i vincoli esistenti e pone gli eventuali nuovi vincoli derivanti dalle previsioni di PGT.

Il vigente PGT aveva il compito fondamentale di compiere il passaggio strategico dal modello di pianificazione consolidata del piano regolatore ai nuovi criteri di approccio ad un governo della gestione integrata delle trasformazioni del territorio promosso da Regione Lombardia con lo strumento del PGT.

A partire dall'analisi di quanto previsto dal vigente PGT e di quanto è stato effettivamente attuato, il nuovo piano prende in considerazione scenari di riqualificazione e di trasformazione del tessuto urbano coerenti con le mutate condizioni socio-economiche, con le differenti prospettive del programma amministrativo e non ultimo con i nuovi indirizzi della pianificazione di livello sovraordinato.

Il Comune di Besozzo ha dato avvio al procedimento di revisione del PGT con delibera di Giunta Comunale n. 82/2016 del 25 luglio 2016, e con il medesimo atto è stato dato avvio alla correlata procedura di VAS.



2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il PGT 2010 fondava la propria struttura di pianificazione su di un complesso insieme di obiettivi di natura molto ampia e generale. Tanto ampia che buona parte di questi obiettivi possono ragionevolmente costituire una piattaforma programmatica, nella programmazione del governo delle trasformazioni territoriali di matrice urbanistica, di continuità tra il PGT e la Variante 2017.

La Variante 2017 nasce però dalla necessità di rivedere e di riscrivere le modalità con cui tali obiettivi sono stati perseguiti dal piano, a partire dalla presa d'atto di una difficile attuazione che ha caratterizzato l'efficacia dello strumento urbanistico dalla sua approvazione ad oggi.

Il primo obiettivo della Variante è pertanto quello di rivedere in maniera significativa le modalità con cui il PGT affronta le regole per l'attuazione dei programmi di governo delle trasformazioni, in particolare per il tessuto insediativo consolidato.

Rispetto all'insieme di obiettivi generali, ancora oggi condivisibili, alla base del PGT vigente, l'Amministrazione Comunale ha inteso circoscrivere il campo di azione del nuovo PGT per quanto riguarda alcuni aspetti strategici, al fine di misurare l'efficacia del nuovo strumento di pianificazione.

Il nuovo piano nasce pertanto sulla scorta di obiettivi specifici di portata più contenuta e definita che permettano di stabilire per la Variante 2017 le finalità e le modalità con cui affrontare le criticità fondamentali riscontrate nell'attuazione del PGT vigente. Sia per quanto riguarda le previsioni e l'assetto dello sviluppo insediativo declinato dal Documento di Piano, sia per quanto riguarda gli strumenti che regolano le possibilità d'intervento nel tessuto urbano consolidato, sul patrimonio edilizio privato e per la riqualificazione della città pubblica.

Il PGT sviluppa un progetto di assetto e organizzazione insediativa del territorio comunale, considerando però la condizione locale entro una scala ben più ampia di relazioni sovracomunali: di carattere socio-economico, ambientale, infrastrutturale e culturale.

In relazione al contesto ambientale ed insediativo di ampia scala in cui si colloca Solbiate Olona, le trasformazioni promosse dal PGT, seppure di modesta dimensione e puntuali, si devono opportunamente inserire nello scenario degli indirizzi strategici declinati dalla pianificazione regionale. Sia per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione del sistema ecologico territoriale, mediante il progetto di ricostruzione e potenziamento di una rete ecologica di scala regionale. Sia per la riqualificazione di un paesaggio che nel corso degli ultimi decenni ha subito pesanti impatti negativi per effetto di uno sviluppo insediativo ed infrastrutturale non equilibrato e disorganico.

Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici del DdP sono collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'interno di questo scenario di più ampio respiro si collocano anche gli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale all'interno del Documento di Scoping pubblicato per la prima conferenza di valutazione.



2.2.1. OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

Per il PGT 2016 sono stati individuati 6 obiettivi generali, come peraltro riportati nel documento di Scoping, cui si affiancano una prima serie di azioni specifiche rispetto alle criticità ed alle opportunità riscontrate in sede di avvio del nuovo processo di pianificazione, successivamente affinato nelle prime fasi di elaborazione:

Obiettivi della Variante PGT

A. Sviluppare la fase di partecipazione dei cittadini nei processi di variante

Il Presente obiettivo non trova una correlazione diretta con le scelte di pianificazione operate e con gli elaborati conseguenti che illustrano e danno operatività a tali scelte, costituisce invece la linea guida e la modalità con cui si è proceduto alla determinazione delle scelte ed alla costruzione del piano. Il percorso seguito e le modalità di partecipazione messe in campo sono descritte nei relativi capitoli del Rapporto Ambientale

B. Favorire la riqualificazione dei centri urbani

Prevedere interventi volti a completare e rinnovare armoniosamente il tessuto urbano, a razionalizzare e potenziare gli spazi pubblici ed i servizi alla collettività, promuovendo il recupero del centro storico e dei nuclei di antica formazione ed il recupero degli insediamenti industriale dismessi.

AZIONI:

- *Migliorare la qualità del tessuto urbano ed in particolare dei centri delle frazioni e degli assi principali su cui si sviluppano le attività ed i servizi dell'ambito centrale di Besozzo superiore e di Besozzo inferiore, quali punti di riferimento dei centri urbani e delle frazioni in cui si articola il comune*
- *Favorire la conservazione ed il recupero, mediante riqualificazione, del tessuto urbano di matrice storica*
- *Potenziare e razionalizzare il sistema dei servizi pubblici e di interesse collettivo e Consentire l'insediamento di attività funzionali a rivitalizzare il tessuto urbano per migliorare la qualità di vita dei residenti*
- *Consentire interventi di completamento mirato e di qualità, rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale, del tessuto insediativo*
- *Favorire il recupero degli insediamenti industriali dismessi quale opportunità di miglioramento del tessuto urbano e di creazione di spazi qualificati per i servizi e per la socializzazione*
- *Prevedere incentivi finalizzati al miglioramento del contesto insediativo attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alla qualità urbana al contenimento energetico*
- *Migliorare l'offerta e la qualità dei servizi pubblici mediante la razionalizzazione, l'integrazione ed il potenziamento di alcune strutture strategiche*
- *Migliorare la dotazione di aree di sosta nell'ambito del centro urbano per favorire l'accessibilità ai servizi pubblici e private*

C. Migliorare e razionalizzare il sistema della mobilità

Strutturare un sistema complessivo di mobilità che preveda l'implementazione della mobilità dolce (aree pedonali e mobilità ciclabile), la revisione della mobilità urbana, valutando inoltre alternative per la viabilità sovracomunale che consentano di risolvere alcuni nodi strategici connessi all'attraversamento dei centri urbani.



AZIONI:

- *Valutare possibili tracciati viabilistici alternativi che consentano di contenere l'attraversamento dei centri urbani, e prevedere interventi finalizzati alla messa in sicurezza dei tratti critici di attraversamento del tessuto urbano*
- *Razionalizzare la rete urbana prevedendo interventi di completamento e di adeguamento funzionali a rendere più qualificata e sicura la mobilità*
- *Prevedere una rete infrastrutturale dedicata alla mobilità dolce finalizzata a collegare le frazioni ed il centro urbano, che consenta una migliore accessibilità anche dei servizi strategici, e che consenta una migliore connessione del territorio comunale con le dorsali principali della mobilità ciclabile sovracomunale*
- *Prevedere una rete di percorsi finalizzata alla fruizione in chiave ricreativa delle aree naturali con particolare attenzione alla valorizzazione paesaggistica*
- *Riorganizzare la mobilità interna per contenere l'impatto del traffico sul tessuto urbano, in particolare nei tratti urbani delle direttrici di traffico di interesse sovracomunale*

D. Valorizzare i caratteri ambientali del territorio

Riconoscere le caratteristiche e peculiarità dei caratteri ambientali e paesaggistici del territorio (quali il fiume Bardello, gli ambiti delle piane agricole tra le frazioni ed i rilievi morfologici, l'area lacuale) e promuovere opportune azioni di tutela e di valorizzazione

AZIONI:

- a) *Prevedere interventi di riqualificazione delle aree interessate dal corso d'acqua del fiume Bardello, finalizzate a migliorare la qualità naturalistica e paesaggistica delle sponde, contenendo nel contempo le criticità di natura idrogeologica, e migliorando l'integrazione con il tessuto urbano quale opportunità di fruizione ricreativa e di miglioramento ecologico del contesto cittadino.*
- b) *Tutelare e valorizzare gli ambiti agricoli di fondovalle favorendone una fruizione non invasiva ai fini ricreativi attraverso percorsi ciclabili e pedonali*
- c) *Tutelare i caratteri geomorfologici dei rilievi che connotano il territorio sotto il profilo paesaggistico con particolare attenzione agli impatti determinati dallo sviluppo insediativo*
- d) *Prevedere una riqualificazione dell'area lago*
- e) *Promuovere specifiche azioni volte al consolidamento della rete ecologica che interessa il territorio di Besozzo*
- f) *Migliorare sotto il profilo ecologico e paesaggistico le fasce di territorio interessate dalla transizione delle strutture insediative verso le aree agricole o in condizioni di naturalità.*

E. Rivitalizzare e riqualificare il centro storico ed i nuclei di antica formazione

Riconoscere le valenze storiche ed insediative e di socializzazione dei centri di antica formazione che strutturano il territorio

AZIONI:

- g) *Facilitare l'insediamento di attività economiche e di servizio nel tessuto insediativo dei nuclei di antica formazione.*
- h) *Agevolare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri e delle valenze storico-architettoniche*
- i) *Prevedere interventi volti alla riqualificazione degli spazi pubblici ed alla creazione di percorsi pedonali per migliorare la valenza di spazio qualificato per la socializzazione del centro storico insita nell'originaria struttura morfologica del tessuto di antica formazione*



F. Riqualificare il sistema insediativo delle attività economiche, commerciali e produttive

Favorire opportunità di consolidamento e di sviluppo del tessuto economico esistente, con particolare attenzione al recupero degli insediamenti industriali dismessi, allo sviluppo delle potenzialità connesse agli insediamenti produttivi esistenti, agli assi commerciali ed alle polarità urbane, anche attraverso un miglioramento delle condizioni di accessibilità degli insediamenti.

AZIONI:

- j) Promuovere il recupero degli insediamenti produttivi dismessi favorendo l'insediamento di un mix di attività economiche e di servizi funzionali al contesto urbano circostante*
- k) Migliorare l'accessibilità e la dotazione di servizi, in particolare parcheggi di prossimità volti a potenziare il sistema degli assi commerciali esistenti ed a consolidare la presenza di attività commerciali nel tessuto urbano centrale e favorire il ritorno di tali attività nelle frazioni.*
- l) Migliorare le condizioni insediative dei comparti produttivi esistenti, sia sotto il profilo dell'accessibilità che dei servizi, prevedendo inoltre possibilità di adeguamento ed, ove possibile, di ampliamento delle strutture che ospitano le attività in relazione alle esigenze di sviluppo*
- m) Favorire nuove opportunità insediative nei comparti produttivi esistenti prevedendo un sistema di funzioni qualificate complementari a quelle produttive ad integrazioni delle attività e consolidamento del tessuto economico*

2.2.2. GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Nel quadro conoscitivo del DdP sono riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale. Nel Titolo primo della relazione sono stati presi in considerazione gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovracomunale, per una disamina del quadro di coerenza delle scelte del PGT rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

- Piano Territoriale Regionale;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese;



3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La formazione del PGT secondo gli indirizzi della legislazione regionale (LR 12/2005) si sviluppa secondo un percorso partecipato che inizia contestualmente all'avvio del procedimento di piano con la raccolta dei contributi dei cittadini e delle associazioni, in forma di suggerimenti e proposte preliminari.

La partecipazione segue poi tutto il percorso di sviluppo del piano coordinata e supportata dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il processo partecipativo costituisce uno degli elementi trasversali di integrazione con il percorso della Valutazione Ambientale Strategica, le azioni svolte sono state considerate non solo quale supporto di verifica delle scelte di piano, bensì come modalità effettiva di costruzione partecipata del piano.

Il processo di elaborazione della Variante di PGT, ha messo in atto tre sostanziali momenti di confronto per il coinvolgimento di tutti quei soggetti (associazioni, istituzioni, enti, cittadini) che possono portare opportuni contributi alle scelte di pianificazione che l'A.C. .

Questo processo si è articolato in tre azioni principali

- Attraverso la **consultazione** l'Amministrazione ha raccolto i contributi di alcuni soggetti interessati alla fase decisoria ed alla verifica delle opzioni pianificatorie rispetto ad un quadro politico ed economico e di interessi più ampi, coinvolgendo la componente amministrativa, gli uffici preposti alla gestione del territorio, alcuni Enti pubblici ed istituzioni
- Attraverso la **co-progettazione**, l'Amministrazione si è rivolta a **particolari categorie di soggetti** (gli ordini professionali, le associazioni ambientaliste, le associazioni culturali, di volontariato sociale, di categoria, le parrocchie), coinvolti e sollecitati ad esprimere idee e suggerimenti in maniera diretta durante il processo di costruzione del piano, a partire dalla definizione degli obiettivi, in quanto soggetti attivi sul territorio.
- Attraverso l'**informazione** (a cui si attribuisce un compito di divulgazione non tecnica dei risultati) e la **comunicazione** (rivolta a un pubblico meno esperto), l'Amministrazione ha trasferito ad un pubblico più ampio le scelte operate in sede di confronto con la parte di soggetti coinvolti, anche attraverso video e momenti atipici quali concorsi e mostre sui temi che di interesse per la pianificazione ed in genere per l'individuazione degli obiettivi di piani e delle linee strategiche, a partire dalle criticità segnalate dai cittadini e dagli elementi riconosciuti quali valenze di interesse collettivo .

Gli strumenti utilizzati cui si è fatto ricorso avevano come obiettivo da un lato ampliare il numero dei soggetti coinvolti ed informati, dall'altro consentire attraverso la concertazione e co-progettazione un livello più elevato di condivisione degli obiettivi, delle azioni e delle scelte di piano.

Per la **consultazione** si è fatto ricorso ad un questionario preliminare inviato a tutta la popolazione per raccogliere indicazioni sulla percezione che i cittadini hanno delle problematiche e dei punti positivi del territorio sia per quanto riguarda l'ambiente ed il paesaggio sia per quanto riguarda l'organismo urbano nelle sue componenti di mobilità, struttura insediativa e peso antropico e offerta di servizi rispetto alle aspettative. Attraverso il questionario si è chiesto ai cittadini di individuare criticità e problematiche e obiettivi che il nuovo PGT deve perseguire.

Anche gli incontri interni e con gli Enti hanno dato risultati particolarmente positivi,

Per le fasi di **coinvolgimento** dei portatori di interesse si è scelta come modalità quella degli incontri.

Sono stati inoltre condotti degli incontri tematici rivolti a determinate categorie di soggetti (le associazioni culturali, di volontariato sociale, ambientaliste, i rappresentanti del mondo economico, gli imprenditori, gli insegnanti) che saranno coinvolti e sollecitati ad esprimere idee e suggerimenti in quanto soggetti attivi (che lavorano e vivono) sul territorio.



Per affrontare in forma più organica le differenti situazioni di un territorio composito e articolato in frazioni con differenti connotazioni e caratteristiche, sono stati organizzati **incontri** attraverso la forma definita **“passeggiata di quartiere”** (la “Passeggiata di Quartiere” è un metodo partecipativo che può essere utilizzato quale tecnica di “ascolto attivo” del territorio e di “progettazione partecipata”). Sotto la guida di facilitatori e progettisti, sono stati coinvolti per ogni incontro gruppi di cittadini della comunità locale con la finalità di raccogliere spunti e valutazioni rispetto alle criticità/opportunità del territorio, sia in relazione alla località che rispetto all’interno paese.



3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la formazione del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 105 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Si è peraltro tenuto conto Tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola DdP 13 a/b del Documento di Piano e sintetizzate nelle tabelle allegate.

Le istanze pervenute sono state classificate rispetto alla tipologia secondo la seguente suddivisione :

- a) Rettifica o modifica per non corrispondenza con lo stato di fatto
- b) Assegnazione possibilità edificatorie
- c) Eliminazione possibilità edificatorie e riconoscimento area agricola o naturale
- d) Modifica destinazione d'uso per attività terziarie e commerciali
- e) Modifica di destinazione d'uso per insediamenti residenziali
- f) Modifiche della normativa o delle potenzialità edificatorie
- g) Istanze generali o non pertinenti

La maggior parte delle istanze preliminari pervenute riguardano richieste specifiche e puntuali relative a modifiche da apportare alla disciplina del vigente PGT su aree o edifici di proprietà privata.

Le richieste relative ad interessi puntuali, sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, ancorché non meritevoli di una trattazione particolare in quanto non portatrici di proposte di interesse generale per la formazione del nuovo strumento urbanistico.

Sono state invece valutate e considerate quali positivi suggerimenti per la determinazione degli indirizzi di pianificazione alcune istanze che pongono l'attenzione sulla necessità di rivedere parte delle regole attuative del PGT per conseguire l'effettiva attuazione degli obiettivi, e quelle più generali volte alla valorizzazione del territorio rispetto alle valenze ambientali e paesaggistiche, segnalando, tra i temi importanti per il corso della nuova pianificazione il recupero degli insediamenti dismessi lungo l'asta del Bardello, la qualificazione delle opportunità di sviluppo territoriale anche in chiave turistica e una più efficace tutela delle aree di interesse naturalistico e paesaggistico e di valorizzazione delle attività agricole.

Una parte significativa delle istanze presentate chiede infatti che aree in cui è ammessa l'edificabilità vengano invece conservate nello stato di fatto quali aree agricole e annullate le possibilità edificatorie.

Questa modifica è stata accolta per le aree confinanti con gli ambiti agricoli o naturali, e in alcuni casi nelle aree interne al TUC in cui il PGT ha inteso conservare quali inedificabili aree non idonee ad accogliere insediamenti o di interesse per la tutela delle valenze ambientali e paesaggistiche, assegnando comunque una capacità edificatoria di natura compensativa.

Tra le istanze presentate che hanno una valenza più puntuale e specifica, appaiono comunque d'interesse per la costruzione della Variante quelle che mettono in luce alcune problematiche connesse alle attività economiche del territorio ed alla necessità di prevedere opportune misure di adeguamento delle strutture che li ospitano, nonché quelle che evidenziano criticità rispetto all'impatto del traffico ed alla condizioni della viabilità urbana e di interesse sovracomunale, nonché quelle relative ad una migliore qualificazione delle strutture destinate ai servizi.



3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Secondo l'articolo 4 della LR 12/2005 il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione del Piano, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.

Come già indicato, con Delibera di Giunta Comunale n. 82/2016 del 25 luglio 2016 è stato dato avvio alla procedura di VAS.

Nel medesimo provvedimento sono stati individuati l'autorità competente per la VAS, e gli Enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale da invitare alle Conferenze di Valutazione previste dalla procedura.

Il rapporto ambientale ha preso in esame la proposta del Documento di Piano e degli altri strumenti, per quanto riguarda gli aspetti strategici sottoposti a valutazione, puntando l'attenzione

- da un lato sul modello di pianificazione proposto dalla Variante che si distacca significativamente da quello su cui si basa il vigente PGT con l'obiettivo di apportare significativi correttivi sulle scelte di sviluppo insediativo ponendo un maggiore accento sugli elementi di tutela ambientale del territorio e sugli aspetti della riqualificazione del tessuto urbano sia attraverso il recupero degli insediamenti dismessi sia attraverso la riorganizzazione dei servizi pubblici.
- Dall'altro sulla necessità di aggiornare il modello di pianificazione rispetto alla maturazione di alcuni temi di scala sovracomunale, quali l'individuazione di un disegno strategico per la costruzione di una rete ecologica regionale, cui Besozzo concorre con alcuni elementi importanti, e la tematica del progressivo contenimento del consumo di suolo che impone una sostanziale revisione delle scelte di sviluppo insediativo, contestualmente ad una più incisiva promozione delle politiche di rigenerazione urbana.

In tale ottica il PGT vigente rappresenta una soglia di riferimento importante per valutare, rispetto alla soglia zero costituita dall'avvio della moderna pianificazione propugnata da regione Lombardia, con l'ambizioso progetto del governo del territorio integrato, rispetto ai diversi livelli di pianificazione e rispetto alle tematiche strategiche di interesse sovracomunale.

La valutazione delle possibili alternative di piano non può che passare attraverso un confronto tra la nuova Variante urbanistica e lo strumento vigente, valutando peraltro l'aggiornamento del modello di pianificazione finalizzato a recepire i nuovi indirizzi regionali in materia di consumo di suolo nonché l'efficacia degli strumenti messi in campo per perseguire il raggiungimento degli obiettivi.



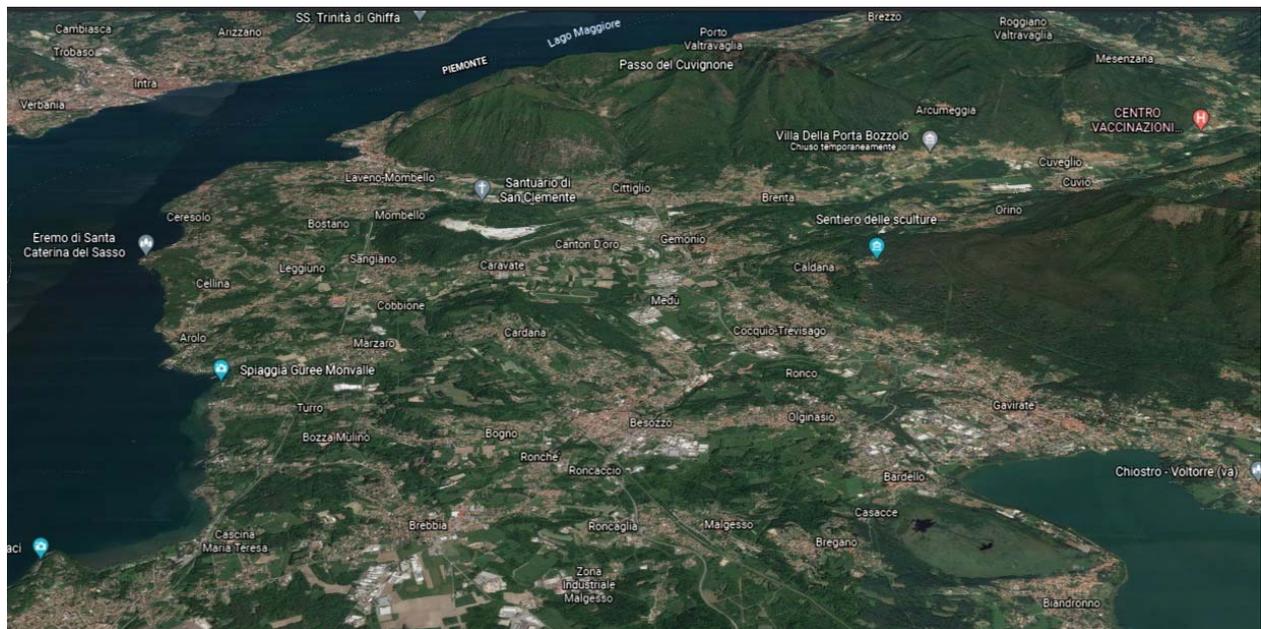
4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

Sulla scorta della lettura degli elementi che connotano il sistema insediativo ed infrastrutturale nel contesto territoriale ed ambientale, è stata fatta una prima valutazione delle criticità e delle potenzialità della struttura urbana e dei suoi impatti per poi procedere ad un'analisi più puntuale dell'organizzazione del sistema città.

L'impostazione del PGT persegue infatti l'obiettivo generale da lato di valorizzare le sinergie e le vocazioni presenti rimuovendo o limitando, dall'altro lato, gli elementi critici rispetto alle necessità di sviluppo e governo equilibrato del territorio.

L'analisi critica di questi condizionamenti (positivi e negativi) ha portato a definire una proposta di linee d'indirizzo articolata rispetto alle tre componenti principali della pianificazione: sistema ambientale e paesistico (aree verdi, ecologia e paesaggio), del sistema insediativo (ambiti urbani infrastrutture ed attività economiche) e del sistema di mobilità.



4.1.1. LINEE DI INDIRIZZO PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO (AREE VERDI, ECOLOGIA E PAESAGGIO)

L'analisi del quadro conoscitivo individua diversi valori ambientali e paesistici, che si fondano su alcuni elementi principali che connotano il territorio:

- I caratteri geo-morfologici tipici dei sistemi fluvio-glaciali in cui la morfologia del territorio si caratterizza per un sistema di crinali che si elevano e si contrappongono alle piane del fondovalle raccordandosi con queste ultime attraverso pendii connotati da terrazzamenti morenici
- la presenza del fiume Bardello che attraversa buona parte delle piane del fondovalle, e lungo le cui sponde si è sviluppata una parte significativa degli insediamenti urbani, a partire dai primi presidi industriali che hanno segnato la storia e l'economia di Besozzo,
- le piane agricole che nell'economia rurale che ha accompagnato lo sviluppo insediativo di questo territorio fino al radicamento dell'economia industriale, avvenuto nel dopoguerra hanno



rappresentano insieme alle cascine lo spazio organizzato delle attività che alimentavano la vita di questo territorio.

- L'approdo a lago, alla foce del Bardello, un ambito così limitato, distante rispetto al centro ed alle frazioni e diverso rispetto al resto del territorio che viene spesso quasi dimenticato, nonostante rappresenti un elemento di notevole interesse sia in termini paesaggistici che ecologico-ambientali

La struttura insediativa particolarmente articolata ed estesa si compone di un nucleo centrale sviluppatosi in prossimità di un importante crocevia di direttrici storiche, divenuto importante in epoca industriale grazie alla presenza del fiume Bardello che ha favorito l'insediamento di grandi strutture produttive, e il sistema delle frazioni; con i nuclei originari sorti al limite dei crinali e il tessuto più recente sviluppatosi lungo le direttrici che collegano le frazioni al capoluogo. Questa struttura insediativa particolarmente complessa si connota per una stretta sinergia con il territorio che la ospita, influenzando in maniera determinante le relazioni che i collegamenti infrastrutturali su cui si organizza il territorio, e ancor di più la valenza paesaggistica, per questo strettissimo legame tra insediamenti e caratteri morfologici del territorio. La qualità del paesaggio è infatti significativamente influenzata dalla presenza del sistema insediativo diffuso, che ha occupato in particolare le aree visibili dei versanti morenici. Per contro proprio i caratteri morfologici consentono di valorizzare l'andamento dei terrazzamenti morenici per conseguire opportunità insediative in cui la vista panoramica rappresenta un valore qualificante. Proprio quest'ultimo aspetto ha determinato lo sviluppo insediativo esteso cui si è assistito dagli anni '80 ad oggi con una progressiva estensione del sistema insediativo, lungo i versanti dei crinali, da cui si gode un'incantevole vista panoramica, al di fuori di un qualificato disegno e criterio urbanistico regolatore. Questo eccessivo allargamento del sistema insediativo, non ha giovato ad una migliore qualificazione dei nuclei originari di antica formazione, né sotto il profilo identitario né in relazione al rafforzamento in termini di vivibilità e qualità dei servizi. Questo teorema dell'insediamento diffuso non ha portato ad una migliore qualificazione del paesaggio, costruendo un rapporto qualitativo tra territorio ed insediamenti. Gli impatti paesaggistici sono stati contenuti, involontariamente, dal ricorso a tipologie edilizie a densità particolarmente bassa, che hanno quindi una minore incidenza nella modifica dell'andamento morfologico del suolo ed una visibilità meno rilevante nel rapporto tra costruito e verde naturale. Il verde diffuso a corredo delle abitazioni, che permea in maniera estesa ed importante il sistema insediativo dei versanti, rappresenta l'elemento di maggiore interesse sia in termini di mitigazione degli impatti visivi, sia in relazione al contenimento degli impatti ambientali sulle componenti idrogeologiche ed ecologiche di queste vaste aree.

Non si può dire lo stesso per il fondovalle in cui, lungo le principali direttrici viabilistiche, il sistema insediativo si è sviluppato in forma lineare, in particolare per quanto riguarda le strutture destinate alle attività economiche, creando un continuo urbanizzato senza un respiro paesaggistico, costituito per lo più da anonimi capannoni che hanno banalizzato il territorio, rendendolo simile a tante altre strutture insediative sorte in zone di pregio paesaggistico decisamente minore, ed hanno creato effetti di intrusione pesante in comparti agricoli e naturali connotati da caratteri significativi del paesaggio, quali le zone umide verso il confine con Cocquio e Gemonio, o la piana lungo il Bardello tra Besozzo, Brebbia e la frazione di Bogno.

Il percorso del fiume Bardello e le aree correlate, sia all'interno del tessuto urbano che nelle aree naturali ed agricole, rappresenta un elemento di particolare importanza sotto il profilo non solo ecologico ma anche paesaggistico, per operare un significativo intervento di riqualificazione urbana e territoriale.

Lungo il corso d'acqua si trovano le aree degli insediamenti industriali più importanti che hanno determinato lo sviluppo economico e quello del tessuto urbano per la parte più prossima e favorevole, quella del centro di Besozzo inferiore. Questi insediamenti oggi abbandonati rappresentano delle opportunità strategiche per riqualificare le aree circostanti al fiume, non solo in chiave ecologica ma anche sotto il profilo della rigenerazione urbana, in quanto rappresentano, in relazione alla dimensione delle aree ed alla loro posizione in rapporto al contesto urbano, degli ambiti ideali per insediare attività qualificanti e risolvere alcune criticità del centro urbano. Anche sotto il profilo paesaggistico il recupero di queste aree risulta fondamentale per restituire dignità e riqualificare le aree di pertinenza del corso d'acqua, abbandonate



nel corso degli anni perché di scarso interesse sotto il profilo urbano, e per dare nuova vita a spazi ed insediamenti che da anni risultano abbandonati e vivono una condizione di progressivo degrado in ambiti in stretta connessione con il centro urbano. Il recupero delle sponde del corso d'acqua rappresenta peraltro una ulteriore occasione per costruire percorsi di interesse sia sotto il profilo naturalistico che paesaggistico, che consentono di valorizzare un migliore rapporto tra il tessuto urbano e le valenze naturali del



territorio lungo tutto il percorso del Bardello, mettendo in connessione i centri di interesse che interessano quest'ambito territoriale tra il Lago di Varese e il Lago Maggiore.

La parte alta del centro cittadino è peraltro riconosciuta quale area di particolare interesse paesaggistico e come tale interessata da uno specifico decreto di vincolo, per le bellezze paesaggistiche e monumentali ai sensi del D.M. 42/2004. Questa zona urbana, che domina la valle del Bardello e su cui convergono le principali direttrici storiche, è il centro storico di Besozzo e si qualifica per la presenza di palazzi urbani e delle vestigia del vecchio Castello che nel corso degli anni è stato interessato da significative trasformazioni. L'insediamento si colloca su un promontorio delimitato, sui lati che guardano verso la valle, da pareti rocciose che si elevano dal fondovalle in verticale.



La vista di questo sperone di roccia con gli insediamenti storici che si ergono dal promontorio rappresenta uno degli scorci panoramici più riconosciuti che caratterizzano il paesaggio urbano di Besozzo, ed è uno dei punti di maggiore visibilità per chi arriva a Besozzo percorrendo le principali direttrici che si incrociano nel fondovalle all'ingresso del centro urbano di Besozzo inferiore. La tutela ovviamente non si limita agli scorci panoramici ma investe gli aspetti storico architettonici che connotano il tessuto urbano ed edilizio dell'antico centro storico. Gli strumenti di pianificazione che si sono succeduti nel tempo hanno poi riconosciuto la valenza storica e paesaggistica dei nuclei urbani di antica formazione che hanno dato origine ai presidi insediativi delle frazioni, e la presenza di elementi di interesse storico testimoniale nel tessuto urbano diffuso, da tutelare e valorizzare.

Fanno da contraltare a questa condizione di qualità alcuni elementi di criticità riferibili ai caratteri dello sviluppo urbano recente, con episodi di conurbazione scarsamente qualificata sotto il profilo paesaggistico, di un edificato in linea prevalentemente destinato alle attività economiche, che si è sviluppato lungo le principali direttrici viabilistiche.



Comune di Besozzo

In relazione a queste criticità possono rappresentare criteri di attenzione da porre quale indirizzi del piano la ricerca, per gli interventi di completamento del tessuto di un migliore livello di equilibrio paesistico e ambientale, in particolare nei tessuti periurbani rispetto alle esigenze di strutturazione, efficienza e qualità territoriale complessiva (ambientale, paesistica, insediativa e infrastrutturale).



OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ

Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

Il sistema ambientale rappresenta un elemento di forte identità per il territorio di Besozzo, sia per effetto della presenza del fiume Bardello, che ha giocato un importante ruolo nella connotazione e nello sviluppo del tessuto insediativo e che rappresenta un elemento di elevata naturalità e di connessione tra habitat prioritari di rete natura 2000, sia per la complessa conformazione geomorfologica, che alterna fondovalle con una significativa presenza d'acqua e di zone agricole fertili ai rilievi morenici che strutturano il sistema geomorfologico.

Gli elementi principali che connotano il sistema ambientale sono riconducibili alle seguenti tipizzazioni:

- Il corso del fiume Bardello e le aree di pertinenza fluviale, particolarmente estese;
- i rilievi ed i terrazzamenti morenici che caratterizzano la morfologia del territorio.
- I fondovalle tra i rilievi ricchi di vegetazione
- La zona umida costituita dalla foce del Bardello al suo ingresso nel Lago Maggiore, riconosciuta quale habitat prioritario, Zona di Protezione Speciale, facente parte delle aree di rete natura 2000 e tutelata dalle direttive comunitarie.



Besozzo si colloca in fascia intermedia tra il massiccio del Campo dei Fiori, riconosciuto quale parco Regionale e caratterizzata dalla presenza di riserve naturali, ed il sistema dei laghi che confluisce verso il fiume Ticino. In questo contesto la rete dei corsi d'acqua e le aree in condizione di naturalità rappresentano elementi di particolare valore che concorrono a rafforzare un sistema di rete ecologica in grado di contenere gli impatti sull'ambiente, ed in particolare sulla fauna, determinato da un forte ed esteso sviluppo insediativo ed infrastrutturale che ha ridotto in maniera significativa le connessioni tra le aree di maggiore valenza naturale.



Questi elementi del sistema ambientale, pur essendo riconducibili ad un sistema unitario ed interconnesso in particolare sotto il profilo paesaggistico, possono essere interessati da specifiche azioni volta a riconoscere il diverso ruolo che ciascun elemento gioca nell'ottica di una riqualificazione ambientale complessiva del sistema territoriale .



Il fiume Bardello rappresenta un elemento principale quale elemento di connessione con i sistemi ambientali esterni anche sotto il profilo della valorizzazione del corridoio ecologico di collegamento tra le zone di particolare valenza naturalistica dei due laghi. Il corso d'acqua rappresenta peraltro una opportunità particolare di fruizione ambientale e di collegamento tra i centri abitati per una mobilità dolce e qualificata alla scoperta delle emergenze storico testimoniali che nel corso degli anni si sono insediate sulle sue sponde.

Le piane del fondovalle che si sviluppano tra i rilievi di origine fluvioglaciale, perlopiù connotate ancor oggi da un uso agricolo, seppure interessate da un progressivo avanzamento dei boschi, rappresentano un valore aggiunto sotto il profilo paesaggistico ed ecologico proprio in relazione all'estensione areale e pertanto ideali per la funzione "tampono" che possono svolgere a tutela delle aree naturali di maggior pregio.

L'ampia articolazione del sistema ambientale determina quindi la necessità di valorizzare le qualità presenti e di ristabilire le connessioni tra il sistema insediativo e quello ambientale, oggi in buona parte compromesso.

Sotto il profilo ricreativo il recupero dei vecchi tracciati che connettevano il sistema degli insediamenti rurali con i centri abitati e le principali località consente di costruire una rete di percorsi dedicati espressamente alla mobilità dolce che consente una valorizzazione a scopi ricreativi della risorsa territorio-ambiente e che può costituire un'alternativa ai collegamenti, propri della mobilità dolce e pertanto non principali e sostitutivi, per i collegamenti tra i centri abitati.

Ambito paesaggistico del fiume Bardello.

Il sistema paesistico ambientale del fiume Bardello costituisce un elemento di importante di connotazione e qualificazione ambientale.

La ricostruzione del paesaggio interessato dal suo percorso si estende alla riqualificazione del patrimonio storico presente, con le emergenze archeologiche a testimonianza dei presidi industriali che si sono sviluppati lungo l'asta fluviale in sinergia con lo sviluppo tecnologico ed energetico connesso alla risorsa acqua. In tale ottica anche i canali di derivazione connessi agli insediamenti industriali di matrice storica, e le opere di ingegneria idraulica per la regimazione delle acque, ancora presenti e ben conservate, rappresentano una risorsa storico testimoniale e di lettura paesaggistica dell'organizzazione insediativa, che contribuisce ad arricchire ulteriormente il quadro delle opportunità di valorizzazione dei presidi storici e dei centri urbani sorti lungo il percorso del fiume.

Il Bardello rappresenta peraltro un'ottima opportunità per lo sviluppo di un sistema di connessioni e percorsi, che opportunamente raccordato con i presidi insediativi, consente uno sviluppo in chiave ricreativa e turistica dell'intero territorio che gravita sull'asta fluviale e ancora di maggiore interesse, un collegamento qualificato sotto il profilo paesaggistico ed ambientale tra il Lago di Varese ed il lago Maggiore.



Nelle linee d'indirizzo individuate dalla proposta di piano, insieme alle potenzialità enumerate nei punti precedenti, vengono messe in luce anche le criticità connesse ad alcune criticità idrogeologiche; che insieme ad alcune problematiche minori connesse al rischio di esondazione in corrispondenza di aree insediate rappresentano i punti di debolezza cui porre rimedio per sviluppare in maniera compiuta il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'ambito fluviale del Bardello.

Connessione ecologica e margini urbani.

Le linee di indirizzo per il sistema ambientale e paesaggistico non possono prescindere dalle valenze che le aree agricole ed il sistema delle aree boscate rappresentano, per questo territorio.

La significativa estensione e qualità delle aree libere tra gli insediamenti costituisce un sistema di continuità di aree verdi e in condizione di semi naturalità da preservare al fine di garantire l'efficienza della rete ecologica promossa da Regione Lombardia nel quadro di una rinnovata attenzione ai temi della biodiversità e della qualità del paesaggio, intesa non "semplicemente" come tutela delle bellezze naturali bensì nella più ampia e ricca accezione di bene ecosistemico.

Diventa pertanto importante porre l'accento sulla necessità di conservare i varchi esistenti che consentono di superare le barriere legate ad un sistema insediativo che si è sviluppato secondo un disegno lineare lungo le principali direttrici infrastrutturali, quasi senza soluzione di continuità

Il piano pone pertanto particolare attenzione alla conservazione dei varchi esistenti che consentono di garantire la connessione e la continuità tra le aree naturali, in particolare tra quelle boschive, che possono più agevolmente favorire la costruzione di una rete ecologica a tutela della biodiversità.

CRITICITÀ

Impatti derivanti dagli insediamenti delle attività produttive

Lo sviluppo urbano recente è stato caratterizzato da uno sviluppo lineare lungo le principali direttrici viabilistiche per quanto riguarda gli insediamenti destinati alle attività economiche che si è sviluppato in un'area caratterizzata dalla presenza di aree umide al confine tra Cocquio, Gemonio e Besozzo. In quest'ambito si è verificata un'importante espansione edilizia che insieme a quella che ha caratterizzato i comuni confinanti ha determinato un impatto molto significativo sia sulla componente ambientale che su quella paesaggistica.



Gli insediamenti produttivi sorti lungo i fiumi hanno determinato impatti molto negativi sia sulla qualità dei corsi d'acqua che sull'aspetto paesaggistico, ed in genere sulle componenti ambientali quali l'aria e il suolo. Se da un lato il retaggio di questi insediamenti rappresenta il legame con lo sviluppo economico e sociale del territorio e la testimonianza dell'evoluzione della tecnologia e della architettura che hanno segnato il nostro territorio, dall'altro la scarsa attenzione ai temi della salute, connessi con la preservazione delle risorse naturali dalle fonti di inquinamento, e più in genere della tutela ambientale, che hanno connotato l'epoca dello sviluppo industriale ci hanno consegnato

un territorio compromesso, sotto gli aspetti ambientali, dalla presenza di questi insediamenti oggi abbandonati.



La presenza di questi insediamenti dismessi rappresenta da un lato un'opportunità di valorizzazione del territorio ma dall'altra la necessità di riqualificare queste zone che oggi versano in condizioni di abbandono e di degrado e sono spesso fonte di inquinamento.

Gli interventi di recupero diventano quindi una condizione imprescindibile per eliminare gli impatti negativi e le eventuali problematiche ecologiche connesse dalla presenza di tali insediamenti.

Gli effetti negativa della dispersione insediativa

Anche il tessuto residenziale di più recente realizzazione ha interessato il territorio con una espansione a macchia d'olio, al di fuori di un disegno urbano razionale e qualificato, che possa rappresentare criterio ordinatore in grado di dare un senso compiuto ad un progetto insediativo a partire dalla matrice morfologica e paesaggistica del territorio. Questo disordine insediativo, ha caratterizzato zone periferiche del tessuto con un elevato sfrangiamento dei margini urbani ed una progressiva aggressione delle aree agricole periurbane, con un banalizzazione ed impoverimento del valore paesaggistico generale, seppure la qualità del contesto insediativo trovi una qualità puntuale nei caratteri architettonici dei singoli edifici e nel verde urbano dei giardini di pertinenza.

In questo contesto ulteriori processi di sviluppo insediativo possono portare ad una ulteriore compromissione del sistema ambientale.

Le aree che hanno subito la maggior compromissione per effetto di una progressiva diffusione del sistema insediativo sono senza dubbio la parte alta dei declivi del sistema di crinali, perlopiù interessate da ambiti boschivi hanno subito un processo di abbandono delle pratiche agricole, mentre, in relazione alla particolare qualità paesaggistica sono state interessate da un indiscriminato sviluppo edilizio.

I residui elementi di discontinuità dell'urbanizzato richiedono pertanto azioni di salvaguardia, ridisegno e attribuzione di significato al fine di garantire, per il futuro, sufficienti livelli di connessione ambientale.

In prossimità di questi ambiti di sviluppo insediativo recente, si registra una frammentazione del territorio libero dovuta a episodi insediativi isolati che hanno impropriamente interessato le aree agricole compromettendo la continuità paesaggistica di tale territorio.

È pertanto opportuno, per gli insediamenti che determinano impatti negativi importanti e che risultano incongrui rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, promuovere il ripristino della condizione di naturalità attraverso opportuni incentivi che possano portare alla rilocalizzazione in ambiti più consoni di tali edifici.

Assenza di un sistema fruitivo della componente ambientale.

La forte connotazione locale del sistema ambientale e del sistema storico/culturale non è sufficientemente sostenuta da un sistema fruitivo efficiente e organizzato, pur in presenza di elementi strutturali di una certa rilevanza.

Da questo punto di vista si registrano le seguenti criticità:

- la direttrice ciclabile che dal lago di Varese si sviluppa verso la Valcuvia, non risulta ad oggi facilmente accessibile per un'adeguata fruizione da parte dei cittadini di Besozzo;
- la rete dedicata alla mobilità dolce all'interno del territorio comunale risulta oggi frammentaria e poco estesa e non accessibile da tutti i centri urbani;
- anche i percorsi ciclabili in ambito urbano non sono sviluppati secondo un progetto di rete, anche se bisogna considerare le difficoltà legate alla morfologia del territorio si ritiene opportuno sviluppare un progetto di rete dedicato alla mobilità dolce sufficientemente estesa in grado di garantire un'effettiva connessione tra i diversi nuclei insediativi e funzionale a valorizzare la fruizione ricreativa del territorio.



4.1.1.2. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ'

Infrastrutture e rete stradale sovracomunale

Il territorio di Besozzo si colloca al crocevia delle importanti direttrici che collegano il nord della provincia di Varese e i valichi Svizzeri nell'area del Lago Maggiore con Milano ed il sistema autostradale verso Genova ed il Piemonte, con quelle trasversali che dal capoluogo si dirigono verso il lago maggiore.

Questo nodo strategico per i collegamenti viabilistici e linea ferroviaria che dalla Svizzera, attraverso Sesto Calende e Gallarate raggiunge Milano, hanno rappresentato un forte impulso allo sviluppo insediativo ed economico del territorio.

Da queste principali direttrici che si innervano nel nodo tra Besozzo inferiore e Besozzo superiore, si diramano poi altre strade della rete provinciale che costituiscono i tracciati della viabilità storica che serviva gli abitati del territorio nella fascia interna rispetto al lago, lungo i quali sono collocati i nuclei abitati delle frazioni. Queste strade rappresentano ancora oggi la rete principale di collegamento all'interno del territorio Comunale oltre a costituire i percorsi principali per il traffico intercomunale che attraversa Besozzo. Il passaggio all'interno del centro urbano, in particolare per Besozzo superiore e per i centri delle frazioni di Bogno, Cardana ed Olginasio, che nel centro storico avviene su strade di sezione molto limitata delimitate direttamente dall'edificato, rappresenta una delle maggiori criticità per l'impatto del traffico sul sistema insediativo. La morfologia del territorio rende difficile ed estremamente costosa la realizzazione di percorsi alternativi che consentano di evitare l'attraversamento dei centri urbani.

L'elevata accessibilità correlata alla posizione baricentrica rispetto direttrici viabilistiche che raggiungono il nord della provincia, diventa elemento di criticità rispetto all'impatto ed alla gestione del traffico che si trova a dover attraversare il centro urbano sia dell'ambito più strutturato in termini di attività economiche che di servizi, sia delle frazioni per raggiungere le zone più interne.



La localizzazione delle attività economiche, prevalentemente concentrate nella zona più accessibile, il tessuto urbano di Besozzo inferiore, viene ovviamente 'sostenuta' ed alimentata dall'importanza di queste direttrici viabilistiche, tant'è che l'asse commerciale principale è rappresentato dalla strada provinciale Sp



50 Varese – Angera, e in corrispondenza dell'ingresso della SS. 629 che collega il nodo autostradale di Vergiate con il nord della provincia, nel territorio urbano si sono localizzate le principali strutture commerciali di media e grande distribuzione. Mentre sul lato opposto, al confine con Gemonio la strada statale è diventata occasione per lo sviluppo più recente di altre attività economiche e della logistica, favorite dalla prossimità della connessione tra la statale ed il collegamento prioritario verso Varese e ed il ramo Varesino dell'autostrada A 8 rappresentato dalla strada provinciale SP 1.

La viabilità interna del tessuto urbano di Besozzo inferiore si articola a partire da questo asse principale che attraversa completamente l'abitato e ne diventa elemento ordinatore e strutturante. Sulla stessa direttrice viabilistica si trova la frazione di Olginasio, anch'essa attraversata, nel suo centrale originario, e strutturata attorno a questa principale arteria.

La località di Besozzo superiore e le altre tre frazioni sono invece defilate rispetto a queste direttrici di viabilità primaria, si collocano invece sulle direttrici secondarie che collegano le altre località più interne del territorio, e sono pertanto interessate dal traffico di attraversamento che collega queste località con le dorsali della rete principale. Poiché questi insediamenti sono sorti originariamente nella parte sommitale dei rilievi, i collegamenti sono ancora oggi coincidenti con le direttrici storiche che consentivano gli spostamenti nel territorio e che attraversano le frazioni nei nuclei di antica formazione caratterizzati da una dimensione angusta delle strade nel contesto urbano, rispetto alle necessità della mobilità attuale, e dall'impossibilità di adeguarla per la presenza dell'edificato storico a delimitare i tracciati viari.

Besozzo superiore è peraltro sede di numerosi servizi, anche d'interesse sovracomunale, essendo il centro storico da cui si è sviluppato il comune. Il carattere morfologico della struttura insediativa, particolarmente articolato per effetto dell'orografia del territorio, condiziona in maniera particolare la struttura e le caratteristiche della viabilità urbana, rendendo difficili, se non impossibili, gli interventi di adeguamento della rete stradale, per migliorare l'accessibilità alle strutture scolastiche o agli altri numerosi servizi, presenti in questa porzione di abitato.

E proprio la complessità orografica del territorio rendono complessa la realizzazione di tracciati alternativi funzionali a favorire il transito del traffico di attraversamento evitando l'attraversamento dei centri delle frazioni.

Gli strumenti di pianificazione precedenti hanno previsto tracciati di nuova viabilità esterna ai centri delle frazioni per risolvere questi problemi, ma queste infrastrutture sono rimaste perlopiù inattuato, sia per le difficoltà di realizzazione in relazione alle caratteristiche del geologiche ed orografiche del territorio ed agli ingenti costi necessari, sia perché demandate ad una realizzazione coordinata con interventi di sviluppo insediativo realizzati solo in minima parte. E' il caso della viabilità di evitamento del centro di Bogno, prevista con un percorso di fondovalle, esterno all'abitato, alternativa alla direttrice che collega Besozzo con Monvalle, o del collegamento tra Besozzo superiore e Cardana, funzionale ad evitare l'attraversamento della strettoia nella parte alta del centro urbano.

Il trasporto pubblico

Besozzo è servito dalla linea ferroviaria Luino – Gallarate – Milano. La frequenza dei treni non è particolarmente elevata, ma risulta comunque un servizio di trasporto pubblico importante per i collegamenti su Milano. La stazione risulta peraltro in una posizione facilmente accessibile e adeguatamente dotata di parcheggio, oltre ad esser collocata nell'area centrale di Besozzo inferiore e quindi accessibile con un raggio di possibilità pedonale per l'area più densamente edificata ed abitata.

Sotto il profilo urbanistico il tracciato della linea ferroviaria non costituisce una barriera nella struttura urbana in quanto è collocata in posizione defilata e, ad eccezione degli ambiti in prossimità della stazione, localizzati sul lato opposto e pertanto nettamente separati dal resto del tessuto urbano, l'abitato di Besozzo inferiore si è sviluppato mantenendo la linea ferroviaria come limite ovest. Mentre nel resto del territorio la linea transita nell'ampio ambito agricolo di fondovalle tra le frazioni di Cardana e Bogno, senza interrompere la continuità della viabilità di collegamento tra le frazioni in quanto il piano della linea ferroviaria è posto in trincea rispetto alla viabilità.



Il territorio Comunale è peraltro servito sia dalla linea di servizio extraurbano che collega Sesto Calende, Angera con Varese, sia dalla dorsale del lago maggiore che collega Laveno con Ispra e che all'altezza di Monvalle devia verso i centri abitati all'interno fino a raggiungere Besozzo.

Rete stradale locale

Come abbiamo avuto modo di dire in precedenza, la rete viaria interna si dirama al servizio del territorio innervandosi sui tronchi urbani delle direttrici principali. Data la conformazione morfologica del territorio ad esclusione del tessuto urbano di Besozzo inferiore, la viabilità locale non è organizzata attraverso un sistema ordinato e gerarchizzato. Si sviluppa, per la maggior parte dei casi, secondo il procedere dello sviluppo insediativo che non in relazione ad un disegno razionale, e ciò risulta ancora più evidente negli sviluppi più recenti, quelli che hanno interessato il territorio libero tra le frazioni, distante dai centri urbani, in cui le strade terminano quasi sempre a fondo cieco anche laddove sarebbe stato opportuno, per razionalizzare la rete delle infrastrutture e dei servizi tecnici, creare una viabilità interconnessa, con un sistema ad anelli, che migliorano l'accessibilità degli insediamenti e la gestione dei servizi nel tessuto urbano.

Nella struttura insediativa di alcune frazioni si rileva la presenza di percorsi secondari che per continuità dei tratti che li compongono possono rappresentare dorsali di raddoppio della direttrice primaria e come tali, con le opportune connessioni, costituire un sistema adeguato per organizzare la mobilità interna alle frazioni. E' per esempio il caso di Olginasio e di Bogno.

In genere il tracciato e le caratteristiche dimensionali delle strade non consentono adeguamenti significativi, diventa pertanto complesso prevedere interventi di riqualificazione della rete viabilistica attraverso una gerarchizzazione delle strade. Interventi che si rilevano comunque necessari per migliorare la viabilità in termini di fluidità e di sicurezza nelle zone centrali delle frazioni. I servizi che ancora rimangono nelle frazioni sono prevalentemente localizzati nel centro abitato, che coincide con il nucleo di antica formazione, risulta pertanto importante prevedere opportuni interventi per migliorare l'accessibilità e garantire una maggiore sicurezza per tutte le componenti di mobilità, in particolare per quella pedonale e ciclabile che nelle frazioni riveste una particolare importanza, in relazione alla prossimità dei servizi alle abitazioni. Migliorare quindi la viabilità, contenendo, per quanto possibile gli impatti del traffico di attraversamento e garantendo una maggiore sicurezza per chi si muove a piede o in bicicletta rappresenta un obiettivo strategico per migliorare la qualità di vita nelle frazioni. Alcune di queste migliorie comportano interventi di adeguamento dei tracciati stradali, che devono trovare una definizione urbanistica preliminare all'interno del PGT, altri sono invece demandati ad uno studio più dettagliato della mobilità urbana ed a una migliore definizione della gestione della circolazione che non comporta una preliminare pianificazione urbanistica.

Il centro di Besozzo inferiore merita un approfondimento particolare. La Sp 50 costituisce la direttrice principale di attraversamento per il traffico sovracomunale e nel contempo è l'asse viario principale del centro urbano, sia sotto l'aspetto dell'organizzazione della rete viaria urbana quale collettore delle strade di collegamento con le frazioni e di raccordo del sistema stradale interno, sia per quanto riguarda il ruolo di asse commerciale su cui si collocano buona parte delle attività economiche e di servizio terziario privato che qualificano il nucleo di Besozzo inferiore come centro urbano di particolare importanza nel contesto territoriale. Il nucleo di Besozzo inferiore è stato edificato in un territorio pianeggiante secondo una maglia viaria pressochè ortogonale. Il limite dell'ambito urbano definito da elementi fisici ben definiti, la linea ferroviaria, la strada statale ed il fiume Bardello, hanno portato ad un disegno urbano con un buon ordine insediativo e una chiara organizzazione della viabilità interna, che a partire dalle direttrici sovracomunali si sviluppa secondo direttrici secondarie e una ulteriore ramificazione più diffusa e di livello inferiore al servizio delle abitazioni. All'interno di un sistema così gerarchizzato gli elementi di debolezza sono rappresentati dalla dimensione e dalle limitate possibilità di adeguamento ed ampliamento degli assi viari interni. La maglia particolarmente fitta consente però di operare attraverso un'organizzazione della circolazione per creare le condizioni adeguate anche per la mobilità ciclabile e pedonale, e per potenziare la dotazione di spazi di sosta funzionali sia alle attività commerciali che ai servizi pubblici e di interesse collettivo, la cui presenza è particolarmente significativa in questo contesto



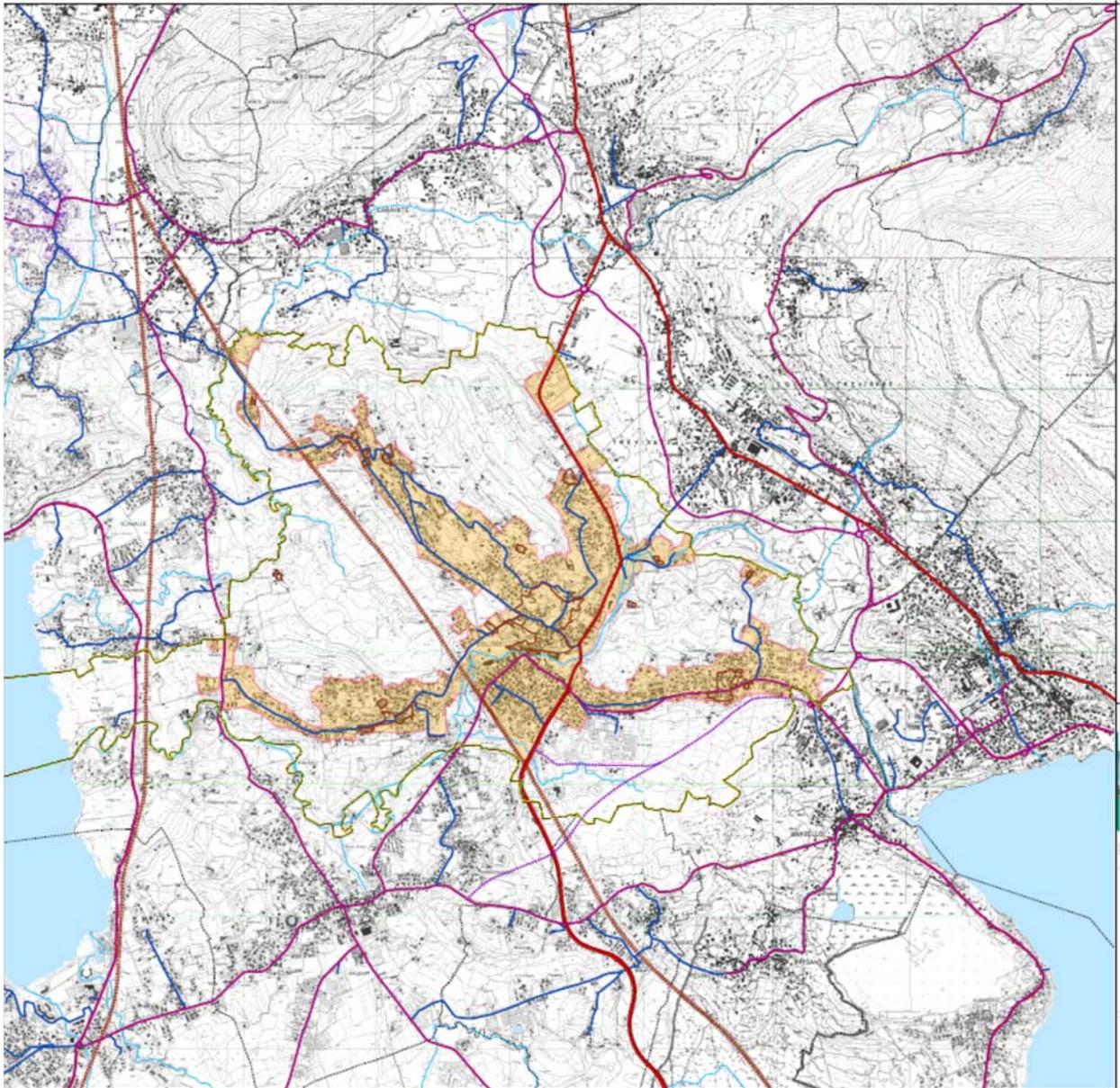
Rete ciclopedonale

Sono quasi assenti nel contesto territoriale comunale percorsi dedicati alla mobilità ciclabile. Besozzo non è stata direttamente interessata dai tracciati della rete ciclabile provinciale. Potrà esserlo a breve con la realizzazione della connessione tra la circumlacuale del lago di Varese, che poi discende verso il Ticino, e la direttrice della Valcuvia che raggiunge Luino e la Svizzera. Anche ad ovest è previsto un percorso che costeggia il lago Maggiore.

In un territorio particolarmente articolato da punto di vista orografico, non è certamente facile, ai tempi moderni, pensare alla bicicletta come importante mezzo di locomozione. Difficilmente tornerà ad esserlo per gli spostamenti interni per motivi di lavoro o di studio o per altre necessità.

Ma l'utilizzo della bicicletta per le attività ricreative è oggi una realtà molto diffusa. In un territorio così qualificato sotto il profilo paesaggistico e con un'ampia dotazione di aree verdi il recupero della rete di sentieri che ancora oggi rimangono e che collegano le frazioni, rappresenta un'importante opportunità per intercettare quella quota di turismo che ha fatto della bicicletta il mezzo privilegiato per la scoperta del territorio. Lo sviluppo di una rete interna opportunamente interconnessa alle direttrici sovracomunali può rappresentare un'occasione sia per la valorizzazione del territorio in chiave turistica sia come opportunità per le attività ricreative e sportive dei residenti, nonché per la riscoperta del territorio.

Potrà peraltro comunque rappresentare una possibilità alternativa alla mobilità veicolare per gli spostamenti tra frazioni per chi privilegia la mobilità dolce ma è costretto a rinunciarvi per la mancanza delle necessarie infrastrutture che consentono di muoversi in condizioni di sicurezza e di tranquillità su percorsi dedicati separati dalla viabilità veicolare.



