P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO

Tecnici incaricati della redazione P.G.T.

Arch. Giuseppe Barra

Arch. Renzo Bottinelli

Arch. Laura Meroni

Pian. Alessandro Molinari

Arch. Fabrizio Ottolini

Tecnici incaricati della redazione V.A.S.

Arch. Giorgio Baldizzone

Arch. Luca Bertagnon

Responsabile del procedimento

Geom. Alessandro Limido

Adottato: Del. C.C. n° 46
del 19/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P
Delibera n°138/2014

Approvato: Del.C.C. n° 27
del 08/07/2014

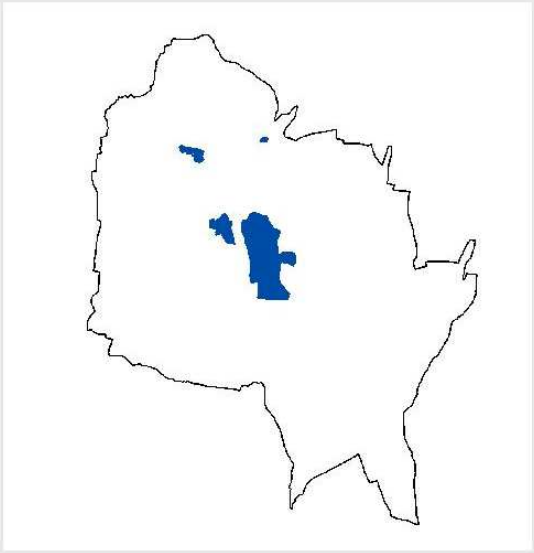


TAVOLA:

DdP
Relazione
Quadro progettuale

SCALA : 1:1.000

DATA: GENNAIO 2015

AGGIORNAMENTO:

SOMMARIO

1. ELABORATI DEL PGT 6

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBBIETTIVI GENERALI 7

2.1 …LA FORMAZIONE DEL PIANO 7

2.2 …OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 8

2.2.1 Obiettivi e azioni del ddp 8

2.2.2 Gli obiettivi della programmazione sovraordinata 9

3. La PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO 10

3.1 …SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI 10

3.2 …LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 11

4. QUADRO INTERPRETATIVO 13

4.1 …QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA' 13

4.1.1. Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico 13

4.1.2 Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale 18

4.1.3 Opportunità e criticità del sistema insediativo 22

4.2 …LE ALTERNATIVE DI PIANO 27

4.2.1 Alternative disponibili e ipotesi di piano 27

5. IL PROGETTO DI PIANO 29

5.1. ..INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI. 29

5.2. ..QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE. 32

5.2.1 La componente ambientale 32

5.2.2 La componente paesistica 34

5.3 …QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE. 38

5.3.1 Azioni di piano per il sistema della mobilità. 40

5.3.2 Valutazione dei carichi di traffico indotti dal PGT in rapporto alla capacità di carico della rete. 42

5.4 …QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. 45

5.5 …QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE, AMBITI DI PEREQUAZIONE, AMBITI DI TRASFORMAZIONE 53

5.5.1 Comparti residenziali ad attuazione coordinata regolati dal Piano delle regole. 54

5.5.2 Comparti di riqualificazione urbanistica..... 56

5.5.3 Comparti produttivi o polifunzionali regolati dal Piano delle Regole. 56

5.5.4 Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05. 56

5.6 …QUADRO PROGETTUALE - PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO. 58

5.6.1 Consumo di suolo indotto dalle previsioni insediative del piano delle regole e del piano dei servizi..... 58

5.6.2 Consumo di suolo indotto dalle previsioni insediative del documento di piano (aree di trasformazione)..... 59

5.6.3 Riepilogo del Consumo di suolo indotto dal PGT 59

6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE 61

7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 64

7.1. Stima della capacità insediativa residenziale del PGT 64

7.2 Dotazione di servizi alla persona 67

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 Sovraccomunale 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 programmatorio			
DP	**A1.1**	Estratti elaborati PTCP:	Sistema infrastrutturale
DP	**A1.2**	Estratti elaborati PTCP:	Rete ecologica
DP	**A1.3**	Estratti elaborati PTCP:	Ambiti agricoli
DP	**A2.1**	Estratti elaborati PTR:	Beni naturalistici e paesaggistici
DP	**A2.2**	Estratti elaborati PTR:	Valore naturalistico dei suoli
DP	**A2.3**	Estratti elaborati PTR:	Uso del suolo – aree urbanizzate
DP	**A2.4**	Estratti elaborati RER:	Rete ecologica regionale
DP	**A3**	Carta dei vincoli territoriali	
DP	**A4.1**	Estratti elaborati PIF: Caratterizzazione aree boscate	
DP	**A4.2**	Estratti elaborati PIF: Trasformabilità aree boscate	

Quadro conoscitivo/interpretativo del territorio comunale		
DP	**B1**	Uso del suolo extraurbano: stato attuale
DP	**B2**	Classificazione mobilità urbana e viabilità comunale
DP	**B3**	Ambiti urbani edificati: destinazioni d'uso prevalenti
DP	**B4**	Analisi delle soglie storiche
DP	**B5.1**	Attuazione PRG vigente
DP	**B5.2**	Individuazione istanze pervenute
DP	**B6**	Carta del paesaggio comunale
		Relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo

Indirizzi e proposte progettuali		
DP	**C1.1.1**	Criticità e potenzialità del sistema paesistico ambientale
DP	**C1.1.2**	Criticità e potenzialità del sistema insediativo
DP	**C1.2**	Rete ecologica Comunale
DP	**C1.3**	Progetto di piano
DP	**C1.4**	Proposta di ambiti agricoli strategici
		Allegato NdA - Schede ambiti di trasformazione AT – Indirizzi e prescrizioni aree di completamento ACR
		Relazione del quadro progettuale
		Norme di attuazione del DdP

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBBIETTIVI 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 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 Comune di Castiglione Olona ha dato avvio al procedimento di definizione del PGT con delibera di Giunta Comunale n° 134 in data 8 agosto 2009.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 120 del 25 settembre 2012 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.

La prima conferenza di valutazione si è tenuta il giorno 22 novembre 2012 presso il Centro Congressi di Monteruzzo a Castiglione Olona.

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

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 e che di seguito vengono ripresi

2.2.1 OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

Nel documento di scoping pubblicato per la prima conferenza di valutazione sono stati individuati 5 obiettivi generali e 22 obiettivi specifici, di seguito riepilogati:

	OBIETTIVI GENERALI	*OBIETTIVI SPECIFICI*
1	**Minimizzazione del consumo di suolo e recupero del tessuto edilizio esistente**	**a.** Valorizzare le aree libere in ambito urbano prevalentemente legate alle ex-aree a standard del PRG non attuate (PEEP Villafranca - PIP - Lott. Somadeo) **b.** Contenere le previsioni insediative che interessano le aree di espansione **c.** Recuperare le aree dismesse con funzioni qualificanti (Cartiera, A.I. Milani, PII Mazzucchelli) **d.** Recuperare le aree D3
2	**Rivitalizzazione e qualificazione del Centro Storico**	**a.** Far rivivere il Centro Storico come opportunità per la residenza e non solo come monumento di se stesso **b.** Conservare e valorizzare il Centro Storico per gli aspetti storico-culturali e per le opportunità turistiche e di socializzazione **c.** Migliorare l'accessibilità al Centro Storico con la creazione di parcheggi di prossimità **d.** Valorizzare i servizi, gli spazi e gli edifici di interesse collettivo presenti nel Centro Storico nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto **e.** Definire modalità di recupero con particolare attenzione agli aspetti architettonici e materici
3	**Conservazione e valorizzazione delle caratteristiche peculiari e tradizionali della città**	**a.** Ricostruire un rapporto tra l'insediamento e il territorio attraverso il riconoscimento dei valori che ancora oggi qualificano il territorio (il fiume Olona, la ferrovia Val Morea, gli insediamenti industriali, la Collegiata, ecc.) **b.** Promuovere uno sviluppo turistico basato sulle condizioni ambientali (RTO, fiume Olona, ciclabile) e storico culturali che caratterizzano il territorio **c.** Recuperare i nuclei storici delle frazioni di Caronno Corbellaro e Gornate, nonché gli insediamenti storici isolati

4	**Attenzione agli aspetti ecologici e ambientali del territorio**	**a.** Promuovere il recupero del corso dell'Olona coniugando gli obiettivi di fruizione turistico-ricreativa con la tutela e la valorizzazione delle valenze ecologiche del sistema d'acqua **b.** Migliorare le connessioni e la tutela dei corridoi a verde promossi dall'area protetta RTO **c.** Riconoscere e tutelare le aree agricole ancora presenti tra i nuclei abitati quali fasce di connessione con il sistema delle aree protette **d.** Creare una dorsale verde con funzioni anche di verde urbano lungo l'asta dell'Olona, in connessione con le aree libere in ambito urbano **e.** Tutelare la salute e il benessere dei cittadini tramite l'attenzione ai possibili impatti (antenne per TLV, impatti acustici)
5	**Riqualificazione del sistema urbano e riorganizzazione della mobilità**	**a.** Riqualificare gli insediamenti lungo l'asta della Varesina e ricucire il tessuto urbano **b.** Riorganizzare la mobilità interna, in particolare nella parte sud (anche attraverso interventi di completamento del tessuto urbano) **c.** Migliorare il collegamento con la stazione ferroviaria di Venegono per l'accesso alla linea ferroviaria Milano-Varese **d.** Sviluppare la mobilità ciclopedonale in un contesto sovra comunale, con la creazione di centri d'interscambio qualificati (di cui uno integrato con il sistema ferroviario della Val Morea) **e.** Creare un sistema di mobilità dolce per l'accesso alle principali infrastrutture e servizi e per l'accesso al Centro Storico **f.** Verificare e riorganizzare il sistema dei servizi e potenziare la città pubblica

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. Nella parte terminale di questo documento è descritto il 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 LR 12/2005 differenzia il percorso di formazione dei piani urbanistici rispetto alle modalità del PRG istituendo, tra l'altro, un processo di partecipazione preliminare alla redazione del piano.

Questo processo è costituito da due momenti fondamentali:

- suggerimenti e proposte presentate a seguito dell'avvio del procedimento formulato ai sensi dell'art. 13 comma 2 della LR 12/05;
- partecipazione prevista dal procedimento di VAS.

Nel seguito viene sintetizzato il contenuto dei suggerimenti e delle proposte pervenute in via preliminare.

La descrizione degli ulteriori processi partecipativi sono descritti nel Rapporto Ambientale di VAS, a cui si rimanda.

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 92 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola B.5.2 del Documento di Piano.

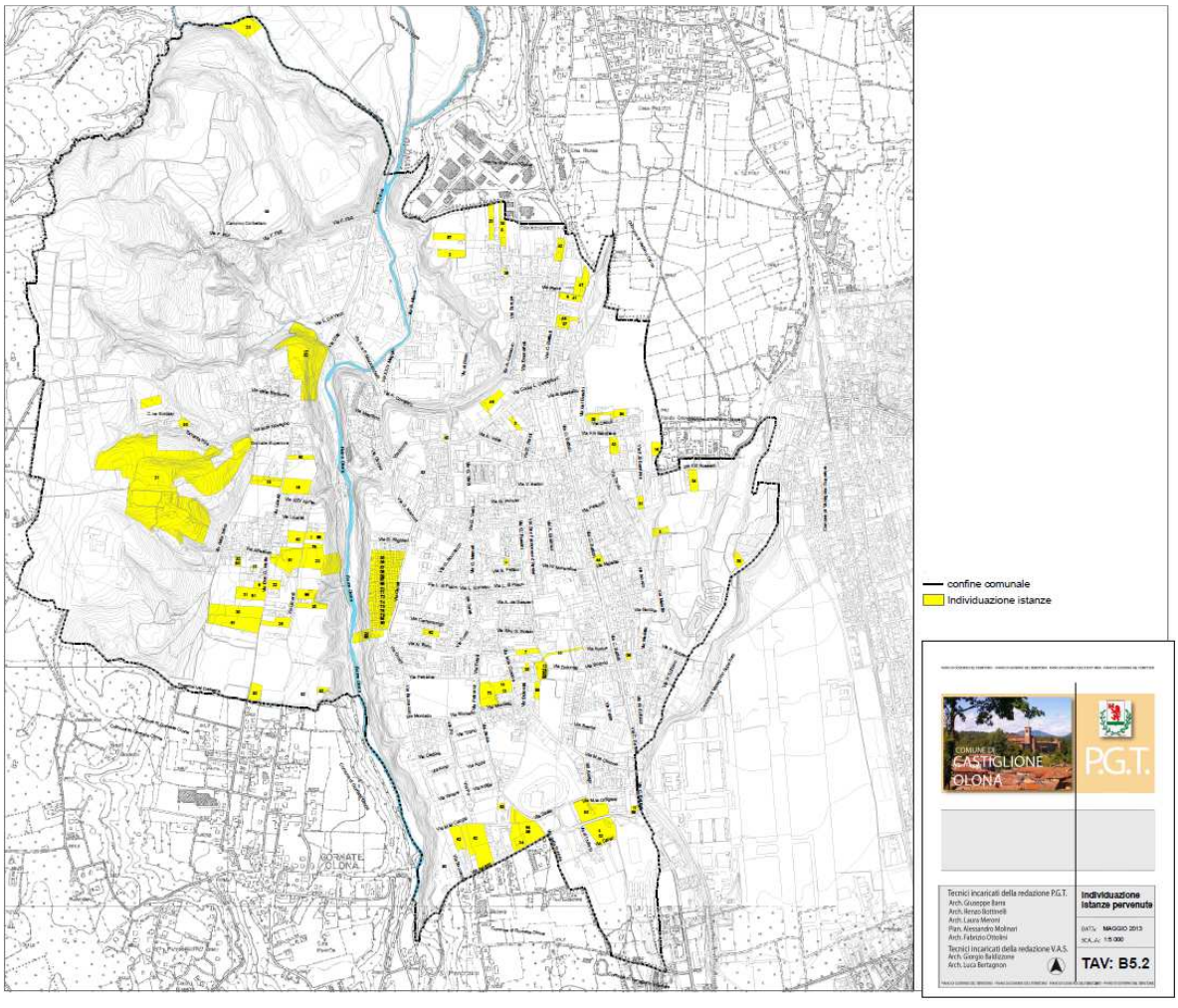


Tavola B.5.2 del Documento di Piano, con individuazione cartografica delle istanze pervenute.

La gran parte delle istanze preliminari sono richieste di specifiche modifiche di destinazione d'uso o di regolamentazione di aree o edifici di proprietà.

Tali richieste, che sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, potranno più propriamente essere esposte, laddove sia ritenuto necessario dagli aventi titolo, nella fase di osservazione al PGT adottato, anche a fronte del carattere conformativo del regime giuridico dei suoli delle indicazioni del Piano delle Regole.

Altre istanze invece hanno proposto temi di carattere generale, interpretando più correttamente lo spirito partecipativo previsto dalla legge nella fase di elaborazione del PGT.

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° 120 del 25 settembre 2012 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.

La prima conferenza di valutazione si è tenuta il giorno 22 novembre 2012 presso il Centro Congressi di Monteruzzo a Castiglione Olona.

Il processo di VAS è strutturato come un processo partecipativo, durante il quale la formazione del piano si apre ai contributi della società civile e degli enti competenti in materia ambientale.

Rispetto al tema partecipativo il processo di VAS strutturato per il PGT di Castiglione Olona e riepilogato nel documento di scoping si è articolato nelle seguenti modalità:

- **Pagine web del sito** del Comune dedicate a PGT e VAS, per pubblicazione di tutti i documenti e verbali e apertura casella di posta elettronica per raccolta informazioni e suggerimenti
- **Social Mapping.** Mappatura dei portatori di interesse: indicazione da parte dell'Amministrazione degli attori, o delle categorie di attori, da coinvolgere nel processo di VAS. Decisione circa gli strumenti di partecipazione da utilizzare.
- **Workshop con gli "stakeholders**": l'incontro prevede la presenza contemporanea dei principali soggetti (sociali, culturali, tecnici ed economici) presenti sul territorio, così da mettere a confronto idee e posizioni c· **La Città dei Ragazzi.** Coinvolgimento delle scuole (vedasi descrizione apposita).
- **Prima Conferenza di Valutazione**: esposizione Documento di Scoping, raccolta pareri e osservazioni, verbalizzazione, successiva pubblicazione sul sito web del Comune.
- **incontro pubblico plenario**. Sono invitati tutti i partecipanti alle precedenti iniziative, più il pubblico. Vengono sintetizzati gli elementi emersi nei precedenti incontri e portati al pubblico dibattito.

- **incontro pubblico finale**. E' l'incontro di presentazione della bozza del DdP; mentre i punti dall'uno al tre sono nella fase iniziale, questo è evidentemente un incontro da svolgersi nella fase finale, a ridosso della chiusura del DdP.

- **Reporting**. Elaborazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, pubblicazione sul sito web del Comune.

- **Conferenza di Valutazione Finale**: esposizione Rapporto Ambientale, raccolta pareri e osservazioni, verbalizzazione, successiva pubblicazione sul sito web del Comune che altrimenti difficilmente avrebbero occasione d'incontro.

Nel rapporto ambientale viene dato conto dei contributi emersi in queste fasi partecipative.

4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA'

Le azioni di piano vengono declinate a partire dalle opportunità e dalle criticità rilevate sul territorio.

Esse cercano infatti da un 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) è di seguito articolata rispetto alle tre componenti del sistema ambientale e paesistico, del sistema insediativo e del sistema infrastrutturale.

4.1.1. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

L'analisi del quadro conoscitivo individua diversi valori ambientali e paesistici, oltre ad alcuni elementi di criticità puntuale.

I caratteri morfologici del territorio (l'incisione valliva dell'Olona, i terrazzamenti verso Morazzone e Venegono, le consistenti aree naturali di connessione con il sistema ambientale sovralocale, ulteriormente articolate con l'istituzione del PLIS RTO), la presenza del fiume Olona (attorno al quale ruotano azioni di progressiva riqualificazione, anche all'interno del Contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura), il sistema fruitivo ambientale di carattere sovralocale (direttrice della Valmorea), costituiscono elementi di forte caratterizzazione ambientale.

Articolano ulteriormente questo quadro specifiche previsioni di tutela paesistico ambientale, quali:

- il *PLIS RTO* (Rile Tenore Olona) istituito nel 2006 dalla Provincia di Varese ai sensi della Legge Regionale n.86 del 1983, e ricompreso nel Programma Interreg IIIa per lo sviluppo delle funzioni connettive sovralocali;
- la dichiarazione di notevole interesse paesistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 relativa alla fascia di rispetto del Fiume Olona, per i comuni di Castiglione Olona, Gornate e Castelseprio effettuata con DGR 8/10135 del 7 agosto 2009;
- il *Monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona*, istituito con DGR 8/8053 del 19 settembre 2008, di tutela delle precipue caratteristiche geomorfologiche locali.

Il sistema paesistico locale è poi caratterizzato dalla singolarità del tessuto storico/monumentale del centro storico di Castiglione, in cui l'impianto originario medioevale si fonde con le porzioni di epoca successiva (rinascimentale, seicentesca e ottocentesca).

Esso non assume valore solo in riferimento agli specifici elementi di qualità (elevata) presenti all'interno del nucleo, ma anche per il collegamento storico e la vicinanza con il complesso storico/monumentale di Castelseprio. Lungo la direttrice della Valmorea i due complessi storici (Castiglione Olona e Castelseprio) possono essere immaginati come due componenti dello stesso sistema fruitivo. Ciò, sinergicamente, ne eleva i caratteri potenziali di ciascuno dei due singoli complessi.

Fanno da contraltare a questa condizione di qualità alcuni elementi di criticità riferibili ai caratteri dello sviluppo urbano maturo (anche nel senso di più recente), quali le aree produttive dismesse o sottoutilizzate, tra le quali spiccano il cosiddetto comparto Mazzucchelli e l'ex Cartiera crespi e l'espansione urbana per addizioni successive, con episodi di conurbazione potenziale verso i comuni confinanti posti sulla direttrice

della SS 233. Lungo i margini urbani si fondono poi spesso aree agricole periurbane a frange edificate frastagliate e di scarsa connotazione urbana e qualitativa.

In questo contesto i processi di trasformazione urbana tendono ancor di più, se non regolati, ad aggredire i gradi di qualità ambientale e generale presenti.

In relazione a queste criticità si pongono pertanto sia i temi della riconversione urbana (con la ricerca di un livello di equilibrio paesistico e complessivo superiore), sia della qualità e coerenza dei tessuti periurbani rispetto alle esigenze di strutturazione, efficienza e qualità territoriale complessiva (ambientale, paesistica, insediativa e infrastrutturale). Il tutto relazionato all'esigenza del contenimento di consumo di suolo.

Nel seguito vengono ulteriormente specificati gli elementi individuati.

OPPORTUNITÀ

Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

Il sistema ambientale rappresenta ancora un elemento di forte caratterizzazione locale, anche per effetto della variabilità dei suoi elementi costitutivi. Sono infatti riconoscibili:

- il sistema ambientale (agricolo e boschivo) del pianalo di Gornate e Caronno Corbellare, con elementi di integrità territoriale elevati, interessati dalle previsioni sovralocali del PLIS;
- le residue aree agricole ad est dell'Olona, che pur connotate da elevati gradi di erosione consentono di stabilire ancora buone relazioni tra sistema insediativo e sistema ambientale;
- il sistema geomorfologico locale, in cui l'incisione valliva del fiume Olona e i terrazzamenti ad essa connessi (verso Caronno e Gornate a ovest, verso Venegono e Vedano ad est) caratterizzano sia la percezione del paesaggio sia la natura del soprassuolo (prevalentemente boschivo con successioni alternate di spazi liberi a destinazione agricola)

Questo sistema paesistico e geomorfologico è variamente tutelato, in riferimento a:

- dichiarazione di notevole interesse paesaggistico delle fasce di rispetto dell'Olona (nei comuni di Castiglione Olona, Gornate e Castelseprio) di cui alla DGR 8/10135 del 7 agosto 2009 e dal conseguente vincolo paesaggistico apposto ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004;
- istituzione del Monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona operata con DGR 8/8053 del 19 settembre 2008;
- istituzione, da parte della Provincia di Varese, del PLIS Rile Tenore Olona (RTO) che garantisce elementi di connessione ecologica con i sistemi naturali dei comuni posti ad ovest del corso del Fiume Olona, anche attraverso l'implementazione e l'attuazione del progetto Interreg *IIIa* gestito direttamente dal PLIS;
- il Contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura che consente di attivare progetti mirati di riqualificazione;

Questi elementi del sistema ambientale, pur costituendo parti di un sistema unitario, possono svolgere specifici ruoli di valorizzazione del sistema locale.

Il PLIS costituisce uno degli elementi di connessione principale con i sistemi ambientali esterni, e il programma Interreg IIIa (gestito direttamente dal PLIS) si pone l'obiettivo di strutturare un collegamento ecologico sovralocale e anche transfrontaliero (con la Svizzera). Esso si presta pertanto a svolgere funzioni di marketing territoriale per la fruizione ambientale, anche direttamente in relazione ai caratteri storico monumentali dell'areale (centro storico di Castiglione Olona, complesso storico monumentale di Castelseprio, direttrice di collegamento ciclabile della Valmorea con il Medio Olona e la Svizzera, ecc...).

Rispetto alle potenzialità connettive e alla possibile valorizzazione (anche economica) del territorio, svolgono un ruolo fondamentale il sistema fluviale e la direttrice ferroviaria della Valmorea, che costituiscono la direttrice fruibile del sistema di incisioni e terrazzamenti locali direttamente a contatto con gli insediamenti storici di rilievo.

Le residue aree agricole ad est del fiume, nel pianalto di Castiglione, hanno un grado di integrità e valore inferiore, anche a seguito dei progressivi processi di erosione a cui sono state sottoposte. Tuttavia esse acquisiscono valore proprio per la loro specifica collocazione e per la funzione "tampone" che possono svolgere nei confronti dei processi conurbativi ancora presenti verso Vedano e Venegono e, verso a sud, verso Gornate (località Biciccera).

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 quasi del tutto assenti oppure non sufficientemente articolate laddove presenti. Funzionale a questo scopo può essere la costruzione di una rete della fruibilità urbana connessa a quella ambientale necessaria per attivare un processo di riappropriazione del territorio, dei suoi significati e dei suoi valori ambientali.

Ambito paesaggistico dell'Olona.

Il sistema paesistico ambientale dell'Olona costituisce un elemento di importante qualificazione e condizionamento ambientale. Il suo sviluppo lineare e i vincoli di tutela imposti dal D.Lgs. 42/2004 ne fanno una direttrice privilegiata di connessione della Rete Ecologica Provinciale e Comunale.

I caratteri morfologici dell'incisione valliva, nella parte non edificata (Mazzucchelli) costituiscono un elemento di potenziale connessione sovralocale con il sistema storico locale.

