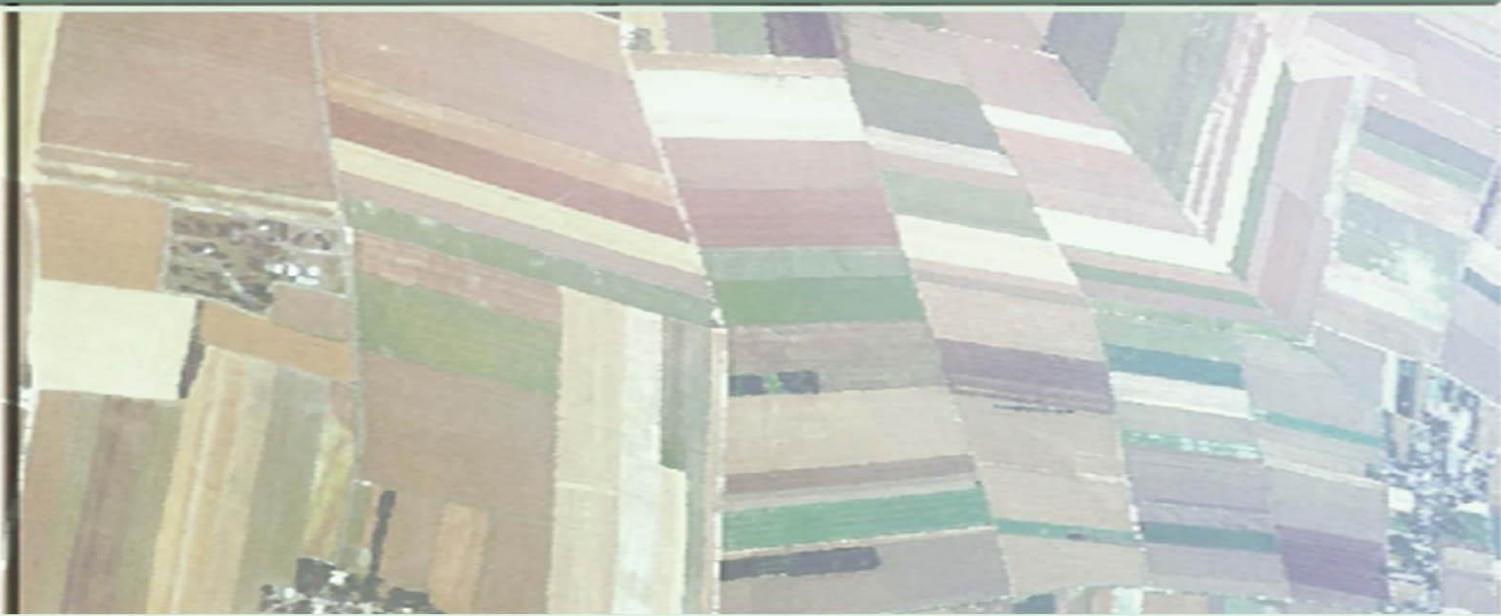


COMUNE DI BISUSCHIO

PROVINCIA DI VARESE



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

## DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO ELABORATO: Relazione - NTA

NUMERO:

DATA: SETTEMBRE 2025

SCALA:

APPROVAZIONE:

SINDACO:

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:

SEGRETARIO:

PROGETTO:

  
Dott. Pianificatore territoriale Marco Meurat  
Via Albani 97, 21100 Varese

Prof. Avvocato Emanuele Boscolo  
Angera (VA), Piazzale Volta, n. 2

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
1.1 <i>PARTECIPAZIONE PUBBLICA.....</i>	5
<b>2. IL DOCUMENTO DI PIANO PGT.....</b>	<b>8</b>
2.1 <i>STATO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO PREVIGENTE ...</i>	8
2.2 <i>STIMA FABBISOGNI RESIDENZIALI – VARIANTE PGT.....</i>	9
2.2.1 Trend demografico per famiglie di residenti.....	9
2.2.2 Previsioni demografiche nuclei familiari.....	10
2.2.3 Previsioni popolazione fluttuante.....	12
2.2.4 Quota abitazioni per usi compatibili/complementari alla residenza.....	13
2.2.5 quota di fabbisogno immobiliare frizionale.....	13
2.2.6 Stima proporzione volume residenziale /nucleo familiare .....	14
2.2.7 Stima totale del fabbisogno residenziale.....	18
2.3 <i>STIMA FABBISOGNI ALTRE FUNZIONI URBANE – VARIANTE PGT....</i>	19
2.3.1 Domanda endogena.....	19
2.3.2 Domanda esogena.....	21
2.4 <i>AREE RIGENERAZIONE URBANA.....</i>	23
2.5 <i>CONSUMO DI SUOLO.....</i>	32
2.6 <i>QUALITA' DEL SUOLO.....</i>	35
2.7 <i>RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO – VARIANTE PGT.....</i>	48
2.7.1 Coerenza con le soglie ptr di riduzione del consumo di suolo.....	48
2.7.2 Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto; arco temporale delle previsioni insediative.....	49
2.7.3 Indice di urbanizzazione comunale .....	50
2.7.4 Indice di suolo utile netto comunale.....	51
2.7.5 Arco temporale delle previsioni insediative.....	53

2.8	<i>PTR – CRITERI PREVISIONALI</i> .....	54
2.8.1	Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici.....	54
2.8.2	Criteri insediativi .....	58
2.9	<i>PREVISIONI VARIANTE PGT</i> .....	60
2.9.1	Previsioni residenziali.....	60
2.9.2	Previsioni altre funzioni urbane.....	62
2.9.3	Idoneità delle previsioni a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione.....	63
2.9.4	Obiettivi variante pgt .....	64

## 1. PREMESSA

Il comune di Bisuschio (VA) è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22/04/2009 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi del 10/02/2010; lo strumento urbanistico è stato poi aggiornato a seguito di Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 30/07/2014 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi del 08/10/2014; In ultimo è stata approvata ulteriore Variante urbanistica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 06/12/2018 e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi del 06/03/2019.

L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessita di procedere ad una Variante del Piano di Governo del Territorio, relativa al Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i. , che, come definita nell'atto di avvio del Procedimento (Deliberazione G.C. n. 29 del 10/06/2020) è preordinata a rispondere a particolari esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative anche in recepimento di disposizioni normative intervenute ovvero:

- Redigere una Variante al Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, utile alla riduzione del consumo di suolo, correlato a rilevanti interessi pubblici legati al contenimento del consumo di suolo, alla qualità architettonica e paesaggistica, all'efficientamento energetico, alla qualità ambientale, al contributo alla formazione dell'assetto infrastrutturativo ed alla partecipazione;
- Efficientare l'apparato normativo vigente, al fine di agevolare le procedure di attuazione del Piano medesimo;
- Affinamento dell'apparato normativo del piano delle regole e piano dei servizi anche alla luce delle esperienze applicative del Legislatore nazionale dei modelli incentivali e compensativi;
- Valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio;
- Attualizzare talune trasformazioni territoriali senza incremento nel peso insediativo.

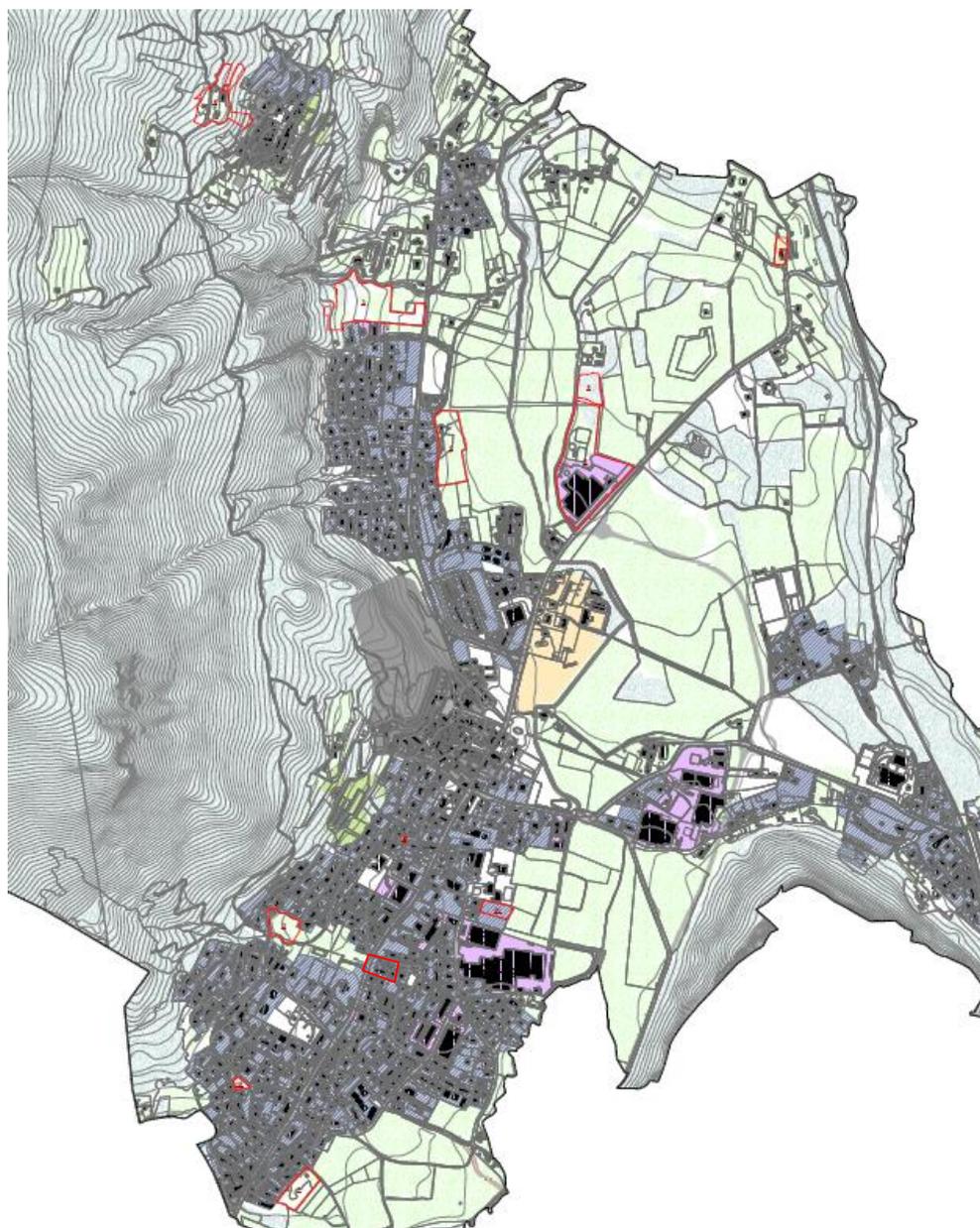
## 1.1 PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il quadro programmatico del Documento di Piano e relative varianti è sempre caratterizzato dall'interazione dei cittadini con la Pubblica Amministrazione. Tale interazione sollecita un ripensamento delle condizioni di vivibilità urbana, mentre le Istituzioni propongono nuove funzioni di rilancio per il Comune e partecipano a iniziative potenzialmente attrattive in grado di delineare gli obiettivi e le conseguenti strategie lungo le quali è possibile valorizzare il territorio, rendendolo soggetto attivo nelle trasformazioni fisiche e sociali che lo caratterizzano. Rendendolo riconoscibile nel contesto territoriale sovra locale in cui si colloca.

È questo lo sfondo entro cui l'Amministrazione Pubblica si deve muovere per rispondere (in un'ottica anche sussidiaria) alle reali e molteplici esigenze di chi abita oggi il Comune, cercando di prevedere i bisogni che si genereranno nel prossimo futuro, a seguito delle trasformazioni oggi in atto.