DdP 6 – Quadro strategico infrastrutture e mobilità

Il traffico pesante

Nel corso degli ultimi decenni è stata messa in atto una politica volta a riorganizzare le attività produttive con la creazione di un ambito dedicato, esterno al centro abitato, che ha consentito di ricollocare le attività più pesanti riducendo il carico insediativo relativo alle attività produttive nelle aree del centro urbano. Questo ha favorito sia la riduzione dei conflitti e degli impatti sul tessuto abitativo, sia una migliore gestione del traffico limitando l'interferenza con i centri abitati. Non è stato però possibile eliminare definitivamente il traffico pesante da alcuni ambiti del tessuto residenziale anche per la mancata realizzazione del collegamento diretto tra la SP 1 e la SS 629, prima dell'ingresso in Besozzo, che consentirebbe di evitare l'attraversamento di Olginasio e del tratto urbano all'intersezione tra la superstrada e la strada provinciale. Questo collegamento infrastrutturale, previsto dagli strumenti di pianificazione e di programmazione, ma ancora in attesa di finanziamento, costituirebbe una interconnessione importante per favorire la fluidità del traffico di medio-lungo raggio ed in particolare di quello pesante che interessa queste due direttrici primarie, con notevoli benefici sia per il tratto urbano della strada statale, sia in generale per la viabilità dei comuni limitrofi.



Questa infrastruttura costituirebbe un valido tracciato alternativo per il traffico che utilizza la vergiatese da e verso la Valcuvia, e potrebbe essere utilizzato anche dalle attività economiche e dalla logistica insediata nella zona di via Trieste (tratto urbano della SS 629) al confine con Cocquio e Gavirate, riducendo fortemente il fenomeno delle code che oggi interessano tale viabilità in corrispondenza della ex-cartiera e prima ancora alla rotonda di intersezione con la sp 50.

Lungo questo tracciato, è peraltro previsto un peduncolo di accesso alla zona industriale, che consentirebbe un ulteriore beneficio sia in termini di accessibilità alla zona sia in termini di eliminazione del traffico pesante diretto alla attività produttive di questa zona dalla viabilità urbana.

Gli elementi precedentemente trattati in forma generale sono ripresi sinteticamente nei punti successivi suddivisi in relazione alle opportunità o criticità che gli stessi rappresentano, nell'ambito delle valutazioni per la costruzione del processo di pianificazione.

POTENZIALITÀ

a. Sistema della viabilità sovracomunale che colloca Besozzo al crocevia delle direttrici principali che collegano il nord della Provincia con il sistema autostradale

Besozzo fruisce di una eccellente accessibilità legate alle direttrici primarie che collegano il nord della provincia con il sistema autostradale (SS 629, Sp. Var 1, Sp 50) e che confluiscono nei nodi infrastrutturali del territorio comunale. Entrambe le direttrici costituiscono nel tratto urbano gli assi di riferimento su cui è sviluppato il sistema economico, nell'ambito urbano di Besozzo inferiore la Sp 50 si è qualificato quale asse commerciale delle attività di dettaglio. Mentre la SS 629 ha consentito l'insediamento di attività economiche di servizio quali la logistica e le strutture del commercio connesso al sistema della produzione e delle attività artigianali.

Con la realizzazione del tratto esterno di collegamento tra la Sp. 1 e la SS 629, migliorerà anche l'accessibilità alla zona produttiva.

b. Collegamento ferroviario

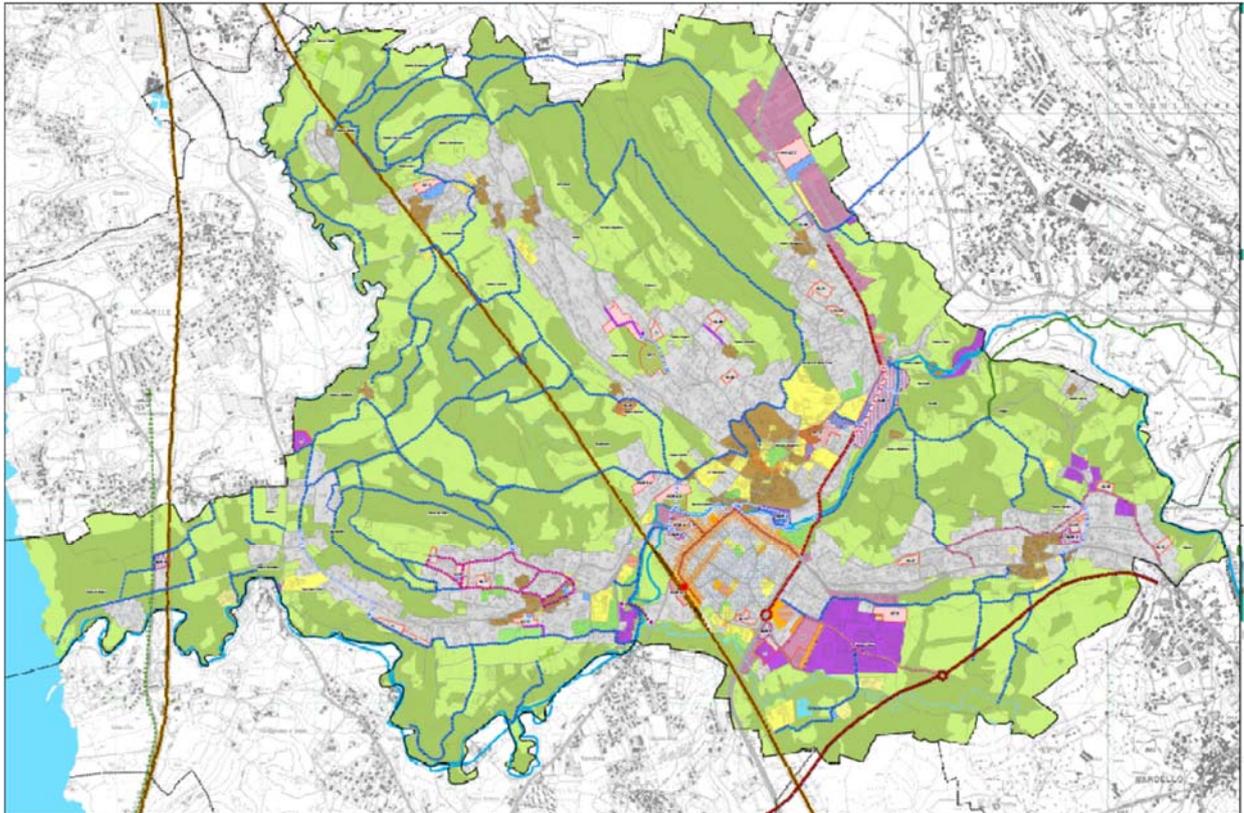
Besozzo è servito dalla linea ferroviaria Laveno-Sesto C.- Gallarate diramazione della Linea Novara Milano. La stazione ferroviaria si trova in posizione strategica nel centro abitato di Besozzo inferiore, risulta facilmente accessibile e con adeguata dotazione di aree di sosta.

c. Rete estesa di tracciati storici nel territorio.

Nel territorio comunale sono presenti numerosi tracciati di percorsi storici che collegavano le frazioni e le diverse località in cui sorgevano i presidi e le caschine, centri delle attività rurali in cui era organizzato il territorio. Questi tracciati consentono di realizzare una rete dedicata alla mobilità dolce (ciclabile e pedonale), qualificata sotto il profilo della valorizzazione del territorio sia per i residenti che in chiave turistica.

d. Valenza paesaggistica di alcuni tracciati di viabilità.

Alcuni tracciati viabilistici rappresentano percorsi panoramici e valorizzano le valenze paesaggistiche del territorio.



DdP 14 – Quadro strategico della mobilità

CRITICITÀ

a. Traffico di attraversamento delle direttrici viabilistiche primarie

Le due principali direttrici della viabilità sovracomunale attraversano il territorio urbano con significativi impatti del traffico sull'abitato, con una particolare criticità legata al traffico pesante.

b. Interferenza del traffico di attraversamento con il centro delle frazioni

Quasi tutti i centri abitati delle frazioni si sono sviluppati a partire dalle principali direttrici di viabilità che costituiscono ancora oggi il collegamento con il centro e su tali direttrici transita il traffico diretto ad altri centri urbani del territorio determinando un pesante impatto del traffico che attraversa il centro abitato su strade inadeguate, che conservano le caratteristiche originarie del tessuto di antica formazione.

Nella zona di Besozzo superiore questa criticità riguarda non solo l'aspetto dell'attraversamento ma ancor di più l'accessibilità alle strutture che ospitano servizi pubblici e di interesse generale di particolare importanza e dimensione.

c. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana

Il sistema della viabilità urbana risulta in molti casi inadeguato per garantire un'accessibilità diffusa qualificata del sistema insediativo per tutte le componenti di mobilità. In particolare la viabilità al servizio degli insediamenti periferici non costituisce un sistema a rete ed è caratterizzata da percorsi poco lineari, scarsamente interconnessi e di sezione non adeguata.



d. Assenza di un sistema ciclabile per la fruizione o a servizio del sistema urbano – criticità orografiche rendono di difficile sviluppo questa tipologia di mobilità

Non esiste una rete di percorsi dedicati alla mobilità ciclabile e pedonale, ed il territorio presenta condizioni orografiche che rendono poco appetibile la mobilità ciclabile per gli spostamenti tra le varie frazioni del comune.

A fronte delle possibilità di intervento (certamente presenti) per migliorare significativamente la rete all'interno del tessuto urbano di Besozzo inferiore, una delle criticità è sicuramente rappresentato dall'andamento orografico del territorio, che rende complessa la realizzazione dei tracciati e l'adeguamento con l'allargamento delle sedi stradali esistenti per l'affiancamento con percorsi ciclabili quale interconnessione tra le frazioni o dalle frazioni verso la rete intercomunale. Il forte sviluppo delle biciclette a pedalata assistita può consentire di superare tale problema realizzando una rete dedicata alla mobilità ciclabile completamente separata ed indipendente dall'attuale rete viaria.



4.1.3. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

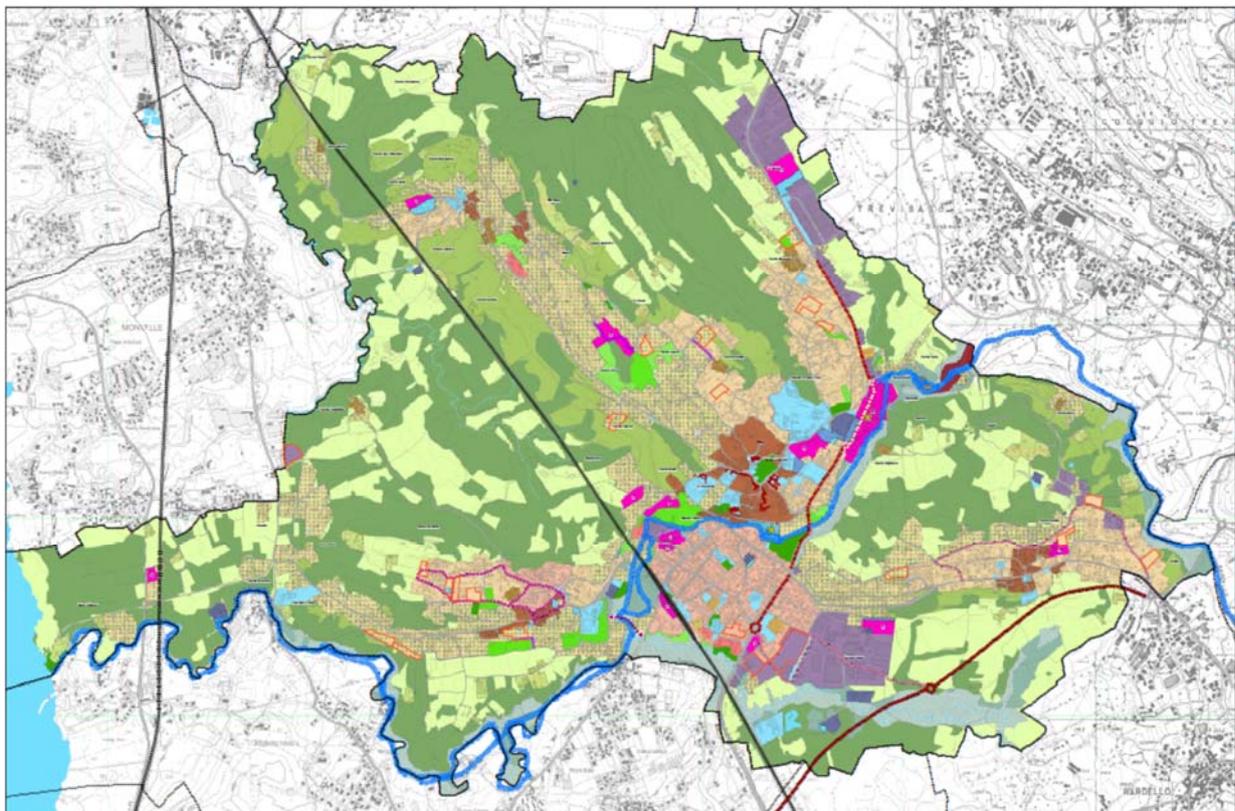


Tavola DdP 14.c – Quadro strategico per il sistema urbano

Il sistema insediativo è strutturato con un nucleo centrale ed una serie di frazioni che hanno avuto origine da insediamenti isolati, di antica formazione, localizzati lungo le principali vie di comunicazione che si dipartivano dal centro storico.

Il nucleo centrale si articola in una zona alta, che comprende il centro storico originario, sorto sull'altura che domina la piana del Bardello, e l'ambito urbano, cosiddetto "inferiore" poiché localizzato ai piedi dell'altura, nella piana del fiume Bardello.

Nella parte superiore il nucleo originario, di particolare interesse storico ed architettonico, rappresenta ancora oggi il centro del tessuto insediativo; comprende il Municipio con gli altri servizi inseriti nello stesso edificio storico, le due chiese di Sant'Alessandro e quella ancor più antica dedicata al Beato Nicone, che svetta sul rilievo più elevato del promontorio, una serie di palazzi storici e di dimore e ville signorili, retaggio di un passato nobile e florido, compreso il "castello", oggi casa Adamoli, che sorge sulle vestigia della vecchia struttura fortificata che in epoca medioevale presidiava il territorio.

Il centro storico di Besozzo superiore presenta una struttura urbana particolare, presumibilmente condizionata anche dalla particolare conformazione morfologica del rilievo su cui si è sviluppato. È infatti un sistema urbano costruito in forma lineare lungo la conformazione delle strade principali con ampi spazi liberi, in particolare una vasta area a verde al centro del tessuto, tra il Municipio, il complesso ecclesiastico di S. Alessandro e il sistema edificato con i palazzi storici che si affacciano lungo via Monfrini e lungo via Mazzini. I palazzi storici, che formano una quinta architettonica continua lungo un solo lato della strada, sono prevalentemente edificati con una tipologia a corte, sul cui retro si aprono ampi giardini. Nel corso degli anni, con la trasformazione da dimore nobiliari a struttura abitativa più comune che ha interessato buona parte di questo tessuto, sulle due vie e nel primo tratto di via S. Antonio, il piano terra di gran parte degli edifici, proprio grazie all'affaccio diretto su strada è stato trasformato per ospitare attività



commerciali, riprendendo la tradizione delle originarie botteghe ed osterie che davano vita ai centri urbani. Il nucleo di Besozzo superiore era considerato a pieno titolo un centro urbano importante per le attività commerciali e per i servizi, con i plessi scolastici, che a seguito dello sviluppo demografico degli anni '70 ed al crescente bisogno di strutture destinate all'educazione, alla socialità, alla cultura, hanno visto la realizzazione di un nuovo istituto comprensivo, l'ampliamento e la riqualificazione del centro oratoriale di Ca' Marchetta, lo sviluppo dell'Istituto scolastico privato Rosetum, la creazione di una delle prime case di riposo per anziani. Questa importante concentrazione di servizi sconta però problemi di accessibilità legati alla struttura orografica ed ai caratteri morfologici del tessuto che non consentono una sistemazione adeguata della viabilità in alcuni punti strategici, quali l'accesso di via degli Orti, l'incrocio tra via Adamoli, via Mazzini e via Monfrini, che collegano il centro con la strada statale, o l'incrocio tra via Pirinoli e via Pasubio, nodo irrisolto dei collegamenti viabilistici verso la frazione di Cardana, seppure migliorato per la sicurezza della mobilità pedonale grazie alla creazione di un portico al piano terreno di un edificio storico.

L'anello stradale di quest'area centrale è il raccordo delle direttrici che collegano la parte inferiore di Besozzo con quella superiore e da questo snodo si dipartono le strade verso le due frazioni di Beverina e di Cardana e quelle destinate a servire la zona residenziale che si è sviluppata nella parte superiore lungo il crinale morenico che si estende fino al nucleo abitato di Cardana.

Il tessuto abitativo che si è sviluppato dagli anni '50 ad oggi nella parte sommitale del promontorio, andando ad interessare il versante del crinale verso Cardana, che gode di una pregevole vista panoramica, ha determinato un sistema insediativo disordinato, sotto il profilo urbanistico, in quanto non supportato da una struttura viaria organizzata e qualificata, E' un tessuto connotato da singoli edifici nel verde, perlopiù ville e villette, con una densità rada e un'ampia presenza di aree a verde interstiziali libere. Questo sviluppo è stato però molto intenso e significativo tanto da creare un continuo urbanizzato che si salda con il nucleo urbanizzato della frazione di Cardana, il cui sviluppo è proceduto nella direzione esattamente contraria andando a determinare un sistema insediativo unico e molto esteso, che occupa quasi per intero il versante della collina a monte di via Pasubio e via Beolchi, la direttrice storica che collega i due centri. Nella parte sommitale della collina esiste un altro percorso storico, che collegava a monte i due centri. Questo percorso, molto più tortuoso e meno agevole e qualificato del precedente rappresenta però l'asse viario principale cui si appendono ad albero le strade secondarie su cui si è innervato lo sviluppo edilizio più recente. Seppure in linea d'aria i centri delle due frazioni distino circa due chilometri, esiste un solo collegamento intermedio tra le due direttrici, non considerando il percorso di via Monte Bianco che costituisce un'arteria del nucleo di Besozzo superiore, anch'essa peraltro poco agevole.

Un sistema insediativo di questo tipo, estremamente sfrangiato, non ha consentito di valorizzare il ruolo dei nuclei originari delle frazioni ed ha contribuito alla creazione di un tessuto residenziale periferico, rispetto al centro di riferimento di Besozzo inferiore non sufficientemente strutturato per i servizi e le attività economiche, dispersivo per un'adeguata organizzazione della mobilità nonché della viabilità, e di conseguenza privo di qualità urbana e di polarità urbane atte a stimolare processi di identità del nucleo insediativo e di opportunità di socializzazione.

Una tipologia di sviluppo di questa natura ha indebolito il ruolo di ambiti urbani di riferimento dei nuclei originari delle frazioni, trasferendo tale aspettativa sul nucleo centrale di Besozzo inferiore, molto più accessibile e connesso alle frazioni rispetto a Besozzo superiore, e direttamente interessato dallo sviluppo insediativo delle attività economiche e dal processo di trasformazione che ha avuto inizio negli anni '80 per il varesotto con la progressiva contrazione delle attività produttive a fronte di una lenta ed incompiuta sostituzione con il sistema delle attività terziarie.

Due principali aspetti sono stati storicamente determinanti per la valorizzazione di Besozzo inferiore quale polo urbano centrale, soppiantando in tale ruolo il centro storico della zona alta, e più in generale per il territorio e i centri urbani circostanti.

Il primo è rappresentato dal fiume Bardello, lungo il cui corso, ed in particolare a Besozzo, a fine '800 con il primo sviluppo dell'era industriale, sono sorti i primi stabilimenti industriali, poi cresciuti in maniera



significativa, richiamando forza lavoro, e conseguentemente determinando una crescita demografica, e promuovendo lo sviluppo delle attività commerciali e dei servizi, funzionali alla formazione del centro urbano.

Lo sviluppo delle attività economiche e di conseguenza il rafforzamento ed il consolidamento del ruolo di centro urbano è certamente legato anche all'aspetto dell'accessibilità, che con lo sviluppo delle reti viabilistica, ed alla presenza della linea ferroviaria, ha fatto di Besozzo uno dei centri più importanti del territorio.

A differenza degli altri nuclei insediativi, il centro urbano di Besozzo inferiore, si connota per una struttura più ordinata ed omogenea. La trama della viabilità, che ha come direttrice la strada provinciale Varese Angera, è organizzata secondo una maglia ortogonale e ha determinato un classico disegno a scacchiera ormai completamente edificato. Il centro abitato è delimitato su tre lati da elementi fisici che hanno contenuto lo sviluppo. L'incisione fluviale del Bardello a nord ed a ovest, e la linea ferroviaria a sud-ovest. La superstrada (ss 629) Besozzo – Vergiate, che nel tratto urbano è ancora a quattro corsie, è diventato asse di sviluppo, lungo cui si sono attestate le attività commerciali e terziarie, ha favorito la formazione, ad est del centro urbano, oltre la strada provinciale, di una zona a prevalente destinazione terziarie in prossimità della strada, e nella fascia più interna di un ambito produttivo.

Le frazioni ed il tessuto insediativo periferico diffuso

Il modello insediativo espansivo ha caratterizzato nel corso degli ultimi decenni la politica urbanistica di Besozzo, interessando in maniera indiscriminata e diffusiva le aree libere tra i due centri principali di Besozzo superiore ed inferiore e i nuclei abitativi di quasi tutte le frazioni. Sia verso Beverina che verso il recente sviluppo insediativo ha interessato la fascia di territorio prossima alle principali direttrici di collegamento con le frazioni, portando alla creazione di un sistema insediativo lineare continuo, senza soluzione di continuità.

Questo sistema insediativo, molto esteso e dispersivo, seppure di qualità per le strutture abitative, ha rappresentato un'erosione molto significativa di suolo agricolo e naturale, resa ancora più impattante per effetto della saldatura dell'urbanizzato sulle due direttrici, con la permanenza di alcuni ambiti residuali a verde, anche di ampie dimensioni, oggi completamente isolati rispetto al contesto extraurbano circostante.

Le possibilità d'intervento per migliorare il tessuto delle frazioni sono prevalentemente rivolte alla riqualificazione degli spazi collettivi, con il recupero delle strutture pubbliche oggi sottoutilizzate a seguito della riorganizzazione dei servizi ed in particolare delle strutture scolastiche ed educative per effetto della contrazione demografica.

E' comunque necessario migliorare l'organizzazione della viabilità nei centri delle frazioni, sia per consentire un effettivo recupero degli spazi collettivi, che per garantire una migliore vivibilità, in particolare in termini di sicurezza delle zone centrali, i nuclei antichi che ancora oggi rappresentano gli spazi urbani di riferimento per le frazioni. La riorganizzazione della viabilità riguarda in alcuni casi anche il tessuto di più recente edificazione, per migliorare l'accessibilità e gli spostamenti interni al tessuto insediativo. In alcune zone è peraltro possibile prevedere interventi di completamento coordinato del tessuto insediativo che consentano di realizzare queste migliorie della mobilità e dell'accessibilità locale, anche in termini di dotazione di aree di sosta e di verde urbano.

I nuclei minori potrebbero peraltro giocare un ruolo per lo sviluppo di un'offerta turistica diffusa, riqualificando il patrimonio abitativo anche rispetto alla funzione ricettiva secondo un modello integrato di accoglienza turistica diffusa in grado di riqualificare e rivitalizzare questi centri e valorizzarne la posizione decentrata ed immersa nel verde, ma ideale per raggiungere i laghi che rendono una meta turistica l'alto varesotto.



Le aree naturali nel tessuto insediativo

Le aree periferiche del tessuto insediativo sono peraltro connotate da un margine sfrangiato e poco definito verso le aree agricole, che nasce da una non dichiarata aspettativa di uno sviluppo insediativo senza limiti in cui la progressiva occupazione delle aree agricole e naturali si perpetua attraverso una successione di interventi edificatori. Sarebbe pertanto opportuno procedere a definire un limite del tessuto urbano che consenta di stabilire un confine chiaro tra gli usi urbani e le aree agricole. Alcuni interventi di ricucitura e completamento del margine urbano possono operare in tal senso, promuovendo un'organizzazione insediativa e la realizzazione di elementi che fungano da confine del margine urbano e da transizione verso le aree agricole ricostruendo un disegno del paesaggio più qualificato. All'interno di questo disegno giocano un ruolo particolare le aree a verde interne al tessuto urbano, da conservare quali elementi di naturalità, non come aree a verde mantenute libere in attesa di futuri sviluppi pianificatori ed insediativi, ma consolidate quali elementi stabili di un verde connotato dal punto di vista naturalistico seppure in ambito urbano e non finalizzato alla realizzazione di giardini pubblici.



La conformazione stessa della struttura insediativa, la connotazione morfologica del territorio, la presenza di un corso d'acqua importante nel territorio urbano, inducono a promuovere la conservazione di ambiti e di aree destinati alla naturalità, non solo ai margini ma anche all'interno del contesto insediativo. Il completamento del disegno urbano deve tener conto di questo obiettivo che consente di conservare una



elevata qualità del sistema insediativo, sia sotto il profilo ecologico-ambientale che paesaggistico. Queste aree verdi si connotano infatti per gli aspetti geomorfologici ed idrogeologici che li caratterizzano, o per la tutela di aspetti paesaggistici o semplicemente panoramici, rispetto a con visuali da conservare o di elementi verdi che qualificano il tessuto edificato di matrice storica.

Il sistema dei servizi

Nel territorio Comunale sono presenti anche molti servizi di interesse sovracomunale, Besozzo rappresenta infatti un polo di riferimento per i comuni circostanti e questo ruolo è riconosciuto anche dal PTCP della Provincia di Varese. Per quanto riguarda l'analisi relativa alle caratteristiche del sistema dei servizi ed alla dotazione in relazione al fabbisogno, sia per quanto riguarda la popolazione che il tessuto delle attività economiche, si rimanda ai relativi capitoli della relazione. In questo contesto si intende invece valutare in forma generale la distribuzione dei servizi in relazione all'organizzazione territoriale ed al sistema insediativo, prendendo in considerazione separatamente i servizi sovracomunali rispetto a quelli di interesse locale.

Besozzo è un punto di riferimento importante a livello territoriale in particolare per i servizi educativi. Besozzo è sede di un istituto comprensivo pubblico di cui fanno parte oltre alle scuole primarie e secondarie di primo grado del territorio comunale anche quelle di alcuni comuni contermini. Le sedi di Besozzo sono frequentate anche da studenti che provengono da altri comuni.

Nel territorio comunale la scuola primaria si distribuisce su tre sedi, nei due centri principali e nella frazione di Bogno. La secondaria di primo grado ha invece una sede unica a Besozzo superiore. L'offerta educativa per l'educazione primaria e secondaria di primo grado è ulteriormente rafforzata dalla presenza della Fondazione Istituto Rosetum, con sede a Besozzo superiore, che oltre al primo ciclo scolastico affianca anche il percorso di secondo grado con i licei linguistico e scientifico. L'istituto Rosetum è una scuola privata frequentata da un considerevole numero di studenti con un bacino di provenienza molto esteso, con a disposizione anche strutture di servizio per la permanenza degli studenti.

A Besozzo superiore gli Istituti scolastici si concentrano nella zona centrale del nucleo storico, interessando sostanzialmente due ambiti. Lungo via Mazzini, tra il municipio ed il cimitero, nella zona est, si trovano la scuola Primaria, il Rosetum, ed una scuola materna privata. Seppure nel corso degli ultimi anni sia stata significativamente aumentata la dotazione di parcheggi in questa zona di Besozzo, l'accessibilità non è particolarmente agevole, in quanto il tessuto urbano è quello di matrice storica penalizzato dalle strettoie presenti sulle tre principali diramazioni che collegano il centro con le altre parti del territorio comunale. La struttura della viabilità risulta peraltro critica anche per la mobilità pedonale e ciclabile.

L'altro istituto scolastico è localizzato nella zona ovest, dalla parte opposta rispetto a via Mazzini, nell'area tra il Municipio e l'oratorio di Ca' Marchetta. L'edificio è stato realizzato negli anni '70 e nel plesso è presente anche una palestra. Anche in questa zona l'accessibilità non è molto agevole. Nell'area centrale del nucleo di originaria formazione di Besozzo superiore, sono presenti anche altri servizi di particolare rilevanza, tra cui il Municipio e la casa di riposo per anziani. Una concentrazione così significativa di servizi rappresenta un elemento qualificante per questo ambito del tessuto urbano, anche se la particolare presenza di strutture scolastiche, in un contesto in cui la viabilità presenta alcune problematiche in termini di accessibilità e di carenza della continuità di percorsi adeguati per la mobilità pedonale, pone una serie di criticità da affrontare. La vetustà e l'inadeguatezza di alcune strutture portano peraltro a ipotizzare ad una riorganizzazione dei servizi, proprio a partire dalle criticità emerse ad all'opportunità di razionalizzare l'utilizzo delle strutture pubbliche esistenti promuovendone un uso più consono, anche rispetto al contesto, e nel contempo localizzando in maniera più accessibile le strutture scolastiche, attraverso un progetto generale di riqualificazione e revisione delle strutture destinate ai servizi educativi nel complesso del territorio comunale.

Nella zona di Besozzo inferiore sono presenti due plessi scolastici, di cui uno, quello che ospita la primaria risulta oggi sottoutilizzato rispetto alle potenzialità della struttura.



Sistema commerciale e delle attività economiche terziarie

Nonostante gli insediamenti industriali storici, sorti lungo il corso del Bardello, siano stati progressivamente abbandonati, a seguito della crisi industriale, e non siano ancora stati interessati da interventi di recupero anche per la specifica collocazione che, insieme alla dimensione particolarmente significativa, non ne ha favorito il riuso, il ruolo egemone di Besozzo inferiore si è consolidato grazie al rafforzamento della rete commerciale, con l'insediamento di strutture di media e grande dimensione, ma soprattutto grazie alla stabilità dell'asse commerciale consolidatosi sulle due principali che si dipartono dalla piazza, via XXV Aprile e via Roncari, e che insieme costituiscono il tratto urbano della strada provinciale. La struttura commerciale si estende poi anche all'interno del centro, coinvolgendo la via Roma, direttrice parallela alla via XXV Aprile, ad essa strettamente connessa, e che collega la chiesa di S. Anna con la stazione ferroviaria. Anche la via Bortolotti, strada di collegamento tra la superstrada ed il centro, rappresenta uno degli assi portanti del tessuto delle attività commerciali e terziarie del centro.

L'evoluzione delle strutture commerciali ha portato nel corso degli ultimi decenni ad un progressivo crescita degli insediamenti di medie e grandi dimensioni, spesso organizzate in forma di centro commerciale, a discapito dei negozi di vicinato quali strutture diffuse nel centro urbano. Questo fenomeno, molto sentito anche in questa porzione di territorio provinciale, determina una sostanziale riduzione dei servizi alla cittadinanza che qualificano i centri abitati ed un impoverimento dei tessuti urbani, anche in termini di vivibilità, di sicurezza e di socializzazione, oltre che di valorizzazione di un sistema economico diffuso con le conseguenti ricadute sulla qualità del tessuto insediativo.

Nel caso di Besozzo, la concentrazione di esercizi commerciali sullo stesso asse, la dimensione urbana, la buona accessibilità e la visibilità rispetto alla componente del traffico, hanno garantito la permanenza del tessuto commerciale nel centro urbano. Così non è stato per le frazioni che hanno visto la chiusura quasi totale dei pochi esercizi commerciali presenti e anche le attività commerciali di Besozzo superiore sono diminuite negli ultimi anni.

Questo comporta per la popolazione residente la necessità di spostamenti, quantomeno per raggiungere il centro di Besozzo inferiore, e questo non è sempre possibile per le fasce più deboli e comporta peraltro un incremento del traffico veicolare, poiché il trasporto pubblico risulta scomodo per questo tipo di servizi.

La mancanza di esercizi di vicinato rende peraltro meno vivibili i centri minori e riduce la capacità aggregativa degli spazi pubblici che ne qualificano i centri.

Si può quindi rilevare un problema di identità delle frazioni e di riduzione della qualità di vita legato alla riduzione dei servizi pubblici che li relega alla stregua anonime zone residenziali periferiche, seppure qualificate da una pregevole qualità paesaggistica dell'abitato e dalla tranquillità ambientale.

Nel territorio comunale sono comunque presenti anche strutture di media e grande dimensione organizzate nella forma del supermercato e del centro commerciale. Nonostante ciò nella zona centrale di Besozzo inferiore è presente una buona concentrazione di esercizi commerciali, che determinano un'importante sinergia per questo settore di servizio economico privato che ha bisogno di una massa critica sufficiente per poter vincere la concorrenza delle grandi strutture. Questo sistema commerciale diffuso risulta particolarmente importante sia per la qualità urbana che per il tessuto economico locale.

Anche la viabilità extraurbana primaria ha rappresentato per Besozzo un'importante occasione insediativa per alcune particolari tipologie di attività commerciali. L'asse della strada statale SS 629, sia all'ingresso del centro urbano, provenendo da Vergiate, sia in uscita verso Gemonio, è divenuto luogo privilegiato per l'insediamento di attività commerciale, per merci ingombranti, per i magazzini di rifornimento alle imprese e per altre attività di logistica, quindi per buona parte di quelle attività commerciali poco compatibili con il centro urbano sia per la tipologia di traffico pesante che generano sia per la dimensione degli spazi di esposizione e magazzinaggio della merce e di movimentazione della stessa.



Gli insediamenti produttivi dismessi

Per quanto riguarda il sistema industriale, diversi opifici appartenenti al primo periodo dell'industrializzazione, in prevalenza dismessi, sono localizzati lungo l'asta del Bardello e all'interno del tessuto residenziale consolidato. Questi insediamenti, che oggi costituiscono situazioni di degrado in quanto in stato di abbandono da parecchi anni, rappresentano delle importanti opportunità di riqualificazione del contesto urbano; ciascuna per le proprie peculiarità ed in rapporto alla situazione ambientale ed insediativa del contesto, ma tutte all'interno di una strategia generale di rigenerazione del tessuto urbano, non solo in termini insediativi, ma anche in termini sociali, per quanto riguarda i servizi, ed ambientali, con particolare attenzione al sistema dell'ambito fluviale che li connette, e che attraversa il centro urbano di Besozzo e collega altri centri urbani ed i due laghi più importanti del territorio Varesino.

I tre principali insediamenti rivestono un ruolo differente nel progetto strategico di rigenerazione. Sia per le differenze in termini dimensione e caratteri degli originari insediamenti, ma soprattutto per la collocazione rispetto al sistema insediativo generale.



Seguendo il corso del Bardello, il primo che si incontra è la ex cartiera. Gli studiosi fanno risalire la realizzazione dell'opificio agli inizi del '800, anche se i documenti danno conto di una produzione artigianale della carta a Besozzo già in epoche precedenti. Il complesso, sorto in luogo di un vecchio mulino e di una segheria, si è sviluppato nel corso del secolo fino a raggiungere già ai primi del '900 una dimensione imponente, arrivando ad occupare negli anni '50 una superficie di circa 45.000 mq., E' collocato lungo la strada statale 629, in posizione decentrata rispetto all'abitato. Raggiunte le ragguardevoli dimensioni molto prima dello sviluppo del traffico automobilistico, la sua collocazione, con gli edifici produttivi a margine della strada, delimitata sul lato opposto dall'alto muro di cinta del cimitero e dalla parete rocciosa, ha rappresentato un elemento di forte criticità per il collegamento tra l'uscita della superstrada e l'innesto sulla ss 341 che collega Varese con l'area nord del lago maggiore ed i valichi con la svizzera. L'utilizzo insediativo dell'area, come nella maggior parte delle strutture produttive manifatturiere che hanno avuto



un importante sviluppo nel corso della loro vita, ha portato ad una densità di occupazione del suolo molto elevata, che interessava tutta l'area libera tra il cimitero ed il corso d'acqua, con la realizzazione di importanti difese spondali la realizzazione di un canale artificiale secondario per utilizzare le acque del Bardello nei cicli di produzione.

Se sotto il profilo sociale ed economico l'attività produttiva ha rappresentato un volano di sviluppo e di crescita particolarmente importante per Besozzo e per il circondario, agli inizi del 900 vi lavoravano 160 operai e nel 1960 al pieno dello sviluppo erano più di 500, in termini di impatto ambientale l'insediamento è risultato uno degli elementi di maggior criticità sia in generale, per emissioni in atmosfera e per l'utilizzo di risorse naturali, sia in particolare per il fiume Bardello, limitato nel suo corso naturale ed utilizzato per parecchio tempo come recettore degli scarichi connessi ai processi produttivi, ancorchè nel corso del tempo la fabbrica si dotò di un moderno impianto di depurazione.

L'area è collocata in una posizione facilmente accessibile ed esterna al sistema insediativo residenziale; è certamente idonea per essere recuperata, in parte, come ambito insediativo non residenziale. Il progetto di riqualificazione dell'area non può però che guardare prioritariamente agli aspetti ambientali ed anche a quelli paesaggistici, restituendo qualità al corso del Bardello e ricucendo in termini di paesaggio il margine urbano ed in particolare l'area antistante il cimitero con gli elementi di naturalità e paesaggio che connotano la riva opposta del fiume. L'intervento di riqualificazione dell'area può peraltro rappresentare un'occasione per dare respiro all'ingresso del cimitero nella parte bassa e migliorare la situazione del tratto di strada statale che corre di fronte al cimitero.

Il secondo insediamento industriale dismesso lungo il Bardello è l'ex Sonnino. Anche questo insediamento ha rivestito una grande importanza storica per lo sviluppo di Besozzo. Fino alla prima metà dell'800 sull'area sorgevano due strutture, dotate di mulino, destinate alla produzione di carta, che vennero poi riunite e nel 1873 trasformate in cotonificio. Anche questo stabilimento subisce nel corso della sua vita importanti trasformazioni, ma a differenza della cartiera, ha mantenuto una conformazione edilizia ed architettonica più stabile nel tempo, e simile a quella che ancora oggi conosciamo. Le trasformazioni hanno perlopiù riguardato l'uso del complesso, divenuto caserma, poi fabbrica per l'industria bellica, per poi tornare nel dopoguerra alla sua originaria produzione, quale copertificio, con il ciclo produttivo che si chiude definitivamente nel 1983.

Il complesso si colloca a cavaliere tra il centro di Besozzo inferiore, di cui è parte integrante, e la parte alta di Besozzo superiore, da cui risulta fisicamente separato dalla parete di roccia che si erge alle spalle della fabbrica, ma a cui risulta intimamente legato in termini iconografici e paesaggistici inserendosi come elemento primario insieme al faro, ai ruderi della torre di avvistamento ed allo skyline degli edifici storici che si affacciano sul promontorio, nel panorama che connota la vista all'ingresso di Besozzo per chi proviene da Milano o da Varese.

La fabbrica si apre peraltro sulla grande area a verde del parco pubblico, con il corso del Bardello che unisce paesaggisticamente questi due importanti elementi del tessuto cittadino prima di raggiungere Piazza I° Maggio, la piazza principale di Besozzo inferiore, costruita sul ponte che collega le due sponde del Bardello e la parte inferiore del paese con quella superiore, e che nell'idioma locale costituiva l'elemento toponomastico che connotava Besozzo inferiore, denominata "al ponte".

La posizione baricentrica, l'integrazione con il tessuto urbano dell'area centrale, il valore paesaggistico, e la valenza storico testimoniale ed architettonica, in chiave di archeologia industriale, rappresentano degli elementi di fondamentale importanza per la riqualificazione dell'ex opificio e la valorizzazione di questo intervento sotto il profilo della rigenerazione urbano. L'edificio è di proprietà dell'amministrazione comunale, e può pertanto rappresentare un'opportunità strategica per il progetto di riorganizzazione dei servizi pubblici ed in generale di interesse collettivo.

Altre due strutture industriali presenti lungo il corso del Bardello sono già state oggetto di trasformazioni. Il cotonificio in località Scissone è stato recuperato ed oggi ospita altre attività produttive, mentre il setificio Bauman, localizzato in prossimità di Piazza I Maggio è stato demolito e sostituito con un complesso residenziale-commerciale.

Sull'orlo del terrazzo che delimita l'abitato dall'incisione fluviale è presente un'altra struttura produttiva dismessa. Localizzata a fianco dell'edificio che ospita la sala teatrale Duse, (ex sala cinematografica) la



struttura ha accesso da via XXV Aprile, l'asse centrale e commerciale di Besozzo inferiore e confina con via Diaz, la diramazione che collega la frazione di Olginasio con il centro di Besozzo inferiore. Di fronte alla fabbrica dismessa è presente un ampio piazzale, oggi utilizzato quale parcheggio pubblico al servizio delle attività commerciali del centro. Il recupero di quest'area produttiva dismessa deve essere considerato nell'ottica del completamento del tessuto del centro urbano volta a rafforzare il sistema dei servizi privati e delle attività commerciali dell'asse di via XXV Aprile e nel contempo di implementare la dotazione di parcheggi funzionali all'accessibilità delle attività economiche che si concentrano in questa zona. Il complesso non ha un'interfaccia diretta con il corso d'acqua se non per gli aspetti di natura paesaggistica, e la riqualificazione di quest'area può valorizzare lo skyline del margine edificato che si affaccia sull'orlo del terrazzo fluviale e che rappresenta il panorama percepibile da chi percorre il fondovalle, che in questa zona si amplia in maniera significativa.

Un ulteriore insediamento dismesso si trova in fregio alla stazione ferroviaria, dal lato opposto della ferrovia. La linea ferroviaria separa l'insediamento dismesso dal centro urbano, e seppure l'accesso non sia molto distante, posto lungo via XXV Aprile a breve distanza dal ponte ferroviario, l'area risulta comunque non integrata con il tessuto urbano e scarsamente accessibile. La prossimità con la linea ferroviaria limita significativamente le destinazioni ammissibili, unitamente all'elevata densità edilizia fanno propendere per una riduzione della volumetria edificata, eventualmente attraverso un trasferimento di parte del volume su altra area con minori criticità.

Insedimenti delle attività economiche produttive

Per quanto riguarda il sistema industriale, diversi opifici appartenenti al primo periodo dell'industrializzazione, sono localizzati lungo l'asta del Bardello. Alcuni di questi ancora in esercizio mantengono l'originaria destinazione produttiva, altri sono stati in parte riconvertiti ed ospitano un mix di attività economiche, in particolare il complesso tra Besozzo inferiore e Bogno. Anche all'interno del tessuto residenziale consolidato sono presenti insediamenti produttivi isolati, non tutti in attività. Un progetto di riorganizzazione insediativa delle attività produttive ha portato alla creazione di due ambiti dedicati. Il primo è costituito da un comparto di strutture quasi esclusivamente dedicate alle attività produttive. E' localizzato tra la strada statale SS 629 e la provinciale SP 50, in una zona di recupero legata in passato ad attività estrattive a cielo aperto. L'insediamento si colloca in una zona pianeggiante a margine del sistema insediativo, separata dall'abitato, in una delle aree più basse del territorio comunale che confina con un ambito naturale boschivo interessato dalla presenza di acque superficiali. Il comparto risulta ben definito rispetto al margine esterno. I lotti interni liberi di maggiore dimensione sono interessati da interventi di completamento edificatorio ed infrastrutturale, in particolare per quanto riguarda viabilità e parcheggi, in fase di attuazione. L'accesso principale al comparto avviene dalla SS 629 all'incrocio semaforizzato che costituisce in primo punto di accesso da quella direttrice al tessuto insediativo di Besozzo. Il secondo nasce in forma più spontanea come insediamento lineare lungo la SS 629 nella zona a confine con Cocquio e Gemonio, con la connotazione di un sistema misto di realtà economiche in parte produttive ed in parte commerciali (tipologie merceologiche particolari quali merci ingombranti, fornitori per imprese ecc..) cui si aggiunga negli ultimi decenni anche la logistica. Questo comparto insediativo ha subito dagli anni '90 una forte espansione, mantenendo il carattere di un insediamento prevalentemente lineare che è andato però a saldare il tessuto insediativo lungo tutto l'asse della statale dagli ultimi insediamenti sporadici tra la ex cartiera e la località Beverina fino agli insediamenti preesistenti al confine comunale con Gemonio. Questo secondo ambito, seppure anch'esso separato dal tessuto residenziale, ha avuto un impatto particolarmente significativo sotto il profilo paesaggistico. Dal punto di vista della viabilità ha inoltre acuito le criticità di cui già soffre la strada statale nel tratto dall'uscita della superstrada fino all'intersezione con la strada statale 394 (Varese – Laveno), anche se la realizzazione della SP 1 ha in parte alleggerito il carico di traffico che interessa questa direttrice viaria.



OPPORTUNITÀ

a. Dotazione di servizi e presenza di funzioni qualificanti.

Nella zona centrale sono presenti molteplici attività commerciali e attività economiche di servizio per la residenza che valorizzano il tessuto economico, la qualità di vita e la qualità urbana complessiva.

Besozzo rappresenta un polo di riferimento per i servizi pubblici e di interesse collettivo. L'integrazione dei servizi nel sistema urbano rappresenta un elemento qualificante per il tessuto insediativo, anche se in alcuni casi il traffico indotto dai servizi comporta un impatto negativo sul contesto che li ospita, inoltre non tutti i servizi sono localizzati in zone facilmente accessibili.

b. Valenze storico-architettoniche del centro storico.

Il centro storico è costituito da un tessuto edilizio di particolare valore storico-architettonico. La struttura morfologica costituita da ville e palazzi con corti e giardini di ampio respiro contribuisce a rendere questa parte del tessuto urbano un punto di riferimento di particolare qualità ancora oggi vivo e adatto ad ospitare funzioni qualificanti, sia in termini di servizi che di attività economiche e ricettive. Il centro storico si qualifica peraltro quale elemento di particolare interesse paesaggistico per la posizione privilegiata rispetto al fondovalle e per la particolare conformazione orografica e morfologica e per la significativa presenza di aree a verde che costituiscono un elemento qualificante sia in termini fruitivi che di paesaggio.

c. Gli insediamenti produttivi dismessi.

La presenza di insediamenti produttivi dismessi lungo il corso del fiume Bardello e all'interno del centro urbano rappresenta una significativa opportunità per attivare processi di rigenerazione urbana volti a migliorare la vivibilità del centro sia in termini attività economiche e servizi alla persona, creando ulteriori spazi di centralità urbana e di socializzazione, e recuperando la valenza ambientale e paesaggistica del fiume Bardello in ambito urbano.

d. Qualità paesaggistica del sistema insediativo.

L'elevata valenza paesaggistica del territorio e l'organizzazione del sistema insediativo con una molteplicità di centri urbani di riferimento costituiti dai nuclei di antica formazione delle frazioni, seppure motivo di una dispersione insediativa, rappresenta un elemento importante per la qualità di vita dei residenti, la valorizzazione complessiva del sistema insediativo del territorio, in relazione alla sua formazione correlata ai nuclei rurali originari. Il sistema insediativo rado, con una significativa presenza di verde privato mitiga gli effetti dell'impatto insediativo sia sulle componenti ambientali che sugli aspetti paesaggistici.

CRITICITÀ

a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo.

Il sistema insediativo recente si è sviluppato come processo di addizione per parti successive, secondo un disegno spontaneo privo di un criterio organizzativo di natura urbana e spesso poco coerente sotto il profilo infrastrutturale, contribuendo a determinare un'area urbana particolarmente estesa, a discapito del consumo di suolo, e antieconomico in relazione alla funzionalità dei servizi, delle infrastrutture e della mobilità.

Ne deriva la predominanza di assetti monofunzionali residenziali in cui la buona dotazione complessiva di servizi sopperisce solo parzialmente ai caratteri diffusi del sistema urbano.

b. dinamiche evolutive recenti ed elementi di fragilità del sistema produttivo.



La crisi generale del settore manifatturiero ha determinato fenomeni di degrado e sottoutilizzo territoriale nei poli di insediamento industriale più vetusti (insediamenti produttivi interni al tessuto urbano). L'azione di piano deve pertanto ricercare, per i diversi contesti, le specifiche soluzioni necessarie a risolvere il sottoutilizzo e il degrado delle aree e degli edifici interessati, individuando soluzioni paesistico ambientali e di destinazione d'uso utili anche per il rafforzamento del sistema economico locale. Per gli ambiti specifici destinati alle attività di produzione di beni e servizi, separate dal resto del tessuto urbano, si pone il tema di individuare funzionali insediabili che non sottraggano potenzialità alle attività economiche di servizio che qualificano il centro urbano, valorizzando comunque le potenzialità per il tessuto economico generale rappresentato da questi comparti.

c. criticità di connessione territoriale ed urbana

Il sistema urbano esteso si caratterizza per bassi livelli di connessione interna, sia in riferimento al sistema viabilistico, sia per quanto riguarda la mobilità dolce, peraltro non favorita dalle condizioni orografiche, e scollegata dalla rete infrastrutturale di livello sovracomunale. Il recupero e la valorizzazione dei percorsi rurali storici esistenti, oggi scarsamente utilizzati, può costituire un elemento importante per la connessione dei diversi centri urbani e per una migliore integrazione con il sistema ambientale e paesaggistico.

d. Localizzazione ed organizzazione del sistema dei servizi;

La presenza di tessuti di frangia urbana e di aree intercluse libere determina un'ulteriore penalizzazione dei caratteri di qualità urbana, ingenerando anche potenziali fenomeni di degrado nelle fasce di transizione tra insediamenti urbani e campagna, con un progressivo abbandono delle coltivazioni.

e. elementi di frangia e aree libere intercluse;

La presenza di tessuti di frangia urbana e di aree intercluse libere determina un'ulteriore penalizzazione dei caratteri di qualità urbana, ingenerando anche potenziali fenomeni di degrado nelle fasce di transizione tra insediamenti urbani e campagna, con un progressivo abbandono delle coltivazioni.



4.2 LE ALTERNATIVE DI PIANO

4.2.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

A fronte degli obiettivi prefissati e dell'individuazione delle criticità e potenzialità locali sono valutabili alcuni scenari alternativi per la pianificazione.

Gli scenari ipotizzabili devono comunque essere riferibili all'obiettivo dichiarato di contenimento del consumo di suolo e di riutilizzo del tessuto urbano esistente, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio dismesso secondo i principi della rigenerazione urbana.

Possono pertanto delinearsi le seguenti alternative di Piano:

- 1) alternativa definibile di **"ipotesi zero"**, cioè di riconferma dello stato di fatto in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili così come definiti dal vigente PGT. Dato il quadro di previsioni non attuate del PGT tale ipotesi non risolve i temi relativi al recupero degli insediamenti dismessi in chiave di riqualificazione insediativa e rigenerazione del tessuto urbano delle aree centrali, e conserva altresì ampie previsioni espansive che determinano consumo di suolo, seppure indicate nel piano come aree soggette ad intervento edilizio diretto.
Questo scenario non solo non persegue il contenimento del consumo di suolo, ma rimangono le criticità legate all'attuazione delle previsioni strategiche (Ambiti di Trasformazione e attuazione del Piano dei Servizi) emerse nel periodo di vigenza dell'attuale PGT. Tale ipotesi sconta inoltre le seguenti **criticità** di fondo:
 - non affronta in maniera integrata il tema del recupero degli insediamenti produttivi dismessi e della riqualificazione urbana in termini di dotazione di servizi e di valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico connesso al corso del Bardello.
 - comporta la necessità di riconfermare nel loro complesso le previsioni di insediamento residenziali non attuate. Ciò determina l'impossibilità di ripensare, anche in diminuzione, le ipotesi di consumo di suolo agricolo sottese non solo alle previsioni insediative ma anche a quelle indotte dalle previsioni dei tracciati di viabilità locale alternativi a quelli storici, che hanno dimostrato significative criticità attuative;
 - a fronte delle criticità di attuazione emerse non consente di reperire le risorse per il potenziamento del sistema dei servizi urbani, pur in presenza di potenziali reiterazioni di vincolo per aree a servizi;
 - non risponde alla domanda di potenziamento e differenziazione del sistema economico locale.
- 2) alternativa definibile di **"massima densificazione"**, cioè di concentrazione degli interventi esclusivamente nel tessuto urbano consolidato, esclusivamente mediante interventi di riqualificazione funzionale degli insediamenti produttivi dismessi. Tale ipotesi pregiudica, alcune soluzioni ritenute strategiche per una migliore qualificazione insediativa ed infrastrutturali del margine urbano nelle zone di recente espansione e non consente altresì di attuare le politiche di recupero ambientale delle aree lungo il corso del Bardello, in particolare dell'area della ex cartiera;
- 3) alternativa definibile della **"riqualificazione e riorganizzazione urbana, degli spazi liberi, delle aree di frangia, degli insediamenti produttivi, del centro storico"** che senza negare la possibilità di interventi puntuali di densificazione o di ridefinizione del perimetro urbano li orientino però al miglioramento delle valenze urbane del costruito o alla risoluzione dei temi emersi nel corso delle analisi (riqualificazione paesaggistica, rivitalizzazione delle attività economiche, ricostruzione della trama verde di connessione ecologica in particolare lungo il corso del bardello, riorganizzazione del sistema dei servizi) consentendo il reperimento delle risorse necessarie all'interno dei processi di trasformazione edilizia e urbanistica programmati.



Il presente DdP percorre le ipotesi formulate nell'alternativa 3 della "riqualificazione e riorganizzazione urbana" (alternativa 3), interpretando dentro questo quadro gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale e dagli strumenti di pianificazione sovralocale.

Un ulteriore elemento di riflessione rispetto alle alternative disponibili è quello relativo al tema della città pubblica e all'articolazione delle attività di servizio, in relazione ad un'organizzazione territoriale molto articolata e formata da unità insediative separate quali il sistema delle frazioni che connota Besozzo .

Sono individuabili due modelli di organizzazione alternativi:

- a) alternativa dell'organizzazione "**diffusiva**" del sistema dei servizi e di relazione, accentuando i gradi di diffusione dei servizi anche nelle frazioni.
- b) Alternativa della "**connessione a rete dei servizi e del sistema di relazione**", che trova nella riconferma dei poli esistenti (eventualmente da riorganizzare) e nel potenziamento della loro connessione (urbana e ambientali) la risposta alle necessità di maggior qualificazione urbana e di contemporanea massimizzazione delle economie di scala e di gestione;

L'amministrazione Comunale ha già messo in atto alcune iniziative consistenti nella direzione della razionalizzazione di tale sistema. La Variante di PGT proseguendo in tale direzione prefigura un progetto di riorganizzazione del sistema volto ad accorpare ed a potenziare i poli di servizio più significativi, con una sostanziale revisione del sistema esistente riutilizzando a tal fine le potenzialità degli insediamenti produttivi dismessi, tra cui in particolare il Sonnino.

L'ipotesi di una delocalizzazione dei servizi all'interno delle frazioni è ottimale solo in linea teorica, per l'impossibilità di fare fronte al reperimento delle risorse economiche necessarie al suo reale funzionamento.

L'alternativa della connessione consente invece di massimizzare l'offerta disponibile (in termini di accessibilità) attraverso le risorse e le aree rise disponibili dai processi compensativi o perequativi introdotti dalla LR 12/05, perseguendo al contempo un disegno di possibile qualità urbana e ambientale.



5. IL PROGETTO DI PIANO

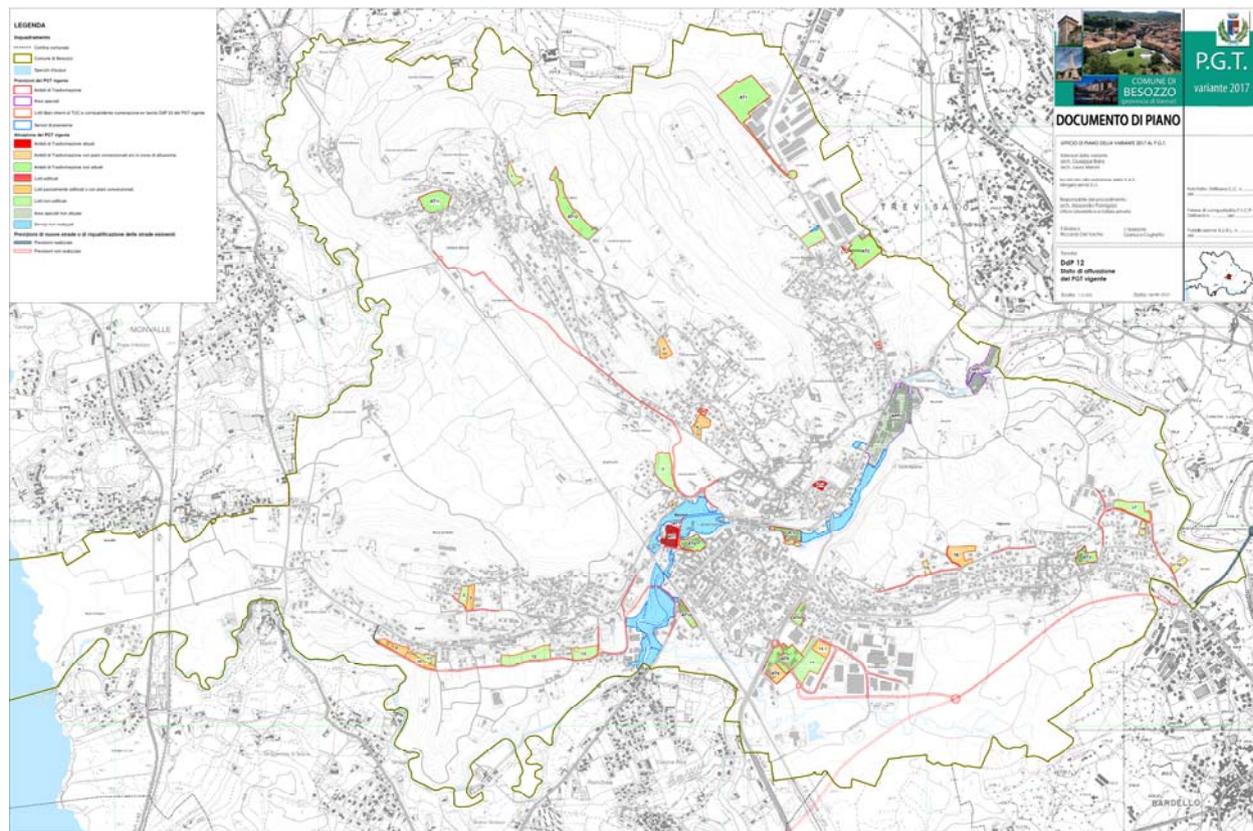
5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'apparato progettuale del Documento di Piano è composto dalla presente Relazione, dalle tavole grafiche, dalle norme di attuazione e dalle schede degli ambiti di trasformazione.

Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione a cui poi si riferiscono i contenuti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Nel caso di Besozzo la Variante generale opera per rivedere il disegno di pianificazione del vigente PGT che non risulta più coerente con le direttive della pianificazione sovracomunale e che deve essere aggiornato rispetto alle mutate condizioni di sviluppo socio-economico.

Bisogna peraltro rilevare che le mutate condizioni socio-economiche e le modalità attuative previste dal piano vigente hanno portato ad una attuazione solo parziale delle previsioni insediative, così come illustrato dall'elaborato grafico DdP 12 – "Stato di Attuazione del vigente PGT".



Il PGT prevedeva 12 ambiti di trasformazione, di cui alcuni relativi al recupero degli insediamenti produttivi dismessi. Di questi è stato realizzato solo l'ambito in prossimità del campo sportivo, con una modifica rispetto alla previsione originaria che ha portato alla realizzazione di un parcheggio attuata come iniziativa pubblica da parte dell'A.C..

Migliore sorte hanno invece avuto le aree edificabili previste a completamento del tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti nella zona a destinazione produttiva sono stati in parte realizzati ed in parte sono in fase di attuazione, seppure in Variante rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico. Risultano inoltre realizzati alcuni interventi relativi agli insediamenti residenziali, alcuni già completati ed altri in fase di attuazione.



La Variante, oltre ad operare la revisione delle scelte insediative nel rispetto di obiettivi di maggiore conservazione del patrimonio ambientale e di minore consumo di suolo, propone una revisione sostanziale delle modalità attuative, in particolare per quanto riguarda gli interventi strategici correlati agli ambiti di trasformazione, e le modalità di attuazione che fanno ricorso ai meccanismi della perequazione per l'attuazione del piano dei servizi.

Ciò che radicalmente cambia gli obiettivi e le strategie d'intervento sia per quanto riguarda il rapporto tra lo sviluppo del sistema insediativo e la valorizzazione del contesto ambientale sia per quanto concerne il disegno di riorganizzazione e implementazione del sistema dei servizi e di completamento del tessuto urbano consolidato.

Il ricorso alla perequazione urbanistica prevede una maggiore flessibilità e semplicità, consentendo una maggiore autonomia nell'attuazione degli interventi, e perseguendo finalità di maggiore correlazione con l'attuazione del piano dei servizi e con la valorizzazione delle aree di interesse paesaggistico ed ecologico in ambito urbano.