La ricostruzione del paesaggio dell'incisione dovrebbe comprendere la riqualificazione del patrimonio storico presente (ex Cartiera Crespi) e il completamento del sistema fruitivo lineare (ciclopedonale) della Valmorea verso la Svizzera, che superi e integri il sistema di fondovalle dell'insediamento Mazzucchelli.

Ambito paesaggistico del nucleo storico di Castiglione Olona.

Il nucleo storico di Castiglione fortemente articolato sia nelle sue componenti urbane sia nei livelli di qualità monumentale presenti, le sue relazioni paesistiche con il sistema di fondovalle e con il fiume, la forte presenza pubblica all'interno del nucleo (tra cui spicca il complesso del Castello e del Parco di Monteruzzo e il sistema della Collegiata, entrambi in rapporto diretto con il fiume Olona) costituiscono forse il principale punto di forza utile ad attivare processi di valorizzazione territoriale.

Il nucleo storico è connotato non solo da valori storici diffusi, ma anche e soprattutto da spiccate valenze culturali per la presenza di edifici e complessi edificati di matrice extragricola che intersecano tutti i periodi storici salienti della storia della città e dell'architettura (sino all'800).

Esso si struttura poi, pur nella varietà dei suoi elementi compositivi, come organismo a disegno unitario, in cui gli elementi edificati compongono un ordine preciso, anche in stretta relazione con il sistema ambientale circostante pensato quale quinta architettonica e orizzonte paesaggistico.

Nuclei storici di Gornate e Caronno Corbellaro.

I nuclei storici posizionati nel pianalto di Gornate, verso Morazzone, possono svolgere ruoli specifici legati alla valorizzazione e alla fruizione del sistema ambientale.

Il nucleo di Gornate, ad esempio, può svolgere un ruolo di sostegno alla fruizione del PLIS RTO essendo posizionato all'incrocio di importanti percorsi paesaggistici o di interesse ciclabile (direttrice del Piccolo Stelvio).

Il nucleo di Caronno Corbellaro, posto a ridosso del Monumento naturale della Gonfolite, può invece svolgere un ruolo di supporto alla fruizione del Monumento Naturale. Data la sua vocazione e natura rurale può inoltre costituire l'elemento di sostegno di un'agricoltura multifunzione associata alla valorizzazione del monumento naturale, a funzioni didattiche, ecologiche, di formazione.

CRITICITÀ

Fenomeni conurbativi ed erosione del sistema fluviale dell'Olona.

I processi di prima industrializzazione hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo il corso dell'Olona, che ha costituito l'originaria fonte di energia (idrica).

Il complesso della cartiera Crespi e gli opifici attorno ai quali è poi sorto l'insediamento Mazzucchelli hanno via via occupato il fondovalle, con episodi insediativi oggi connotati da diffuso degrado ambientale (cartiera Crespi) e paesaggistico (Mazzucchelli).

Ciò determina l'insorgenza di elementi di contrasto non solo rispetto alla continuità e all'integrità del sistema ambientale, ma anche rispetto al rapporto (visuale) con il nucleo storico di Castiglione Olona.

Tali condizioni richiedono un ridisegno e un'attribuzione di significato delle porzioni edificate di fondovalle, utili a ricostruire un equilibrio paesaggistico soddisfacente o, comunque, ad attenuare gli elementi di criticità attuali.

Fenomeni conurbativi lungo la direttrice della SS 233 e verso sud.

I fenomeni conurbativi recenti hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo il tracciato storico della SS 233. Essi sono più marcati verso il confine con Venegono, ma anche verso Vedano Olona si registra una frammentazione del territorio libero dovuta a episodi insediativi isolati (insediamenti produttivi Careno, in Vedano). Altri episodi di saldatura si riscontrano all'estremo confine sud con Gornate Olona, in località Biciccera. Quest'ultimo fenomeno ha però valenza locale, in quanto a sud del nucleo di Biciccera (che tende a costituire un unicum con le propaggini meridionali di Castiglione Olona) è ancora presente un sistema ambientale significativo.

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.

Questo obiettivo può trovare nella specificazione della REP (Rete Ecologica Provinciale) a livello locale gli elementi di riferimento per le azioni di Piano.

Criticità generate dal sistema infrastrutturale regionale in corso di realizzazione.

Nel periodo di redazione del PGT è in corso la realizzazione del tracciato superstradale della tangenziale sud di Varese, ricompresa nel sistema di collegamenti regionali della pedemontana di Pedemontana Lombarda. Questo elemento consentirà nuove possibilità di accesso diretto del fondovalle di Castiglione Olona ad importanti direttrici di traffico regionali e nazionali (tangenziale Ovest di Varese, sistema autostradale nazionale, ecc...) tramite lo svincolo di Lozza / Vedano/ Castiglione Olona realizzato e il collegamento diretto con via Mazzucchelli.

La progressiva occlusione, a nord, del sistema ambientale generata dalle nuove infrastrutture dispiegherà i suoi effetti appena al di fuori del territorio comunale.

All'interno del territorio comunale potranno però riverberarsi ulteriori effetti negativi, riferibili sia a processi insediativi potenziali sia all'erosione del sistema ambientale innescati dall'alto grado di accessibilità delle aree di fondovalle.

Appare pertanto necessario procedere all'attribuzione di specifici valori e ruoli a queste porzioni territoriali, che devono trovare nella matrice ambientale e fruitiva i caposaldi della loro salvaguardia.

Assenza di un sistema fruitivo della componente ambientale.

La forte connotazione locale del sistema ambientale e del sistema storico/culturale non sono sufficientemente sostenuti 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;

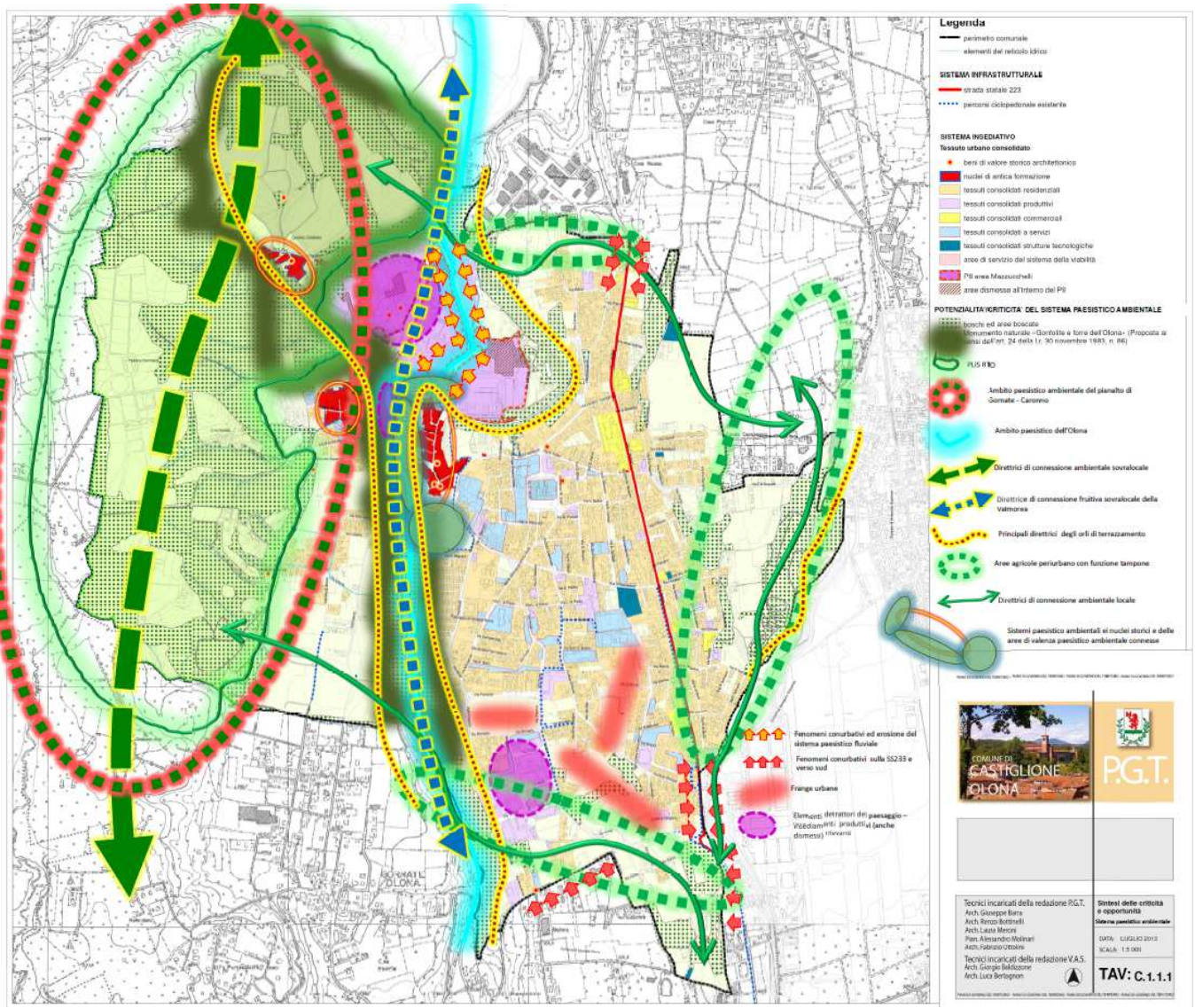
- la direttrice ciclabile della Valmorea, che si sviluppa in senso Nord/Sud lungo il fondovalle dell'Olona, non è stata completata verso nord, e manca quindi il collegamento verso la Svizzera;
- in senso est/ovest l'incisione valliva del Fiume Olona costituisce un ostacolo morfologico alla realizzazione di un sistema ciclabile utilizzabile anche dalle utenze deboli;
- la direttrice ciclabile del "Piccolo Stelvio" costituisce un richiamo sovralocale per i cicloamatori, ma essa è dislocata in sede mista con il traffico veicolare e non è qualificabile quale percorso ciclabile in senso proprio;
- la direttrice di collegamento tra Gornate Superiore e Gornate Olona non è completa, e impedisce il collegamento in sicurezza tra la frazione di Castiglione e il comune confinante che fornisce i servizi di base alla popolazione insediata (scuole, negozi, ecc...);
- il sistema della ciclabilità urbana di Castiglione è sporadico, non diffuso e non connesso alla rete strutturale (della Valmorea);
- il sistema della viabilità storica e rurale potrebbe consentire la diffusione della ciclabilità sul territorio comunale. Tuttavia il sistema oggi non è organizzato e messo in rete.

Vulnerabilità e rischio delle aree di fondovalle.

La presenza del fiume Olona costituisce elemento di rischio sia in relazione agli elevati livelli di inquinamento, sia in relazione al rischio esondazione.

Occorre pertanto che il piano partecipi, insieme alle altre azioni di programmazione settoriale, alla messa in sicurezza degli insediamenti e delle opere programmabili

Lo schema di seguito riportato sintetizza graficamente le principali tematiche riscontrate, consentendone un riconoscimento visuale rispetto alla loro collocazione (da intendersi comunque come indicativa e simbolica).



Tav C.1.1.1 - Potenzialità e criticità del sistema ambientale

4.1.2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Castiglione Olona è collocato sulla direttrice nord sud della SS 233 (Varesina).

L'asta storica ha catalizzato la gran parte dello sviluppo del sistema urbano recente (dal secondo dopoguerra in poi) con sviluppo di dinamiche insediative anche di carattere commerciale.

L'incisione valliva dell'Olona e i terrazzamenti verso Venegono e Vedano hanno contenuto e limitato, in senso est/ovest, lo sviluppo urbano.

La realizzazione in corso del nuovo tracciato superstradale di Pedemontana Lombarda (tangenziale di Varese, Lotto 1 e 2) e del relativo svincolo di Lozza/Vedano, posto nell'immediatezza del confine comunale, consente il collegamento diretto con l'A8 (in direzione Milano e Varese) e con il valico del Gaggiolo (Svizzera) innalzando i livelli di accessibilità potenziale del territorio e delineando nuovi scenari potenziali di sviluppo locale, che andranno declinati in termini qualitativi e non più quantitativi (in termini di consumo di suolo).

Il nuovo sistema tangenziale di Varese potrebbe, in futuro, accentuare i fenomeni di gravitazione del quadrante sud del territorio (dalla direttrice da Tradate) verso il quadrante nord, con accentuazione dei problemi di viabilità già presenti sulla SS233.

Non sembrano poi risolvibili a scala locale le criticità determinate dal grande generatore di traffico dell'Aermacchi che, posta a Venegono sul confine comunale, scarica la quasi totalità dei propri flussi (oltre 1.000 veicoli giornalieri monodirezionali) sulla SS233 a Castiglione Olona.

Il sistema della viabilità urbana sembra poi scontare una mancanza di pianificazione generale nella porzione sud ed est del territorio(oltre la SS233, verso Venegono e Vedano), dove i processi di addizione successiva dell'urbanizzato hanno determinato lo sviluppo di un sistema infrastrutturale frammentato non sempre riconducibile ad un sistema gerarchico di fluidificazione del traffico.

I caratteri radi del sistema urbano sud consentono di ipotizzare possibili interventi di riorganizzazione della rete viaria. I caratteri orografici, morfologici e paesaggistici delle aree libere poste ad est della SS233 non consentono invece di individuare soluzioni efficaci su base locale.

Ne deriva che la SS233 è utilizzata in parte anche per lo spostamento di flussi interni al comune, in parte ineludibili non essendo sempre disponibili alternative di tracciato percorribili.

Pur in assenza di un disegno programmato del sistema della mobilità dolce comunale è possibile immaginare direttrici privilegiate di fruizione del sistema paesistico ambientale e storico culturale attraverso l'utilizzo della viabilità rurale e di quella storica dei nuclei antichi. La rete di fruizione delle porzioni urbane di recente sviluppo deve essere invece implementata dal piano perché assente e non sempre realizzabile in affiancamento alla viabilità esistente. In alcune porzioni urbane (come ad esempio le aree di frangia urbana a sud) tali ipotesi sono più facilmente percorribili, mentre a nord ciò appare più difficoltoso.

Questi elementi sono di seguito schematicamente descritti.

POTENZIALITÀ

a. Nuovo tracciato superstradale di Pedemontana Lombarda (tangenziale di Varese, Lotto 1 e 2) e svincolo di Lozza direttamente accessibile dal territorio comunale

La realizzazione in corso del tracciato superstradale della tangenziale di Varese (Lotti 1 e 2) all'interno delle opere della Pedemontana Lombarda innalza i caratteri di accessibilità potenziale di Castiglione Olona, con connessione autostradale diretta con Milano e con la Svizzera (valico di Gaggiolo).

La porta di accesso posta a nord (svincolo di Lozza) avrà ricadute dirette sulla possibilità di riqualificare il polo produttivo nord (insediamento storico della Mazzucchelli) con ricadute positive anche rispetto ai rapporti visuali diretti con il centro storico.

I nuovi processi di sviluppo locale potenziali dovranno però contemperare le potenzialità emergenti con la necessità di tutelare il sistema ambientale residuo.

b. Caratteri del sistema urbano sud e possibilità di riorganizzare il sistema complessivo della viabilità urbana.

I caratteri sfrangiati dello sviluppo urbano nel quadrante sud del paese se da un lato costituisce un elemento di progetto insediativo del piano, al fine di ricucire il tessuto urbano, dall'altro consente di

prefigurare ipotesi percorribili di rafforzamento e ridisegno del sistema della viabilità urbana, con individuazione di una nuova direttrice nord/sud di viabilità (da via IV Novembre verso via Asiago) in grado migliorare i gradi di connessione interna e al contempo di alleggerire i carichi esistenti sulla SS233.

c. Sistema della mobilità dolce esistente e possibilità di implementazione di una rete complessiva per il territorio.

Sul territorio comunale sono presenti due direttrici utilizzabili quali assi portanti del sistema della ciclabilità dolce.

La pista ciclabile già in gran parte realizzata sulla direttrice della ferrovia della Valmorea costituisce un itinerario sovralocale utilizzabile quale dorsale del sistema fruitivo locale.

La pista ciclabile già in gran parte realizzata sulla SS233 (nel tratto che va dal confine comunale sud sino alla via IV Novembre) può costituire l'elemento portante della rete ciclabile urbana.

Possono essere chiamati a partecipare alla formazione di una rete generale di fruizione ciclabile i percorsi rurali del sistema ambientale e i tracciati storici dei nuclei antichi.

Nella porzione sud del sistema urbano i caratteri di sfrangiamento aiutano nella individuazione di direttrici potenziali di sviluppo della ciclabilità urbana.

Infatti pur in assenza di un disegno programmato del sistema della mobilità dolce comunale è possibile immaginare direttrici privilegiate di fruizione del sistema paesistico ambientale e storico culturale attraverso l'utilizzo della viabilità rurale e di quella storica dei nuclei antichi. La rete di fruizione delle porzioni urbane di recente sviluppo deve essere invece implementata dal piano perché assente e non sempre realizzabile in affiancamento alla viabilità esistente. In alcune porzioni urbane (come ad esempio le aree di frangia urbana a sud) tali ipotesi sono facilmente percorribili, mentre più a nord ciò appare più difficoltoso.

d. Connessioni potenziali con il sistema fruitivo (ciclopedonale e non) sovralocale.

Il sistema ciclopedonale della Valmorea costituisce uno degli elementi di forza del sistema ciclopedonale Provinciale.

Collocato all'interno degli interventi del programma *INTERREG IIIa* esso può comunicare con vasti ambiti sovralocali (vedasi sistema ciclabile del Lago di Varese) e con le altre ipotesi di sviluppo legate al progetto *INTERREG IIIA,* come l'interconnessione con la Svizzera (Lago di Lugano) e con il Lago Maggiore (Laveno), consentendo di ipotizzare nuovi ruoli e funzioni attivabili in termini di fruizione del territorio comunale.

CRITICITÀ

a. Impatti ambientali generati o attivabili dal nuovo sistema infrastrutturale della tangenziale di Varese (Pedemontana).

Se la realizzazione del nuovo sistema tangenziale di Varese (Lotti 1 e 2 del sistema Pedemontana) costituisce una potenzialità per il sistema territoriale di Castiglione Olona, dall'altro lato esso determina l'insorgenza di criticità potenziali legate sia al sistema ambientale sia al sistema viabilistico esistente.

Infatti:

- l'accessibilità diretta di tutta la porzione nord del territorio comunale, caratterizzato dalla forte presenza di aree libere da edificazione, può generare fenomeni espansivi negativi in termini di consumo di suolo ed equilibrio ambientale complessivo. Tali criticità dovranno essere contrastate dal piano;
- la connessione diretta tra SS233 e sistema Pedemontana determinata dalla realizzazione dello svincolo di Lozza/Vedano può mutare la gravitazione dei flussi di traffico del quadrante territoriale posto a sud di castiglione Olona (areale di Tradate e Mozzate, per i flussi diretti alla Svizzera). Ciò potrebbe determinare l'incremento di flussi di traffico sulla SS233.

b. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana

Il sistema della viabilità urbana presenta diversi punti di incompleta definizione. Mentre per la porzione sud è possibile ipotizzare soluzioni di completamento e messa in rete del sistema (a fronte delle vaste aree di frangi presenti), non sembra invece risolvibile il sistema incompleto posto ad est della SS233, per il quale non possono essere prefigurate soluzioni a livello locale.

Per alcune porzioni di viabilità esistente è poi opportuno ipotizzare nuove regolamentazioni d'uso, anche con l'ausilio di sensi unici e divieti di svolta utili a implementare e aumentare la dotazione di spazi di sosta e a regolare in modo più efficiente e sicuro il traffico urbano.

c. Assenza di alternative locali al servizio della generazione di traffico dell'Aermacchi di Venegono

Attualmente la generazione di traffico dello stabilimento Aermacchi (oltre 1.000 auto giornaliere monodirezionali) gravita quasi completamente sulla SS233 in territorio di Castiglione Olona, con saturazione frequente dell'asta e del nodo con la via Alcide De Gasperi in comune di Venegono.

Dall'analisi morfologica del territorio appare evidente come non siano disponibili alternative di tracciato individuabili su base locale utili a alleggerire i flussi che interessano la SS233 da e per Varese.

Pertanto dovranno essere indagate le possibilità di attivare tavoli interistituzionali (con Regione, Provincia e comuni di Venegono e vedano) per approfondire le possibilità di individuare nuovi tracciati alternativi a supporto della SS233 e dell'Aermacchi.

d. Pericolosità di alcuni nodi di viabilità urbana

Lungo la SS233 esistono diverse intersezioni regolamentate (a semaforo o rotatoria) che consentono di elevare il grado di sicurezza della viabilità e degli attraversamenti.

Non sembra però possibile intervenire su tutti le intersezioni presenti sull'asta. Il piano dovrà comunque valutare la fattibilità degli interventi di messa in sicurezza delle intersezioni.

La via IV Novembre costituisce invece il sistema portante della viabilità comunale in senso est/ovest. Alcune intersezioni con la viabilità concorrente sono già stati messi in sicurezza con la realizzazione di alcune rotatorie o con l'individuazione di alcune manovre di svolta predeterminate. Resta da completare il disegno di messa in sicurezza anche con l'utilizzo privilegiato di rotatorie che consentono di abbattere le velocità commerciali dell'asta.

e. Assenza di un sistema ciclabile per la fruizione o a servizio del sistema urbano – criticità orografiche per la messa in rete dei due sistemi

Come già accennato è assente un sistema generale di mobilità dolce.

A fronte delle possibilità di intervento (certamente presenti) resta presente e ineliminabile la criticità determinata dall'andamento orografico dell'incisione valliva dell'Olona, che impedisce di realizzare un sistema ciclabile completo utilizzabile anche dalle utenze deboli.

4.1.3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio comunale si è storicamente sviluppato attorno al nucleo di Castiglione.

I nuclei di Gornate Superiore e ancor più quello di Caronno Corbellaro sono di rango urbano inferiore e non consentono l'attivazione di specifiche politiche urbane.

Il principale elemento di qualità del sistema insediativo di Castiglione Olona è sicuramente costituito dal centro storico principale, in cui si fondono i caratteri medioevali pregressi a quelli successivi di epoca rinascimentale.

Si rilevano forti elementi di contrasto paesaggistico negli insediamenti produttivi di fondovalle (l'area Mazzucchelli e, molto più ridotto ma di forte negatività paesaggistica, la ex Cartiera Crespi).

Il tessuto urbano più recente si è sviluppato, dal secondo dopoguerra ad oggi, non sempre in modo omogeneo. Accanto ad elementi ordinatori dello spazio urbano, comunque riconoscibili, sono comunque riconoscibili i tessuti più recenti in cui il processo di espansione urbana recente si connota come meccanismo di addizione lungo la viabilità principale, con frequente assenza di un preciso disegno ordinatore.

Lungo la SS233 si sono collocate la gran parte delle attività commerciali presenti sul territorio comunale, mentre il resto del tessuto urbano registra una netta vocazione monofunzionale residenziale, con qualche eccezione concentrata nel quadrante sud del tessuto urbano (area PIP, insediamenti sportivi dell'ex area speedway).

Il sistema dei servizi è comunque sufficientemente strutturato e distribuito, pur mantenendo, allo stesso tempo, un'organizzazione territoriale polarizzata per funzioni (poli dell'istruzione, polo dell'infanzia, polo sportivo, polo amministrativo/culturale, ecc..).

Nella porzione meridionale del sistema urbano la sfrangiatura appare più evidente, pur in presenza di una relativa articolazione delle funzioni insediate (area PIP, tessuto residenziale, sistema dei servizi sportivi).

E' quindi possibile delineare le seguenti opportunità e criticità del sistema urbano come di seguito indicato.

OPPORTUNITÀ

a. Specificità locali – caratteri paesaggistici del tessuto storico.

Il centro storico di Castiglione costituisce il principale elemento di qualità del sistema insediativo di Castiglione Olona.

Gli elementi ordinatori del quadro paesaggistico del centro storico sono il sistema Collegiata a nord e le aree verdi dei versanti vallivi ad essa connesse, il tessuto centrale del nucleo storico, il Castello di Monteruzzo e il suo parco a sud, il fiume Olona e l'incisione valliva (con funzione di connessione ambientale e paesistica) a ovest. Il sistema del nucleo storico è connesso al fiume dall'asta posta sulla direttrice delle porte di Levante e di Ponente, che conducono lungo il tracciato delle mura antiche al ponte seicentesco sull'Olona.

Il centro storico di Castiglione può svolgere un ruolo fondamentale per la valorizzazione culturale del territorio e per l'attivazione di un turismo qualificato.

I nuclei di Gornate Superiore e quello di Caronno Corbellaro, pur di rango urbano inferiore, possono assumere ruoli specifici nella fruizione turistico/ricreativa, per l'accesso e la valorizzazione del PLIS RTO e del Monumento naturale della Gonfolite.

b. Elementi ordinatori del sistema edificato recente.

Il tessuto urbano più recente si è sviluppato, dal secondo dopoguerra ad oggi, sul terrazzamento di Castiglione, ad est dell'Olona. In questo tessuto sono riconoscibili elementi ordinatori dell'organizzazione urbana (sistema centrale di via Matteotti, Verdi, Vittorio Veneto, attorno alle quali sono collocate la Chiesa principale, il cimitero e l'oratorio, villaggio Mazzucchelli, nucleo dei servizi di via Marconi –Salvo d'acquisto) attorno ai quali, però, il processo di espansione urbana recente si connota come meccanismo di addizione lungo la viabilità principale, con frequente assenza di un preciso disegno ordinatore.