Nel caso della presente variante al PGT, in data 30 giugno 2020 il Responsabile dell'ufficio tecnico in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 29 del 10/06/2020 e richiamate le disposizioni di cui alla L.R. n. 12/2005 art. 13 e s.m.i. in primo luogo ha reso noto mediante pubblico avviso che è stato avviato il procedimento di variante al P.G.T, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 12/2005 art. 13, la quale prevede che i Comuni che intendano avviare le procedure per la modifica del vigente strumento urbanistico generale (P.G.T.) debbano pubblicare il relativo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza; in coerenza con tale procedura ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche, chiunque ne avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, poteva presentare suggerimenti e/o proposte, così come prevede la L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per 30 giorni.

A seguito di ciò sono pervenuti i seguenti suggerimenti e proposte (rif. elaborato "DDP\_2-contributi cittadinanza"):



 contributi preliminari

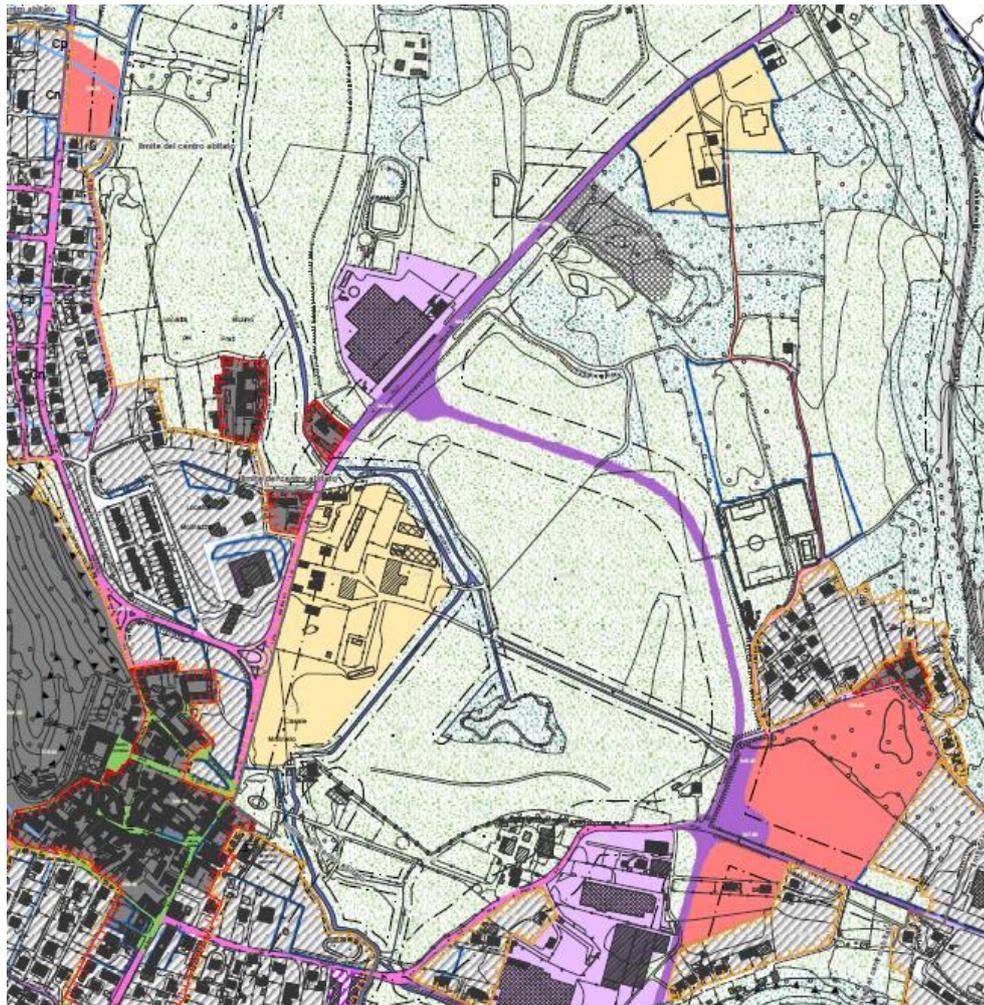
N	DATA	N. PROT	MAPPALI	DESTINAZIONE
1	26/06/2020	3947	267 - 642	da T4 a T2
2	21/07/2020	4671	6239/3738/6510/6568	T4/P5 togliere la previsione del collegamento stradale di via macchiavelli via porta
3	22/07/2020	4670	6377/6375/3610/1617/2625/1616/3514/3612	da T4 con vinc. Tutela a T2
3a	22/07/2020	4669		possibilità di svolgimento attività commerciale
3b	22/07/2020	4668		realizzazione fognatura comunale
4	27/07/2020	4716	3530	
5	27/07/2020	4729	1921/557	T4 a T3 COME 576
6	28/07/2020	4770	2021/	P5 - permettere ampliamenti connessi all'attività
7	29/07/2020	4776	1647	da T4 con vinc tutela a AMF1 strutture sanitarie per anziani
8	29/07/2020			varie proposte
9	30/07/2020	4901	6323	AMF3/P4 richiesta possibilità di indice fondiario una tantum almeno 50% edificato
10	01/12/2018	8561		richiesta stralcio area standard
11	27/08/2021		3845-3847-3849-3850	richiesta stralcio area edificabile

Le stesse sono state esaminate, unitamente alle proposte dell'Amministrazione comunale e alle indicazioni dell'ufficio tecnico, in coerenza con gli obiettivi della Variante PGT, e talune recepite con particolare attenzione agli obiettivi di pubblica utilità.

In aggiunta al precedente elenco l'Amministrazione ha ritenuto di considerare anche taluni contributi preliminari sopraggiunti fuori termine.

## 2. IL DOCUMENTO DI PIANO PGT

### 2.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO PREVIGENTE



 Aree di trasformazione disciplinate dal documento di Piano

Il Documento di Piano previgente prevedeva n.3 ambiti di trasformazione a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Di tali ambiti nessuno risulta perfezionato.

## 2.2 STIMA FABBISOGNI RESIDENZIALI – VARIANTE PGT

## 2.2.1 TREND DEMOGRAFICO PER FAMIGLIE DI RESIDENTI

Viene indagato il trend demografico espresso in funzione dei nuclei familiari, nel periodo 2003-2023.

I seguenti dati sono forniti dagli uffici comunali:

Tab.A – trend nuclei familiari residenti

Anno	<i>n. nuclei familiari</i>	<i>n. medio membri nuclei familiari</i>
2003	1515	2,5
2004	1563	2,5
2005	1602	2,5
2006	1641	2,4
2007	1650	2,5
2008	1678	2,4
2009	1681	2,4
2010	1711	2,4
2011	1729	2,4
2012	1752	2,4
2013	1759	2,4
2014	1760	2,4
2015	1777	2,4
2016	1779	2,4
2017	1770	2,4
2018	1792	2,4
2019	1796	2,4
2020	1797	2,4
2021	1793	2,4
2022	1815	2,3
2023	1815	2,3

Nel lungo periodo si osserva un trend demografico complessivo, in termini di nuclei familiari residenti, che porta a individuare un trend medio annuo di +15 famiglie, valore che nel periodo relativo all'ultimo decennio si riduce a +6 famiglie/anno. Il valore medio assumibile si attesta a +10 famiglie/anno.

**In relazione alla verifica del fabbisogno residenziale ovvero delle previsioni di andamento della popolazione residente, per le quali i comuni possono fare riferimento ai servizi e agli studi statistici disponibili, si è ritenuto di costruire una previsione basata sulla proiezione dei dati Istat, considerato che l'obiettivo dello strumento urbanistico non è pianificare gli abitanti, ma pianificare le residenze degli abitanti. Lo stesso PTR già riconosce che al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto ad esempio il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende ad esempio la domanda per le seconde case, attività complementari alla residenza, altri usi .cd "compatibili / complementari", il fabbisogno frizionale, e non da ultimo il tema soggetti frontalieri. La Variante ravvisa infine l'opportunità di rispondere, anche in coerenza con l'aggiornamento 2022 del PTR, alle sopravvenute criticità correlate alla pandemia Covid-19 che hanno concorso ad una profonda rivisitazione delle realtà residenziali collocate sul territorio e più in generale dei modi di abitare gli spazi da parte dei residenti (ad esempio si consideri l'integrazione spazi del lavoro – spazi abitativi, che è stata sancita anche dal riconoscimento della possibilità del .cd "smart working", che cambia sostanzialmente il fabbisogno abitativo), che oggi necessitano di una maggior flessibilità operativa di cui lo strumento urbanistico deve tener conto, e che non può essere ricondotta ad un mero dato numerico.**

---

### 2.2.2 PREVISIONI DEMOGRAFICHE NUCLEI FAMILIARI

In considerazione del trend demografico comunale medio precedentemente individuato, ovvero + 10 nuclei/anno (dato assunto quale medio ipotizzabile), è verosimile attendere un incremento teorico di +50 nuclei familiari nel prossimo quinquennio, ovvero +100 nuclei familiari nel prossimo decennio.

In coerenza con le indicazioni del PTR, e come riportato al successivo capitolo “Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto- arco temporale delle previsioni insediative”, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente in un valore riferito a 1 ciclo di vigenza del documento di piano, ovvero 5 anni (rif. cap. “arco temporale delle previsioni insediative”)

**Pertanto l’incremento teorico di nuclei familiari verosimilmente attendibile entro la Variante PGT è pari a  $10 * 5 = 50$**

Il PTR (Documento “Criteri di riduzione del consumo di suolo”, cap. 2.3.2 stima del fabbisogno prevalentemente residenziale) specifica inoltre che:

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

- una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda dei lavoratori frontalieri (si registra la presenza di 680 lavoratori frontalieri - dato 2018, equivalenti al +16% della popolazione residente in quell’anno), che concorrono necessariamente a considerare l’attrattività del vicino territorio elvetico come un elemento attrattore ulteriore rispetto alla media ordinaria dei Comuni della Provincia di Varese;
- una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune e dall’impulso che, in sede di programmazione economica oltre che urbanistica, intende dare alle attività complementari alla residenza. Deve essere considerata, in questo caso, anche la specifica presenza di residenti temporanei: studenti, possessori di seconde case, ecc.;
- una quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);
- una quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l’affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

***Di seguito si procede pertanto all’analisi di quanto sopra.***

### 2.2.3 PREVISIONI POPOLAZIONE FLUTTUALE

#### Lavoratori frontalieri:

L'attrattività relativa al vicino territorio elvetico permette di stimare un incremento ulteriore di fabbisogno residenziale, correlato ai lavoratori frontalieri, pari a +16% del totale. In considerazione del dato atteso in termini di famiglie nel quinquennio di vigenza della Variante al Documento di Piano è possibile stimare in +12 nuclei familiari correlati ai lavoratori frontalieri.

#### Seconde case:

Gli uffici comunali hanno quantificato indicativamente in 70 le seconde case su un totale di 2.185 immobili, corrispondente al 4% del totale. Di queste indicativamente 180 potrebbero risultare assimilabili a unità abitative "vuote".

Dunque sono ipotizzabili 1.935 unità per i residenti.

I nuclei familiari residenti al 2023 risultano 1.815: è pertanto ipotizzabile proporzionalmente che allo stato di fatto la popolazione fluttuante espressa in nuclei familiari corrisponda alla seguente proporzione:

$1.935 : 1.815 = x : 70$ , ovvero 75 nuclei familiari, corrispondenti alla quota di popolazione fluttuante ipotizzabile nel 2023. Tale valore corrisponde al +5% rispetto ai nuclei familiari residenti.

In termini previsionali pertanto è ipotizzabile ritenere che nell'arco temporale considerato per le previsioni della Variante al PGT possano prevedersi ulteriori +3 nuclei familiari quali popolazione fluttuante.

---

#### 2.2.4 QUOTA ABITAZIONI PER USI COMPATIBILI/COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA

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

A seguito di confronto con gli uffici comunali risultano indicativamente 19 unità, equivalenti indicativamente al 1% degli immobili residenziali complessivi.