Il Documento di Piano costituisce strumento d'indirizzo che definisce linee strategiche di intervento, in particolare in merito all'assetto insediativo proposto, non solo di breve periodo ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento, realizzato sulla scorta degli obiettivi strategici dell'Amministrazione, ha come riferimento un quadro di area vasta, che mette in relazione le politiche dei servizi e delle infrastrutture, e quelle ambientali previste per il territorio comunale con il quadro territoriale in cui Besozzo si inserisce, valorizzando i rapporti con il sistema dei laghi e le valenze turistiche intrinseche, ed il ruolo di polo dei servizi che riconosce Besozzo quale punto di riferimento, in particolare per il settore educativo e sociale, rispetto al circondario.

Anche per quanto riguarda il settore economico-produttivo e dei servizi terziari Besozzo gioca un ruolo primario ed attrattivo, rispetto al contesto territoriale, anche se nel corso degli ultimi decenni Besozzo più di altre realtà ha subito gli effetti della crisi del settore produttivo industriale che ha colpito il nord della provincia di Varese, e che ha determinato la chiusura di molti dei complessi produttivi esistenti, con la necessità di rivedere l'organizzazione del sistema degli spazi destinati alle attività produttive e di recuperare le grandi aree dismesse abbandonate, con l'imponente consistenza fisica e testimoniale di questi luoghi nel sistema insediativo ed in quello territoriale.

Tra gli obiettivi strategici anche la valorizzazione del fiume Bardello, che collega il lago di Varese con il Maggiore attraversando il centro di Besozzo, rappresenta uno degli elementi fondamentali del progetto urbanistico, non solo in termini di riqualificazione ambientale del corso d'acqua e delle sponde ma soprattutto quale filo conduttore di un programma complessivo di rigenerazione urbana del tessuto dell'area centrale e di creazione di una dorsale verde lungo il fiume di riconnessione tra il centro urbano e gli ambiti naturali e di collegamento qualificato per la mobilità dolce con l'ambito territoriale circostante, nonché di recupero della memoria storica dell'evoluzione economica ed insediativa di Besozzo.

L'obiettivo è quello di promuovere in forma integrata e sinergica il recupero del corso d'acqua nel territorio Besozzese ed in particolare delle aree di rigenerazione che si affacciano sulle sponde del fiume, attraverso un programma territoriale integrato sostenuto da un accordo quadro, il cosiddetto *contratto di fiume* che sviluppa il progetto generale e le azioni previste entro un quadro sovracomunale esteso ai territori interessati dall'intera asta fluviale.

Rispondendo agli obiettivi delineati con atto d'indirizzo dall'Amministrazione Comunale nelle fasi iniziali, il DdP configura scenari di sviluppo territoriale riferibili alla valorizzazione delle qualità locali più che a scenari tipici e ricorrenti degli ultimi anni, ove lo sviluppo territoriale era inteso prevalentemente come fenomeno intensivo di uso e di consumo del suolo.

Ne deriva un quadro degli interventi coerente con gli scenari e gli obiettivi individuati, dove la riattribuzione di significato al sistema paesistico e ambientale, il completamento e l'integrazione della rete infrastrutturale, la riqualificazione del sistema urbano in rapporto alle valenze ambientali e paesaggistiche, la



rivitalizzazione del sistema economico/produttivo locale e il potenziamento dei servizi, delineano azioni di Piano coerenti con un ri-assetto territoriale equilibrato sia nel medio sia nel lungo periodo.

Sistema paesistico ambientale.

Il PGT agisce su due fronti:

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale il PGT ricerca maggiori gradi di connessione e di valorizzazione del sistema delle aree libere rispetto ad un sistema insediativo molto esteso e articolato, in cui si riscontra una stretta interfaccia con gli ambiti di particolare valenza naturalistica a partire dal corso del fiume Bardello che attraversa l'abitato. La morfologia del territorio gioca un ruolo fondamentale nel definire l'organizzazione del tessuto insediativo da un lato e la disposizione delle componenti ambientali che qualificano il territorio dall'altro. La rete ecologica segue questo percorso e diventa un sistema permeante esteso in cui la struttura del tessuto urbano si inserisce ed in cui le ampie porosità del sistema insediativo ed il verde privato diffuso costituiscono elementi qualificanti della diffusione delle valenze ecologiche anche all'interno del tessuto insediativo.

In merito agli aspetti paesistico è ancora una volta l'assetto morfologico del territorio l'elemento che condiziona in maniera significativa il rapporto tra gli insediamenti ed il territorio. Le azioni di piano pongono pertanto una particolare attenzione innanzitutto all'estensione del sistema insediativo nelle zone di maggior pregio paesaggistico ed all'interfaccia tra il tessuto insediativo e le aree agricole e naturali circostanti. Il territorio urbano è inoltre ricco di elementi di particolare interesse paesaggistico, a partire dai centri storici, con le architetture dei palazzi civili e degli edifici religiosi e dagli originari nuclei delle frazioni, per passare attraverso i presidi delle casine che costellano il territorio agricolo e quelli lungo il corso del Bardello, fino ad arrivare agli elementi minori ma altrettanto significativi che testimoniano l'evoluzione del territorio e dei costumi della comunità che lo abitava, quali i lavatoi, cappellette ed edicole. Le azioni non sono finalizzate solo a conservare queste testimonianze ma a valorizzare il ruolo del tessuto urbano anche sotto il profilo sociale, attraverso interventi qualificati di recupero che mirino alla creazione di luoghi di centralità qualificati mediante la riorganizzazione dei servizi ed il rinnovo funzionale ed architettonico degli insediamenti dismessi.

Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione del tessuto urbano con le valenze ambientali e paesaggistiche utilizzando in modo sinergico le due linee di forza;

Sistema infrastrutturale.

Per quanto riguarda la rete della viabilità di interesse sovracomunale che attraversa il territorio, il PGT propone una riqualificazione della SS 629 e conferma la previsione della connessione tra la statale e la strada provinciale SP 1 che consentirebbe di ridurre il traffico di attraversamento di Olginasio lungo il tracciato della strada provinciale SP 50 (Gavirate – Ispra) e di svincolare direttamente l'accesso alla zona produttiva in prossimità di Olginasio.

La riqualificazione della SS 629 si divide in due azioni principali. La prima riguarda la sistemazione in chiave urbana del tratto terminale di via Milano, con la realizzazione di una rotonda in sostituzione dell'incrocio semaforizzato attuale e la riduzione delle corsie veicolari funzionali a ricucire e migliorare le connessioni con la viabilità urbana locale. La seconda azione riguarda invece la sistemazione del tratto tra il cimitero e la ex cartiera, con lo spostamento rispetto alla sede attuale per dare maggior respiro all'ingresso del cimitero e migliorare l'incrocio con via Gorini rendendo più fluido e scorrevole il traffico e più sicuro l'innesto delle due diramazioni verso Cocquio e verso Besozzo superiore.

I precedenti strumenti di pianificazione generale promuovevano la realizzazione di nuovi importanti tracciati viari alternativi a quelli storici che collegano il centro con le frazioni, per risolvere i problemi legati al traffico di attraversamento dei centri urbani delle frazioni stesse. La realizzazione di queste nuove arterie



era perlopiù correlata agli interventi di espansione insediativa. Nella maggior parte dei casi gli interventi espansivi sono rimasti sulla carta e gli interventi attuati hanno consentito di realizzare solo alcuni tratti limitati delle circonvallazioni previste, senza raggiungere un livello di completamento funzionale a consentire, con interventi contenuti, lo scopo prefissato. Preso atto della significativa contrazione dello sviluppo demografico ed insediativo, e di conseguenza delle risorse finanziarie adeguate per la realizzazione di opere infrastrutturali particolarmente onerose di nuova viabilità, e riconoscendo l'importanza degli obiettivi strategici di contenimento del consumo di suolo, il nuovo PGT prevede una riduzione significativa delle previsioni insediative e propone interventi di adeguamento e completamento della viabilità esistente in ambito urbano per ridurre l'impatto del traffico di attraversamento, operando sugli aspetti della sicurezza per le diverse componenti della mobilità urbana.

Alcuni interventi strategici sulla riorganizzazione del sistema dei servizi connessi al miglioramento dell'accessibilità, con la realizzazione di parcheggi di prossimità, in particolare per Besozzo superiore, possono contribuire in maniera significativa a ridurre il problema della congestione del traffico in alcuni particolari momenti della giornata.

Il piano si pone inoltre l'obiettivo strategico di uno sviluppo sostanziale della rete di mobilità dedicata agli spostamenti ciclabili e pedonali, seppure con la consapevolezza che in un territorio così articolato sotto il profilo morfologico e con un sistema insediativo molto esteso e dispersivo la rete di mobilità dolce sarà prevalentemente dedicata alle attività ricreative. La realizzazione delle connessioni con la rete ciclabile provinciale, sempre più struttura ed estesa, e la creazione di percorsi interni al territorio comunale, di collegamento tra le frazioni e di fruizione dei presidi in ambito agricolo, oltretutto dei luoghi di interesse ambientale, paesaggistico e ricreativo, quali l'asta del Bardello o la Bozza, rappresenta una valorizzazione del territorio in chiave di servizi e di possibilità ricreative per i cittadini e può costituire un'opportunità in più per la crescita di un'offerta di servizi per le attività turistiche all'interno di un quadro di sviluppo generale in questo campo per il territorio settentrionale della provincia di Varese.

Sistema insediativo ed attività economiche.

Gli obiettivi e le azioni per il sistema insediativo si articolano su tre principali fronti.

Un primo aspetto riguarda l'organizzazione territoriale e le politiche per le diverse attività economiche. Per le attività produttive il piano prosegue secondo le strategie già tracciate dai precedenti strumenti di pianificazione con il consolidamento dell'ambito strettamente destinato alle attività produttive, localizzato tra la SS 629 e la SP 50, dove si concentrano le possibilità di insediamento delle nuove attività, e con il completamento del sistema insediativo a nord-ovest lungo la SS 629, via Trieste, al confine con Cocquio e Gemonio. In questo secondo ambito il piano riconosce la presenza di un mix di attività economiche, e prevede però che gli interventi di completamento insediativo delle aree libere e quelli di eventuale riqualificazione degli edifici esistenti siano prevalentemente rivolti alle funzioni di produzione di beni e servizi, limitando le funzioni di natura commerciale alle attività scarsamente compatibili con il tessuto residenziale, quali ad esempio le merci ingombranti, i materiali per l'edilizia, le attività di vendita all'ingrosso e la logistica.

Le attività economiche di natura commerciale e quelle artigianali e terziarie al servizio della residenza devono invece operare all'interno del tessuto residenziale degli ambiti centrali, sia dei due centri principali, sia, ove possibile, nei nuclei centrali delle frazioni, a sostegno e completamento del tessuto economico e sociale dei centri urbani e per migliorare la dotazione di servizi e la qualità di vita nelle frazioni.

Gli ambiti di rigenerazione, che risultano inseriti nel tessuto urbano, rappresentano l'opportunità per realizzare strutture adeguate a tali funzioni in opportuna sinergia con altre attività di servizio e con spazi idonei per una fruizione qualificata.

Un secondo obiettivo è relativo all'attivazione degli interventi di recupero degli insediamenti dismessi che per Besozzo rappresenta davvero l'opportunità di perseguire importanti strategie di rigenerazione urbana che operano in maniera sinergica sia sugli aspetti di riqualificazione del tessuto urbano, sotto il profilo della creazione di opportunità per l'insediamento di funzioni qualificate e della possibilità di creare luoghi



di centralità urbana di particolare interesse architettonico e paesaggistico, che su quelli della riorganizzazione e la qualificazione dei servizi, contemplando anche la valorizzazione degli elementi ambientali in ambito urbano. Le aree dismesse che concorrono al raggiungimento di questo obiettivo sono localizzate in posizione strategica, lungo il corso del Bardello, due in ambito urbano e una in posizione decentrata ma fondamentale per qualificare una delle porte di accesso al paese, mentre la quarta interessa l'area della stazione ferroviaria. Tutti e quattro gli ambiti hanno dimensioni significative ed in particolare i due complessi di proprietà comunale, che, per la loro collocazione, consentono di perseguire un disegno strategico per la riorganizzazione dei servizi comunali, mettendo in atto interventi coordinati che consentono di riqualificare, insieme alla dotazione di servizi anche i contesti urbani interessati dalla riorganizzazione. La creazione di un polo scolastico nell'area dell'ex Sonnino consente di ripensare alle due strutture scolastiche comunali localizzate a Besozzo superiore, recuperando spazi per il potenziamento del centro civico e per l'ampliamento e l'integrazione dei servizi, di natura residenziale e non solo assistenziale, dedicate agli anziani.

Il terzo ed ultimo aspetto riguarda invece le previsioni di completamento del tessuto insediativo, attraverso interventi che in alcuni casi operano in maniera sinergica anche rispetto alle strategie di rigenerazione urbana, assorbendo l'eccesso di volumetria esistente su queste aree, evitando la creazione di complessi edilizi in ambito urbano non coerenti con il contesto insediativo circostante, o consentendo di demolire edifici esistenti in zone di particolare interesse ambientale e paesaggistico e di spostarli in aree più consone. Il Piano individua pochi ambiti di trasformazione residenziale, perlopiù connotati dalle finalità precedentemente descritte, prevede inoltre una serie di interventi minori, quasi tutti relative ad aree già edificabili nel vigente PGT con l'obiettivo di operare interventi di ricucitura dei margini urbani e di completamento del tessuto esistente con particolare attenzione al miglioramento delle reti di infrastrutture urbane, ponendo rimedio, ove possibile al disordine insediativo che ha caratterizzato lo sviluppo degli ultimi decenni.

Gli obiettivi della Variante sono orientati a perseguire innanzitutto la valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo esistente, compresa la riqualificazione del tessuto dei nuclei storici e di antica formazione ed il recupero funzionale degli episodi di ambiti dismessi e sottoutilizzati. A questo obiettivo primario si affiancano gli interventi volti al completamento insediativo delle porosità urbane e degli ambiti di frangia del tessuto di recente sviluppo, mirando al miglioramento delle reti infrastrutturali e della viabilità locale.

Le linee di azione che il PGT individua per il sistema insediativo sono:

- Il riconoscimento e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione quali fulcri urbani di riferimento del sistema insediativo locale. Il centro storico di Besozzo rappresenta peraltro un tessuto urbano di particolare valore storico-architettonico, morfologico e paesaggistico e punto di riferimento per le attività economiche, sociali e culturali;
- il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dismesse quali cardini del processo di rigenerazione urbana;
- la valorizzazione del corso d'acqua del fiume Bardello quale corridoio ecologico ed elemento di connessione fruitiva in ambito urbano
- la riorganizzazione del sistema dei servizi, per migliorare l'accessibilità, la funzionalità rispetto al sistema insediativo e le potenzialità di sviluppo delle diverse attività.
- il consolidamento ed in rafforzamento del tessuto delle attività economiche, migliorando la dotazione di servizi e l'accessibilità ed individuando possibilità di completamento insediativo del sistema produttivo locale, ed in genere possibilità di adeguamento ed ampliamento delle strutture insediative che ospitano le attività economiche;
- l'individuazione di interventi mirati di completamento del tessuto edificato che consentano di migliorare e integrare il sistema della mobilità locale e le reti infrastrutturali, e operino in termini di ricuciture del margine urbano;



Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana ed il completamento dei margini costituiscono le strategie più significative del piano

L'azione di controllo e monitoraggio del Piano, previste dalla LR 12/05, consentirà comunque di definire, all'interno di un quadro di riferimento ormai consolidato, eventuali correzioni da apportare alle strategie e degli scenari individuati anche durante il periodo di gestione del piano.



5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.2.1. LA COMPONENTE AMBIENTALE

Il Documento di piano riconosce al sistema ambientale significati e ruoli ulteriori rispetto alle singole specificità rilevate, quali:

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa delle aree di connessione con i sistemi degli ambiti naturali ed agricoli dei fondovalle, che si incuneano nel sistema insediativo sviluppato prevalentemente sui crinali,
- valorizzazione del corso d'acqua del Bardello che collega aree naturali di interesse prioritario sulle sponde del lago di Varese e del Lago Maggiore, attraverso la realizzazione di un corridoio ecologico in ambito urbano;
- la costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale è interpretato dal PGT attraverso l'individuazione degli areali che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema degli habitat fluviali del corso del Bardello e delle aree di fondovalle ad esso associate, alle quali si riconosce il valore di aree principali della naturalità locale e di connessione del sistema ambientale dei due bacini lacustri;
- il sistema delle aree boschive ed agricole che connotano le aree pianeggianti ed i versanti morenici del sistema orografico di questo territorio, cui deve essere riconosciuta, oltre che il valore ambientale, anche particolare valenza paesaggistica;
- il sistema delle aree verdi di frangia urbana e in alcuni casi gli ambiti naturali che permeano il tessuto edificato, la cui salvaguardia risponde alla necessità di valorizzare la valenza ecologica delle residue aree all'interno di un sistema insediativo molto molto esteso e disomogeneo, e che possono costituire dei presidi per rafforzare le connessioni ambientali previste dalla RER con una rete ecologica di livello urbano;

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente erose, separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra a oggi lungo le direttrici viabilistiche che collegano le frazioni con il centro del paese e sulla parte sommitale dei crinali.

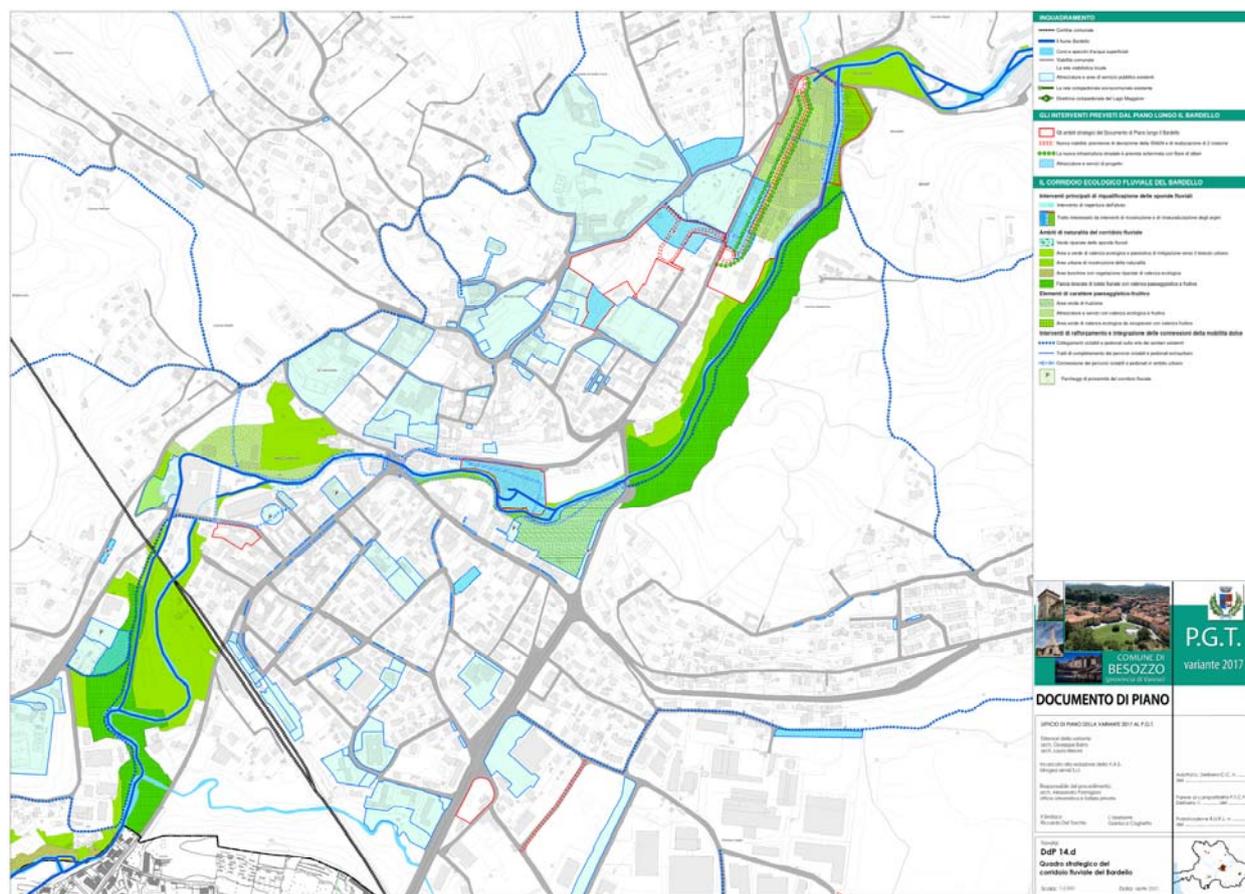
Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive coordinandole con la pianificazione sovraordinata della REP della Provincia di Varese.

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tamponi, varchi) e regionale.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, altri elementi di carattere ambientale che pur esterni alle reti sovralocali svolgono una funzione ecologica e ambientale che partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale e paesistico complessiva, con riflessi sulla qualità anche del sistema insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale.



L'ambito fluviale del corso d'acqua del Bardello consente di declinare opportune azioni all'interno del Piano delle Regole volte a recuperare un importante corridoio ecologico in ambito urbano, riqualificare le emergenze isolate riscontrate tra cui i presidi di archeologia industriale dell'ex cotonificio e per alcune singolarità alcuni edifici dell'ex cartiera, e di altri complessi ancora in esercizio quali l'opificio in località "La Pezza" nonché del sistema di regimazione delle acque ancora oggi esistente.



Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla pianificazione della rete ecologica comunale.

Le aree libere rappresentate nelle tavole di Piano vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.

Le strategie e le azioni di Piano recepiscono alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

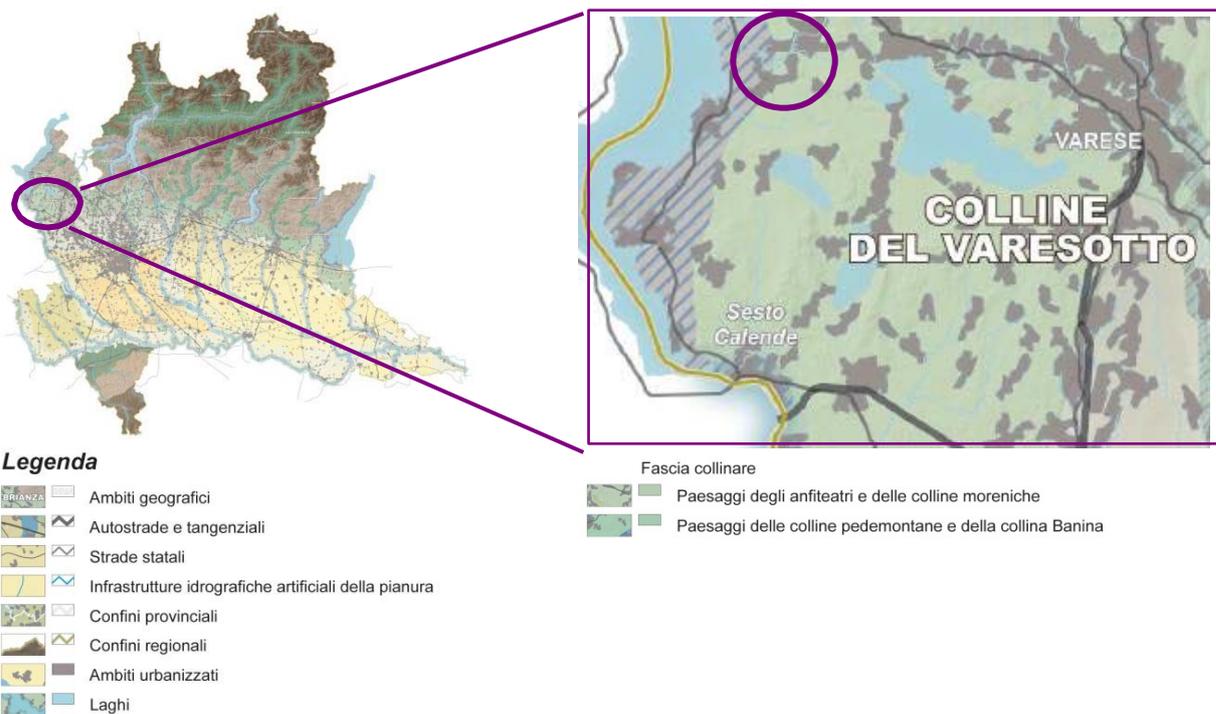
- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese.**
- l'individuazione delle **Aree agricole strategiche del PTCP** (di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05). La proposta di aree agricole strategiche formulata dalla Variante di PGT, rispetto allo stato di fatto ed alla eliminazione di alcune previsioni insediative particolarmente aggressive promosse dal vigente PGT, e pur a valle di puntuali erosioni derivanti da specifiche previsioni di piano, consolida la struttura del territorio agricolo con un piccolo saldo positivo dell'estensione delle aree strategiche originarie.



5.2.2. LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT a una lettura unitaria volta a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale, a partire dalla considerazione che non solo gli aspetti naturalistici ed ambientali rappresentano valenze paesaggistiche di particolare rilievo territoriale, ma lo stretto connubio tra il sistema insediativo e le valenze naturali del territorio costituisce un elemento di particolare attenzione per la tutela e la valorizzazione del paesaggio. Ci riferiamo in particolare al sistema orografico e morfologico del territorio su cui poggia, per alcuni versi, anche la valorizzazione del sistema insediativo, a partire dal nucleo storico di Besozzo superiore. Insieme ai rilievi anche il fondovalle fluviale percorso dal Bardello rappresenta un elemento di particolare valenza paesaggistica, in cui gli habitat naturali e l'aspetto geomorfologico dell'incisione fluviale si confrontano con l'edificato circostante in cui risaltano alcuni presidi degli insediamenti storici e dell'archeologia industriale.

Per questo particolare territorio prealpino il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale per le due tipologie di paesaggio rilevate dal PTPR, ovvero la fascia collinare delle colline del Varesotto classificata quale **Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche**.



L'ambito geografico delle Colline del Varesotto

Il termine "Varesotto" designa la porzione della Provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali.

Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalli isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili, tra cui anche la sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese.



Gli indirizzi individuati per l'ambito geografico in questione al fine della valorizzazione del paesaggio locale sono:

- il contenimento degli ambiti di espansione urbana;
- il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio;
- la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà;
- il governo delle aree boschive;
- un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete anche in funzione di poli o itinerari culturali.

La fascia collinare

La fascia collinare è costituita dalle colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e dalle ondulazioni moreniche. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità e sono formate da rocce carbonatiche; inoltre rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. Anche l'industria si è inserita qui, occupando ogni spazio, intorno ai centri abitati e portando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano. L'attività estrattiva ha contribuito a modificare il paesaggio, sfruttando le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini.

All'interno di tale unità tipologica sono distinguibili due sottounità, in particolare l'area di interesse ricade all'interno del paesaggio delle colline e degli anfiteatri morenici.

Nel contesto del paesaggio collinare, la morfologia morenica ha una precisa individualità di forma e struttura. Si tratta di ampi spazi a livello macroterritoriale che occupano i bacini inferiori dei principali laghi. Questo ambito territoriale è caratterizzato da elevazioni costanti, con suoli in genere ghiaiosi e si ha una stretta connessione tra la vegetazione naturale e la presenza antropica.

Il territorio su cui poggia questa unità possiede un suo intrinseco pregio ambientale ed estetico, pur avendo subito importanti fasi di sfruttamento antropico.

Sono inoltre presenti spazi agrari ed aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili ed in alcuni casi alla coltivazione e anche l'alberatura ornamentale ha assunto un significato di identificazione topologica.

L'appoderamento è quindi frazionato, così come frazionata è la composizione del paesaggio agrario. I fabbricati, nei casi più rappresentativi, formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale.

Gli indirizzi di tutela di queste aree mirano alla tutela del paesaggio stesso, alla tutela del paesaggio agrario ed ogni intervento che può modificare la forma delle colline va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. I laghi morenici vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti.

I paesaggi agrari di collina devono poi essere salvaguardati, poiché con l'urbanizzazione si ha la tendenza a occupare i residui spazi agricoli, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni.

Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti e gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali.

La Variante di PGT individua nel dettaglio gli elementi di natura e le preesistenze antropiche ordinatrici del territorio extraurbano e, sotto certi aspetti anche del sistema insediativo diffuso relativo alle recenti



espansioni in alcuni ambiti dei rilievi che collegano il centro con le frazioni, dettando specifiche norme di tutela all'interno del PdR per i temi rilevati all'interno dei diversi ambiti territoriali:

- tutela delle colline e dei rilievi morfologici evitando interventi che possano comprometterne la leggibilità
- rispetto del paesaggio agrario collinare, evitando interventi che possano compromettere gli elementi salienti che connotano questo paesaggio, e prevedere criteri e regole per una progettazione edilizia coerente con il contesto.
- Attenzione agli interventi sugli insediamenti esistenti in posizione di grande visibilità e attenzione agli episodi isolati di grande rilevanza paesaggistica e culturale
- Tutela e valorizzazione degli edifici isolati caratterizzanti i sistemi simbolico-culturali

Per quanto riguarda gli **insediamenti storici** il PTPR indica la necessità di prevedere “... *criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti...*” onde evitare interventi “..i fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e l'annegamento di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde”.

La Variante di PGT interpreta le indicazioni del PTPR attraverso una specifica normativa di dettaglio per i **centri storici (PdR)** che oltre a dettare criteri di intervento sul patrimonio storico diffuso rilevano i rapporti e le tutele da attivare per i beni storici di maggiore interesse.

Il PTPR indica tra gli indirizzi specifici anche il tema delle percorrenze. Infatti “...lungo i solchi vallivi dovrebbe essere favorita, invece, la realizzazione, o il mantenimento, di percorsi pedonali o ciclabili. L'azione della Variante del PGT propone la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili recuperando i vecchi tracciati delle strade interpoderali

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli **insediamenti e sedi antropiche** (parte II del fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

centri storici.

Il PGT, con il PdR, affronta il tema della pianificazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione attraverso l'analisi puntuale del patrimonio edilizio esistente che ne metta in luce le valenze storico-testimoniali ed architettoniche, individuando, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia per la loro valorizzazione e conservazione coerente rispetto al contesto della morfologia urbana del centro storico ed alla matrice originaria dei luoghi.

elementi di frangia

Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana individuando le criticità connesse ad uno sviluppo estensivo e disordinato del tessuto edilizio con una progressiva erosione del territorio agricolo al di fuori di un criterio e di un ordine nella definizione del margine insediativo. Questo fenomeno è particolarmente rilevante nello sviluppo conurbativo che ha portato alla saldatura del tessuto urbano tra il centro e le frazioni. Il PGT tende a promuovere interventi di ricucitura e definizione del limite urbano che contemplano anche creazione di fasce a verde di mitigazione degli insediamenti e transizione verso le aree agricole.

elementi del verde

Il PGT individua nei suoi atti i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (laddove presenti) e li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono individuati dalla Carta delle linee strategiche ambientali che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. La tavola della rete ecologica comunale individua gli elementi



costitutivi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

presenze archeologiche

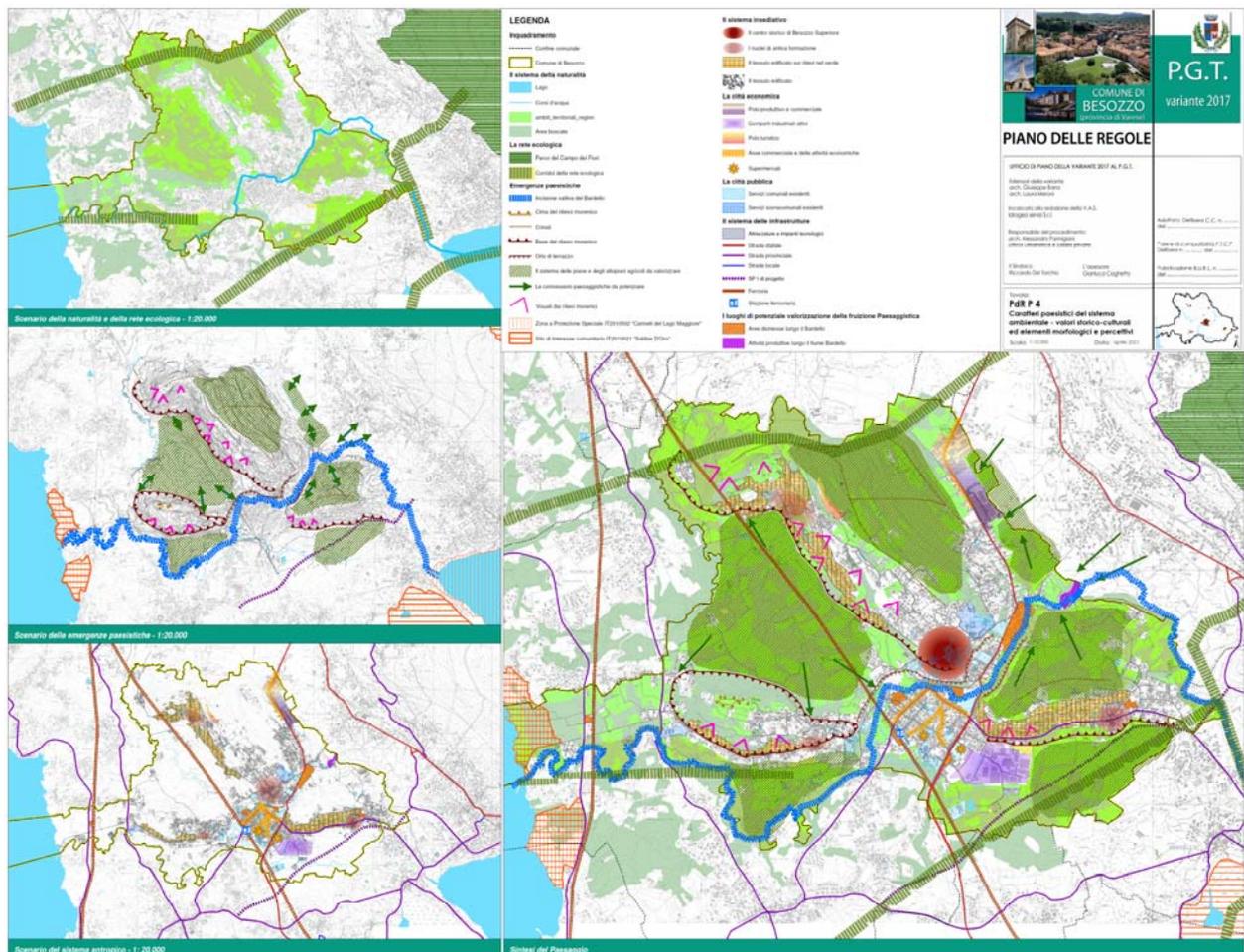
Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR, pur restando da individuare nello specifico gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela.

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

In particolare, sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

Questi elementi insieme alle altre parti strutturali della morfologia del territorio e del sistema del verde costituiscono la matrice visuale di fondo del paesaggio locale, all'interno della quale sono collocati tutti gli altri elementi di valore o criticità paesaggistica individuati.



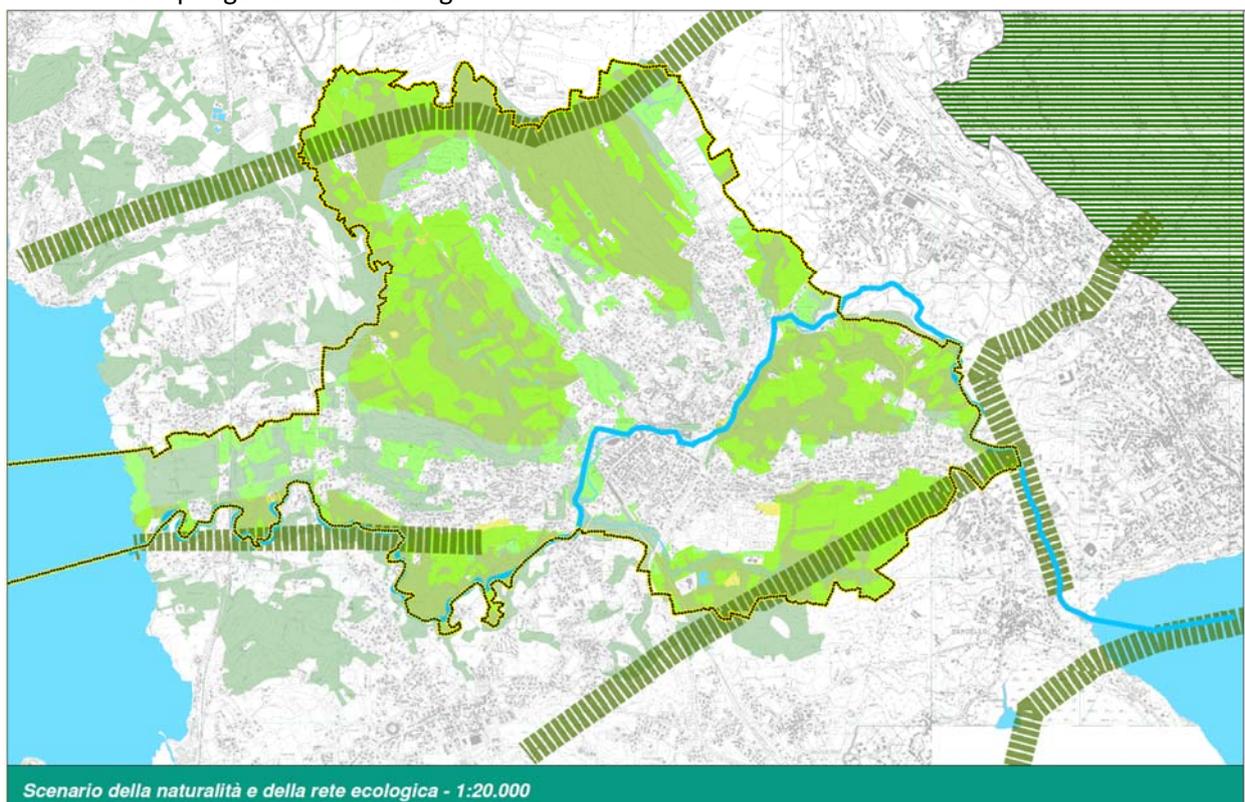


Strettamente connessi a essi, e in gran parte sovrapposti, sono poi individuati i seguenti elementi di valore visuale o fruitivo:

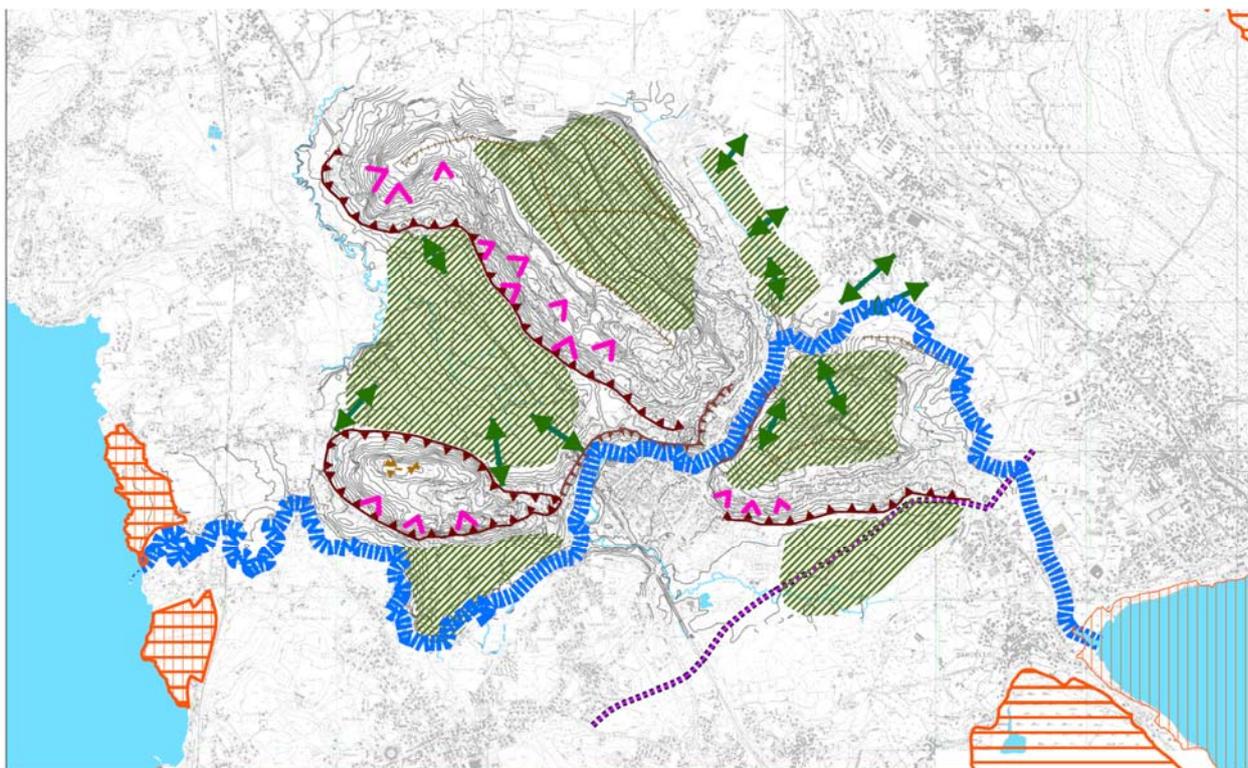
- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e gli itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

IL PGT declina le proposte di tutela e di valorizzazione del sistema paesaggistico ed ambientale rispetto alle diverse valenze riscontrate nel territorio, sulla scorta delle quali sono stati individuati gli scenari relative alle diverse tematiche che hanno poi concorso alla definizione delle strategie integrate di valorizzazione complessiva del paesaggio.

In primo luogo sono state considerate le valenze ecologiche presenti nel territorio ripartendo dagli elementi che compongono la rete ecologica.

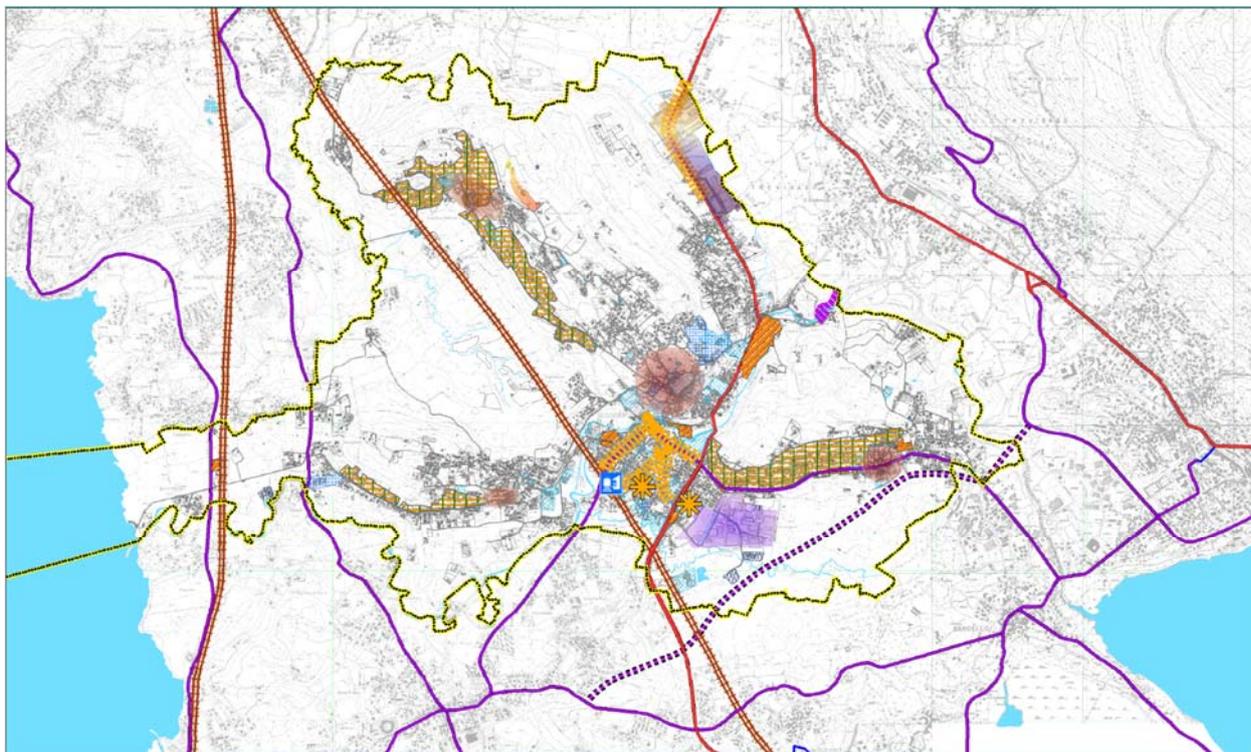


L'ulteriore approfondimento ha riguardato le emergenze di natura paesaggistica sia in termini di elementi che connaturano il paesaggio sia in termini di riconoscimento della valenza che l'assetto morfologico riveste sia per quanto riguarda gli aspetti percettivi, sia per quanto riguarda le limitazioni all'edificazione e le attenzioni da porre per un corretto inserimento delle possibilità di trasformazione di uso del territorio.



Scenario delle emergenze paesistiche - 1:20.000

Gli aspetti insediativi relativi al sistema antropico sono stati quindi presi in considerazione rispetto al ruolo che gli stessi giocano sotto un profilo di qualificazione del sistema paesaggistico o al contrario di elementi detrattori, che incidono sulla percezione del paesaggio in termini di disturbo oltre a rappresentare possibili criticità sotto il profilo ambientale.

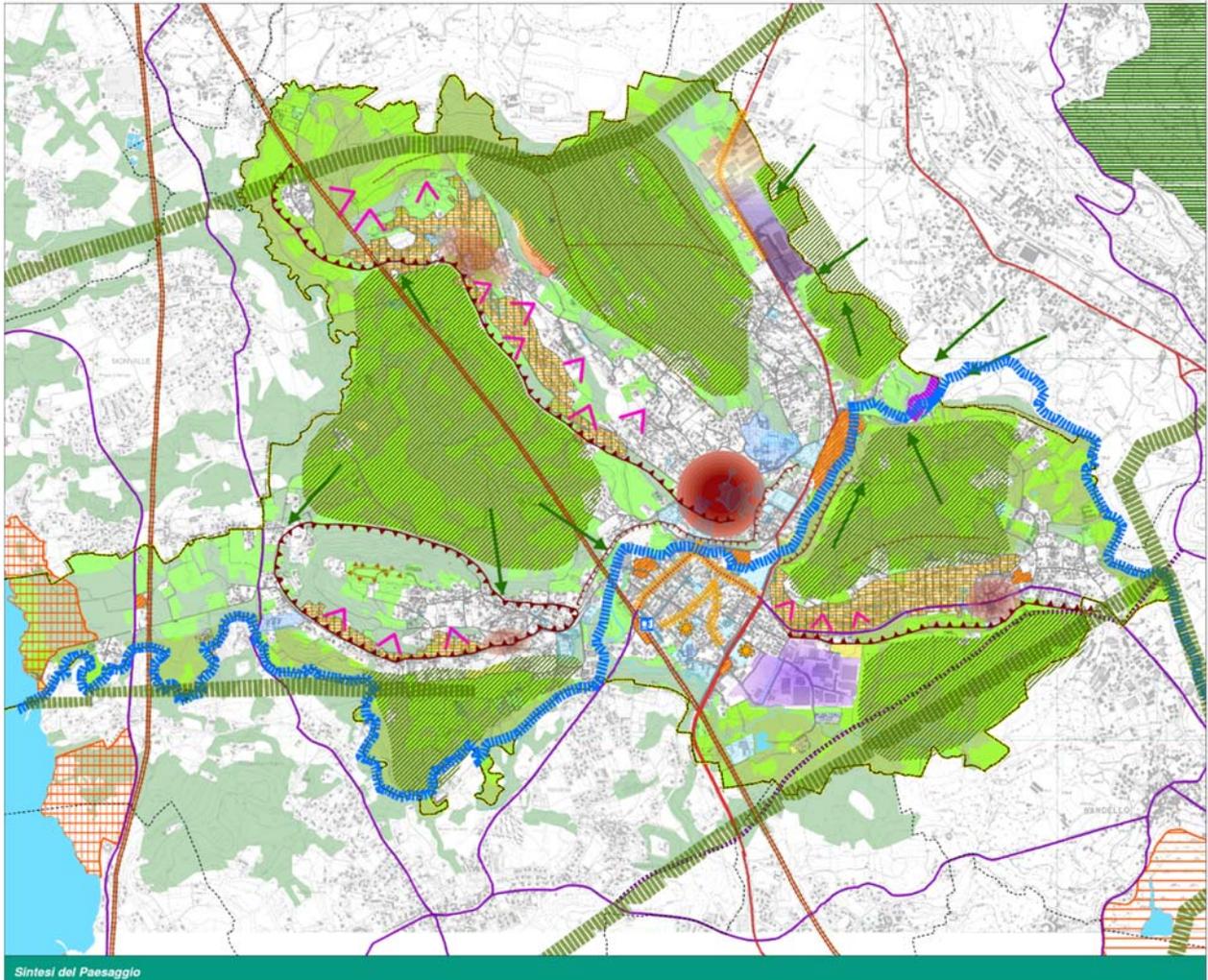


Scenario del sistema antropico - 1: 20.000



La lettura effettuata consente di interpretare la matrice paesaggistica locale in modo funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell’impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.





Dall'interpretazione critica e sintetica dei caratteri paesistici locali sarà desunta la classificazione della sensibilità paesistica, ove saranno ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e ambiti protetti) o urbana (centri storici). Anche il tessuto agricolo (sia diffuso che di frangia) è connotato, secondo la lettura contenuta nel PGT, da elementi di elevata sensibilità.

Di grande importanza è la classificazione di sensibilità relativa agli elementi emergenti che connotano il sistema paesaggistico collinare, con particolare attenzione alla sommità dei crinali ed ai versanti caratterizzati dai terrazzamenti morenici. Per essi si propone, comunque, una classificazione di sensibilità elevata, proprio al fine di indurre episodi di trasformazione coerenti e attenti al paesaggio locale.

A fianco a questi la valle fluviale del Bardello che ha condizionato sia in termini geomorfologici che fruitivi, in relazione all'evoluzione insediativa, il territorio di Besozzo e del suo circondario

Ad un livello di poco inferiore le piane agricole e boschive dei fondovalle che si intercalano alle dorsali delle colline.

Gli ambiti del tessuto urbano sono invece classificati in relazione alla loro integrazione con gli elementi orografici che connotano il paesaggio. Gli insediamenti sui versanti dei rilievi collinari sono connotati da un livello di sensibilità alta, proprio in relazione alla valenza percettiva

Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale del tessuto insediativo compatto del fondovalle.



Nella classe di sensibilità molto bassa, rientrano le aree del sistema insediativo produttivo, prive di valori paesaggistici.

Le aree ricomprese all'interno del Vincolo Paesaggistico e agli altri ambiti di vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (boschi o edifici e complessi tutelati in elenchi) sono comunque sottratte al regime della verifica dell'impatto paesistico essendo soggette alla procedura più restrittiva di rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. 42/2004.



5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

Come abbiamo avuto modo di valutare nei precedenti capitoli la complessità insieme all'estensione ed all'articolazione del sistema insediativo si riflettono significativamente anche sul sistema della mobilità. Gli interventi realizzati negli ultimi decenni, ed in particolare la realizzazione del prolungamento della strada provinciale SP 1 da Gavirate a Cittiglio, insieme alla bretellina di collegamento con la SP 50 all'ingresso di Olginasio, hanno contribuito ad alleggerire il traffico di attraversamento, ed in particolare quello legato ai veicoli pesanti. La realizzazione del collegamento tra la strada statale 629 (meglio conosciuta come superstrada Vergiate – Besozzo) e la strada provinciale SP 1, a sud dell'abitato di Olginasio, contribuirebbe ulteriormente a migliorare la situazione per quanto riguarda la rete sovracomunale ed il traffico di attraversamento, consentendo peraltro un accesso diretto per il traffico pesante alla zona produttiva. Quest'azione particolarmente importante riguarda però un livello superiore di programmazione degli interventi, di cui il PGT tiene conto senza però poter intervenire sulle previsioni attuative.

Il traffico di attraversamento, seppure in una componente non primaria, è fonte di altre criticità legate al tessuto urbano del nucleo storico di Besozzo superiore e della viabilità della rete sovracomunale che interessa i nuclei abitati delle frazioni. Gli strumenti di pianificazione, che hanno preceduto l'attuale, hanno affrontato il problema prevedendo in alcuni casi nuove viabilità alternative ai tracciati storici, su cui si sono sviluppate nel corso dei decenni i sistemi insediativi delle frazioni, demandando la realizzazione di questi interventi infrastrutturali alla pianificazione attuativa dello sviluppo insediativo. Queste previsioni sono perlopiù rimaste sulla carta, insieme alla parziale e parcellizzata attuazione delle espansioni insediative.

Venuti i meno i presupposti delle forti espansioni insediative, che hanno caratterizzato il trend edilizio e la pianificazione urbanistica dagli anni '70 alla fine del '900, divenuto centrale per la pianificazione il tema del contenimento del consumo di suolo, la revisione del PGT non può che ripartire da una diversa attenzione all'organizzazione della rete viabilistica esistente. Gli interventi per migliorare, in alcuni casi solo mitigare, le criticità generate dal traffico che interessa i nuclei urbani, sono rivolti al completamento ed all'adeguamento della rete locale e privilegiano gli strumenti della gestione del traffico anche attraverso la messa in sicurezza dei percorsi dedicati alla componente più debole della mobilità.

Se questa impostazione vale in buona parte per le frazioni e per la rete di mobilità nel tessuto residenziale periferico, le criticità legate al traffico nell'area centrale di Besozzo superiore vengono invece affrontate da un lato attraverso un progetto di riorganizzazione dei servizi, ed in particolare degli istituti scolastici, dall'altro ipotizzando una diversa accessibilità ad alcune di queste strutture, particolarmente importanti in quanto attrattori di flussi di traffico extraurbano.

In base a queste linee di intervento, per quanto riguarda la componente della mobilità il piano partecipa a consolidare, alla scala comunale, quel *"sistema di viabilità volto a consentire la gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio..."* provinciale *"... mantenendo e migliorando l'efficienza dei collegamenti verso i comuni che si qualificano come poli a livello provinciale..."*¹ delineata dal PTCP di Varese.

Il PGT dedica una particolare attenzione alla mobilità dolce, sia per quanto riguarda l'accessibilità ai servizi sia per quanto riguarda la previsione di una rete ciclabile e pedonale di connessione tra le frazioni e di fruizione del territorio, come opportunità ricreativa per i residenti e di supporto allo sviluppo delle opportunità turistiche attraverso l'integrazione con la rete di interesse provinciale.

Sugli elaborati grafici del documento di piano sono indicate le azioni strategiche che il PGT mette in campo per il settore della mobilità, mentre gli interventi di adeguamento della rete viabilistica trovano spazio nel quadro pianificatorio del piano dei servizi e, per quanto di competenza, del piano delle regole.

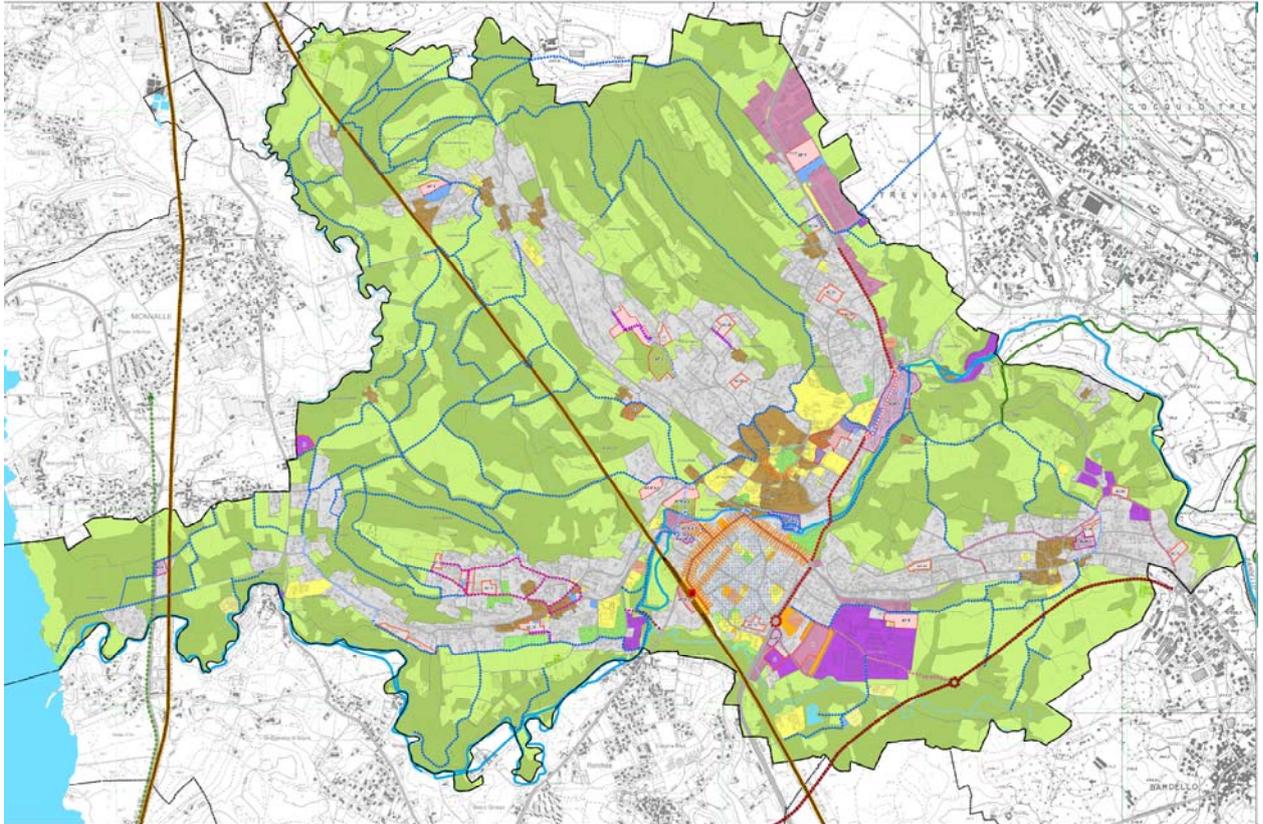
Alcuni interventi particolarmente significativi, quali la realizzazione delle attestazioni delle reti di mobilità (viaria e ciclo-pedonale) per la fruizione dei servizi integrata con le aree di sosta e qualificata in termini di

¹ PTCP della Provincia di Varese – Relazione generale – pag. 56



strutture insediative, sono delegati agli ambiti di trasformazione e di rigenerazione e in quali tali compresi e definiti nelle schede d'intervento dei relativi ambiti.

In questo contesto ci limiteremo ad una breve descrizione delle previsioni progettuali più significative relative alle infrastrutture per il sistema della mobilità rispetto alle due principali tematiche: la viabilità e la struttura principale dei percorsi ciclabili e pedonali.