Le porzioni caratterizzate da una maggiore organizzazione costituiscono senz'altro i nuclei attorno ai quali addensare ulteriori elementi di qualità urbana.

La porzione addossata alla SS 233 costituisce invece il fulcro delle attività terziarie e commerciali insediate sul territorio. Essa costituisce inoltre la principale direttrice conurbativa presente sul territorio comunale.

c. Frangia urbana sud ed aree periurbane intercluse

La quasi totalità delle previsioni edificatorie a destinazione privata del precedente PRG sono state attuate. Viceversa diverse aree a standard del precedente PRG non hanno trovato attuazione, soprattutto nella porzione sud del territorio.

In questa porzione territoriale sono peraltro concentrate numerosi elettrodotti di alta tensione che determinano vincoli all'uso urbano del suolo, oltre ad una serie di aree libere classificate dal precedente PRG come di "salvaguardia dell'edificato".

Ne deriva un quadro territoriale della porzione meridionale del tessuto urbano caratterizzata dalla presenza di aree periurbane libere da edificazione e da una condizione di frangia urbana diffusa

La grande presenza di vuoti urbani consente di ipotizzare azioni di ridisegno e riorganizzazione urbana, paesaggistica e viabilistica di tutto il quadrante meridionale, con attenzione particolare alla progettazione del sistema di frangia e delle aree libere periurbane.

Più sporadica appare la presenza di vuoti urbani negli altri quadranti territoriali. Il carattere puntuale e disomogeneo della distribuzione di questi ulteriori vuoti non consente l'attivazione di specifiche azioni progettuali, se non riferite all'opportunità del loro riutilizzo al fine di contenere il consumo di suolo più esterno.

d. Insediamenti produttivi dismessi e possibilità di riprogettazione urbana

Sono presenti sul territorio comunale diversi nuclei produttivi dismessi. Essi possono esse letti sia in termini di potenzialità (legata al loro riutilizzo e ai processi di riqualificazione urbana sottesi) sia in termini di criticità (per gli elementi di contrasto che attualmente generano sull'intorno).

La loro natura, dimensione e localizzazione non è omogenea. Possono di massima distinguersi:

- aree dismesse del nucleo produttivo dell'area Mazzucchelli. Esse sono ricomprese all'interno dell'ambito di PII vigente che ne prevede il riutilizzo, con sostituzione edilizia generalizzata nel caso di contenitori generici di funzioni e salvaguardia di alcuni episodi edilizi di valore. Il PII, tuttavia, non si pone in particolare relazione con le necessità di integrazione paesistica delle visuali percepibili dal centro storico di Castiglione;
- aree dismesse dell'ex Cartiera Crespi. Tali aree presentano un livello di degrado elevato e costituiscono forse il principale elemento detrattore del paesaggio urbano del centro storico di castiglione (dal quale sono direttamente visibili). All'interno del comparto esistono porzioni di archeologica industriale riconosciuta. Tuttavia la quasi totalità dell'edificato è costituita da edifici di epoca più recente del tutto inadeguati, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, con il contesto,
- aree dismesse distribuite puntualmente all'interno del tessuto edificato. In questo caso le aree sono di dimensione variabile e si prestano, per la maggior parte, ad un riutilizzo in veste residenziale o polifunzionale coerente con i caratteri del tessuto limitrofo. La loro ridotta dimensione e la distribuzione casuale non consente, in genere, di associare al loro recupero importanti azioni di riqualificazione urbanistica generale.

CRITICITÀ

a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo.

Il sistema insediativo recente si è sviluppato come processo di addizione per parti successive e nelle porzioni più recenti non son leggibili elementi ordinatori o gerarchie urbane.

Ne deriva la predominanza di assetti monofunzionali residenziali in cui la buona dotazione complessiva di servizi sopperisce solo parzialmente ai caratteri diffusi di bassa qualità urbana.

Il sistema produttivo, polarizzato nei due nuclei nord (area Mazzucchelli) e sud (area PIP) appare in difficoltà con manifestazioni diffuse di sottoutilizzo e degrado e con espressione di una domanda di differenziazione funzionale nell'utilizzo degli edifici esistenti.

Ad eccezione delle porzioni limitrofe al centro storico e agli elementi ordinatori del tessuto urbano non sono presenti strutture di servizio e aree verdi che consentono una distribuzione diffusa di servizi e di qualità urbana.

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 maturo (area Mazzucchelli e area dell'ex cartiera Crespi).

Nel caso dell'area Mazzucchelli il sottoutilizzo convive comunque con la presenza di attività produttive ancora vitali e in attività. Le operazioni di riqualificazione urbana e ambientale sono quindi condizionate dalla necessità di consentire il proseguimento (e anche il potenziamento) delle attività in corso.

Nel caso dell'area dell'ex cartiera Crespi, invece, non sono ipotizzabili riusi manifatturieri, data la sua collocazione sull'asta fluviale e in ambito paesaggistico a diretto contatto con il patrimonio storico del nucleo di antica formazione di Castiglione. Per essa pertanto devono essere ipotizzate ipotesi di recupero e riqualificazione in veste extra produttiva e che consenta la riqualificazione visuale del sistema edificato.

Anche l'area PIP posta al margine sud dell'edificato risente dei fenomeni di crisi strutturale del settore produttivo, come testimoniano le numerose richieste di riutilizzo alternativo dei contenitori produttivi .

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 al rilancio economico e territoriale.

Ne deriva un sottoutilizzo e un degrado relativo del patrimonio edilizio.

Si pone pertanto il tema di ridefinire le funzionali insediabili e il rapporto di queste con il sistema urbano complessivo (in termini di rapporto con il sistema viario, con il sistema dei servizi e con il tessuto residenziale) al fine di ottenere una rivitalizzazione economica e occupazionale.

c. criticità di connessione territoriale ed urbana, anche relativamente al sistema dei servizi.

Il sistema urbano denso, nato per processi di addizione successiva, si caratterizza per bassi livelli di connessione interna, sia in riferimento al sistema viabilistico, che nella porzione sud appare incompleto, sia per quanto riguarda la mobilità dolce (per la quale manca un assetto di rete complessivo).

Le connessioni tra sistema urbano e sistema ambientale appaiono deboli, anche per effetto dell'incisione valliva del fiume Olona, che costituisce una barriera difficilmente superabile per le utenze deboli.

Laddove storicamente presenti, i percorsi di connessione tra sistema urbano e sistema ambientale appaiono scarsamente valorizzati.

d. processi conurbativi e saldature in atto

Un'ulteriore elemento portante del sistema economico locale è costituito dal sistema lineare attestato sulla SS233, ove si sono concentrate le attività economiche commerciali e terziarie locali.

Se ciò costituisce un elemento di forza economica del sistema locale, non va però dimenticato che ne derivano anche elementi di complessità e criticità territoriale, in termini di impatti generati (traffico, emissioni, ecc..), di fenomeni conurbativi connessi, di qualità ambientale e paesistica in genere. In quest'area si genera anche una richiesta di servizi (parcheggi, trasporti, ristorazione, presidi sanitari, farmacie, ecc…) legati agli addetti insediati, ai flussi di traffico generati e alla popolazione stabilmente insediata.

e. elementi di frangia e aree libere intercluse;

La grossa presenza di tessuti di frangia urbana, soprattutto nella porzione meridionale, e di aree intercluse libere determina un'ulteriore abbassamento dei caratteri di qualità urbana, ingenerando anche potenziali fenomeni di usi impropri delle aree libere.

f. consistenza e qualificazione dei servizi pubblici

L'analisi svolta individua una bassa dotazione di verde urbano, che diventa rilevante nelle porzioni urbane lontane dal centro storico e dal sistema verde del castello di Monteruzzo.

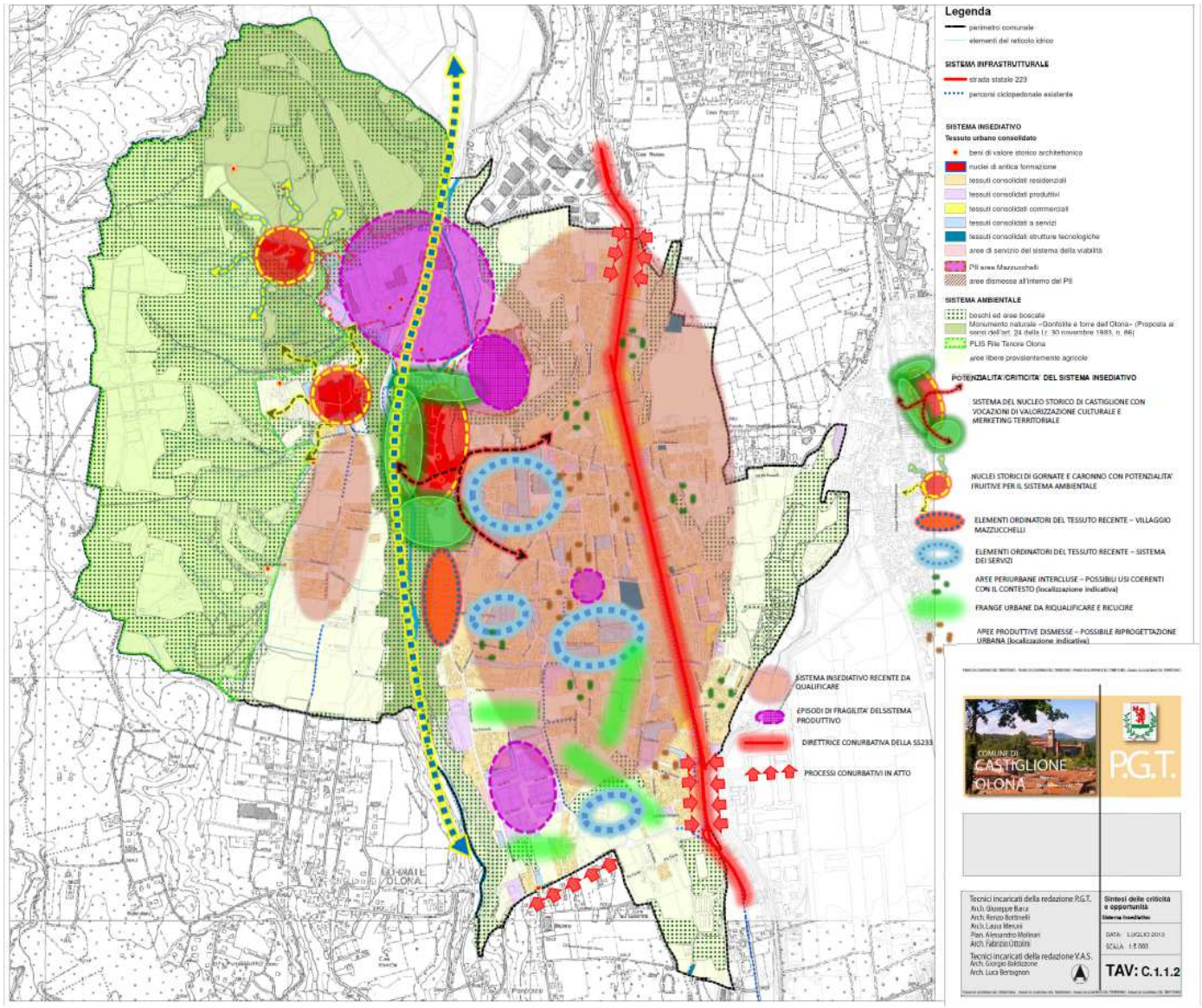


Tavola C.1.1.2 - Potenzialità e criticità del sistema insediativo

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, ricomprendendo in questa formulazione l'ampia dotazione di aree libere intercluse all'edificato presenti nella porzione meridionale del comune, che determina la necessità la necessità di limitare l'erosione delle porzioni di territorio comunale più esterne.

L'utilizzo delle aree libere deve poi concorrere alla formazione di quelle direttrici di connessione urbana e ambientale ora assenti dall'assetto urbano.

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. Dato il quadro di totale saturazione delle previsioni del PRG vigente tale ipotesi non sembra perseguibile in quanto non risolve i temi relativi a:
   - soddisfacimento della domanda insediativa residenziale endogena e delle quote strutturali di domanda esogena determinata dai costanti processi di migrazione della popolazione da e verso l'esterno del Comune;
   - reperimento delle risorse necessarie per la gestione e il miglioramento del sistema dei servizi, soprattutto in riferimento alla necessità di costruire le direttrici di connessione urbana e ambientale;
   - reperimento delle risorse necessarie a riqualificare il centro storico;
   - reperimento delle risorse per la riqualificazione delle aree dismesse e degli insediamenti produttivi
   - reperimento delle risorse necessarie a qualificare il sistema ambientale;
   - necessità di riqualificare i margini urbani sfrangiati.

2) alternativa definibile di ***"massima densificazione"***, cioè di occupazione di tutti gli spazi liberi urbani disponibili per gli insediamenti futuri (residenziale, produttivo, terziario). Tale ipotesi è però in contrasto con gli obiettivi prefissati di qualità dell'ambiente urbano, soprattutto nella porzione meridionale del sistema urbano. Essa inoltre pregiudica, per il futuro, la possibilità di operare scelte graduali di evoluzione urbana a fronte del manifestarsi di nuovi scenari evolutivi (del sistema sociale ed economico complessivo);

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, 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.

L'analisi delle potenzialità e opportunità evidenzia la forte presenza di tessuti monofunzionali, soprattutto nella porzione sud del comune. Il sistema dei servizi, per quanto variamente distribuito sul territorio non riesce a qualificare con la propria presenza queste vaste porzioni di edificato.

L'estrema diffusione del sistema urbano recente di Castiglione rende il tema complesso e di difficile soluzione, preso atto della limitatezza delle risorse disponibili e dell'aleatorietà di quelle attivabili nel breve-medio periodo.

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 porzioni meridionali.
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'ipotesi diffusiva 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.

La definizione di un piano strategico con un orizzonte temporale di breve medio termine, come si configura il DdP nell'accezione della LR 12/2005, non consente però di definire un vero quadro strategico della struttura territoriale, la cui definizione presuppone il riferimento a tempi di attuazione più lunghi, connaturati all'effettiva realizzazione di azioni e strategie territoriali stabili che consentano di valorizzare le potenzialità dal contesto territoriale e le sinergie in esso attivabili.

Per questo motivo il Documento di Piano proposto costituisce uno strumento d'indirizzo che definisce linee strategiche di intervento 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 e rappresenta anche uno strumento utile per un confronto con tutti gli attori locali.

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

In via preliminare possono essere di seguito sinteticamente descritti i contenuti strutturali del PGT, relativamente a:

Sistema paesistico ambientale.

Il PGT agisce su due fronti:

- sul versante ambientale ricerca maggiori gradi di connessione e di valorizzazione del sistema delle aree libere, con attribuzione di specifici significati alle diverse componenti del sistema ambientale. Da un lato ciò significa recepire e mettere a sistema gli elementi portanti del sistema ambientale, quali ad esempio il PLIS RTO, il monumento naturale della Gonfolite, l'incisione valliva dell'Olona, il sistema agricolo e Boschivo del pianalto di Caronno e Gornate, garantendo al contempo adeguati livelli di connessione ecologica (interna e verso l'esterno) nella porzione meridionale del territorio e tra le diverse parti libere poste ad est e ad ovest dell'Olona,
- sul versante paesistico le azioni di piano coinvolgono politiche di valorizzazione del patrimonio storico architettonico dei centri storici (con particolare riferimento al nucleo di Castiglione), con un insieme mirato di azioni e politiche. Tra esse si possono citare non solo le azioni di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio storico architettonico ma anche le azioni al contorno utili a

perseguire tale risultato, come ad esempio la riformulazione di contenuti progettuali per le aree produttive a contatto con il centro storico (area Mazzucchelli ed ex cartiera Crespi), e l'individuazione delle connessioni fruitive (percorsi ciclabili e turistici) del sistema paesistico riqualificato e valorizzato. Concorrono poi ad elevare i livelli di qualità paesistica anche le azioni ipotizzate sulle aree di frangia della porzione meridionale del Comune, in cui un nuovo sistema di verde di penetrazione connette gli episodi di ricucitura urbana con insediamenti privati e pubblici.

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 ambientale utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza (PLIS RTO, monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona, fiume Olona, centri storici, sistema agroforestale, aree agricole strategiche, ecc...);

Sistema infrastrutturale.

Il PGT limita la propria azione al sistema locale, proponendo ipotesi di potenziamento dei livelli di connessione interna al sistema urbano di Castiglione, necessarie per migliorare la percorribilità interna e o per alleggerire, almeno su base locale, l'asta storica della SS233.

Il PGT auspica l'attivazione di ulteriori interventi necessari e fronteggiare gli attuali livelli di congestione della SS233 e gli eventuali incrementi di traffico derivanti dalle ipotesi di pianificazione sovralocale (sistema Pedemontana – tangenziale sud/est di Varese) o eventuali potenziamenti del sistema Aermacchi (che costituisce il principale generatore di traffico dell'area, direttamente attestato sull'attuale SS233). Essi però potranno essere efficacemente individuati e attivati solo a livello interistituzionale, con il concorso degli altri enti coinvolti (Comune di Venegono, Comune di Vedano, Provincia di Varese e Regione Lombardia)..

All'interno del sistema urbano svolgono un ruolo strategico sia le azioni di completamento della rete viaria (direttrice tra via IV Novembre e via Asiago) ma anche gli interventi ipotizzati di messa in sicurezza dei nodi critici, sia le ipotesi di potenziamento del sistema di mobilità dolce.

In riferimento al sistema di mobilità dolce si individuano due diverse vocazioni, riferibili sia agli spostamenti urbani di cadenza quotidiana (come ad esempio quelli generati dagli spostamenti casa-lavoro o casa-scuola) da quelli di valenza fruitiva. Per questi ultimi appare inderogabile il completamento della direttrice ciclopedonale della Valmorea, il cui completamento interessa sia porzioni ricadente nel territorio comunale sia porzioni esterne (verso Lozza e Vedano).

Sistema insediativo.

Sul fronte del sistema insediativo il PGT ricerca nuove condizioni di sviluppo equilibrato del sistema insediativo, a fronte delle condizioni venutesi a creare dall'attuazione completa del PRG vigente.

L'azione del PGT è orientata alla valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo esistente, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio storico esistente, alla riqualificazione e al recupero degli episodi di dismissione e sottoutilizzo presenti, alla riqualificazione degli ambiti di frangia degradati.

Le linee di azione individuate sono:

- la valorizzazione del centro storico di Castiglione Olona quale fulcro del sistema insediativo locale e dei suoi caratteri architettonico/monumentali. I punti nodali di tale sistema sono i sistemi della Collegiata e di Monteruzzo, il nucleo storico centrale, l'accesso al fiume Olona, il rapporto con l'ex cartiera Crespi. Esso si pone inoltre quale elemento centrale attorno al quale organizzare la valorizzazione storico culturale locale e del paesaggio;

- l'attribuzione di significati ai nuclei storici di Gornate (per la valorizzazione del sistema quale porta di accesso al PLIS RTO) e di Caronno Corbellaro (per la valorizzazione del Monumento naturale della Gonfolite e dell'agricoltura multifunzione);
- la riorganizzazione del sistema di frangia della porzione meridionale del paese, largamente incompleta dal punto di vista insediativo e di dotazione dei servizi;
- la cucitura dei vuoti urbani presenti nel sistema insediativo più denso;
- l'individuazione di ipotesi di valorizzazione del sistema produttivo locale, con specifico riferimento alle aree industriali del comparto Mazzucchelli, dell'ex comparto PIP;
- il recupero delle aree dismesse presenti nel tessuto residenziale;
- la riorganizzazione delle centralità urbane, attestate attorno ai nuclei di servizio esistenti e nelle porzioni potenzialmente utilizzabili quali centri urbani nella città densa recente e nelle porzioni di nuova realizzazione nel sud del paese.

Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana costituiscono uno degli elementi di fondo 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.

Nel seguito si descrivono gli elementi strutturali del DdP e del PGT delineati per il sistema paesistico ambientale, per il sistema infrastrutturale e per il sistema insediativo.

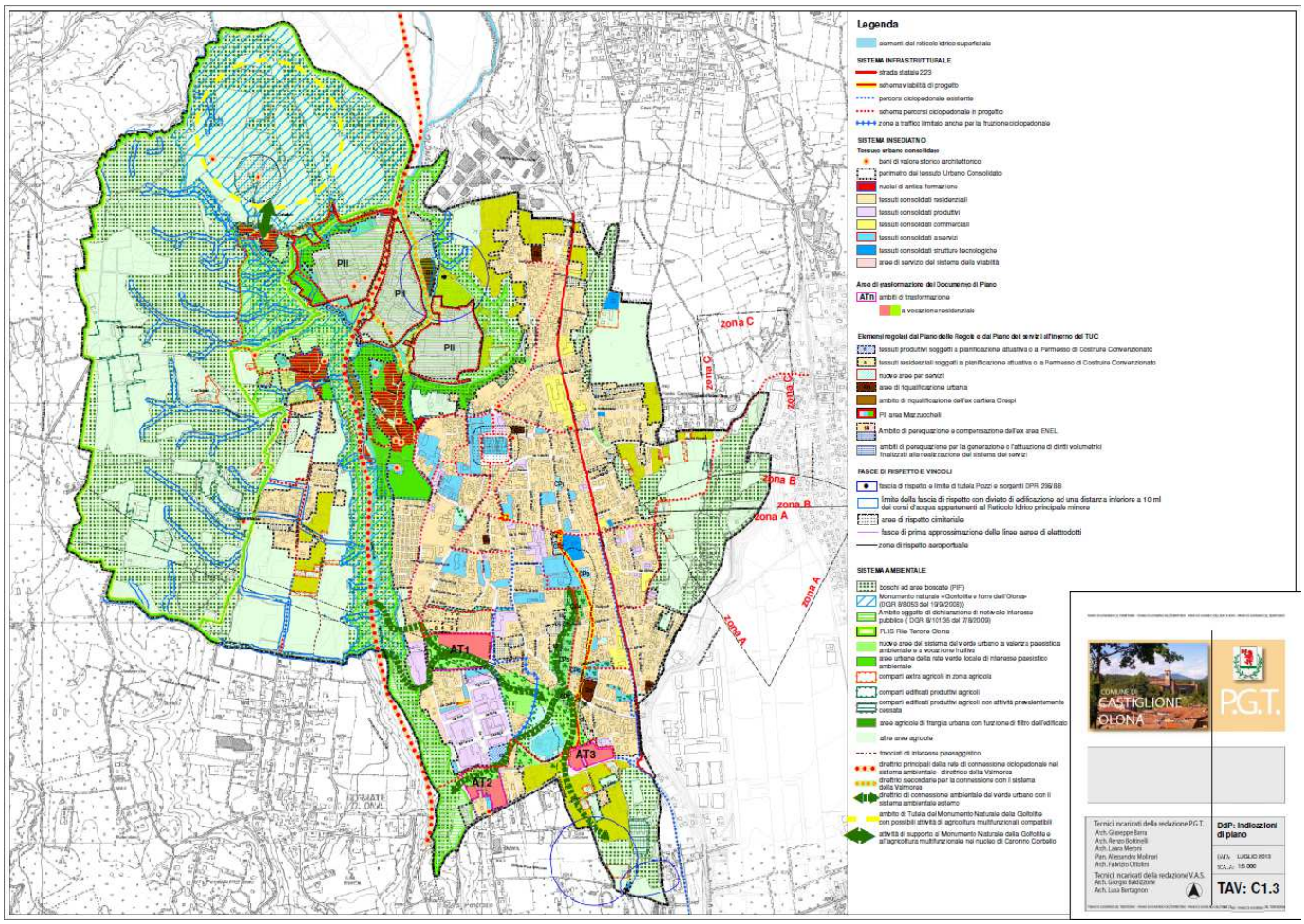


Tavola C.1.3 del Documento di Piano –Indicazioni di Piano

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 dei varchi di connessione con gli altri sistemi naturali presenti all'esterno del Comune (attraverso la costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER) con la valorizzazione degli elementi costitutivi del sistema ambientale (Fiume Olona, sistema forestale, PLIS RTO, Monumento naturale della Gonfolite, ecc...));
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- 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, la tutela e la strutturazione delle penetrazioni di verde presenti 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 delle **aree verdi del PLIS RTO**, corrispondenti a quelle del pianalto di Gornate/Caronno, alle quali si riconosce il valore di area principale della naturalità locale connessa al sistema ambientale degli altri comuni del PLIS;
- il Monumento naturale della Gonfolite, che svolge non solo un'azione di tutela del sistema geologico locale ma si struttura come principale elemento di tutela delle connessioni ambientali dell'asta meridionale del fiume Olona. Per esso vanno individuate le possibili azioni di valorizzazione del sistema, anche in veste didattico fruitiva, che affianchino le azioni di tutela esistenti;
- il sistema dell'incisione valliva dell'Olona, anche all'esterno dell'areale del Monumento Naturale, soprattutto nelle porzioni centrali a contatto con i centri storici di Castiglione e Gornate e nella porzione a diretto contatto con gli insediamenti produttivi dell'area Mazzucchelli. A questa porzione territoriale deve essere riconosciuto, oltre che il valore ambientale, anche la vocazione di connessione fruitiva sovralocale derivante dal completamento e dalla valorizzazione della direttrice ciclabile della Valmorea (che collega la Svizzera con il Medio Olona e più oltre con l'area milanese);
- il sistema delle aree verdi di frangia, poste a sud, a est e a nord, la cui salvaguardia risponde alla necessità di mantenere le residue connessioni ambientali con i sistemi di Tradate, Venegono e Vedano, rafforzando il sistema delle connessioni ambientali previste dalla RER all'esterno del territorio comunale;
- il sistema delle **aree verdi urbane**, con forte connotazione ecologica e ambientale sia in riferimento a quelle direttamente connesse al nucleo storico di Castiglione (Parco del Monteruzzo, costa della Collegiata, ecc...) sia a quelle da strutturare nella parte sud del Comune (nuove direttrici di penetrazione di verde da realizzarsi con meccanismi perequativo/compensativi).