Si assume quale rapporto nuclei familiari / abitazioni residenziali pari a 1.

Pertanto è ipotizzabile che la quota espressa in ulteriori nuclei familiari equivalenti, utili a esprimere la quota di abitazioni per usi compatibili /complementari sia pari a ulteriori + 1 ulteriori nuclei familiari.

---

#### 2.2.5 QUOTA DI FABBISOGNO IMMOBILIARE FRIZIONALE

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

Tale quota viene stimata a partire da due considerazioni:

- 1) la provincia di Varese ha una popolazione di 888.543 abitanti. Nell'intera provincia sono presenti oltre 23.316 immobili in vendita e 2.552 in affitto, con un indice di circa 29 annunci per mille abitanti. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fonte dati: Mercato Immobiliare in provincia di Varese - aggiornamento 2024

- 2) i volumi di compravendita comunale registrati dall’Agenzia delle Entrate (Osservatorio del mercato immobiliare – anno 2023) sono pari a 13.216 immobili.

La quota di fabbisogno frizionale viene pertanto stimata come differenza tra gli immobili messi a disposizione per la vendita /affitto e gli immobili realmente venduti /affittati. Tale valore indica presumibilmente gli immobili presenti sul mercato ma non venduti /affittati, e corrisponde percentualmente al 49% del totale degli immobili in vendita /affitto.

Si assume quale rapporto nuclei familiari / abitazioni residenziali pari a 1.

Pertanto la quota di fabbisogno frizionale si ritiene ipotizzabile stimarla in  $(50 * 49\%) = \underline{25 \text{ ulteriori nuclei familiari}}$ .

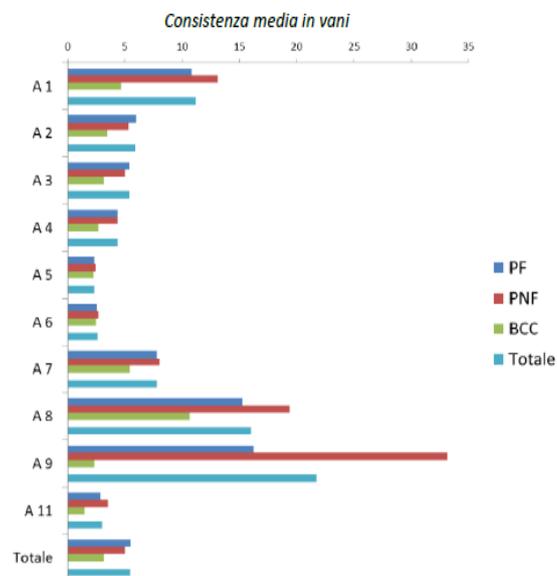
#### 2.2.6 STIMA PROPORZIONE VOLUME RESIDENZIALE /NUCLEO FAMILIARE

L’osservatorio del Mercato Immobiliare ha pubblicato le “STATISTICHE CATASTALI - Catasto edilizio urbano”.

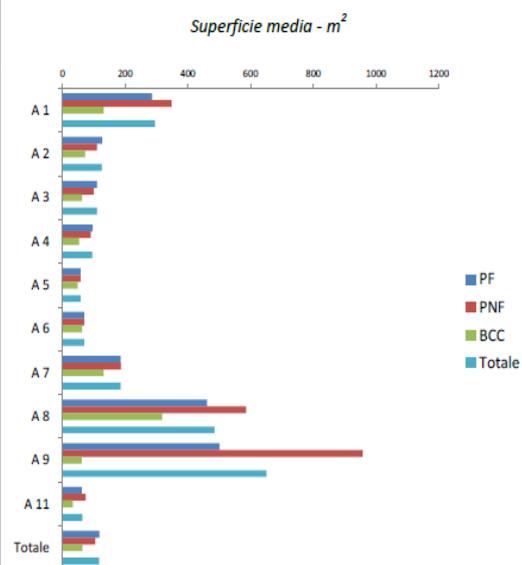
Nello specifico il cap. “Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari” si riporta che la superficie media delle abitazioni censite negli archivi a livello nazionale, calcolata come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità, è pari a circa 117 m<sup>2</sup> ; è inferiore a 100 m<sup>2</sup> per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11 e va ben oltre i 200 m<sup>2</sup> per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

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

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	10,8	13,2	4,6	11,2
A/2	6,0	5,3	3,5	5,9
A/3	5,4	5,0	3,1	5,4
A/4	4,4	4,4	2,7	4,4
A/5	2,3	2,4	2,3	2,4
A/6	2,6	2,7	2,5	2,6
A/7	7,8	8,0	5,4	7,8
A/8	15,2	19,4	10,6	16,0
A/9	16,2	33,1	2,3	21,8
A/11	2,9	3,5	1,5	3,0
<b>Totale</b>	<b>5,5</b>	<b>5,0</b>	<b>3,1</b>	<b>5,4</b>

Tabella 9: Superficie media (m<sup>2</sup>) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	285	348	132	295
A/2	127	111	72	126
A/3	111	100	62	110
A/4	95	90	53	95
A/5	58	58	49	58
A/6	69	69	63	69
A/7	185	186	132	185
A/8	461	586	318	485
A/9	501	958	61	650
A/11	61	74	33	64
<b>Totale</b>	<b>118</b>	<b>105</b>	<b>64</b>	<b>117</b>



Si riportano i dati UIU forniti dal Comune:

N.	Categoria	UIU con rendita	UIU senza rendita	Totale UIU	Consistenza	Rendita Euro	Ultimo mese
1	A2	763	0	763	4.770	367.060	01/2021
2	A3	906	0	906	4.839	251.196	01/2021
3	A4	323	0	323	1.494	51.634	01/2021
4	A5	22	0	22	63	2.242	01/2021
5	A6	9	0	9	32	898	01/2021
6	A7	155	0	155	1.290	107.561	01/2021
7	A8	6	0	6	79	6.890	01/2021
8	A9	1	0	1	41	995	01/2021

La consistenza media UIU per categoria pertanto risulta:

N.	Categoria	UIU con rendita	UIU senza rendita	Totale UIU	Consistenza	
1	A2	763	0	763	4.770	6,3
2	A3	906	0	906	4.839	5,4
3	A4	323	0	323	1.494	4,7
4	A5	22	0	22	63	2,9
5	A6	9	0	9	32	3,6
6	A7	155	0	155	1.290	8,4
7	A8	6	0	6	79	13,2
8	A9	1	0	1	41	41

Si propone specifica verifica di tale quantitativo numerico in relazione dei dati UIU forniti dal Comune e dei dati forniti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare si verifica proporzionalmente il valore reale della superficie media in mq delle abitazioni, per categoria catastale:

Categoria	Proporzione: sup. media Osservatorio : num. medio vani Osservatorio : = X : num. medio vani UIU Comunale	valore reale della superficie media in mq delle abitazioni comunali per categoria
A2	126 : 5,9 = X : 6,3	<b>135</b>
A3	110 : 5,4 = X : 5,4	<b>110</b>
A4	95 : 4,4 = X : 4,7	<b>102</b>
A5	58 : 2,4 = X : 2,9	<b>70</b>
A6	69 : 2,6 = X : 3,6	<b>96</b>
A7	185 : 7,8 = X : 8,4	<b>200</b>
A8	485 : 16 = X : 13,2	<b>401</b>
A9	650 : 21,8 = X : 41	<b>1.223</b>

Verificato il valore reale della superficie media in mq delle abitazioni comunali per ciascuna categoria catastale, si verifica la consistenza totale comunale (mq) per categoria catastale.

<i>Categoria</i>	<i>Totale UIU comune</i>	<i>valore reale della superficie media in mq delle abitazioni comunali per categoria</i>	<i>Consistenza totale (mq) comunale per categoria</i>
A2	763	135	103.005
A3	906	110	99.660
A4	323	102	32.946
A5	22	70	1.540
A6	9	96	864
A7	155	200	31.000
A8	6	401	2.406
A9	1	1.223	1.223
<b>TOTALE</b>	<b>2.185</b>		<b>272.644</b>

La corrispondenza media, in termini di metri quadri per nucleo familiare, risulta calcolata suddividendo la somma delle consistenze totali (mq) di tutte le categorie catastali, suddivisa per il numero di abitanti residenti, ovvero:

$$272.644 \text{ mq} / 1.815 \text{ nuclei residenti al 2023} = 151 \text{ mq /nucleo familiare}$$

Tuttavia la consistenza totale (mq) per categoria espressa nella tabella precedente risulta al lordo degli edifici non abitati, che devono essere scorporati per ottenere un dato realistico sulla proporzione metri cubi /nucleo familiare.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico risulta che le unità abitative non occupate da residenti risultano entro un ordine di grandezza indicativo verosimile di 45 unità.

Pertanto la corrispondenza media reale, in termini di metri quadri per abitante, calcolata suddividendo la somma delle consistenze totali (mq) di tutte le categorie catastali, suddivisa per il numero di nuclei familiari residenti, e al netto delle unità presumibilmente vuote ( $45/1.935=3\%$ ) è pari a:

$$(151 \text{ mq /nucleo familiare}) - 3\% = 147 \text{ mq /nucleo familiare, corrispondenti a } 440 \text{ mc / nucleo familiare, corrispondenti a } 191 \text{ mc/abitante (stante la media di } 2,3 \text{ componenti per nucleo familiare al 2023).}$$

---

**2.2.7 STIMA TOTALE DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE**

**La variante al PGT, dalle risultanze del presente capitolo, risulta sostenibile ove preveda un massimo incrementale, in termini di nuclei familiari tendenzialmente attesi, pari a  $(50 + 12 + 3 + 1 + 25) = + 91$  nuclei familiari indicativi rispetto agli attuali.**

## 2.3 STIMA FABBISOGNI ALTRE FUNZIONI URBANE – VARIANTE PGT

I fabbisogni per altre funzioni urbane vengono indagati in funzione di una domanda esogena ed una domanda endogena, entro l'arco temporale di riferimento, ovvero la durata quinquennale del documento di Piano.

Per domanda endogena si intende la domanda generata dai processi demografici interni ai singoli comuni, ovvero l'ampliamento di attività produttive già in essere; per la domanda esogena si intende la domanda generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori.