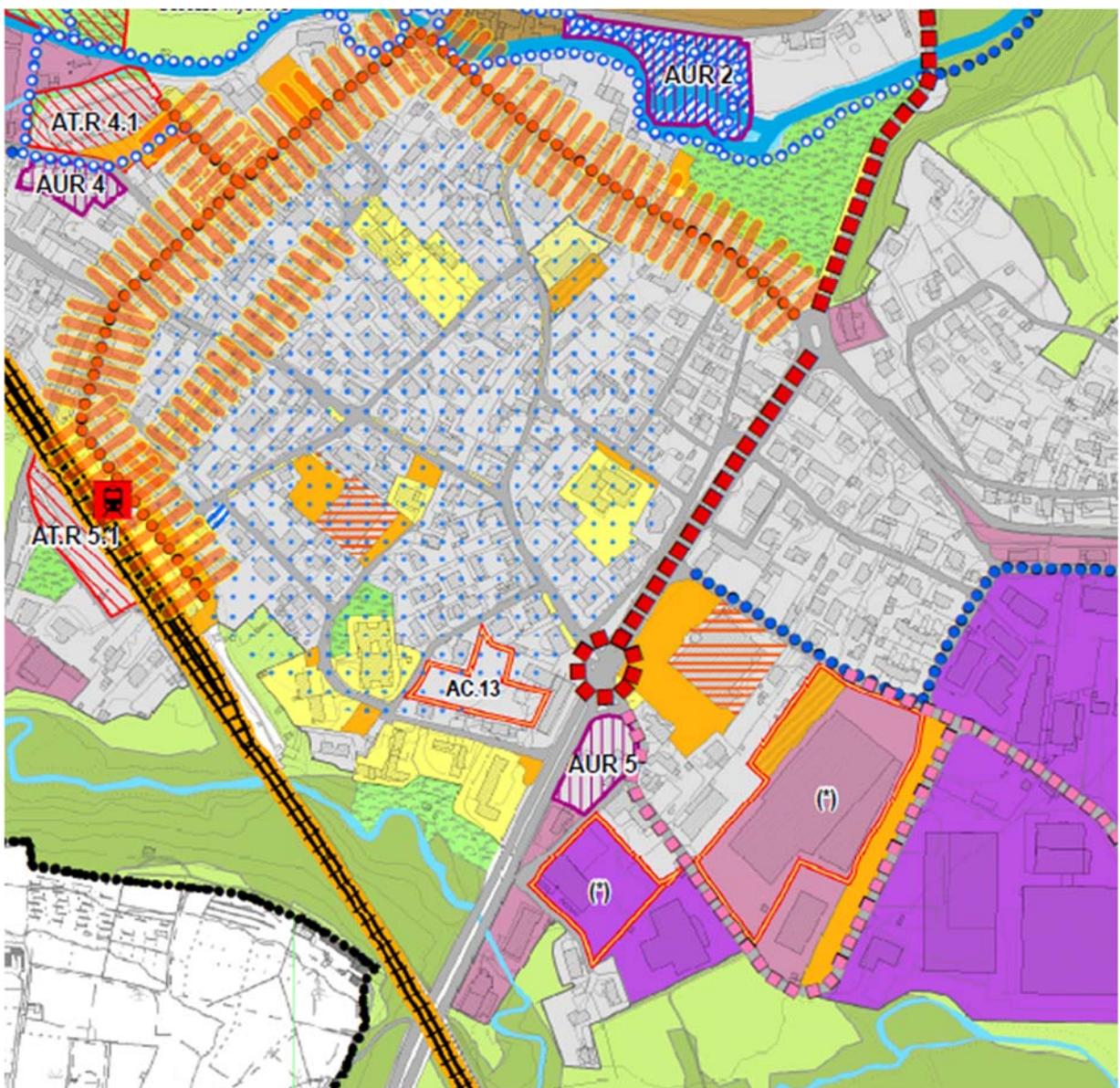


5.3.1. AZIONI DI PIANO STRATEGICHE PER LA RETE DELLA VIABILITA' .

A fronte della premessa effettuata nel precedente paragrafo rispetto agli obiettivi strategici generali vengono di seguito brevemente descritti gli interventi più significativi in relazione al livello della viabilità interessata: assi principali della viabilità sovracomunale, tratti della rete viaria locale. Questi ultimi perseguono l'obiettivo primario di definire percorsi privilegiati che migliorano, in termini di funzionalità, e rendono più sicuri, per la mobilità debole, gli spostamenti all'interno del tessuto urbano delle frazioni, razionalizzando le intersezioni con gli assi della viabilità sovralocale che attraversa i centri.

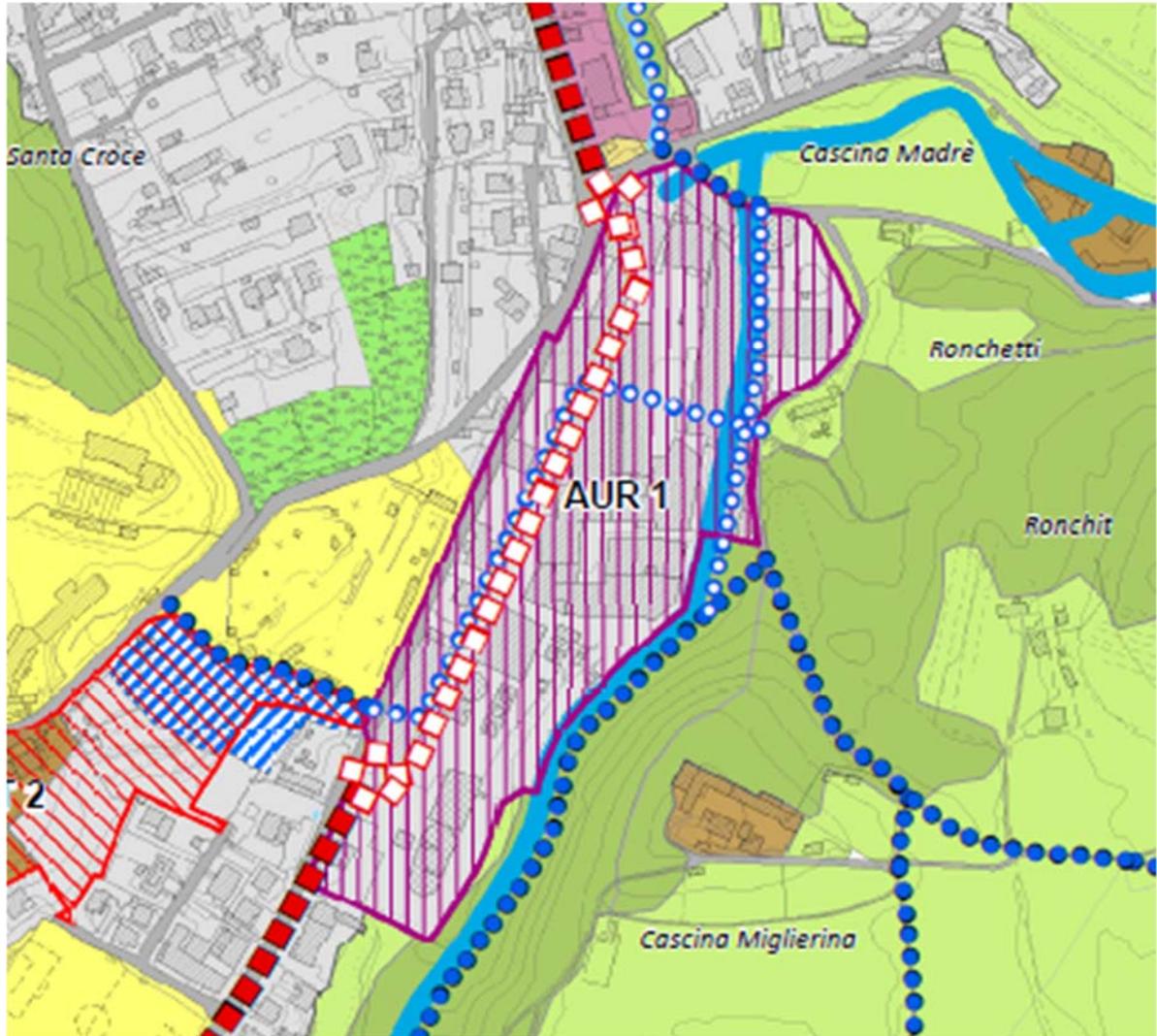
Interventi sulla viabilità di interesse sovracomunale.

- riqualificazione del tratto terminale della strada statale SS 629, oggi a doppia carreggiata con due corsie per senso di marcia, per migliorarne la funzionalità rispetto al contesto urbano circostante, a partire dalla riorganizzazione dell'incrocio sostituendo l'intersezione semaforica con una rotatoria,





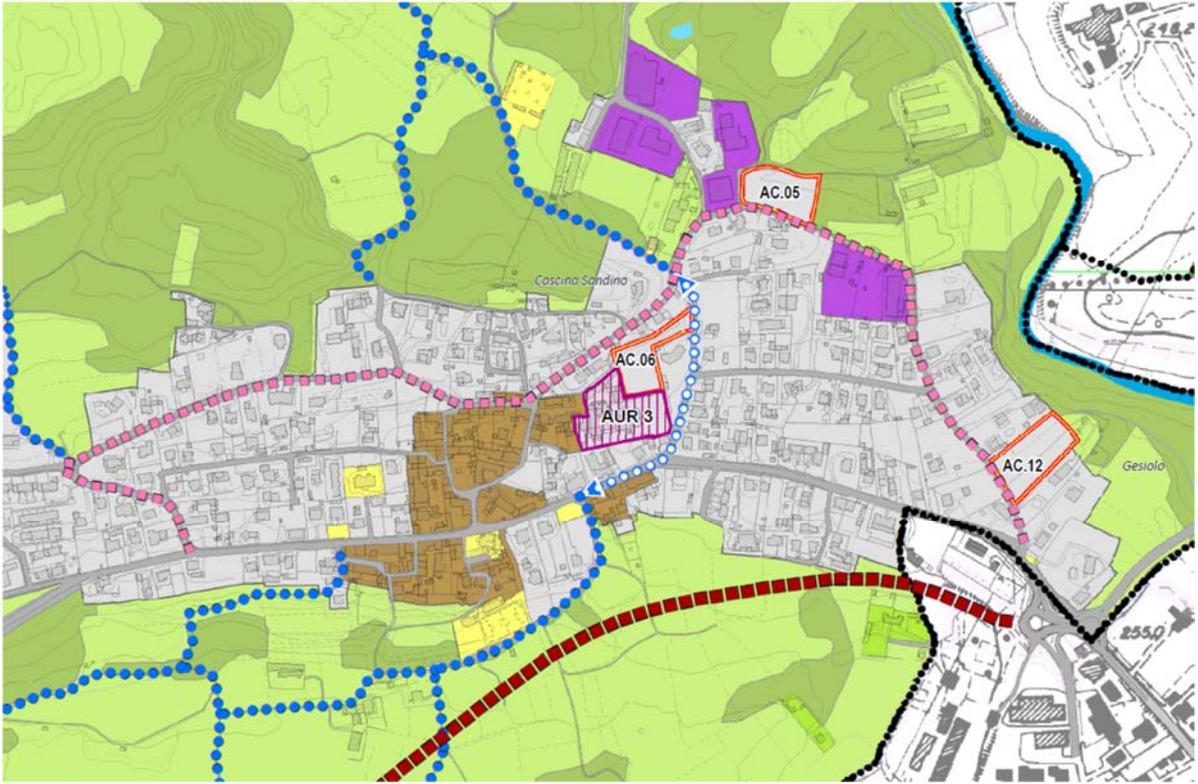
- spostamento del tracciato della SS 626 nel tratto che fronteggia la ex cartiera, al fine di migliorare l'area dell'accesso al cimitero, la percorribilità per tutte le componenti di mobilità, e riqualificare gli incroci con la rete viaria locale, in particolare l'incrocio di via Gorini, prevedendo inoltre un collegamento dedicato a migliorare l'accessibilità all'istituto scolastico Rosetum.



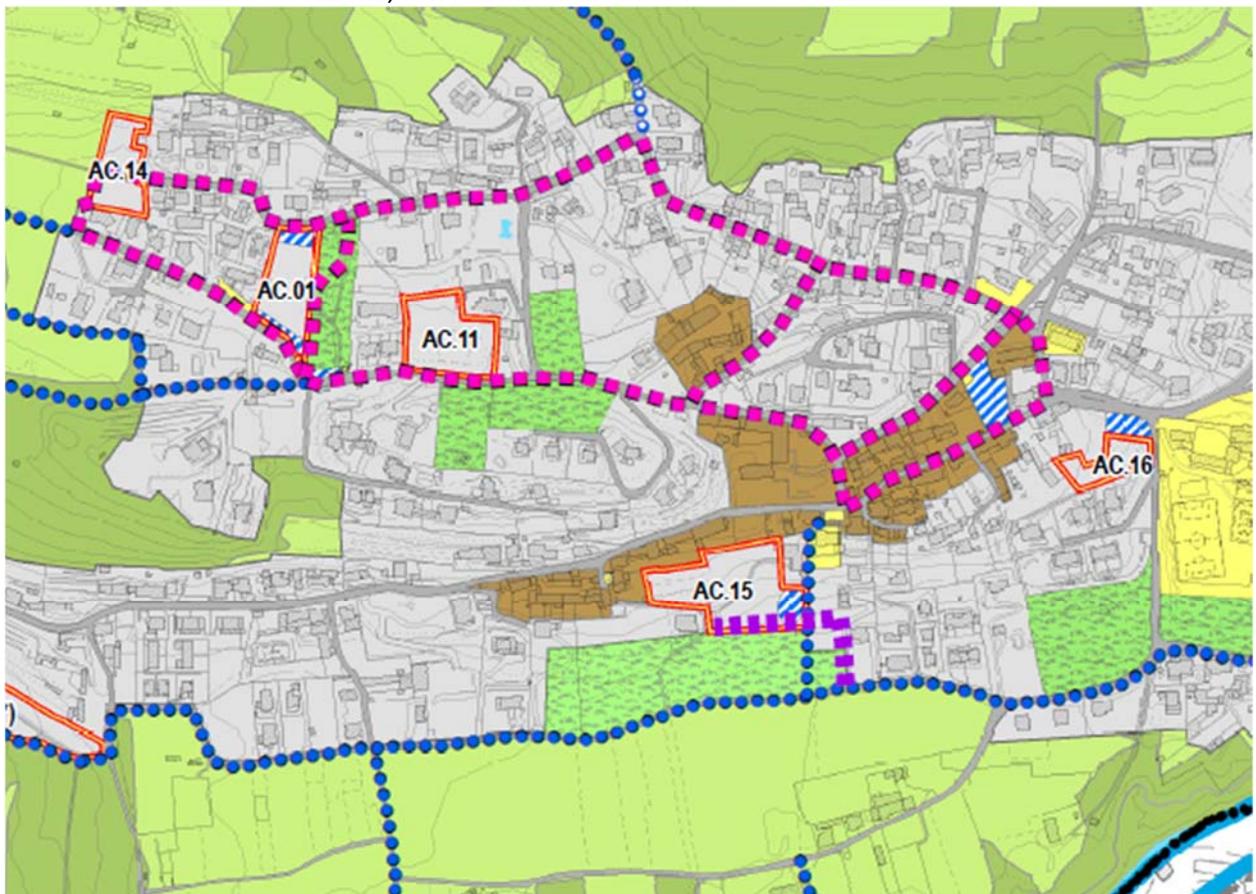
- Quali interventi strategici per la viabilità sovracomunale volti a ridurre il traffico di attraversamento dell'area centrale e della frazione di Olginasio, sono indicati:
 - il collegamento tra la SS 629 (Vergiate - Besozzo) e la SP 50 (Gavirate – Besozzo) a completamento del tratto che sfocia sulla SP 1 (provinciale del lago di Varese) da cui si diparte anche un tratto di viabilità locale di accessibilità alla zona industriale
 - La bretellina di collegamento tra la SP 50 (tratto Besozzo – Brebbia) e la via San Michele, che consente di alleggerire il traffico all'incrocio tra via Diaz e via XXV Aprile per il traffico proveniente e diretto a Bogno.

Interventi di riqualificazione della viabilità locale.

- Adeguamento dei tratti di viabilità interna di Olginasio con la creazione di una dorsale preferenziale per gli spostamenti interni alternativa alla strada provinciale, e migliore qualificazione degli incroci per l'immissione sulla strada provinciale.

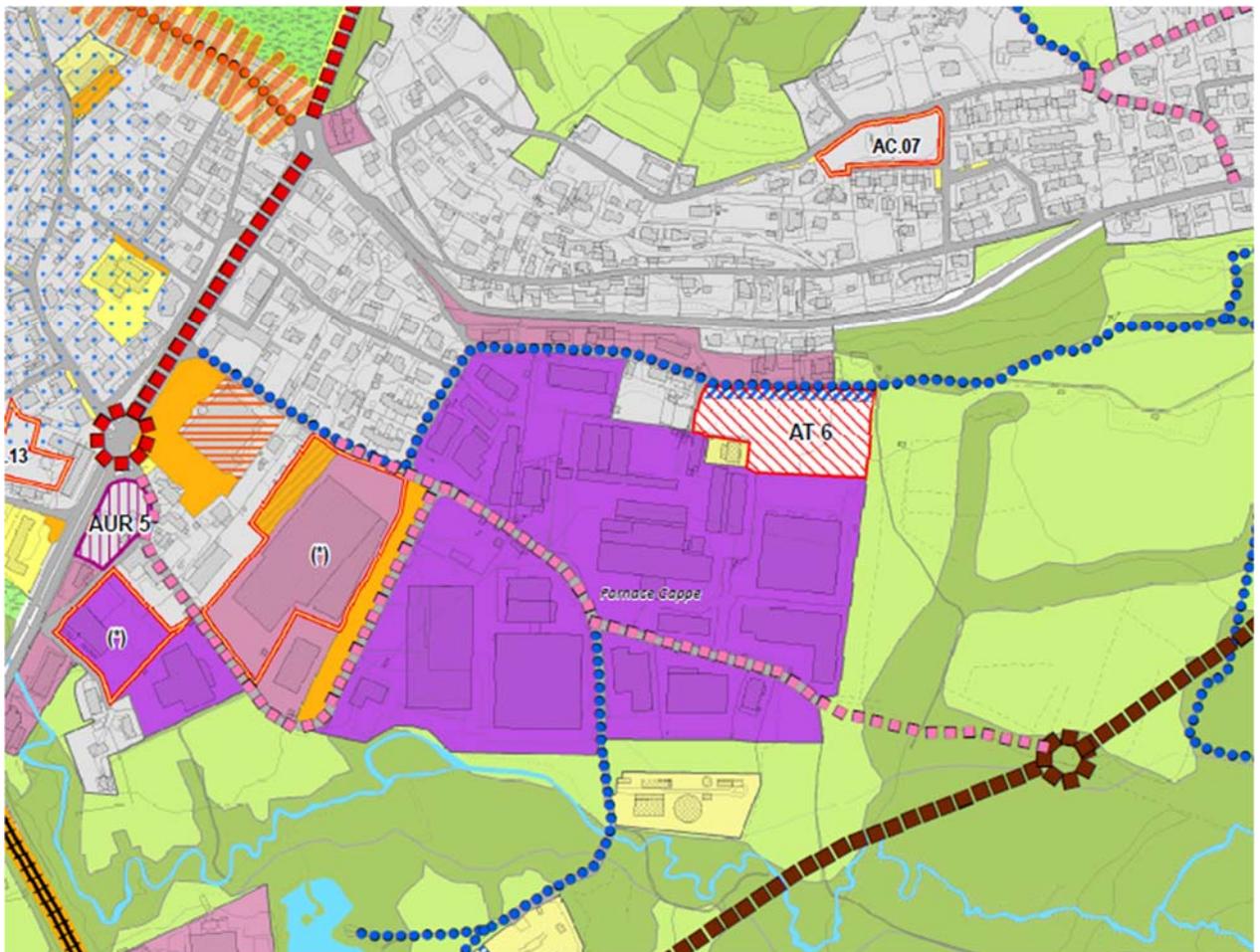


- Adeguamento dei tratti di viabilità interna nella frazione di Bogno con la creazione di un anello principale che consenta, attraverso opportune connessioni (nuove tra via Ari e via Masserano) di rendere più sicura la percorrenza per gli spostamenti interni, anche attraverso una diversa gestione della circolazione, con l'ausilio di alcuni tratti a senso unico.





- Miglioramento della viabilità locale tra Besozzo superiore e Cardana, per la parte di insediamenti lungo via Trento, con la riconnessione dei tratti a fondo cieco al servizio degli insediamenti di recente edificazione.
- Miglioramento della viabilità interna alla zona produttiva con la creazione di un anello interno a partire dall'incrocio con la SS 629, al servizio dei nuovi insediamenti, avente come dorsale principale via Leonardo d Vinci, su cui far confluire anche via Petrarca e via Ugo Foscolo.
-





Interventi strategici per la mobilità dolce.

La struttura portante della ciclabilità urbana non è riconoscibile nella rete esistente della ciclabilità, ancora troppo frammentata. Il Documento di Piano individua, anche in modo indicativo, gli elementi di ulteriore ampliamento della ciclabilità urbana, in cui sono riconoscibili alcuni elementi principali, tra cui:

- 1) l'asta di connessione del tessuto urbano che segue il percorso del Bardello collegando la direttrice che collega la circumlacuale del lago di Varese con La Valcuvia a quella che costeggia la sponda lombarda del lago Maggiore;
- 2) il sistema di rete ciclabile che connette le frazioni con il centro di Besozzo inferiore, quale centro urbano dei servizi principali e che connette a sistema i percorsi in esistenti del territorio extraurbano;
- 3) la rete ciclabile e pedonale all'interno del tessuto urbano del centro di Besozzo inferiore particolarmente qualificante per la fruizione dei servizi in ambito urbano.

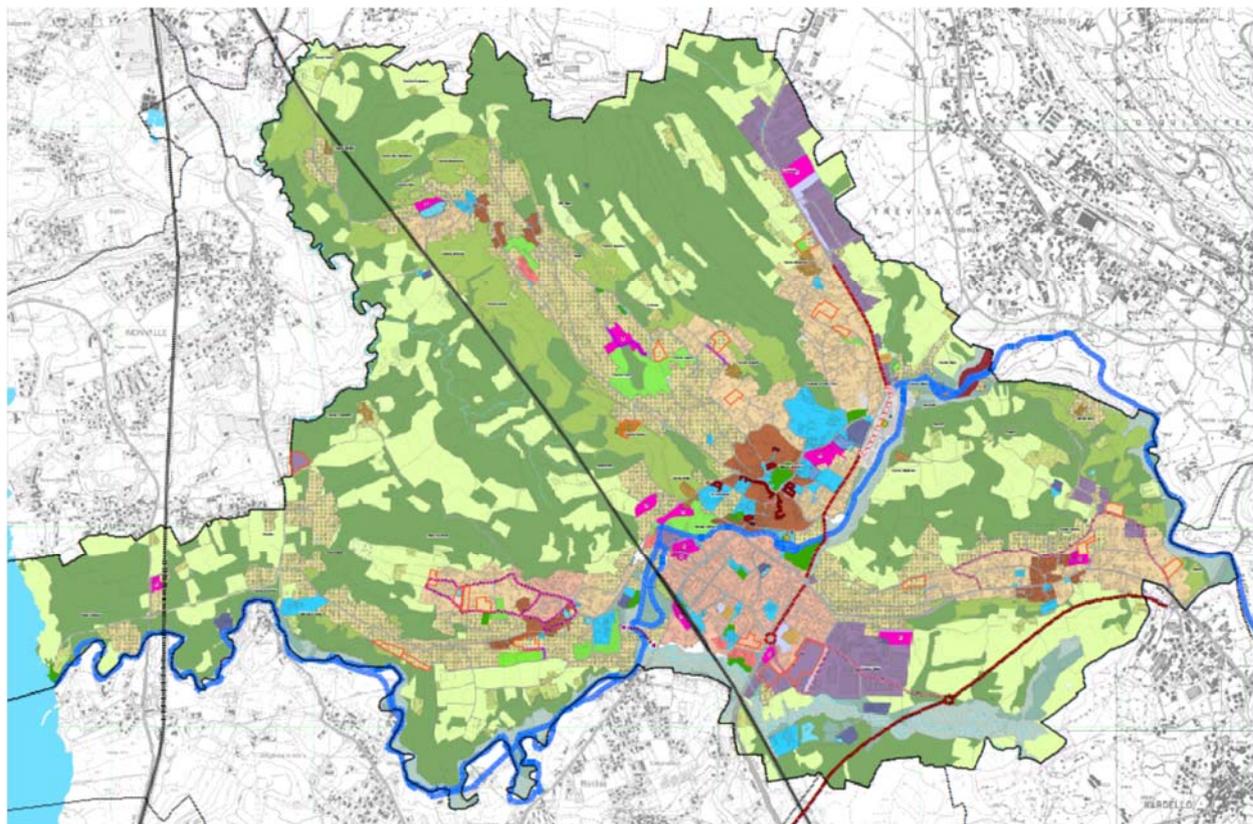
Al fine di elevare l'efficienza della rete e di interpretare quanto delineato dal PTCP in termini di coerenza tra sistema infrastrutturale e sistema viario², il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza del sistema infrastrutturale. In particolare, le ipotesi di sviluppo urbano sono tutte connesse alla viabilità di livello locale, senza connessioni dirette con la viabilità principale sia per quanto riguarda il tessuto urbano che gli insediamenti delle attività produttive.

² "I Comuni hanno quindi l'onere di garantire la funzionalità della rete, disciplinando la localizzazione di insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, in stretta relazione con il sistema della mobilità di livello sovracomunale configurato dal PTCP e con le disposizioni delle sue NTA, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità dei servizi e percorribilità delle strade" – PTCP VARESE.



5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

Le indicazioni di Piano per il sistema insediativo costituiscono un insieme di azioni tese a perseguire gli obiettivi prefissati. Le azioni strategiche sono indicate nella tavola 14.c “Quadro strategico del sistema urbano”



Sembra opportuno ricordare gli obiettivi generali e specifici delineati durante la costruzione del piano e aventi relazioni dirette con le azioni di piano sul sistema insediativo:

1. Recupero del tessuto edilizio esistente e conseguente contenimento del consumo di suolo:
 - a) valorizzare le aree libere in ambito urbano;
 - b) contenere le previsioni insediative che interessano le aree di espansione nelle zone di maggior valore ambientale;
 - c) recuperare le aree dismesse con funzioni qualificanti con particolare attenzione agli insediamenti produttivi dismessi lungo il corso del fiume Bardello che rappresenta una direttrice particolare di connessione tra il tessuto urbano e gli ambiti naturali conservando una valenza di corridoio ecologico per le ampie aree naturali presenti lungo in corso anche nel tessuto urbano e quale direttrice di connessione tra le aree strategiche per la riqualificazione del sistema dei servizi;
2. Rivitalizzazione e qualificazione del Centro Storico:
 - a) Promuovere il recupero del centro storico per migliorare e valorizzare il centro urbano di Besozzo superiore polo deputato ai servizi per i cittadini che come contenitore qualificato per le attività di economiche di servizio alla residenza e per riqualificare i nuclei di antica formazione quali punti di riferimento per le comunità oltre che elementi di interesse storico-culturale;
 - b) conservare e valorizzare i nuclei di antica formazione per gli aspetti storico-culturali e per le opportunità di socializzazione;



- c) migliorare l'accessibilità alla struttura edificata con la creazione di parcheggi di prossimità e migliorare la mobilità all'interno dei nuclei di antica formazione interessati dalle direttrici viabilistiche sovracomunali;
 - d) valorizzare i servizi, gli spazi e gli edifici di interesse collettivo presenti nel centro storico di Besozzo superiore nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto;
 - e) definire modalità di recupero con intervento diretto che favoriscano la riqualificazione degli edifici, con la dovuta attenzione agli aspetti architettonici;
3. Attenzione agli aspetti ecologici e ambientali del territorio
- a) Riconoscere e tutelare le valenze paesaggistiche insite negli aspetti geomorfologici che interessano buona parte del sistema insediativo, sia dei nuclei di antica formazione, sia delle espansioni più recenti lungo i rilievi
 - b) salvaguardare le aree agricole e gli ambiti di naturalità che si interfacciano con il sistema insediativo riconoscendone le valenze ecologiche e paesaggistiche e di che separano il sistema insediativo sovracomunale di questo particolare contesto
 - c) Valorizzare le aree del fondo valle lungo il corso d'acqua del Bardello migliorando l'interfaccia tra il fiume ed il tessuto urbano e valorizzandone il ruolo naturale di dorsale di connessione tra i servizi e gli ambiti di riqualificazione degli insediamenti industriali dismessi
4. Riqualificazione del sistema urbano e riorganizzazione della mobilità
- a) Riqualificare gli insediamenti lungo le direttrici di attraversamento urbano e creare adeguate opportunità per l'insediamento ed il consolidamento delle attività di servizio
 - b) Verificare e riorganizzare il sistema dei servizi pubblici e creare una rete urbana per la mobilità dolce



A) IL CENTRO STORICO QUALE ELEMENTO CENTRALE DELLA STRUTTURA URBANA COMUNALE.

Il centro urbano di Besozzo superiore si articola attorno al nucleo storico originario che ancora oggi rappresenta il punto di riferimento sia per quanto riguarda i servizi pubblici ancora presenti nella parte superiore del paese sia per quanto riguarda il tessuto connettivo che ospita le attività economiche e di servizio e gli spazi di socializzazione presenti all'interno di questo tessuto.

Anche i nuclei di antica formazione delle frazioni rappresentano il centro urbano di riferimento per il sistema insediativo.

Sia il centro storico di Besozzo superiore che i nuclei di originaria formazione delle frazioni, seppure ad una diversa scala di riferimento, rappresentano gli elementi di maggiore interesse paesaggistico del tessuto urbano e nel caso di Besozzo superiore, Cardana e Bogno, costituiscono elementi di particolare interesse paesaggistico anche in relazione all'articolazione morfologica del territorio ed agli aspetti panoramici.

L'azione del PGT non può prescindere dal riconoscimento di questi elementi di particolare valenza urbana e paesaggistica per organizzare un piano di dettaglio del nucleo storico articolato dettagliatamente dal Piano delle regole.

Dal punto di vista funzionale, all'interno del piano delle regole uno studio di dettaglio definirà le possibilità di riqualificazione dei singoli edifici, mirando al contempo alla necessità di rivitalizzare, le attività economiche e di servizio.

B) COMPLETAMENTI INSEDIATIVI DEL TESSUTO URBANO DIFFUSO.

Nel tessuto urbano di più recente sviluppo, costituito prevalentemente da insediamenti estesi a rada densità con una significativa presenza di verde di pertinenza delle abitazioni, il PGT prevede piccoli interventi di ricucitura e completamento del tessuto, contestualmente al miglioramento della rete viaria locale ed ad una più adeguata dotazione di aree di sosta.

Il PGT conserva all'interno di questo tessuto aree a verde di valenza ambientale e di interesse paesaggistico facendo ricorso a meccanismi di natura compensativa.

Viene demandato al piano delle regole la definizione dei parametri edificatori che consentono un adeguato inserimento delle previsioni insediative nel contesto paesaggistico e conservano un'adeguata dotazione di verde a corredo delle abitazioni.

Il DdP, partendo dalle criticità e potenzialità rilevate, ipotizza interventi contenuti di completamento del tessuto assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, che prevede per le aree di frangia le seguenti finalità attuative:

- di strutturare un sistema del verde pubblico e di mitigazione verso gli ambiti agricoli, volto ad innalzare i livelli di qualità paesaggistica ed ambientale dei margini del tessuto insediativo;
- di attuare interventi di completamento del tessuto urbano volti a migliorare la rete di mobilità locale (viaria e ciclopedonale);
- potenziare il sistema dei servizi attraverso la compartecipazione all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi perequativi.

Le aree libere presenti all'interno del tessuto urbano (boschive, agricole, agricole di frangia con funzione di filtro), grazie anche alla presenza del fiume Bardello e ad un sistema morfologico particolarmente articolato e complesso, costituiscono elementi di matrice ambientale e paesistica di cui il piano promuove la conservazione riconoscendone le particolari valenze.



C) RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE.

Sul territorio sono presenti diverse aree dismesse, variamente dislocate rispetto al tessuto urbano o ambientale.

Il PGT assegna alle aree produttive dismesse un ruolo fondamentale per la riqualificazione del tessuto urbano e la rigenerazione urbana, sia per quanto riguarda la riorganizzazione complessiva del sistema dei servizi, sia per quanto riguarda le opportunità insediative per le funzioni strategiche per il recupero del tessuto economico di Besozzo.

Per quanto riguarda le aree dismesse presenti nel tessuto urbano consolidato la Variante ipotizza tradizionali modalità di ristrutturazione urbanistica volti all'insediamento di un mix di funzioni che risultino opportunamente integrate e funzionali al sistema insediativo residenziale che caratterizza il centro cittadino.

Le schede d'intervento allegate al piano definiscono le modalità attuative, il dimensionamento insediativo sia rispetto all'esistente che in relazione agli obiettivi strategici di valorizzazione dei servizi e del tessuto urbano perseguito attraverso questi interventi.

Una particolare attenzione stata dedicata ad alcuni interventi strategici di recupero di due insediamenti dismessi lungo il corso del fiume Bardello, l'ex copertificio Sonnino e la ex Cartiera, che rivestono un ruolo particolare per la rigenerazione urbana, in termini di qualificazione del sistema dei servizi e recupero di aree a verde e naturali all'interno del tessuto urbano.

Per tali ambiti il PGT ipotizza la riconversione a funzioni qualificanti in termini di opportunità strategiche per il sistema dei servizi e di riqualificazione paesaggistica ed ambientale del corso d'acqua e delle aree circostanti, valorizzando la funzione connettiva e di opportunità fruibili che il fiume gioca per il centro urbano.



6. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere per una verifica dimensionale dell'apporto complessivo del piano in relazione alle dinamiche demografiche, non limitate al territorio comunale ma riferite all'ambito socio-demografico di cui Besozzo è parte, così come esplicitato nella parte prima della relazione, in cui sono state prese in esame le dinamiche demografiche territoriali.

Sul dimensionamento di un piano incidono diversi fattori. A fronte di una stima del potenziale di capacità edificatoria che nel complesso il piano mette in gioco, devono essere tenuti in debita considerazione tutti i fattori che a diverso titolo concorrono a rendere la sua attuazione non sempre ottimale e completa. Non tutte le aree sono infatti nella medesima condizione per attivare un processo di pronta e lineare attuazione del piano. In particolare, quando si tratta di comparti già edificati in cui il piano prevede la riconversione, su cui nella maggior parte dei casi grava il limite di una proprietà frazionata e non equilibrata in termini di quote di possesso dei beni.

Bisogna inoltre tenere in considerazione il ruolo di "volano" che le nuove edificazioni svolgono rispetto al progressivo invecchiamento del patrimonio edilizio esistente ed alla necessità di renderlo più performante e rispondente a criteri sempre più esigenti in termini di prestazioni energetiche, qualità e confort abitativo. Tutto questo sta portando ad una progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente di più vetusta età. Lo stock di alloggi disponibili in quanto non utilizzati non fotografa in realtà una effettiva disponibilità di mercato, proprio perché spesso questi alloggi non rispondono più ai requisiti di legge in termini di qualità abitativa e non rispondono più alle mutate esigenze abitative. Solo attraverso un profondo rinnovamento di questo patrimonio è possibile considerare la quantità di alloggi liberi realizzati anche solo pochi decenni fa, tra le effettive disponibilità per rispondere alla domanda abitativa. In tal senso l'orientamento regionale in materia di riduzione del consumo di suolo, una volta a regime gli strumenti attuativi, rappresenterà un forte incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio disponibile. Ad oggi è invece ancora necessario mettere in gioco aree libere per attivare il volano della rigenerazione urbana e consentire di liberare comparti di dimensione adeguate della città esistente che rendano effettivamente attuabile il progetto di progressiva sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio, e contestualmente a questo il rinnovo dei modelli abitativi e pertanto dei tessuti urbani che li ospitano.

Ovviamente sulla stima del fabbisogno incidono anche le progressive modifiche delle dinamiche demografiche, quali l'innalzamento delle età di vita, la riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, sia per effetto del progressivo invecchiamento della popolazione, sia in relazione alle dinamiche del costo della vita. Questi ulteriori fattori contribuiscono da un lato a rendere più critico il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, dall'altro a rendere più articolata e complessa la stima del fabbisogno di abitazioni in rapporto ai dati statistici di evoluzione demografica.



6.1. ASPETTI DEMOGRAFICI ED ECONOMICI .

6.1.1 ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Censimenti ISTAT 1861 - 2011

Il grafico dei censimenti dall'unità d'Italia ad oggi ci mostra una crescita costante con un Comune che già nel 1911 ha superato i 5.000 abitanti e quasi raddoppiato la popolazione. Per tutta la prima metà del 19° secolo l'andamento demografico conosce un periodo di stasi con una flessione negli anni '30. Dal 1951 la crescita demografica con un incremento di più di 1000 abitanti nei primi due decenni che portano Besozzo a sfiorare gli 8.000 abitanti già nel 1971. Vi è poi una nuova stasi nel successivo ventennio. Mentre dal 1991 la curva della popolazione torna a crescere significativamente raggiungendo i 9.000 abitanti nel 2011, per poi attestarsi nell'ultimo decennio su questo dato con un andamento altalenante che vedremo più nel dettaglio nei successivi paragrafi.

Questo costante ed importante trend demografico i cui effetti risultano già rilevante a fine '800 è da ricondurre all'importante ruolo che lo sviluppo industriale ha avuto per Besozzo. Sito in un luogo d'eccellenza per le attività industriali, ha saputo sfruttare l'energia idroelettrica prodotta dalle centraline lungo il Bardello, e prima ancora quella idraulica che alimentava le ruote dei mulini. Lungo il corso d'acqua si sono insediati complessi industriali di notevole importanza, agevolati dalla facile accessibilità, essendo Besozzo situato in corrispondenza di un crocevia dei percorsi che interessavano l'area geografica del lago Maggiore. Grazie anche alla linea ferroviaria le industrie erano servite da un adeguato sistema di trasporti sia delle materie prime che dei prodotti.

Se le frazioni hanno conservato l'originario carattere rurale di un territorio in cui l'attività agricola era particolarmente importante, come testimoniano le numerose cascate, di cui ancora oggi rimangono ampie testimonianze, la vocazione produttiva ha connotato in maniera indelebile il centro del paese nella zona pianeggiante, portando con sé uno sviluppo insediativo importante sotto il profilo demografico, anche se sufficientemente contenuto per quanto riguarda l'estensione urbana, fino agli anni 60. La dispersione insediativa e gli ulteriori incrementi di popolazione degli ultimi decenni sono da ricercare più nei caratteri paesaggistici che il territorio offre, insieme alla qualità dei servizi di un centro urbano importante, e non più correlati alle opportunità del mondo produttivo che dagli anni '80 in poi ha conosciuto un lento e progressivo declino.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
popo res	3298	3715	4101	4655	5338	5679	5182	4958	5609	6629	7819	7711	7617	8239	8.994
% incr.		12,60%	10,40%	13,50%	14,70%	6,40%	-8,80%	-4,30%	13,10%	18,20%	18,00%	-1,40%	-1,20%	8,20%	9,20%



Andamento demografico 2001 - 2019

Se la fotografia dell'andamento demografico dei censimenti ISTAT ci permette di collocare storicamente il fenomeno dello sviluppo insediativo di Besozzo, la lettura del trend demografico degli ultimi vent'anni ci consente di valutare gli attuali fenomeni in atto e di definire le politiche insediative correlate alla revisione dello strumento urbanistico generale.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

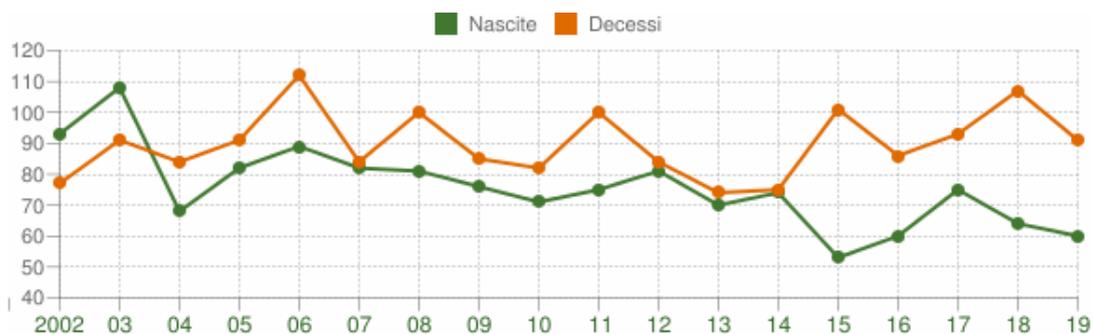
(*) post-censimento

Il primo decennio del nuovo secolo (2001 – 10) è ancora caratterizzato da un trend demografico in forte crescita. In dieci anni la popolazione passa da 8.250 abitanti a 9.012 con una crescita di circa 760 unità, con un incremento che sfiora il 10%

Nel decennio successivo il trend si ferma, seppure con un andamento fluttuante fatto di piccoli scostamenti, la curva di crescita non solo si appiattisce ma dal 2014, dopo aver raggiunto 9149 abitanti, è caratterizzata da una lieve inversione di tendenza, con un calo alla fine del 2019 di 45 abitanti rispetto al 2011 e una popolazione ridiscesa a 8967 unità.

L'andamento di quest'ultimo decennio è comunque caratterizzato da una significativa mobilità della componente migratoria. I nuovi iscritti ed i trasferito dall'anagrafe comunale per effetto di migrazioni da e verso altri comuni determinano un flusso consistente, tra le 350 e le 400 unità ogni anno di nuovi iscritti e in numero leggermente inferiore i trasferiti. E' un dato significativo e rilevante perché interessante complessivamente circa il 9% della popolazione.

Capire se queste scelte sono dettate dalla qualità di vita o per contro dalla presenza di servizi o se invece dipendono dall'accessibilità ai mezzi di trasporto per raggiungere i luoghi di lavoro, potrebbe consentire di operare delle scelte più ponderate rispetto all'organizzazione del territorio ed in particolare dei servizi. Nei grafici e nelle tabelle che seguono sono illustrati gli andamenti della componente del saldo naturale e di quello migratorio per il bilancio demografico del Comune di Besozzo negli ultimi decenni.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT



La componente migratoria è connotata da numeri più consistenti ed il saldo positivo ha determinato la forte crescita fino al 2010.



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale	Iscritti	Cancel-lati	Saldo Migrato-rio	SALDO TO-TALE
2002	93	77	16	377	232	145	161
2003	108	91	17	494	287	207	224
2004	68	84	-16	496	322	174	158
2005	82	91	-9	353	304	49	40
2006	89	112	-23	379	343	36	13
2007	82	84	-2	464	337	127	125
2008	81	100	-19	398	313	85	66
2009	76	85	-9	382	292	90	81
2010	71	82	-11	394	309	85	74
2011 (*)	75	100	-25	408	396	12	-13
2012	81	84	-3	400	406	-6	-9
2013	70	74	-4	436	337	99	95
2014	74	75	-1	375	323	52	51
2015	53	101	-48	346	341	5	-43
2016	60	86	-26	376	420	-44	-70
2017	75	93	-18	354	367	-13	-31
2018	64	107	-43	409	387	22	-21
2019	60	91	-31	321	382	-61	-92



Nella tabella che segue sono riportati i dati relativi all'andamento demografico dal 2001 al 2019, con la variazione assoluta della popolazione residente rispetto all'anno precedente e l'indice di variazione percentuale.

Le ultime due colonne indicano invece l'andamento del numero di famiglie e la media dei componenti. Il numero di famiglie è un dato da tenere in considerazione perché si rapporta direttamente con lo stock di abitazioni necessarie per il fabbisogno abitativo, raffinando il dato grossolano della popolazione

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
2001	31 dicembre	8.250	-	-	-	-
2002	31 dicembre	8.411	+161	+1,95%	-	-
2003	31 dicembre	8.635	+224	+2,66%	3.472	2,49
2004	31 dicembre	8.793	+158	+1,83%	3.481	2,47
2005	31 dicembre	8.833	+40	+0,45%	3.515	2,47
2006	31 dicembre	8.846	+13	+0,15%	3.535	2,46
2007	31 dicembre	8.971	+125	+1,41%	3.592	2,46
2008	31 dicembre	9.037	+66	+0,74%	3.645	2,44
2009	31 dicembre	9.118	+81	+0,90%	3.722	2,41
2010	31 dicembre	9.192	+74	+0,81%	3.770	2,40
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	8.994	-167	-1,82%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	9.012	-180	-1,96%	3.803	2,33
2012	31 dicembre	9.003	-9	-0,10%	3.809	2,33
2013	31 dicembre	9.098	+95	+1,06%	3.760	2,39
2014	31 dicembre	9.149	+51	+0,56%	3.779	2,39
2015	31 dicembre	9.106	-43	-0,47%	3.754	2,39
2016	31 dicembre	9.036	-70	-0,77%	3.758	2,37
2017	31 dicembre	9.005	-31	-0,34%	3.762	2,36
2018	31 dicembre	8.984	-21	-0,23%	3.753	2,36
2019	31 dicembre	8.967	-17	-0,19%	3.767	2,35

⁽²⁾ popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

⁽³⁾ la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Tabella elaborazione tuttitalia.it

Come già rilevato dal grafico nel decennio 2001 – 2011 cresce in maniera più significativa nei primi anni (superiore alle 150 unità con una percentuale di circa il 2%) e un po' più moderata negli anni successivi fino a raggiungere 9.192 abitanti nel 2010. Torna ad attestarsi sulle 9.000 unità in cui rimane con un andamento oscillante per gli anni successivi.

Il numero di famiglie continua invece a crescere progressivamente. La media dei componenti per famiglia è un indicatore semplice di tale fenomeno. Anche nell'ultimo decennio si è ridotta la media dei componenti del nucleo familiare, proseguendo un trend già in atto nei decenni precedenti, che avremo modo



di analizzare in maniera più esaustiva nei capitoli successivi. Questo fenomeno, oltre ad essere influenzato da ragioni di natura socio-economica, si riduce il numero delle famiglie numerose e si riducono in genere le nascite, è direttamente correlato al progressivo incremento dell'invecchiamento della popolazione. Come abbiamo già avuto modo di dire il trend della popolazione residente è determinato da due fattori: il ricambio naturale, calcolato quale saldo tra morti e nascite avvenute nell'anno, e le migrazioni, la differenza tra coloro che vengono a risiedere nel paese rispetto a quelli che si trasferiscono altrove. La sommatoria di queste due componenti determina il saldo complessivo che porta alla crescita o alla riduzione della popolazione residente.



6.1.2 DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE

Se l'andamento demografico della popolazione ci consente di valutare il peso insediativo nelle analisi a sostegno della pianificazione, la scomposizione della popolazione nelle sue principali componenti, in particolare quella anagrafica, consente di affinare ulteriori considerazioni finalizzate in particolare alla pianificazione dei servizi.

La suddivisione della popolazione per classi di età parte da una tripartizione generale in fasce di età:

- la popolazione in età scolare
- la popolazione in età lavorativa
- la popolazione anziana

All'interno di queste tre principali fasce, che corrispondono a differenti situazioni della vita di un individuo e di conseguenza a differenti esigenze cui la struttura urbana ed in particolare la dotazione dei servizi deve rispondere, è poi possibile procedere ad un'ulteriore divisione per classi di età più ristrette che consentono di valutare con più attenzione alcuni segmenti di servizi specifici per tali classi di età. Al 2018 la popolazione di Besozzo risulta così suddivisa per classi di età:

Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%
0-4	164	143	307	3,4%
5-9	190	185	375	4,2%
10-14	245	221	466	5,2%
15-19	245	233	478	5,3%
20-24	210	229	439	4,9%
25-29	220	196	416	4,6%
30-34	224	213	437	4,9%
35-39	250	231	481	5,4%
40-44	283	328	611	6,8%
45-49	382	398	780	8,7%
50-54	397	375	772	8,6%
55-59	345	338	683	7,6%
60-64	277	289	566	6,3%
65-69	271	280	551	6,1%
70-74	212	290	502	5,6%
75-79	188	249	437	4,9%
80-84	139	184	323	3,6%
85-89	70	153	223	2,5%
90-94	21	66	87	1,0%
95-99	3	27	30	0,3%
100+	1	2	3	0,0%
Totale	4.337 48,40%	4.630 51,60%	8.967	100,00%

L'analisi delle dinamiche demografiche relative alla suddivisione per classi di età ci porta comunque innanzitutto a formulare valutazioni generali sul trend di sviluppo di una comunità, ed a sviluppare indicatori che consentono di formulare previsioni sulle caratteristiche socio-demografiche della popolazione.



Anno	0-14		15-64		65+		Totale	Età media
	abitanti	% su tot	abitanti	% su tot	abitanti	% su tot		
2002	1.112	13,48%	5.621	68,13%	1.517	18,39%	8.250	41,9
2003	1.150	13,67%	5.699	67,76%	1.562	18,57%	8.411	42,1
2004	1.199	13,89%	5.828	67,49%	1.608	18,62%	8.635	42,1
2005	1.211	13,77%	5.907	67,18%	1.675	19,05%	8.793	42,3
2006	1.245	14,09%	5.871	66,47%	1.717	19,44%	8.833	42,4
2007	1.237	13,98%	5.888	66,56%	1.721	19,46%	8.846	42,4
2008	1.273	14,19%	5.924	66,04%	1.774	19,77%	8.971	42,6
2009	1.276	14,12%	5.966	66,02%	1.795	19,86%	9.037	42,7
2010	1.285	14,09%	5.957	65,33%	1.876	20,57%	9.118	43,3
2011	1.314	14,30%	6.257	68,07%	1.621	17,63%	9.192	42,6
2012	1.269	14,08%	5.914	65,62%	1.829	20,30%	9.012	43,3
2013	1.294	14,37%	5.818	64,62%	1.891	21,00%	9.003	43,7
2014	1.307	14,37%	5.836	64,15%	1.955	21,49%	9.098	43,9
2015	1.285	14,05%	5.856	64,01%	2.008	21,95%	9.149	44,3
2016	1.279	14,05%	5.809	63,79%	2.018	22,16%	9.106	44,5
2017	1.236	13,68%	5.735	63,47%	2.065	22,85%	9.036	44,9
2018	1.221	13,56%	5.698	63,28%	2.086	23,16%	9.005	45,2
2019	1.197	13,32%	5.661	63,01%	2.126	23,66%	8.984	45,2
2020	1.148	12,80%	5.663	63,15%	2.156	24,04%	8.967	45,7

Il peso della fascia di età 0-14 cresce fino al 2011 e poi torna a contrarsi, sia in valore assoluto che rispetto al totale della popolazione, rappresentando comunque una componente bassa della popolazione totale, di poco superiore al 14%, con una perdita di 1 punto percentuale nell'ultimo decennio ed un valore che scende nel 2019 sotto al 13 %.

La popolazione attiva, quella della fascia compresa tra 15 e 64 anni, segue invece un trend in progressiva decrescita, con un dato assoluto che rimane pressochè stabile tra i 5.700 ed i 5.900 unità, ma che in rapporto alla popolazione totale scende dai 68,13 % fino a raggiungere il 63,15% attuale.

Alla riduzione di queste due componenti si contrappone la forte crescita della popolazione anziana, quella di età superiore ai 65 anni, che negli ultimi vent'anni passa da 1517 a 2156 unità, con una crescita in rapporto alla popolazione complessiva ancor più significativa. Se nel 2002 questa fascia di popolazione rappresentava il 18,4 % della popolazione, nel 2019 supera il 24%. Circa un quarto della popolazione ha più di 65 anni. Solo la popolazione con più di 90 anni ha un'incidenza bassa, sia in termini di popolazione assoluta che relativa. Perché anche quella compresa tra gli 85 ed i 90 anni supera le 200 unità.

Siamo di fronte ad un invecchiamento della popolazione, determinato da due fattori concomitanti, la riduzione del tasso di natalità rispetto alla crescita della popolazione ed il prolungamento delle aspettative di vita con una sostanziale crescita delle classi di popolazione più anziana.

La tabella che segue sintetizza in forma anche graficamente più chiara l'andamento del peso percentuale della popolazione di Besozzo dal 2002 al 2019 suddiviso nelle tre principali fasce di età.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Questo trend demografico ha radice lontane e si spiega principalmente con la costante riduzione del numero di nascite che dal dopoguerra ad oggi ha sostanzialmente cambiato la struttura della società italiana, e dall'altro come già detto il prolungamento della vita innalza l'età media delle persone ma soprattutto per quanto riguarda le fasce di maggiore età, ovvero la componente più anziana della popolazione.

Rispetto alla piramide, che fino agli anni '60 può essere considerata la forma ideale che rappresenta la struttura della popolazione per età, la contrazione delle nascite maggiormente accentuata dagli anni '70 alla fine del secolo scorso ha portato ad una riduzione delle fasce di età più giovane evidenziata dalla progressiva riduzione delle fasce di età alla base della piramide. Fenomeno che negli ultimi anni ha avuto una lieve inversione di tendenza.

Per effetto dell'invecchiamento della popolazione la piramide nel corso dei decenni si è allungata e le fasce di popolazione più numerose si sono progressivamente spostate verso l'alto.

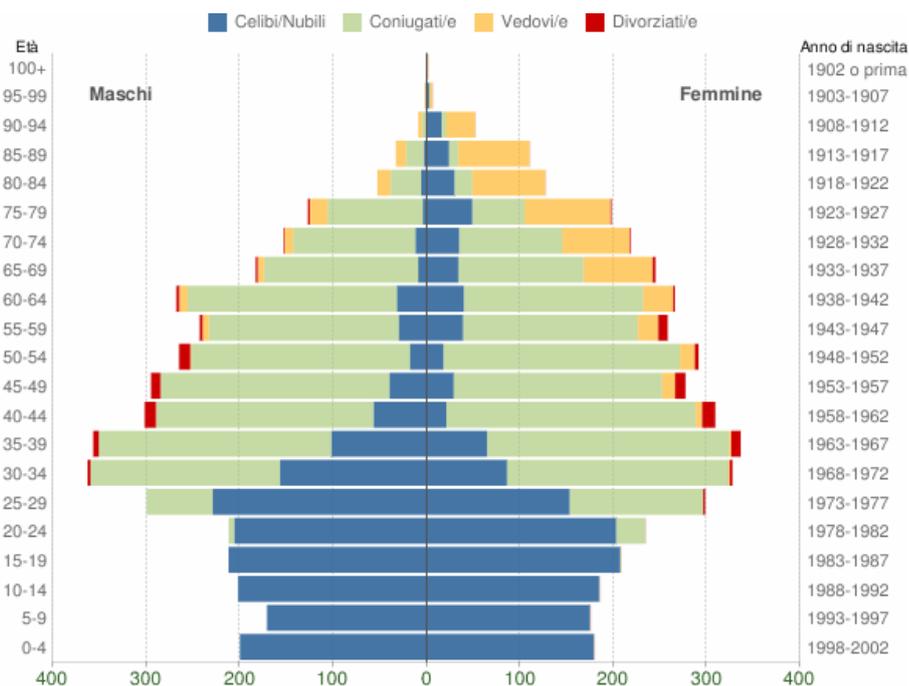
Il confronto delle "piramidi" che rappresentano la consistenza delle classi di età della popolazione nella sua evoluzione temporale, consente di apprezzare la dimensione di questi fenomeni, quali spia dei cambiamenti sociali e soprattutto di poter valutare il progressivo cambiamento della struttura della popolazione che comporta necessariamente una differente prospettiva dell'evoluzione della popolazione residente di cui tener conto nella definizione delle politiche relative al fabbisogno abitativo (anche in termini di caratteristiche e tipologie dell'offerta) e soprattutto dell'offerta di servizi in relazione ad un cambiamento strutturale della domanda. Besozzo è stato forse tra i primi comuni dell'alto varesotto a prendere in seria considerazione questa insorgente esigenza sociale. La casa di riposo di Besozzo è stata forse una delle prime strutture di residenza specificamente dedicata agli anziani, anche se oggi la tipologia di servizi offerta per i bisogni della popolazione più anziana prevede anche strutture di altro tipo, per gli anziani autosufficienti, che si qualificano più quali residenze in senso tradizionale rispetto alle RSA.

Se la contrazione della popolazione in età scolare ha determinato in molti casi la chiusura di edifici scolastici in quanto sovradimensionati, per questo tipo di servizi Besozzo, in quanto polo di riferimento per un territorio più ampio, ha subito questa dinamica prevalentemente per le strutture dedicate alle scuole per l'infanzia, quelle in cui la presenza era maggiormente diffusa in relazione all'articolazione insediativa del territorio. Il tema della razionalizzazione dei servizi è comunque un elemento importante anche per quanto attiene alle strutture scolastiche, e la dinamica della popolazione gioca in ruolo importante per calibrare correttamente le azioni finalizzate al raggiungimento di questo obiettivo.

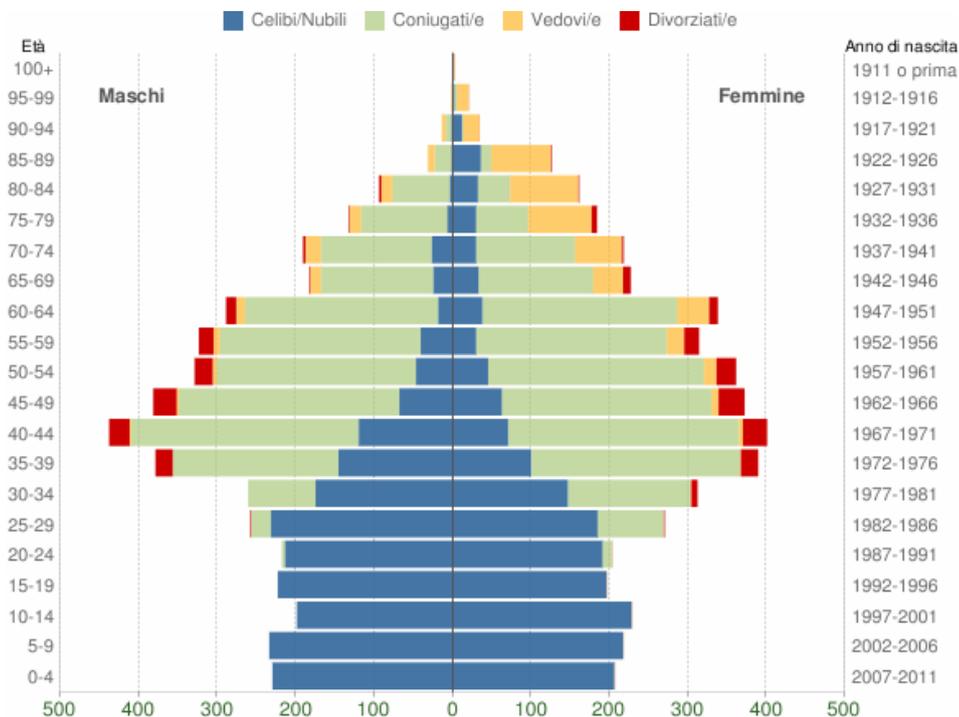
Nelle due immagini successive è possibile apprezzare l'evoluzione della piramide di età nei decenni 2002 - 2011



Comune di Besozzo



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2002
COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

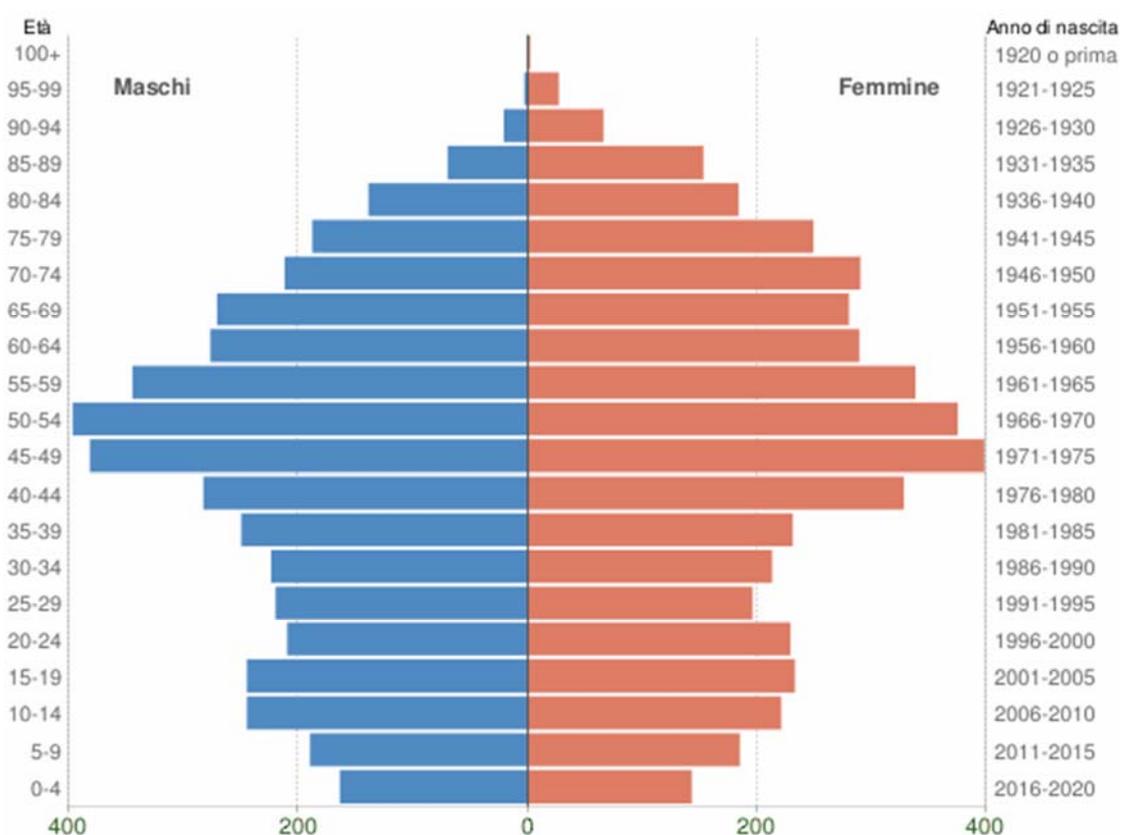


Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011
COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Esaminando i diagrammi “piramide dell’età”, si nota che essi presentano una base piuttosto stretta, che si è andata progressivamente assottigliando nel tempo, a cui si accompagna un allargamento significativo delle fasce della popolazione in età adulta e matura e un altrettanto significativo allungamento della parte sommitale, segno di un progressivo aumento del numero di anziani.