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 alcune direttrici principali, quali quelle che hanno interessato la piana di Castiglione (a sud e a est del centro storico) e la direttrice conurbativa della SS233.

Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP della Provincia di Varese.

La struttura portante del sistema di connessione e salvaguardia va a costituire la rete ecologica comunale, individuata dalla tavola C.2.2 del DdP.

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 tampone, 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.

Questi elementi sono il sistema del verde ambientale e paesistico direttamente a contatto con il nucleo storico di Castiglione (Parco di Monteruzzo, costa della Collegiata, ecc), gli elementi di verde urbano (esistenti odi progetto) che amplificano i gradi di connessione ambientale del sistema edificato, le aree agricole di frangia urbana (individuate nelle aree agricole marginali poste principalmente a sud, ma anche a est e a nord del sistema insediativo).

Sono anche indicate le aree marginali del fiume Olona o della direttrice della Valmorea limitrofe o interstiziali all'insediamento produttivo dell'area Mazzucchelli, indicate come elementi minimali da mantenere e salvaguardare nelle successive azioni di trasformazione territoriale. Ad esse potranno efficacemente essere aggiunte ulteriori porzioni di verde urbano individuabile in sede di pianificazione attuativa o progettazione edilizia.

L'esistenza dell'ambito di tutela paesaggistica dell'Olona (soggetto ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 a seguito della DGR 8/10135 del 7 agosto 2009) consente di declinare opportune azioni all'interno del Piano delle Regole volte ad evitare gli usi impropri del territorio, favorire la formazione di un sistema fruitivo, riqualificare le puntuali delle emergenze riscontrate (tra cui l'ex Cartiera Crespi).

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della rete ecologica comunale (Tav C.2.2 del DdP).

Le aree libere rappresentate nelle tavole di Piano (C.3.2) vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole (e se necessario del Piano dei Servizi) 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 dal PGT (tavola C.1.4 del DdP), a valle della correzione rispetto allo stato di fatto riscontrato e pur a valle di puntuali erosioni derivanti da specifiche previsioni di piano, compatta e consolida la struttura del territorio agricolo con un saldo positivo dell'estensione delle aree strategiche originarie pari a circa 3,08 ha.

Partecipano al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale anche alcune previsioni di piano relative all'ambito urbano quali:

- l'individuazione di nuove penetrazioni di verde urbano nella porzione meridionale del comune;

- l'individuazione delle aree agricole di frangia urbana nelle quali attivare specifiche norme di tutela paesistico ambientale, anche al fine di evitare l'utilizzo per usi impropri delle stesse;
- l'individuazione delle aree di pregio ambientale direttamente connesse al centro storico di Castiglione;
- la realizzazione di un sistema di **mobilità dolce** vocato al collegamento sovralocale lungo la direttrice della Valmorea e un sistema di fruizione locale del tessuto urbano e del PLIS RTO.

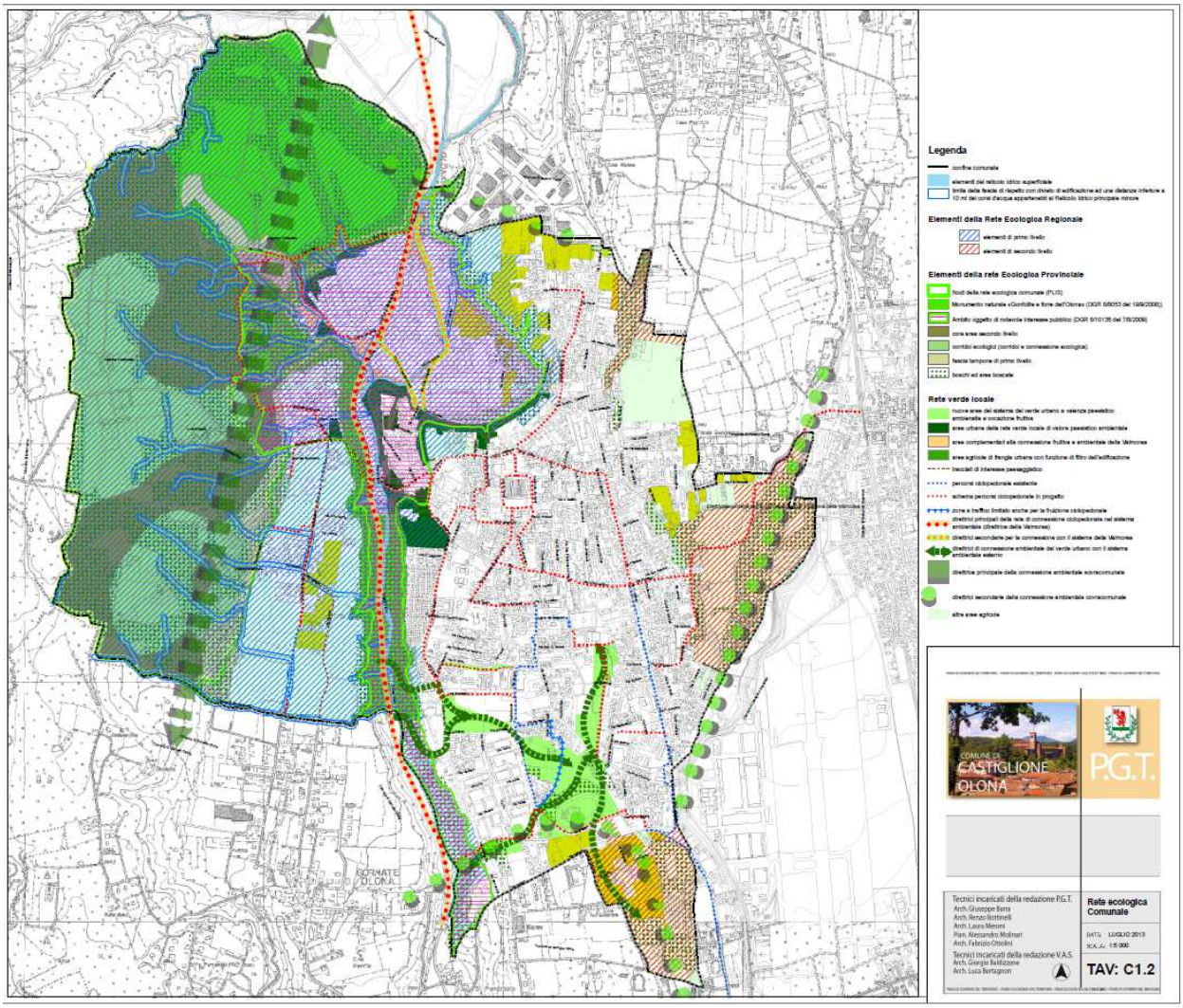


Tavola C.1.2 del Documento di Piano – Rete ecologica comunale

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.

La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avvengono su più livelli.

Per Castiglione, inserito dal PPR nell'ambito geografico della Valle Olona, fascia dell'alta pianura, 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 i **Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta** e i **paesaggi delle valli fluviali escavate**.

Il PPR fissa indirizzi generali di tutela declinati per i due specifici ambiti che il PGT fa propri come di seguito sintetizzato:

a) Paesaggi dei ripiani diluviali dell'alta pianura asciutta.

Il PTPR fissa gli **indirizzi generali di tutela** delle *".. residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato...".* **Il PGT** individua nel dettaglio gli elementi di natura e le preesistenze antropiche ordinatrici del territorio (centri storici di Castiglione, Gornate e Castronno) dettando specifiche norme di tutela all'interno del PdR.

Nello specifico per quanto riguarda il sistema **il suolo e le acque** il PTPR prevede che debbano *"...essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori .....che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata*". **Il PGT** individua puntualmente gli elementi del reticolo idrico superficiale e detta le conseguenti norme di tutela del suolo e dell'idrografia superficiale (PdR).

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"*. Il **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 più alto livello storico/culturale. Inoltre il PGT prevede azioni specifiche di tutela delle **aree verdi circostanti** i nuclei antichi. In quest'ultima azione il PGT è aiutato dalla particolare connotazione del contesto territoriale, ove attorno ai nuclei storici sono presenti aree verdi di evidente rilevanza paesaggistica (Castiglione) o tessuti agroforestali ancora fortemente connotati (Gornate e Caronno Corbellaro). Il PGT tuttavia non si limita alla loro salvaguardia ma, per quanto riguarda il nucleo di Castiglione, ipotizza anche azioni di riqualificazione del verde di fondovalle dell'Olona che sono direttamente visibili dal nucleo storico ma anche direttamente a contatto con gli insediamenti produttivi dell'area Mazzucchelli e dell'ex Cartiera Crespi.

Infine per quanto riguarda le **brughiere** il **PTPR** indica la necessità di *"...salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio*". Il **PGT** è coadiuvato, nella predisposizione di opportune azioni di tutela fissate dal PDR, dall'istituzione del **PLIS RTO** e del **Monumento Naturale della Gonfolite**, nonchè dalla programmazione del **PIF provinciale**, che già concorrono alla tutela di tali contesti. Nelle porzioni non ricomprese in specifici ambiti di tutela il PGT individua comunque azioni di tutela diffusa delle **aree agricole di frangia**, anche per valorizzare la loro funzione di connessione ambientale dei residui varchi sud, est e nord.

b) Paesaggi delle valli fluviali escavate.

Il PTPR interpreta gli ambiti della **valle fluviale** come "un unico organismo..... che va tutelato nel suo complesso dalle sorgenti alpine fino allo sbocco nel Po". Pertanto il PTPR indica nella conservazione *"...dei caratteri morfologici e dell'integrità ambientale delle scarpate vallive.."* l'indirizzo di tutela prevalente. Con specifiche ricadute su Castiglione Olona il PTPR indica poi come necessaria la tutela delle zone boschive e agricole comprese tra le scarpate morfologiche. Tutte queste indicazioni sono recepite dal PGT nell'apparato cartografico e normativo (PdR). Anche in questo caso l'azione normativa e programmatoria del PGT è in realtà coadiuvata a favorita dalla presenza di previsioni sovraordinate, come ad esempio il Monumento naturale della Gonfolite e forre dell'Olona" che istituisce un forte vincolo di tutela su tutta la porzione meridionale del fiume, cioè quella interessata dall'incisione più

marcata. Allo stesso modo il PIF interviene a tutelare tutte le presenza boschive. Il PGT integra queste previsioni introducendo previsioni di riqualificazione paesistica della porzione valliva più aperta, non ricompresa nel monumento naturale. Questo ambito, tuttavia, è perlopiù interessato dalla presenza di un PII vigente di natura produttiva, che non introduce una particolare attenzione all'integrazione paesistica del contesto con l'intorno. Il PGT, pertanto, individua nel documento di piano gli indirizzi possibili per una modifica del PII anche nel senso di una maggiore compatibilità paesaggistica. L'istanza di modifica dovrà però essere inoltrata dagli attuatori, anche al fine di evitare risvolti patrimoniali per l'ente. Al fine di incentivare tale azione il PGT prevede pertanto la possibilità di attivare processi di diversificazione funzionale quale incentivazione al miglioramento dei caratteri paesistici dell'intervento. Infine 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. Anche in questo l'azione del PGT è favorita dalla preesistenza del percorso ciclabile della Valmorea, di recente realizzazione. Tale percorso deve però essere completato verso nord, sia nel territorio comunale si in territorio di Vedano e Lozza.

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:

a) centri storici.

Il PGT, con il PdR, predispone elaborati di analisi e dei singoli edifici dei nuclei storici, 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 alla matrice originaria dei luoghi.

b) elementi di frangia

Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana individuando elevate criticità (di frangia) lungo tutto il fronte sud. Ulteriori episodi, meno critici, si rilevano anche lungo i fronti est e nord. Tale criticità deriva dai caratteri di sviluppo urbano per addizione successiva che caratterizza le porzioni periferiche più recenti del sistema urbano. L'apparato normativo del PGT tende pertanto a ipotizzare possibili azioni di ricucitura e riqualificazione che contemplano anche limitazioni d'uso e trasformazione delle porzioni di aree da mantenere libere. Alle aree di frangia sono poi assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione del verde all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono, infatti, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentarne gli episodi conurbativi.

c) elementi del verde

Il PGT individua nei suoi atti i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (se e laddove presenti) e li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono individuati dalla Carta del Paesaggio Comunale (Tav B6 del DdP) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. La tavola C.1.2 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.

d) 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 (tavola B.6 – Carta del paesaggio) 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 loro valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al loro valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;

- al loro valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai loro caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

Gli elementi costitutivi del paesaggio e dell'identità locale in relazione al loro **valore ambientale** sono:

- l'ambito di tutela paesistica dell'Olona di cui alla DGR 8/10135 del 7 agosto 2009
- le aree naturali del **Monumento Naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona** (istituito con DGR n. 8/8053 del 19/09/2008) importanti per i loro valori di naturalità ma anche per gli elementi di connotazione paesistica e di connessione con la **rete verde locale;**
- Il PLIS RTO istituito dalla Provincia di Varese nel 2006.

Questi elementi insieme alle altre parti strutturali della rete verde comunale 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;
- tracciati guida paesaggistici individuati dal PTR, lungo la direttrice Valmorea;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

Gli ambiti di interesse storico e culturale riconosciuti su base locale sono:

- i nuclei del centro storico, con particolare riferimento a Castiglione Olona, Gornate, Caronno Corbellaro;
- i cimiteri di Castiglione Olona e Gornate;

Non da ultimo la Carta del Paesaggio elenca gli elementi detrattori del paesaggio individuati:

- nelle aree di frangia del fronte urbano variamente descritto e citato in altri passaggi del presente documento;
- negli usi impropri del territorio libero che contrastano con i caratteri paesaggistici;
- le aree produttive connotate da elevati livelli di contrasto con l'immagine del paesaggio.

Il corpo normativo del PGT interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale e dagli elementi evidenziati dalle analisi.

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 ai nuclei di crisi paesaggistica del fondovalle, costituiti dall'ex cartiera Crespi e dagli insediamenti produttivi attestati attorno alla Mazzucchelli. Per essi si propone, comunque, una classificazione di sensibilità elevata, proprio al fine di indurre episodi di trasformazione coerenti e attenti al paesaggio locale.

Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale o dei servizi (sensibilità media).

Si ritiene di non attribuire in nessun caso la classe di sensibilità molto bassa, poiché qualsiasi punto del territorio ha un qualche grado di relazione visuale con gli elementi di maggior rilievo paesistico individuati.

Le aree ricomprese all'interno del Vincolo Paesaggistico dell'Olona 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.

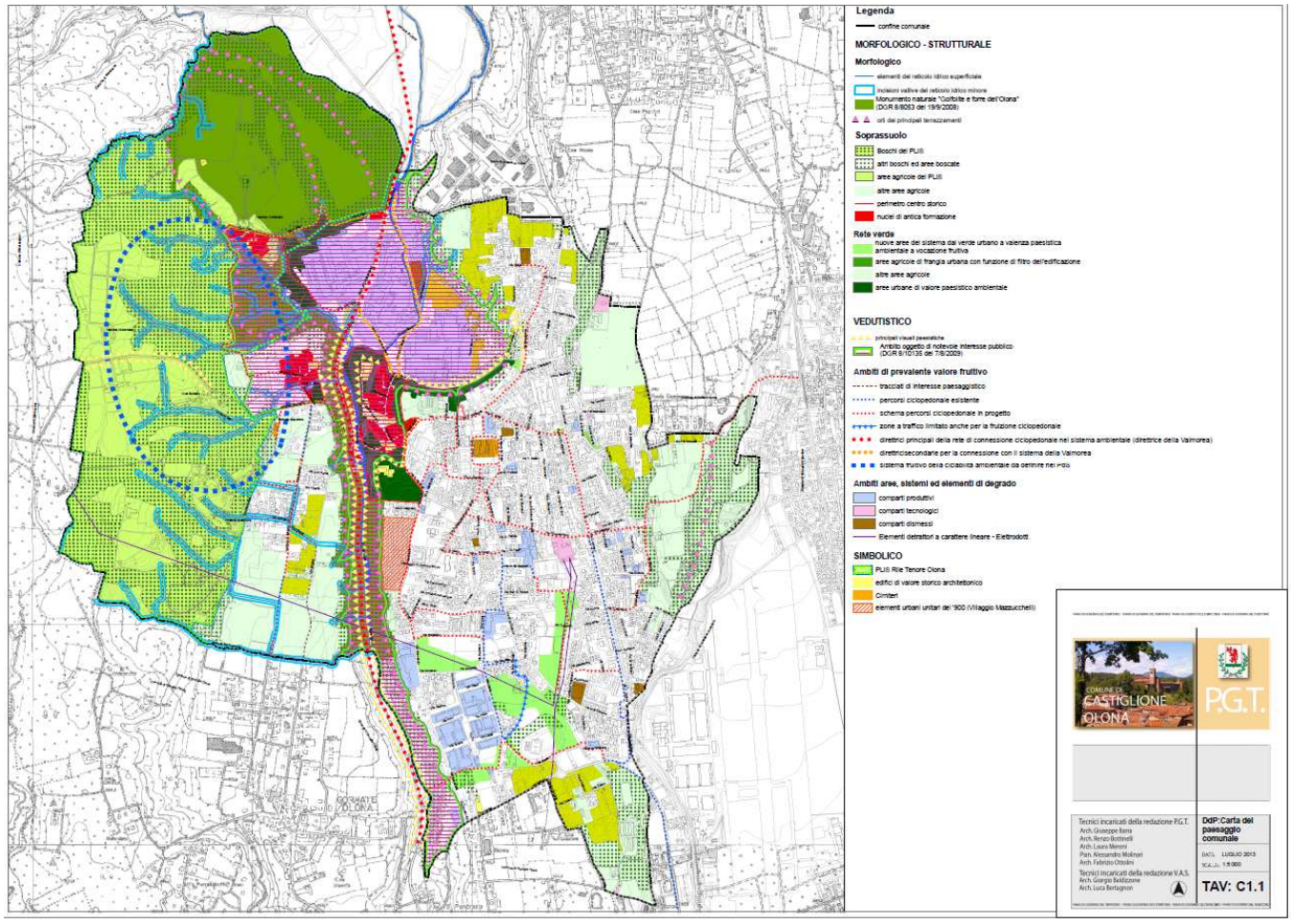


Tavola B.6 del Documento di Piano – Carta del Paesaggio

5.3 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

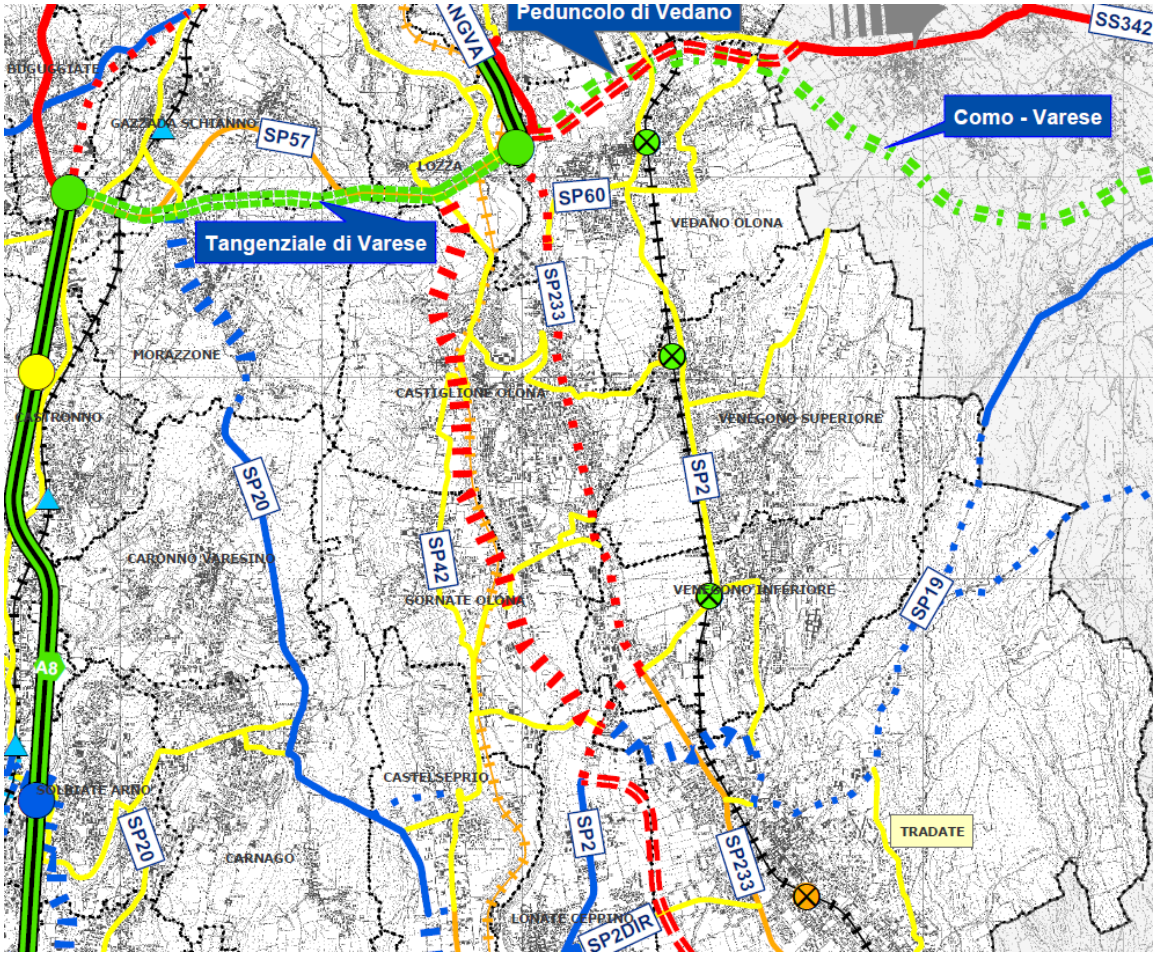
L'approccio progettuale del piano è volto alla soluzione di tematiche locali del sistema viario.

In particolare vengono proposte ipotesi di potenziamento dei livelli di connessione interna al sistema urbano di Castiglione, necessarie per migliorare la percorribilità interna e o per alleggerire, almeno su base locale, l'asta storica della SS233.

In questo senso esso 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.

Deve essere da subito chiarito che il piano non ritiene percorribile l'ipotesi di sbinamento della SS233 ipotizzata dal PTCP, che delinea un'asta sud/nord parallela alla direttrice della SS233 di connessione tra Tradate e la nuova viabilità del sistema Pedemontana, sia in riferimento agli impatti e alle criticità ambientali presenti lungo questo tracciato (che interessa sia il PLIS RTO, sia il monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona), sia in riferimento agli ingenti costi connessi (gran parte del tracciato è previsto in galleria).