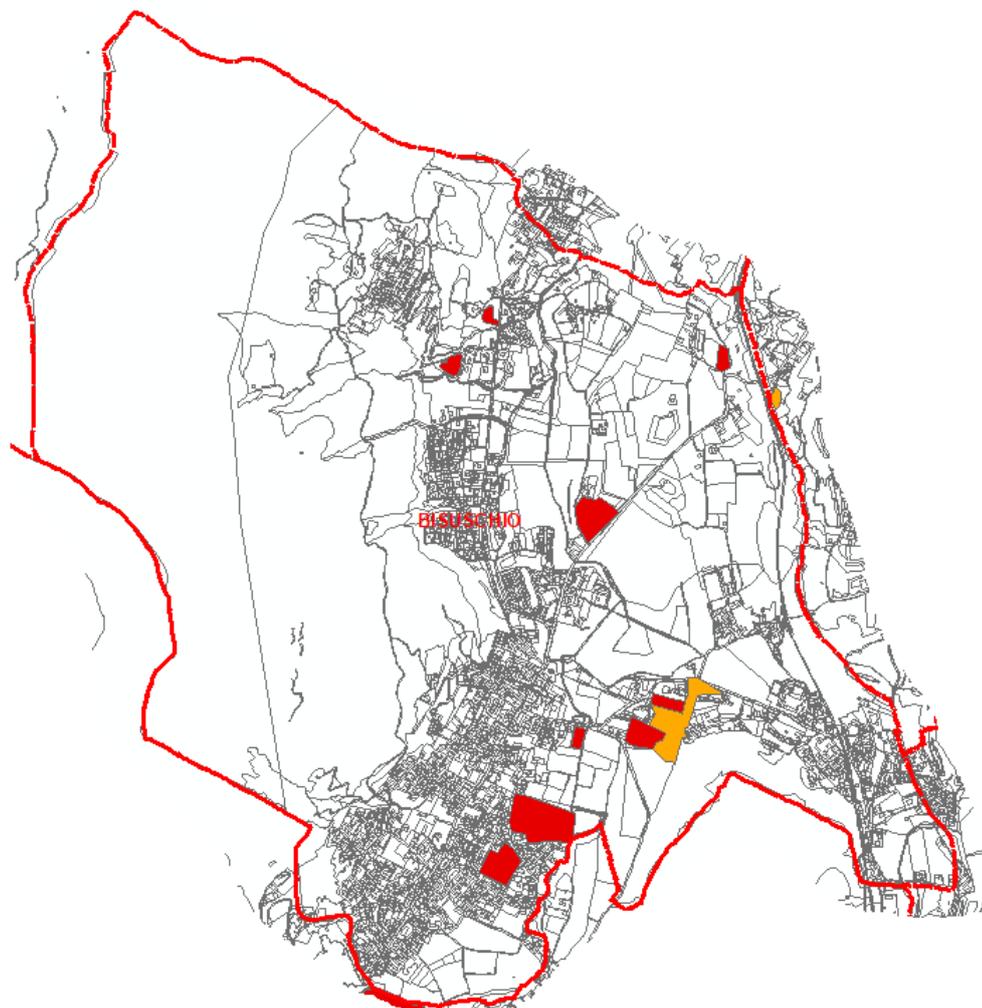
### 2.3.1 DOMANDA ENDOGENA

In primo luogo complessivamente non si ravvisano immobili vuoti utili ad eventuale assorbimento della domanda di altre funzioni urbane, ad esclusione di quelle residenziali e complementari.

In secondo luogo si verifica che entro il PGT vigente le nuove previsioni insediative in termini di "altre funzioni urbane", prevalentemente produttivo – terziario – commerciale, non individuavano nuovi ambiti di trasformazione, in quanto le previsioni di Piano non ritenevano necessario nuovo consumo di suolo in tal senso, riconducendo la domanda eventuale alla riqualificazione ovvero efficientamento delle aree del sistema del lavoro già ricomprese entro il tessuto urbano consolidato.

Entro la vigenza del Documento di Piano non si sono altresì individuate puntuali necessità in tal senso, anche mediante ricorso eventuale ad interventi di iniziativa privata di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 , n. 160.

A livello comunale, analizzando i dati territoriali del DUSAF di Regione Lombardia si constata che all'anno 1999 il Comune individuava una superficie territoriale relativa al tessuto prevalentemente produttivo – terziario – commerciale pari a 96.333 mq; tale valore al 2018 incrementava fino a 117.275 mq. Si constata tuttavia che al 2012 il DUSAF individuava sostanzialmente il quadro urbanistico già corrispondente all'attuale stato di fatto.



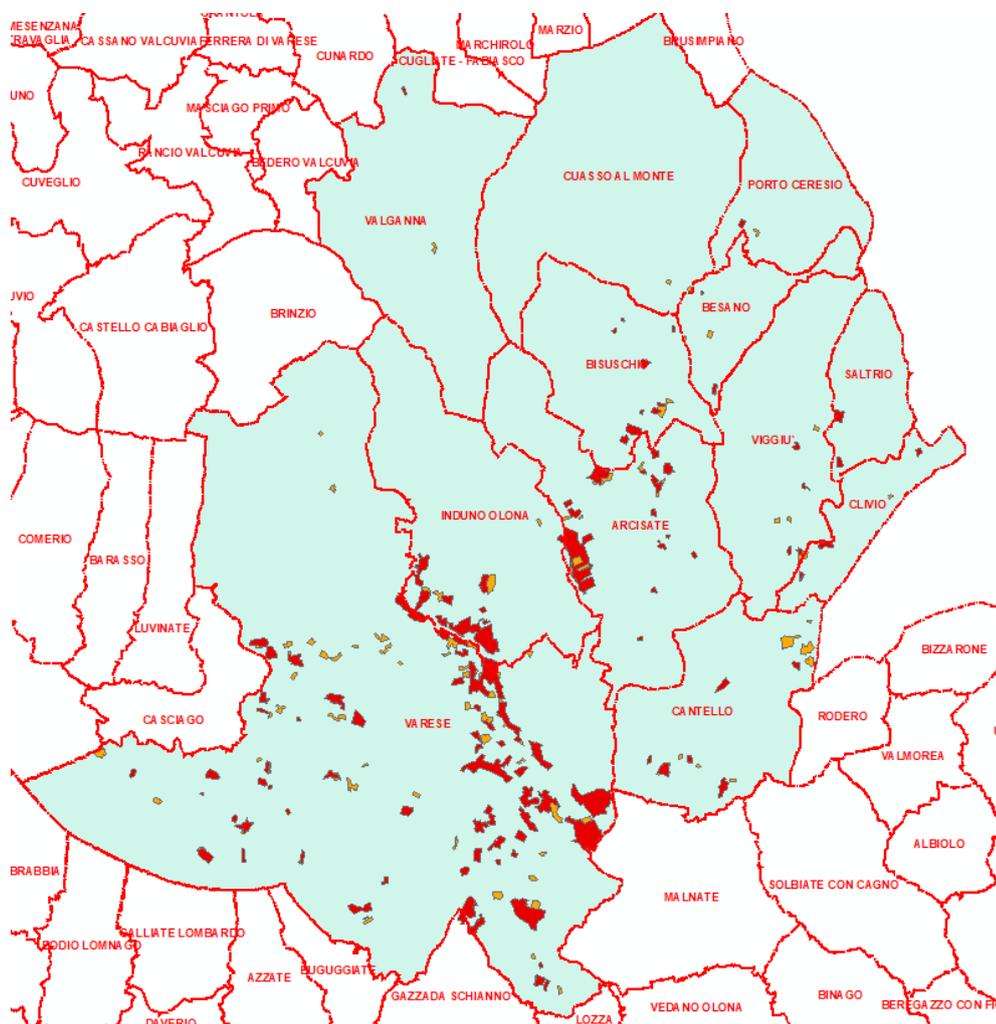
Ambiti produttivi, terziari, commerciali

- 1999
- 2018

Analizzando tali trasformazioni territoriali si constata che tale incremento è riferito sostanzialmente ad un unico settore produttivo, in fregio all'attuale SP9 - SP 51, consolidatosi quale naturale completamento del comparto esistente.

### 2.3.2 DOMANDA ESOGENA

A livello sovracomunale la domanda esogena è indagata attraverso una verifica a scala vasta dell'uso del suolo, tramite lo strumento regionale DUSAF, esteso entro un comparto territoriale che dal Comune di Varese si estende ad est fino al confine con il territorio elvetico.



A livello sovracomunale, analizzando i dati territoriali del DUSAF di Regione Lombardia si constata che all'anno 1999 il comparto territoriale evidenziato

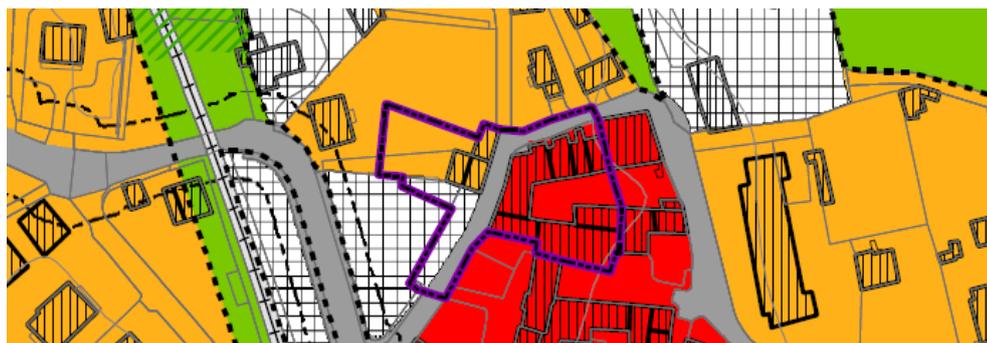
individuava una superficie territoriale relativa al tessuto prevalentemente produttivo – terziario – commerciale pari a 3.549.572 mq; tale valore al 2018 incrementava fino a 3.678.261 mq, con un incremento del 3,6% della superficie territoriale nell'arco di un ventennio.

## 2.4 AREE RIGENERAZIONE URBANA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27/07/2020, il Comune ha individuato in primo periodo le aree della rigenerazione urbana necessitanti di valorizzazione. Tali ambiti sono ordinariamente introitati nonché implementanti /perfezionati entro la Variante di PGT, attualizzati come ravvisabile dalla cartografia di Piano (tavole PDR.2).

Se ne riporta la schedatura sintetica, con rimando alla normativa del Piano delle Regole (art.14 Ambiti di rigenerazione urbana).

### Area n.1

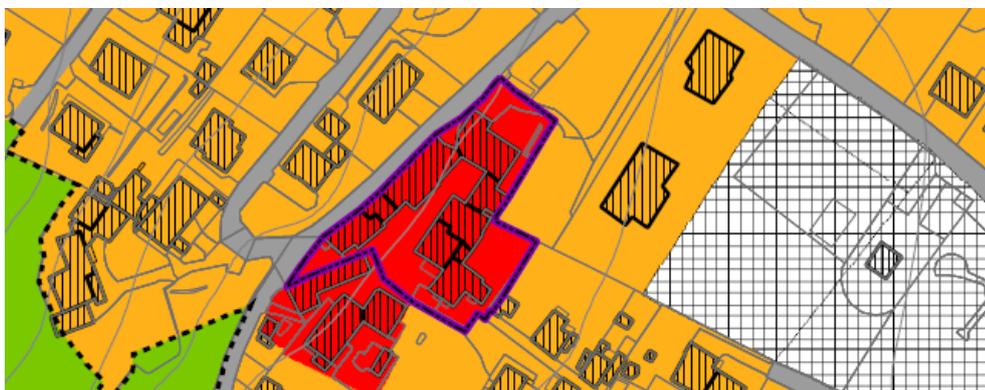


 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	Via Settembrini
<i>Descrizione</i>	Area residenziale entro il TUC, ex cascina agricola
<i>Denominazione</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari (anche commercio al dettaglio, turistico ricettivo, servizi)

<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente
<i>Vincoli</i>	L'eventuale demolizione – ricostruzione deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	Unità minima di intervento: singola particella catastale

**Area n.2**

 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	Via Pellico (loc. Ravasina di Sotto)
<i>Descrizione:</i>	Area residenziale entro il TUC, ex cascina agricola
<i>Denominazione:</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari (anche commercio al dettaglio, turistico ricettivo, servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente
<i>Vincoli</i>	L'eventuale demolizione – ricostruzione deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	Unità minima di intervento: singola particella catastale

**Area n.3**

 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	Viale Cicogna – Via Fontanella
<i>Descrizione:</i>	Area residenziale entro il TUC
<i>Denominazione:</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari (anche commercio al dettaglio, turistico ricettivo, servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, con esclusione della demolizione e ricostruzione
<i>Vincoli</i>	Ogni intervento consentito deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	Area di proprietà privata: trattasi in parte di pertinenze e intorno territoriale della Villa Cicogna – Mozzoni (esclusa dal perimetro). Unità minima di intervento: singola particella catastale

**Area n.4**

 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	SS344
<i>Descrizione:</i>	Area del piano dei servizi (proprietà A.T.S Insubria)
<i>Denominazione:</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Turistico-ricettivo, terziario-servizi, commercio al dettaglio.
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Residenza, produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, con possibilità di incremento della stessa fino al 20%
<i>Vincoli</i>	--
<i>Note</i>	Area di proprietà A.T.S Insubria. Unità minima di intervento: singola particella catastale

**Area n.5**

 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	SP9 – via Gioberti
<i>Descrizione</i>	Area residenziale entro il TUC
<i>Denominazione</i>	-
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Residenziale e complementari, turistico ricettivo, terziario-servizi)
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo, media struttura di vendita
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana;
<i>Vincoli</i>	Area limitrofa al tracciato ferroviario: verifica del vincolo ferroviario e della fascia di rispetto stradale dalla SP9 con eventuale richiesta di deroghe all'Ente gestore. Ogni intervento edilizio deve mantenere le caratteristiche storiche, materiche, formali e morfologiche individuabili
<i>Note</i>	In caso di intervento non soggetto ad autorizzazione paesistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 viene previsto d'obbligo l'esame ed il giudizio paesistico dei progetti – DGR 08/11/2002 n. 7/11045 ex parte IV delle NTA del P.P.R.