In questo decennio si verifica una riduzione della natalità che porta ad una sostanziale progressiva riduzione delle fasce di popolazione più giovane. Il decennio successivo conferma l'andamento accentuando il divario esistente tra le fasce di popolazione giovani e la fascia di popolazione anziana a totale vantaggio della seconda.



Popolazione per età e sesso - 2020

COMUNE DI BESOZZO (VA) - Dati ISTAT 1° gennaio 2020 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'immagine soprastante rappresenta la struttura della popolazione per età e sesso allo stato attuale. Negli ultimi anni si nota una ripresa delle fasce inferiori del diagramma, segno di una ripresa della natalità e della presenza di famiglie con bambini in giovane età. Resta comunque evidente il fenomeno del progressivo invecchiamento della popolazione, con uno spostamento progressivo verso l'alto della piramide delle fasce più ampie della popolazione e la classica forma ad abete che connota sempre più la forma del diagramma.



6.1.3 RAPPORTO POPOLAZIONE FAMIGLIE E ALLOGGI

I caratteri evolutivi del patrimonio abitativo sono da mettere in relazione da un lato all'andamento ed alle caratteristiche dei nuclei famigliari in cui si struttura la comunità, dall'altro alle caratteristiche degli alloggi che cambiano in relazione non solo alla dimensione delle famiglie ma anche agli stili di vita. Nella tabella sottostante è riportato l'andamento alla verifica dei censimenti dell'andamento della popolazione rispetto a quello delle famiglie, rispetto ai numeri complessivi.

<i>Anno</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero famiglie</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
1971	7.819	-	2.382	-	3,28
1981	7.711	-1,38%	2.579	8,27%	2,99
1991	7.617	-1,22%	2.691	4,34%	2,83
2001	8.239	8,17%	3.196	18,77%	2,58
2011	8.994	9,16%	3.698	15,71%	2,43
2017	9.005	0,12%	3.762	1,73%	2,39

Mentre la popolazione tra il 1971 ed il 1991 si mantiene pressoché stabile, con un lieve calo di circa 200 abitanti, il numero di famiglie cresce significativamente, come messo in evidenza dalla media dei componenti che scende da 3,28 a 2,83.

Dal 1991 al 2011 la popolazione torna a crescere significativamente e raggiunge le 8994 unità, con una crescita del 8% nel primo decennio e del 9% nel secondo. Contemporaneamente cresce anche il numero di famiglie, ma con un ritmo decisamente superiore, rispettivamente del 19% e del 15%. Ed ovviamente la media dei componenti per famiglia si abbassa ulteriormente e scende fino a 2,43 persone per famiglia. Dal 2011 al 2017 la popolazione rimane stabile ed anche il numero di famiglie tende a stabilizzarsi, anche se in termini percentuali si rileva ancora una crescita del 2% con una lieve ulteriore riduzione del numero medio di componenti.

La riduzione del numero medio di componenti rappresenta un elemento di particolare significato perché, ancor più del trend di crescita del numero assoluto di famiglie, influenza il mercato delle abitazioni anche in termini di taglio e dimensione degli alloggi.

<i>Anno</i>	<i>fam 1 comp.</i>		<i>fam 2 comp.</i>		<i>fam 3 comp.</i>		<i>fam 4 comp.</i>		<i>fam 5 comp.</i>		<i>fam 6 e comp.</i>		<i>TOT</i>
	<i>valore</i>	<i>Perc%</i>	<i>valore</i>	<i>Perc%</i>									
1971	350	14,64%	521	21,79%	570	23,84%	517	21,62%	263	11,00%	170	7,11%	2.391
1981	480	18,58%	636	24,62%	574	22,22%	580	22,45%	218	8,44%	95	3,68%	2.583
1991	546	20,23%	710	26,31%	662	24,53%	544	20,16%	173	6,41%	64	2,37%	2.699
2001	759	23,75%	956	29,91%	743	23,25%	579	18,12%	126	3,94%	33	1,03%	3.196
2011	1.096	29,64%	1.041	28,15%	820	22,17%	548	14,82%	143	3,87%	50	1,35%	3.698

Dal 1971 al 2011 il numero di famiglie formate da un solo componente triplica, passa da 350 a 1096 unità, mentre quelle formate da due componenti raddoppia passando da 521 a 1041 unità. In termini di peso percentuale rispetto al numero complessivo delle famiglie le prime passano dal 14,64% al 1971, con un trend costante, al 29,64% del 2011. Un andamento analogo ma più contenuto è quello delle famiglie a 2 componenti che passa dal 21,8% a superare il 28%.

Se si sommano le due classi le famiglie mono bicomponenti che nel 1971 rappresentavano il 36% del numero di famiglie per un totale di 871 famiglie, già nel 2001 superano il 53% con un totale di 1710



famiglie, raddoppiando il numero di famiglie in soli 30 anni. Nel 2011 in numero assoluto raggiungono le 2037 unità ed in termini percentuali superano il 57% del totale delle famiglie.

Resta pressochè stabile rispetto al totale la percentuale delle famiglie con tre componenti, che però in termini assoluti passa dalle 570 unità del 1971 alle 820.

Le famiglie con 4 unità restano invece stabili in termini di numero assoluto (tra le 500 e le 600 unità) mentre decrescono in termini di peso rispetto al totale scendendo dal 21,62% al 14,82%.

Si riducono invece drasticamente le famiglie con 5 e più componenti che nel 2011 sono circa il 5% del totale, a fronte del 18% del 1971, ed in termini assoluti risultano meno della metà passando da 430 a 193 unità.



6.2. STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE IN COERENZA CON LA STIMA PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO EFFETTUATA DAL PTR

Per valutare il fabbisogno residenziale al fine di dimensionare le previsioni insediative della variante, si è scelto di procedere facendo riferimento allo studio condotto da Regione Lombardia “Analisi Socio-economiche e territoriali” allegato al *Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r 31/2014*.

Fondare una valutazione del fabbisogno utilizzando i dati dell’andamento demografico, di cui si è dato ampio riscontro nel corso della relazione, appare anacronistico e scarsamente efficace rispetto alla necessità di tener conto di componenti sociali ed economiche, nonché geografiche e relative altre condizioni che incidono sul mercato delle abitazioni.

Le variabili di cui tener conto, anche solo a livello di previsioni demografiche, sono molteplici, poco prevedibili e strettamente intrecciate con i fattori sociali, economici, e peraltro condizionati dalle scelte delle politiche nazionali e regionali, sia specifiche, sulla casa, sia più generali, quali la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, o la rigenerazione urbana.

La stima del fabbisogno abitativo non si basa esclusivamente sulla risposta ad un trend demografico, ma deve tener conto di condizioni di mercato in cui, come sta succedendo in Lombardia, anche a fronte di un patrimonio di alloggi inutilizzati esiste una forte domanda abitativa che non trova soddisfacimento.

Il PTR ha proposto una metodologia di valutazione per la stima dell’offerta e della domanda residenziale, che ha consentito di stimare il fabbisogno abitativo con la finalità di valutare, rispetto al dimensionamento dello sviluppo insediativo previsto dai PGT, il range di riduzione delle previsioni insediative funzionale a conseguire la progressiva riduzione del consumo di suolo. L’analisi è stata condotta a scala provinciale.

Seppure con le dovute attenzioni, ci sembra corretto utilizzare la stessa metodologia, partendo dalle valutazioni e dai dati proposti dallo studio del PTR; estrapolando da questi la previsione per la Provincia di Varese ed utilizzando i parametri che concorrono alla determinazione del fabbisogno modulandoli in parallelo alla realtà locale. Non si procederà pertanto a definire una stima secondo una metodologia di proiezione demografica e di verifica del fabbisogno in relazione a parametri socio-economici, facendo riferimento a criteri di stima di altra natura, ma riprendendo le stesse tipologie di dati e gli stessi criteri regionali, al fine di rendere omogenei e coerenti le valutazioni ed i dati risultanti, procedendo quindi in piena sintonia con il percorso promosso dal piano territoriale per il raggiungimento dell’obiettivo perseguito relativo alla riduzione del consumo di suolo.

La stima del fabbisogno abitativo che il PTR propone si basa su tre principali indicatori:

- a) il fabbisogno pregresso al 2011, (data dell’ultimo censimento, in cui sono disponibili dati omogenei e strutturati per l’intero territorio regionale) considerando come tale la differenza tra il numero di famiglie ed il numero di abitazioni occupate da persone residenti
- b) la domanda di abitazioni intercorsa dal 2011 al 2015, stimata quale variazione assoluta della popolazione e delle famiglie dal 2015 rispetto al 2011, in rapporto alla dimensione media della famiglia, poiché la proiezione demografica negli studi a supporto dell’aggiornamento del PTR individuano la soglia storica del 2016 quale data di riferimento
- c) la dotazione di alloggi realizzata
- d) la domanda di abitazioni insorgente in relazione alla variazione della popolazione, stimata dalle previsioni ISTAT e CRESME, dal 2016 per il periodo di validità del PGT, che abbiamo ritenuto opportuno indicare secondo una consuetudine urbanistica in un decennio, considerando che i tempi di sostituzione degli strumenti urbanistici generali si attestano ben oltre i 5 anni che la L.R. 12/2005 assegna alla validità del Documento di Piano e che la proiezione stimata su un periodo più lungo consente di contenere gli effetti degli scostamenti tra le previsioni e l’effettivo andamento dei trend demografici, economici, sociali, che incidono su di una programmazione complessa quale quella dei fenomeni urbani.



Il PTR formula la propria abitativa a livello regionale, disaggregata per dato provinciale, avendo come soglia di riferimento il 2015, e orizzonte temporale il 2030 ed il 2035, ed utilizzando alcuni parametri di riferimento (quale la dimensione media delle famiglie e quella degli alloggi) desunti dal dato a scala provinciale del censimento ISTAT 2011.

Sulla scorta dell'aggiornamento dei dati del PTR ai sensi della L.R. 31/14 effettuata nell'anno 2021 si possono prendere in considerazione i dati previsionali relativi alla Provincia di Varese.

Le previsioni della popolazione in Lombardia – ISTAT 2018.

Le stime ISTAT ipotizzano per la Regione Lombardia un'evoluzione che prevede ancora un incremento demografico.

Le stime di ISTAT, relativo al dato della popolazione, per il breve-medio periodo sono le seguenti:

- al 2025 incremento nello scenario mediano dell'1,96% e nello scenario massimo fino al 3,22%
- Al 2030 incremento nello scenario mediano dell'3,20% e nello scenario massimo fino al 5,78%
- Al 2035 incremento nello scenario mediano del 4,24% e nello scenario massimo fino all'8,40%

Le previsioni di andamento demografico in Lombardia – Polis Lombardia/CRESME 2018.

Nel percorso aggiornamento del PTR, al fine di valutare con maggiore attenzione le previsioni demografiche su cui si basano le direttive relative al contenimento del consumo di suolo (L.R. 31/2014) è stato commissionato uno specifico studio al CRESME, relativo alla stima annuale dell'evoluzione demografica e del fabbisogno abitativo atteso in Lombardia fino al 2036.

CRESME stima (nel 2018) che la popolazione residente in Lombardia nel 2036 possa crescere, in uno scenario centrale, del 2,36% rispetto al 2015, e del 7,14% in uno scenario "alto".

Le stime CRESME, nelle fasi temporali intermedie sono le seguenti:

- al 2025 incremento nello scenario centrale dell'1,80% e nello scenario massimo del 3,90%
- Al 2030 incremento nello scenario centrale del 2,28% e nello scenario massimo del 5,45%

Le previsioni delle famiglie residenti nel periodo 2018-2036/CRESME 2018.

CRESME stima (nel 2018) che le famiglie residenti in Lombardia nel 2036 possano crescere, in uno scenario centrale, del 7,14% rispetto al 2015, e del 10,99% in uno scenario "alto".

Le stime CRESME, nelle fasi temporali intermedie sono le seguenti:

- al 2025 incremento nello scenario centrale del 4,32% e nello scenario massimo del 6,14%
- Al 2030 incremento nello scenario centrale del 5,65% e nello scenario massimo dell'8,40%

Le previsioni per la Provincia di VARESE delle famiglie residenti nel periodo 2018-2036/CRESME 2018.

Per la Provincia di VARESE i dati CRESME relativi alle previsioni delle famiglie residenti indicano i seguenti parametri di crescita, rispetto alla base 2015, nello scenario centrale:

- Variazione 2015-2030 3,67%
- Variazione 2015-2030 3,60%

a) Fabbisogno pregresso al 2011 per la Provincia di Varese.

Il dato viene desunto direttamente dalla tabella 7 dell'allegato al PTR in quanto i dati utilizzati non necessitano di aggiornamento.

Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011 = **5.475 unità**
Superficie utile corrispondente al fabbisogno di abitazioni 2011 = 554.295 mq.
(calcolato in base ad una dimensione media delle abitazioni derivata da ISTAT pari a 101,24 mq.)



Tab. 7 – Fabbisogno pregresso al 2011

Provincia/CM	Popolazione residente (valori assoluti) (2011)	Numero di famiglie totale (2011)	Abitazioni occupate da persone residenti (2011)	Dimensione media delle abitazioni (mq) (2011)	Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011	Superficie fabbisogno pregresso al 2011 (mq)
		a	b	c	d = a - b	e = d x c
Bergamo	1.086.277	443.924	437.474	98,76	6.450	636.982
Brescia	1.238.044	513.579	503.659	100,23	9.920	994.276
Como	586.735	245.455	242.289	100,05	3.166	316.746
Cremona	357.623	149.836	147.873	106,64	1.963	209.325
Lecco	336.310	139.045	137.768	98,19	1.277	125.384
Lodi	223.755	92.845	92.100	98,20	745	73.162
Mantova	408.336	166.602	163.537	118,89	3.065	364.383
Milano	3.038.420	1.373.836	1.351.354	87,86	22.482	1.975.203
Monza e della Brianza	840.129	349.694	345.491	94,64	4.203	397.765
Pavia	535.822	238.326	233.988	102,10	4.338	442.888
Sondrio	180.814	76.483	75.437	94,22	1.046	98.553
Varese	871.886	367.453	361.978	101,24	5.475	554.295
Regione Lombardia	9.704.151	4.157.078	4.092.948	96,45	64.130	6.185.476

Fonte: Elaborazioni su Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

b) Domanda di abitazioni da incremento popolazione 2011 - 2019 per la Provincia di Varese.

La stima viene effettuata procedendo all'aggiornamento dei dati utilizzati nelle tabelle 8 e 9 dell'allegato al PTR attingendo ai relativi censimenti ISTAT, quale differenza tra la popolazione residente al 2019 rispetto a quella del 2011 divisa per il dato medio di componenti del nucleo familiare al 2019. Il parametro della dimensione media delle abitazioni è derivato quale dato medio della superficie dei nuovi alloggi realizzati nel periodo di riferimento (2012 – 2018) derivato dal censimento ISTAT delle nuove costruzioni per la Provincia di Varese.

Differenza tra popolazione residente al 2019 – 2011 = (884.876 – 871.886) = 13.199

Numero medio componenti per famiglia aggiornato al 2017 = 2,3 (abitanti per famiglia)

Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2019 = (13.199 : 2,3) = 5.623 (alloggi stimati)

Dalla domanda del fabbisogno di abitazioni intervenuto al 2017 bisogna detrarre la quota di alloggi realizzati dopo il 2011 verificando quindi la domanda residua, in quanto potenzialmente non soddisfatta dallo stock di alloggi resi disponibili dal mercato. Seguendo le indicazioni dell'analisi dello studio del PTR sono state considerate le abitazioni realizzate dal 2012 al 2018, poiché il dato raccolto da ISTAT si riferisce ai permessi di costruire rilasciati nell'anno di riferimento e pertanto si presume che gli edifici realizzati in forza dei permessi di costruire rilasciati nell'anno 2017 non siano ancora stati resi disponibili nell'anno 2019.

Nella tabella che segue sono riportati i dati dei permessi di costruire rilasciati in provincia di Varese per la realizzazione di nuove abitazioni (residenziale).



PROVINCIA DI VARESE	FABBRICATI			ABITAZIONI			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2011	453	755.825	259.314	1.709	130.899	5.680	7.693
ANNO 2012	473	773.834	248.224	1.641	123.859	5.272	6.293
ANNO 2013	254	337.418	109.723	713	59.037	2.441	3.045
ANNO 2014	253	360.849	135.188	711	65.053	2.667	2.944
ANNO 2015	234	275.110	95.881	602	51.196	2.117	2.657
ANNO 2016	315	345.577	111.654	690	65.268	2.629	3.098
ANNO 2017	300	309.656	110.879	656	60.850	2.472	3.018
TOTALE	2.282	3.158.269	1.070.863	6.722	556.162	23.278	

Il volume dei nuovi fabbricati realizzate in forza dei permessi di costruire realizzati in provincia di Varese dal 2011 al 2017 è pari a = **3.158.269**

Per determinare la superficie lorda media delle abitazioni si è fatto riferimento al volume dei fabbricati, trasformato in superficie attraverso un parametro di altezza media pari a 3 mt., e suddividendolo per il numero complessivo di abitazioni

$$(3.158.269 : 3,00) = 1.052.756 \text{ mq.} : 6.722 = \mathbf{157 \text{ mq./abitazione}}$$

Le abitazioni realizzate (6.722) sono superiori rispetto al fabbisogno di alloggi stimati (5.714)

Possiamo pertanto considerare che dal 2011 al 2017 sia stato realizzato un surplus di alloggi pari a $(5.623 - 6.722) = - \mathbf{1.099}$

**Stima del fabbisogno insorgente per Il Comune di Besozzo al 2031.**

La stima del fabbisogno insorgente di nuovi alloggi per la Provincia di Varese, definito dallo studio condotto da Regione Lombardia "Analisi Socio-economiche e territoriali" allegato al *Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r 31/2014*, può essere aggiornato, con il ricalcolo delle tre componenti essenziali, come segue.

- a) Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011
- b) Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2015 rispetto al 2011
- c) Disponibilità di alloggi realizzati, che costituiscono l'incremento della dotazione tra il 2011 ed il 2019
- d) Domanda di abitazioni insorgente previsioni demografiche al 2031 quale proiezione della popolazione e delle famiglie utilizzando le previsioni per la provincia di Varese dello studio CRESME rispetto alla base 2015 facendo riferimento allo scenario mediano

a) Fabbisogno pregresso al 2011 per IL Comune di Besozzo.

Per il Comune di Besozzo possiamo verificare il **fabbisogno pregresso al 2011** utilizzando, come per Provincia, i dati dei censimenti.

popolazione residente 2011	famiglie 2011	abitazioni occupate 2011	Superficie media abitazioni	fabbisogno abitazioni pregresse	Superficie fabbisogno pregresso
8.929	3.698	3.651	106,12	47	4.982

Il fabbisogno pregresso al 2011 è pertanto stimato in 47 alloggi.

b) Domanda di abitazioni da incremento popolazione 2011 - 2015 per il Comune di Besozzo.

Anche per la componente del fabbisogno pregresso tra il 2011 ed il 2017 si può procedere seguendo lo stesso metodo utilizzato per la stima del fabbisogno provinciale, facendo riferimento ai dati demografici di Besozzo rilevati negli anni di riferimento, valutando invece il dato delle abitazioni realizzate per analogia tra il rapporto della dotazione di alloggi a Besozzo rispetto a quelli rilevati nei precedenti censimenti a livello provinciale, sulla scorta delle valutazioni del precedente capitolo in riferimento alla stabilità del rapporto tra il dato provinciale e quello locale di Besozzo.

La domanda di abitazioni quale fabbisogno sopravvenuto al 2019 è definita come segue.

Popolazione residenti 2011	Popolazione residente 2015	variazione Popolazione 2015 - 2011	Domanda abitazioni fabbisogno al 2019
9.012	9.106	-94	-40,34

c) Disponibilità di alloggi realizzati tra il 2011 - 2019 per il Comune di Besozzo

Il terzo dato da considerare è quello relativo alla dotazione di alloggi realizzata tra il 2011 ed il 2019. Per tale calcolo si farà riferimento al dato ISTAT delle nuove costruzioni censite dal 2011 al 2017, analogamente a quanto verificato per la verifica del fabbisogno a livello provinciale.

Nella tabella che segue sono riassunti i dati generali dell'andamento demografico, relativo a popolazione e famiglie, della provincia di Varese in relazione al patrimonio abitativo.



Tra il 1981 ed il 2011 la popolazione cresce complessivamente del 10,64% e le famiglie del 36,13%. La dimensione media delle famiglie da 2,92 componenti al 1981 è scesa progressivamente fino a raggiungere 2,37. Nello stesso periodo gli alloggi sono cresciuti del 36,13% e le stanze occupate del 40,04%. La dimensione media degli alloggi è passata da 86,04 mq. con una media di 1,35 stanze per abitante, a 101,24 mq. di superficie, con una media di 1,70 stanze.

DATI PROVINCIA DI VARESE CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI								
	1981		1991		2001		2011	
	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.
popolazione residente	788.057	-	797.039	1,14%	812.477	1,94%	871.886	7,31%
Famiglie	269.922	-	289.725	7,34%	320.900	10,76%	367.453	14,51%
media componenti fam	2,92		2,75		2,53		2,37	
alloggi	262.730	-	288.060	9,64%	319.510	10,92%	361.978	13,29%
stanze	1.060.725	-	1.224.372	15,43%	1.321.775	7,96%	1.485.489	12,39%
media stanze per alloggio	4,04		4,25		4,14		4,10	
media stanze per abitante	1,35		1,54		1,63		1,70	
sup complessiva alloggi	22.606.147	-	27.837.583	23,14%	31.429.604	12,90%	36.647.054	16,60%
media superf. per abitante	28,69		34,93		38,68		42,03	
media sup per alloggio	86,04		96,64		98,37		101,24	

Se confrontiamo questi trend con quelli relativi al Comune di Besozzo nello stesso periodo, scopriamo che l'andamento è molto simile, non tanto nei dati intermedi di crescita della popolazione e delle famiglie, ma nel trend complessivo ed in particolare nel rapporto tra abitanti e famiglie (ovvero numero medio dei componenti per famiglia) ed in quello tra alloggi e famiglie.

DATI COMUNE DI BESOZZO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI								
	1981		1991		2001		2011	
	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.
popolazione residente	7.478	-	7.369	-1,46%	8.239	11,81%	8.939	8,50%
Famiglie	2.579	-	2.691	4,34%	3.196	18,77%	3.698	15,71%
media componenti fam	2,90		2,74		2,58		2,42	
alloggi	2.514	-	2.690	7,00%	3.188	18,51%	3.651	14,52%
stanze	10.648	-	11.744	10,29%	13.835	17,80%	16.982	22,75%
media stanze per alloggio	4,24		4,37		4,34		4,65	
media stanze per abitante	1,42		1,59		1,68		1,90	
sup complessiva alloggi	216.919	-	258.541	19,19%	324.880	25,66%	387.451	19,26%
media superf. per abitante	29,01		35,08		39,43		43,34	
media sup per alloggio	86,28		96,11		101,91		106,12	



I dati demografici del Comune di Besozzo sono caratterizzati da una curva di tendenza più accentuata è da un dato di crescita superiore rispetto al dato complessivo provinciale, segno di un trend di crescita più accentuato rispetto alla media provinciale.

Tra il 1981 ed il 2011 la popolazione cresce del 19,54%, quasi il doppio del dato provinciale, e le famiglie del 43,39%. Ma se guardiamo alla dimensione media delle famiglie il dato è in linea con quello provinciale, con una media lievemente inferiore al 1981, da 2,90 componenti, e con un dato al 2011 leggermente superiore, 2,42.

Anche il trend di crescita delle abitazioni segna un passo superiore: gli alloggi occupati crescono del 45,23% e le stanze del 59,49%, con un dato ancor più significativo per quanto riguarda la superficie complessiva degli alloggi occupati che aumenta del 78,62%.

Se si guarda però alla dimensione media degli alloggi i dati sono perfettamente allineati con quelli provinciali. Si passa da 86,28 mq. con una media di 1,42 stanze per abitante, a 106,12 mq. di superficie, con una media di 1,90 stanze per abitante. Anche in questo caso il trend è molto simile ma il dato finale mette in evidenza una dotazione per gli abitanti del Comune di Besozzo leggermente superiore rispetto al dato medio provinciale. Nel 1981 la superficie media per abitante negli alloggi occupati era pari a 29,01 mq., in linea con il dato provinciale, ed ha raggiunto 43,34 mq. nel 2011.

Se si valutano i dati complessivi si verifica una congruenza nel rapporto tra il dato generale provinciale e quello relativo alla realtà comunale. Per le diverse categorie dei dati dei censimenti presi in esame (popolazione residente, famiglie, alloggi, stanze, superficie complessiva alloggi) si riscontra una percentuale costante, con limitati scostamenti, del dato comunale rispetto a quello generale della provincia.

Come viene messo in evidenza dalla tabella che segue nel 1981 il peso del Comune di Besozzo rispetto al dato complessivo provinciale corrispondeva allo 0,96% per quasi tutte le categorie, ad eccezione del numero complessivo di stanze che si elevava all'1%.

La costanza del rapporto tra il peso comunale rispetto al dato complessivo provinciale viene confermata anche nei successivi censimenti,

DATI PROVINCIA DI VARESE CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI								
	1981		1991		2001		2011	
	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.
popolazione residente	788.057	-	797.039		812.477		871.886	
Famiglie	269.922	-	289.725		320.900		367.453	
alloggi	262.730	-	288.060		319.510		361.978	
stanze	1.060.725	-	1.224.372		1.321.775		1.485.489	
sup complessiva alloggi	22.606.147	-	27.837.583		31.429.604		36.647.054	
DATI BESOZZO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI								
	1981		1991		2001		2011	
	Valore	R. %						
popolazione residente	7.478	0,95%	7.369	0,92%	8.239	1,01%	8.939	1,03%
Famiglie	2.579	0,96%	2.691	0,93%	3.196	1,00%	3.698	1,01%
alloggi	2.514	0,96%	2.690	0,93%	3.188	1,00%	3.651	1,01%
stanze	10.648	1,00%	11.744	0,96%	13.835	1,05%	16.982	1,14%
sup complessiva alloggi	216.919	0,96%	258.541	0,93%	324.880	1,03%	387.451	1,06%



Alla luce di tale confronto, ed in base a quanto emerso sulla coerenza degli indicatori misurati nel Comune di Besozzo rispetto al dato medio provinciale, si ritiene coerente utilizzare il medesimo coefficiente di incremento rilevato dall'analisi condotta sul fabbisogno provinciale, utilizzando la metodologia proposta nel PTR, per stimare il fabbisogno primario di alloggi per il Comune di Besozzo.

Considerando che il rapporto tra il dato degli alloggi censiti a Besozzo rispetto al dato provinciale è cresciuto nel corso degli anni, come rilevato dai dati dei censimenti riportati nella tabella del precedente paragrafo passando dallo 0,95% del 1981 al 1,03% del 2011 possiamo stimare che rispetto alla superficie lorda di nuove costruzioni ad uso residenziale pari a 1.052.756 mq. realizzate in provincia di Varese, la quota di Besozzo corrisponda a 10.843 mq. Stimando che la superficie media lorda degli alloggi sia pari a 157 mq. tra il 2011 ed il 2017 sono stati realizzati circa **69 nuovi alloggi**

d) Domanda di abitazioni insorgente in rapporto alle previsioni Regionali proiettato per Besozzo.

La stima del fabbisogno insorgente avendo come orizzonte temporale il 2031 viene calcolato utilizzando i coefficienti Provinciali relativi alla proiezione di nuove famiglie atteso per il 2030, stimato dal CREMSE, nello scenario centrale pari al 3,67 % rispetto al dato del 2015.

Le famiglie censite all'anagrafe comunale al 2015 sono pari a 1441 unità; applicando il coefficiente di proiezione previsto dal CREMSE si ottiene il seguente dato di incremento:

$$- 3754 \text{ (famiglie al 2015)} \times 3,67\% = 138 \text{ famiglie (incremento stimato al 2030).}$$

Se per la stima del fabbisogno adottiamo il dato di proiezione ISTAT su base popolazione 2018, che ammontava a 8926 abitanti, il coefficiente di proiezione previsto è del 5,78% per lo scenario massimo e del 3,20 nello scenario mediano. si ottiene il seguente dato di incremento:

$$\begin{aligned} - 8926 \text{ (popolazione al 2018)} \times 3,20\% &= 285 \text{ abitanti incremento medio stimato al 2030).} \\ - 8926 \text{ (popolazione al 2018)} \times 5,26\% &= 470 \text{ abitanti incremento alto stimato al 2030).} \end{aligned}$$

Che corrispondono rispettivamente a 123 famiglie (medio) e 202 famiglie (alto)

Se si considerano la proiezione demografica prevista dallo studio del CREMSE per lo scenario mediano il fabbisogno residenziale primario al 2031 per Besozzo è pertanto pari a 109 nuove abitazioni così definito:

a) Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011	47 alloggi
b) Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2015 rispetto al 2011	40 alloggi
c) Dotazione di alloggi realizzati tra il 2011 ed il 2019	- 69 alloggi
d) Domanda di abitazioni insorgente previsioni demografiche al 2031	138 alloggi

Rispetto ad un numero di famiglie che nel 2031 in base alle proiezioni CREMSE dovrebbe raggiungere le 3892 unità, la **domanda insorgente di alloggi** è stimabile, sulla scorta delle valutazioni precedentemente esposte, in **156 nuovi alloggi**

Considerando una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 157 mq. il fabbisogno residenziale primario al 2031, in termini di superficie lorda complessiva, è stimato in 24.492 mq.

Se invece si valuta il fabbisogno primario facendo riferimento alla proiezione demografica proposta dall'ISTAT, il fabbisogno al 2031 per Besozzo rientra tra un range compreso tra 141 e 240 nuove abitazioni che corrispondono rispettivamente a 22.137 mq. ed a 37.680 mq. di superficie lorda complessiva.

Rispetto alle politiche di sviluppo del settore produttivo in atto che hanno portato, anche attraverso il bando attract, all'insediamento di nuove attività produttive con un significativo numero di addetti compreso tra le 150 e 200 nuove unità, si ritiene opportuno valutare come maggiormente attendibile la stima di uno scenario medio-alto, più vicino alle proiezioni demografiche dello scenario "alto" ISTAT rispetto a quello mediano di CREMSE.



Ci preme sottolineare, per l'ennesima volta, che il ricorso alla stessa metodologia di stima adottato dall'analisi del PTR, ed di conseguenza l'utilizzo dell'indice derivato, ci permette di allineare le previsioni del fabbisogno primario per il Comune di Besozzo con quelle del dato complessivo provinciale, utilizzando quindi un dato per la verifica del consumo di suolo che risulta pienamente compatibile con i dati di stima del PTR.

L'aggiornamento, in termini di proiezione temporale della stima a livello provinciale condotta dal PTR, ha prodotto un dato più contenuto rispetto a quello che emerge dall'analisi condotta dal piano regionale.

L'utilizzando dell'indicatore aggiornato del dato provinciale, che risulta inferiore rispetto a quello calcolato dal PTR, porta ad una stima, del fabbisogno per il Comune di Besozzo, inferiore rispetto alle previsioni generali del PTR. Di conseguenza, verificando le previsioni di piano rispetto ad un fabbisogno più contenuto di quello del PTR, l'incidenza dell'apporto del nuovo PGT del Comune di Besozzo risulta maggiore rispetto al parametro di riduzione delle previsioni insediative previsto dal PTR per il raggiungimento degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo per la Provincia di Varese.

Pertanto, se anche la riduzione del consumo di suolo, dovesse risultare superiore rispetto alla percentuale di riduzione media assegnata dal PTR alla Provincia di Varese, le previsioni insediative del PGT di Besozzo risulterebbero pienamente coerenti, determinando una maggiore riduzione di suolo, rispetto agli indirizzi quantitativi che il PTR prescrive per l'orizzonte del 2030.



6.3 LE ATTIVITA' ECONOMICHE – IL SETTORE COMMERCIALE

6.3.1 LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le attività commerciali hanno da sempre partecipato alla vita della città rispondendo alle esigenze dell'uomo, da quella primaria di alimentarsi, a quella di vestirsi e, per ultima, alla necessità di svago.

Va osservato che, oltre alle funzioni puramente economiche, il commercio svolge anche importanti funzioni sociali. Le attività commerciali costituiscono un momento di contatto fra i cittadini e le comunità locali e diffondono le informazioni più recenti in materia di stili di vita, modelli culturali e attività collettive. Vi è un crescente riconoscimento del ruolo centrale svolto dal commercio dal punto di vista del mantenimento dell'equilibrio della vita collettiva, tanto nel centro delle grandi città quanto a livello comunale in territori suburbani o rurali, in quanto costituisce una piattaforma di incontri, comunicazioni, rapporti sociali e, più in generale, di interazione fra i consumatori.

La bottega, il mercato, il negozio, il grande magazzino, il supermercato, gli shopping center e tutte le altre forme del commercio da esse derivate, hanno sempre avuto una rilevante incidenza urbanistica proprio a causa dell'importanza del servizio che offrono ai cittadini e delle relazioni che instaurano con le altre funzioni urbane; I luoghi del commercio influiscono sulle altre componenti della struttura urbana e inducono determinati modelli di localizzazione commerciale.

Il commercio quindi, non deve essere inteso semplicemente come una funzione residuale, separata dalle scelte che strutturano la pianificazione territoriale e urbanistica, ma come un esercizio da collocare sul territorio e integrare con le altre attività in relazione alle caratteristiche del territorio stesso.

Il Comune attraverso l'attività programmatica commerciale, da inserire all'interno del proprio PGT, ha l'obiettivo di creare i presupposti per uno sviluppo equilibrato della rete distributiva al dettaglio in una logica di sostenibilità urbana in quanto elemento qualificante dei processi di trasformazione, riconversione e mantenimento del tessuto urbano comunale.

Il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e il Piano di Governo del Territorio è definito dalla D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (articolo 3, comma 1, della L.R. 23 luglio 1999, n. 14)".

Nello specifico i temi relativi alla distribuzione commerciale si rapportano:

- con il **Documento di Piano** per quanto riguarda:
 - *la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale, nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale;*
 - *la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale, dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale;*
 - *la determinazione delle politiche di settore, dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche;*
 - *l'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovra comunale, da evidenziare specificamente;*
 - *la valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni di piano;*

- con il **Piano dei Servizi** ed il **Piano delle Regole** per quanto riguarda:
 - *la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione comunale;*



- *la necessità di coerenza delle politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi;*

- con gli **strumenti di pianificazione attuativa** e con gli atti di **programmazione negoziata** con valenza territoriale, previsti dall'articolo 6 della l.r. 12/2005 per quanto riguarda:
 - *gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione di impatto ambientale".*

La programmazione commerciale odierna nasce dalle profonde riforme per la liberalizzazione delle attività commerciali attivate in primis con il "Decreto Bersani" (D.lgs. 114/98) e proseguite con il Decreto Legge 223/2006, fino al recepimento nazionale della Direttiva 2006/123/CE "Bolkestein" (D.lgs. 59/2010) consolidata e rafforzata nei principi attraverso il "Decreto Salva Italia" del governo Monti (Decreto Legge 201/2010 convertito con Legge 214/2011) e "Cresci Italia" (Decreto Legge 1/2012 convertito con Legge 27/2012).

Attraverso il D.lgs 114/98 "Riforma della Disciplina Relativa al Settore del Commercio, a norma dell'Art. 4, comma 4, della L. 15.03.1997, n°59" si sono definiti gli obiettivi generali per la programmazione della Rete Distributiva Commerciale, demandando alle Regioni la formulazione degli indirizzi programmatici:

- *Gli strumenti urbanistici comunali devono individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.*
- *Devono essere regolati i limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali rispetto alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali. Inoltre devono essere definiti i rapporti architettonici con l'intorno e relativo arredo urbano.*
- *Regolamentazione dei vincoli urbanistici per il rilascio dei permessi di costruire o titolo abilitativo equipollente.*
- *Correlazione tra i procedimenti urbanistici e quelli commerciali, eventualmente prevedendone la contestualità.*

Programmazione commerciale Regionale

È previsto che la disciplina di attuazione dell'articolo 6 del D.lgs. 114/98 sia contenuta in una legge regionale recante "Norme in materia di commercio" e in due strumenti attuativi di programmazione: il programma triennale concernente gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

Il primo atto normativo dell'ammodernamento dello statuto regionale è la L.R. 23 Luglio 1999, n.14 recante norme in materia di commercio, seguita dal relativo regolamento di attuazione R.R. 21 Luglio 2000 n.3. L'assunto fondamentale della legge è quello di legare le previsioni di programmazione economica degli insediamenti commerciali alla pianificazione ovvero agli strumenti urbanistici, ed ancora, correlare le autorizzazioni edilizie alle autorizzazioni commerciali.

La legge regionale n. 14/1999 all'articolo 3 definisce il Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale come l'atto di indirizzo generale per il comparto distributivo in Lombardia, e richiede che il PTSSC "nel rispetto dei principi di libera concorrenza e di equilibrato servizio alle comunità locali" preveda:

- *lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo, ad orientamento dell'attività di programmazione degli enti locali;*
- *gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo della grande struttura di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani;*



- *i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita, in relazione alle diverse tipologie commerciali;*
- *le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale;*
- *le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.*

In particolare, nel PTSSC, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva controllandone l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale, il territorio della Regione è stato suddiviso in ambiti territoriali (ex l.r. 14/99, art. 2 e successive modifiche), considerando la presenza di aree metropolitane omogenee e di aree sovracomunali configurabili come unico bacino d'utenza.

Gli ambiti territoriali individuati sul territorio regionale sono i seguenti:

- *ambito commerciale metropolitano*
- *ambito di addensamento commerciale metropolitano*
- *ambito della pianura lombarda*
- *ambito montano*
- *ambito lacustre*
- *ambito urbano dei capoluoghi.*

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo nel triennio.

In particolare, per il Comune di Besozzo, compreso nell'ambito urbano dei capoluoghi, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività para-commerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;*
- *forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*
- *qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;*
- *localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;*
- *particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;*
- *disincentivo al consumo di aree libere;*
- *valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.*

La strumentazione disciplinare e regolamentare relativa alla programmazione regionale sul commercio per il triennio 2006/2008 è stata definitivamente consolidata nel Testo Unico sul commercio lombardo emanato con la Legge Regionale n.6 del 2 Febbraio del 2010 che raccoglie ed abroga sedici leggi regionali, dal momento della sua entrata in vigore.

Il Testo Unico riunifica le normative regionali in un testo di carattere compilativo tenendo conto del mutato assetto costituzionale e dell'evoluzione normativa anche a livello comunitario (Direttiva Bolkestein). I principi ispiratori del Testo Unico aspirano alla realizzazione di una rete distributiva che assicuri sia una migliore produttività del sistema sia la qualità e l'economicità dei servizi da rendere al consumatore, unitamente alla salvaguardia del principio di libera concorrenza e alla riqualificazione del tessuto urbano.



Programmazione commerciale Provinciale

In Provincia di Varese il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera di Consiglio n. 27 dell'11 aprile 2007 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie inserzione e concorsi n. 18 del 2.05.2007.

Rispetto alla pianificazione in materia commerciale, “Il PTCP assume l’attività commerciale quale componente fondamentale del sistema economico provinciale e individua l’esigenza di coniugare le iniziative commerciali con gli obiettivi di sviluppo socio-economico e tutela ambientale, e si pone l’obiettivo *dell’integrazione territoriale degli insediamenti commerciali di livello sovracomunale*”

In particolare, il PTCP stabilisce che “nel definire le politiche di sviluppo delle strutture commerciali i Comuni assumono ad orientamento generale i seguenti indirizzi”:

- *favorire l’integrazione degli insediamenti commerciali, soprattutto per Grandi Strutture di Vendita, con le reti di trasporto collettivo;*
- *garantire un’adeguata dotazione di servizi (infrastrutture di accesso, parcheggi, opere di arredo urbano, etc.) ai nuovi insediamenti, e utilizzare l’occasione di tali nuovi insediamenti per integrare la dotazione in argomento a supporto degli esercizi di vicinato già presenti sul territorio comunale, con particolare riguardo ai centri storici ed ai quartieri a prevalente destinazione residenziale;*
- *stabilire le condizioni per consentire la diffusione degli esercizi commerciali in aree a diversa destinazione funzionale, al fine di garantire la compresenza di funzioni;*
- *assicurare che la localizzazione di aree per insediamenti commerciali sia prevista dai PGT in coerenza con disposizioni, indirizzi e contenuti paesaggistici del PTCP, anche definendo specifiche norme che orientino i progetti verso un approccio rispettoso dei caratteri morfologici, costruttivi e percettivi del contesto nella definizione di: manufatti edilizi, spazi aperti ed equipaggiamenti vegetali, aree a parcheggio, viabilità di accesso e cartellonistica”.*

Gli indirizzi del PTCP per la pianificazione dei PGT sottolineano inoltre che i Comuni dovranno orientare le loro previsioni in materia commerciale sulla base di opportune analisi della realtà locale, considerando che l’insediamento di GSV può avere un impatto assai diverso da territorio a territorio. Pertanto i PGT dovranno rendere conto delle analisi sulla domanda e offerta commerciale, delle relazioni tra di esse, delle analisi delle tendenze evolutive di lungo periodo in tema di localizzazione degli esercizi commerciali, dello studio accurato della viabilità urbana e dei flussi di traffico, degli approfonditi in relazione alla presenza di aste commerciali consolidate, nonché del livello di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico.



6.3.2 IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

La presente analisi si propone di sviluppare il rapporto tra pianificazione commerciale e PGT attraverso la definizione del quadro conoscitivo della rete commerciale comunale in relazione all'offerta sovracomunale.

Sulla base del sistema di offerta presente sul territorio comunale, vengono considerate le potenzialità / carenze della rete distributiva, tenendo conto che la valutazione dell'offerta per il commercio non può essere limitata alle sole attività presenti nel territorio Comunale ma deve essere considerata a livello di un bacino di gravitazione delle attività comunali che risulta coerente con gli spostamenti ammissibili per raggiungere i centri di spesa.

Il tutto finalizzato a determinare gli obiettivi e le strategie per guidare il processo evolutivo dell'offerta distributiva comunale in termini di contenimento o espansione della rete esistente.

Le presenti valutazioni costituiscono gli elementi di riferimento relative alla previsione di nuove strutture commerciali di rilievo sovra locale, per le quali la normativa regionale chiede un presupposto di consapevolezza delle ricadute a scala vasta delle stesse. Sembra ad ogni modo doveroso specificare che la liberalizzazione del mercato e dei servizi introdotta dalla Comunità Europea (Direttiva 2006/123/CE "Bolkestein"), e recepita a livello nazionale e regionale, non prevede limiti di contingentamento delle attività commerciali, ovvero la limitazione di nuove aperture sulla base di analisi di quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite, nonché l'inserimento di limiti quantitativi basati sul numero di licenze o sulle quote di Slp da destinare al commercio; riconduce invece le scelte generali di sviluppo ad un approccio qualitativo basato sull'individuazione delle possibili esternalità negative e relative compensazioni progettuali.

6.3.2.1 l'ambito di riferimento per valutare l'offerta commerciale

Lo studio dell'ambito territoriale sovra comunale analizza le attività commerciali che possono costituire un'alternativa commerciale alle attività presenti sul territorio di Besozzo. L'obiettivo è quello di ricostruire la geografia dei principali attrattori commerciali esistenti in contesti territoriali esterni al comune ma in grado comunque di attrarne utenza e consumi.

Detto questo, per condurre l'indagine è necessario definire un ambito territoriale di riferimento che ci permetta di simulare le più verosimili dinamiche di consumo.

La metodologia utilizzata per definire l'ambito territoriale di Besozzo si basa sull'individuazione di un'isocrona di riferimento, che rappresenta la porzione di territorio raggiungibile con mezzo privato in un determinato arco temporale, inteso come il tempo medio impiegato da un consumatore per recarsi in un'attività commerciale a fare acquisti (solitamente 15 minuti).

All'interno dell'ambito territoriale di riferimento vengono individuati gli attrattori commerciali sovra locali, ovvero quelle strutture di superficie superiore all'esercizio di vicinato, con corpo edilizio singolo (stand alone / centro commerciale) o in aggregazione con altri corpi di fabbrica (retail park), in grado di proporre un'offerta commerciale ampia ed eterogenea o altamente specifica.

La loro attrattività può variare a seconda della accessibilità, della dimensione, della tipologia e della specificità del punto vendita nonché dalla rete dei servizi complementari presenti e naturalmente dalla presenza o meno di strutture simili nel medesimo bacino d'utenza.

La costruzione dell'indagine sovra comunale è stata effettuata analizzando i dati messi a disposizione dall'Osservatorio Regionale del Commercio della Regione Lombardia (<https://www.dati.lombardia.it/Commercio>) sulle Medie e Grandi Superfici di Vendita riferiti al 30 giugno 2020.



L'ambito territoriale sovra comunale di riferimento per Besozzo che risultano compresi in una distanza media di spostamento non superiore a 15 minuti, desunti dai dati ISTAT sulla matrice degli spostamenti; comprende oltre a Besozzo i seguenti Comuni

Cod ISTAT	COMUNE	Tempo	Distanza
12095	Malgesso	3,71	3525
12017	Brescia	4,7	3452
12009	Bardello	4,7	3689
12053	Cocquio T	4,84	3549
12018	Bregano	5,07	4841
12104	Monvalle	5,6	4199
12141	Cassano V	5,8	4574
12074	Gemonio	5,94	5334
12072	Gavirate	6,54	6974
12128	Travedona	6,75	7023
12051	Cittiglio	7,22	7747
12031	Caravate	7,41	6665
12088	Leggiuno	7,65	6044
12055	Comerio	8,08	8049
12007	Azzio	8,25	7900
12028	Cadrezzate	8,45	8697
12019	Brenta	8,87	8746
12084	Ispra	8,89	6498
12008	Barasso	9,06	8938
12014	Biandronno	9,07	8053
12093	Luvinate	9,96	9958
12054	Comabbio	10,16	10714
12126	Ternate	10,52	10737
12110	Orino	10,52	9334
12037	Casalzuigno	10,58	11015
12111	Osmate	10,76	10578
12063	Cuvio	11,04	10437
12101	Mercallo	11,78	13209
12087	Laveno M	11,91	8823
12062	Cuveglia	11,95	12800
12049	Cazzago B	12,36	12372
12038	Casciago	12,88	12367
12003	Angera	13,39	11845
12043	Castello C	13,86	13154
12082	Inarzo	14,14	13545
12132	Varano Borghi	14,45	12592
12116	Ranco	14,55	12472
12115	Rancio V	14,99	16105

L'ambito così individuato rappresenta per il Comune di Besozzo il sistema di riferimento entro cui valutare l'offerta commerciale costituita dai punti di vendita, considerando in particolare le grandi strutture



di vendita (GSV) e le Medie strutture di vendita (MSV), a cui, prevalentemente, i cittadini di Besozzo fanno riferimento per gli acquisti, considerando i 15 minuti, come tempo medio compatibile per la spesa.

6.3.3 LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE

L'indagine restituisce una panoramica della distribuzione di Medie (MSV) e Grandi Strutture di Vendita (GSV), nonché degli Esercizi di Vicinato (EV) nell'ambito territoriale di riferimento; considerando gli scostamenti dell'offerta presente all'interno di tale ambito, riferibile alle opportunità compatibili per la spesa dei cittadini di Besozzo, rispetto alla media dell'offerta a scala Regionale ed a scala Provinciale.

L'analisi tiene conto dei diversi settori merceologici ovvero suddivide le attività presenti in alimentari e non alimentari. Questa rappresentazione tematica si rivela determinante per conoscere ed analizzare le modalità localizzative delle polarità commerciali sovracomunali a seconda della loro specializzazione merceologica.

Le tabelle che seguono riportano per le diverse tipologie di attività commerciale l'offerta dei punti di vendita afferenti alla rete in sede fissa, considerando come parametro la superficie delle attività commerciali in rapporto alla popolazione, ricavando così gli indicatori di offerta a livello regionale, provinciale e a scala di bacino locale di riferimento per Besozzo, in relazione alla popolazione.

In provincia di Varese sono presenti 51 **Grandi Strutture di Vendita** per una superficie di vendita (s.v.) complessiva di 315.884 mq. Di queste 33 comprendono anche esercizi destinati alla vendita alimentare. La s.v. delle attività alimentari è pari a 82.506 mq. mentre quella destinata alle altre tipologie ammonta a 233.378 mq.

In relazione alla popolazione residente in provincia di Varese al 2020 la dotazione pro-capite relative alle attività commerciali all'interno delle GSV è pari a 0,09 mq/abitante per la tipologia alimentare, dato allineato con il parametro regionale, mentre la dotazione pro capite per le altre tipologie è pari a 0,26 mq./abitante a fronte di una dotazione pro capite media regionale di 0,31 mq./ab.. Anche il dato complessivo del parametro medio provinciale, pari a 0,36 mq/abitante è inferiore a quello regionale che si attesta a 0,36 mq. abitante.

GSV - Osservatorio Regionale commercio 2020				
	Popolazione	Sup Alim	Sup N. Alim	Sup Totale
REGIONE	10.060.574	889.609	3.139.217	4.028.826
dotazione pro capite		0,09	0,31	0,40
PROVINCIA VA	882.126	82.506	233.378	315.884
dotazione pro capite		0,09	0,26	0,36
AREA 15 minuti	107.610	5.012	17.135	22.147
dotazione pro capite		0,05	0,16	0,21

Nell'area considerata quale bacino di riferimento per la spesa dei besozzesi sono presenti tre Grandi strutture di vendita, di cui una localizzata a Besozzo, mentre le altre 2 nei comuni limitrofi di Cocquio T. e Gavirate. Le tre strutture commerciali hanno una s.v. complessiva di 22.174 mq. e tutti e tre hanno sia attività alimentari, per complessivi 5.012 mq. di s.v., sia non alimentari per 17.135 mq.



Rispetto al bacino di riferimento la dotazione pro-capite è pari a 0,05 mq/ab. per l'alimentare e 0,16 mq/ab. per le altre tipologie, corrispondente ad una dotazione complessiva di 0,21 mq/ab.

Per le **Medie Strutture di Vendita (MSV)** si evidenzia una situazione non dissimile, con il dato medio provinciale allineato a quello regionale, mentre la zona di riferimento, per la spesa dei besozzesi, è connotata da una dotazione pro-capite inferiore, per quanto riguarda la tipologia non alimentare, segno di una minore offerta, ovvero una minore presenza di punti di vendita, mentre risulta solo di poco inferiore al dato provinciale per quanto riguarda la tipologia alimentare. Per le MSV la prossimità al servizio diventa elemento discriminante, perché i punti di vendita sono più distribuiti nel territorio e perché la dimensione della MSV consente di elevare la qualità dell'offerta. La presenza di queste strutture rappresenta un indicatore importante per valutare l'offerta di servizi privati che qualifica un ambito territoriale.

In provincia di Varese sono presenti 676 **Strutture di Vendita** di media dimensione (MSV) per una superficie di vendita (s.v.) complessiva di 515.900 mq. La s.v. delle attività commerciali alimentari è pari a 152.152 mq. mentre quella destinata alle altre tipologie ammonta a 363.748 mq.

In relazione alla popolazione residente in provincia di Varese al 2020 la dotazione pro-capite relative alle attività commerciali di tipologia MSV è pari complessivamente a 0,58 mq./abitante, dato lievemente più alto del parametro regionale. La media provinciale pro capite per l'alimentare è pari a 0,17 mq./abitante, a fronte del parametro regionale pari a 0,15 mq./abitante. La dotazione pro capite per le altre tipologie è pari a 0,41 mq/abitante a fronte di una dotazione pro capite media regionale di 0,42 mq/ab.

MSV - Osservatorio Regionale commercio 2020				
	Popolazione	Sup Alim	Sup N. Alim	Sup Totale
REGIONE	10.060.574	1.548.583	4.198.335	5.746.918
dotazione pro capite		0,15	0,42	0,57
PROVINCIA VA	882.126	152.152	363.748	515.900
dotazione pro capite		0,17	0,41	0,58
AREA 15 minuti	107.610	17.503	35.334	52.837
dotazione pro capite		0,16	0,33	0,49

La situazione dell'area, bacino di riferimento presenta invece dati inferiori rispetto alla media provinciale e regionale. La dotazione pro-capite complessiva è pari a 0,49 mq./abitante, di cui la componente alimentare risulta allineata al dato provinciale con uno 0,16 mq. abitante, mentre per le altre tipologie il parametro scende a 0,33 mq./abitante, nettamente inferiore rispetto al dato provinciale ed a quello regionale.

Le MSV presenti in questo ambito territoriale sono solo 97, per una sv complessiva di 52.837 mq., di cui 17.300 mq. per l'alimentare e 35.334 per le altre tipologie.

Nel comune di Besozzo sono presenti 14 MSV per una superficie complessiva di 6.358 mq., con una dimensione media pertanto piuttosto piccola, circa 450 mq. di s.v..

Le MSV del settore alimentare sono 4 di cui però 2 specializzate, una enoteca e l'altra erboristeria.

La s.v. relativa ai generi alimentari delle 2 strutture ammonta a 787 mq., oltre ai 440 mq. delle due specializzate.

Le altre MSV comprendono il settore abbigliamento (3 strutture di cui una di circa 1300 mq. di s.v. mentre le altre due inferiori ai 600 mq.) settore auto (2 strutture di circa 250 mq.) infortunistica (1 struttura



da circa 800 mq.), animali (1 struttura di circa 300 mq.) e 2 strutture accessori e materiali per la casa e l'edilizia.

Ben 7 di queste strutture si collocano lungo l'asse commerciale principale.

Gli **Esercizi di Vicinato (EV)** rappresentano invece le strutture di servizio di livello locale, meno significative a scala di bacino, costituiscono invece un elemento importante di qualificazione del tessuto urbano e di valorizzazione del tessuto economico locale.

Sotto questo profilo la valenza di queste strutture è particolarmente significativa per valutare l'offerta di servizi privati a scala comunale.

La tabella che mette a confronto la dotazione pro-capite regionale, provinciale e dell'area di riferimento si completa quindi con una specifica valutazione della situazione a livello comunale.

In questo caso, oltre alla superficie complessiva ed alla dotazione pro-capite assume un significato particolare anche l'organizzazione territoriale dei punti di vendita e la sua articolazione merceologica.

Nel caso di Besozzo il sistema delle attività commerciali nell'area centrale, prevalentemente concentrate lungo l'asse commerciale di via Roncari via XXV Aprile costituisce una sorta di centro commerciale spontaneo, di galleria commerciale all'aperto, e questa organizzazione consente di valorizzare l'asse commerciale e rendere più forte e qualificato il tessuto delle attività commerciali di Besozzo.

Ovviamente questa concentrazione ha come punto di debolezza la carenza di servizio nelle realtà periferiche, e nel caso di Besozzo nelle frazioni, in cui le attività commerciali sono quasi completamente assenti.

ESERCIZI DI VICINATO - Osservatorio Regionale commercio 2020					
	Popolazione	Sup Alim	Sup N. Alim	Sup Mista	Sup Totale
REGIONE	10.060.574	865.474	5.101.086	648.639	6.615.200
dotazione pro capite		0,09	0,51	0,06	0,66
PROVINCIA VA	882.126	63.977	497.464	42.381	603.822
dotazione pro capite		0,07	0,56	0,05	0,68
AREA 15 minuti	107.610	7.748	40.404	5.586	53.738
dotazione pro capite		0,07	0,38	0,05	0,50
BESOZZO	8.800	538	4380	0	4918
dotazione pro capite		0,06	0,50	-	0,56

A livello di dotazione pro-capite la sv degli esercizi di vendita alimentari si allinea con i parametri provinciali e dell'area di riferimento, mentre risulta inferiore rispetto alla dotazione media regionale.

Per le attività non alimentari Besozzo si colloca in una posizione intermedia tra la dotazione provinciale e quella dell'area di riferimento, ovvero quella media dei comuni entro il raggio dei 15 minuti. Lo scostamento tra la media provinciale e quella dell'area di riferimento è significativo. La prima si attesta su 0,56 mq/abitante mentre i comuni dell'area hanno una dotazione di soli 0,38 mq/abitanti. Besozzo ha una dotazione propria di 0,50 mq/abitante.

La dimensione di Besozzo comporta l'assenza di esercizi di vicinato misti, che invece nell'area di riferimento, costituita in parte anche da comuni di piccola dimensione, è presente e si allinea come dotazione pro capite al livello provinciale e regionale.

Besozzo con una superficie di vendita complessiva di 4918 mq. per gli esercizi di vicinato raggiunge una dotazione pro capite di 0,56 mq/abitante, superiore alla dotazione di 0,50 mq/abitante dell'area di



riferimento, ma ben inferiore rispetto alla media di 0,68 mq/abitante della media provinciale e lo 0,66 regionale.

La tabella riassuntiva comprende invece i dati complessivi dell'offerta relativa alle attività commerciali per il settore alimentare e non alimentare, mettendo a confronto la dotazione pro capite media dei diversi livelli cui si è fatto riferimento nell'analisi rispetto alla situazione del comune di Besozzo.

Dotazione complessiva offerta 2020					
	Popolazione	Sup Alim	Sup N. Alim	Sup Mista	Sup Totale
REGIONE	10.060.574	3.303.666	12.438.638	648.639	16.390.943
dotazione pro capite		0,33	1,24	0,06	1,63
PROVINCIA VA	882.126	298.635	1.094.590	42.381	1.435.606
dotazione pro capite		0,34	1,24	0,05	1,63
AREA 15 minuti	107.610	30.262	92.873	5.586	128.721
dotazione pro capite		0,28	0,86	0,05	1,20
BESOZZO	8.800	3.222	9998	0	13.220
dotazione pro capite		0,37	1,14	-	1,50

La valutazione rispetto alla situazione che emerge dalla presente tabella non può prescindere dalle considerazioni effettuate per le diverse componenti dell'offerta di attività commerciali dei punti precedenti. Le differenti tipologie di attività si rivolgono infatti ad una clientela che non sempre può essere commisurata alla singola realtà locale. In particolare, per le medie e grandi strutture di vendita il servizio si rivolge ad un bacino di utenza è ben più consistente ed esteso degli abitanti del comune e viene valutato secondo modelli di matrice gravitazionale in cui la capacità attrattiva si riduce con la distanza, ma la fascia di popolazione coinvolta è riferita ad un raggio di spostamenti ritenuto conveniente. Ovviamente un modello di questo genere mette a confronto l'offerta che nasce dalla disponibilità degli esercizi commerciali presenti all'interno del territorio in relazione ai rispetti centri di gravitazione dell'utenza. Come tutti i modelli non riesce a cogliere alcuni importanti condizionamenti legati da un lato agli spostamenti e dall'altro all'influenza delle abitudini dei consumatori.

Per quanto riguarda la nostra analisi, rivolta a valutare le condizioni dell'offerta nell'ottica della pianificazione urbana generale, possiamo trarre delle considerazioni direttamente dai dati che emergono dalle precedenti elaborazioni.

La tabella riassuntiva presenta la realtà dell'offerta di attività commerciali presenti nel comune di Besozzo con dati che maggiormente si allineano alla dotazione media pro capite della Provincia di Varese e regionale rispetto alla situazione territoriale dell'area presa in considerazione per valutare l'offerta in relazione ad una propensione ideale agli spostamenti per tale finalità.

E se erroneamente considerassimo la dotazione delle attività commerciali presenti nel territorio comunale esclusivamente rispetto al servizio che svolgono per gli abitanti di Besozzo potremmo rilevare una eccedenza di superficie di vendita delle attività commerciali alimentari rispetto al dato medio provinciale e regionale, e un parametro invece inferiore sia per la dotazione complessiva che per le attività non alimentari.