Stralcio della cartografia del PTCP (Mobilità, carta della gerarchia stradale) con le indicazioni sovralocali per il sistema territoriale di riferimento di Castiglione Olona

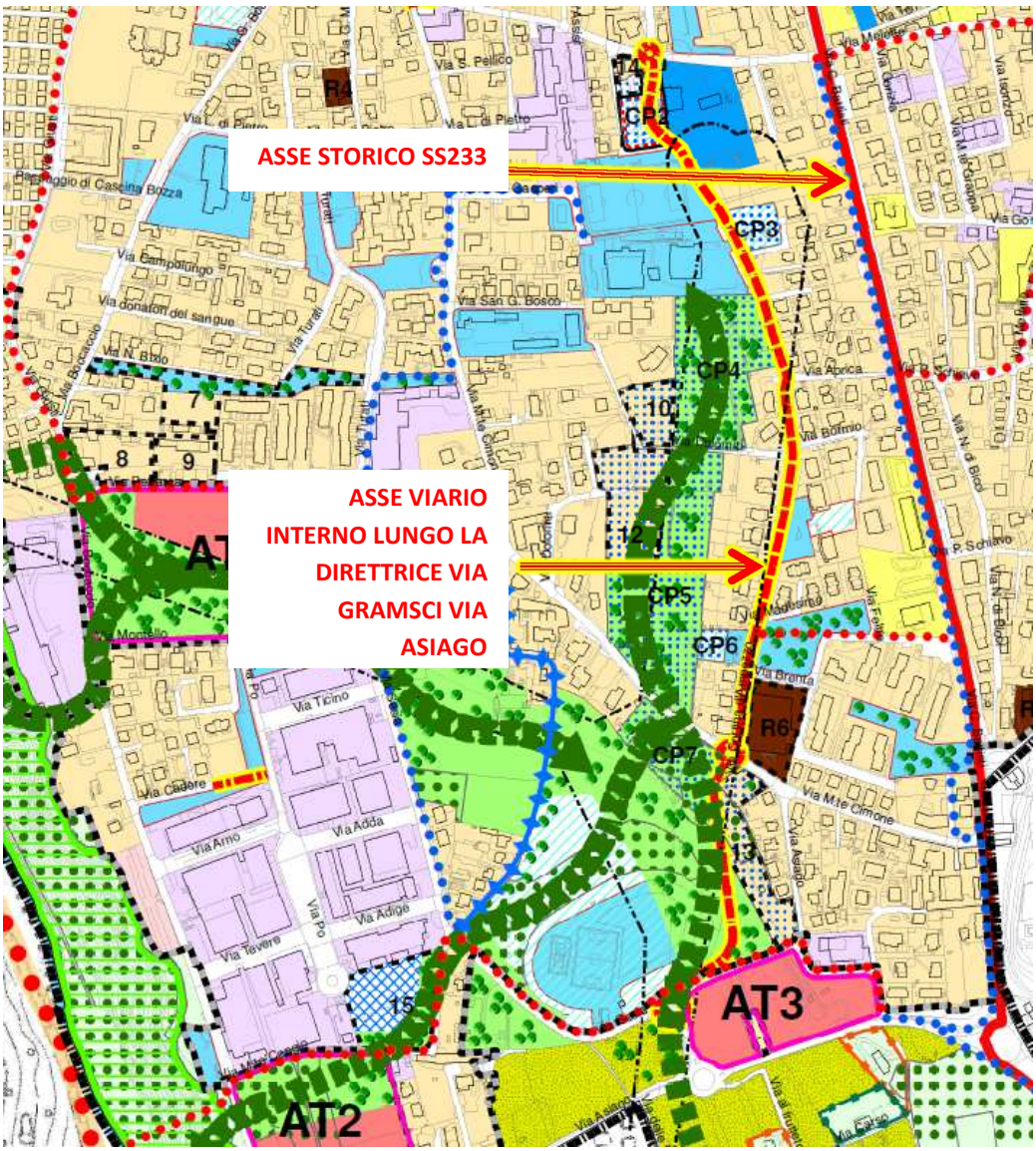
In questa sede, pertanto, si auspica l'attivazione di tavoli interistituzionali di confronto (con la Regione, la Provincia e gli altri comuni interessati, tra i quali Tradate, Venegono e Vedano) per una soluzione diversa, più appropriata e compatibile, utile a risolvere realmente i livelli di congestione attuali della SS233, i possibili incrementi di traffico derivanti dalle ipotesi di pianificazione sovralocale (sistema Pedemontana – tangenziale sud/est di Varese) e quelli indotti dall'insediamento Aermacchi (che costituisce il principale generatore di traffico dell'area, direttamente attestato sull'attuale SS233).

[1] PTCP della Provincia di Varese – Relazione generale – pag 56

5.3.1 AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.

A fronte della premessa effettuata nel precedente paragrafo, il Piano articola le sue politiche su tre fronti:

- interventi per la **razionalizzazione della direttrice viaria nord/sud interna all'edificato**, al fine di depurare i flussi della SS233 da quote di spostamento interno. Ciò avviene con l'individuazione della nuova asta viaria di connessione tra via IV Novembre e via Asiago, lungo la direttrice di prolungamento sud dell'attuale via Gramsci. La realizzazione di quest'asta si fonda sulla possibilità di attuare le previsioni anche attraverso i meccanismi perequativo/compensativi previsti dal PGT lungo la direttrice.



Stralcio Tavola c.2.3 del Documento di Piano – evidenziazione nuovo tracciato viari interno parallelo alla SS233.

- interventi di **messa in sicurezza e fluidificazione del traffico interno** al nucleo urbano. Per quanto riguarda prettamente l'aspetto della mobilità veicolare ciò avviene individuando i nodi della viabilità urbana principale in cui la realizzazione di interventi di fluidificazione (rotatorie) consentono la contemporanea messa in sicurezza del nodo, anche rispetto alle esigenze di mobilità

delle utenze deboli. Lungo il tracciato della SS233 non appare geometricamente possibile realizzare nuove rotatorie, ad eccezione della direttrice di accesso privilegiata ad Aermacchi. Tuttavia tale nodo ricade quasi completamente in comune di Venegono ed è quindi sottratto alla giurisdizione di Castiglione Olona. Per questo nodo appare utile l'attivazione di meccanismi di concertazione con il comune confinante. Per gli altri nodi della SS233 non ancora regolamentati a sufficienza possono essere ipotizzati interventi di regolamentazione degli attraversamenti pedonali. Tali azioni non ricadono tuttavia all'interno delle competenze dirette del PGT.

- interventi di **completamento e potenziamento della rete della mobilità dolce** volti sia al potenziamento della fruizione del sistema ambientale sia al completamento della fruibilità del sistema urbano e in particolare per l'accesso al sistema dei servizi. Entrambi le porzioni della ciclabilità locale risentono comunque dei limiti imposti dalla morfologia locale, che vede nell'incisione valliva dell'Olona e negli elementi di terrazzamento verso Venegono (e la stazione ferroviaria) i principali ostacoli alla realizzazione di un sistema completamente fruibile per le componenti più deboli di utenza (anziani, bambini, ecc...).

  La struttura portante del sistema di fruibilità ambientale è costituita dalla dorsale della Valmorea, realizzata riutilizzando il rilevato ferroviario esistente, con porzioni di tracciato presenti anche in galleria. Per tale direttrice il piano non solo riconferma le ipotesi di completamento verso nord, ma potenzia anche gli elementi di interscambio con il tessuto locale, sia con ipotesi mirate di riqualificazione dell'intorno dell'ex cartiera Crespi sia con potenziamento delle attuali strutture di servizio presenti a ridosso dell'insediamento Mazzucchelli.

  Ad essa sono collegati i sistemi fruitivi del pianalto di Caronno Corbellaro e di Gornate, sia con percorsi rurali sia attraverso l'utilizzo dei percorsi di valenza paesaggistica principali (tra cui il cosiddetto Piccolo Stelvio). Essa costituisce inoltre un accesso privilegiato al nucleo storico di Castiglione Olona attraverso il ponte medioevale sull'Olona posizionato alla fine di via Roma.

  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 via IV Novembre, di attraversamento est/ovest dell'abitato, e di connessione tra la direttrice ambientale della Valmorea e del centro storico di Castiglione con il sistema dei servizi della piana di Castiglione e con la SS233;
  2) l'asta di connessione con la stazione ferroviaria di Venegono, da meglio definire all'interno del Piano dei Servizi;
  3) l'asta di connessione del tessuto urbano nord di Castiglione con il centro urbano e i servizi ivi presenti (direttrice di via Piave via Ludovico);
  4) il sistema di rete ciclabile proposto per l'area centrale di Castiglione Olona, ove sono localizzati la gran parte dei servizi alla persona;
  5) il sistema di rete ciclabile ipotizzato per le nuove direttrici di penetrazione del verde urbano proposte dal PGT per la porzione meridionale dell'edificato;
  6) la ciclabile di collegamento tra Gornate Superiore e Gornate Olona, ove sono localizzati buona parte dei servizi alla persona fruiti dagli abitanti della frazione.

Al fine di elevare l'efficienza della rete e di interpretare quanto delineato dal PTCP in termini di coerenza tra sistema infrastrutturale e sistema viario[2], il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con

[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.

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. Nei casi in cui ciò sia ineludibile (aree Mazzucchelli o aree dismesse puntuali) il PGT prevede, attraverso il proprio apparato normativo, che il riutilizzo dell'area consenta di riqualificare i sistemi di accesso o i nodi di collegamento.

5.3.2 VALUTAZIONE DEI CARICHI DI TRAFFICO INDOTTI DAL PGT IN RAPPORTO ALLA CAPACITÀ DI CARICO DELLA RETE.

La stima dei carichi indotti dai nuovi **insediamenti residenziali** deriva dalla quantificazione dei nuovi abitanti teoricamente insediabili (circa 700 abitanti).

Considerando un tasso medio di motorizzazione pari a 800 auto ogni 1.000 abitanti (in linea con la media regionale) si formulano le seguenti stime:

- parco auto esistente = 7.900 ab x 0,800 auto/ab=6.320 auto.
- incremento parco auto indotto dal PGT = 700 ab x 0,8 auto/ab = 560 auto (+ 8,86 %).
- parco auto circolante a saturazione PGT = 6.880. auto.

Supponendo un modello comportamentale dei nuovi insediati simile a quello dei residenti attuali si può ipotizzare un incremento del traffico circolante sulla rete viaria comunale pari al 8,86 %, sia in termini di TGM sia di traffico nelle ore di punta.

La capacità di carico residua della viabilità urbana di Castiglione Olona (esclusa la direttrice principale della SS233) è generalmente elevata, presentando quote di sottoutilizzo generalizzato rispetto alla capacità teorica di carico (oltre 1.000 veic/h in ambiente urbano per corsia per senso di marcia).

Il PGT prevede inoltre la realizzazione di una nuova asta portante di tutta la viabilità sud del sistema urbano, ove sono perlopiù collocate le nuove previsioni insediative.

Il sistema viario locale, integrato da quello ipotizzato dal progetto di piano, è pertanto sicuramente in grado di accogliere i nuovi flussi.

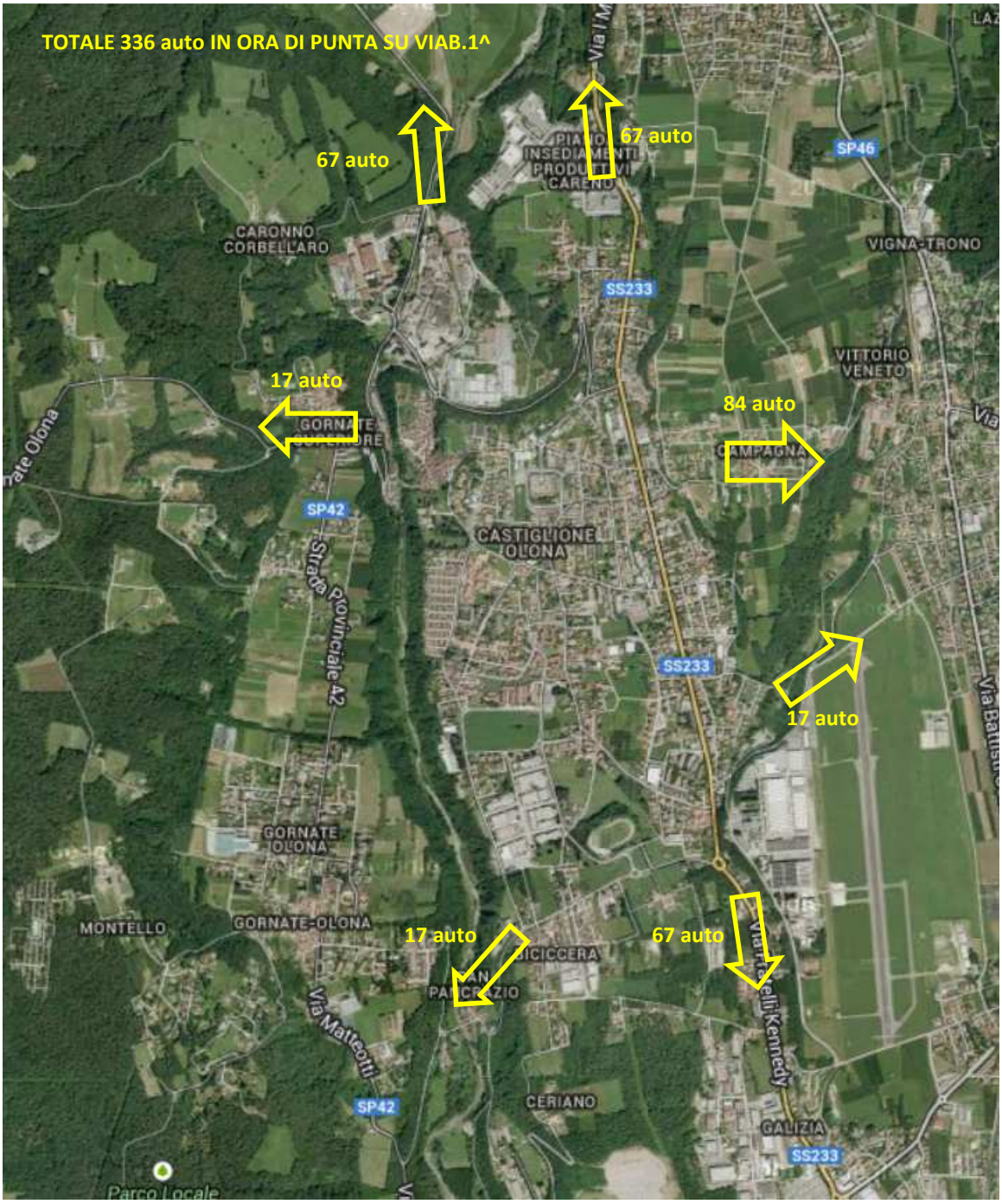
Rispetto alla viabilità primaria occorre invece compiere qualche ulteriore sintetica valutazione riferita a:

- nuovi flussi veicolari nelle ore di punta (fascia mattutina ore 7,30 – 9,30);
- nuovi flussi veicolari interni al Comune nell'ora di punta e non gravitanti sulla rete principale;
- nuovi flussi veicolari diretti all'esterno del Comune nell'ora di punta e gravitanti sulla rete principale.

Si formulano le seguenti stime:

- nuovi flussi circolanti nell'ora di punta pari al 70% dei nuovi flussi generati, ovvero 560 auto x 70% = 392 auto;
- nuovi flussi veicolari interni al comune nell'ora di punta, pari al 40 % del totale = 560 x 40% = 224 auto;
- nuovi flussi veicolari sulla rete primaria all'uscita dal Comune pari a **336 auto**, così suddivise per direttrice:
- direttrice sud SS233 (servizi sovralocali e scuole superiori di Tradate) = 20 % = 67 auto;
- direttrice nord SS 233 (Varese)= 20% = 67 auto

- direttrice nord (via privata Mazzucchelli) (Varese, sistema autostradale, Pedemontana) = 20% = 67 auto
- direttrice est (via Rosselli verso stazione di Venegono) = 25 % = 84 auto
- direttrice est (via De Gasperi di Venegono, verso Aermacchi) = 5 % = 17 auto
- direttrice ovest (via I Maggio verso Fagnano, Busto Arsizio) = 5 % = 17 auto
- direttrice ovest (SP 42 verso Morazzone, Castronno, Gazzada) = 5 % = 17 auto



Rappresentazione grafica dei flussi di traffico residenziale stimati sulla rete primaria in uscita dal Comune nell'ora di punta

Considerando una capacità teorica di carico di una corsia del sistema primario pari a:

- 2.000 veic/h per la SS233

- 1.400 veic/h per le altre aste,

ne deriva che i nuovi flussi generati incidono sulla capacità complessiva di carico per le seguenti percentuali:

- direttrice nord SS233 = 3,35% %;
- direttrice sud SS233= 3,35%%
- direttrice nord su via Mazzucchelli 4,70%
- direttrice est verso stazione Venegono = 6,00%
- direttrice est verso Aermacchi = 1,20%%
- direttrice ovest verso Gazzada = 1,20%
- direttrice ovest verso Fagnano = 1,20%

I carichi indotti sulla SS233 sembrano coerenti con le capacità di carico potenziale dell'arteria (essi rappresentano peraltro dati teorici stimati a saturazione del PGT. Condizione ipotizzabile solo teoricamente e in un arco temporale di lungo periodo).

I maggiori carichi indotti dai nuovi abitanti sono quelli della direttrice di collegamento con la stazione di Venegono, che tuttavia si rileva essere abbondantemente in grado di smaltire i flussi aggiuntivi, in quanto non è oggetto di carichi attuali particolarmente elevati anche in ora di punta.

Le uguali considerazioni possono essere riproposte per tute le altre direttrici

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.

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. Minimizzazione del consumo di suolo e recupero del tessuto edilizio esistente:
    a. valorizzare le aree libere in ambito urbano;
    b. contenere le previsioni insediative che interessano le aree di espansione;
    c. recuperare le aree dismesse con funzioni qualificanti;
    d. recuperare le ex aree D3 del PRG;
2. Rivitalizzazione e qualificazione del Centro Storico:
    a. far rivivere il Centro Storico come opportunità per la residenza e non solo come monumento di se stesso;
    b. conservare e valorizzare il Centro Storico per gli aspetti storico-culturali e per le opportunità turistiche e di socializzazione;
    c. migliorare l'accessibilità al centro storico con la creazione di parcheggi di prossimità;
    d. valorizzare i servizi, gli spazi e gli edifici di interesse collettivo presenti nel centro storico nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto;
    e. definire modalità di recupero con particolare attenzione agli aspetti architettonici e materici;
3. Conservazione e valorizzazione delle caratteristiche peculiari e tradizionali della città:
    a. Ricostruire un rapporto tra l'insediamento e il territorio attraverso il riconoscimento dei valori che ancora oggi qualificano il territorio (il fiume Olona, la ferrovia della Valmorea, gli insediamenti industriali, la Collegiata, ecc...);
    b. Promuovere uno sviluppo turistico basato sulle condizioni ambientali (RTO, fiume Olona, ciclabile) e storico culturali che caratterizzano il territorio;
    c. Recuperare i nuclei storici delle frazioni di Caronno Corbellaro e Gornate, nonchè gli insediamenti storici isolati;
4. Attenzione agli aspetti ecologici e ambientali del territorio
    c. Riconoscere e tutelare le aree agricole ancora presenti tra i nuclei abitati
5. Riqualificazione del sistema urbano e riorganizzazione della mobilità
    a. Riqualificare gli insediamenti lungo l'asta della varesina e ricucire il tessuto urbano
    f. Verificare e riorganizzare il sistema dei servizi pubblici e potenziare la città pubblica

Le azioni di piano interpretano questi obiettivi, come è desumibile dall'analisi delle tavole di progetto del DdP e dalla seguente descrizione delle politiche urbanistiche adottate per il sistema insediativo:

A) IL CENTRO STORICO DI CASTIGLIONE QUALE ELEMENTO ORDINATORE DEL SISTEMA TERRITORIALE DEL COMUNE.

Il centro storico di Castiglione Olona costituisce l'elemento ordinatore del sistema territoriale che il PGT prende a riferimento per le proprie scelte.

Esso viene interpretato dal piano come un sistema articolato, di carattere storico/monumentale/paesistico ambientale, che trascende la semplice articolazione dei valori testimoniali o architettonici degli edifici presenti.

Il sistema del centro storico è infatti un vero e proprio organismo territoriale che si articola su alcuni elementi portanti che condizionano fortemente le azioni di piano per un intorno significativo.

Gli elementi portanti di questo sistema territoriale sono:

- l'insediamento della Collegiata, eretto in posizione dominante (a nord) sulle vestigia dell'antico Castello, direttamente connesso al centro del nucleo antico dall'asse prospettico ascendente di via Cardinal Branda che si diparte da Piazza Garibaldi, fuso, quale unità paesaggistica, con il sistema del verde del terrazzamento della valle dell'Olona;
- Il nucleo di antica formazione, di derivazione medioevale (con diversi edifici rinascimentali) in posizione più bassa, connesso al sistema dell'Olona attraverso l'arco di ponente, il sistema delle antiche mura di via Roma e il ponte seicentesco di attraversamento del fiume, e al sistema urbano recente dall'Arco di Levante;
- Il Castello di Monteruzzo, che domina il nucleo di antica formazione, anch'esso integrato nel sistema verde dell'Olona e che si connette, con il Parco, al sistema urbano più recente.

Ciò che connota questo sistema rispetto alla generalità dei centri storici lombardi è il suo carattere unitario e sistemico, in cui le diverse parti organizzano un sistema di relazioni urbane e paesaggistiche di assoluto livello.

Il carattere eccezionale di alcuni elementi storico monumentali presenti (tra i quali si citano in via speditiva il Battistero e la Chiesa della Collegiata, la Casa dei Marchesi Magenta, l'edificio della Scuola di Canto e grammatica ora occupato dal Municipio, la Chiesa del SS Corpo di cristo detta di Villa, il Palazzo dei Familiari del Cardinal Branda, il Palazzo Branda, il Monastero delle Umiliate, Casa Clerici, il Palazzo dei Monteruzzo di Castiglione, il Castello di Monteruzzo e il suo parco storico) eleva ulteriormente il carattere storico, architettonico, culturale e testimoniale di questo nucleo antico.

L'azione del PGT non può prescindere dal riconoscimento di questi elementi di valore assoluto per organizzare un piano di dettaglio del nucleo storico articolato dettagliatamente dal Piano delle regole.

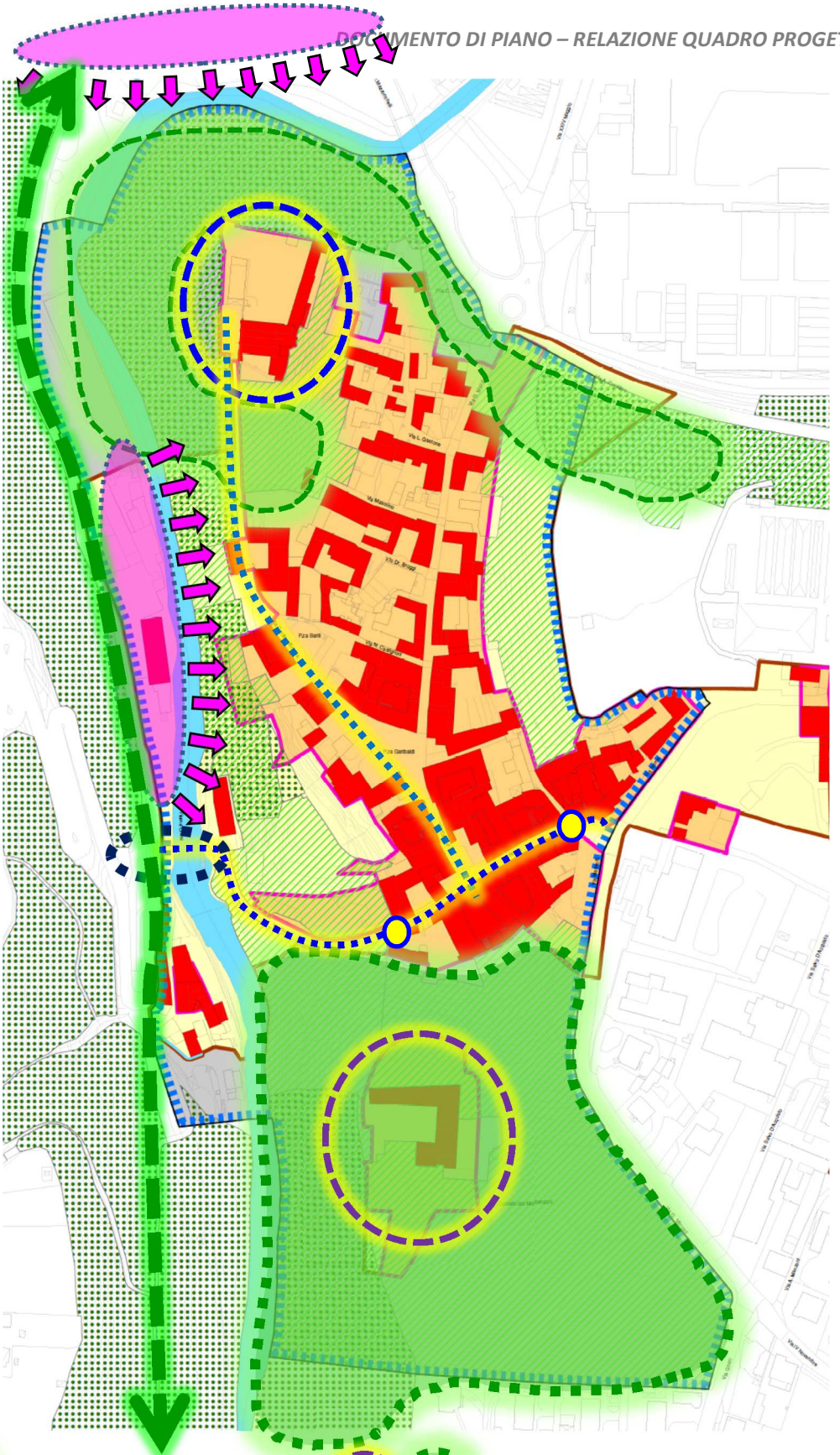
Dal punto di vista edilizio le azioni obbligate sono quelle della tutela dei monumenti presenti e del ripristino degli eventuali gradi di compromissione presenti all'interno del nucleo.