**Area n.6**

 Aree della rigenerazione urbana e territoriale

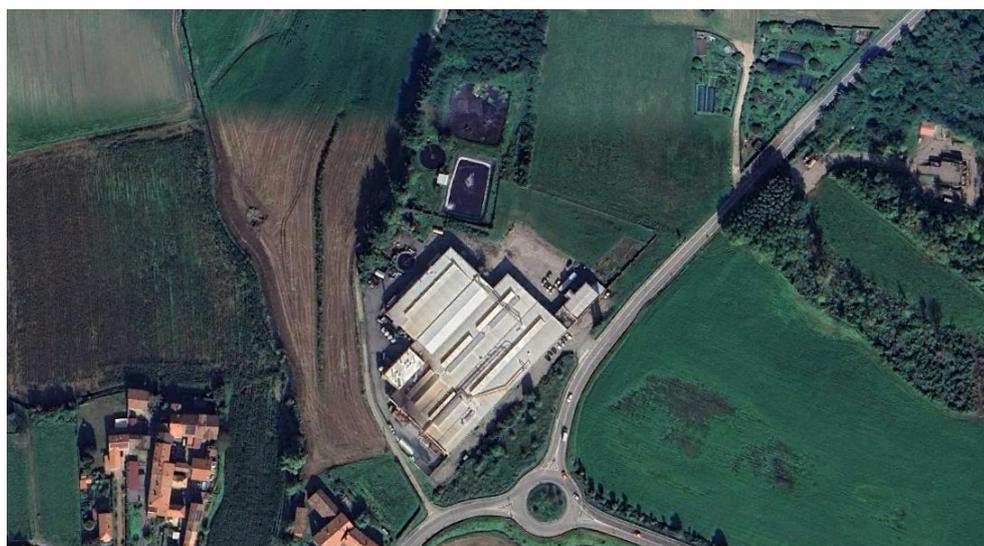


<i>Ubicazione</i>	Via Foscolo
<i>Descrizione:</i>	Porzione di area produttiva esistente
<i>Denominazione:</i>	Ditta "HSA cosmetics"
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo-direzionale-funzioni di servizio all'attività produttiva
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Tutte le altre
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione, senza incremento di SCAL (superficie calpestabile). Possibilità di incrementare l'altezza massima dell'edificio fino a 8 metri. Ove gli interventi edilizi prevedano demolizione-ricostruzione con ampliamento, per la porzione in ampliamento deve essere osservata la distanza minima dai confini pari a 5 metri.

<i>Vincoli</i>	Osservanza caratteri di tutela paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/04 sm.i.
<i>Note</i>	In caso di intervento non soggetto ad autorizzazione paesistica ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 viene previsto d'obbligo l'esame ed il giudizio paesistico dei progetti – DGR 08/11/2002 n. 7/11045 ex parte IV delle NTA del P.P.R.
<i>Oneri di urbanizzazione</i>	Per la rigenerazione del comparto produttivo è previsto il pagamento per intero degli oneri dovuti

**Area n.7**

 Aree della rigenerazione urbana e territoriale



<i>Ubicazione</i>	SS.344 – via Manzoni
<i>Descrizione:</i>	A produttiva esistente
<i>Destinazioni d'uso ammesse per la rigenerazione</i>	Produttivo-direzionale-commerciale fino alla MSV (con esclusione di Centro Commerciale e GSV) anche in più strutture purché non costituenti centro commerciale ai sensi della normativa vigente -funzioni di servizio all'attività produttiva
<i>Destinazioni d'uso non ammesse per la rigenerazione</i>	Tutte le altre
<i>Interventi edilizi ammessi per la rigenerazione</i>	Interventi di rigenerazione urbana, anche con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, fino a un massimo complessivo della SL legittimamente esistente;
<i>Vincoli</i>	Osservanza caratteri di tutela paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs 42/04 sm.i.; la fascia di rispetto stradale dovrà essere verificata con l'Ente gestore.
<i>Incentivazione</i>	E' prevista la sola incentivazione decontributiva ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PdR, con esclusione di incentivazione volumetrica / SL rispetto allo stato di fatto complessivo autorizzato.
<i>Modalità attuativa</i>	Piano Attuativo / PII

## 2.5 CONSUMO DI SUOLO

Vengono redatte:

- la tavola “PDR.6\_Carta della qualità dei suoli” che riporta la qualità dei suoli nel contesto comunale;
- la tavola “PDR.7.A\_Consumo suolo 2014”, con riferimento al PGT vigente al 2014
- la tavola “PDR.7.B\_Consumo suolo variante PGT”, con riferimento alla Variante PGT;
- la tavola “PDR.7.C\_Sintesi del Consumo suolo e bilancio ecologico”, con confronto tra il 2014 e la previsione attuale, e il bilancio dei suoli;

Si riportano sintenticamente i conteggi tabellari relativi alla tavola “PDR.7.A\_Consumo suolo 2014” e alla tavola “PDR.7.B\_Consumo suolo variante PGT”:

Nome ambito (2014)	Sup.mq
Ambiti a superficie urbanizzabile prevalentemente residenziale	90.205,58
Ambiti a superficie urbanizzabile del sistema dei servizi	44.443,35
Superficie edificata prevalentemente residenziale	1.073.533,61
Superficie edificata prevalentemente a servizi	136.955,33
Superficie edificata prevalentemente produttiva	126.102,11
Areale agricolo, boschivo e parchi urbani oltre 2500 mq	5.618.949,06
<b>TOTALE</b>	<b>7.090.189,04</b>

Nome ambito (2024)	Sup.mq
Ambiti a superficie urbanizzabile prevalentemente residenziale	37.591,00
Ambiti a superficie urbanizzabile del sistema dei servizi	54.157,00
Superficie edificata prevalentemente residenziale	1.068.812,84
Superficie edificata prevalentemente a servizi	138.153,48
Superficie edificata prevalentemente produttiva	126.237,82
Areale agricolo, boschivo e parchi urbani oltre 2500 mq	5.665.236,90
<b>TOTALE</b>	<b>7.090.189,04</b>

Infine si riportano sintenticamente i conteggi tabellari relativi alla tavola “PDR.7.C\_Sintesi del Consumo suolo e bilancio ecologico”, in relazione al bilancio ecologico dei suoli: si constata in particolare che il bilancio ecologico complessivo è sensibilmente positivo, e pari a 41.234 mq<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Nota: tale conteggio di bilancio ecologico viene esplicitato nella tavola PDR.7.C\_Sintesi del Consumo suolo e bilancio ecologico, come schematizzato nella relativa tabella. Si noti che tale conteggio differisce marginalmente dalla risultante della differenza tra la superficie di Variante e superficie di PGT 2014 dell’“areale agricolo, boschivo e parchi urbani oltre i 2500 mq” riportate nelle 2 tabelle precedenti e riferite rispettivamente alle tavole PDR.7A e PDR.7B. Il valore reale di bilancio ecologico si specifica essere 41.234 mq, in quanto il valore desunto dalla cartografia tiene conto anche di puntuali aggiustamenti cartografici dettati dal Database topografico e dallo stato di fatto reale dei luoghi, oltre che dall’aggiornamento reale del perimetro del confine comunale.

**Ambiti di nuovo consumo di suolo****MQ**

<b>B1</b>	5.312,50
<b>B2</b>	383,30
<b>B3</b>	304,75
<b>B4</b>	75,85
<b>B6</b>	265,25
<b>B8</b>	752,96
<b>B9</b>	449,00
<b>B10</b>	7.284,00
<b>B11</b>	287,46
<b>TOTALE</b>	<b>15.115,07</b>

**Ambiti di restituzione a superficie agricola o naturale****MQ**

<b>A1</b>	6.524,28
<b>A5</b>	2.311,54
<b>A6</b>	2.165,23
<b>A7</b>	154,91
<b>A8</b>	54,74
<b>A9</b>	232,45
<b>A10</b>	2.273,34
<b>A11</b>	1.901,42
<b>A12</b>	3.153,21
<b>A14</b>	20.806,98
<b>A15</b>	7.706,67
<b>A16</b>	2.581,49
<b>A17</b>	4.315,23
<b>A18</b>	2.168,39
<b>TOTALE</b>	<b>56.349,88</b>

Tale dato deriva da quanto segue:

- aree di nuovo consumo di suolo nella Variante PGT: 15.115 mq;
- aree restituite ad ambito agro-boschivo dalla variante PGT: 56.349 mq;

Si segnala infine che tutti gli ambiti di trasformazione a suolo libero del PGT 2014 vengono restituiti ad ambito agricolo, per un totale complessivo pari a 37.619 mq (a fronte di una sup. territoriale complessiva degli stessi pari a 55.504 mq).

## 2.6 QUALITA' DEL SUOLO

### **Rif. Tavola "PDR.6\_Carta della qualità dei suoli " del piano delle regole.**

La verifica della qualità dei suoli entro il bilancio ecologico viene operata in relazione alla presenza o vicinanza di:

- I. Aree agricole di pregio (capacità d'uso del suolo, fertilità);
- II. Aree boschive;
- III. Elementi della rete ecologica, intesa come rete sovralocale e rete locale;
- IV. Varchi della rete ecologica;
- V. Corridoi della rete ecologica;
- VI. Interruzione/ frastagliatura di areali agro-naturali: tale indicatore intende verificare lo status delle trasformazioni in relazione alla condizione di interstizialità delle stesse ovvero contiguità rispetto al tessuto consolidato, o al contrario della condizione di discontinuità delle stesse rispetto al tessuto consolidato ovvero disaggregazione dell'omogeneità degli areali.
- VII. Sensibilità paesaggistica dei luoghi, ivi compresi i con visuali;
- VIII. Interazione con vincoli paesaggistici;
- IX. Integrità naturalistica: tale indicatore concorre alla verifica circa lo stato morfologico delle aree, individuandone l'integrità rispetto allo stato di naturalità (aree incolte o degradate ad esempio risulteranno di valore minore rispetto ad aree agro-boschive senza segni antropici);

Tali indicatori vengono, ove possibile, complessivamente rappresentati nella tavola cartografica PDR.6\_Carta della qualità dei suoli, come integrati nelle successive tabelle.