Come abbiamo già in precedenza avuto modo di rilevare le attività commerciali qualificate quali Grandi e Media strutture di vendita offrono un servizio che non è dimensionato e fruito solo dalla popolazione locale, ma è progettato e strutturato per rivolgersi ad un bacino d'utenza ben più ampio. Possiamo



pertanto considerare lo stesso bacino di riferimento costituito dai comuni posti ai 15 minuti di percorrenza da Besozzo per una valutazione di massima dell'adeguatezza dell'offerta rispetto alla condizione media del territorio provinciale e regionale. All'interno di quest'area comuni come Besozzo, in cui sono presenti attività commerciali GSV e MSV svolgono il ruolo di polo di servizi commerciali e la dotazione presente è funzionale all'intero bacino e non deve pertanto essere considerata in rapporto alla popolazione del singolo comune, bensì in rapporto alla popolazione presente nel bacino di utenza che gravita su questi poli. Ci limitiamo a questo tipo di considerazione per una valutazione sull'offerta e di conseguenza sul possibile fabbisogno di servizi commerciali, data la complessità di un'analisi in grado di considerare bacini di riferimento a geometria variabile in relazione alle diverse tipologie di offerta dei diversi punti di vendita, e ricondurle ad una matrice unitaria di valutazione.

Rispetto al dato medio provinciale pari a 1,63 mq/abitante la dotazione di superficie di vendita delle attività commerciali nel loro complesso per l'area di riferimento (che costituisce il bacino di riferimento ideale in termini di distanza per gli acquisti degli abitanti di Besozzo) è di 1,20 mq/abitante con una differenza di 0,43 mq/abitante corrispondente ad un deficit in termini di potenzialità superiore al 30%.

La situazione risulta meno critica per quanto riguarda la dotazione relativa alle attività commerciali alimentari (con un deficit di solo 0,05 mq/abitante) mentre per le attività che vendono prodotti non alimentari è pari a 0,38 mq/abitante.

Si può ragionevolmente sostenere che nell'area di riferimento la dotazione di strutture commerciali è carente complessivamente di 46.407 mq. di superficie, di cui 7.533 mq. per la vendita di prodotti alimentari e 40.656 per le altre tipologie, per garantire agli abitanti di quest'area le medesime opportunità di servizi commerciali pari alla media provinciale, ed in particolare a quelli di Besozzo per garantire l'accessibilità a strutture commerciali che si possono raggiungere con una percorrenza media di 15 minuti.

Considerato che il peso percentuale della popolazione di Besozzo rispetto alla popolazione del bacino di riferimento è circa dell'8% possiamo considerare come fabbisogno della dotazione di strutture commerciali minimo (funzionali al fabbisogno pregresso medio per gli abitanti del comune di Besozzo rapportato alla utenza complessiva del bacino di riferimento) un incremento della superficie di vendita di circa 3.800 mq., di cui 3.300 relativi alla tipologia non alimentare.

Questo ampliamento dell'offerta commerciale consentirebbe di rispondere da un lato ad un fabbisogno interno comunale, quasi esclusivamente riferito alla tipologia non alimentare (il cui deficit rispetto alla media provinciale ammonta a circa 900 mq. di superficie di vendita) e come tale da strutturare anche nella forma dell'esercizio di vicinato.

Per quanto riguarda la componente rivolta all'utenza proveniente da altri comuni oltre agli esercizi di vicinato anche la struttura della MSV potrebbe agevolmente rispondere a questa esigenza.

Un'indagine più approfondita potrebbe peraltro valutare con più attenzione quali tipologie di prodotti rappresentano le carenze da colmare per l'ambito di riferimento.

La stima di questo fabbisogno, considerata per difetto, in quanto non commisurata alle potenzialità di Besozzo quale polo dei servizi commerciali per il territorio di riferimento, ma rapportata esclusivamente al peso in termini di popolazione rispetto a quella dell'ambito, rappresenta l'elemento di riferimento per la valutazione della dotazione della componente della destinazione commerciale relativa alle previsioni insediativa del PGT.



7 QUADRO PROGETTUALE E PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PGT

La valutazione della capacità insediativa della Variante generale del PGT viene affrontata tenendo conto delle diverse caratteristiche degli interventi che il piano prevede, poiché non tutte gli ambiti e le aree a cui il piano assegna possibilità edificatorie hanno le medesime potenzialità in termini di attuazione. L'attuazione delle previsioni urbanistiche di uno strumento complesso come il PGT è influenzata da molteplici fattori. Non si può pensare che il processo di attuazione sia un mero atto deterministico, in cui ad una previsione urbanistica segua, in un processo lineare di causa effetto, l'attuazione certa; e ancor meno certa è la programmazione temporale degli interventi. Non si può però prescindere da un disegno strategico generale in cui la pianificazione urbanistica definisce il quadro degli interventi utili e necessari per conseguire un miglioramento dell'organismo urbano che possa rispondere all'esigenze dell'abitare, del lavorare, dell'accedere ai servizi nel rispetto della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica del territorio. Se si tiene conti di questi principi elementari si deve riconoscere che il progetto urbanistico generale non si può ridurre ad una mera verifica aritmetica di superfici che a vario titolo entrano in gioco nel bilancio di un piano.

7.2 PREVISIONI INSEDIATIVE E CAPACITA' EDIFICATORIA PER LA RESIDENZA

Il processo di pianificazione nasce comunque attraverso un confronto con la pianificazione previgente, che per quanto poco possa aver operato in termini di attuazione, ha determinato ulteriori aspettative, in termini di possibilità d'intervento e promosso un disegno che nella sua parte attuata ha modificato l'organismo urbano. Il nuovo piano deve creare i meccanismi corretti di relazione con quanto realizzato in forza della precedente pianificazione e anche con quanto previsto e non realizzato, soprattutto laddove le previsioni previgenti hanno operato sul completamento del tessuto urbano, più che sull'espansione.

Nella stima della capacità edificatoria si dovrà pertanto tener conto di quanto consolidato dallo strumento urbanistico, anche in termini di elementi che rendono quasi obbligate le scelte successive. Se il progetto insediativo consentiva in ampie porzioni di territorio un'edificazione per singoli lotti, non coordinata da una pianificazione urbanistica di dettaglio, il tessuto consolidato che viene consegnato alla nuova pianificazione è disomogeneo e con grandi porosità interne e sulla frangia, e diventa molto complesso per il nuovo PGT non consentire il completamento insediativo di tali aree.

La Variante di piano riparte quindi da una situazione in cui il tessuto insediativo consolidato conserva ancora al suo interno e nella fascia di margine dell'abitato numerose aree libere, che determinano significativa capacità edificatoria, che non avrebbe senso eliminare, non avendo tali aree altra vocazione in relazione al contesto circostante costellato da numerose nuove edificazioni. Queste aree troveranno la loro attuazione in un tempo che non necessariamente coincide con il periodo delle proiezioni previsionali della Variante generale di PGT. Molto probabilmente rappresenteranno ancora per molto tempo una potenzialità edificatoria che i nuovi strumenti di pianificazione dovranno tenere in considerazione.

Se le aree interstiziali al tessuto urbano rappresentano il primo elemento che incide significativamente sulla determinazione delle potenzialità di sviluppo insediativo, in contesti in cui il sistema insediativo è particolarmente esteso e sfrangiato come nel caso di Besozzo, il secondo elemento da tenere in debita considerazione è rappresentato dagli insediamenti dismessi, ed in particolare quelli nel tessuto urbano residenziale che ospitavano attività produttive. Se puntare su questi ambiti quali elementi strategici per la riqualificazione insediativa, e più in generale, in linea con gli indirizzi del legislatore regionale, per cogliere e coniugare le opportunità di rigenerazione urbana e territoriale, è certamente la strada maestra che il PGT deve seguire, dovranno invece essere verificate e se necessario corrette e revisionate l'insieme delle strategie messe in campo in termini di incentivi (premierità edificatorie e riduzione dell'onerosità) e



semplificazione delle procedure, per capire se effettivamente questi interventi potranno trovare attuazione, secondo le aspettative del piano e dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di Besozzo le aree di riqualificazione insediativa e gli ambiti di rigenerazione urbana sono numerosi e consistenti, in termini di superfici edificate esistenti, e costituiscono senza ombra di dubbio il potenziale di maggiore interesse per le strategie del PGT sulla riorganizzazione urbana e su azioni di sviluppo del sistema insediativo. Sarebbe però inadeguato concentrare esclusivamente su questi ambiti tutte le potenzialità insediative correlate agli interventi strategici del PGT, sia perché alcune azioni strategiche sono rivolte ad ambiti del territorio comunale in cui non sono presenti insediamenti dismessi, sia perché l'attivazione degli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, comporta una notevole complessità, e presuppone valutazioni e decisioni che esulano dalle possibilità previsionali del pianificatore. Si rischia pertanto che l'attuazione di tali previsioni non risulti compatibile con i cinque anni di validità del documento di piano, e che le potenzialità edificatorie assegnate a questi ambiti restino pertanto inattuato, vanificando così le aspettative in termini di crescita e di sviluppo insediativo ed economico del tessuto urbano. Nel caso di Besozzo questa condizione risulta particolarmente significativa sia perché le aree sono numerose, ma anche perché la concentrazione edilizia presenti su queste aree non risulta pienamente compatibile con un progetto di recupero che persegua un corretto inserimento dei nuovi volumi, peraltro aumentati per effetto delle premialità finalizzate ad incentivarne l'attuazione, rispetto al contesto insediativo circostante. Ed è proprio per rispondere a tale criticità che si è ritenuto in alcuni casi opportuno prevedere lo spostamento di parte della capacità edificatoria esistente su altre aree destinate ad edificazione, al fine di conseguire un migliore qualità dell'intervento di riqualificazione/rigenerazione e perseguire una maggiore attuabilità dell'intervento.

Se questo comporta una minore riduzione di aree trasformabili ai fini insediativi, e di conseguenza una minore riduzione di consumo di suolo rispetto a quanto sarebbe stato possibile concentrando negli ambiti di rigenerazione tutte le nuove previsioni insediative, è importante rilevare che il PGT, attraverso la rigenerazione urbana ha messo in campo anche un intervento molto significativo di ricostituzione di area a verde naturale, in termini dimensionali, prevedendo l'eliminazione di buona parte dell'insediamento della cartiera e la riconversione ad area a verde. Nel bilancio del consumo di suolo si deve tener conto anche di questa particolare strategia, che persegue la restituzione di verde e naturalità in un ambito di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, lungo il corso del fiume Bardello. Per contro, per conservare in altre aree una qualità urbana del tessuto insediativo evitando un'eccessiva densificazione edilizia, si prevede di traslare parte della capacità edificatoria esistente, derivante dagli interventi di riqualificazione degli insediamenti dismessi, su piccoli comparti, oggi agricoli, contigui al tessuto insediativo esistente.

La valutazione della stima della capacità edificatoria della Variante non può prescindere dalle considerazioni sopra esposte relative alla significativa quota di potenzialità edificatoria che viene assegnata alle aree libere interstiziali, di cui non è scontata l'attuazione nel periodo di riferimento per le previsioni insediative del piano, ma che non può comunque essere annullata in quanto aree libere nel tessuto urbano consolidato, ed agli ambiti di riqualificazione insediativa e di riqualificazione, i cui esiti attuativi sono altrettanto incerti.

Riconoscendo tali criticità la Variante di PGT ha quindi operato la scelta di individuare ambiti di trasformazione destinati allo sviluppo insediativo su aree libere. Privilegiando per tali previsioni aree di completamento del margine urbano, funzionali a potenziare la dotazione di servizi complessiva e a migliorare la dotazione di infrastrutture in comparti che presentano criticità sotto questo profilo. Attraverso il ricorso a meccanismi di perequazione e specifiche prescrizioni d'intervento, si è comunque proceduto a stabilizzare il perimetro del tessuto urbano e a consolidare alcune aree verdi che si incuneano nel tessuto urbano in ambiti di particolare valenza paesaggistica e naturalistica.

La Variante di PGT riduce in maniera significativa, rispetto al vigente PGT sia le previsioni insediative che comportano trasformazione di aree agricole ed in ambiti di naturalità, sia la capacità edificatoria destinata alla nuova offerta residenziale ed alle attività economiche.

Il dimensionamento di piano della Variante tiene conto delle valutazioni precedentemente espresse, risulta pertanto superiore rispetto al fabbisogno abitativo stimato, in termini di alloggi e di superfici destinate alle nuove abitazioni. Si è ritenuto peraltro opportuno considerare l'offerta di nuove superfici,



destinate alla residenza ed ai servizi privati correlati, che il piano consente di realizzare complessivamente (ambiti di trasformazione, aree libere interne al TUC, ambiti di riqualificazione e di rigenerazione), pur sapendo che i tempi di riferimento e le probabilità di attuazione sono estremamente differenziati.

L'orizzonte temporale per la stima del fabbisogno, per la componente di proiezione demografica, come specificato nel capitolo relativo è il 2030, che potrebbe ragionevolmente rappresentare un primo step di verifica complessiva dell'attuazione del piano, in particolare per quanto riguarda la rigenerazione, che rappresenta una componente particolarmente significativa del dimensionamento di piano. Questa scelta tiene conto di una situazione in cui la pianificazione sovraordinata è ancora in fase di completamento e gli effetti degli indirizzi dettati dalle politiche regionali su rigenerazione e contenimento del consumo di suolo devono ancora affrontare una prima fase di rodaggi con le necessarie verifiche ed aggiustamenti.

a) Interventi di completamento del tessuto urbano consolidato.

Il tessuto urbano ha avuto un forte sviluppo già a partire dagli anni '60, e nel corso dei successivi decenni questo sviluppo è proseguito in maniera molto estesa e disorganica, con la formazione di un areale inedito molto sfrangiato e con ampie porosità interne. Il PGT vigente ha sotto un certo aspetto consolidato questo modello di pianificazione individuando come ambito di tessuto consolidato un areale molto esteso all'interno del quale solo alcune porzioni sono interessate da una pianificazione urbanistica attuativa. Con la variante si è invece ritenuto opportuno ridurre significativamente il perimetro del tessuto urbano consolidato, riconoscendo quali ambiti di trasformazione le aree di ampia dimensione poste al margine del perimetro dell'edificato, e ricondurre ad una previsione di intervento coordinato, soggetto a pianificazione attuativa le aree libere interstiziali e quelle di completamento del TUC di dimensione un po' più ampia di singoli lotti edificabili per poche unità edilizie.

Il PGT individua 18 comparti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano consolidato, con destinazione residenziale, disciplinati dal Piano delle Regole.

Un comparto di questi è relativo alla riqualificazione ed all'ampliamento di un complesso rurale, Cascina Pedroni, di cui il piano prevede la trasformazione ai fini abitativi delle strutture rurali, essendo già recuperata la parte del complesso già utilizzata come residenza. Il PGT assegna all'intervento una superficie lorda complessiva pari a 600 mq. comprensiva dell'esistente, sia la parte abitata che la parte dei rustici rurali da trasformare ai fini abitativi.

Ambiti	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Ambito corrispondente	Indice (mq/mq)	Indice di perequazione/premialità (mq/mq)	SI totale edificabile (mq)	SI massima ammessa a destinazione residenziale (mq)
AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE							
AC.01	Ambito di via Masserano - via Ari	3.540	AR1	0,23	0,05	991	991
AC.02	Ambito di via Monte Grappa a Cardana	3.340	AR1	0,25	0,10	1.169	1.169
AC.03	Ambito Cascina Pedroni	4.730	NAF			600	600
AC.04	Ambito di espansione residenziale sulla SS 629	6.900	amb. Speciale	0,10		690	690
AC.05	Ambito di via Dei Roncacci a Olginasio	4.090	AR1	0,20		818	818
AC.06	Ambito di via Galvani a Olginasio	3.570	AR1	0,25	0,10	1.250	1.250
AC.07	Ambito di via Monte Rosa a Olginasio	4.570	ARVP	0,15	0,10	1.143	1.143
AC.08	Ambito di via Prealpi a Cardana	5.810	ARVP	0,15	0,05	872	872
AC.09	Ambito di via Verdi - via Manzoni a Beverina	2.370	AR1	0,25	0,10	830	830
AC.10	Ambito di via Stocchetti a Beverina	5.990	AR1	0,25	0,10	2.097	2.097
AC.11	Ambito di via Masserano a Bogno	4.000	AR1	0,15	0,10	1.000	1.000
AC.12	Ambito di via dei Roncacci a Olginasio	4.830	AR1	0,25	0,10	1.691	1.691
AC.13	Ambito di via Milano a Besozzo inferiore	4.400	ACP	0,35	0,10	1.980	1.980
AC.14	Ambito i via Ari a Bogno	2.620	AR1	0,25	0,10	917	917
AC.15	Ambito di via Sottocampagna	6.015	ARVP	0,10	0,05	902	902
AC.16	Ambito di via Gorizia a Bogno	1.650	ARVP	0,10	0,10	330	330
AC.17	Ambito di via Lago	4.535	ARVP	0,10	0,05	680	680
AC.18	Ambito di via San Gottardo	3.560	ARVP	0,10	0,05	534	534
Superficie totale		76.520				18.492	18.492



Questi interventi interessano una superficie territoriale di circa 76.520 mq., comprensiva delle aree destinate a servizi e ad alle nuove infrastrutture, di cui poco più di 4.700 relativa all'area già edificata della cascina Pedroni.

Il PGT individua due differenti potenzialità edificatorie, in relazione alle caratteristiche del tessuto circostante. Assegna un indice edificatorio basso ai comparti che si inseriscono nelle zone di maggior pregio paesaggistico, per i quali il Piano prevede una morfologia insediativa costituita prevalentemente da edifici isolati con una significativa dotazione di verde privato a corredo delle abitazioni.

Viene assegnata una potenzialità edificatoria maggiore ai comparti che si inseriscono nel tessuto urbano più densamente edificato, rispetto a quelli posti al limite del margine urbano o in aree di interesse paesaggistico in cui il PGT privilegia la conservazione di ampie aree a verde di pertinenza degli edifici.

Il PGT prescrive peraltro la correlazione di tali interventi con l'attuazione delle azioni relativi all'attuazione del piano dei servizi ed alla conservazione delle aree a verde ecologico o di interesse paesaggistico interne al tessuto urbano attraverso meccanismi perequativi. Queste aree sono infatti ambiti di atterraggio della capacità edificatoria generata dalle aree per servivi e del verde ecologico e gli interventi di edificazione prevedono l'acquisizione di una parte della capacità edificatoria attraverso meccanismi perequativi.

La capacità edificatoria complessiva che il PGT assegna a questi comparti è pari a 18.492 mq. di superficie lorda, di cui 13.762 quale capacità edificatoria propria e altri 4.730 trasferiti mediante perequazione dalle aree a servivi ed a verde ecologico. In relazione al parametro di superficie media complessiva dedotto dai dati ISTAT delle nuove costruzioni realizzate in provincia di Varese nell'ultimo decennio cui si è fatto riferimento per il calcolo del fabbisogno primario, la superficie assegnata agli ambiti di completamento equivale a 118 nuovi alloggi.

Considerando il numero medio di componenti per famiglia gli abitanti teorici equivalenti sono pari a 285 unità.

**Gli ambiti di trasformazione.**

Gli interventi di trasformazione sono prevalentemente orientati alla riorganizzazione del tessuto urbano e operano in buona parte sul recupero degli insediamenti dismessi. In alcuni casi l'obiettivo di recupero degli insediamenti dismessi, attraverso interventi che risultino compatibili, in termini di volumi edificabili, con il contesto esistente ha portato a prevedere la traslazione di parte della capacità edificatoria derivante dalla sostituzione degli edifici esistenti su aree libere, che concorrono al completamento del tessuto urbano consolidato.

Ambiti	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Superficie edificabile (mq)	SI esistente (mq)	Indice (mq/mq) - Incremento (%)	Indice di perequazione / premialità (mq/mq) - Incremento (%)	SI totale edificabile (mq)	SI massima ammessa a destinazione residenziale (mq)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EDIFICABILITA' DESTINAZIONE RESIDENZIALE (*)								
AT 1	Ambito di via Trento a Cardana <i>Superficie a verde di perequazione d'ambito</i>	32.300	12.750 19.550			0,10 0,05	1.275 978	1.275 978
AT 2	Ambito di espansione e riqualificazione funzionale di via Mazzini Ambito di riqualificazione e recupero dei volumi ripermetrati nel centro storico Premialità per cessione area a servizi sotto la scuola materna Premialità per cessione area in fascia rispetto cimiteriale e realizzazione parcheggi e strada di accesso	21.500	6.500 7.200 2.800 5.000		0,40 esistente	0,10 0,20	2.600 esistente 280 1.000	2.600 esistente 280 1.000
AT 3	Ambito di via Brugnoni a Cardana Area a verde e servizi pubblici <i>esterna</i> all'Ambito	5.600	5.600		0,15	0,10	840 580	840 580
ATR 4.1	Ambito di via Monteggia	6.700		4.000	20%	20%	5.600	4.480
ATR 4.2		15.900	7.500	1.200	20%	0,05	1.855	1.855
ATR 5.1	Ambito dismesso di via XXV aprile (***)	4.750		2.100			2.100	0
ATR 5.2	Ambito di via Volta, di traslazione dei volumi demoliti entro ATR 5.1	6.500	6.500				0	1.500
Superficie totale		93.250					17.108	15.388
AMBITI DI RIGENERAZIONE EDIFICABILITA' DESTINAZIONE RESIDENZIALE (*)								
AUR 1	Ambito "ex Cartiera Munksjo"	50.600	6.000	240	0,15		900	900
AUR 3	Ambito "ex FA.MA."	5.870	5.870	2.200	20%		2.640	2.640
AUR 4	Ambito produttivo dismesso di via Diaz	2.400	2.400	1.900	20%		2.280	1.800
Superficie totale		58.870					5.820	5.340

Dei cinque ambiti di trasformazione che il PGT prevede solo due interessano esclusivamente aree libere, e sono esclusivamente vocati alla destinazione residenziale.



La superficie territoriale di questi due ambiti (AT 1 e AT 3) si estende su circa 37.900 mq. dei quali però solo 18.350 mq. sono destinati a trasformazione ai fini edificatori. Gli ulteriori 19.550 mq., assoggettati a meccanismi di perequazione in quanto aree destinate a servizi nel verde o, come nel caso dell'AT 1, in quanto aree aa verde di interesse ambientale interne al tessuto urbano da conservare per la valenza paesaggistica ed ecologica.



La capacità edificatoria ammessa per i due ambiti ammonta complessivamente a 3.673 mq. di superficie lorda edificabile a destinazione residenziale.

Gli altri tre ambiti hanno invece una matrice improntata alla rigenerazione urbana, sono particolarmente articolati e complessi sia per gli obiettivi strategici, in termini di infrastrutture, servizi ed ambiente, che per il mix di destinazioni funzionali e di concorso alla riqualificazione del contesto urbano circostante.



L'ambito AT 2 riguarda invece un comparto interno al tessuto urbano consolidato, tra il municipio ed il cimitero, interessa un'area libera a margine del centro storico e comprende un complesso di edifici del centro storico.



La superficie complessiva del comparto è di 21.500 mq. Di questi 7.200 mq. sono l'area di pertinenza del complesso edificato del centro storico, per il quale il piano promuove interventi di recupero in relazione al contesto insediativo ed alla prossimità con le strutture a servizi presenti nell'originario centro di Besozzo superiore. Gli altri 14.000 sono aree libere di cui però circa 5.000 rientrano nella fascia di rispetto cimiteriale. L'area libera su cui il PGT prevede l'edificazione finalizzata al completamento del tessuto urbano ha una superficie di circa 6.500 mq. L'area che ricade in fascia di rispetto cimiteriale ed un'ulteriore area di 2.800 mq. sono destinate al potenziamento dei servizi di questa zona; la realizzazione di un parcheggio che migliori la dotazione funzionale al complesso scolastico, al cimitero, al centro sportivo ed alle strutture pubbliche, accessibile direttamente dalla statale evitando l'attraversamento del centro storico. L'intervento prevede inoltre la cessione di un'area a verde connettivo tra il centro sportivo ed il complesso scolastico, funzionale sia all'estensione di questi servizi sia per favorire la creazione di un collegamento pedonale tra la nuova area a parcheggio, il centro sportivo ed il municipio, alternativo al tratto di via Mazzini privo di marciapiede. Anche per questo ambito il PGT prevede il ricorso alla perequazione, relativa alla cessione delle aree per servizi, ed all'incentivazione per la realizzazione del parcheggio. La capacità edificatoria aggiuntiva rispetto agli edifici esistenti nel centro storico, comprensiva delle premialità, ammonta a circa 3.880 mq. di superficie lorda.



Gli ambiti AT 4 ed AT 5 hanno come obiettivo principale la riqualificazione di insediamenti dismessi in aree strategiche del centro.

L'ambito AT 4 prevede la riqualificazione di un insediamento dell'area centrale, lungo l'asse commerciale, e si inserisce nella cortina edilizia che dall'orlo del terrazzo fluviale si affaccia sulla valle del Bardello nel tratto di attraversamento urbano. Il recupero di quest'area è funzionale al rafforzamento dell'asse che ospita le attività economiche, sia mediante l'insediamento di attività qualificate rispetto al contesto, oltre alla residenza, sia per l'implementazione della dotazione di parcheggi, consolidando l'attuale utilizzo temporaneo dell'area.



Il fondovalle in cui scorre il Bardello, rappresenta una significativa opportunità per conservare un'ampia area a verde di particolare interesse paesaggistico che si incunea nell'abitato, liberandola dalla presenza di alcuni edifici di tipologia produttiva, di recente realizzazione ma non utilizzati. L'area costituisce peraltro un tassello importante nel progetto di collegamento del centro con le frazioni attraverso i percorsi ciclo-pedonali e di riconnessione del tessuto insediativo con le aree agricole e naturali del territorio, a partire dall'ambito fluviale del Bardello, che attraversa l'abitato e che nel corso degli ultimi decenni è stato dimenticato quale area priva di particolari valori e non di un affaccio principale ma retrostante e nascosto dell'abitato. L'intera asta fluviale rappresenta invece un percorso di connessione in ambito naturale insito nel tessuto urbano, che si sviluppa lungo il corso d'acqua intercettando i maggiori ambiti produttivi dismessi; aree che rappresentano per l'ambito urbano le maggiori potenzialità di rigenerazione urbana. Il



corso d'acqua del Bardello, anche nelle aree di stretta interfaccia con il tessuto urbano, conserva significative valenze paesaggistiche, grazie anche alla dimensione delle aree verdi tra il fiume e l'abitato.

L'ambito AT 4 rappresenta pertanto una significativa opportunità di operare anche alle aree di fondovalle, liberando parte delle aree in prossimità del fiume da insediamenti dismessi, e per realizzare i percorsi dedicati alla mobilità dolce di collegamento tra le frazioni il centro urbano, valorizzando questa zona del fiume Bardello quale zona baricentrica per l'interfaccia tra il tessuto urbano centrale e la ramificazione dei percorsi. L'area da riqualificare dell'insediamento produttivo dismesso al margine del tessuto urbano rappresenta infatti il punto di attestazione dei percorsi che da Besozzo inferiore si collegano con Bogno e Cardana, e soprattutto con la piana di Castelletto, che il PGT riconosce quale area agricole e boschiva strategica per una fruizione qualificata del territorio.

Sotto il profilo urbanistico sono individuati due comparti d'intervento, che possono mantenere una propria autonomia attuativa, in relazione alle diverse specifiche finalità insediative, che devono però operare in maniera sinergica e coordinata rispetto all'obiettivo generale di rigenerazione di questa parte del territorio. Il PGU assegna infatti a quest'ambito l'obiettivo di sistemare l'area di fondovalle in cui scorre il fiume Bardello, quale area naturale incuneata nel sistema insediativo, costruire i percorsi di interconnessione del tessuto urbano tra centro e frazioni, riqualificare l'insediamento produttivo dismesso con funzioni atte a rafforzare il sistema dei servizi urbani, realizzando un punto di riferimento tra il centro urbano ed i percorsi volti alla fruizione delle aree naturali e del fiume Bardello.

L'ambito AT 4.1, relativo all'insediamento produttivo dismesso interessa un'area edificata di circa 7.600 mq., di cui circa 900 interessano la scarpata che raccorda il corso d'acqua con l'orlo del terrazzo fluviale che delimita il tessuto insediativo, mentre l'area del complesso insediativo si sviluppa su un'area di circa 6.700 mq.. Le strutture occupano una superficie di circa 3.000 mq. con una superficie lorda, stimata dai dati del Data base di circa 4.000 mq. Il PGT riconosce a questo ambito una premialità complessiva per il raggiungimento degli obiettivi di piano, pari al 40%. Di questi il 20% per la riqualificazione ambientale dell'insediamento e della scarpata che qualifica in questa zona il corso del fiume Bardello, in linea con le direttive regionali in materia di rigenerazione urbana, mentre un altro 20% è finalizzato alla cessione di un'area attrezzata a parcheggio pubblico per una superficie non inferiore a 2.700 mq. ed alla realizzazione del percorso protetto di mobilità dolce che dal ponte sul Bardello nella zona sottostante raggiunga l'ingresso di via Duse, risalendo da via Diaz e attraversando l'insediamento riqualificato. La superficie edificabile sarà pertanto pari a 5600 mq. che dovrà ospitare un mix funzionale. Saranno ammesse attività terziarie (servizi privati) per una max del 40% della superficie edificabile, e di queste le attività commerciali non potranno superare il 20% della superficie edificabile, mentre la residenza (comprese le funzioni assimilabili) non potrà comunque superare l'80% della superficie edificabile. Ai fini delle verifiche della capacità edificatoria possiamo considerare per la quota residenziale dell'ambito AT 4.1 la S.L. massima per questa destinazione (residenziale o assimilabili e compatibili) ovvero 4.480 mq..

Per conseguire un migliore assetto insediativo del comparto, evitando una eccessiva densificazione edificatoria, per lasciare spazio alle superfici destinate ai servizi, ed in particolare ai parcheggi, ed alle aree attrezzate esterne per la fruizione del centro e del cinema-teatro, parte della capacità edificatoria, per una percentuale non superiore al 25% della capacità edificatoria complessiva, e solo per la destinazione residenziale, potrà essere trasferita all'ambito AT 4.2. Poiché l'ambito AT 4.2 ammette solo la destinazione residenziale la S.L. massima trasferibile dall'A.T. 4.1 ammonta a 1.400 mq.. Tale capacità edificatoria non è aggiuntiva ma realizzabile o nell'ambito A.T. 4.1 o A.T. 4.2.

L'ambito AT 4.2 interessa invece la sponda opposta del Bardello. Nell'area di fondovalle il PGT prevede la delocalizzazione di due edifici a tipologia produttiva, dismessi, sorti in prossimità del fiume, da ricostruire nella parte alta lungo via Monteggia e via Vasconi, ed il recupero ai fini naturalistici delle aree di pertinenza, con la realizzazione dei percorsi di collegamento tra il ponte che attraversa il fiume e l'imbocco, all'incrocio di via Vasconi – via Volta della consortile verso Cardana e la rete di percorsi della piana di Castelletto. All'AT 4.2 viene pertanto assegnata una capacità edificatoria derivata dalla traslazione della superficie lorda dei due edifici da demolire e ricostruire a destinazione residenziale, con un incremento del 20%, dalle compensazioni derivanti dalla cessione delle aree di fondovalle e dalle premialità per la realizzazione dei percorsi di mobilità dolce. La capacità edificatoria assegnata è pertanto pari alla SL degli



edifici incrementata del 20% e dall'assegnazione di un indice premiale, con l'individuazione di un'area dedicata all'edificazione nella parte alta in prossimità della viabilità comunale. All'interno dell'area edificabile potrà essere traslata anche parte della capacità edificatoria dell'ambito AT 4.1.

L'ambito AT 4.2 interessa un'area di complessivi 15.900 mq. di cui 7.500 sono individuati quale ambito insediativo destinato ad ospitare la capacità edificatoria derivante dagli obiettivi descritti. L'area di fondovalle di pertinenza dei due edifici da demolire, la cui SL viene recuperata attraverso la demolizione e lo spostamento della S.L. esistente nella parte alta del declivio, ha una superficie di 8.300 mq. Quest'area dovrà essere ceduta, opportunamente sistemata quale area a verde di interesse ecologico, fruibile dai percorsi di mobilità dolce lungo il Bardello e da quello trasversale di collegamento con il centro urbano.

La superficie edificabile all'interno dell'ambito AT 4.2 è pertanto così costituita: 1.200 mq. derivanti dalla demolizione degli edifici produttivi esistenti, con il relativo incremento del 25% quale incentivo alla rigenerazione urbana, in ossequio alle direttive regionali, cui si aggiunge una premialità pari a 260 mq. a compensazione per la cessione delle aree di fondovalle e per la sistemazione delle stesse con la realizzazione dei percorsi di mobilità dolce. L'edificazione del comparto, ad esclusiva destinazione residenziale, ammonta pertanto a 1.855 mq. di S.L.. L'ambito potrà peraltro ospitare parte della capacità edificatoria traslata dall'ambito AT 4.1 fino ad un massimo di 1400 mq. di SL.

Anche l'ambito di trasformazione AT 5 si qualifica quale intervento di rigenerazione urbana. Interessa un insediamento dismesso costituito da una serie di edifici di natura mista, parte residenziale e parte produttivo artigianale, localizzati in prossimità della stazione sul lato opposto della linea ferroviaria. Il complesso versa in un pessimo stato di conservazione e costituisce una situazione di degrado urbano, in una zona di particolare visibilità.



L'insediamento non gode di una buona accessibilità e la linea ferroviaria rende questa porzione del tessuto insediativo separata e difficilmente integrabile con il contesto del centro urbano, nonostante sia localizzata in prossimità del centro. La vicinanza alla linea ferroviaria, con cui l'insediamento confina determina peraltro una situazione non favorevole per il recupero degli insediamenti ai fini residenziali. Si è pertanto ritenuto opportuno promuovere una significativa traslazione della capacità edificatoria derivante dal recupero, mediante sostituzione edilizia, del complesso insediativo esistente. Il PGT ha individuato un'area a completamento di un comparto insediativo esistente individuandola come zona idonea ad accogliere parte della capacità edificatoria deri-

vente dalla demolizione dell'edificato esistente nell'ambito AT 5.1. All'interno dell'ambito AT 5.1 il PGT prevede di ricostruire una quota contenuta di SL esistente al fine di realizzare una quinta architettonica qualificata a completamento del complesso edilizio che si percepisce dalla stazione ferroviaria. La capacità edificatoria da ricostruire all'interno del comparto sarà destinata ad ospitare attività per la produzione di beni e servizi, comprese le funzioni commerciali, che si qualificano per la prossimità al nodo ferroviario, pur non essendo direttamente accessibili dalla stazione. La parte restante dell'area sarà destinata a parcheggio, al servizio delle nuove funzioni e degli insediamenti circostanti, opportunamente sistemata a verde quale elemento di mitigazione e qualificazione paesaggistica con particolare attenzione al punto di vista privilegiato della stazione ferroviaria.

Al fine di conseguire un migliore assetto insediativo sotto il profilo paesaggistico e di contenere le criticità legate all'uso di un'area poco integrata con il centro urbano, il PGT prevede che venga trasferita una parte consistente dell'edificato demolito, stabilendo un minimo pari a 1.000 mq. a garanzia che l'utilizzo di



un'area oggi agricola avvenga per un significativo progetto di riqualificazione e soluzione delle criticità dell'area prossima alla stazione.

Nell'ambito AT 5.2 è stabilito anche un tetto massimo di edificabilità per conseguire un corretto inserimento nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'esistente, prevedendo una significativa presenza di verde di pertinenza delle abitazioni per mitigare l'impatto insediativo rispetto alle aree a verde agricolo e boschivo circostanti. Il complesso edificato da riqualificare, posto tra la linea ferroviaria e via XXV Aprile con accesso attraverso via Carducci, interessa un'area di 4.750 mq., su cui sono presenti edifici in stato di abbandono con una S.L. di 2100. Il PGT prevede la traslazione di una capacità edificatoria non inferiore a 1.000 mq. e non superiore a 1.500 mq. da quest'area all'area individuata quale ambito AT 5.2, che interessa una superficie pari a 6.500 mq.



La capacità edificatoria che il PGT riconosce agli ambiti di trasformazione per la funzione residenziale è pari complessivamente a 15.388 mq. di SL.

Gli ambiti di rigenerazione incidono per una quota particolarmente significativa della capacità edificatoria. **AT 4 e AT 5 ammettono un'edificabilità per le funzioni residenziali pari a 7.835 mq. di cui 6.700 mq. sono relativi alla S.L. degli edifici produttivi esistenti di cui è prevista la trasformazione.**

Gli **ambiti** (AT 1 e AT 3) destinati alla nuova edificazione **residenziale** che possono essere considerate di **espansione** in quanto interessano aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, generano una capacità edificatoria pari a **3.673 mq.** di S.L.

A questi si somma la S.L. di **3.880 mq.** prevista nell'Ambito AT. 2 come nuova edificazione che interessa un'area di completamento compresa nel TUC.

La SL residenziale degli interventi di rigenerazione urbana è pari, pertanto, al 51% della SL complessiva prevista quale capacità edificatoria per gli ambiti di trasformazione. La SL degli edifici esistenti trasformabile ai fini residenziali è pari al 43,54% della SL complessiva prevista.

La superficie complessiva delle aree interessate dagli Ambiti di trasformazione destinata ad accogliere l'edificazione a prevalente destinazione residenziale è pari a 50.300 mq., di cui la parte relativa agli insediamenti dismessi interessati da interventi di rigenerazione è pari a 11.450 mq, corrispondente al 21% delle superfici delle aree complessivamente destinate ad accogliere l'edificazione residenziale.

La superficie delle aree libere destinate ad accogliere l'edificazione residenziale è pari a 38.850 mq. Di questi 6.590 sono relativi ad un'area di completamento già compresa nel TUC ed edificabile nel PGT vigente, così come l'ambito AT 3, che interessa un'area di 5.600 mq., già previsto quale area destinata ad edificazione residenziale.

Le aree previste dal PGT come nuova trasformazione ai fini edificatori interessano pertanto una superficie di 26.750 mq. a fronte però della restituzione di una area di circa 4.000 mq. pertinenza di edifici produttivi dismessi, nel fondovalle in prossimità del fiume Bardello, che il PGT prevede di restituire alla naturalità. Anche per la quota restante di aree libere oggi agricole interessate da nuova edificazione, circa 23.000 mq., il PGT prevede interventi compensativi con l'eliminazione delle previsioni insediative che interessano altre aree libere che la variante conserva pertanto come agricole o nella loro condizione di aree naturali.



Comune di Besozzo

La capacità edificatoria complessiva di 15.388 mq. di S.L., in relazione al parametro di superficie media complessiva o cui si è fatto riferimento per il calcolo del fabbisogno primario, equivale a 98 nuovi alloggi. Considerando il numero medio di componenti per famiglia gli abitanti teorici equivalenti sono pari a 237 unità.



Gli ambiti urbani di riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi.

Nel tessuto urbano sono presenti anche altri insediamenti produttivi dismessi che il PGT individua quali ambiti di riqualificazione urbana. Per la maggior parte di questi ambiti la riqualificazione è finalizzata all'insediamento di funzioni più qualificanti per il contesto insediativo circostante, quali la residenza, le attività terziarie e commerciali di servizio alla residenza.

In alcuni di questi ambiti il piano opera per conseguire una rigenerazione complessiva del comparto attraverso una destinazione prevalente per servizi pubblici, il recupero di ampie aree di verde naturale, ed in parte destinato alla fruizione ricreativa, la riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi circostanti. I due ambiti prevalentemente vocati ad una significativa riqualificazione del contesto urbano sono l'insediamento della ex cartiera (ambito AUR 1) e l'ex Cottonificio Sonnino (ambito AUR 2), per i quali il piano prevede una riqualificazione quasi esclusivamente finalizzata all'insediamento di funzioni pubbliche o di interesse generale e nel contempo persegue importanti interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica che interessano il corso del fiume Bardello.



L'insediamento della ex cartiera – ambito AUR 1 - occupa una superficie importante del tessuto insediativo, sia in termini di estensione dell'area edificata, circa 50.600 mq., sia rispetto al contesto infrastrutturale ed ambientale in cui si inserisce. L'area è delimitata verso l'abitato dalla strada statale, che separa l'insediamento dal cimitero e dalla collina su cui sorge Besozzo superiore. Dal lato opposto è invece il corso del fiume Bardello a disegnare il perimetro dell'area, che nella zona più a nord è stato inglobato dal complesso produttivo, parzialmente coperto e limitato da argini artificiali. Le strutture esistenti coprono una superficie di circa 21.600 mq.



La riqualificazione dell'area costituisce un'opportunità per ricostruire un sistema del verde qualificato lungo il corso del Bardello, con la rinaturalizzazione delle sponde e la creazione di una fascia naturale a tutela del corso d'acqua, sistema invece l'area verso la strada con funzione più paesaggistica e con possibilità fruibili. Lo spostamento del tracciato stradale consente di migliorare l'incrocio con via Gorini, sia verso Besozzo superiore, sia verso Cocquio, e soprattutto di riqualificare l'accesso al cimitero.



Verso il centro sportivo è inoltre prevista la realizzazione di un accesso dedicato al parcheggio di prossimità, da realizzare nell'ambito AT 2, al servizio delle strutture scolastiche e dell'accesso superiore al cimitero, ed al centro sportivo.

Il PGT prevede di destinare circa 12.000 mq., comprensivi dell'area occupata dall'attuale sedime della strada statale, allo spostamento del tracciato stradale con la sistemazione degli incroci ed alla sistemazione dell'accesso al cimitero, recuperando a tal fine anche i due edifici esistenti nella zona dell'ingresso all'ex cartiera. All'interno dell'area in parte interessata dal rispetto cimiteriale, potranno essere realizzate anche eventuali servizi funzionali all'area cimiteriale.

L'area esterna al limite di rispetto cimiteriale, compresa tra il tracciato stradale esistente e quello di nuova realizzazione, contigua al tessuto edificato, per una superficie di circa 5.000 mq., potrà essere destinata ad attività commerciali ed artigianato di servizio.



Anche l'area a sud, in continuità con gli insediamenti esistenti sarà destinata al completamento insediativo residenziale, quest'area di circa 6.000 mq. conserverà una capacità edificatoria propria, derivante dalla demolizione degli edifici esistenti, mentre parte dell'area sarà destinata ad ospitare la capacità edificatoria derivata da altre aree urbane in cui gli interventi di riqualificazione prevedono la traslazione delle volumetrie esistenti o assegnate. Il PGT assegna a quest'area una capacità insediativa propria pari a 900 mq. di S.L. , di cui circa 250 mq. relativa all'abitazione esistente e 650 derivata da interventi assoggettati a meccanismi di natura perequativa, per la realizzazione di servizi o riqualificazione del tessuto urbano ritenuti strategici per l'interesse pubblico.

La superficie rimanente dell'insediamento verrà recuperata come area a verde con due differenti connotazioni. Quella in prossimità del fiume attrezzata con opportuna vegetazione costituirà una fascia di rispetto e tutela del corso d'acqua, ed interesserà una superficie di circa 10.000 mq.. Nella fascia centrale di circa 15.600 mq. la sistemazione del verde sarà invece più di natura paesaggistica e fruitiva, e all'interno dell'area potranno essere realizzate anche attrezzature e servizi pubblici e di interesse generale correlati alla fruizione dell'area.

Rispetto alla situazione attuale, in cui l'area è completamente interessata dalle strutture dell'insediamento produttivo, la riqualificazione a verde di circa 25.600 mq. deve essere considerata quale riduzione del consumo di suolo a compensazione della previsione di aree per nuovi insediamenti produttivi che il PGT prevede a completamento dei comparti edificati con tali destinazioni, ritenendo tali previsioni più idonee per localizzazione e soprattutto di maggiore valore ambientale il recupero ad una condizione di naturalità dell'area della ex cartiera in relazione al rapporto con il fiume Bardello.



L'altro comparto produttivo dismesso di interesse strategico per la riqualificazione urbano lungo il corso del fiume Bardello è l'ex copertificio Sonnino – ambito AUR 2 - ed interessa un'area di 8.200 mq. localizzato in un'area tra il centro storico di Besozzo superiore e piazza 1° Maggio, uno dei punti di riferimento del centro urbano di Besozzo inferiore. Questo complesso produttivo realizzato agli inizi del '900, rappresenta un elemento di particolare interesse paesaggistico in relazione al contesto insediativo ed ambientale circostante: alle spalle la collina di Besozzo superiore con l'edificato storico, il castello ed il faro, e di fronte il corso del Bardello con l'ampia area a verde del parco pubblico.



L'articolazione morfo-tipologica del complesso ed i caratteri costruttivi e dimensionali degli edifici, seppure necessitino importanti interventi per la messa in sicurezza e l'adeguamento in termini di qualità e di idoneità degli spazi alle esigenze del riuso, consentono di orientare la riqualificazione per funzioni di carattere pubblico di interesse generale. Il PGT persegue la riqualificazione funzionale del complesso insediativo, con particolare attenzione alla conservazione di caratteri morfo-tipologici dell'impianto urbanistico e di quelli architettonici riferiti alle valenze storiche degli edifici, finalizzata ad un riuso destinato all'insediamento di funzioni pubbliche di interesse generale, definiti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla programmazione e gestione dei servizi. Il PGT prevede, quale prima opzione, la destinazione educativa-culturale, con la creazione di un campus scolastico integrato aperto anche all'utilizzo delle strutture per funzioni integrative di natura culturale e ricreativa. Considerata la complessità dell'intervento sotto gli aspetti economico-finanziari che delle ricadute sociali, si ritiene opportuno non limitare il riuso della struttura a tale ipotesi prioritaria, ma definire in forma più generale le destinazioni ammissibili tra quelle relative alle funzioni pubbliche e/o di interesse generale, in campo sociale, socio-sanitario, ricreativo e culturale. Il recupero del complesso dovrà peraltro perseguire una migliore integrazione del



complesso con il parco pubblico antistante ed un coordinamento generale con gli altri interventi di riqualificazione corridoio fluviale del Bardello che rappresenta un elemento di connessione con valenze ambientali, paesaggistiche e fruibili del tessuto urbano della zona centrale e più in generale territoriale, in riferimento al sistema degli insediamenti urbani che collega nel percorso dal Lago di Varese al lago Maggiore.



IL PGT destina quest'area per servizi di interesse collettivo opportunamente integrate con attrezzature e spazi destinati alle attività accessorie, sempre di interesse pubblico, che permettano di fruire di parte del complesso anche indipendentemente dall'attività principale e da attività complementari (attività economiche di servizio a quelle principali) che migliorino la fruibilità complessiva. Il Piano dei servizi prevede come prima opzione la riqualificazione per la creazione di un campus scolastico destinato a raggruppare in questa zona le scuole primarie del primo ciclo (ex elementari) liberando così gli edifici che oggi ospitano questi servizi educativi per promuovere una riorganizzazione complessiva, non solo delle strutture scolastiche ma anche di altri servizi per rendere più funzionale il sistema insediativo dei servizi in termini di accessibilità e di dotazione di spazi.

Il campus potrà ospitare, oltre alle agli spazi dedicati alla didattica, anche le altre attività di servizio complementari (quali ad esempio palestra, biblioteca, auditorium, aule di informatica) che possono comunque avere una propria indipendenza funzionale per garantire un utilizzo più ampio e non limitato solo alle attività didattiche. Il campus potrà inoltre ospitare attività complementari di natura economica con la finalità di rendere il complesso maggiormente fruibile.

In relazione alle funzioni previste per quest'area l'intervento non offre opportunità insediative per la residenza e pertanto non concorre a determinare la capacità insediativa del piano per questo settore.



All'interno del tessuto urbano sono presenti altri due ambiti relativi ad insediamenti produttivi dismessi per i quali il PGT promuove una riconversione con destinazione funzionale prevalente residenziale. Ci riferiamo agli ambiti AUR 3 e AUR 4.

Il primo interessa il complesso produttivo della ex fabbrica di mangimi localizzato nel tessuto urbano della frazione di Olginasio, in un contesto residenziale tra la strada provinciale SP 50 (via Rebuschini) e la parallela interna via Solferino. L'organizzazione morfologica del complesso, unitaria e compatta, e la tipologia degli edifici risultano avulsi dal contesto residenziale circostante; il comparto risulta densamente edificato con aree libere limitate sia all'interno che lungo il perimetro con il tessuto abitativo circostante.



L'intervento di riqualificazione dovrà perseguire la coerenza funzionale privilegiando la riconversione ai fini residenziali, ed in tale ottica dovranno essere complessivamente rivista anche l'organizzazione morfotipologica, poiché la maggior parte delle strutture esistenti non risultano adattabile per tali finalità. L'insediamento occupa una superficie di 5.900 mq completamente inserita nel tessuto urbano esistente e la superficie lorda delle strutture produttive esistenti rilevata dal data base ammonta a circa 2.200 mq. Il PGT prevede il recupero della S.L. esistente con una premialità aggiuntiva del 20% della S.L. esistente per la partecipazione agli interventi di riqualificazione ambientale dell'area della ex cartiera AUR 1, per ottimizzare l'utilizzo delle risorse destinate alla realizzazione di servizi.



Il secondo è invece localizzato lungo via Diaz nel centro di Besozzo inferiore in prossimità del fiume Bardello. La condizione di dismissione dell'attività e il conseguente abbandono degli edifici rappresentano un elemento di criticità per il tessuto urbano. Seppure la collocazione e la dimensione non siano tali da costituire un'opportunità di importanza strategica per la rigenerazione urbana della zona centrale, il recupero di questo insediamento rientra tra gli obiettivi di riqualificazione del centro cittadino



L'affaccio diretto su una delle principali vie di collegamento tra il centro e le frazioni, che si innesta direttamente sulla strada provinciale che costituisce l'asse commerciale del centro urbano, rende il complesso facilmente accessibile e idoneo per l'insediamento di diverse funzioni in linea con le destinazioni che caratterizzano il tessuto circostante, ancorchè la sola destinazione residenziale possa risultare pienamente compatibile per riqualificare l'ambito dismesso. L'insediamento occupa una superficie di 2.400 mq completamente inserita nel tessuto urbano esistente e la superficie lorda delle strutture produttive esistenti rilevata dal data base ammonta a circa 1.900 mq.. Il PGT prevede il recupero della S.L. esistente con una premialità aggiuntiva del 20% della S.L. esistente per la partecipazione agli interventi di riqualificazione ambientale dell'area della ex cartiera AUR 1, per ottimizzare l'utilizzo delle risorse destinate alla realizzazione di servizi. La capacità edificatoria residenziale per la funzione residenziale non potrà superare il 75% della capacità edificatoria complessiva .





Per gli ulteriori due ambiti di riqualificazione di insediamenti dismessi, AUR 5 e AUR 6, il PGT promuove altre funzioni qualificate ed esclude la residenza, in relazione al contesto in cui risultano inseriti ed agli obiettivi strategici che il PGT persegue per tali ambiti.

L'ambito AUR 5 è localizzato lungo l'asse della SS 629 in prossimità dell'incrocio con la via Cesare Battisti, asse urbano principale di collegamento tra la superstrada ed il centro urbano, e la via Leonardo da Vinci, accesso dalla statale alla zona commerciale e produttiva. La riqualificazione dell'area persegue pertanto l'obiettivo della creazione di un complesso edificato maggiormente qualificato, sia sotto il profilo delle destinazioni funzionali sia sotto il profilo architettonico e paesaggistico, quale porta di accesso al tessuto urbano. L'accessibilità, particolarmente favorevole rende quest'area idonea a destinazioni d'uso compatibili con i grandi flussi di traffico che interessano la statale. L'intervento di riqualificazione dovrà perseguire la coerenza funzionale con il contesto circostante di un tessuto specificamente destinato ad attività economiche, produttive e commerciali, privilegiando lo sviluppo della specializzazione funzionale già in essere.

L'ambito AUR 6 è esterno al tessuto urbano consolidato e si colloca su una direttrice strategica dei flussi di traffico turistici, la SP 69, la dorsale che costeggia il lago Maggiore e che collega Sesto Calende con Luino, in prossimità dell'incrocio con l'accesso alla Bozza, zona lacustre di Besozzo. La riqualificazione dell'insediamento è pertanto finalizzata alla dotazione di strutture ricettive e di supporto alle attività turistiche, per questa fascia di territorio. Le funzioni che questo presidio può svolgere sono connesse ad un turismo itinerante, quali il ciclo-turismo, in una zona di particolare interesse per le attrattive paesaggistiche, naturalistiche e culturali.

I cinque ambiti di riqualificazione urbana interessano esclusivamente aree già edificate.

L'ambito AUR 1, la ex cartiera, è particolarmente importante anche per le strategie relative al consumo di suolo il quanto il PGT persegue per questo ambito il recupero alla naturalità di una parte consistente dell'area oggi occupata dagli edifici produttivi.

Escludendo l'ambito AUR 2 del Sonnino, destinato a servizio pubblico e collettivo, e considerando dell'ambito AUR 1 della ex cartiera, solo la parte che il piano individua ai fini di un recupero residenziale, gli insediamenti produttivi dismessi in ambito urbano per i quali il PGT prevede una riconversione che ammette la destinazione residenziale interessano una superficie edificata pari a 14.270 mq..

La capacità edificatoria che il PGT riconosce agli interventi di riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi nel contesto urbano destinati prevalentemente alla funzione residenziale o assimilata è pari complessivamente a 5.340 mq. di SL. . Di questi, 4.350 mq. sono relativi alla riconversione di edifici esistenti, mentre gli ulteriori 1.470 sono assegnati in quanto premialità correlate alla riqualificazione degli insediamenti ed al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana o trasferiti mediante meccanismi perequativi per l'attuazione del piano dei servizi.

E' opportuno peraltro sottolineare che gli ambiti AUR 3 e AUR 4 non sono esclusivamente destinati ad insediamento residenziale, ma il PGT ammette anche la riconversione per destinazioni terziarie e commerciali. Ai fini della verifica della capacità edificatoria del PGT si ritiene opportuno considerare la condizione che l'intera SL edificabile (5.340 mq.) venga interamente riconvertita per la funzione residenziale.

La capacità edificatoria complessiva di 5.340 mq. di S.L., in relazione al parametro di superficie media complessiva o cui si è fatto riferimento per il calcolo del fabbisogno primario, equivale a 35 nuovi alloggi. **Considerando il numero medio di componenti per famiglia gli abitanti teorici equivalenti sono pari a 83 unità.**



Verifica della capacità edificatoria complessiva del PGT per gli insediamenti residenziali.

Il totale della capacità edificatoria complessiva prevista dal PGT per gli insediamenti residenziali è pertanto la somma delle previsioni di piano per gli ambiti di trasformazione (AT), le aree di completamento del TUC e gli interventi di rigenerazione (AUR) che sono state descritte nei paragrafi precedenti, i cui risultati sono riassunti per maggiore chiarezza.

a) Interventi di completamento del tessuto urbano consolidato

Superficie territoriale interessata	76.520 mq.
Superficie territoriale già edificata	4.700 mq.
Aree libere edificabili interne al TUC	71.820 mq.

SL residenziale edificabile **18.492 mq.** (di cui 600 mq SL esistente)

La SL edificabile equivale (convenzionalmente) a 118 nuovi alloggi e 285 abitanti teorici

b) Ambiti di Trasformazione (parte residenziale)

Superficie territoriale interessata	50.300 mq.
Superficie territoriale già edificata	11.450 mq.
Aree libere edificabili espansione	38.850 mq.

SL residenziale edificabile **15.388 mq.**
di cui:

SL riqualificazione produttivi dismessi 7.835 mq. (6.700 mq. SL esistente)

La SL edificabile equivale (convenzionalmente) a 98 nuovi alloggi e 237 abitanti teorici

c) Ambiti di riqualificazione insediamenti produttivi dismessi (parte residenziale)

Superficie territoriale interessata	14.270 mq.
Superficie territoriale già edificata	14.270 mq.

SL residenziale edificabile **5.340 mq.**
per riconversione produttivi dismessi di cui 4.350 mq. SL esistente

La SL edificabile equivale (convenzionalmente) a 35 nuovi alloggi e 83 abitanti teorici

Gli ambiti destinati ad insediamenti residenziali interessano complessivamente una superficie territoriale pari a 141.090 mq. di cui 30.4200 (21,56% del totale delle aree edificabili) relativo ad insediamenti esistenti da riqualificare.

Gli ambiti relativi a nuove previsioni insediative interessano aree libere per una superficie complessiva di 110.670 mq. di cui 71.820 (64,90%) aree interne al TUC.

La capacità insediativa complessiva che il PGT prevede, come somma degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, per la funzione residenziale è pari a 39.220 mq. di SL. corrispondente a 250 alloggi, stimati convenzionalmente.

Rispetto alla S.L. complessiva ammessa per gli interventi a destinazione residenziale, 39.220 mq, la S.L. esistente, relativa ad insediamenti dismessi interessati da interventi di riqualificazione, ammonta a 13.175



mq., paria 34 nuovi alloggi, e corrisponde al 29,70% della S.L. complessiva che determina la capacità insediativa residenziale.

La SL che il piano prevede per la destinazione residenziale comprende anche tutte le funzioni compatibili con la funzione abitativa primaria quali: negozi di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali ed in particolare artigianato di servizio, terziario-uffici e servizi privati compatibili con la residenza, strutture turistico-ricettive complementari alla residenza, ecc...

Considerando che tali funzioni, complementari ed integrative delle funzioni abitative principali e che in un contesto quale quello del tessuto insediativo di Besozzo, rappresentano una componente significativa anche in termini di peso insediativo, possiamo stimare che una quota del 10% della superficie lorda edificabile possa essere destinato ad ospitare tali funzioni.

Possiamo altresì stimare che una quota compresa tra il 10% ed il 15% della superficie lorda edificabile possa rientrare tra le potenzialità edificatorie ammesse dal piano e che per vari motivi non venga realizzata: incertezza del mercato, indisponibilità dei proprietari di alcune aree a dare attuazione alle previsioni di piano, difficoltà tecnico-finanziarie di attuazione degli interventi di riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi, ecc.

La componente della capacità edificatoria complessiva a destinazione genericamente residenziale, funzionale a rispondere all'esigenza dei nuovi alloggi per le famiglie (funzione abitativa) possiamo pertanto procedere riducendo la SLP prevista dal PGT della quota che per frizioni di mercato non verrà realizzata, stimando una percentuale del 12,5% della SL complessiva pari a 4902 mq.

Rispetto alla **SL complessiva** di cui si prevede una effettiva attuazione, pari a 34.317 mq. la quota **destinata alle funzioni abitative** (nuovi alloggi per le famiglie residenti) possiamo stimare **sia pari a 30.885 mq.** (derivante dalla riduzione relativa al 10% destinato ad ospitare le altre funzioni complementari alla residenza) **corrispondete a circa 197 nuovi alloggi.**



7.2 PREVISIONI INSEDIATIVE E CAPACITA' EDIFICATORIA PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE

Per il settore delle attività economiche le scelte di sviluppo del PGT, in linea con gli obiettivi e le azioni strategiche indicate nei precedenti capitoli, operano più in tema di razionalizzazione e di rafforzamento del sistema insediativo esistente.

Insedimenti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi.

Ambiti	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Superficie edificabile (mq)	SI esistente (mq)	Indice (mq/mq) - Incremento (%)	Indice di perequazione / premialità (mq/mq) - Incremento (%)	SI totale edificabile (mq)	SI massima ammessa a destinazione produttiva (mq)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE/RIGENERAZIONE EDIFICABILITA' DESTINAZIONE ATTIVITA' DI PRODUZIONE BENI E SERVIZI								
ATR 5.1	Ambito dismesso di via XXV aprile (***)	4.750		2.100			2.100	2.100
AT 6	Ambito di espansione del settore produttivo in via Bocaccio	11.650	10.000		0,30	0,25	6.408	6.408
AT 7	Ambito di espansione delle attività economiche sulla SS 629 Area a parcheggio esterna - meccanismi perequativi	15.130	12.580		0,30	0,10 0,10	6.052 1.513	
AUR 1	Ambito "ex Cartiera Munksjo"	50.600	5.000				1.500	1.500
Superficie totale		31.530					13.973	8.508

Per quanto riguarda le attività produttive l'attenzione si è concentrata sulle due zone principali interessate dalla riorganizzazione e dallo sviluppo insediativo destinato a questo settore.

Nel comparto in prossimità della SS 629, tra Besozzo inferiore e Olgiasio, tutte le previsioni insediative del vigente PGT sono in fase di attuazione e non residuano aree libere destinate ad ulteriori opportunità insediative. Questo comparto è frutto della razionalizzazione che ha portato a concentrare le attività produttive industriali in questa zona del territorio comunale concentrandole in un comparto distante dalle aree residenziali, inserito in un contesto già parzialmente compromesso sotto il profilo ambientale e paesaggistico e destinato in via esclusiva a queste attività. Questo ambito rappresenta pertanto il comparto insediativo ideale per questa tipologia di attività ed è interessato da un progetto di riorganizzazione della viabilità interna e della dotazione di aree di sosta, messa in atto con la revisione degli ultimi interventi in fase di attuazione. La Variante, in linea con tale obiettivo, individua gli ulteriori interventi di razionalizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per migliorare la funzionalità del comparto e renderlo più adeguato anche rispetto alle esigenze delle attività, di grande dimensione, insediate. Riconoscendo la valenza del comparto e la possibilità che possa attrarre altre attività in sinergia con quelle già insediate è stato individuato un lotto, destinato ad ospitare nuove attività che costituisce la possibilità di sviluppo ed ampliamento delle attività insediate in un'area naturale di naturale completamento del comparto.