La rimozione di alcuni elementi di contrasto realizzati in epoca recente (edificio ex cinema) può poi costituire l'occasione per riorganizzare alcuni brani urbani limitati aggiungendo elementi di uso pubblico o di ausilio al sistema della circolazione (sosta).

Dal punto di vista funzionale, invece, il Piano delle regole dovrà indagare le possibilità di riutilizzo dei singoli edifici, mirando al contempo alla necessità di rivitalizzare, le attività economiche e di servizio a supporto della fruizione culturale e turistica del nucleo di antica formazione, oggi tutte in evidente situazione di crisi.

Saranno da percorrere tutte le strade possibili anche per incentivare il reinsediamento residenziale (laddove i caratteri storici degli edifici lo consentano) o l'attivazione di forme di ricezione compatibili con il tessuto storico (bad and breakfast, albergo diffuso, ecc...).

Il PGT si occupa, però, anche di riarticolare i rapporti del nucleo di antica formazione con l'intorno, e soprattutto con le criticità di relazione derivanti dalla presenza dell'insediamento dell'ex Cartiera Crespi (che si caratterizza per l'elevato e generalizzato contrasto con le visuali paesaggistiche percepibili dal centro storico) e degli insediamenti produttivi dell'opificio Mazzucchelli (si veda l'apposito paragrafo).



Collegiata e verde connesso

Nucleo storico centrale

asse est ovest e porte di accesso

direttrice fruitiva della Valmorea

Castello di Monteruzzo e verde connesso

asse prospettico di via Cardinal Branda

ponte seicentesco sull'Olona

elementi detrattori a diretto contatto visuale

B) I NUCLEI STORICI DI GORNATE E CARONNO CORBELLARO QUALI PRESIDI DI VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE (PLIS E MONUMENTO NATURALE DELLA GONFOLITE)

Come già indicato per il nucleo di Castiglione, per quanto riguarda i **nuclei antichi,** il PGT demanda al Piano delle regole l'individuazione di dettaglio degli specifici caratteri da salvaguardare e valorizzare.

Visto il ruolo preminente del nucleo di Castiglione in termini storico culturali (ai quali può interrelarsi, ad un livello più basso, anche il nucleo di Gornate, che costituisce un'unità di paesaggio con il sistema dell'Olona e la visuale diretta con il nucleo storico di Castiglione) viene riconosciuto dal PGT un ruolo specifico ai due nuclei minori in termini di supporto alla valorizzazione fruitiva del PLIS RTO (Gornate) e del Monumento naturale della Gonfolite (Caronno Corbellaro).

In questi nuclei è prevista la possibilità di insediare attività di servizio o di carattere economico compatibili con il patrimonio edilizio esistente, volte a elevarne sia i caratteri di vivibilità, vitalità e valorizzazione sia i livelli di produzione del reddito locale (attività ricettive anche in modalità innovative, tipo ***albergo diffuso***, attività di ristoro e somministrazione alimenti e bevande, servizi turistici e servizi pubblici in genere, attività didattico museali, di rappresentanza, connesse ai temi ambientali del PLIS e del Monumento, ecc..).

Il piano dei servizi dovrà verificare, per Caronno Corbellaro, la possibilità di realizzare un parcheggio di attestazione in prossimità del nucleo storico (e all'esterno delle aree vincolate dal Monumento Naturale) o, in alternativa, di realizzare parcheggi di attestazione nel fondovalle dell'Olona, fuori dalle aree del Monumento naturale.

C) RIDISEGNO URBANO DELLA PORZIONE MERIDIONALE DEL COMUNE CON STRUTTURAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI FRANGIA PRESENTI.

La porzione meridionale del sistema insediativo presenta caratteri di notevole sfrangiatura, in cui gli effetti dei processi di sviluppo urbano avvenuti per addizione e senza uno specifico disegno urbano connotano il sistema insediativo con bassi livelli di qualità e vitalità.

Il DdP, partendo dalle criticità e potenzialità rilevate, ipotizza interventi di trasformazione colti al ridisegno delle frange estreme del sistema insediativo che consente:

- di strutturare un sistema del verde di penetrazione interno all'abitato, volto a qualificare sia le potenzialità di connessione ambientale e fruitiva, sia ad innalzare i livelli di qualità ambientale del sistema stesso;
- di attuare interventi di trasformazione urbana coerenti con la risoluzione dei conflitti e delle criticità presenti che consentono al contempo il reperimento delle risorse necessarie a strutturare e consolidare il sistema dei servizi e della mobilità di rete (viaria e ciclopedonale);
- di articolare nuove centralità urbane, anche di relazione sociale, nella porzione meridionale del comune;

Il PGT individua quali elementi portanti della qualità urbana di quest'ambito:

- le penetrazioni di verde urbano, sia di connessione al sistema ambientale (Olona e PLIS RTO) sia con le aree agricole con funzione di filtro dell'edificato, dei comuni confinanti. La costruzione di tale sistema prevede l'utilizzo di meccanismi perequativi compensativi connessi alle previsioni di trasformazione urbana prevalentemente connessi al sistema urbano meridionale;
- le nuove trasformazioni urbane, articolate in tra ambiti di trasformazione residenziali (AT1, AT2, AT3) a cui sono demandati diversi obiettivi (ricostruzione di una polarità urbana, anche di relazione, per l'AT1,

cucitura e consolidamento della penetrazione di verde per l'AT2, con edificato coerente con l'edilizia a bassa densità già presente, di rafforzamento e servizio al centro sportivo comunale (ex speedway, per l'area AT3);

- i completamenti urbani delle porzioni intercluse tra i comparti edificati (**ambiti 8, 9, 10, 11 e 12**), utili a ricucire il sistema di frangia e a partecipare (anche attraverso meccanismi perequativi/compensativi) alla strutturazione del verde urbano e della nuova rete della mobilità (viaria e dolce) ipotizzata;
- la funzione di polo attrattore (per la rivitalizzazione del settore) del centro sportivo esistente, da ampliare e potenziare, anche in relazione con possibili strutture di servizio privato (AT3);
- la maggiore e più flessibile articolazione insediativa per l'**ambito dell'ex PIP** posto a sud dell'ambito AT1, che da un lato consenta una rivitalizzazione economica locale e dall'altro l'insediamento di attività anche di servizio volte a qualificare e sostenere maggiormente la porzione meridionale dell'edificato.
- il sistema di collegamento tra le diverse porzioni dell'abitato, anche attraverso nuovi collegamenti ciclopedonali;
- la dorsale viaria interna nord/sud (di collegamento tra via IV Novembre e via Asiago) necessaria per sbinare i flussi di traffico con OD interna al comune dai flussi di traffico interessanti la SS233.

Anche con riferimento ai contenuti della tavola C.1.3 sembra utile evidenziare alcune specificità perseguite dal piano.

L'ambito AT1, come detto sopra, partecipa a riorganizzare un **nuovo sistema della centralità urbana** volto a disarticolare la monofunzionalità (residenziale) del sistema insediativo, sia con l'insediamento di funzioni plurime (attività di servizio, paracommerciali, commerciali di vicinato, ecc...) sia con un disegno volto a costruire nuovi elementi urbani collettivi (piazza, sistema del verde pubblico, ecc...).

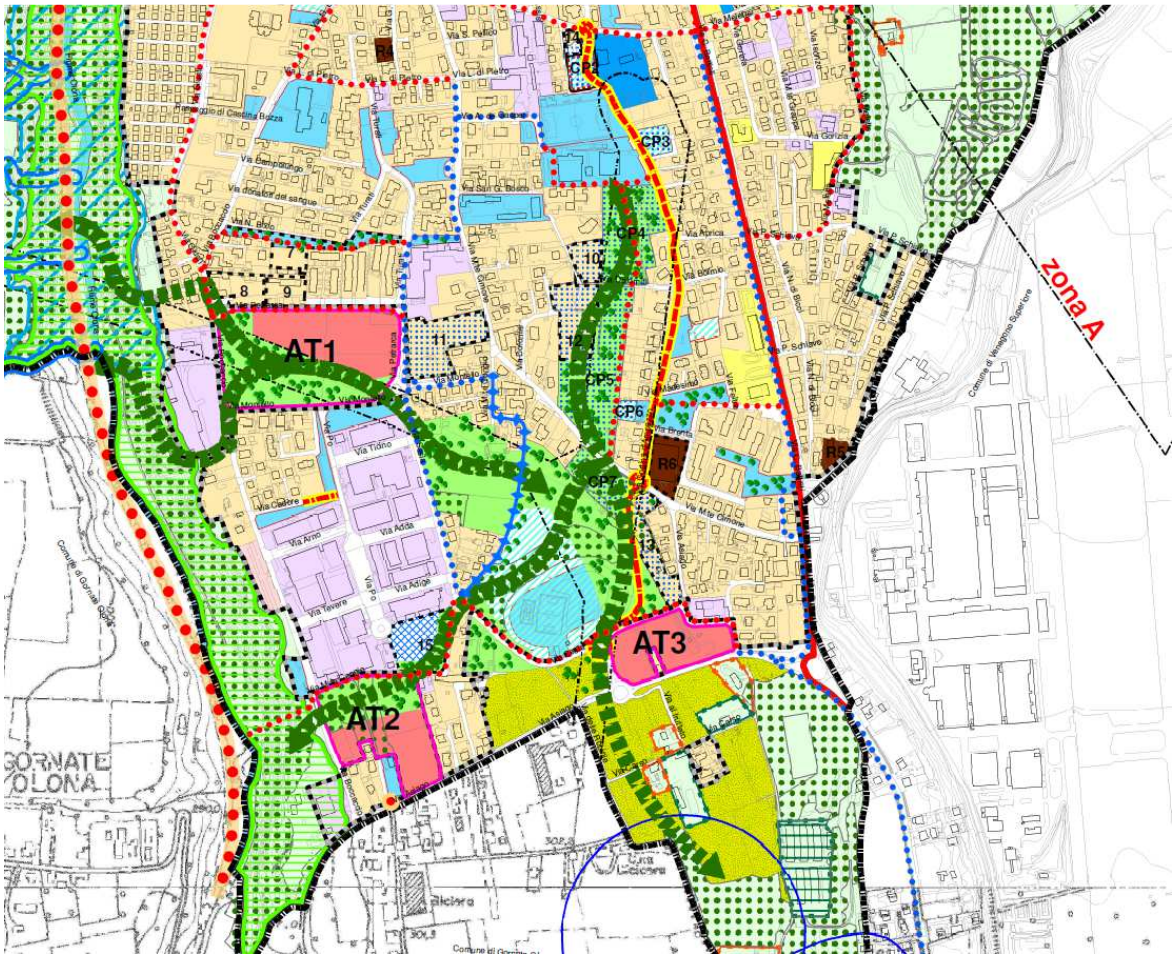
Il sistema della centralità urbana vive anche per la **maggiore articolazione ipotizzata per il centro sportivo** esistente, che si deve elevare di livello sia con la possibilità di ampliare le strutture esistenti diversificando l'offerta di servizi sportivi, sia con la possibilità di relazionarsi ad attività di supporto da relazionare direttamente al centro sportivo all'interno dell'antistante AT3.

Il nuovo ruolo urbano che queste porzioni territoriali vengono ad assumere anche per effetto della realizzazione della nuova asta urbana viaria tra via IV Novembre e via Asiago consente di attivare nuove e positive sinergie con il resto del tessuto urbano consolidato.

Il sistema di penetrazione del verde si articola lungo un disegno a X che consente sia la connessione con il sistema ambientale dell'Olona, sia di rafforzare la funzione di filtro e tampone per le residue aree agricole di separazione rispetto a Gornate (Biciccera) e Venegono.

Le aree libere presenti (boschive, agricole, agricole di frangia con funzione di filtro, pubbliche di penetrazione urbana) disegnano quindi un sistema articolato di matrice ambientale e paesistica che consente di risolvere anche i potenziali usi impropri cui le aree di frangia sono spesso soggette.

Gli ambiti di completamento e cucitura regolati dal Piano delle regole completano il disegno complessivo utile anche al reperimento delle risorse economiche necessarie alla strutturazione del sistema ipotizzato.



Stralcio tavola C.1.3 del DdP –la nuova articolazione urbana della porzione meridionale del comune attestata sul sistema di penetrazione del verde e sulle connessioni ambientali con le aree agricole di filtro con i comuni confinanti. Partecipa al nuovo ruolo urbano la direttrice viaria di collegamento nord sud (via IV Novembre – via Asiago) e il sistema della mobilità dolce diffusa.

D) RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE.

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

Per quanto riguarda le aree dismesse presenti nel tessuto urbano consolidato della piana di Castiglione il PGT ipotizza tradizionali modalità di ristrutturazione urbanistica (PA o PII) volti al recupero residenziale (comprensivo di tutte le attività compatibili, ivi compresi commercio di vicinato e attività paracommerciali, attività di servizio alla popolazione, ecc...). Il Piano delle regole indica le quantità insediabili in sostituzione dei volumi esistenti per ciascun ambito indicato.

Invece appartiene ad un tema decisamente diverso l'area dismessa dell'ex Cartiera Crespi, presente lungo l'asta fluviale dell'Olona in diretto contatto visuale con i nuclei storici di Castiglione e di Gornate.

Il complesso industriale esistente è caratterizzato da una densità edificata elevatissima, che di fatto ha occupato quasi tutto il sedime libero tra la linea ferroviaria e l'asta fluviale, con diverse porzioni di edificio realizzato su area demaniale e in fascia PAI.

Tale edificato, poi, è caratterizzato da un piccolo nucleo di archeologia industriale e dalla grossa diffusione di contenitori o accessori produttivi di grosso impatto paesistico ambientale.

Da un punto di vista ambientale (anche per l'immediata vicinanza con il fiume), paesistico e infrastrutturale non si ritiene possibile riconfermare la destinazione produttiva. Ne si ritiene possibile riconfermare le densità edilizie presenti.

Per tale ambito, pertanto, il PGT ipotizza la riconversione a funzioni ricettive, di rappresentanza e di servizio, anche di elevato livello (albergo, centro congressi, centro museale, ecc...) che consenta il recupero delle sole strutture di archeologia industriale, mentre per le altre strutture si dovrà procedere alla demolizione totale con possibilità di recupero (volumetrico, non edilizio) solo di una quota dei volumi esistenti, al fine di realizzare tipologie edilizie più adatte alle nuove funzione e al contesto paesaggistico, soprattutto in rapporto alle visuali percepibili dai nuclei storici di Castiglione Olona e di Gornate.

Data la diretta vicinanza con il sistema storico locale e l'accessibilità diretta sia della ciclabile della Valmorea sia della viabilità diretta alla nuova tangenziale sud di Varese (Pedemontana) il nucleo dell'ex cartiera Crespi può assurgere al ruolo di polo interscambio dei flussi turistici (locali e sovralocali) con il sistema ambientale e culturale locale (PLIS, Centro storico di castiglione, Olona, Valmorea, ecc...).

E) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, RIQUALIFICAZIONE E SOSTEGNO AL SISTEMA ECONOMICO LOCALE.

Con il recupero urbanistico delle aree produttive dismesse il disegno urbano viene razionalizzato anche dal punto di vista della dislocazione delle attività produttive (manifatturiere, commerciali e direzionali) presenti sul territorio.

Con la nuova configurazione del PGT le aree manifatturiere sono di fatto concentrate nei poli dell'area Mazzucchelli (e aree limitrofe) a nord, e dell'area dell'ex PIP Somadeo.

L'insediamento produttivo posto a nord del centro storico è costituito per la gran parte dall'insediamento storico della Mazzucchelli, che pur frazionato o occupato anche da altre attività produttive resta per la gran parte in funzione.

Come anche indicato dalle tavole del PGT la parte di comparto di proprietà della Mazzucchelli Spa e soggetto a PII vigente, i cui obblighi di natura pubblica sono stati sostanzialmente assolti, mentre sono ancora in corso di attuazione gli interventi privati.

Il PII vigente contempla l'insediamento esclusivo di attività produttive e il ridisegno urbanistico ipotizzato è limitato all'organizzazione delle aree private. Il PII non sembra affrontare in modo efficace il tema del contrasto paesistico determinato dalla visibilità diretta e biunivoca del comparto produttivo e del centro storico di Castiglione. Allo stesso modo il PII non si occupa dell'integrazione paesistica e ambientale che sarebbe stata auspicabile rispetto al sistema ambientale limitrofo (terrazzamenti boschivi al contorno, Fiume Olona e connettività ambientale).

Il PGT non intende intervenire in modo coercitivo sull'assetto vigente e sui diritti acquisiti dall'assetto proprietario.

Tuttavia all'interno del Piano delle regole viene introdotto un dispositivo normativo che oltre a richiamare la vigenza del PII e la possibilità di attuare gli interventi da esso previsti prevede la possibilità, da parte degli attuatori privati, di presentare istanze di modifica al piano (o anche di nuova ripianificazione) tese da un lato ad introdurre maggiori flessibilità d'uso e dei destinazione funzionale e dall'altro lato ad adeguare l'assetto urbanistico alle esigenze paesaggistico/ambientali proprie dell'ambito. In altre parole il PGT riconosce la possibilità di addivenire, su richiesta della proprietà, ad un migliore assetto urbano, funzionale e paesistico sia delle aree private sia di quelle pubbliche anche attraverso l'introduzione di meccanismi incentivanti relativamente a funzioni più qualificate dal punto di vista economico e territoriale (attività di servizio, quote di commercio legato alla produzione, attività paracommerciali, attività direzionali, ecc....).

Per quanto riguarda l'ex PIP Somadeo, invece, L'areale dell'ex PIP Somadeo viene invece considerato quale ambito produttivo consolidato maturo, collocato a ridosso del sistema residenziale e dei servizi esistente (e di progetto), con possibilità quindi di rimodulazione delle destinazioni funzionali. A fronte delle attività produttive, il cui insediamento resta sempre possibile, è quindi ammessa la parziale riconversione funzionale verso attività alternative o complementari quali attività di servizio, attività paracommerciali e di piccolo commercio, attività direzionali, ecc...

Ciò dovrebbe consentire sia la riqualificazione economica del comparto sia la migliore integrazione con il tessuto residenziale e di servizio limitrofo, concorrendo anch'esso all'innalzamento dei livelli di vitalità e vivibilità del sistema urbano meridionale.

La piccola porzione di ampliamento (ambito ...) partecipa sia al completamento urbanistico dell'area sia a valorizzare le proprietà comunali ivi presenti. Le attività insediabili sono le stesse previste dal nuovo PGT per l'intero comparto dell'ex PIP.

Per quanto riguarda le attività produttive sparse nel tessuto urbano consolidato se ne consente la prosecuzione, sia delle attività in atto sia di attività che non siano moleste nei confronti della residenza attigui, prevedendo al contempo la possibilità di riconversione funzionale verso assetti residenziali o misti (con modalità normate dal Piano delle Regole).

Per quanto riguarda poi il tessuto commerciale, il PGT prende atto della vocazione commerciale dell'asta della SS233, riconfermando di fatto le strutture commerciali esistenti. Non si effettuano tuttavia previsioni di nuove strutture commerciali lungo quest'asta.

F) CUCITURA PUNTUALE DELLE AREE LIBERE URBANE O DELLE AREE DI FRANGIA.

Al di fuori del disegno unitario ipotizzato per la porzione meridionale del comune, sono presenti sul territorio comunale episodi puntuali, variamente localizzati, di aree sottoutilizzate o libere intercluse o a diretto contatto con l'edificato che si prestano ad operazioni di cucitura e completamento utile a risolvere situazioni di conflitto rispetto agli usi impropri (reali potenziali) di tali aree.

Nelle porzioni relativamente più significative il PGT può individuare comparti soggetti a progettazione unitaria e coordinata che il PdR demanderà agli strumenti della pianificazione attuativa o del Permesso di Costruire Convenzionato.

5.5 QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE, AMBITI DI PEREQUAZIONE, AMBITI DI TRASFORMAZIONE .

Il PGT riconferma generalmente la natura e le funzioni presenti nel tessuto urbano esistente. Per esso il Piano delle Regole detta la regolamentazione urbanistica e le modalità di attuazione.

Dal punto di vista delle strategie generali il PGT individua e promuove:

- il recupero dei nuclei di antica formazione quali ambiti privilegiati della riqualificazione urbana. Oltre alla vocazione residenziale, sempre riconosciuta, sono sviluppate azioni volte alla valorizzazione fruitiva delle componenti culturali e monumentali (Castiglione) o delle componenti ambientali (Gornate e Caronno Corbellaro in relazione al PLIS RTO e al Monumento Naturale della Gonfolite);

- la riqualificazione del sistema urbano con previsioni che implicano sia la valorizzazione di specifici ambiti sia una maggiore strutturazione del sistema dei servizi, soprattutto in riferimento alla strutturazione di direttrici di penetrazione di verde urbano nella porzione meridionale del comune;

- la soluzione di alcune specifiche criticità urbane, come ad esempio gli episodi di opifici produttivi dismessi;

- il riconoscimento della vocazione terziario/commerciale della direttrice storica della SS233, con riconferma delle attività in essere;

- la soluzione dei problemi di connessione tra le diverse parti del tessuto urbano, sia viari sia ciclopedonali.

Su tutto il territorio comunale viene poi ridefinita, dal PdR, la regolamentazione delle aree (edificabili o di completamento) ricomprese nel TUC.

Per le aree di completamento utili alla cucitura urbana nonchè per il recupero delle aree dismesse di minore importanza (rispetto al comparto Mazzucchelli o all'ex Cartiera Crespi)è posta in capo al Piano delle Regole l'individuazione degli strumenti operativi utilizzabili per la loro attuazione (Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati) e la loro regolamentazione.

In genere tutti gli ambiti di completamento significativi e posti su aree libere partecipano poi a meccanismi di perequazione utili alla realizzazione e al completamento del sistema dei servizi pubblici o del sistema di penetrazione del verde urbano.

Sono infine individuati tre distinte ambiti di trasformazione, di dimensione più rilevante rispetto agli ambiti di completamento e utili ad affrontare alcuni temi di rilevanza strategica.

In modo sintetico vengono qui puntualmente descritte queste previsioni di piano, tutte individuate nella tavola C.3.1 del Documento di Piano (anche quelle normate dal Piano delle Regole) al fine di permettere l'analisi e la comprensione immediata di tutta la strategia di piano.

Ulteriori approfondimenti sono contenuti nelle schede degli ambiti di trasformazione e di completamento allegati al PGT

In un successivo paragrafo sono anche contenuti gli elementi di quantificazione relativi agli ambiti qui descritti.

5.5.1 COMPARTI RESIDENZIALI AD ATTUAZIONE COORDINATA REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE.

Sono gli interventi di cucitura urbana o di frangia la cui attuazione è soggetta alla pianificazione attuativa o al permesso di costruire convenzionato a seconda delle indicazioni che saranno fornite dal PdR.

I comparti in aree libere partecipano generalmente ai processi di compensazione ipotizzati dal PGT per la realizzazione del sistema dei servizi.

Nei seguenti prospetti, con riferimento alla numerazione degli ambiti operata dalla tavola C.3.1 vengono indicate le principali quantità insediabili in questi comparti, distinguendo quelli soggetti a compensazione dagli altri:

AMBITI DI COMPLETAMENTO CON MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI								
Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria	IT.p (mc/mq)	I.d. (mc/mq) (*)	V realizzabile		abitanti teorici (200 mc/ab)
1	PA1	5,263 mq	5,263.00 mq	0.50	0.30	4,210	mc	21
2	PA2	2,552 mq	2,552.00 mq	0.50	0.30	2,042	mc	10
3	PCC7	2,325 mq	2,325.00 mq	0.50	0.15	1,511	mc	8
4	PA3	4,436 mq	4,436.00 mq	0.50	0.30	3,549	mc	18
5	PCC1	1,439 mq	1,439.00 mq			300	mc	2
8	PA4	10,121 mq	10,121.00 mq	0.50	0.30	8,097	mc	40
9	PA5	5,597 mq	5,597.00 mq	0.50	0.30	4,478	mc	22
12	PA6	11,294 mq	11,294.00 mq	0.50	0.30	9,035	mc	45
15	PA8	3,530 mq	3,530.00 mq	0.50	0.30	2,824	mc	14
		parziale 2	**46,557.00 mq (*)**			**36,045.65**	***mc (*)***	**180**

AMBITI PA O PCC NON SOGGETTI A MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI								
Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria	sup. a servizi	I.f (mc/mq)	V realizzabile		abitanti teorici (200 mc/ab)
6	PCC2	3,130 mq	3,130.00 mq	-	0.65	2,035	mc	10
7	PCC3	3,466 mq	3,466.00 mq	-	0.65	2,253	mc	11
10	PCC4	824 mq	604.00 mq	220	0.65	536	mc	3
13	PCC5	3,650 mq	1,390.00 mq	2,260	0.65	1,112	mc	6
14	PCC6	1,268 mq	723.00 mq	545	0.65	824	mc	4
		parziale 3	**55,870.00 mq**			**6,759.20**	**mc**	**34**

Le aree per servizi pubblici che generano diritti edificatori da realizzare in questi comparti sono puntualmente individuate, oltre che dalla tavola C.3.1 del DdP, anche dalla tavola PSA7 del Piano dei Servizi.