A tali indicatori vengono assegnati i seguenti valori:

- 1 – Qualità bassa - non rilevante, o assente
- 2 – Qualità media
- 3 – Qualità rilevante – elevata

Ambiti (rif. tavola PR DA.4 carta del bilancio ecologico dei suoli, ed estratto cartografico del cap. precedente):

*Colonna: Aree di nuovo consumo di suolo Variante PGT*

*Riga: indicatori di qualità dei suoli*

Ambito /indicatore	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	Tot.
B1	2	1	2	1	2	2	1	3	2	16
B2	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv
B3	1	1	2	1	2	2	3	2	2	16
B4	1	1	2	1	2	2	3	2	2	16
B6	2	1	3	1	2	1	3	3	1	17
B7	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv
B8	1	1	2	1	2	3	3	2	2	17
B9	1	2	3	1	1	2	3	2	2	17
B10	3	1	3	1	1	2	3	3	3	20
B11	1	1	2	1	1	1	3	1	1	12
B12	1	2	3	1	1	1	3	3	1	16

## Descrizione:

- B1: L'area si localizza in prossimità di ambiti agricoli fertili del PTCP pur tuttavia separata dagli stessi da infrastruttura viaria; l'area ha qualità 1 per quanto riguarda la presenza di aree boschive (II) e varchi della rete ecologica (IV) in quanto entrambi assenti. Per quanto riguarda gli elementi come le aree agricole di pregio (I), elementi della RER (III), corridoi della rete ecologica (V) e integrità naturalistica (IX) la qualità è due, e questo vale anche per l'interruzione/frastagliatura delle aree agro-naturali. Solo la presenza di vincoli paesaggistici ne definisce un grado di qualità alta 3.
- B2: trattasi di settore già edificato, in quanto interessato dalla presenza di un box privato pertinenziale e spazio di accesso e manovra correlato, sito entro giardino privato recintato, afferente al fabbricato sito in centro storico in ambito adiacente a nord. Nello stato di fatto è classificabile come superficie urbanizzata, pur tuttavia verificato che il previgente PGT non individuava il manufatto, preesistente alla data di approvazione dello strumento urbanistico, e individuava tale area come ambito agricolo "libero".
- B3: Gli elementi delle categorie che riguardano le aree boschive (II), le aree agricole di pregio (I), i varchi della rete ecologica (IV) e l'interazione coi vincoli paesaggistici hanno ottenuto il punteggio più basso 1. In relazione ai corridoi della rete ecologica (V) si ravvisa la presenza di un corso d'acqua limitrofo, verificando tuttavia che l'intero comparto a verde intercluso è un giardino recintato di pertinenza dell'immobile sito in centro storico confinante verso nord. Da ciò si ravvisa un elevato grado di sensibilità paesaggistica dei luoghi (VII). L'area è prossima pur non ricompresa a elementi di secondo livello della RER (III) e si trova tra il TUC e le aree propriamente agricole e ciò porta queste due categorie ad avere punteggio 2. I restanti parametri, interazione coi vincoli paesaggistici (VIII) e integrità naturale (IX) hanno ottenuto la valutazione 2. Si specifica che trattasi di variante al tracciato di pubblica viabilità già di previsione entro il PGT vigente, strategico per garantire la viabilità (anche in termini di accesso ai mezzi di intervento) all'intero settore residenziale nell'intorno del nucleo storico di via Porta, oggi con rilevanti problematiche di congestione veicolare per i residenti (strada a fondo cieco).

- B4: Trattasi di segmento del precedente ambito B3, di cui si richiamano le valutazioni.
- B6: area caratterizzata da un punteggio elevato. Le categorie che hanno influito su questo risultato sono la presenza di elementi della RER/REP (III), sensibilità paesistica (VII) e interazione coi vincoli paesaggistici (VIII). La contiguità con le aree agricole di pregio (I) e con i corridoi ecologici (V) conferiscono all'area con punteggio 2. Risulta opportuno sottolineare che tale previsione infrastrutturale utilizzerà in parte una strada esistente in parte asfaltata, oggi a senso unico, che già si connette alla via Ugo Foscolo;
- B7: trattasi di settore già edificato, in quanto interessato dalla presenza di edificio privato residenziale e spazio di accesso e manovra correlato, sito a margine del tessuto urbano consolidato. Nello stato di fatto è classificabile come superficie urbanizzata, pur tuttavia verificato che il previgente PGT azionava una porzione di fabbricato entro ambito residenziale, individuando la rimanente porzione come ambito agricolo "libero".
- B8: come l'area B6, con cui condivide la stessa valutazione, è caratterizzata da un'elevata qualità ambientale, pur risultando area privata recintata a giardino di pertinenza del fabbricato adiacente sito in nucleo di antica formazione. Le classi relative alla sensibilità paesaggistica (VII) e alla frastagliatura (VI) sono caratterizzate da un punteggio maggiore. La prossimità con elementi della REP (III), corridoi ecologici (V; nota: tale indicazione viene data in funzione della presenza di un corso d'acqua adiacente all'ambito), interazione coi vincoli paesaggistici (VIII) e integrità naturalistica (IX) conferiscono all'area il punteggio 2.
- B9: il sedime di nuova viabilità è situato nella frazione di Pogliana, nei pressi del cimitero. Non sono presenti ambiti agricoli di pregio (I), varchi (IV) e corridoi (V) della rete ecologica, il settore territoriale ottiene così il punteggio minimo in questi ambiti. Sono presenti elementi della rete ecologica di secondo livello della RER (III) ed è caratterizzata da alta sensibilità paesaggistica dei luoghi (VII), che conferiscono al settore il

punteggio massimo in questi ambiti. I rimanenti sono caratterizzati da un punteggio intermedio (2). Trattasi di previsione di nuova infrastruttura viabilistica che in parte risulta già carrabile (tratto da via D'Annunzio fino al cimitero) pur sterrata, mentre la restante tratta risulta strada sterrata esistente.

- B10: il settore si trova in prossimità del TUC comunale e di terreni agricoli, per questo motivo nell'ambito Interruzione/frastagliatura di areali agro-naturali (VI) ha ottenuto punteggio medio (2). È situato in un'area caratterizzata da ambito agricolo di pregio elevato (I) e all'interno di elementi di secondo livello della RER (III). Il settore è caratterizzato anche da elevata sensibilità paesaggistica (VII), dalla presenza di vincoli paesaggistici (VIII) e da elevata integrità naturalistica. Tutti questi ambiti sopracitati hanno totalizzato il punteggio massimo (3). I restanti ambiti hanno ottenuto punteggio 1. Nel complesso trattasi di parziale traslazione di area a servizio esistente (ora localizzata più distante rispetto al limitrofo corso d'acqua sito ad est), che la Variante di PGT prevede quale ambito a verde -parcheggio, localizzato in continuità con il plesso scolastico e la palestra.
- B11: il settore territoriale B11 si trova è situato tra la Strada Provinciale 51 (SP51) e via Bonvicini. Nonostante a livello cartografico di PTCP il settore risulti in ambito agricolo di pregio (I), allo stato di fatto è già stato oggetto di profonde trasformazioni, data la realizzazione dell'infrastruttura viaria SP51 di interesse sovracomunale, che ha relegato l'ambito di variante a reliquato, caratterizzato da una fascia arborea ed arbustiva di specie prevalentemente invasive oggi ricompresa tra due elementi della rete stradale (SP51 e via Bonvicini), pertanto inutilizzabile dal punto di vista agricolo. Per tale motivo quest'ambito è stato valutato col punteggio minimo (1). Nel settore si trovano elementi della rete ecologica di primo livello (III) ma, per lo stesso motivo che ha giustificato il punteggio minore nell'ambito I, ha ottenuto un punteggio intermedio. È comunque situato in un'area ad elevata sensibilità paesaggistica dei luoghi (VII). I restanti ambiti hanno ottenuto il punteggio minimo (1). La previsione urbanistica è meramente un limitato allargamento stradale della via Bonvicini, la cui viabilità a doppio senso di marcia è oggi critica a causa del ridotto calibro stradale.

- B12: il settore fa parte della pertinenza dell'azienda T.B.M. srl: nonostante sia localizzato nel PTCP in parte in ambito agricolo di pregio (I) nonché a livello cartografico in parte in aree boschive (II), allo stato di fatto il settore è caratterizzato dalla presenza di elementi industriali (vasche di depurazione) che sottraggono valore ambientale al settore, il quale ottiene nelle rispettive categorie punteggio 1 e 2. Nel settore sono presenti elementi primo livello della rete ecologica (III) ed è caratterizzato da elevata sensibilità paesaggistica dei luoghi (VII), e da sempre elevata interazione con vincoli paesaggistici (VIII), ottenendo di fatto il punteggio massimo nelle sopracitate categorie. Le restanti categorie hanno ottenuto il punteggio minimo, punteggio coerente anche con gli ambiti VI e IX in quanto il valore ecologico del settore è compromesso dalle vasche di depurazione, e dalla recinzione che in parte delimita l'area.

Colonna: Aree con previsione di consumo di suolo restituite al sistema del verde

Riga: indicatori di qualità dei suoli

Ambito/ Indicatore	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	TOT
A1	3	1	3	3	3	3	3	2	3	24
A2	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv	nv
A3	1	1	1	1	2	3	2	2	3	16
A4	1	1	1	1	2	3	2	2	3	16
A5	1	1	1	1	2	3	2	2	3	16
A6	1	1	1	1	2	3	2	2	3	16
A7	1	1	2	1	2	2	3	2	2	16
A8	1	1	2	1	2	2	3	2	2	16
A9	3	1	3	1	1	1	3	3	3	19
A10	2	1	3	1	2	2	3	3	3	20
A11	2	1	3	1	2	2	3	3	3	20
A12	2	1	3	2	2	3	3	3	3	22
A13	1	1	3	1	1	1	3	3	2	16
A14	3	3	3	3	2	3	3	3	3	26

A15	3	1	3	1	2	3	3	1	3	20
A16	3	1	3	3	2	3	3	1	3	22
A17	2	1	3	2	2	3	3	1	3	20
A18	nv									
A19	3	1	3	1	3	3	3	3	3	23

Descrizione:

- A1: area a punteggio elevato. Il punteggio 2 nelle categorie corridoi nella rete ecologica (V) e interazione coi vincoli paesaggistici (VIII) è dovuto alla vicinanza ai corridoi ecologici e al fatto che l'area si trova per circa metà della sua estensione alla fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- A2: trattasi di ambito caratterizzato dalla presenza di fabbricati ad uso agricolo, oggi dismessi. Il previgente PGT ne classificava l'ambito come "non trasformazione urbanistica"; la presente variante lo individua quale areale agricolo, con eventuale beneficio di rigenerazione urbana ove attivabile ai sensi dell'art. 40ter della LR 12/2005 s.m.i. Pertanto l'individuazione entro area agricola non concorre a restituzione a verde.
- A3/A4/A5/A6: Si tratta di aree verdi tampone tra i vari elementi urbanizzati e integre dal punto di vista naturalistico. Tali aree risultano in affaccio sull'asse viabilistico SP 29 nei confronti del quale si configurano quale corridoio verde morfologico e percettivo, anche in termini di visibilità.
- A7/A8: si tratta di zone situate in un'area verde/agricola circoscritta dal TUC. Si ravvisa la presenza di un corso d'acqua limitrofo, verificando tuttavia che l'intero comparto a verde intercluso è un giardino recintato di pertinenza dell'immobile sito in centro storico confinante verso nord. Si

specifica che trattasi di variante al tracciato di pubblica viabilità già di previsione entro il PGT vigente, strategico per garantire la viabilità (anche in termini di accesso ai mezzi di intervento) all'intero settore residenziale nell'intorno del nucleo storico di via Porta, oggi con rilevanti problematiche di congestione veicolare per i residenti (strada a fondo cieco).