L'ambito AT 6, destinato alle attività produttive, interessa una superficie complessiva di 11.650 mq. di cui 10.000 destinati all'insediamento e 1.650 destinati all'ampliamento della viabilità ed ai servizi.

L'ambito ha una capacità edificatoria complessiva di 6400 mq. di S.L. di cui 2900 da acquisire mediante meccanismi perequativi derivante dalle demolizioni degli edifici produttivi e sistemazione delle aree di maggiore naturalità all'interno del comparto di riqualificazione della ex cartiera.

Gli altri due interventi di razionalizzazione e completamento delle opportunità insediative per il settore produttivo interessano invece il sistema lineare che si è sviluppato lungo la SS 629, nel tratto di via Trieste, dalla ex cartiera al confine con Gemonio. Questo sistema insediativo ospita un tessuto di attività miste di produzione beni e servizi, con la presenza di attività afferenti ai servizi logistiche ed al commercio per le merci ingombranti e per quelle di supporto alle imprese, ovvero quelle attività che per natura e consistenza delle strutture e dell'organizzazione di magazzino e di vendita, nonché per la tipologia di traffico che generano non sono idonee a convivere con gli insediamenti residenziali, non qualificandosi peraltro preminentemente quali servizi economici alla persona.

Il primo di questi interventi interessa un'area libera lungo il rettilineo tra Beverina e Gemonio. È un'area che il vigente PGT destina a insediamento produttivo ad edificazione diretta. Completa il comparto insediativo lineare a nord della statale. Il nuovo PGT conferma destinazione e possibilità edificatorie



inquadrandolo l'intervento quale ambito di trasformazione prevedendo su parte dell'area la realizzazione di un ampio parcheggio funzionale sia al nuovo insediamento che al fabbisogno pregresso degli insediamenti confinanti. L'accesso all'area dovrà essere coordinato con quello esistente dell'edificato confinante evitando l'ulteriore realizzazione di nuovi innesti sulla strada statale.

L'ambito AT 7, destinato alle attività produttive, interessa una superficie complessiva di 15.130 mq. di cui 13.000 destinati all'insediamento e 2.630 destinati ad area a verde di rispetto del Reticolo Idrico Minore e della strada statale.

La superficie esterna all'ambito individuata come area a parcheggio è pari a 6.600 mq, che dovrà essere realizzato contestualmente all'intervento come standard qualitativo in sede di attuazione dell'ambito AT 7 o acquisita ed attuata da altro soggetto mediante meccanismi perequativi.

L'ambito ha una capacità edificatoria complessiva di 6710 mq. di S.L. di cui 2170 da acquisire mediante meccanismi perequativi derivanti dalla realizzazione e cessione dell'area a parcheggio confinante o (per circa 660 mq.) dalle partecipazioni alle demolizioni degli edifici produttivi e sistemazione delle aree di maggiore naturalità all'interno del comparto di riqualificazione della ex cartiera.

Come abbiamo avuto già modo di dire l'intervento interessa un'area agricola la cui trasformazione era però già prevista dal vigente PGT e si connota quale completamento del sistema insediativo esistente.

Il secondo di questi interventi, previsto lungo la SS 629, è localizzato all'incrocio tra via Trieste, Via Marconi e via Gorini e riguarda la riqualificazione di parte dell'insediamento dismesso della ex cartiera.

L'ambito AUR 1 interessa una superficie complessiva di 50.600 mq., di cui 49.000 mq. relativi al comparto produttivo esistente e altri 1.600 al sedime attuale della strada statale che il PGT prevede di traslare per migliorarne le condizioni di percorrenza e di sicurezza rispetto agli incroci con la viabilità comunale e migliorare nel contempo l'accessibilità al cimitero.

Di questo complesso insediativo una parte consistente è destinata al recupero ambientale ecologico e fruitivo, demolendo gli edifici e riconvertendo le aree a verde, a tutela e qualificazione del corso del fiume Bardello e quale verde di valenza paesaggistica e di uso ricreativo.

L'area centrale ad ovest, in corrispondenza del cimitero è destinata ad ospitare attrezzature e servizi pubblici, recuperando gli edifici esistenti e riqualificandoli quali strutture di supporto da un lato per l'accesso all'area cimiteriale dall'altro per la fruizione dell'area recuperata a verde ricreativo. All'estremo sud dell'area l'intervento di riqualificazione prevede un ambito destinato agli insediamenti residenziali, mentre a nord tra la zona cimiteriale e l'incrocio con via Gorini, da riqualificare mediante la creazione di una rotatoria, una parte del comparto edificato verrà riconvertita per ospitare attività economiche, in parte di legate alla produzione di beni e servizi ed in parte commerciale.

Questa parte del comparto di rigenerazione, compreso tra il nuovo tracciato della SS 629 e quello attuale, ha una superficie stimata in 5.000 mq. , che dovrà essere verificata alla luce del master plan generale sulla scorta delle valutazioni relative alla parte di edifici da conservare e riconvertire.

Qualora gli edifici esistenti non siano ritenuti idonei alla riconversione e non sia riconosciuta una valenza storico architettonica tale da comportarne la conservazione, sarà possibile procedere con un intervento di sostituzione edilizia per migliorare complessivamente l'aspetto paesaggistico dell'area rispetto alla collina retrostante ed al fiume Bardello. L'edificazione ammessa è pari a 3.000 mq, di questi l'eventuale insediamento di attività commerciali non potrà essere maggiore di 1.500 mq. di S.L.

La superficie coperta degli edifici esistenti che costituiscono il comparto produttivo è pari 21.653 mq.

L'ambito a sud destinato alla riqualificazione residenziale prevede una capacità edificatoria di 900 mq. In quello a nord destinato alle attività economiche la capacità edificatoria ammessa è pari a 3.000 mq.

Considerando che altri 6.000 mq. saranno destinati alla riconversione degli edifici per le attrezzature e le attività pubbliche e di interesse collettivo al servizio dell'area a verde di fruizione e del cimitero, possiamo considerare che la superficie degli edifici destinati ad essere demoliti sia pari a 11.700 mq. Di questa il PGT prevede un parziale recupero mediante meccanismi perequativi, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi nell'ambito AT 6 (per 2.900 mq.) e AT 7 (per 660 mq.).



La S.L. esistente nel comparto delle ex cartiera viene pertanto in parte recuperata e riconvertita all'interno del comparto di rigenerazione AUR 1, ed in parte traslata per 3.500 mq. circa, nelle altre aree destinate ad ospitare insediamenti produttivi.

La S.L. che il PGT assegna ai due ambiti AT 6 e AT 7 per nuovi insediamenti produttivi è pari a 13.110 mq. cui si aggiungono 3.000 mq. di riqualificazione prevista all'interno dell'ambito AUR 1 ex cartiera.

Rispetto ai 13.110 mq. di nuova edificazione previsti 3.500 derivano dalla traslazione mediante meccanismi perequativi a seguito di demolizione della S.L. esistente nell'ambito della ex cartiera per interventi finalizzati a recuperare aree a verde.

Dobbiamo però considerare che a fronte di una nuova edificazione prevista negli ambiti AT 6 e AT 7 di circa 9.600 mq. di S.L. (al netto, pertanto, della quota interessata dal trasferimento con meccanismi perequativi), nell'ambito di rigenerazione della ex cartiera è prevista la demolizione di circa 8.000 mq. di S.L., che non sono oggetto di recupero o trasferimento.

Per il settore produttivo il PGT opera, pertanto, con un incremento minimo delle possibilità edificatorie rispetto alla S.L. oggi esistente destinata a queste attività (considerando come tale anche la S.L. della ex cartiere che potrebbe essere recuperata e viene invece demolita.)

Ai fini del bilancio della dotazione di capacità edificatoria prevista dal PGT per le attività economico-produttive possiamo considerare che rispetto ai 16.100 mq. di S.L. ammessi la quota relativa all'offerta di nuova S.L. sia 1.600 mq. mentre i restanti 14.500 sia frutto di recupero e riconversione e traslazione (con meccanismi perequativi o in forza di demolizione che compensa la quota di nuova edificazione prevista su altri comparti).

La compensazione tra la superficie degli edifici esistenti demoliti e quella di nuova costruzione in aree libere è peraltro sostenibile anche in relazione alla tipologia di intervento che prevede che le aree interessate dalla demolizione degli edifici produttivi esistenti siano recuperate quali aree a verde libere da edificazione. La superficie che il PGT prevede di recuperare a verde nell'ambito della ex cartiera è pari a 25.000 mq. mentre le aree destinate ad ospitare i nuovi insediamenti sono di poco superiori a 27.000 mq. di cui peraltro l'area di maggiori dimensioni è già edificabile nel vigente PGT.

La capacità edificatoria che il PGT riconosce per le aree destinate agli insediamenti per le funzioni di produzione beni e servizi (escluso il commerciale) è pari complessivamente a circa 14.000 mq. di SL.

Due ambiti in (AT 5.1 e AUR 1) interessano interventi di riqualificazione in cui la S.L. ammesse per le destinazioni produttive è già ad oggi esistente seppure non più in attività, per una superficie edificabile pari a 3.600 mq.

Per la superficie edificabile negli altri due ambiti bisogna considerare che a fronte di questa nuova edificazione all'interno dell'ambito AUR 1 viene demolita una parte significativa di edifici esistenti a destinazione produttiva per una superficie quasi pari a quella edificabile negli ambiti AT 6 e AT 7, che peraltro concorrono anche economicamente agli interventi di demolizione e riqualificazione dell'area a verde naturale nell'ambito AUR 1.

**Insediamiati destinati alle attività dei servizi economici e commerciali.**

Le politiche insediative per le attività commerciali e per i servizi privati terziari sono rivolte al consolidamento del sistema esistente, prevalentemente concentrato lungo l'asse via Roncari e via XXV Aprile e nelle altre vie adiacenti del centro di Besozzo inferiore, oltre ad alcune aree strategiche quali l'ingresso della SS. 629 nell'ambito urbano. La vigente legislazione regionale ammette l'insediamento di esercizi di vicinato, attività di ristorazione, artigianato di servizio e servizi privati alla persona in tutte le zone in cui il PGT prevede la destinazione residenziale. Il piano riconosce la validità di tale indirizzo finalizzato in particolare a perseguire la riqualificazione del centro storico di Besozzo superiore e dei nuclei centrali delle frazioni.

Il Piano privilegia l'insediamento delle medie strutture di vendita e la concentrazione di un insieme di funzioni economiche di servizio privato alla persona nelle aree di riqualificazione urbana, quelle relative agli insediamenti produttivi dismessi, che sono perlopiù localizzate nel centro urbano.

In relazione alle caratteristiche insediative ad all'articolazione degli interventi gli insediamenti dismessi concorrono alla realizzazione degli obiettivi di rigenerazione del tessuto urbano sia quali ambiti di trasformazione, per le aree in cui la rigenerazione prevede il coinvolgimento anche di aree libere da edificazione, sia quali ambiti più prettamente destinati al recupero funzionale ed insediativo limitato alle aree interne al tessuto urbano consolidato.

Ambiti	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Superficie edificabile (mq)	SI esistente (mq)	Indice (mq/mq) - Incremento (%)	Indice di perequazione / premialità (mq/mq) - Incremento (%)	SI totale edificabile (mq)	SI massima ammessa a destinazione commerciale (MSV) (mq)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE/RIGENERAZIONE CON PREVISIONE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI MSV								
ATR 4.1	Ambito di via Monteggia	6.700		4.000	20%	20%	5.600	1.500
ATR 5.1	Ambito dismesso di via XXV aprile (***)	4.750		2.100			2.100	400
AUR 1	Ambito "ex Cartiera Munksjo"	50.600	5.000				1.500	1.500
AUR 3	Ambito "ex FA.MA."	5.870	5.870	2.200	20%		2.640	440
AUR 4	Ambito produttivo dismesso di via Diaz	2.400	2.400	1.900	20%		2.280	480
AUR 5	Ambito commerciale di via Leonardo da Vinci	3.350	3.350	450	0,20	0,15	1.173	1.173
Superficie totale		11.450					1.500	1.900

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione sono due i comparti relativi ad insediamenti produttivi dismessi in cui il PGT prevede una riqualificazione funzionale che privilegia l'insediamento di attività commerciali e di servizio privato.

Nella zona centrale l'ambito AT 4 prevede la riqualificazione di un insediamento dismesso, lungo l'asse commerciale, di via XXV Aprile. Il recupero di quest'area è funzionale al rafforzamento dell'asse che ospita le attività economiche, sia mediante l'insediamento di attività qualificate rispetto al contesto, oltre alla residenza, sia per l'implementazione della dotazione di parcheggi, consolidando l'attuale utilizzo temporaneo dell'area. È proprio al comparto di intervento per il recupero dell'insediamento produttivo dismesso che il PGT assegna le funzioni qualificanti. Su quest'area di circa 6.700 mq. sono presenti edifici con una S.L. esistente di circa 4.000 mq. Il PGT riconosce a questo ambito una premialità complessiva per il raggiungimento degli obiettivi di piano: la riqualificazione ambientale del fondovalle in cui scorre il fiume Bardello e la cessione di un'area attrezzata a parcheggio pubblico per una superficie non inferiore a 2.700 mq. finalizzata al fabbisogno indotto dalle nuove funzioni insediabili e da quello pregresso relativo agli insediamenti commerciali circostanti. La superficie edificabile sarà pari a 5600 mq. che dovrà ospitare un mix funzionale. Saranno ammesse attività terziarie (servizi privati) per una max del 40% della superficie edificabile, e di queste le attività commerciali non potranno superare il 20% della superficie edificabile. La S.L. destinata alle attività terziarie non potrà essere superiore a 2240 mq., di questi le attività commerciali non potranno superare 1.500 mq. di S.L.



In prossimità dell'ambito AT 4 è presente un altro insediamento produttivo dismesso per il quale il PGT promuove il recupero con una riqualificazione funzionale che prevede attività economiche, commerciali e servizi privati, similari a quelle previste nell'ambito AT 4. L'insediamento occupa una superficie di 2.400 mq completamente inserita nel tessuto urbano esistente e la superficie lorda delle strutture produttive esistenti rilevata dal data base ammonta a circa 1.900 mq. Il PGT prevede il recupero della S.L. esistente con una premialità aggiuntiva del 20% della S.L. esistente per la partecipazione agli interventi di riqualificazione ambientale dell'area della ex cartiera AUR 1, per ottimizzare l'utilizzo delle risorse destinate alla realizzazione di servizi. La S.L. ammessa per le attività commerciali non potrà essere superiore al 30% (680 mq.) in caso di insediamento di una MSV la S.L. non potrà essere superiore a 480 mq.

Nella verifica del dimensionamento del PGT la capacità insediativa ammessa nell'intervento di questo insediamento è stata considerata per la sua quota massima quale destinazione residenziale.

Tra gli insediamenti dismessi interessati dal recupero funzionale improntato sull'insediamento di attività economiche di servizio e commerciali si devono annoverare due ambiti particolari.

L'ambito di trasformazione AT 5 relativo ad un insediamento dismesso costituito da una serie di edifici di natura mista, parte residenziale e parte produttivo artigianale, localizzati in prossimità della stazione sul lato opposto della linea ferroviaria. La vicinanza alla linea ferroviaria, con cui l'insediamento confina determina peraltro una situazione non favorevole per il recupero degli insediamenti ai fini residenziali. Si è pertanto ritenuto opportuno promuovere una significativa traslazione della capacità edificatoria derivante dal recupero, mediante sostituzione edilizia, del complesso insediativo esistente. Nell'area attualmente occupata dall'insediamento esistente il PGT prevede di ricostruire una quota contenuta di SL., destinato ad attività per la produzione di beni e servizi, comprese le funzioni commerciali, che si qualificano per la prossimità al nodo ferroviario, pur non essendo direttamente accessibili dalla stazione. La S.L. del complesso esistente è pari a 2100 mq.. Il PGT prevede la traslazione di una capacità edificatoria non inferiore a 1.000 mq. e non superiore a 1.500 mq. Nell'area si potrà pertanto ricostruire una struttura, per attività con un mix funzionale di attività produttive e terziarie/commerciali per una S.L. non superiore a 1.100 mq., di cui la S.L. commerciale non potrà superare 400 mq.

L'ambito di rigenerazione AUR 5 localizzato lungo l'asse della SS 629 in prossimità dell'incrocio con la via Cesare Battisti, che collega la zona commerciale e produttiva. La riqualificazione dell'area persegue pertanto l'obiettivo della creazione di un complesso edificato maggiormente qualificato, sia sotto il profilo delle destinazioni funzionali sia sotto il profilo architettonico e paesaggistico, quale porta di accesso al tessuto urbano. L'intervento di riqualificazione dovrà perseguire la coerenza funzionale con il contesto circostante di un tessuto specificamente destinato ad attività economiche, commerciali. L'area interessata ha una superficie territoriale pari a 3.350 mq., la S.L. del complesso esistente è pari a 450 mq. Il PGT prevede la possibilità di ampliare tale superficie richiedendo quale standard qualitativo la partecipazione economica alla realizzazione della rotatoria in sostituzione dell'incrocio semaforico esistente. Nell'Area sono ammesse destinazioni terziarie direzionali e commerciali per una S.L. pari a 1175 mq.

La capacità edificatoria che il PGT riconosce per l'insediamento di funzioni commerciali (Medie strutture di vendita) è pari complessivamente a 5.500 mq. di SL.

Il PGT non individua nuove aree libere destinate all'insediamento di tali attività ma valorizza la funzione commerciale a complemento delle altre funzioni negli interventi di riqualificazione degli insediamenti dismessi, con l'unica eccezione dell'ambito AUR 5 di via Leonardo da Vinci in cui la capacità edificatoria ammessa consegue l'ampliamento della struttura commerciale e di servizi esistente.

La S.L. ammessa per l'edificazione destinata ad ospitare le attività commerciali deriva pertanto dalle superfici esistenti degli insediamenti dismessi e dalle premialità previste dalla legislazione regionale per la riqualificazione degli insediamenti e la rigenerazione del tessuto urbano. L'intera S.L. ammessa dal PGT per le funzioni commerciali è pertanto riferibile agli interventi di rigenerazione.



Insedimenti destinati alle funzioni ricettive.

L'ambito AUR 6 è esterno al tessuto urbano consolidato e si colloca su una direttrice strategica dei flussi di traffico turistici, la SP 69, la dorsale che costeggia il lago Maggiore e che collega Sesto Calende con Luino, in prossimità dell'incrocio con l'accesso alla Bozza, zona lacustre di Besozzo. La riqualificazione dell'insediamento è pertanto finalizzata alla dotazione di strutture ricettive e di supporto alle attività turistiche, per questa fascia di territorio. Le funzioni che questo presidio può svolgere sono connesse ad un turismo itinerante, quali il ciclo-turismo, in una zona di particolare interesse per le attrattive paesaggistiche, naturalistiche e culturali.

La capacità edificatoria che il PGT riconosce all'ambito di riqualificazione AUR 6 per la realizzazione di una struttura ricettiva è pari a 723 mq. di S.L., di cui 310 relativi alla struttura produttiva esistente dismessa. Anche per questa destinazione il PGT opera attraverso la riqualificazione di un insediamento produttivo dismesso, isolato rispetto al TUC ma prossimo alla zona del lago e direttamente servito dalla direttrice provinciale che costeggia il Lago Maggiore.

Le premialità assegnate in ermini di incremento della capacità edificatoria sono finalizzate alla partecipazione economica alla realizzazione degli interventi per la connessione dalla rete ciclabile urbana con quella sovracomunale.

L'area sarà dotata dei servizi funzionali all'insediamento sia per l'edificio a destinazione ricettiva sia per le aree scoperte attrezzate e custodite destinate ai camper.



Verifica della capacità edificatoria complessiva del PGT per gli insediamenti delle attività economiche.

Il totale della capacità edificatoria complessiva prevista dal PGT per le attività produttive, terziarie e commerciali che interessano gli ambiti di trasformazione (AT) e gli interventi di rigenerazione (AUR) che sono state descritte nei paragrafi precedenti, sono riassunti per maggiore chiarezza.

a) Interventi destinati alle attività di produzione beni e servizi

Superficie territoriale edificabile	32.330 mq.
Superficie territoriale già edificata	9.750 mq. (ambiti di rigenerazione)
Aree libere espansione	22.580 mq.
SL ammessa per attività produttive	16.575 mq.
di cui:	
SL riqualificazione produttivi dismessi	2.500 mq. (cui si sommano 3.760 perequativi da AUR 1)

b) Interventi destinati alle attività terziario/commerciali

Superficie territoriale interessata	28.070 mq. (ambiti di riqualificazione con mix funzionale)
Superficie territoriale già edificata	28.070 mq.
SL ammessa per funzioni commerciali	5.495 mq.
di cui:	
SL riqualificazione produttivi dismessi	4.320 mq. (cui si sommano 450 mq. esistenti AUR 5)

c) Interventi destinati alle attività ricettive

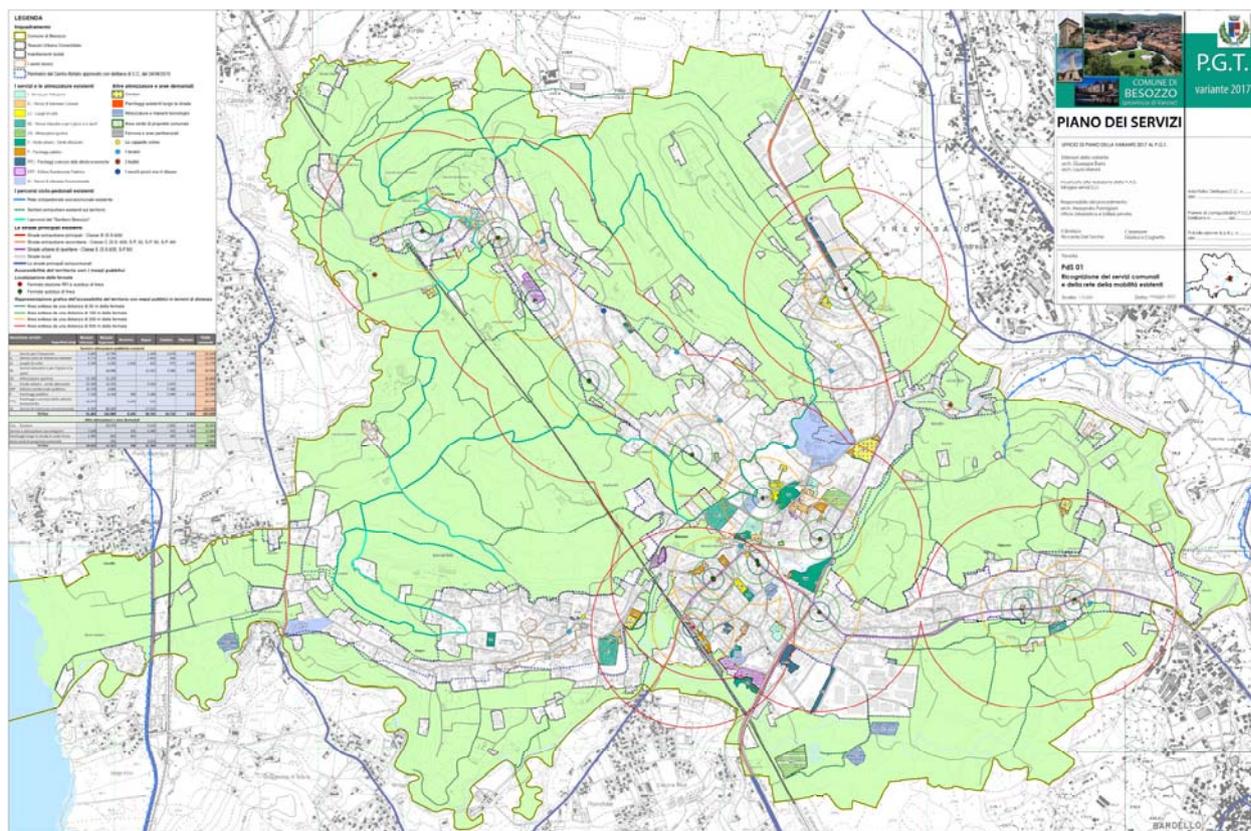
Superficie territoriale interessata	3.300 mq.
Superficie territoriale già edificata	3.300 mq.
SL ammessa per funzioni ricettive	725 mq.
per riconversione produttivi dismessi di cui	310 mq. SL esistente



7.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Il Piano dei Servizi comprende una puntuale ricognizione dei servizi esistenti che individua per tipologia e per localizzazione territoriale la dotazione delle strutture e delle aree destinate a servizi pubblici o convenzionati per la popolazione o per le attività del territorio.

La ricognizione dei servizi esistenti è declinata nell'elaborato PdS 7 a "Schede dei servizi esistenti" in cui per ogni area o struttura sono definite la consistenza dimensionale, le caratteristiche funzionali, il grado di accessibilità. La situazione localizzativa è peraltro rappresentata nell'elaborato PdS 1 "Ricognizione dei servizi e della rete di mobilità esistenti" in cui si individuano per alcune tipologie di servizi in base ad un raggio di prossimità pedonale le aree di riferimento.



PdS 1 – Pianificazione generale dei servizi e classificazione della viabilità

La dotazione territoriale complessiva delle aree e delle strutture che svolgono attività di servizio pubblico per la popolazione residente è riassunta in una tabella allegata all'elaborato grafico che riassume, in relazione alla tipologia ed anche per località la superficie complessiva dei servizi esistenti (misurato in termini di superficie delle aree che li ospitano e non parametrata per dimensione delle strutture.).

Per quanto riguarda alcune tipologie di servizi non è così scontato determinare il rapporto parametrico tra la dimensione delle strutture e gli abitanti poiché essendo Besozzo un polo di riferimento per i comuni limitrofi ed essendo presenti nel territorio strutture private che hanno un bacino d'utenza sovracomunale non risulta immediato individuare la dotazione effettiva riferita all'utenza residente nel territorio comunale. Questa valutazione vale in particolare per le strutture scolastiche che nel caso delle strutture pubbliche sono inserite in un sistema di riferimento (Istituto comprensivo) che travalica i confini comunali, ed oltre a ciò si deve considerare la presenza di strutture scolastiche private che si rivolgono ad un bacino d'utenza in cui gli abitanti del comune sono spesso una parte limitata.



Comune di Besozzo

Descrizione servizio	Superficie (mq)	Besozzo Inferiore	Besozzo Superiore	Beverina	Bogno	Cardana	Olginasio	Totale comunale
Servizi e attrezzature pubbliche esistenti								
I Servizi per l'istruzione		5.605	13.790		1.290	2.670	1.795	25.150
IC Servizi civici di interesse comune		4.775	8.330		1.645	300		15.050
LC Luoghi di culto		2.335	5.185	1.620	625	975	1.030	11.770
SE Servizi educativi e per il gioco e lo sport			16.090		12.325	2.380	3.910	34.705
GS Attrezzature sportive		15.350	11.250					26.600
V Verde urbano - verde attrezzato		21.920	12.335		2.550	1.035		37.840
ERP Edilizia residenziale pubblica		14.370	3.060			7.360		24.790
P Parcheggi pubblici		7.520	6.140	490	2.280	1.990	2.110	20.530
PPC Parcheggi a servizio delle attività economiche		13.375		6.235	535			20.145
IG Servizi di interesse sovracomunale		6.355	86.620		17.515			110.490
TOTALI		91.605	162.800	8.345	38.765	16.710	8.845	327.070
Altre attrezzature e aree demaniali								
Cim Cimiteri			10.470		3.110	1.965	2.460	18.005
Servizi e attrezzature tecnologiche		7.630		335	6.380	455	8.260	23.060
Parcheggi lungo la strada in sede mista		2.405	660	365		305	255	3.990
Aree verdi di proprietà comunale			395		3.070			3.465
TOTALI		10.035	11.525	700	12.560	2.725	10.975	48.520

Ci limiteremo in questa fase ad una valutazione generale della dotazione di servizi, demandando le valutazioni più approfondite al Piano dei Servizi, riepilogano puntualmente gli elementi quantitativi della dotazione attuale e di quella prevista dal PGT in relazione al fabbisogno insorgente per la capacità insediativa aggiuntiva che il PGT prevede, nel rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici stabilito dalla LR 12/05.

**I. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE**

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
1	Scuola materna Pietro del Torchio	1.835
2	Scuola materna Angelo Attilio Quaglia	820
3	Scuola primaria Margherita Quaglia	660
4	Scuola per l'infanzia e scuola primaria Giovanni Pascoli	5.605
5	Scuola primaria di via Mazzini	2.445
6	Scuola secondaria Adamoli con palestra comunale	9.020
7	Scuola per l'infanzia G. W. Vasconi	2.325
8	Nido d'infanzia Primi Passi (ex Asilo G. Carducci)	835
Superficie complessiva		23.545

Le strutture destinate ai servizi per l'istruzione indicati nella tabella non considerano l'offerta complessiva per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado presenti nel territorio comunale; comprendono comunque sia per i nidi e le materne sia le scuole pubbliche che quelle private convenzionate.

Le scuole materne sono presenti in quattro delle sei frazioni in cui si articola il comune la superficie delle aree che ospitano queste strutture è pari a circa 5600 mq., non considerando la Pascoli il cui istituto ospita anche la primaria.

La scuola primaria di primo grado si articola invece su tre plessi ed è presente nelle due frazioni principali e a Bogno. La superficie complessiva è pari a 8.715 mq.

La secondaria di primo grado è invece concentrata in un unico plesso, che fa parte di un istituto comprensivo che comprende altre due strutture in comuni limitrofi. La scuola e la palestra comunale che è parte dell'istituto sono localizzati a Besozzo superiore in un'area di 9.000 mq..

Tra le strutture al servizio dell'istruzione è stata considerata anche la scuola di musica che trova spazio nell'edificio della ex scuola primaria di Olginasio, che svolge un ruolo educativo ma che non rientra tra i servizi per l'istruzione del percorso scolastico obbligatorio o di particolare interesse per le famiglie.

Le scuole materne sono presenti in quattro delle sei frazioni in cui si articola il comune la superficie delle aree che ospitano queste strutture è pari a circa 5600 mq., non considerando la Pascoli il cui istituto ospita anche la primaria.

Se consideriamo la dotazione di servizi per l'istruzione rispetto alla popolazione generale al 2020 (8.967 abitanti) escludendo la scuola di musica la dotazione pro capite in termini di superficie è pari a 2,62 mq. per abitante. Se consideriamo la popolazione tra 0-14 anni, che al 2020 è pari a 1457 abitanti, la dotazione teorica di aree per utente residente è pari a 16,15 mq.

**IC. SERVIZI CIVICI DI INTERESSE COMUNE**

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
01	Municipio	4.935
02	Stazione ferroviaria ed aree esterne	1.465
03	Ufficio postale	985
04	Centro di promozione sociale Divers'Età	395
05	Sede Croce Rossa Italiana – SOS dei 7 laghi	70
06	Sede Associazione Alpini di Bogno	1.645
07	Cinema Teatro Duse	1.055
08	Sede Associazione Alpini di Cardana	300
09	Scuola civica di musica	1795
10	Edicola LIA e area a verde	465
12	Sede associazioni servizi alla persona (ex CFP)	465
Superficie complessiva		14.240

Le strutture che ospitano i servizi di interesse comune sono prevalentemente distribuite nei due centri principali. A Besozzo superiore il Municipio rappresenta l'elemento di maggiore rilievo, ed accorpa nello stesso complesso di edifici anche altri servizi quali la posta, la biblioteca. Mentre un secondo edificio postale è presente nel centro urbano inferiore. La sala polivalente del cinema teatro Duse, una delle sale cinematografiche storiche del territorio, riqualificata di recente, rappresenta il punto di riferimento per le attività culturali oltre che una sala disponibile per congressi.

Nelle frazioni di Bogno e Cardana sono invece presenti le sedi delle associazioni Alpini, una ospitata in una struttura comunale, l'altra nei locali prossimi alla struttura dell'oratorio, messi a disposizione dalla curia. Il faro, monumento ai caduti, e la scalinata rappresentano uno dei punti di riferimento strategici per la struttura urbana di Besozzo sia per la sua rappresentatività sia quale unico percorso pedonale che collega il centro storico di Besozzo superiore con la Piazza I Maggio, di Besozzo Inferiore.

Le aree che ospitano questi servizi interessano una superficie complessiva di 14.240 mq. che comporta una dotazione pro-capite di 1,59 mq.

LC. LUOGHI DI CULTO

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
01	Chiesa prepositurale dei Santi Alessandro e Tiburzio e casa parrocchiale	2.295
02	Chiesa di San Nicone e Via Crucis	1.215
03	Chiesa di Sant'Antonio Abate	70
04	Chiesa di Sant'Anna	1.730
05	Chiesa di S. Martino Vescovo	740
06	Chiesa di San Vito martire	750
07	Chiesa della Natività di Maria	60
08	Chiesa di San Carlo	235
09	Chiesa di San Brizio	690
10	Sala del Regno	1.620
Superficie complessiva luoghi di culto		9.405
Superficie aree edifici accessori (residenza- parrocchiali ecc..)		3.535



Gli edifici di culto sono presenti in numero significativo nel territorio comunale e buona parte delle chiese oltre a rappresentare un punto di riferimento per la comunità rappresentano elementi di interesse culturale e paesaggistico in quanto pregevoli architetture delle diverse epoche storiche testimonianza dell'articolazione del sistema insediativo e del suo progressivo sviluppo.

Le aree che ospitano gli edifici di culto comprensivi delle strutture correlate che ospitano la casa parrocchiale o edifici destinati ad altre attrezzature di natura residenziale, assistenziale, ricettiva ecc..., complementari alle attività del culto, una superficie complessiva di 12.940 mq. che comporta una dotazione pro-capite di 1,44 mq.

SE. SERVIZI EDUCATIVI E PER IL GIOCO E LO SPORT

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
01	Oratorio Cà Marchetta	13.830
02	Oratorio di Cardana	1.460
03	Oratorio di Bogno	11.850
04	Oratorio di Olginasio	3.910
Superficie complessiva		31.050

A Besozzo superiore e nelle tre frazioni di Bogno, Cardana ed Olginasio, gli edifici di culto sono affiancati dalle strutture socio-educative degli oratori, che comprendono oltre alle aree attrezzate per il gioco anche edifici destinati a varie attività.

Le aree che ospitano questi servizi interessano una superficie complessiva di 31.050 mq. che comporta una dotazione pro-capite di 3,46 mq.

Il verde urbano destinato, giardini pubblici e parchi gioco, costituisce insieme agli impianti sportivi la parte di servizi dedicata alle attività ludico-ricreative, e in alcuni casi la dimensione delle aree verdi e la prossimità con elementi importanti della rete ecologica, quali il fiume Bardello, connota queste aree in ambito urbano sotto un profilo ecologico ed ambientale.

GS. ATTREZZATURE SPORTIVE

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
1	Campo sportivo Cavalier Sergio Marvelli	10.115
2	Campo tennis Club Paradiso	1.135
Superficie complessiva		11.250

V. VERDE URBANO – VERDE ATTREZZATO

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
01	Parco del Torrino di Bogno	2.550
02	Parco di via Milano	14.110
03	Parco Cios	9.200
04	Area verde di via Ari Masserano	3.620
05	Area verde retrostante alla chiesa di Sant'Anna	1.835
06	Parco giochi di via Pergolesi	1.325
07	Area verde di via Trento	920
08	Orti urbani (scuola media e via Pergolesi)	7.250
Superficie complessiva		40.810



Per la verifica dei servizi escluderemo dalla dotazione il centro natatorio in quanto trattasi di una struttura privata che offre un servizio di natura economica.

La dotazione delle aree a verde ricreativo e sportivo, che interessano una superficie complessiva di 52.060 mq è pari a 5,80 mq pro-capite che sommata alle strutture sportivo-ricreative degli oratori porta ad una dotazione di 9,26 mq per abitante.

In un territorio così articolato e con una presenza molto significativa di attività economiche nell'area centrale le aree di sosta rappresentano un servizio fondamentale per la popolazione, sia per accedere ai servizi pubblici ed alle attività terziarie e commerciali sia per il funzionamento generale del tessuto residenziale.

La superficie complessiva delle aree a parcheggio in sede propria, prevalentemente funzionali all'accessibilità alle strutture pubbliche è pari a 22.330 mq, cui si aggiungono altri 4.000 mq di aree a parcheggio pubblico delimitate a bordo strada.

La dotazione di parcheggi pubblici è pari a 2,93 mq pro-capite.

Sommando la dotazione di queste principali tipologie di servizi pubblici, che a livello urbano rappresentano gli elementi di maggiore interesse pubblico per la popolazione residente, si raggiunge una dotazione per abitante pari a 18,86 mq., per una superficie complessiva delle aree che ospitano questi servizi pari a 160.165 mq.

Valutando altre tipologie di servizi meno comuni, ma che costituiscono comunque un'offerta in termini di servizi pubblici per alcune tipologie di utenti, bisogna peraltro considerare la presenza di un patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica per complessivi 24.790 mq.

IG. SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
1	Stazione ferroviaria	605
2	Comando dei Carabinieri	755
3	Casa Sacro Cuore - scuola dell'infanzia e primaria e convento	17.515
4	Casa di riposo Giuseppe e Giuliana Ronzoni	11.825
5	Istituto Rosetum	74.795
6	Istituto professionale C.F.P. di via Mazzini	1.595
7	Distretto sanitario	3.575
8	Padaniassistenza	1.020
Superficie complessiva		111.685

Oltre ai servizi di livello comunale Besozzo ospita un significativo numero di strutture pubbliche o private di interesse collettivo che rientrano tra i servizi di interesse generale o sovracomunale, sia di natura socio-assistenziale o sanitario, che di natura scolastico-educativo o destinate alla sicurezza.

Queste strutture svolgono un servizio per il distretto sovracomunale cui fanno riferimento ma anche per la popolazione residente a Besozzo. In termini generali la dotazione pro-capite è da riferire alla popolazione del distretto, ma insieme a queste strutture presenti nel territorio comunale si deve sommare l'offerta delle altre strutture presenti negli altri comuni del distretto.

**P. PARCHEGGI PUBBLICI**

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
01	Parcheggio di via Pasubio	205
02	Parcheggio di via Pergolesi	345
03	Parcheggio di via Monfrini	110
04	Parcheggio di via Monfrini	320
05	Parcheggio di via Mazzini	420
06	Parcheggio di Piazza Garibaldi	145
07	Parcheggio di via Roncari	635
08	Parcheggio di via Cavour	370
09	Parcheggio di via Bertolotti	515
10	Parcheggio di via San Francesco	405
11	Parcheggio di via De Amicis	2.120
12	Parcheggio di via XXV Aprile n. 2	1.630
13	Parcheggio del Municipio - via De Amicis	350
14	Parcheggio di piazza de Gasperi	510
15	Parcheggio cimitero di Cardana	605
16	Parcheggio Teatro Duse	1.830
17	Parcheggio e area verde Cimitero di Besozzo	905
18	Parcheggio e area verde Cimitero di Besozzo	1.200
19	Parcheggio di via Stocchetti	490
20	Parcheggio di via Masserano	180
21	Parcheggio di via Chiavenna	100
22	Parcheggio di via Chiavenna	90
23	Parcheggio di via Beolchi n. 22	195
24	Parcheggio di via Rebuschini	390
25	Parcheggio di via Rebuschini - via Case Basse	560
26	Parcheggio del cimitero di Olginasio	970
27	Parcheggio di via Rebuschini	300
28	Parcheggio di via Bertolotti	100
29	Parcheggio di via Marconi	750
30	Parcheggio di via Puccini	155
31	Parcheggio piazza monumento di Bogno	135
32	Parcheggio Chiesa di Cardana	245
33	Parcheggio cimitero di Bogno	1.965
34	Parcheggio di via Zangrilli	1.920
35	Parcheggio di via Puccini	510
36	Parcheggio di via Puccini (retro supermercato)	590
37	Parcheggio di via Trento	335
Superficie complessiva		22.600



La Variante prevede, con l'attuazione degli interventi per gli insediamenti residenziali e ricettivi un incremento della popolazione teorica insediabile e di quella fluttuante legata all'offerta di ricettività turistica e connessa alle attività economiche, pari a 625 abitanti teorici, con una crescita stimata che porterebbe la popolazione a raggiungere i 9592 abitanti.

Servizi e attrezzature pubbliche in progetto								
I	Servizi per l'istruzione		12.445					12.445
IC	Servizi civici di interesse comune	1.000	5.500					6.500
GS	Attrezzature sportive					5.800		5.800
V	Verde urbano - verde attrezzato		12.120		6.965	695		19.780
P	Parcheggi pubblici	2.845	1.095	1.055	2.985			7.980
PPC	Parcheggi a servizio delle attività economiche			6.625			1.735	8.360
IG	Servizi di interesse sovracomunale	400						400
TOTALI		4.245	31.160	7.680	9.950	6.495	1.735	61.265

Il nuovo PGT prevede di realizzare nuovi servizi ed attrezzature pubbliche di livello comunale destinate agli abitanti per una superficie complessiva di 72.550 mq., e 11.050 mq. destinati ad attrezzature al servizio delle attività produttive.

Con la realizzazione dei nuovi servizi previsti dalla Variante la dotazione complessiva di aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della popolazione residente e fluttuante raggiunge 232.715 mq. e di conseguenza la dotazione media pro capite (rapportata agli abitanti insediabili teorici in funzione della capacità insediativa complessiva del piano) raggiunge i **24,26** mq. per abitante, senza peraltro considerare la parte di servizi di interesse sovracomunale, tra cui in particolare le scuole, cui accedono anche gli abitanti di Besozzo.



8 PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE

La variante di PGT fa ricorso agli strumenti della perequazione e dell'incentivazione, previsti dalla vigente legislazione regionale, per l'attuazione del piano dei servizi, in particolare per l'acquisizione delle aree destinate ad ospitare i nuovi servizi, ed ai meccanismi incentivali e premiali per conseguire una partecipazione degli interventi più consistenti al recupero ed alla riqualificazione in chiave ambientale di alcune aree strategiche lungo il corso del Bardello. Ci riferiamo in particolare sia alle aree dell'insediamento dismesso della ex cartiera che il PGT prevede di recuperare in parte a tutela della valenza ecologica del corso d'acqua e in parte quale verde urbano di natura paesaggistica e fruitiva, sia alle aree di fondovalle in prossimità della zona industriale nell'area centrale ove il PGT prevede la demolizione di alcuni edifici incongrui e la traslazione delle superfici nell'abito circostante.

In particolare, la variante prevede l'utilizzo della perequazione secondo due diverse modalità. Una perequazione/incentivazione che opera prevalentemente all'interno degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione, prevedendo incentivi destinati alla realizzazione di nuovi servizi ed infrastrutture, o la conservazione di aree a verde di valenza ecologica ed ambientale, o mettendo in relazione tali interventi con strategie di riqualificazione, sempre volte all'attuazione dei servizi o di aree di valenza ecologica, relative ad altri ambiti o ad infrastrutture esterne all'ambito.

Lo strumento della perequazione diffusa è invece previsto quale modalità di acquisizione delle aree per servizi svincolate da comparti di attuazione urbanistica, nonché per la conservazione di alcune aree a verde di valenza ecologica e paesaggistica all'interno del tessuto urbano. A tale modalità concorrono prevalentemente gli interventi di completamento soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato per i quali il PGT assegna una capacità edificatoria aggiuntiva finalizzata alla partecipazione in maniera indiretta agli obiettivi del piano dei servizi e della conservazione del verde urbano.

Alle aree private destinate ad ospitare servizi di nuova previsione e infrastrutture viabilistiche è assegnata una capacità edificatoria teorica che si traduce in diritti edificatori da trasferire ad aree edificabili in cui è prevista l'acquisizione di una capacità edificatoria derivata. Attraverso tale meccanismo gli interventi di nuova edificazione, sia quelli governati da piano attuativo e da permesso di costruire convenzionato sia quelli ad intervento diretto superiori ad una soglia minima dimensionale, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi.

Con un meccanismo simile la Variante di PGT opera per recuperare risorse destinate a compensare gli interventi volti alla conservazione ed alla qualificazione delle aree a verde in ambito urbano che hanno valenza ecologica ed ambientale strategica.

Attraverso il meccanismo della perequazione il PGT prevede inoltre la traslazione di parte delle superfici edificate, in particolare nell'area della ex cartiera, o delle potenzialità edificatorie previsti in alcuni ambiti ritenuti significativi per alcuni interventi puntuali finalizzati alla rigenerazione urbana. Il trasferimento di queste superfici avviene attraverso l'acquisizione dei diritti edificatori relativi alle superfici demolite o per le quali si rinuncia all'edificazione, all'interno delle aree destinate ad accogliere tale trasferimento.

Per quanto riguarda l'edificato esistente all'interno del comparto della ex cartiera il PGT prevede il concorso alla qualificazione dell'area con il trasferimento delle superficie esistenti demolite agli ambiti AT a destinazione produttiva, considerando tale trasferimento alla stregua di una ricollocazione della disponibilità di superfici per l'insediamento delle attività di produzione beni e servizi, e negli ambiti AUR 3 e AUR 4 quale compartecipazione alla riqualificazione delle aree a verde in ambito urbano.

Il PGT opera con lo strumento della perequazione e dell'incentivazione definendo necessarie ed opportune priorità per l'attuazione del piano dei servizi, la cui gestione sarà poi definita nello specifico dal



regolamento dei diritti edificatori di natura perequativa e premiale. L'utilizzo dei diritti edificatori avrà come obiettivo prioritario il meccanismo perequativo finalizzato all'acquisizione delle aree destinate a servizi ed infrastrutture di previsione.

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi, e per quelle da conservare a verde in ambito urbano di valenza ecologica, non comprese all'interno di ambiti di rigenerazione o di trasformazione, è attribuita una capacità edificatoria teorica, che genera diritti edificatori da trasferire nelle aree di atterraggio previa cessione dell'area per servizi o attuazione dell'intervento pubblico previsto.

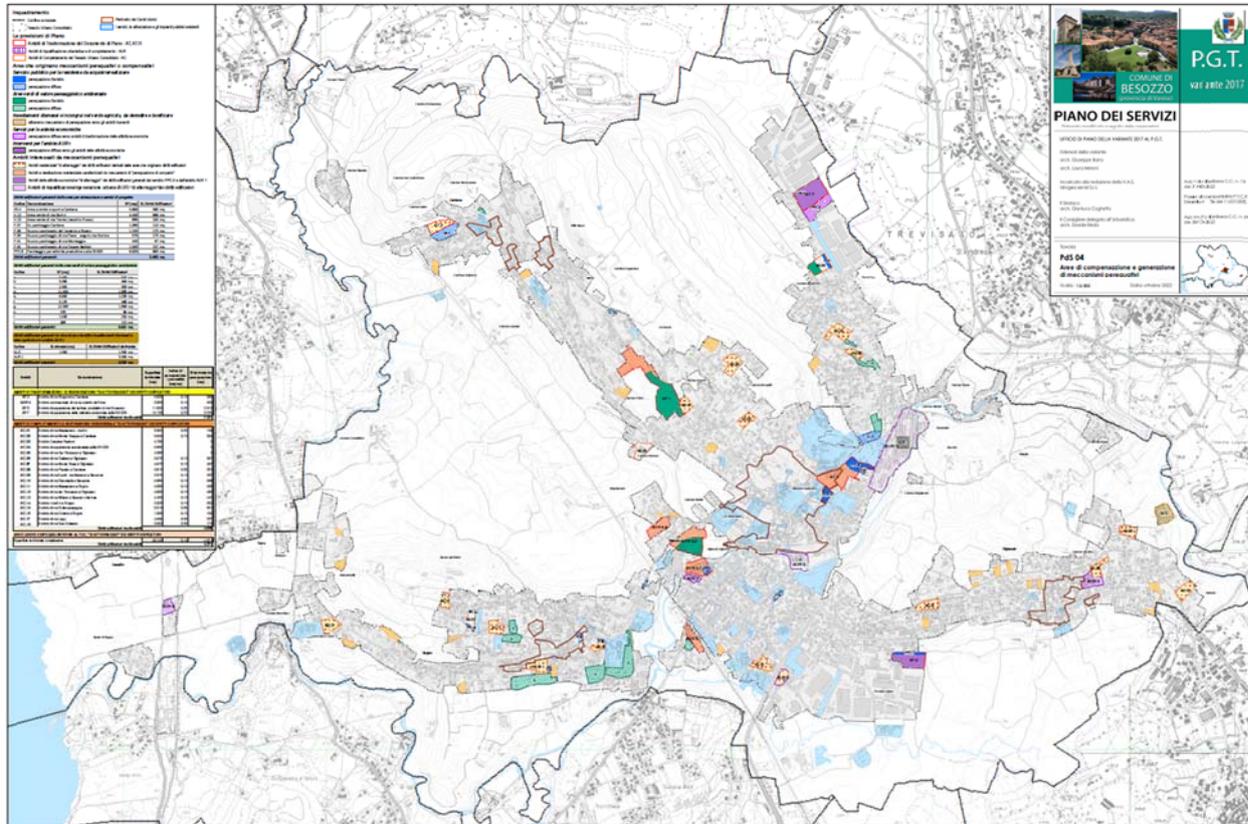
Per le aree di perequazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I diritti volumetrici possono essere trasferiti nelle aree in cui il PGT prevede la possibilità di assorbire capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella specifica assegnata alle aree edificabili dalle norme di piano. Sono aree destinate a ricevere i diritti edificatori:

- ambiti di trasformazione
- ambiti di riqualificaione urbana
- lotti liberi nel Tessuto Urbano Consolidato destinati a nuova edificazione assoggettati a PA o PCC o soggetti ad intervento diretto secondo le prescrizioni del Piano delle Regole

Nella tavola PdS 4 "Aree di compensazione e generazione dei maccanismi perequativi" sono individuate le aree che generano diritti edificatori:

- destinate a nuovi servizi (aree per attrezzature e servizi di progetto)
- aree a verde di valore paesaggistico-ambientale in ambito urbano



Sono altresì individuate le aree di atterraggio dei diritti edificatori generati dalle aree di cui sopra.



Le aree destinate a nuovi servizi la cui acquisizione è prevista con meccanismi perequativi interessano una superficie complessiva di 21.875 mq. e generano diritti edificatori per complessivi 2.686 mq. di S.L.

Diritti edificatori generati dalle aree per attrezzature e servizi di progetto

Codice	Denominazione	SF (mq)	SL Diritti Edificatori
GS.4	Area a verde e sport a Cardana	5.800	580 mq
V.12	Area verde di via Gorini	4.440	666 mq
V.13	Area verde di via Trento (vecchio Pozzo)	695	104 mq
P.37	Ex parcheggio Cartiera	1.095	110 mq
P.38	Nuovo parcheggio del lavatoio a Bogno	1.155	173 mq
P.39	Nuovo parcheggio di via Piave - angolo via Gorizia	575	173 mq
P.41	Nuovo parcheggio di via Monteggia	445	67 mq
P.45	Nuovo parcheggio di via Cesare Battisti	1.045	157 mq
PPC.8	Parcheggio per attività produttive sulla SS 629	6.625	663 mq
Diritti edificatori generati:			2.692 mq

Le aree destinate a verde urbano da conservare ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale, la cui conservazione è prevista con meccanismi perequativi, interessano una superficie complessiva di 45.475 mq. e generano diritti edificatori per complessivi 6.821 mq. di S.L.

Diritti edificatori generati dalle aree verdi di valore paesaggistico-ambientale

Codice	SF (mq)	SL Diritti Edificatori
a	3.460	519 mq
b	3.090	464 mq
c	2.355	353 mq
d	11.300	1.695 mq
e	6.840	1.026 mq
f	3.125	469 mq
g	12.385	1.858 mq
h	570	86 mq
i	1.545	232 mq
l	805	121 mq
Diritti edificatori generati:		6.821 mq

A questi si devono aggiungere i diritti edificatori generati dai due insediamenti produttivi ritenuti incongrui rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, per i quali il PGT prevede la demolizione con il ripristino delle aree alla loro naturale vocazione di ambiti agricoli e naturali; ad essi il piano riconosce 6.550 mq. di diritti edificatori da trasferire negli ambiti in cui è ammesso l'atterraggio.

Diritti edificatori generati da rimozione e bonifica insediamenti dismessi in area agricola e in ambito AUR 1

Codice	SL stimata (mq)	SL Diritti Edificatori derivante
IA.D	1.550	1.550 mq
AUR 1		5.000 mq
Diritti edificatori generati:		6.550 mq



La SL complessiva che decolla dalle aree che generano diritti edificatori è pari a 16.316 mq.

Agli ambiti ed alle aree destinate ad accogliere la capacità edificatoria generata sono assegnati indici di perequazione/premialità che consentono l'atterraggio di 16.101 mq. di S.L.

Ambiti	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice di perequazione / premialità (mq/mq)	SI derivata da perequazione (mq)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE / DI RIGENERAZIONE "DI ATERRAGGIO" DEI DIRITTI EDIFICATORI				
AT 3	Ambito di via Brugnoli a Cardana	5.600	0,10	580
AUR 5	Ambito commerciale di via Leonardo da Vinci	3.350	0,15	503
AT 6	Ambito di espansione del settore produttivo in via Bocaccio	11.650	0,25	2.913
AT 7	Ambito di espansione delle attività economiche sulla SS 629	15.130	0,20	3.026
Diritti edificatori ricollocabili				7.021
AMBITI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE "DI ATERRAGGIO" DEI DIRITTI EDIFICATORI				
AC.01	Ambito di via Masserano - via Ari	3.350	0,05	168
AC.02	Ambito di via Monte Grappa a Cardana	3.340	0,10	334
AC.03	Ambito Cascina Pedroni	4.730		0
AC.04	Ambito di espansione residenziale sulla SS 629	6.900		0
AC.05	Ambito di via Dei Roncacci a Olgiasio	4.090		0
AC.06	Ambito di via Galvani a Olgiasio	3.570	0,10	357
AC.07	Ambito di via Monte Rosa a Olgiasio	4.570	0,10	457
AC.08	Ambito di via Prealpi a Cardana	5.810	0,05	291
AC.09	Ambito di via Verdi - via Manzoni a Beverina	2.370	0,10	237
AC.10	Ambito di via Stocchetti a Beverina	5.990	0,10	599
AC.11	Ambito di via Masserano a Bogno	4.000	0,10	400
AC.12	Ambito di via dei Roncacci a Olgiasio	4.830	0,10	483
AC.13	Ambito di via Milano a Besozzo inferiore	4.400	0,10	440
AC.14	Ambito di via Ari a Bogno	2.620	0,10	262
AC.15	Ambito di via Sottocampagna	6.015	0,05	301
AC.16	Ambito di via Gorizia a Bogno	1.650	0,10	165
AC.17	Ambito di via Lago	4.535	0,05	227
AC.18	Ambito di via San Gottardo	3.560	0,05	178
Diritti edificatori ricollocabili				4.898
AREE LIBERE EDIFICABILI INTERNE AL TUC, "DI ATERRAGGIO" DEI DIRITTI EDIFICATORI				
Superficie territoriale complessiva		43.740	0,10	4.374
Diritti edificatori ricollocabili				4.374

Non sono invece indicati i meccanismi di natura premiale ed incentivante, o di traslazione delle superfici edificate, che il PGT assegna agli ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione (AUR) per i quali si demanda alle schede di intervento che individuano puntualmente le potenzialità dei diritti edificatori assegnati ai diversi ambiti d'intervento e la modalità con cui gli stessi trovano attuazione nel concorso alla realizzazione di servizi, di infrastrutture e di interventi di interesse ecologico o ambientale



8.1) AREE DI ATTERRAGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Sono aree di atterraggio dei diritti edificatori

- **gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT** (disciplinati dal Documento di Piano): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto
- **gli ambiti di riqualificazione AUR** (disciplinati dal Piano delle Regole): che perseguono gli obiettivi della rigenerazione urbana, entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano, oltre ai diritti edificatori assegnati per la partecipazione agli interventi relativi ai servizi ed alle infrastrutture di riqualificazione del tessuto urbano esterno a tali comparti.
- **lotti liberi in aree di completamento residenziale del TUC**, soggetti a PA o PCC, nonché quelli aventi dimensione superiore al lotto minimo stabilito dalle norme di zona, nei quali in caso di nuova edificazione, le norme del Piano delle Regole prevedono l'acquisizione di diritti edificatori, assegnando indici premiali di edificazione aggiuntiva a quella specifica di zona, finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione previste dal PGT.

Gli ambiti di trasformazione operano mediante meccanismo perequativo di comparto, le aree destinate a verde di valenza ecologica ed ambientale, nonché quelle per servizi previsti dalle rispettive schede, da reperire entro in comparto di intervento, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito. All'interno dell'ambito è assegnato uno specifico indice di edificabilità territoriale ed per le aree edificabili ed in alcuni casi un indice perequativo per le aree destinate a servizi o a verde di valenza ecologica, la capacità edificatoria delle aree destinate a verde ed a servizi dovrà essere trasferita e concentrata nelle aree interne all'ambito destinate ad ospitare le nuove edificazioni. A questa capacità edificatoria si associa in alcuni casi una capacità edificatoria aggiuntiva di natura premiale finalizzati all'attuazione di alcuni interventi strategici, o, nel caso degli ambiti di rigenerazione, correlata al perseguimento degli obiettivi stabiliti dalla L.R. 18/2019 come recepiti dal PGT e dalla deliberazione dell'Amministrazione Comunale, in linea con gli indirizzi delle delibere attuative della Giunta Regionale.

Analogo meccanismo è previsto per le aree destinate alle infrastrutture ed alla quota di servizi (prevalentemente parcheggi) che dovranno essere obbligatoriamente realizzati entro i comparti di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.



8.2) SONO AREE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

Generano diritti edificatori, finalizzati all'acquisizione di aree per servizi ed all'attuazione di interventi correlati all'attuazione del piano dei servizi o della rete ecologica:

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi,
- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
- **i diritti edificatori premiali** che potranno essere assegnati agli **interventi di attuazione del piano dei servizi** nonché, qualora necessario, quelli finalizzati alle **politiche di riqualificazione del centro urbano e della riqualificazione naturalistica e fruitiva del corso del fiume Bardello**
- **le aree a verde in ambito urbano con valenza ambientale o ecologico/paesistico** destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale in ambito urbano o alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT



9.1. LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PGT VIGENTE.

Nell'elaborato DdP 20°.0 Politiche strategie ed azioni" sono riassunti gli obiettivi, le strategie e le azioni che il PGT vigente ha messo in campo nella pianificazione del territorio di Besozzo.

Nelle tabelle riassuntive sono riportati i dati quantitativi degli interventi che danno attuazione a tali previsioni.

Il DdP individua 12 aree di trasformazione che assoggetta ad uno specifico regime d'intervento mediante pianificazione attuativa o PII. Non sono individuate aree dismesse o in dismissione anche se il piano opera su aree edificate e in particolare su insediamenti produttivi non più in attività, ed in particolare gli ambiti AT 3 - AT 5 – AT 6 e AT 10 interessano insediamenti che il nuovo PGT individua quali ambiti di rigenerazione urbana.

Anche gli ambiti AT 7 – AT 8 e AT 9, operano sul tessuto urbano esistente promuovendo interventi generali di riqualificazione di tale tessuto.

Gli ambiti AT 1 – AT 2 – AT 4 – AT 11 ed in parte l'ambito AT 12 interessano aree libere da edificazione.

La superficie territoriale complessiva degli ambiti interessati dalle trasformazioni è pari a 149.000.

Le aree libere interessate dagli interventi di trasformazione ai fini edificatori sono pari a 67.200 mq.

A questa superficie si deve aggiungere quella delle aree libere interessate da edificazione che il PGT individua e che assommano a 117.963 mq.

La dimensione complessiva delle aree libere interessate da interventi edificatori è pari a 185.163 mq. a fronte di una superficie territoriale complessiva interessata dagli interventi di piano pari a 266.963 mq.

Gli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente interessano pertanto solo il 30,64% della superficie complessiva degli interventi di trasformazione/edificazione previsti dal PGT.