In particolare le aree individuate sono quelle necessarie:

- al completamento del Centro sportivo in corrispondenza con l'ex pista speedway.;
- all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del sistema di connessione e penetrazione ambientale interna al tessuto urbano;
- all'acquisizione e alla realizzazione del nuovo tracciato viario di collegamento tra via IV Novembre e via Asiago;
- alla realizzazione di una quota del sistema ciclabile;
- alla realizzazione di specifici interventi di riqualificazione del centro storico o di specifici interventi pubblici che saranno individuati dal Piano dei Servizi

Il DdP individua due specifiche modalità perequativo compensative:

- la perequazione d'ambito, interna agli ambiti di pianificazione attuativa di qualsiasi genere (i diritti edificatori sono ripartito tra i proprietari ricompresi nell'ambito di pianificazione attuativa a prescindere dall'eventuale destinazione pubblica o privata dell'area);
- la compensazione per la realizzazione del sistema dei servizi pubblici all'esterno degli ambiti di pianificazione attuativa, distinguendo le aree interessate in:
  - aree da conferire al patrimonio comunale, che generano i volumi (diritti edificatori) da trasferire all'esterno delle stesse con conseguente cessione delle aree di generazione al comune;
  - aree edificabili ad indice composto, in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori di cui sopra.

Le aree edificabili di cui sopra, quindi, sono ambiti ad indice composto, in cui una componente dell'indice deriva dal possesso delle aree utilizzabili per l'edificazione privata (indice proprio) e una componente deriva invece dall'acquisizione o dal trasferimento dei diritti edificatori generati sulle aree da conferire al patrimonio comunale.

Oltre agli ambiti sopra indicati, partecipa a questo meccanismo perequativo anche l'ambito di trasformazione AT3, secondo la modulazione quantitativa di seguito indicata.

Sigla aree AT	sup. Territoriale (Ip)	sup. insediativa e per servizi	Superficie a verde di mitigazione	IT.p (mc/mq)	I.d. (mc/mq) (*)	V realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab)
3	14,646 *mq*	9,020.00 *mq*	5,626 *mq*	0.50	0.15	9,520 *mc*	48

Il meccanismo perequativo consente, da un lato, di garantire ai proprietari delle aree la reale fattibilità degli interventi e dall'altro di liberare risorse (in termini di diritti volumetrici) per il Comune di Castiglione utili alla realizzazione di specifici obiettivi di riqualificazione o di infrastrutturazione.

L'utilizzo edificatorio di tutte le aree edificabili degli ambiti di perequazione comporta quindi, come conseguenza, l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree d'interesse pubblico individuate dal PGT, secondo le diverse modalità possibili prima descritte (cioè con acquisizione diretta dei diritti volumetrici o con permuta e compensazione tramite il conferimento al comune di quota delle aree edificabili).

Al fine comunque di garantire i necessari elementi di elasticità l'attuazione di tali ambiti potrà però avvenire anche previa acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree di proprietà del Comune.

5.5.2 COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA.

Il PGT individua gli ambiti produttivi dismessi da riqualificare.

Per essi, generalmente, è sempre ammesso l'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili normate dal PdR.

Il seguente prospetto riepiloga le quantità insediabili.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA							
Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria	sup. a servizi	I.f (mc/mq)	V realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab)
R1	R1	3,430 *mq*	3,430.00 *mq*		0.90	3,087 *mc*	15
R2	R2	1,964 *mq*	1,964.00 *mq*		0.90	1,768 *mc*	9
R3	R3	1,109 *mq*	1,109.00 *mq*		0.90	998 *mc*	5
R4	R4	1,765 *mq*	1,765.00 *mq*		0.90	1,589 *mc*	8
R5	R5	5,315 *mq*	5,315.00 *mq*		0.90	4,784 *mc*	24
R6	R6	3,780 *mq*	3,780.00 *mq*		0.90	3,402 *mc*	17
		parziale 4	**17,363.00 mq**			**15,626.70 mc**	**78**

In ognuno di questi ambiti il reperimento di eventuali spazi a servizi pubblici o a parcheggi sarà attuato in linea con quanto indicato dal Piano dei Servizi, in relazione alle differenti funzioni che si andranno ad insediare.

5.5.3 COMPARTI PRODUTTIVI O POLIFUNZIONALI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE.

Il PGT riconferma, complessivamente, gli ambiti produttivi esistenti, demandando al PdR l'individuazione di maggiori elasticità funzionali all'interno dei comparti anche per l'insediamento di attività terziarie, di servizio, paracommerciali o per limitate attività commerciali.

In corrispondenza con l'ex PIP Somadeo, su area in parte comunale, viene individuata l'unica area di completamento produttivo del PGT, che sarà poi specificatamente normata dal PdR in merito alle modalità attuative.

Le quantità insediabili ipotizzate sono di seguito riepilogate:

Sigla aree		sup. semiterritoriale (Ip)	sup. servizi (Id)	sup. Totale	IT.p (mq/mq)	slp realizzabile
11	PA7	5,397 *mq*	3,334.00 *mq*	8,731 *mq*	0.60	3,238 *mq*

5.5.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/05.

Come già anticipato il DdP individua tre ambiti di trasformazione (AT1, AT2 e AT3) ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05.

Come più volte richiamato i tre ambiti partecipano alla costruzione della nuova centralità urbana del settore meridionale del Comune, ciascuno con un proprio ruolo rispetto al sistema della città pubblica ipotizzata.

Le apposite schede degli ambiti di trasformazione descrivono nel dettaglio finalità e insediabilità ammessa.

Al fine di consentire un completo processo di valutazione si riporta nel seguito il prospetto sintetico delle quantità insediabili.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE											
Sigla aree AT	sup. Territoriale (Ip)		sup. insediativa e per servizi		Superficie a verde di mitigazione		IT.p (mc/mq)	I.d. (mc/mq) (*)	V realizzabile		abitanti teorici (200 mc/ab)
1	44,012	*mq*	24,185.00	*mq*	19,827	*mq*	0.35	0.05	17,605	*mc*	88
2	24,740	*mq*	15,530.00	*mq*	9,210	*mq*	0.35		8,659	*mc*	43
3	14,646	*mq*	9,020.00	*mq*	5,626	*mq*	0.50	0.15	9,520	*mc*	48
								parziale 1	**35,783.70**	**mc**	**179**

L'ambito AT1 partecipa anch'esso al meccanismo, con un indice derivato utile alla compensazione dell'area ALER di via Gramsci.

5.6 QUADRO PROGETTUALE - PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO.

Nel seguito si riepilogano i dati di consumo di suolo derivanti dalle insediative del PGT e che determinano il consumo di suolo libero.

Non sono considerate nel computo sia le aree già attuate o in corso di attuazione sia le aree già convenzionate o con strumenti attuativi già approvati. Non si considerano inoltre le porzioni interstiziali all'urbano o già usate quali pertinenze o giardini di edifici esistenti.

Non si considerano infine nel consumo di suolo le aree utilizzate per la costruzione del sistema ambientale urbano (penetrazione di verde sud.

Per la migliore comprensione degli effetti indotti dalle previsioni del PGT, il dato è disaggregato per singoli interventi.

5.6.1 CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DALLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

È distinto nelle seguenti tabelle il consumo di suolo generato dalla individuazione degli ambiti soggetti ad intervento coordinato o di perequazione (laddove posti in corrispondenza con aree agricole nello stato di fatto) previsti dal PdR e delle aree da edificarsi per la realizzazione di servizi.

Non vengono considerate nel consumo di suolo le superfici utilizzate per la realizzazione delle direttrici di penetrazione del verde nell'urbanizzato previste nella porzione meridionale del paese.

Il riepilogo del consumo di suolo indotto dal Piano delle Regole e dal Piano dei servizi è riportato nelle seguenti tabelle:

CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE REGOLE - AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO - AMBITI DI PEREQUAZIONE

ID	DDP	ID PDR	DESTINAZIONI	Superficie territoriale		aree libere	Boschi	NOTE
1		PA1	RESIDENZIALE	5,263.00	mq	5,263.00		
2		PA2	RESIDENZIALE	2,552.00	mq		2,552.00	
3		PCC7	RESIDENZIALE	2,325.00	mq	2,325.00		
4		PA3	RESIDENZIALE	4,436.00	mq	4,436.00		
8		PA4	RESIDENZIALE	10,121.00	mq	10,121.00		
9		PA5	RESIDENZIALE	5,597.00	mq	5,597.00		
10		PCC4	RESIDENZIALE	604.00	mq	604.00		
11		PA7	POLIFUNZIONALE	5,397.00	mq	5,397.00		
12		PA6	RESIDENZIALE	11,294.00	mq	11,294.00		
13		PCC5	RESIDENZIALE	1,390.00	mq	1,390.00		
14		PCC6	RESIDENZIALE	723.00	mq	723.00		
15		PA8	POLIFUNZIONALE	3,530.00	mq	3,530.00		
PARZIALE 1						**50,680.00**	**2,552.00**	**mq**

CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DEI SERVIZI - AMBITI PER COSTRUZIONE DI SERVIZI NON AMBIENTALI

DESTINAZIONI	Superficie edificabile a servizi		aree libere	Boschi	NOTE
AMPLIAMENTO CENTRO SPORTIVO SUD	19,959.00	mq	11,204.00	8,755.00	
PARZIALE 2			**11,204.00**	**8,755.00**	**mq**

5.6.2 CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DALLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO (AREE DI TRASFORMAZIONE)

Di seguito è quantificato il consumo di suolo indotto dal Documento di piano negli ambiti di trasformazione. Anche in questo caso non vengono considerate le aree utilizzate per la realizzazione del sistema del verde di penetrazione all'interno dell'urbanizzato.

CONSUMO DI SUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ID	DDP	ID PDR	DESTINAZIONI	Superficie Territoriale		aree libere	Boschi	Verde Mitigazione	NOTE
AT1		AT1	RESIDENZIALE	14,700.00	mq	14,700.00			al netto delle superfici per il sistema di penetrazione ambientale
AT2		AT2	RESIDENZIALE	15,530.00	mq	13,270.00	2,260.00		al netto delle superfici per il sistema di penetrazione ambientale
AT3		AT3	RESIDENZIALE	9,020.00	mq	9,020.00			
PARZIALE 3						**36,990.00**	**2,260.00**	**mq**	

5.6.3 RIEPILOGO DEL CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DAL PGT

Il riepilogo delle quantità sopra esposte è il seguente:

RIEPILOGO CONSUMO DI SUOLO DEL PGT

1	CONSUMO DI SUOLO PIANO DELLE REGOLE		AREE LIBERE	BOSCHI	TOTALE	
	AMBITI DI INTERVENTO COORDINATO - AMBITI DI PEREQUAZIONE	PARZIALE 1	50,680.00	2,552.00	53,232.00	mq
	TOTALE CONSUMO DI SUOLO PIANO DELLE REGOLE		**50,680.00**	**2,552.00**	**53,232.00**	**mq**
2	**CONSUMO DI SUOLO PIANO DEI SERVIZI**		**AREE LIBERE**	**BOSCHI**	**TOTALE**	
	AMPLIAMENTO CENTRO SPORTIVO EX PISTA "SPEEDWAY"	PARZIALE 2	11,204.00	8,755.00	19,959.00	mq
	TOTALE CONSUMO DI SUOLO PIANO DI SERVIZI		**11,204.00**	**8,755.00**	**19,959.00**	**mq**
3	**CONSUMO DI SUOLO DOCUMENTO DI PIANO**		**AREE LIBERE**	**BOSCHI**	**TOTALE**	
	AMBITO AT1		14,700.00	-		mq
	AMBITO AT2		13,270.00	2,260.00		mq
	AMBITO T2		9,020.00	-		mq
	TOTALE CONSUMO DI SUOLO DOCUMENTO DI PIANO		**36,990.00**	**2,260.00**	**39,250.00**	**mq**
	CONSUMO DI SUOLO TOTALE DEL PGT		**98,874.00**	**13,567.00**	**112,441.00**	**mq**

SUPERFICIE TUC ESISTENTE	2,727,505.00	mq
INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE REGOLE SU TUC ESISTENTE	1.95%	
INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO SU TUC ESISTENTE	1.44%	
INCIDENZA % TOTALE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT SU TUC ESISTENTE	3.39%	

6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Il PGT formula la proposta di individuazione delle aree agricole strategiche di cui all'art. 15 comma 4 della LR 12/05.

Tale individuazione considera obbligatoriamente gli elementi già individuati con valenza strategia dal PTCP della Provincia di Varese e ne specifica, quale elemento di maggior definizione dello strumento sovraordinato, gli elementi a carattere locale.

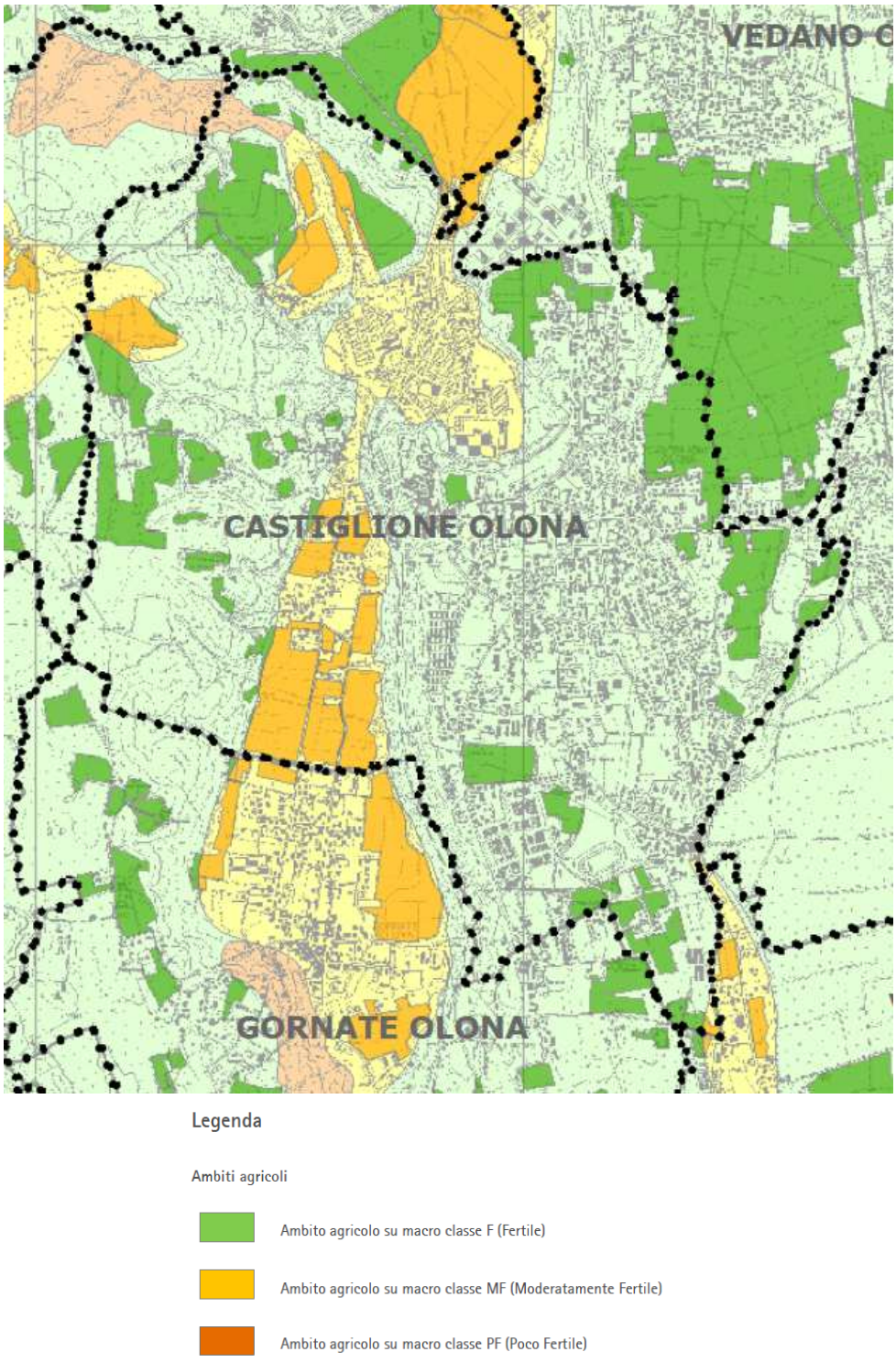


Tavola AGR1F PTC della Provincia di Varese – Individuazione delle aree agricole strategiche

La proposta di aree agricole formulata dal PGT modifica in parte il quadro delineato dal PTCP.

In prima istanza è occorso, infatti, procedere ad alcune correzioni rispetto allo stato di fatto effettivo dei suoli.

In alcuni specifici casi si è, infatti, riscontrato che l'indicazione di area agricola strategica effettuata dal PTCP coinvolgeva aree di natura extragricola (aree edificate già edificate o pertinenze recintate di insediamenti esistenti).

In altri casi le previsioni del PGT hanno invece convertito ad uso urbano (extragricolo) alcune delle aree agricole del PTCP per effetto delle previsioni di piano.

Il PGT "compensa" abbondantemente queste modifiche proponendo il conferimento di estese porzioni di territorio agricolo all'interno delle aree agricole strategiche, utili al consolidamento generale del sistema e alla interconnessione con le altre porzioni del sistema agricolo individuato dal PTCP (tavola C.1.4 del DdP).

Le aree di cui si propone il conferimento negli ambiti agricoli sono perlopiù riferibili ad alcuni grossi ambiti, tra cui spiccano:

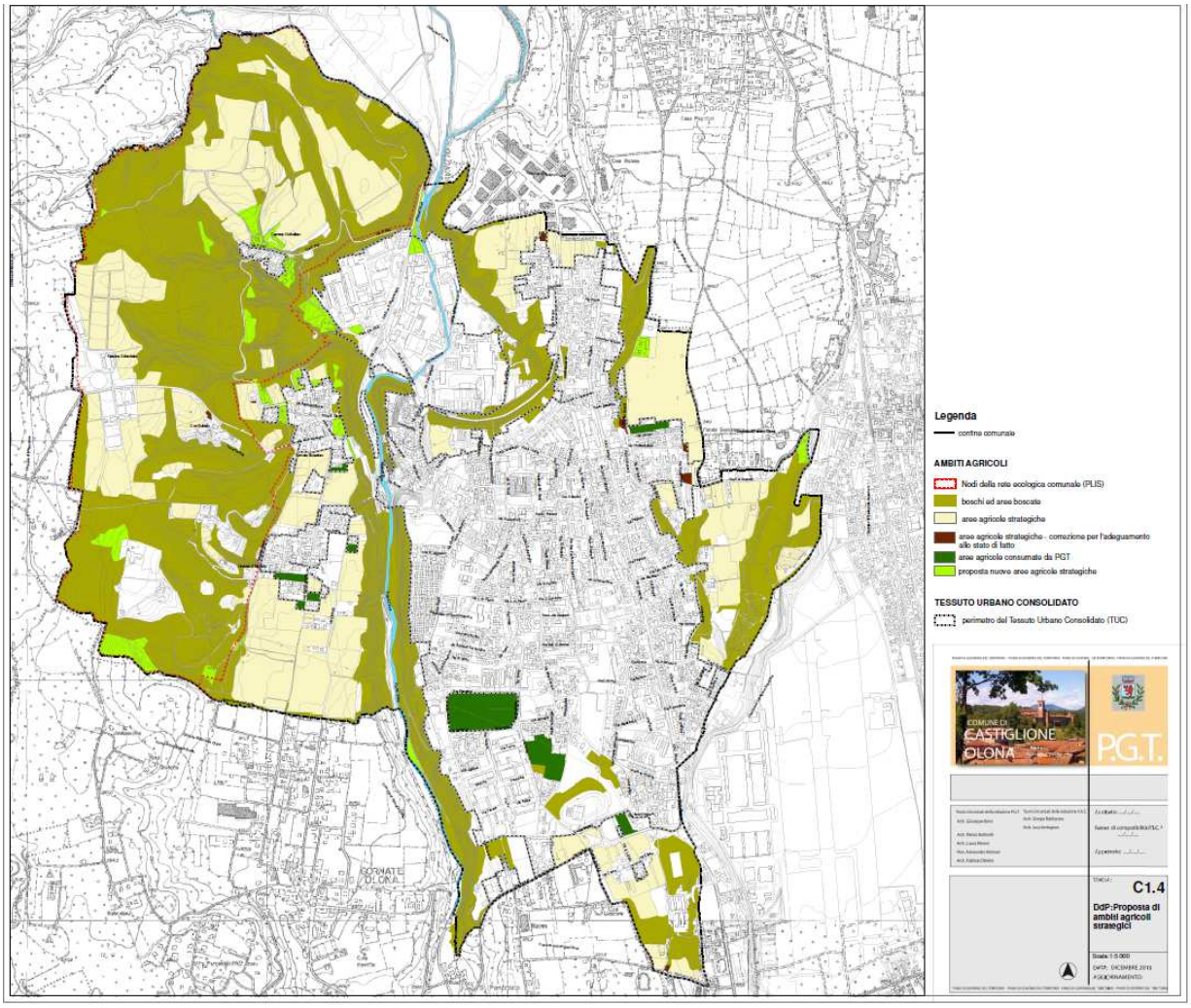
- la porzione compatta di aree agricole poste nella parte meridionale del Comune interessate dall'ambito AT1, ormai completamente ricomprese all'interno dell'edificato esistente (area *"campone"*);
- alcune aree interessate dalla realizzazione del sistema di penetrazione del verde prevista sempre nella parte meridionale del comune. Tali aree, precedentemente destinate a standard comunale dal PRG, sono anch'esse ormai di fatto ricomprese all'interno del tessuto urbano consolidato;
- tre aree di frangia (una posta a sud di Castiglione, una nord e una nella frazione di Gornate) che costituiscono elementi di cucitura dell'urbano esistente e consentono la risoluzione di fenomeni di frangia urbana.

La tavola C.1.4 del DdP (Aree agricole strategiche) indica puntualmente questi elementi.

Il saldo della proposta del PGT è positivo, in termini di estensione delle aree, in quanto a fronte dei precedenti 134,72 ha di aree strategiche il PGT restituisce un'estensione complessiva pari a 138,06 ha, con saldo positivo pari a + 3,33 ha.

Vengono di seguito dettagliate le singole voci di modifica del quadro delineato dal PTCP:

descrizione	superficie in ha.
estenzione aree agricole strategiche da PTCP	134,72
estensione aree strategiche del PTCP usate dal PGT	-8,14
adeguamenti in diminuzione delle aree agricole strategiche per adeguamento allo stato di fatto	-0,49
estensione nuove aree agricole proposte dal PGT	11,96
Totale estensione aree agricole strategiche proposte dal PGT	**138,06**
Bilancio PGT-PTCP	**3,33**



Legenda

confine comunale

AMBITI AGRICOLI

- Nodi della rete ecologica comunale (PLIS)
- boschi ed aree boscate
- aree agricole strategiche
- aree agricole - correzione per l'adeguamento allo stato di fatto
- aree agricole consumate da PGT
- proposta nuove aree aree agricole strategiche

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- perimetro del tessuto Urbano Consolidato

Stralcio tavola C.1.4 del DdP – Proposta di ambiti agricoli strategici

7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere le verifiche di legge sia per dettagliare nello specifico il quadro complessivo degli interventi previsti.

7.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati nella quantificazione anche gli ambiti del Piano delle regole soggetti Ad intervento coordinato (pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato) oltre ai tre ambiti di trasformazione residenziali (AT1, AT2, AT3).

Per il resto il Piano delle regole tende a confermare le norme attuative del PRG per il tessuto urbano consolidato, salvo alcune modifiche funzionali dettate dall'esperienza maturata durante la gestione del piano. Gli ambiti di completamento ad attuazione diretta sono sostanzialmente saturi e non determineranno alcun significativo apporto di carico, anche perché il loro utilizzo è perlopiù rivolto al soddisfacimento di fabbisogni precedenti (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni).