- A9: area puntuale ad elevata qualità ambientale specie nelle categorie relative alle aree agricole di pregio (I), agli di elementi ecologici della RER/REP, alla sensibilità paesaggistica (VII), l'integrazione con vincoli paesaggistici (VIII) e all'integrità naturalistica (IX). Risulta opportuno sottolineare che tale previsione infrastrutturale utilizzerà in parte una strada esistente in parte asfaltata, oggi a senso unico, che già si connette alla via Ugo Foscolo; tale tracciato rettifica la previgente previsione viabilistica, ottimizzandone la tratta.
- A10/A11: queste aree sono caratterizzate da una buona qualità ambientale specie delle categorie che riguardano la presenza di elementi ecologici della RER/REP, la sensibilità paesaggistica (VII), l'integrazione con vincoli paesaggistici (VIII) e l'integrità naturalistica (IX). Sono aree in diretta continuità con areali agricoli diffusi ed omogenei.
- A12/A13: anche in questo caso si tratta di zone ad elevata qualità ambientale, soprattutto nelle stesse categorie dell'aree A10 e A11. In particolare l'area A12 è in diretta contiguità con areali ed elementi della rete ecologica sovraordinata, nonché con diffusi ed omogenei brani agroboschivi.
- A14/A16: ambiti di rilevante dimensione e qualità ambientale, localizzati in settore disaggregato rispetto al TUC esistente, caratterizzati da presenza di areali agricoli diffusi ed omogenei nonché da areali boschivi; sono individuati nella rete ecologica comunale quali varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica in quanto risultano brani verdi corrispondenti al proseguo di un varco della RER individuato.

- A15: Area di rilevante dimensione e qualità ambientale contigua agli ambiti A14-16, tuttavia interessata da puntuale edificazione. E' caratterizzata da presenza di areali agricoli diffusi ed omogenei;
- A17: Area di rilevante dimensione e qualità ambientale, caratterizzata da presenza di areali agricoli diffusi ed omogenei nonché contigua ad areali con rilevanti criticità geologiche;
- A18: area di rilevante qualità ambientale, che tuttavia non viene considerata nella restituzione ad ambito agricolo operata con la presente variante in quanto ricade interamente in classe di fattibilità geologica IV, pur individuata nel precedente strumento urbanistico quale area edificabile (con presenza di un fabbricato residenziale).
- A19: il settore si trova in prossimità di un ampio ed omogeneo areale agricolo. Presenta caratteristiche simili al settore B10 in quanto situato in prossimità dello stesso. Il settore però è contiguo con un corso d'acqua che funge da corridoio ecologico (V), ottenendo punteggio massimo. Inoltre è distaccato dal TUC trovandosi completamente in ambito agricolo, ottenendo anche in questo caso il punteggio massimo, a differenza del settore B10 che ha ottenuto risultato intermedio.

Complessivamente, se si considera la totalità del territorio comunale come macro ambito di confronto, si constata che la previsione delle aree restituite a verde ha punteggi qualitativi più alti. Infatti la metà dei punteggi relativi ha un valore uguale o superiore a 20, rispetto alle aree che il PGT prevede di nuova urbanizzazione, di cui il punteggio in un solo caso tocca il valore 23.

Da verifica di dettaglio si constata che l'area produttore consumo di suolo che risulta più impattante è la n. B10 "rossa", localizzata in uno spazio caratterizzato da numerosi vincoli ambientali. Si constata tuttavia che trattasi di spostamento parziale di un settore di servizi pubblici che la Variante individua quale verde-parcheggi non più servizi per l'istruzione (viene contestualmente restituito ad ambito agricolo il contiguo settore A19, limitrofo a corso d'acqua). Le aree B2 e B7 risultano di fatto aree già edificate (rispettivamente: box privato e fabbricato

residenziale antecedenti al PGT originario), e dunque con un valore qualitativo dei suoli trascurabile.

Da verifica di dettaglio si constata che l'area restituita a verde che risulta più rilevante dal punto di vista della qualità dei suoli (e della quantità in termini di superficie territoriale) è la n. A14 "verde", precedentemente ambito di trasformazione del Documento di Piano. Totalizzando 26 punti si attesta come area ad elevata qualità ambientale, e la sua restituzione a verde quindi può considerarsi altamente strategica. Le aree A2 e A18 "verdi" risultano ambiti di fatto ritenuti non conteggiabili quale bilancio ecologico, in quanto pur restituiti ad ambito agricolo l'area A2 è caratterizzata dalla presenza di edifici agricoli, mentre l'area A18 è, invece, situata in un'area con fattibilità geologica IV non edificabile (nonostante nel PGT precedente fosse considerata urbanizzabile).

**Complessivamente si rileva che il bilancio ecologico dei suoli proposto dalla presente variante PGT risulta qualitativamente positivo, in quanto le aree restituite a verde nel loro complesso presentano una qualità dei suoli migliore rispetto alle aree di nuovo consumo di suolo.**

**Nota:**

**A seguito di parere di compatibilità del PTCP della Provincia di Varese sono apportate le seguenti modifiche:**

<i>Codice area</i>	<i>Proposta di aggiornamento di Piano</i>
A2	Non verrà conteggiata come consumo di suolo nella tav 7c, e nella tavola 7B la parte inferiore ai 30 metri adiacente all'urbanizzato verrà verificata ed eventualmente inserita quale superficie urbanizzata (rilevando che di fatto risulta già sostanzialmente in linea con tale indicazione)
A3	verrà inserita quale superficie urbanizzata nella tav. 7a, 7b, 7c
A4	verrà inserita quale superficie urbanizzata nella tav. 7a, 7b, 7c
A9	Si ritiene di confermare lo stato di fatto, considerando la modifica una scelta correlata allo spostamento di mappali,

	con necessità di osservazioni eventuali da parte della Proprietà
A13	verrà inserita quale superficie urbanizzata nella tav. 7a, 7b, 7c
A14	Il settore interessato da superficie boschiva non trasformabile verrà individuato nella tavola 7a come superficie agricola o naturale, essendo necessariamente già individuata quale parco urbano oltre i 2500 mq; nella tavola 7c la medesima superficie verrà esclusa dalle aree restituite a verde e inserita in superficie agricola o naturale
A15	Viene segnalato di considerare in restituzione solo l'80% dell'ambito perché la restante parte era destinata a verde: le previsioni di aree a servizi erano monetizzabili, l'area non era sottoposta a previsione di parco pubblico come invece proposto nell'ambito A14, e non è sottoposta a vincoli di inedificabilità. Pertanto si ritiene di confermare la previsione. La porzione nord verrà inserita nelle tavole 7a,7b,7c quale ambito urbanizzato, come segnalato.
A16	<p>Trattasi di settore individuato nel PGT vigente al 2014 quale "infrastrutture- strade di rilevanza territoriale", entro cui era possibile realizzare aree stradali e attrezzature correlate, diverse dal sistema agricolo.</p> <p>Le NTA 2014 specificavano inoltre che "ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici".</p> <p>Si ritiene pertanto di confermare lo stato di fatto.</p>
A18	La porzione già urbanizzata verrà scorporata e inserita nelle tavole 7a,7b,7c quale ambito urbanizzato, come segnalato.
A19	Constatato che il PdS attuale individua l'area come servizio a verde scolastico si propone di individuare l'area nella tav 7a quale "superficie agricola o naturale", le 2 aree nella tav 7b come "superficie urbanizzabile" e coerenziane in

	<p>conseguenza la tavola 7c.</p> <p>Si propone di modificare la legenda della tavola riassuntiva 7c individuando il confronto 2014-attuale, ora non chiaro.</p>
--	---

B2	Si ritiene di confermare lo stato di fatto, considerando la modifica una scelta correlata allo spostamento di mappali, con necessità di osservazioni eventuali da parte della Proprietà
B6	Si ritiene di confermare lo stato di fatto, considerando la modifica una scelta correlata allo spostamento di mappali, con necessità di osservazioni eventuali da parte della Proprietà
B7	verrà inserita quale superficie urbanizzata nella tav. 7a, 7b, 7c
B8	Nel PGT 2014 tale ambito risulta agricolo, la Variante lo propone come ambito residenziale: si propone di mantenerlo come ambito di variante, e non come rettifica.
B9	Si propone di modificare come indicato, inserendolo in superficie urbanizzata nelle tavole 7a-b-c
B11	Si ritiene di confermare lo stato di fatto, considerando la modifica una scelta correlata allo spostamento di mappali, con necessità di osservazioni eventuali da parte della Proprietà
B12	Si propone di modificare come indicato, inserendolo in superficie urbanizzata nelle tavole 7a-b-c

## 2.7 RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO – VARIANTE PGT

### 2.7.1 COERENZA CON LE SOGLIE PTR DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

In coerenza con le soglie di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciale la Variante al PGT è opportuno che rispetti le soglie minime tendenziali di riduzione del consumo di suolo, fissate per la provincia di Varese in:

- 25% degli ambiti di trasformazione con suolo libero a destinazione prevalentemente residenziali;
- 20% con riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane;

I 3 ambiti di trasformazione, che nel caso del Comune risultavano esclusivamente con previsione di destinazione d'uso prevalentemente residenziale sono stati ridotti ovvero stralciati in toto (-100% di riduzione) in conseguenza a:

- Verifica della sostenibilità insediativa delle previsioni, anche in considerazione della superficie urbanizzabile intra TUC e degli edifici "vuoti";
- Verifica degli elementi della rete ecologica sovraordinata e locale, nonché verifica della qualità dei suoli (rif. cap. "qualità del suolo" e Rapporto Ambientale VAS);
- stralcio aree proporzionali alla superficie territoriale degli ambiti, o dell'aggregazione di ambiti ove territorialmente individuati, in coerenza con i dettami degli indirizzi del PTR sopra riportati.

### 2.7.2 INDICE DI URBANIZZAZIONE E DI SUOLO UTILE NETTO; ARCO TEMPORALE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE

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

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

### 2.7.3 INDICE DI URBANIZZAZIONE COMUNALE

Lo stesso è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie del territorio comunale del PGT vigente. I terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione sono 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, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali.

*Pertanto:*

**Superficie urbanizzata Variante PGT: 1.306.306 mq**

**Superficie del territorio comunale: 7.090.189 mq**

**Indice di urbanizzazione comunale: 0,19%**

---

#### 2.7.4 INDICE DI SUOLO UTILE NETTO COMUNALE

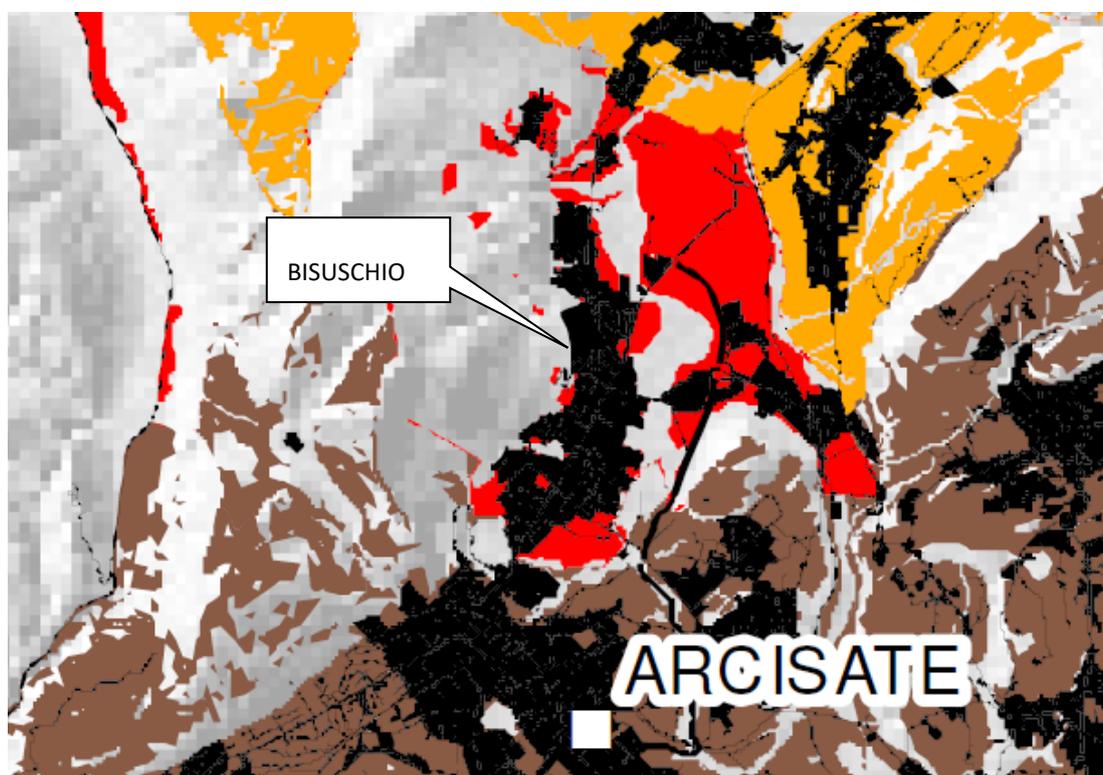
E' ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie del territorio comunale. Tale indice è considerato da Province ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per Ato o per gruppi di Comuni o per singoli Comuni.