Gli ambiti di trasformazione (AT) e gli ambiti di riqualificazione (AUR) del nuovo PGT interessano una superficie territoriale complessiva (esclusa l'area di rinaturalizzazione nell'ambito della ex cartiera) pari a 139.500 mq., che comprendono 27.850 mq. di aree da conservare quale aree a verde di valenza ambientale; la superficie territoriale destinata agli insediamenti è pari a 101.460 mq.

Le aree libere interessate dagli interventi di trasformazione/rigenerazione ai fini edificatori sono pari a 69.230 mq.

A questa superficie si deve aggiungere quella delle aree libere interessate da edificazione che il nuovo PGT individua e che assommano a 71.820 mq.

La dimensione complessiva delle aree libere interessate da interventi edificatori è pari a 141.050 mq. a fronte di una superficie territoriale complessiva interessata dagli interventi di piano pari a 173.280 mq.

La riduzione delle aree libere interessate da edificazione rispetto al vigente PGT è pari a 44.113 mq. corrispondente al 23,80%.

La capacità edificatoria che il PGT vigente assegna per la destinazione residenziale è pari complessivamente a 57.285 mq di S.L. (16.019 mq. di per gli interventi che riguardano gli ambiti di trasformazione e 41.276 mq. nelle aree libere) **corrispondenti a 766 nuovi abitanti** (teorici equivalenti).

La capacità insediativa complessiva che il nuovo PGT prevede, come somma degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, per la funzione residenziale è pari a 39.220 mq. di SL. corrispondente a 625 nuovi abitanti (teorici equivalenti).



Il nuovo PGT prevede pertanto una significativa riduzione delle potenzialità edificatorie previste per la residenza pari a 18.065 mq. di S.L. edificabile, corrispondente ad una riduzione del 31,53%.

Per effetto di un differente riferimento dei parametri relativi alla dotazione della superficie pro-capite la riduzione in termine di abitanti appare inferiore in quanto per la stima degli abitanti insediabili nel vigente PGT si è fatto riferimento a un parametro maggiore nel rapporto tra superficie edificabile e abitante teorico insediabile. Il confronto tra le superfici territoriali in gioco e le superfici edificabili per la funzione residenziale denota comunque una netta riduzione del consumo di suolo e delle possibilità edificatorie previste dal nuovo PGT rispetto al vigente.

La capacità edificatoria che il PGT vigente assegna per le attività produttive è pari complessivamente a 17.388 mq di S.L. ed interessa l'edificazione di aree libere per 53500 mq.

La capacità insediativa complessiva che il nuovo PGT prevede, come somma degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, per le attività produttive è pari a 17.573 mq. di SL. ed interessa l'edificazione di aree libere per 22580 mq. Bisogna peraltro sottolineare che il nuovo PGT prevede una significativa demolizione di edifici produttivi dismessi per lasciare spazio ad aree a verde rinaturalizzate. A seguito dei pareri degli Enti competenti formulati per la verifica di compatibilità con il PTR ed il PTCP, l'attuazione relativa all'ambito di trasformazione AT 7 di via Trieste, in considerazione della valenza agricola e paesaggistica dell'area nonché del rapporto con la rete ecologica, che a seguito dell'intervento andrebbe a costituire un continuum urbanizzato e a precludere la possibilità dell'ultimo varco ecologico lungo la statale, si è ritenuto opportuno condizionare l'iniziativa alla preventiva attuazione delle altre aree destinate agli insediamenti di nuove attività produttive.

La capacità edificatoria che il PGT vigente assegna per le attività terziarie (compreso il commerciale) è pari complessivamente a 46.897 mq di S.L. ed interessa l'edificazione delle medesime aree libere previste per la destinazione produttiva.

La capacità insediativa complessiva che il nuovo PGT prevede per le attività ricettive, che interessano esclusivamente ambiti di riqualificazione e pertanto non prevedono nuovo consumo di suolo, è pari a 5.495 mq. di SL.

Nella revisione del piano si è peraltro data molta importanza alla realizzazione di aree a verde in ambiti urbani a corredo degli interventi edificatori, prevedendo in carico agli ambiti di intervento la conservazione e riqualificazione di 50.000 mq. di aree a verde.

Il confronto dei due strumenti in maniera più specifica sul consumo di suolo in relazione alle direttive regionali è demandato al successivo capitolo.

Nel seguito si riepilogano i dati di consumo di suolo derivanti dalle previsioni insediative del PGT e che determinano il consumo di suolo libero.

Si è proceduto a valutare il consumo di suolo, alla situazione riscontrabile al 2014, entrata in vigore della legge, considerando sia il tessuto consolidato che le previsioni di consumo di suolo determinate dalle nuove previsioni insediative, secondo i criteri stabiliti dall'art. 2 della L.R. 31/2014. Si sono poi raffrontati, i risultati della situazione rilevata al 2014 sono stati poi confrontati con una medesima analisi rispetto alle previsioni del nuovo PGT, al fine di valutare la rispondenza del nuovo strumento urbanistico agli indirizzi generali sul contenimento del consumo di suolo, affiancando tali valutazioni al rispetto delle valutazioni più stringenti sulla riduzione del consumo di suolo riferita alle previsioni urbanistiche che determinano per la prima volta la trasformazione di suolo agricolo o naturale ai sensi dell'art.



9.2.1. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, C. 1, LETTERA D) DELLA L.R. 31/2014

Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

a) *superficie agricola*: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) *superficie urbanizzata e urbanizzabile*: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) *consumo di suolo*: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

(...)

Regione Lombardia ha pubblicato i "criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" – fascicolo interno al "Progetto di integrazione del PTR".

CRITERI GENERALI

Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

Nel rispetto dell'obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo ("superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile", le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione"), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.

Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1/10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al "grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche". Alla scala 1:10.000 l'unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m² (pari a una superficie cartografica di 16 mm²).

La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari. La relazione contiene anche:

- il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.R. 31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014;
- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 L.R. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della L.R. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto



previsto dal comma 1 art. 5 della L.R. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);

- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, "e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo."

CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Oltre agli elementi richiesti espressamente dalla norma ("la superficie agricola, ..., le aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana" - lett. e bis) art. 10 della l.r.12/05), devono essere altresì rappresentati: la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie libera non urbanizzabile e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale deve essere classificato secondo le tre macro voci "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile" (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

Nello specifico si definiscono:

1) Superficie urbanizzata, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli²⁴ e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;

d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati²⁹), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di



energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs. 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14.
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extra-agricole.

2) Superficie urbanizzabile, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

g) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero³⁰ previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per la produzione di beni e servizi;

h) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

i) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

j) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo³³ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

k) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo³⁵ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

l) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.
2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.

3) Superficie libera non urbanizzabile, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.



Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione.

4) Aree della rigenerazione, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie libera non urbanizzabile” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

f) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

g) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

h) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

i) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell’art. 240 del D. Lgs 152/06;

j) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

k) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune.



9.3.1. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VIGENTE

La tavola DdP 19 a “Consumo di suolo. Elementi allo stato di fatto e di diritto al 2/12/2014” realizzata seguendo i criteri sopra richiamati riporta la situazione del consumo di suolo del vigente PGT all’entrata in vigore della disciplina della L.R. 31/2014. La tavola DdP 19 b rappresenta invece la situazione del consumo di suolo per le previsioni insediative della Variante urbanistica 2020.

Nella tabella che segue è riassunto il confronto tra la situazione prevista dal vigente PGT al 2014 e quella attuale relativa al nuovo strumento urbanistico.

Superfici complessive delle tipologie di utilizzo del suolo al 2/12/2014	
1. Totale superficie urbanizzata	3.864.330 mq
2. Totale superficie urbanizzabile	395.035 mq
3. Totale superficie agricola o naturale	9.797.915 mq
4. Totale superficie aree della rigenerazione	22.770 mq
Gli indici del consumo di suolo rilevati al 2/12/2014	
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto al 2/12/2014 ([1] / ST comunale)	27,49%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)	2,81%
Indice di urbanizzazione territoriale totale al 2/12/2014 (([1] + [2]) / ST comunale)	30,30%
Indice della rigenerazione urbana: ([4] / [1])	0,59%
Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [[2] / [1]]	10,22%
Indice del consumo di suolo della Variante	5,09%

Superfici complessive delle tipologie di utilizzo della Variante	
1. Totale superficie urbanizzata	3.864.830 mq
2. Totale superficie urbanizzabile	196.575 mq
3. Totale superficie agricola o naturale	9.995.875 mq
4. Totale superficie aree della rigenerazione	84.880 mq
Gli indici del consumo di suolo della Variante	
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto al 31/09/2020 ([1] / ST comunale)	27,49%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)	1,40%
Indice di urbanizzazione territoriale totale della Variante (([1] + [2]) / ST comunale)	28,89%
Indice della rigenerazione urbana prevista dalla Variante: ([4] / [1])	2,20%

La superficie urbanizzata è pari al 27,49% della superficie del territorio comunale

Le aree urbanizzabili previste dal PGT nel 2014 ammontavano a 395.035 mq. corrispondente al 2,81% della superficie del territorio comunale, la Variante riduce a 196.575 mq. la superficie delle aree urbanizzabili, e conseguentemente l’indice di urbanizzazione, relativo allo stato di diritto, si attesta all’1,40%.

In conseguenza di tale riduzione anche l’indice di urbanizzazione totale si riduce. La somma delle aree urbanizzate ed urbanizzabili passa da 4.259.365 mq. a 4.061.405 mq. ed in percentuale dal 30,30% in rapporto all’intera superficie del territorio comunale scende al 28,89%.

Cresce ovviamente la superficie che il PGT conserva nello stato di naturalità/agricolo per effetto della riduzione di nuove previsioni urbanizzative.



La Variante promuove peraltro in maniera più incisiva il recupero degli insediamenti dismessi che si qualificano quali ambiti di rigenerazione. Il peso degli interventi relativi agli ambiti di rigenerazione, in termini di superficie interessata, in rapporto alle aree destinate a nuovi insediamenti previsti dalla Variante è superiore rispetto allo strumento urbanistico vigente. Gli interventi di rigenerazione della Variante costituiscono il 43,18% delle aree interessate dalle previsioni insediative (rapporto tra superficie delle aree interessate da rigenerazione rispetto alla somma delle stesse e della superficie urbanizzabile). Nel Vigente PGT gli interventi di rigenerazione erano pari al 5,76%

L'indice di rigenerazione urbana del PGT vigente al 2014 era pari allo 0,59%, nella variante l'indice raggiunge il 2,20%. Gli ambiti che il PGT individua come insediamenti dismessi interessati da interventi di rigenerazione urbana occupano una superficie complessiva di 84.900 mq. rispetto alle aree del PGT vigente che rientrano in tale classificazione che sono pari a 22.800 mq.

Anche l'indice generale del consumo di suolo esprime un significativo miglioramento. La riduzione delle previsioni insediative messe in atto dalla Variante porta l'indice del consumo di suolo al 5,09% a fronte del 10,22 relativo alla situazione dello strumento urbanistico vigente al 2014.

Il confronto tra la carta del consumo di suolo alla soglia di riferimento (2/12/2014) e quello riferito al nuovo strumento urbanistico, come meglio illustrato nell'elaborato grafico sono riportate in maniera analitica nelle tabelle che seguono.



Quantificazione della carta del consumo di suolo del PGT vigente al 2014

Descrizione area		Superficie
1. La superficie urbanizzata		
a	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	2.817.065 mq
a.1	Altre superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (Tessuto T5)	195.615 mq
b	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	272.410 mq
c	Le superfici occupate dalle strade e dalle banchine	440.070 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	109.210 mq
e	Il sedime delle ferrovie e delle banchine ferroviarie	29.960 mq
1. Totale superficie urbanizzata al 2/12/2014		3.864.330 mq
2. La superficie urbanizzabile		
f	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	64.975 mq
g	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	123.605 mq
h	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	152.930 mq
i	Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi	29.400 mq
L	Le aree interessate da previsioni infrastrutturali	24.125 mq
2. Totale superficie urbanizzabile		395.035 mq
3. La superficie agricola o naturale		
m	Specchi d'acqua	1.674.330 mq
n	Verde agricolo	3.339.175 mq
o	Verde boscato	4.489.585 mq
p	Altre aree verdi	294.825 mq
3. Totale superficie agricola o naturale		9.797.915 mq
4. Le aree della rigenerazione urbana		
a	Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	22.770 mq
4. Totale aree della rigenerazione		22.770 mq
Superfici complessive delle tipologie di utilizzo del suolo al 2/12/2014		
1. Totale superficie urbanizzata		3.864.330 mq
2. Totale superficie urbanizzabile		395.035 mq
3. Totale superficie agricola o naturale		9.797.915 mq
4. Totale superficie aree della rigenerazione		22.770 mq
Gli indici del consumo di suolo rilevati al 2/12/2014		
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto al 2/12/2014 ([1] / ST comunale)		27,49%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)		2,81%
Indice di urbanizzazione territoriale totale al 2/12/2014 [([1] + [2]) / ST comunale]		30,30%
Indice della rigenerazione urbana: ([4] / [1])		0,59%
Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [[2] / [1]]		10,22%
Indice del consumo di suolo della Variante		5,09%



Quantificazione della carta del consumo di suolo del nuovo PGT

Descrizione area		Superficie
1. La superficie urbanizzata		
a	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	3.088.585 mq
a.1	Le superfici edificate dopo il 2/12/2014 in attuazione delle previsioni del PGT vigente	27.470 mq
a.2	Le superfici edificate in attuazione di previsioni SUAP	6.685 mq
b	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	236.675 mq
c	Le superfici occupate dalle strade e dalle banchine	436.560 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	38.895 mq
e	Il sedime delle ferrovie e delle banchine ferroviarie	29.960 mq
1. Totale superficie urbanizzata al 2/12/2014		3.864.830 mq
2. La superficie urbanizzabile		
f	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	63.880 mq
g	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	99.965 mq
h	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	9.165 mq
i	Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi	21.625 mq
L	Le aree interessate da previsioni infrastrutturali	1.940 mq
2. Totale superficie urbanizzabile		196.575 mq
3. La superficie agricola o naturale		
m	Specchi e corsi d'acqua	1.674.330 mq
n	Verde agricolo	4.700.915 mq
o	Verde boscato	3.490.895 mq
p	Altre aree verdi	129.735 mq
3. Totale superficie agricola o naturale		9.995.875 mq
4. Le aree della rigenerazione urbana		
a	Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	84.880 mq
4. Totale aree della rigenerazione		84.880 mq
Superfici complessive delle tipologie di utilizzo della Variante		
1. Totale superficie urbanizzata		3.864.830 mq
2. Totale superficie urbanizzabile		196.575 mq
3. Totale superficie agricola o naturale		9.995.875 mq
4. Totale superficie aree della rigenerazione		84.880 mq
Gli indici del consumo di suolo della Variante		
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto al 31/09/2020 ([1] / ST comunale)		27,49%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)		1,40%
Indice di urbanizzazione territoriale totale della Variante (([1] + [2]) / ST comunale)		28,89%
Indice della rigenerazione urbana prevista dalla Variante: ([4] / [1])		2,20%
Indice del consumo di suolo della Variante [[2] / [1]]		5,09%
Indice del consumo di suolo al 2/12/2014		10,22%



9.3.2. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO RISPETTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE

Il confronto tra i due strumenti urbanistici rispetto alle nuove previsioni insediative che determinano consumo di suolo, non è immediato né semplice. I due strumenti sono costruiti con un approccio differente alla pianificazione sia sotto il profilo delle strategie ma ancor più rispetto alle modalità attuative delle previsioni insediative. Non a caso la Variante 2020 assoggetta a pianificazione attuativa, o individua come Ambiti di trasformazione, ambiti di intervento che nel PGT precedente erano invece assoggettati a edificazione diretta. Così come gli insediamenti sparsi o isolati in ambito agricolo, ancorché consistenti, erano classificati omogeneamente alle aree agricole e naturali che li ospitavano, mentre la Variante individua tali comparti considerandoli quale suolo già utilizzato e assimilato ad insediamenti urbani.

Anche le differenti strategie per le diverse componenti insediative comportano difficoltà nel confrontare i due piani rispetto alle destinazioni funzionali che stanno alla base delle verifiche dei fabbisogni insediativi. Alla luce di tali disparità si è cercato un criterio che consenta di confrontare le previsioni insediative dei due strumenti, in relazione al consumo di suolo, aggregando le previsioni insediative indipendentemente dalla tipologia attuativa, considerando pertanto, ai fini del confronto anche i lotti liberi assoggettati a edificabilità diretta.

Il confronto tra le previsioni insediative che determinano consumo di suolo è documentato nell'elaborato grafico Tavola 18.b "confronto tra tutte le previsioni di consumo di suolo del PGT vigente e della Variante 2020". I risultati sono riassunti nella tabella allegata, rispetto alle diverse destinazioni (residenziale, produttivo e servizi), e la tabella allegata suddivide in maniera analitica le previsioni rispetto alle condizioni attuative di tali previsioni (Ambiti di Trasformazione, Aree di completamento soggette a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, lotti liberi ad intervento diretto).

L'indicazione di una valutazione della riduzione del consumo di suolo suddivisa per destinazioni risponde alle indicazioni del PTR che stabiliscono criteri diversificati per la progressiva riduzione del consumo di suolo per le aree a destinazione residenziale rispetto a quelle a destinazione produttiva.

Il rispetto dei criteri relativi alla riduzione del consumo di suolo definiti dalle direttive regionali, risulta complesso per il Comune di Besozzo in relazione alla disomogeneità dei modelli di pianificazione utilizzati nella stesura dei PGT.

Per le aree destinate agli insediamenti produttivi rispetto ai 105.626 mq., dello strumento vigente la Variante prevede complessivamente una minore trasformazione delle superfici libere interessate pari a 53.875 mq., corrispondente ad una riduzione del 48,99%.

		PGT Vigente		Variante n. 2			
	Cod	Superficie libera	Sup. libera netta (+)	Cod	Superficie libera	Sup. libera netta (+)	
(+) al netto delle fasce di rispetto RIM, delle aree umide, delle aree vincolate e delle aree a fattibilità geologica 4							
Le previsioni di Piano per le attività economiche							
Ambiti di Trasformazione	01vig (AT.1)	36.340	30.462	04V AT 6	11.655	11.655	
	02vig (AT.2)	16.970	16.474	07V AT 7	15.130	13.830	
			46.936		26.785	25.485	-21.451 -45,70%
Ambiti di Completamento	07vig	4.805	4.805	12V (*)	6.560	6.560	
	09vig	17.495	17.495	30V (*)	21.830	21.830	
	16vig	6.560	6.560				
		28.860	28.860		28.390	28.390	-470 -1,63%
Edificabilità diretta	23vig	4.350	4.350				
	42vig	3.275	3.275				
	43vig	22.205	22.205				
		29.830	29.830		0	0	-29.830 -100,00%
Totale superficie a destinazione produttiva			105.626			53.875	-51.751 -48,99%

Poiché lo strumento urbanistico vigente prevedeva un importante sviluppo del settore produttivo la riduzione risulta più significativa se si considerano solo gli ambiti di trasformazione, la cui superficie scende da 46.936 mq. a 25.485 mq. con una riduzione del 45,70%. Bisogna peraltro segnalare che un'area ad



edificabilità diretta del vigente PGT è stata riconsiderata quale ambito di trasformazione dalla Variante. Se i due strumenti fossero omogenei la riduzione della componente relativa agli ambiti di trasformazione sarebbe ancora più marcata

Anche per le aree destinate agli insediamenti residenziali si rileva una significativa riduzione della Variante rispetto al PGT vigente, ma in questo caso la riduzione è rilevabile non sugli ambiti di trasformazione ma sui numerosi lotti che il PGT riconosce quali aree di nuova edificazione a edificabilità diretta

Le previsioni di Piano a destinazione residenziale							
Ambiti di Trasformazione	03vig (AT.11)	11.670	11.670	01V AT 2	6.575	6.575	
				02V AT 3	5.575	5.575	
				03V ATR 5.2	6.520	6.520	
				05V AT 1	12.580	12.580	
				06V ATR 4.2	7.580	7.500	
		11.670	11.670		38.830	38.750	27.080
Ambiti di Completamento	04vig	3505	3.505	09V (*)	4.055	4.055	
	05vig	13.520	13.520	10V (*)	2.570	2.570	
	06vig	4.675	4.675	14V AC.01	3.355	3.355	
	08vig	4.875	4.875	15V AC.02	3.340	3.340	
	12vig	9.675	9.675	16V AC.04	4.220	4.220	
	14vig	7.400	7.400	17V AC.05	4.090	4.090	
	15vig	13.720	13.720	18V AC.06	3.570	3.570	
	17vig	6.915	6.915	19V AC.07	4.575	4.575	
	18vig	4.550	4.550	20V AC.08	5.810	5.810	
	19vig	7.285	7.285	21V AC.09	2.375	2.375	
	20vig	10.630	10.630	22V AC.10	5.995	5.995	
	21vig	7.995	7.995	23V AC.11	4.005	4.005	
				24V AC.12	4.830	4.830	
				25V AC.13	4.405	4.405	
				26V AC.14	1.395	1.395	
				27V AC.14	1.140	1.140	
				28V AC.15	6.015	6.015	
				42V AC.16	1.655	1.655	
			43V AC.17	4.535	4.535		
			44V AC.18	3.560	3.215		
	94.745	94.745		75.495	75.150	-19.595	-20,68%
Edificabilità diretta	10vig	4.405	4.405	33V	3.455	3.455	
	11vig	3.570	3.570	35V	2.650	2.650	
	13vig	4.575	4.575	39V	3.060	3.060	
	22vig	4.485	4.485				
	24vig	5.815	5.815				
	25vig	3.345	3.345				
	26vig	8.335	8.335				
	27vig	6.410	2.076				
	28vig	3.910	3.910				
	29vig	3.640	3.640				
	30vig	3.360	3.360				
	31vig	6.000	6.000				
	32vig	6.140	6.140				
	33vig	3.700	3.700				
	34vig	7.015	7.015				
	35vig	3.425	3.425				
	36vig	4.005	4.005				
37vig	3.425	3.425					
38vig	4.070	4.070					
39vig	3.740	3.740					
41vig	5.790	5.790					
44vig	8.800	8.800					
45vig	5.995	5.995					
46vig	2.575	2.575					
47vig	6.575	6.575					
	123.105	118.771		9.165	9.165	-109.606	-92,28%
Totale superficie a dest. residenziale		225.186			123.065	-102.121	-45,35%



Per quanto riguarda gli interventi di edificazione disciplinati dal Piano delle Regole, relativi pertanto a lotti liberi di completamento interni al TUC, è opportuno non tener conto della diversa modalità attuativa, ma effettuare il confronto sul complesso delle aree interessate, perché le modifiche introdotte dalla Variante hanno interessato anche le modalità di attuazione, rendendo non direttamente confrontabili le previsioni del PGT vigente rispetto a quelle della variante se suddivise tra lotti di completamento a pianificazione attuativa e lotti liberi ad edificabilità diretta.

Le aree di cui il PGT vigente prevede la possibilità di trasformazione ai fini edificatori residenziali sono pari complessivamente a 225.186 mq. che la Variante contiene riducendo le superfici interessate a 123.065 mq., con una contrazione del consumo di suolo del 45,35%.

Se si considerano gli ambiti di trasformazione la Variante prevede un incremento delle superfici interessate che passano da 11.670 mq. di superfici interessate nel vigente a 38.830 nella Variante. Ma questo, come già abbiamo avuto modo di dire, dipende da un diverso modo di classificare le previsioni insediative del piano.

I lotti liberi edificabili a destinazione residenziale interni al TUC al 2014 interessavano una superficie complessiva di 123.105 mq., cui si sommano altri 94.745 quali ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa. La Variante riduce la superficie dei lotti liberi nelle aree di margine ed in quelle prossime alle zone a verde naturale in ambito urbano portando la superficie complessiva a 9.165 mq. e gli ambiti di completamento a pianificazione attuativa a 75.495 mq. con una riduzione rispettivamente di 109.606 mq. per i lotti ad edificazione diretta e di 19.595 mq. di superficie per le aree soggette a pianificazione attuativa.

La Variante opera una riduzione anche per le aree relative alla realizzazione di nuovi servizi che interessano la trasformazione di aree agricole portando da circa 29.400 mq. a 16.095 con una riduzione che sfiora il 40%..

Le previsioni di Piano a destinazione servizi e di nuovi tratti viabilistici							
Nuovi servizi	48vig	2.940	2.940	45V	2.680	2.680	
	49vig	1.120	1.120	46V	7.495	7.197	
	50vig	16.820	13.880	47V	5.920	5.920	
	51vig	8.055	7.600				
	52vig	465	465				
		29.400	26.005		16.095	15.797	
Nuove strade	53vig	480	425	48V	800	800	
	54vig	1.650	1.650	49V	345	345	
	56vig	5.635	5.085	50V	780	780	
	57vig	2.105	2.105				
	58vig	1.750	1.750				
	59vig	2.170	2.005				
	60vig	3.645	3.390				
	61vig	3.120	2.965				
	62vig	3.480	2.595				
		24.035	21.970		1.925	1.925	
Totale superficie a dest. servizi e strade		47.975			17.722	-30.253	-63,06%

Dal confronto tra i due piani si rileva che le superfici complessive che il PGT vigente trasformava in edificabili rispetto all'attuale condizione di aree agricole o naturali si riduce nella Variante urbanistica del 48,61%, passando da un'espansione che interessava 378.787 mq. ad una nuova previsione di 194.662, con una differenza di 184.125 mq..

La Variante di PGT prevede peraltro, all'interno dell'ambito di rigenerazione della ex cartiera, di recuperare parte dell'area edificata del comparto produttivo riportandola allo stato di area a verde naturale. L'area di cui il PGT promuove la rinaturalizzazione per valorizzare il corso d'acqua del fiume Bardello e creare una zona a verde fruibile ai fini ricreativi interessa una superficie di 25.000 mq.



Nell'elaborato grafico DdP 18.a *Confronto tra le previsioni AT del PGT vigente e della Variante*, viene invece analizzata la riduzione del consumo di suolo relativa solo agli ambiti di trasformazione, valutando le condizioni delle aree interessate in relazione alle limitazioni all'edificazione determinata da vincoli ambientali nonché dalle specifiche prescrizioni del piano che stabiliscono la conservazione a verde di porzioni di queste aree con finalità di tutela ambientale o paesaggistica.

Confronto	Superfici al 2/12/2014	Superfici della Variante	Variazioni (%)
1. Totale superficie urbanizzata	3.864.330 mq	3.864.830 mq	0,01%
2. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su lotti di superficie > 2500 mq)	395.035 mq	196.575 mq	-50,24%
2a. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su tutti i lotti liberi urbanizzabili)	504.245 mq	235.470 mq	-53,30%
3. Totale superficie agricola o naturale	9.797.915 mq	9.995.875 mq	2,02%
4. Totale aree della rigenerazione	22.770 mq	84.880 mq	272,77%
Suolo urbanizzato e urbanizzabile totale	4.259.365 mq	4.061.405 mq	-4,65%

La disomogeneità tra i due strumenti rende questo confronto poco significativo. Le aree che il PGT vigente individuava come AT e che interessavano aree agricole o naturali interessavano una superficie di 85.105 mq. di aree edificabili, al netto dei vincoli e delle aree da conservare a verde.

Le previsioni della Variante relative alle aree edificabili degli AT, confrontabili secondo i medesimi criteri, interessano una superficie pari a 78.455 mq., con una differenza di 7.270 mq. pari ad una riduzione del 9%.



9.3.3. BILANCIO QUALITATIVO DEL CONSUMO DI SUOLO

La LR 14/2018 prevede che le valutazioni in merito al bilancio consumo di suolo degli strumenti urbanistici contemplino anche considerazioni di natura qualitativa rispetto al valore delle aree interessate dalla verifica, per garantire che il bilancio tra le aree interessate dalle nuove trasformazioni rispetto a quelle sottratte dalle previsioni di trasformazioni della pianificazione vigente risulti positivo non solo in termini quantitativi ma anche rispetto alla qualità, ovvero in relazione alle caratteristiche agronomiche ed alla valenza ecologica e naturalistica.

Per il bilancio ecologico del consumo di suolo del PGT di Inarzo si è scelto di mettere a confronto le aree interessate dalle trasformazioni facendo ricorso ai dati già a disposizione nei data base provinciali, anche perché tali dati rappresentano elementi oggettivi di valutazione, omogeneamente estendibili all'intero territorio provinciale e pertanto confrontabili con tutte le altre realtà territoriali della provincia.

I due temi principali su cui si è formulata la valutazione riguardano l'aspetto agronomico, in senso generale, e l'interesse ecologico che le aree rivestono per quanto riguarda l'apporto alla costruzione della rete provinciale.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la tavola degli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Varese, costruita sulla scorta dello studio regionale redatto da Ersaf sulla *land capability*, costituisce una generale valutazione della vocazione agricola delle aree, estesa all'intero territorio provinciale, che consente, a partire dall'uso del suolo e dall'importanza strategica per la tutela degli ambiti agricoli, di ponderare un primo valore delle aree in gioco. In termini generali rispetto all'uso del suolo si è valutato l'interesse agronomico delle aree in relazione all'appartenenza od alla continuità delle stesse rispetto ai livelli di interesse riconosciuti dal PTCP quali ambiti agricoli strategici e come tali, non tanto la valutazione della fertilità dei suoli come valore assoluto, ma mediata rispetto alla valenza pianificatoria strategica in relazione al contesto ed agli obiettivi di tutela degli ambiti agricoli di aree vasta. Nella prima tabella, allegata alla tavola le aree sono state valutate rispetto all'estensione della superficie, in relazione al grado di riconoscimento di come le stesse concorrono alla tutela degli ambiti agricoli strategici di area vasta: se macroaree fertili o se in continuità, ed in questo secondo caso ponderate rispetto al rapporto con il sistema degli ambiti agricoli strategici.

Il secondo aspetto preso in considerazione è relativo alla valenza ecologica; ed anche in questo caso la valutazione riparte dalle considerazioni relative all'importanza che l'area assume all'interno del progetto di rete ecologica provinciale e locale.

Sulla scorta di questi elementi è stata redatta una tabella che valuta, in maniera ponderata, le aree interessate dalla Variante di piano quale sottrazione di aree agricole e naturali destinate a nuova edificazione, rispetto a quelle che, edificabili nell'attuale piano, vengono conservate quali agricole o in stato di naturalità nella Variante.

Bilancio qualitativo criterio pedologico

Il confronto tra i due strumenti urbanistici sotto il profilo qualitativo è stato effettuato considerando da un lato la sottrazione di suolo considerato strategico ai fini agricoli, dall'altro rispetto alle interferenze con la rete ecologica.

Nella Tavola DdP 18 c *Bilancio qualitativo del consumo di suolo della Variante 2020 rispetto alle previsioni del PGT vigente* – sono state prese in considerazione le aree, in relazione alla loro condizione pedologica o naturalistica, che nel PGT vigente erano interessate da trasformazione ai fini edificatori e che la Variante conserva nel loro stato attuale eliminando le previsioni insediative. In negativo vengono invece considerate le aree che subiscono un processo di pianificazione inverso; aree agricole o naturali per le quali la Variante prevede una trasformazione ai fini edificatori.



In questo primo elaborato non ci si è limitati a mettere a confronto le aree solo in termini di superficie, ma le stesse sono state pesate in relazione alla valenza pedologica, applicando un correttivo semplice di ponderazione delle superfici rispetto alle attitudini pedologiche riconosciute dal PTCP alle diverse aree.

Le aree interessate da trasformazioni edificatorie dal vigente PGT, che la Variante sottrae alle previsioni insediative e conserva nel loro attuale uso, hanno una superficie territoriale complessiva di **200.130 mq.** All'interno di queste le aree boschive sono interessate per una superficie di 47.470 mq., quelle agricole cui è riconosciuta una valenza pedologica, in quanto suoli considerati fertili, moderatamente fertili o con valore basso, una superficie di (47.280 mq. + 33.339 mq+ 48.862 mq) 129.481 mq. Le altre aree sono in condizioni di naturalità o utilizzate ai fini agricoli ma prive di valore pedologico riconosciuto dagli studi e dalla pianificazione sovracomunale.

Le previsioni insediative della Variante di PGT su aree agricole o in condizioni di naturalità interessano una superficie territoriale complessiva di **64.200 mq.** Di queste le aree boschive sono 9.795 mq., quelle agricole cui è riconosciuta una valenza pedologica, in quanto suoli considerati fertili o moderatamente fertili, una superficie di (9.905 mq. + 10.740 mq+14.268 mq.) 34.913 mq.

Valutando le aree per la superficie interessata, senza pertanto gli indici ponderali proposti si riscontrano i seguenti risultati positivi in favore della Variante rispetto al PGT vigente:

Sup territoriali complessive = - **135.930 mq. (riduzione del 67,90%)**
(escluse le zone inedificabili)

Sup. aree boschive = - **37.675 mq. (riduzione del 79,4%)**

Sup. agricole fertili = - **37.375 mq. (riduzione del 79,10%)**
e moder. Fertili = - **22.599 mq. (riduzione del 67,80%)**

La verifica complessiva effettuata considerando la somma delle superficie confermate e di quelle oggi agricole o naturali per le quali la Variante prevede la trasformazione ai fini edificatori, cui vengono invece sottratte le superfici agricole e naturali che il PGT vigente prevedeva come edificabili, determina un saldo di - **25.530 mq. di minore consumo di suolo, in favore della Variante.**

A questi dati dobbiamo però aggiungere **la superficie, oggi occupata dagli insediamenti della ex cartiera,** che il PGT prevede di **riportare in condizioni di naturalità,** in parte come verde ambientale ed in parte destinato alla fruizione, che la scheda d'ambito indica in **25.000 mq..**



Bilancio qualitativo criterio valenza ecologica

Il secondo criterio utilizzato per il bilancio qualitativo del consumo di suolo prende in considerazione le interferenze delle previsioni insediative dei due strumenti urbanistici con la rete ecologica.

Nella Tavola DdP 18 d *Bilancio qualitativo del consumo di suolo della Variante 2020 rispetto alle previsioni del PGT vigente* – sono state prese in considerazione le aree interessate da trasformazioni ai fini edificatori, in relazione alla loro appartenenza alla rete ecologica, o alla loro posizione in relazione all'opportunità di concorrere alla definizione di ambiti significativi di territorio naturale o agricolo rispetto all'essere isolate e già inserite in processi urbanizzativi.

Anche per questo elaborato non ci si è limitati a mettere a confronto le aree solo in termini di superficie, ma le stesse sono state pesate, applicando un correttivo semplice di ponderazione delle superfici rispetto alla rete ecologica o alla possibilità di concorrere significativamente alle valenze ecologiche del sistema delle aree extraurbane.

All'interno di queste le aree interessate dalla rete ecologica provinciale o dal corridoio di collegamento Campo dei Fiori – Parco del Ticino interessano una superficie di **31.135 mq.** nel vigente PGT mentre la Variante riduce a **13.160 mq.** le aree interessate.

Anche le aree interessate dalla rete ecologica provinciale (zone tampone, Core area principale e core area secondaria) che il PGT vigente individuava quale aree interessate da edificazione e che La Variante restituisce alla naturalità, ammontavano a 31.385 (zona Tampone) , 8785 mq. (core area principale) e 2110 (core area secondaria).

La Variante prevede interventi edificatori che interferiscono con la rete ecologica rispettivamente per 220 (zona Tampone), 1405 mq. (core area principale) e 0 (core area secondaria).

Come si può notare il Bilancio qualitativo, per quanto riguarda l'interferenza con la rete ecologica risulta con un significativo saldo positivo (minori superfici della rete ecologica interessate dalla Variante rispetto al PGT vigente) tra la Variante ed il vigente PGT

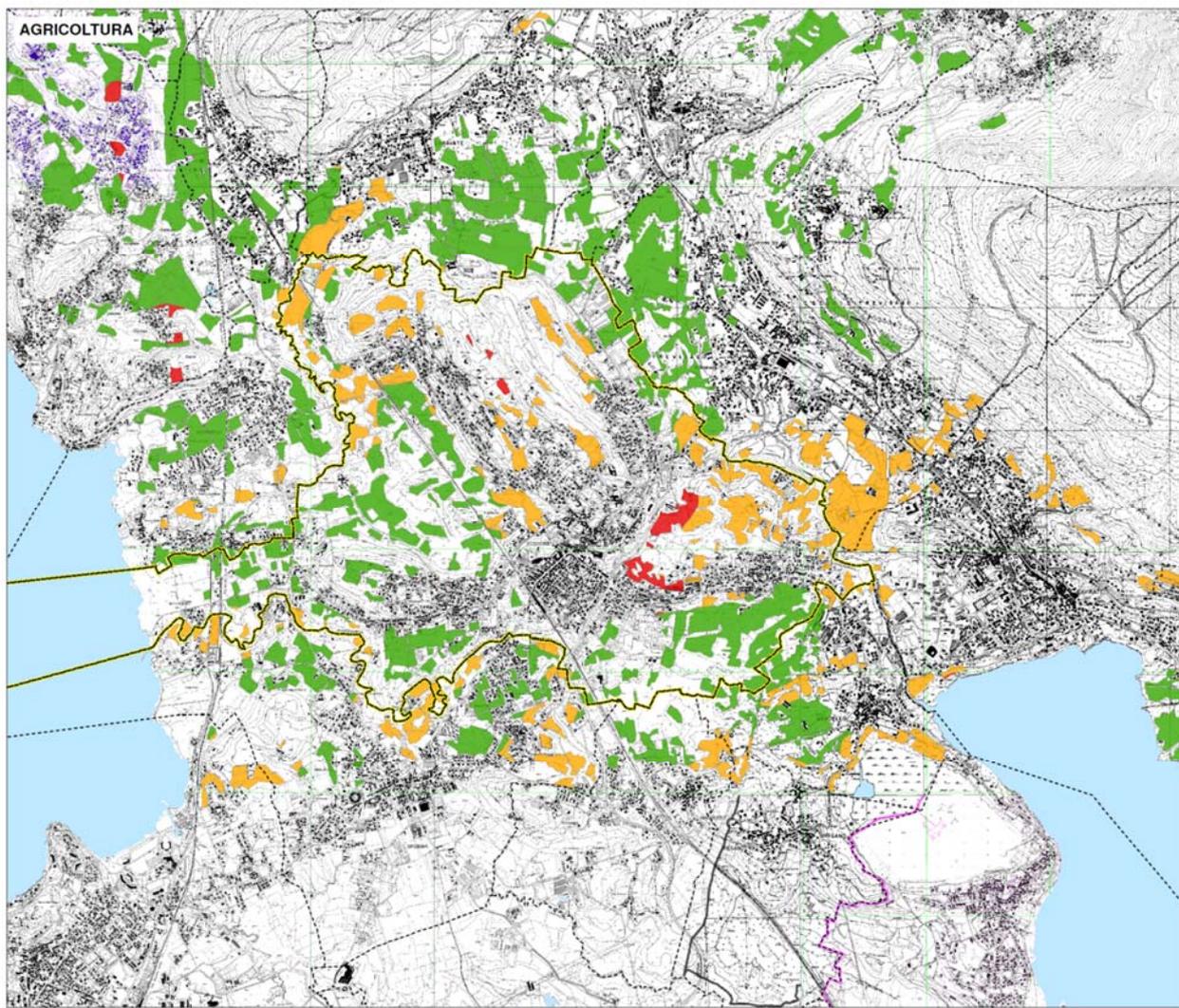
Un confronto simile è stato effettuato anche per le valenze paesaggistiche considerando le aree interessate da specifici vincoli e quelle site in prossimità delle aree vincolate.

Anche per questo aspetto qualitativo la Variante interferisce meno, sia in termini di superficie che di qualità delle aree, rispetto al PGT vigente.



10. IL PGT E LE AREE AGRICOLE STRATEGICHE DEL PTCP

Negli elaborati DdP 17/b. e DdP 17/c viene affrontato il tema degli ambiti agricoli strategici, da un lato verificando le interferenze delle previsioni insediative del PGT con gli ambiti agricoli individuati dal PTCP della Provincia di Varese, dall'altro individuando le aree agricole esistenti non classificate quali ambiti agricoli strategici del PTCP per valutare se possano concorrere alla definizione di tali ambiti ai sensi della L.R. 12/2005.



Estratto Tavola DdP 3 a "Inquadramento urbanistico e territoriale. Ambiti Agricoli strategici del PTCP"

La superficie delle aree individuate quali ambiti agricoli strategici del PTCP all'interno del territorio comunale di Besozzo, comprensiva delle tre tipologie di valenza pedologica in cui risultano suddivise, ammonta complessivamente a 2.682.490 mq.

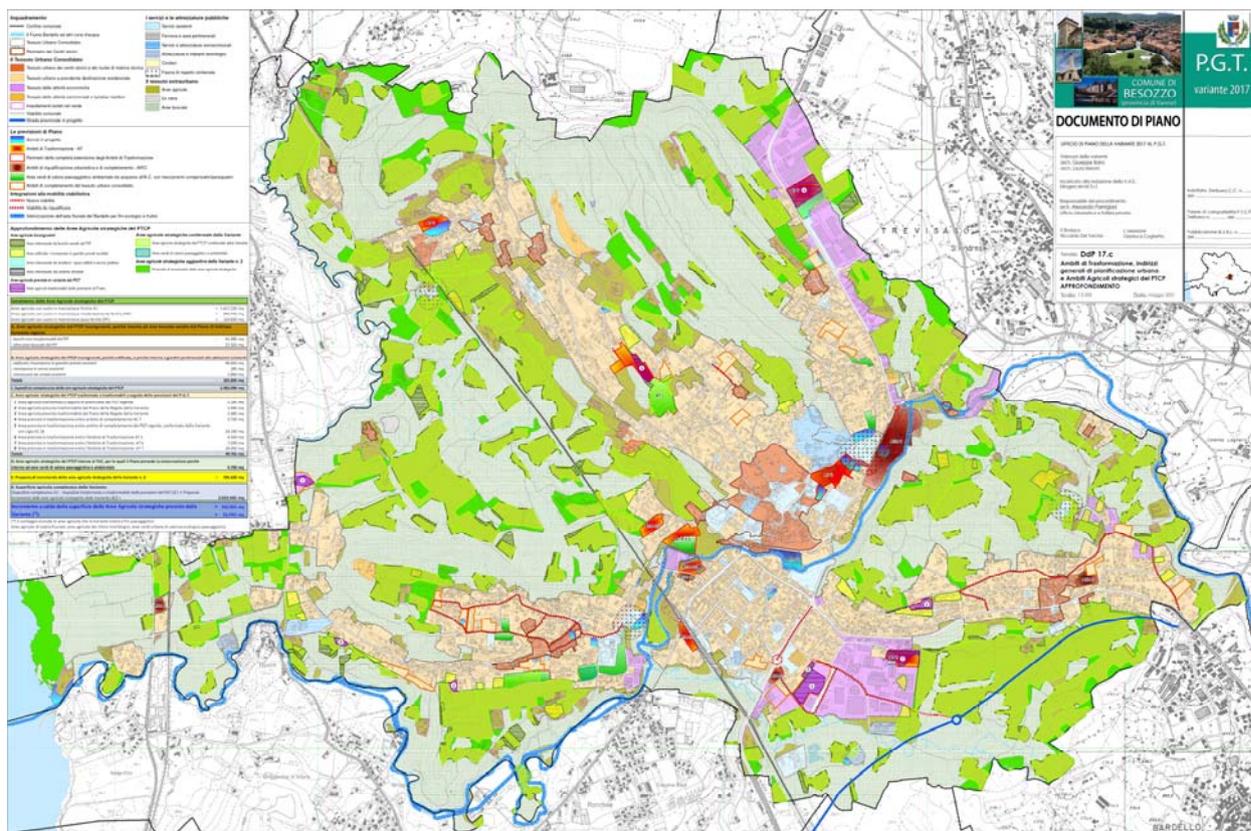
Nel primo elaborato cartografico si è proceduto ad una semplice ricognizione tra l'assetto insediativo previsto dalla Variante di PGT, aree del tessuto urbanizzato e nuove previsioni insediative, e le aree agricole strategiche come risultano dal PTCP vigente della Provincia di Varese.

Il secondo elaborato cartografico sviluppa invece gli approfondimenti a partire dalla verifica della coerenza tra le aree individuate quali ambiti agricoli strategici del PTCP in relazione allo stato d'uso in essere dei luoghi, poiché nel passaggio di scala dalla pianificazione vasta ad un'analisi di dettaglio comunale si possono riscontrare piccole incongruenze, depurate le quali si può procedere ad un effettivo confronto tra le previsioni del piano urbanistico comunale e le indicazioni del PTCP.



La verifica delle aree agricole nello stato di fatto formulata dal PGT porta a delle piccole rettifiche del quadro delineato dal PTCP. Nella tavola sono state individuate come non pertinenti con la destinazione agricola le seguenti tipologie di aree:

- aree già edificata e pertinenza di edifici esistenti
- strutture e spazi destinati a pubblici servizi,
- interessate da sedime stradale
- classificate quali ambiti boscati dal PIF.



Estratto Tavola DdP 17.c “Ambiti di trasformazione e Ambiti Agricoli strategici del PTCP - approfondimento”

La superficie delle aree in cui la classificazione del PIF si sovrappone a quella delle aree agricole strategiche e che risultano effettivamente aree boscate è pari a 88.705 mq.

Le aree che si sovrappongono a zone già utilizzate ai fini urbani e pertanto non risultano agricole nello stato di fatto interessano una superficie di 101.695 mq.

Gli ambiti agricoli strategici del PTC depurati da tali rettifiche interessano una superficie complessiva di 2.492.090 mq.

Le ulteriori verifiche e proposte di pianificazione contenute nell’elaborato sono relative all’individuazione delle superfici sottratte agli ambiti agricoli strategici del PTCP per effetto delle previsioni insediative del PGT, e per contro all’individuazione delle aree ad uso agricolo che il PGT conserva rispetto a quelle già individuate quali ambiti agricoli strategici.

Il bilancio effettuato in sede di costruzione del PGT individua da un lato le aree agricole, classificate quali strategiche dal PTCP ed interessate da interventi di trasformazione previsti dal nuovo PGT, e dall’altro le ulteriori aree che il piano destina e tutela ai fini agricoli, riconoscendone una significativa valenza sotto



tale profilo, quale complemento degli ambiti agricoli provinciali. Queste ultime sono aree libere che il PTCP non considera tra quelle agricole strategiche, ma che per vocazione, utilizzo e per continuità areale possono essere considerate quali aree prevalentemente vocate a questa destinazione, non considerando tra queste le aree agricole marginali, che, pur essendo libere e coltivate, per dimensione, posizione o caratteristiche intrinseche non sono state prese in considerazione in questo bilancio.

Censimento delle Aree Agricole strategiche del PTCP	
Aree agricole con suolo in macroclasse fertile (F)	+ 1.617.220 mq
Aree agricole con suolo in macroclasse moderatamente fertile (MF)	+ 940.440 mq
Aree agricole con suolo in macroclasse poco fertile (PF)	+ 124.830 mq
A. Aree agricole strategiche del PTCP incongruenti, poiché interne ad aree boscate censite dal Piano di Indirizzo Forestale vigente	
- boschi non trasformabili del PIF	- 61.270 mq
- altre aree boscate del PIF	- 27.225 mq
B. Aree agricole strategiche del PTCP incongruenti, poiché edificate, o poiché interne a giardini pertinenziali alle abitazioni esistenti	
- edificate /ricomprese in giardini privati recintati	91.680 mq
- ricomprese in servizi esistenti	185 mq
- interessate da strade esistenti	1.860 mq
Totale	- 93.725 mq
I. Superficie complessiva delle are agricole strategiche del PTCP	
2.500.270 mq	
C. Aree agricole strategiche del PTCP trasformate o trasformabili a seguito delle previsioni del P.G.T.	
1 Area agricola trasformata a seguito di previsione del PGT vigente	3.185 mq
2 Area agricola prevista trasformabile dal Piano delle Regole della Variante	1.440 mq
3 Area agricola prevista trasformabile dal Piano delle Regole della Variante	1.480 mq
4 Area prevista in trasformazione entro ambito di completamento AC 7	3.720 mq
5 Area prevista in trasformazione entro ambito di completamento del PGT vigente, confermato dalla Variante con sigla AC 16	14.140 mq
6 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Trasformazione AT 1	2.635 mq
7 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Trasformazione AT 6	7.030 mq
8 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Trasformazione AT 7	14.450 mq
Totale	- 48.080 mq
D. Aree agricole strategiche del PTCP interne al TUC, per le quali il Piano prevede la conservazione poiché interne ad aree verdi di valore paesaggistico e ambientale	
4.760 mq	
E. Proposta di incremento delle aree agricole strategiche della Variante n. 2	
+ 591.620 mq	
II. Superficie agricola complessiva della Variante:	
[Superficie complessiva (I) - Superficie trasformata o trasformabile dalle previsioni del PGT (C) + Proposta incremento delle aree agricole strategiche della Variante (E)] =	
3.043.810 mq	
Incremento a saldo della superficie delle Aree Agricole strategiche previsto dalla Variante (*):	
+ 543.540 mq	
+ 21,74% mq	

(*) il conteggio esclude le aree agricole che la Variante tutela a fini paesaggistici:

Aree agricole di tutela fluviale; aree agricole dei rilievi morfologici; aree verdi urbane di valenza ecologico-paesaggistica

Le nuove previsioni insediative del nuovo PGT comportano la trasformazione di aree agricole strategiche del PTCP per una superficie di 48.080 mq.

Il PGT "compensa" le riduzioni volte alla trasformazione di aree agricole ai fini edificabili, proponendo di estendere gli ambiti agricoli strategici interessando altre aree agricole, utili al consolidamento generale del sistema e alla interconnessione con le altre porzioni del sistema agricolo individuato dal PTCP.

Le ulteriori aree utilizzate ai fini agricoli e non individuate quali ambiti strategici del PTCP, che per dimensione e caratteristiche possono essere correlate a quelle strategiche, ammontano a circa 591.620 mq., con un bilancio positivo, rispetto a quelle già edificate o di cui il piano prevede la trasformazione pari a



Comune di Besozzo

circa 543.540 mq., corrispondenti ad un incremento del 21,74 % della superficie complessiva delle aree agricole strategiche individuate dal PTCP, già depurata delle aree che nello stato di fatto non risultano agricole.

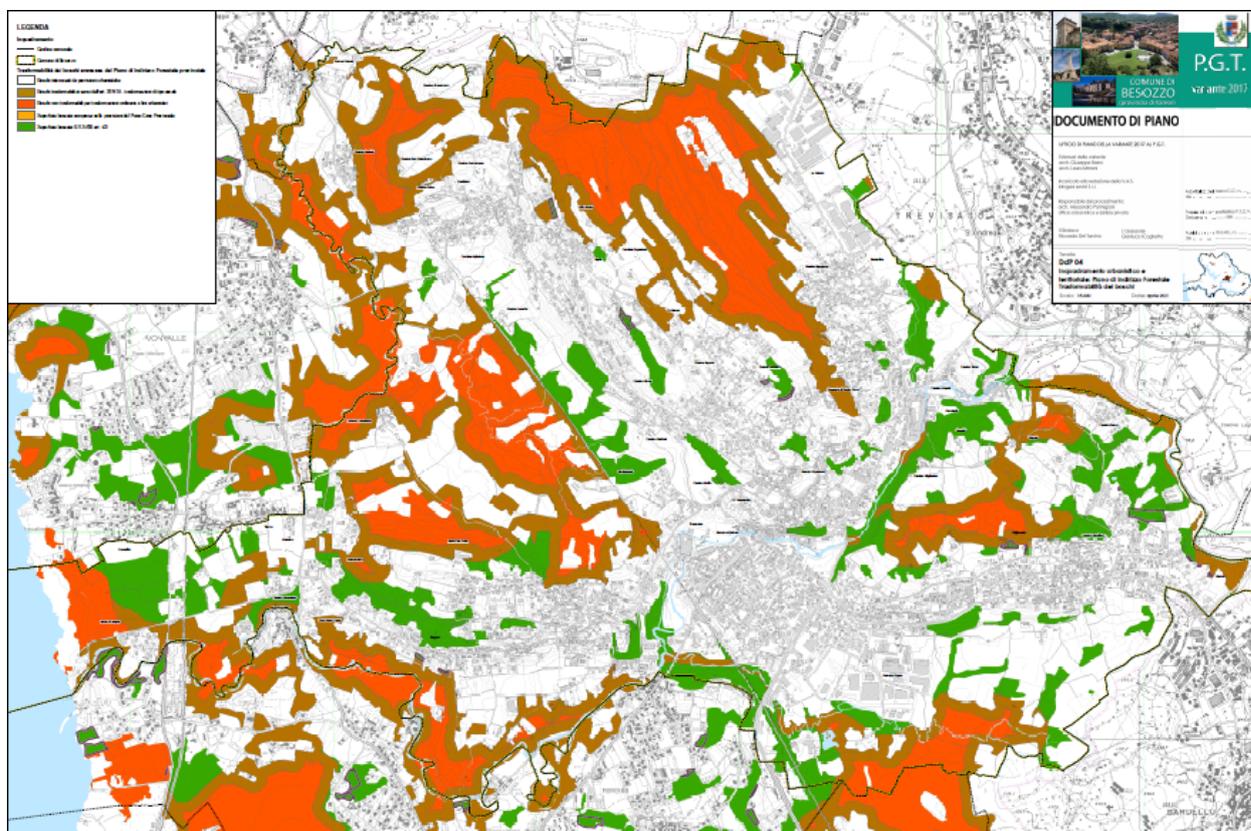


11. IL PGT E GLI AMBITI BOSCHIVI DEL PIF

Il Comune di Besozzo rientra tra le aree che il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese classifica a elevato coefficiente di boscosità. Rispetto ad una superficie del territorio di 1.246,18 ha, la superficie coperta da bosco è pari a 498,56 ha, corrispondente ad un coefficiente di boscosità pari a 40,01%. La superficie totale di boschi trasformabili ammessa ai sensi dell'art. 33 delle norme del PIF ammonta a 12,46 ha., corrispondente al 2,5 % del territorio boscato ai sensi del comma 2 dell'art. 33.

L'art. 29 delle NTA del PIF disciplina le trasformazioni ai fini urbanistici, considerando come tali le trasformazioni di bosco inserite all'interno di aree perimetrare da strumenti di pianificazione e di programmazione.

Il PIF individua nell'elaborato Tav. 9 Carta delle trasformazioni ammesse le aree boscate che possono essere trasformate in relazioni alle diverse tipologie di trasformazione, .



Estratto Tavola DdP 17.e "Inquadramento urbanistico e territoriale PIF – Trasformabilità dei boschi"

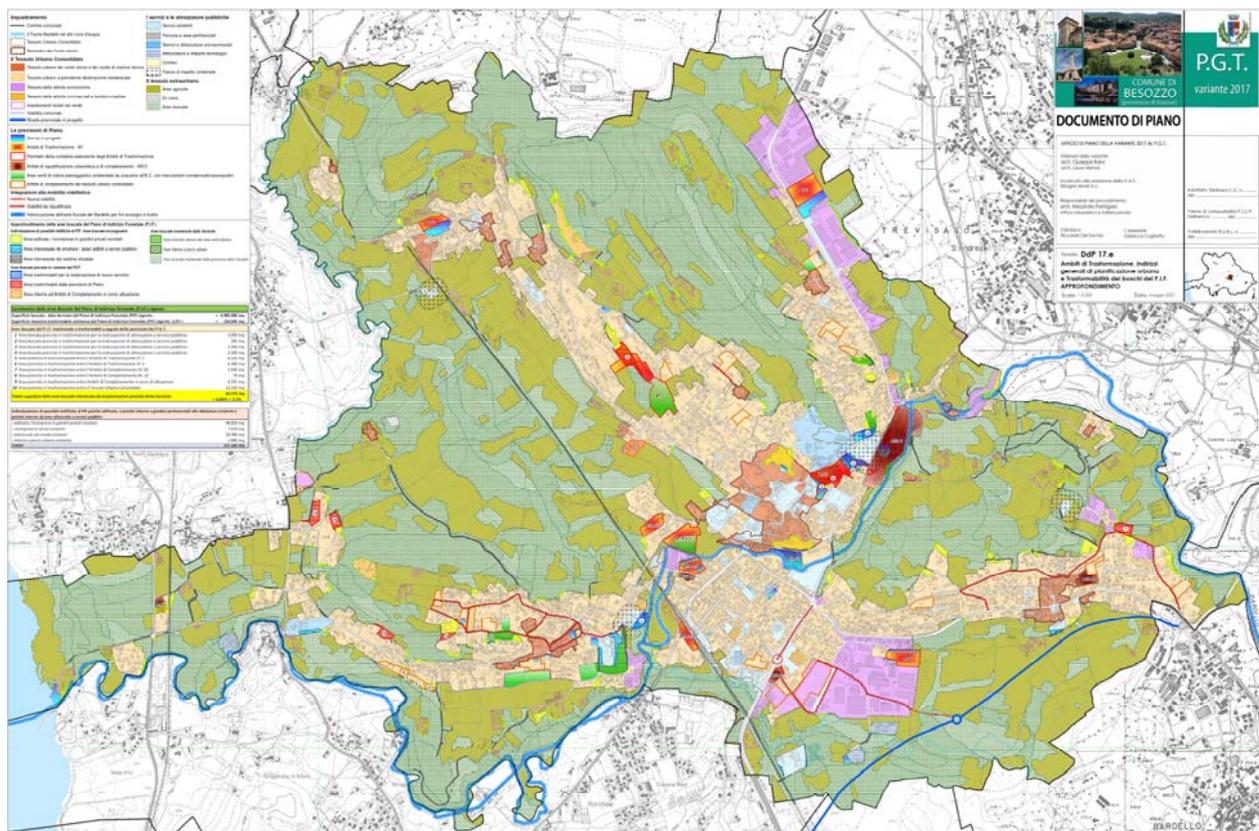
Negli elaborati DdP 17/d. e DdP 17/e vengono individuati gli interventi insediativi promossi dal PGT che determinano una trasformazione del bosco ai fini edificatori.

Nella tabella che segue, allegata alla tavola DdP 17.e "Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e trasformabilità dei boschi del PIF – Approfondimento" si dà conto

- della situazione dello stato di fatto dei boschi censiti erroneamente all'interno di aree già urbanizzate, dovute senz'altro alla scala grafica di rilevamento
- delle previsioni insediative del PGT che determinano trasformazione del bosco

Le aree che ad una verifica a scala urbana non sarebbero da classificare quali aree boscate, pur rientrando negli aerali che il PIF classifica quale bosco ammontano complessivamente a 130.860 mq.

Queste aree necessitano di una verifica sulla scorta della quale valutare l'eventuale rettifica del PIF al fine di riconoscere l'effettivo stato dei luoghi.



Estratto Tavola DdP 17.e "Ambiti di trasformazione e PIF - approfondimento"

Censimento delle Aree Boscate del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) vigente	
Superficie boscata - dato derivato dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente:	+ 4.985.600 mq
Superficie massima trasformabile ammessa dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente: 2,5% =	+ 124.640 mq
Aree boscate del P.I.F. trasformate o trasformabili a seguito delle previsioni del P.G.T.	
1 Area boscata prevista in trasformazione per la realizzazione di attrezzature a servizio pubblico	3.090 mq
2 Area boscata prevista in trasformazione per la realizzazione di attrezzature a servizio pubblico	285 mq
3 Area boscata prevista in trasformazione per la realizzazione di attrezzature a servizio pubblico	3.330 mq
4 Area boscata prevista in trasformazione per la realizzazione di attrezzature a servizio pubblico	2.500 mq
5 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Trasformazione AT 1	5.765 mq
6 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Trasformazione AT 2	6.300 mq
7 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Completamento AC.05	3.930 mq
8 Area prevista in trasformazione entro l'Ambito di Completamento AC.12	70 mq
9 Area prevista in trasformazione entro Ambiti di Completamento in corso di attuazione	4.215 mq
10 Area prevista in trasformazione entro il Tessuto Urbano Consolidato	13.750 mq
Totale superficie delle aree boscate interessate da trasformazioni previste dalla Variante:	43.235 mq
	= 0,85% < 2,5%
Individuazione di possibili rettifiche al PIF poiché edificate, o poiché interne a giardini pertinenziali alle abitazioni esistenti o poiché interne ad aree attrezzate a servizi pubblici	
- edificate /ricomprese in giardini privati recintati	92.580 mq
- ricomprese in servizi esistenti	7.440 mq
- interessate da strade esistenti	29.040 mq
- interne a parco urbano esistente	1.800 mq
Totale	- 130.860 mq

La Variante del PGT prevede la trasformazione di ambiti boscati interessati da previsioni urbanistiche che interessano una superficie complessiva di 43.235 mq. che corrisponde allo 0,85% dell'intera superficie delle aree boscate, superficie che risulta inferiore ai 12,46 ha (2,5%) che il PIF ammette in trasformazione.