Il suolo utile netto è quello che potrebbe essere potenzialmente oggetto di consumo non solo per insediamenti, ma anche per servizi, attrezzature e infrastrutture (esclusi dunque le aree d'alta montagna, i pendii significativamente acclivi, i corpi idrici, le aree naturali protette, le aree con vincolo assoluto di inedificabilità, ecc.).

Nello specifico In funzione dei valori dell'indice di suolo utile netto e dell'indice di urbanizzazione (rappresentati nella tav. 05.D1), il PTR stabilisce differenti criteri per la riduzione del consumo di suolo.

La tavola 05.D1 e i valori di incidenza percentuale sono assunti alle scale di pianificazione sovralocale e locale, quale riferimento utile per il riconoscimento delle caratteristiche di criticità indicate dai criteri del PTR, fatta salva la possibilità di maggior definizione propria degli strumenti di governo del territorio (PTCP e PGT).

Per il caso comunale la citata tavola del PTR individua quanto segue:

**INDICE DI SUOLO UTILE NETTO**

**L'indice di suolo utile netto è pertanto minore del 25%.**

#### 2.7.5 ARCO TEMPORALE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE

E' stato verificato che:

- l'Indice di urbanizzazione comunale è pari a 0,19%
- L'indice di suolo utile netto è minore del 25%

Pertanto come da indicazione del PTR il consumo di suolo ammissibile della Variante PGT deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a 1 ciclo di vigenza del DdP (quinquennio).

## 2.8 PTR – CRITERI PREVISIONALI

I seguenti criteri regionali, da cui vengono anche desunti gli obiettivi Comunale di Variante, vengono valutati nella VAS, in coerenza con le scelte di Piano attese:

### 2.8.1 CRITERI DI TUTELA DEL SISTEMA RURALE E DEI VALORI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

- nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d’alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc.), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
- nei sistemi territoriali dell’agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell’infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);
- nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all’abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).
- privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
- privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
- prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
- limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
- agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
- promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell’art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;

- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
- coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;

- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
- integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
- evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole roture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
- definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
- assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),

che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;

- recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

## 2.8.2 CRITERI INSEDIATIVI

- considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
- riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
- rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
- attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
- verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
- considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistenti. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;

- rifunzionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di faatrici di ricomposizione e qualificazione del territorio;
- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;
- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

## 2.9 PREVISIONI VARIANTE PGT

### 2.9.1 PREVISIONI RESIDENZIALI

#### **Assorbimento domanda di residenziale da aree della rigenerazione urbana:**

Tale ipotesi di assorbimento risulta di difficile verifica, in quanto:

- L'area n.1 risulta già abitata, ad eccezione dell'edificio sul lato ovest della strada. Trattasi tuttavia di volumetria puntuale;
- L'area n.2 risulta già abitata;
- L'area n.3 risulta per la quasi totalità edifici e pertinenze dell'intorno territoriale della Villa Cicogna – Mozzoni: trattasi di aree private, solo in parte affittate, di fatto non nella disponibilità in termini di nuova popolazione insediabile;
- L'area n. 4 è di proprietà di A.T.S Insubria, e la funzione attesa dovrà essere concordata con l'Ente;
- L'area n. 5 si ritiene possa essere vocata a un mix funzionale, di cui si rende necessaria concertazione con la Proprietà. Tali volumetrie, inserite entro la fascia di rispetto ferroviaria, risultano anche gravate da restrizioni da definirsi;
- L'area n. 6 afferisce ad una ditta esistente, e le volumetrie sono in uso;
- L'area n. 7 afferisce ad una ditta esistente, ed è dedicata al sistema del lavoro;

#### **Assorbimento da aree della superficie urbanizzabile intra TUC e da edifici "vuoti"**

Si constata che la proposta di PGT individua ambiti a superficie urbanizzabile prevalentemente residenziale pari a 37.591 mq indicativi di sup. territoriale, corrispondenti a 30.072 mc, corrispondenti a 68 nuclei familiari.

Si constata che presumibilmente 45 unità risultino assimilabili a unità abitative “vuote”. E’ tuttavia di difficile lettura territoriale stabilire quante unità risultino di fatto nella disponibilità effettiva tale da rispondere a tale fabbisogno teorico: è impossibile stimare tale dato in corrispondenza dei nuclei di antica formazione, il cui reale recupero edilizio, sia in termini dimensionali (ridotte dimensioni areali rispetto alla media delle abitazioni comunali) che operativi (multi-proprietà, reale disponibilità sul mercato, attrattività - appetibilità commerciale ecc..) necessita di monitoraggio.

Si ipotizza tuttavia complessivamente quanto segue:

Case vuote: verisimilmente trattasi di 45 immobili, corrispondenti ad un volume medio pari a 375 mc (media tra le classi catastiali A2,A5, A6, A7), corrispondenti a un volume totale di 16.875 mc, ovvero 38 nuclei familiari.

**Previsioni insediative di Piano:**

Nel complesso si ravvisa pertanto che la superficie urbanizzabile intra TUC, anche in considerazione delle case “vuote” ulteriori, potenzialmente soddisfa le previsioni insediative prevalentemente residenziali del Piano ipotizzate, senza necessità di previsione, allo stato attuale, di ambiti di trasformazione extra TUC.

Infatti la capacità teorica di piano esprimibile in famiglie accoglibili in funzione delle abitazioni disponibili o previste è indicativamente di 106 famiglie.

Tale dato dovrà però essere monitorato nel tempo, in quanto la reale disponibilità delle c.d “case vuote” allo stato di fatto, come sopra esposto, risulta di difficile verifica.

---

### 2.9.2 PREVISIONI ALTRE FUNZIONI URBANE

Alla luce delle verifiche riportate nei precedenti capitoli, stante la verifica circa il fatto che nessun contributo coerente con le strategie di Piano e gli obiettivi del PTR vigente è stato ritenuto utile ad una progettualità collettiva, il presente documento di piano riconferma quanto già individuato dal documento di piano previgente, ovvero non individua nuovi ambiti di trasformazione per “altre funzioni urbane” extraresidenziali su suolo libero. Infatti allo stato di fatto non risultano necessità impellenti in termini di nuove aree su suolo libero. Tale necessità tuttavia dovrà essere monitorata nel tempo.

Si rileva parimenti che il Comune ha una dotazione di aree necessitanti di rigenerazione utili a tale scopo.

### 2.9.3 IDONEITÀ DELLE PREVISIONI A CONSEGUIRE LA MASSIMA COMPATIBILITÀ TRA I PROCESSI DI URBANIZZAZIONE

Le previsioni del presente documento di Piano si ritiene conseguano la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in quanto:

- È previsto lo stralcio di tutti gli ambiti di trasformazione, in quanto gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato si ritengono bastevoli per l'assorbimento della domanda residenziale ed extraresidenziale, stante le verifiche condotte circa le relative domande territoriali, endogene ed esogene;
- Tale stralcio restituisce ad areale agro-bischivo settori territoriali diffusi ed omogenei, concorrendo alla preservazione delle aree boscate in coerenza con il PIF della C.M. del Piambello, e con la rete ecologica sovraordinata;
- Il Piano opera, in coerenza con la Deliberazione C.C. di riferimento, una puntuale verifica in relazione alla rigenerazione urbana, definendo specifiche modalità d'intervento utili al recupero di tali brani territoriali;
- Il Piano opera un efficientamento ed una semplificazione operativa della normativa di Piano, concorrendo a garantire ottimale attuazione dello stesso, entro un'ottica di sostenibilità ambientale;
- Il piano costruire la rete ecologica comunale individuando un sistema locale di rete, che a seguito delle risultanze dell'analisi condotta a scala vasta (PTCP Provincia di Varese, PIF della C. Montana):
  - Corridoi e connessioni ecologiche di interesse locale, utile a mettere in atto la correlazione tra areali della rete ecologica provinciale e regionale;
  - Varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica
  - Opportunità di efficientamento della rete ecologica con "rigenerazione urbana", con ridefinizione dell'equilibrio tra volumetria /spazi aperti

---

#### 2.9.4 OBIETTIVI VARIANTE PGT

In relazione ai capitoli precedenti gli obiettivi della Variante PGT 2023 sono i seguenti:

1. Redigere il nuovo Documento di Piano, in coerenza con le necessità territoriali emergenti;
2. Migliorare la compatibilità paesistico -ambientale delle trasformazioni attese, mediante la riduzione delle previsioni insediative inespresse del Documento di piano, nonché mediante lo stralcio di previsioni insediative anche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ritenute non strategiche;
3. Coerenza delle previsioni insediative ed ambientali con i dettami del PTR di Lombardia, con adeguamento degli ambiti di trasformazione del documento di Piano anche in funzione della verifica del trend demografico atteso;
4. Verifica del bilancio ecologico anche per gli ambiti del piano delle regole e del piano dei servizi, entro un'ottica di valorizzazione degli areali agro-naturali;
5. Favorire le operazioni di rigenerazione urbana finalizzate al recupero e riqualificazione dell'esistente tessuto edilizio, (legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019);
6. Efficientare ed aggiornare l'apparato normativo vigente, al fine di agevolare le procedure di attuazione del Piano medesimo, ed affinamento dell'apparato normativo del piano delle regole e piano dei servizi anche alla luce delle esperienze applicative del Legislatore nazionale dei modelli incentivati e compensativi;
7. Valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio e aggiornare talune trasformazioni territoriali privilegiando gli interventi di completamento del tessuto insediativo che determinano un minore impatto sull'ambiente e sul paesaggio, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo;

8. Sviluppare ed efficientare il sistema produttivo primario, secondario e terziario, valorizzando le aree a maggiore vocazione con un approfondimento particolare alla viabilità ed alle relazioni con il territorio, anche in ottica di recupero di strutture e settori necessitanti di riqualificazione;
9. Aggiornare il piano dei servizi e dei sottoservizi, verificando le previsioni dotazionali in termini quantitativi e qualitativi, rispetto alle esigenze che la popolazione locale esprime;
10. Completare le previsioni viabilistiche in determinati settori critici dal punto di vista delle connessioni, del traffico veicolare, della sicurezza, efficientando il sistema infrastrutturativo;
11. Sviluppare la rete ecologica comunale attraverso analisi tese all'identificazione dei servizi ecosistemici utili alla riduzione delle minacce che generano l'aumento della pressione antropica, e conseguentemente effettuare scelte responsabili;
12. Qualificare il sistema degli areali agro-naturali mediante un efficientamento del sistema boschivo, in correlazione con il vigente Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello, e del sistema agricolo;
13. Qualificare le previsioni territoriali in funzione del sistema paesaggistico locale;
14. Aggiornare la componente geologica, idrogeologica e sismica;
15. Coerenzare l'apparato normativo in funzione del Recepimento dell'Intesa riguardante l'adozione del regolamento edilizio tipo (d.g.r. n. 695 del 2018);
16. Correggere eventuali errori materiali del Piano di Governo del Territorio vigente, anche a seguito delle istanze che perverranno, ed adeguare l'apparato regolatorio all'attuale normativa urbanistico-edilizia sovraordinata;