Pertanto con riferimento ai numeri identificativi della tavola C.1.3 del DdP nelle tabelle seguenti sono riepilogate le quantità insediabili utili a stimare la capacità insediativa totale (abitanti teorici insediabili).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE											
Sigla aree AT	sup. Territoriale (Ip)		sup. insediativa e per servizi		Superficie a verde di mitigazione		IT.p (mc/mq)	I.d. (mc/mq) (*)	V realizzabile		abitanti teorici (200 mc/ab)
1	44,012	mq	24,185.00	mq	19,827	mq	0.35	0.05	17,605	mc	88
2	24,740	mq	15,530.00	mq	9,210	mq	0.35		8,659	mc	43
3	14,646	mq	9,020.00	mq	5,626	mq	0.50	0.15	9,520	mc	48
								parziale 1	**35,783.70**	**mc**	**179**

AMBITI PA O PCC NON SOGGETTI A MECCANISMI PEREQUATIVO/COMPENSATIVI											
Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)		sup. fondiaria		sup. a servizi	I.f (mc/mq)		V realizzabile		abitanti teorici (200 mc/ab)
6	PCC2	3,130	mq	3,130.00	mq	-	0.65		2,035	mc	10
7	PCC3	3,466	mq	3,466.00	mq	-	0.65		2,253	mc	11
10	PCC4	824	mq	604.00	mq	220	0.65		536	mc	3
13	PCC5	3,650	mq	1,390.00	mq	2,260	0.65	0.15	1,112	mc	6
14	PCC6	1,268	mq	723.00	mq	545	0.65		824	mc	4
		parziale 3		**57,140.00**	**mq**				**6,759.20**	**mc**	**34**

AMBITI DI COMPENSAZIONE						
Sigla ambiti PA o PCC	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria	I.p (mc/mq)	I.d. (mc/mq) (*)	V realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab)
1	3.481 mq	3.481,00 mq	0,50	0,15	2.263 mc	11
2	4.053 mq	4.053,00 mq	0,50	0,15	2.634 mc	13
3	8.545 mq	8.545,00 mq	0,50	0,15	5.554 mc	28
4	4.061 mq	4.061,00 mq	0,50	0,15	2.640 mc	13
5	4.307 mq	4.307,00 mq	0,50	0,15	2.800 mc	14
6	4.794 mq	4.794,00 mq	0,50	0,15	3.116 mc	16
10	3.206 mq	3.206,00 mq	0,50	0,15	2.084 mc	10
11	10.121 mq	10.121,00 mq	0,50	0,15	6.579 mc	33
12	9.089 mq	9.089,00 mq	0,50	0,15	5.908 mc	30
13	6.397 mq	6.397,00 mq	0,50	0,15	4.158 mc	21
14	1.440 mq	1.440,00 mq			300 mc	2
	parziale 2	**51.657,00 mq (*)**			**38.035,10 mc (*)**	**190**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA							
Sigla ambiti PA o PCC	ID PDR	sup. Territoriale (Ip)	sup. fondiaria	sup. a servizi	I.f (mc/mq)	V realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab)
R1	R1	3,430 mq	3,430.00 mq		0.90	3,087 mc	15
R2	R2	1,964 mq	1,964.00 mq		0.90	1,768 mc	9
R3	R3	1,109 mq	1,109.00 mq		0.90	998 mc	5
R4	R4	1,765 mq	1,765.00 mq		0.90	1,589 mc	8
R5	R5	5,315 mq	5,315.00 mq		0.90	4,784 mc	24
R6	R6	3,780 mq	3,780.00 mq		0.90	3,402 mc	17
		parziale 4	**17,363.00 mq**			**15,626.70 mc**	**78**

Per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione si è proceduto ad una stima indicativa della capacità edificatoria complessiva ammessa nei comparti di intervento. Il PGT definisce un ventaglio di interventi articolato, con la possibilità di mantenere la destinazione in essere di carattere produttivo, o in alternativa di riconvertire gli insediamenti non più coerenti con il contesto ammettendo l'insediamento di un mix di funzioni tra cui anche la residenza. Per la valutazione della capacità insediativa di natura residenziale si è pertanto stimato un apporto correlato all'indice di base ammesso per tali comparti.

Il totale degli abitanti insediabili dal PGT è quindi di 468 abitanti, come riportato nel seguente riepilogo:

TOTALE (1+2+3+4)	**104,967.00 mq**		**95,231.25 mc**	**476**

La stima degli abitanti teorici insediabili è effettuata considerando oltre ai nuovi volumi calcolati (mc 95.231,25) anche il parametro di **200 mc/ab** , utilizzabile per Castiglione Olona in quanto sulla base di volumi residenziali esistenti (**2.076.341 mc** desunti dal *database topografico comunale,* con esclusione degli

edifici accessori) e della popolazione residente alla data del 31.12.2012 (**7.930 abitanti**) risulta un dato reale di circa 264 mc/ab.

Questo parametro permette di tarare le valutazioni su base locale e registra oltre alle modalità insediative proprie di Castiglione Olona (tendenza all'edilizia diffusa) anche l'erosione dello stock abitativo operato dalle funzioni compatibili (commercio, terziario, studi professionali, ecc...) insediabili in ambiti residenziali, nonchè infine delle quote di sottoutilizzo endemico del patrimonio abitativo.

La popolazione teoricamente insediabile è pari all'**5,98%** della popolazione residente al 31.12.2011.

Tale quantità deriva da:

- ipotesi insediative quinquennali del DdP, pari a 178 abitanti e al **2,26%** di incremento rispetto alla popolazione residente. Tale incremento, tarato sul periodo quinquennale di vigenza del DdP comporta una previsione di incremento annuo di popolazione indotto dal DdP pari allo 0,44% annuo;
- ipotesi di più lungo periodo, derivanti dagli ambiti del Piano delle regole, per il quale può credibilmente essere considerato un periodo di vigenza dello strumento decennale. Pertanto i 290 abitanti teorici ad esso ascrivibili (pari ad un incremento di popolazione del 3,7%) configurano un incremento annuo medio di popolazione del 0,37%.

L'incremento di popolazione stimato è quindi contenuto.

Ciononostante la popolazione teorica attesa è superiore a quella stimata dalla Regione Lombardia attraverso SISEL.

Deve essere tuttavia rilevato che le ipotesi formulate dalla Regione sono fortemente condizionate, nei loro risultati, dalla tendenza demografica vicina alla stasi del Comune registratasi negli ultimi anni.

Tale stasi deriva oltre che da congiunture generali di crisi del sistema economico anche dalle inerzie derivanti dalla completa saturazione del PRG previgente, che già da anni ha smesso di produrre effetti significativi.

Considerando che tra gli obiettivi del PGT vi è anche quello della rivitalizzazione del sistema economico locale ne consegue che il piano deve considerare anche le domande insorgenti (pur se potenziali) riferibili a queste politiche.

Questi dati comunque sono puramente teorici.

Il dato di popolazione teoricamente insediabile verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili.

Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.

Va anche rilevato come le analisi hanno posto in luce che la corretta esplicitazione del fabbisogno residenziale non può più essere rapportata alla semplice dinamica demografica, ma deve invece rispondere al sempre maggiore tasso di crescita del numero di famiglie (e alla conseguente crescita della domanda di abitazioni secondo la notazione 1 famiglia → 1 casa) rispetto al tasso di crescita della popolazione.

Fenomeno questo che riduce ulteriormente l'offerta insediativa teorica del PGT perché la domanda reale di abitazioni generato dall'incremento del numero di famiglie è superiore a quello quantificato attraverso l'incremento della popolazione insediabile.

Per questi motivi si ritiene di poter sostenere che il carico insediativo ipotizzato dal PGT sia in linea con gli obiettivi prefissati dall'A.C.

7.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Gli obiettivi per i servizi e per il sistema della città pubblica sono stati messi in evidenza nei precedenti paragrafi.

In questo paragrafo si riepilogano puntualmente gli elementi quantitativi introdotti dal PGT in termini di potenziamento del sistema dei servizi urbani e si compie la verifica, positiva, del rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici (18 mq/ab) fissato dalla LR 12/05.

Nel conteggio sono ricompresi unicamente i servizi già individuati, per tipologia e localizzazione , dal DdP, pur se resta da intendersi la localizzazione e la dotazione come indicativa, in quanto dovrà poi essere determinata in modo esatto dal PdS.

Parimenti non sono stati conteggiati, al momento, i parcheggi pubblici esistenti o di progetto, in quanto assimilati dalla LR 12/05 alle opere di urbanizzazione primaria. Il Piano dei Servizi potrà valutare l'opportunità di considerare anche la quota di parcheggi posti al servizio generale della comunità.

Le destinazioni delle singole aree per servizi riportate nella tabella seguente sono riferite allo schema grafico allegato e devono intendersi come indicative, perché nel corso di redazione del PdS esse potranno venire ulteriormente dettagliate e differenziate, così come nel corso dell'attuazione del PGT potranno essere apportate modifiche delle specifiche destinazioni senza che ciò comporti variante al PGT.

ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica		area servizi religiosi		area proprietà privata	
IC 01	attrezzature civiche - sede municipio	865	mq		mq		mq
IC 02	attrezzature civiche - Castello Monteruzzo	2,690	mq		mq		mq
IC 03	attrezzature civiche - Corte del Doro	960	mq		mq		mq
IC 04	attrezzature civiche - Pio luogo dei Poveri di Cristo	816	mq		mq		mq
IC 05	attrezzature civiche - caserma	715	mq		mq		mq
IC 06	attrezzature civiche - centro civico Circolone	9,082	mq		mq		mq
IC 07	attrezzature civiche - Palazzo Branda Castiglioni	1,860	mq		mq		mq
IC 08	attrezzature civiche - via Salvo d'Acquisto	6,190	mq		mq		mq
IC 09	Sede associazione cacciatori	2,580	mq		mq		mq
IC 10	attrezzature civiche - Area ex casello ferrovia Valmorea	8,440	mq		mq		mq
IC 11	Lavatoio di Caronno Corbellaro	55	mq		mq		mq
IC 12	Ponte Romano	100	mq		mq		mq
IC 13	Ufficio Postale	1,976	mq		mq		mq
IC 13	Lavatoio di Gornate Superiore	50	mq		mq		mq
	a) totale sup aree per attrezzature civiche	**36,379**	**mq**	**-**	**mq**	**-**	**mq**
	totale superificie servizi attrezzature civiche	**43,940**	**mq**	**-**		**-**	
SS 01	attrezzature socio sanitarie - Centro riabilitativo e fisioterapico "la Nostra Famiglia"		mq		mq	6,830	mq
SS 02	Centro socio-educativo "Il Girasole"	3,175	mq		mq		mq
	b) totale sup. aree per attrezzaturesociali e sanitarie	**3,175**	**mq**	**-**	**mq**	**6,830**	**mq**
	totale superificie servizi sociali e sanitari	**11,473**	**mq**	**-**		**-**	

ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica		area servizi religiosi		area proprietà privata	
Sp 1	Centro Sportivo	16,310	mq		mq		mq
Sp 2	Piscina - attrezzature sportive	2,315	mq		mq		mq
Sp 3	Campo sportivo - plesso scolastico	10,105	mq		mq		mq
Sp 4	Centro Arcieri - Castiglione		mq		mq	2,510	mq
Sp 5	Pesca Sportiva		mq		mq	5,985	mq
SE 1	Oratorio Castiglione - attrezzature sportive		mq	12,305	mq		mq
	c) totale sup. aree per attrezzature sportive	**28,730**	**mq**	**12,305**	**mq**	**8,495**	**mq**
I.1	Istruzione scuola per l'infanzia e asilo nido comunali	9,850	mq		mq		mq
I.2	Istruzione - Scuola per l'infanzia Asilo Giovanni Shoch - convenzionata		mq		mq	2,430	mq
I.3	Istruzione - Scuola per l'infanzia Don Motta - convenzionata		mq		mq	710	mq
I.4	Istruzione - Scuola primaria G. Mazzini - Statale	3,625	mq		mq		mq
I.5	Istruzione - Scuola secondaria I° Cardinal Branda Castiglioni con annessa palestra - Comunale	11,840	mq		mq		mq
	d) totale sup. aree per attrezzature per l'istruzione	**25,315**	**mq**	**-**	**mq**	**3,140**	**mq**
	totale superificie servizi per l'istruzione	**33,055**	**mq**				
V.01	verde pubblico - Cimitero di Castiglione	7,435	mq		mq		mq
V.02	verde pubblico - Giardino Campo dei fiori	1,160	mq		mq		mq
V.03	verde pubblico - Giardino via S.Francesco	4,055	mq		mq		mq
V.04	verde pubblico - Giardino via C. Castiglioni	365	mq		mq		mq
V.05	verde pubblico - Giardino via Boccaccio	1,280	mq		mq		mq
V.06	verde pubblico - Giardino via Turati	595	mq		mq		mq
V.07	verde pubblico - Giardino via M.Cimone	2,550	mq		mq		mq
V.08	verde pubblico - Parco giardino del Castello Monteruzzo	46,090	**mq**		**mq**		**mq**
V.09	verde pubblico - via Bormio	1,395	mq		mq		mq
V.10	verde pubblico - Giardino via C. Battisti	4,350	mq		mq		mq
V.11	verde pubblico - Giardino via Cortina d'Ampezzo	5,465	mq		mq		mq
V.12	verde pubblico - Orti urbani via Cortina d'Ampezzo	1,695	mq		mq		mq
V.13	verde pubblico - via Montello	3,740	mq		mq		mq
V.14	verde pubblico - Giardino e orti urbani via Po	4,020	mq		mq		mq
V.15	verde pubblico - Giardino via IV Novembre	4,050	mq		mq		mq
V.16	verde pubblico - via Monte Cimone	1,130	mq		mq		mq
V.17	verde pubblico - Parco attrezzato via Leonardo da Vinci	7,450	mq		mq		mq
	e) totale attrezzature per il verde pubblico	**96,825**		**-**		**-**	
LC 01	Chiesa di S. Caterina - Gornate Superiore			1,430	mq		
LC 02	Chiesa della Selva			95	mq		
LC 03	Chiesa e complesso museale della Colleggiata			3,895	mq		
LC 04	Chiesa del Santo Corpo di Cristo detta "di Villa"			355	mq		
LC 05	Chiesa Parrocchiale "Beata Vergine del Rosario"			5,838	mq		
LC 06	Chiesa Madonna di Campagna			815	mq		
LC 07	Chiesa S. maria degli Angeli e oratorio			1,780	mq		
LC 08	Chiesa del S. Crocefisso (già S. Giustina)			190	mq		
LC 09	Chiesa SS. Nazzaro e Celso			170	mq		
LC 10	Chiesa S. Pietro Martire			80	mq		
SE 1	oratorio - Castiglione			12,350	mq		
SE 2	oratorio - attrezzature sportive Gornate			1,455	mq		
	f) totale sup. aree per attrezzature religiose	**-**		**28,453**	**mq**	**-**	
	totale superificie servizi attrezzature religiose			**29,132**	**mq**		

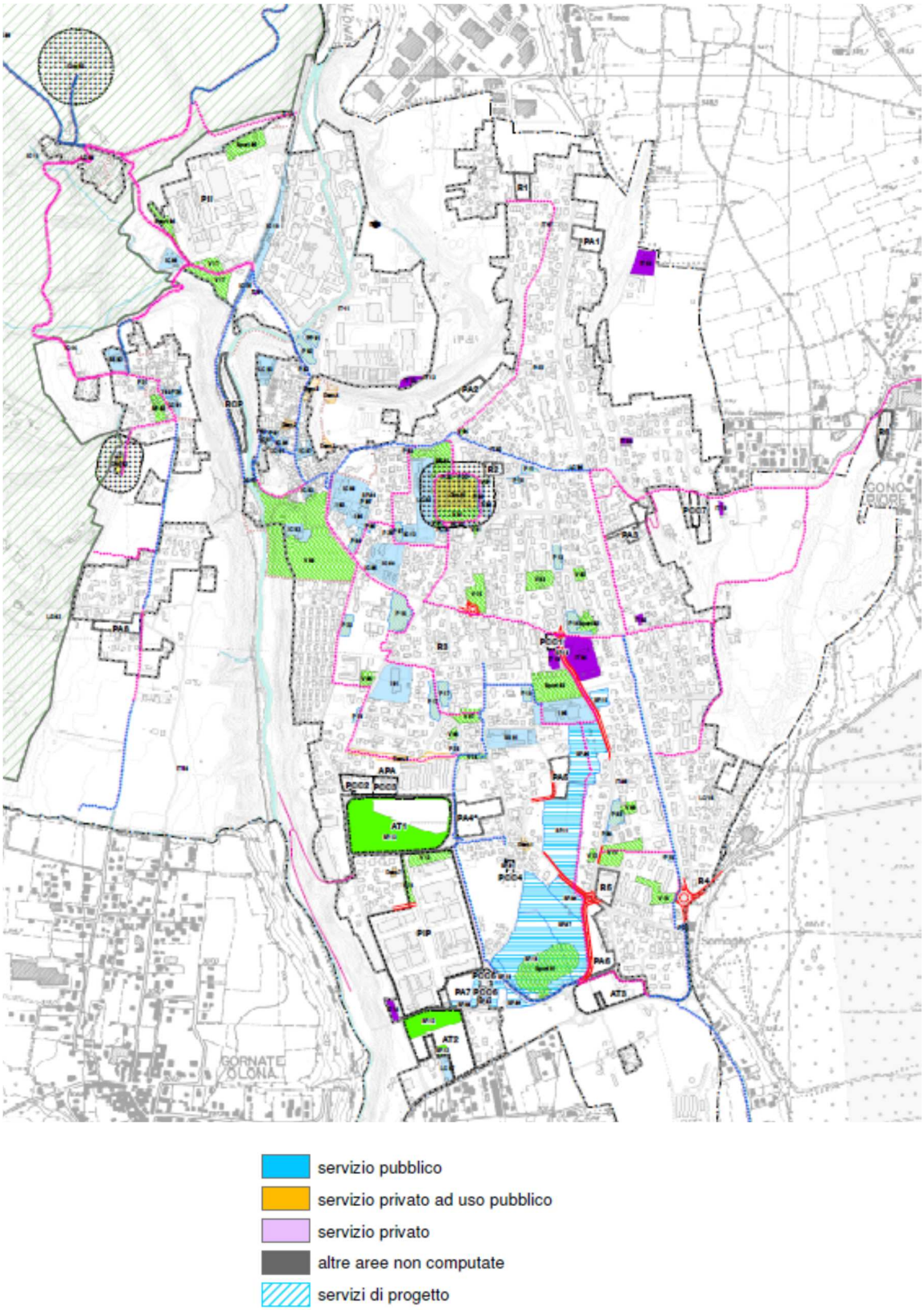
Riepilogo servizi pubblici			
TIPO DI SERVIZIO	**area proprietà pubblica**	**area servizi religiosi**	**area proprietà privata**
IC) attrezzature civiche	36,379	-	**-**
SS) attrezzature sociali e sanitarie	3,175	-	**6,830**
SP)attrezzature sportive	28,730	12,305	**8,495**
IS) attrezzature per l'istruzione	25,315	-	**3,140**
VP) Verde pubblico	96,825	-	**-**
LC) attrezzature religiose	-	28,453	**-**
parziale	**190,424**	**40,758**	**18,465**

Totale aree per servizi pubblici esistenti	**249,647**
di cui:	
pubblici	**76.28%**
privati ad uso pubblico	**23.72%**

Totale superfici servizi pubblici esistenti	**294,130**

ID	Altre aree di interesse generale non computate	proprietà pubblica	servizi religiosi	proprietà privata
P.01	Parcheggio	445 mq	mq	mq
P.02	Parcheggio	2,620 mq	mq	mq
P.03	Parcheggio	85 mq	mq	mq
P.04	Parcheggio	570 mq	mq	mq
P.05	Parcheggio	450 mq	mq	mq
P.06	Parcheggio	1,235 mq	mq	mq
P.07	Parcheggio	1,290 mq	mq	mq
P.08	Parcheggio	2,000 **mq**	**mq**	**mq**
P.09	Parcheggio	1,350 mq	mq	mq
P.10	Parcheggio	340 mq	mq	mq
P.11	Parcheggio	965 mq	mq	mq
P.12	Parcheggio	85 mq	mq	mq
P.13	Parcheggio	1,510 mq	mq	mq
P.14	Parcheggio	2,165 mq	mq	mq
P.15	Parcheggio	5,515 mq	mq	mq
P.16	Parcheggio	505 mq	mq	mq
P.17	Parcheggio	4,240 mq	mq	mq
P.18	Parcheggio	405 **mq**	**mq**	**mq**
P19	Parcheggio	980 mq	mq	mq
P.20	Parcheggio	630 mq	mq	mq
P.21	Parcheggio	595 mq	mq	mq
P.22	Parcheggio	450 mq	mq	mq
P.23	Parcheggio	1,380 mq	mq	mq
P.24	Parcheggio	95 mq	mq	mq
P.25	Parcheggio	190 mq	mq	mq
P.26	Parcheggio	80 mq	mq	mq
	e) totale parcheggi residenza e servizi	**30,175 mq**	**-**	**-**

CIM01	attrezzature di interesse generale - cimitero di Castiglione	8,640 mq	mq	mq
CIM02	attrezzaturedi interesse generale - cimitero di Gornate Superiore	1,130 mq	mq	mq
CIM03	attrezzaturedi interesse generale - cimitero di Caronno Corbellaro	130 mq	mq	mq
	b) totale attrezzature di interesse generale	**9,900 mq**	**-** **mq**	**-** **mq**



Mappatura servizi esistenti e di progetto

Ne deriva che la dotazione di aree pubbliche esistenti alla data di adozione del PGT, con riferimento alla popolazione del 31.12.2011, è pari a 37,09 mq/ab.

Sempre con riferimento allo schema grafico sopra riportato i nuovi servizi previsti dal PGT sono di seguito indicativamente riepilogati (si rimanda al PdS per una loro esatta e dettagliata descrizione):

ID tav C.3.1 DDP	Servizi di progetto di piano	area	
1	verde pubblico	190	mq
3 - 9	verde pubblico e parcheggi	4,615	mq
4-7-10-16	Ampliamento centro sportivo	49,917	mq
5 - 11	verde pubblico connessione	39,575	mq
6	parcheggio	550	mq
8	verde pubblico valenza ambientale	3,330	mq
15	Parcheggio	2,265	mq
17	verde pubblico o di valenza ambientale	5,130	mq
	Totale nuove aree a servizi	**105,572**	**mq**
	altri servizi non computati		
18	infrastrutture viabilità	2,035	mq

ID tav C.3.1 DDP	Verde urbano di mitigazione Ambiti di Trasformazione	area	
12	verde valenza ambientale AT 2	9,525	mq
13	verde valenza ambientale AT 1	19,827	mq
	Totale aree a verde urbano valenza ambientale	**29,352**	**mq**

Il riepilogo della dotazione complessiva di progetto del PGT è riportata nel seguente prospetto:

DOTAZIONE AREE PUBBLICHE DI PROGETTO (PGT)		
TOTALE servizi pubblici esistenti pubbliche esistenti	294,130.00	mq
TOTALE superficie aree pubbliche di progetto del PGT	105,572.00	mq
TOTALE dotazione servizi pubblici del PGT	**399,702.00**	
Popolazione residente 31.12.2011	7,930	ab
Nuova popolazione teorica insediabile	476	ab
Totale popolazione teorica insediabile	**8,406**	ab
Dotazione procapite di aree pubbliche per servizi alla persona	**47.55**	**mq/ab**
TOTALE superficie aree pubbliche verde mitigazione AT	29,352.00	mq
TOTALE dotazione aree per servizi pubblici e verde di mitigazione del PGT	**429,054.00**	

Le nuove previsioni di servizi oltre a ridefinire alcuni elementi del sistema portante della città pubblica consentono di elevare la dotazione procapite di aree per servizi pubblici rispetto all'esistente, anche con riferimento alla popolazione di nuovo insediamento.

A fronte della rilevante dotazione di aree pubbliche, il PdS potrà anche determinare che le aree del comparto meridionale assumano la veste di vere e proprie aree a valenza ambientale, non necessariamente connotate dai tradizionali livelli di attrezzatura delle aree pubbliche, fatta salva la realizzazione delle direttrici di ciclabilità prevista dal PGT.

8 PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Il PGT fa ricorso agli strumenti della perequazione e dell'incentivazione, previsti dalla vigente legislazione regionale, sia per l'attuazione del piano dei servizi che per l'incentivazione degli interventi di riqualificazione del centro storico.

In particolare il PGT prevede l'utilizzo della perequazione per l'acquisizione delle aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi ed infrastrutture, operando attraverso meccanismi di perequazione d'ambito per gli interventi che prevedono la realizzazione di servizi, infrastrutture o aree a verde di valenza ecologica ed ambientale contestualmente alla realizzazione degli interventi di edificazione entro il medesimo ambito attuativo, sia esso Ambito di Trasformazione o comparto assoggettato a pianificazione attuativa o intervento a permesso di costruire convenzionato.

Lo strumento della perequazione diffusa è invece previsto quale modalità di acquisizione delle aree per servizi svincolate da comparti di attuazione urbanistica, nonché per l'attuazione delle politiche di riqualificazione del centro storico.

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 similare il PGT opera per recuperare risorse destinate ad incentivare gli interventi di riqualificazione del centro storico, nonché a compensare gli interventi volti alla conservazione ed alla qualificazione delle aree a verde in ambito urbano che hanno valenza ecologica ed ambientale strategica.

Gli interventi di riqualificazione del centro storico potranno essere incentivati sia con l'assegnazione diretta di diritti edificatori, la cui entità in rapporto alle tipologie di intervento ed agli obiettivi verrà determinato con apposito regolamento, che potranno successivamente essere ceduti alle aree edificabili in cui è prevista l'acquisizione di una capacità edificatoria derivata, o in alternativa attraverso il ruolo di mediatore dell'amministrazione comunale che trasformerà i diritti edificatori utilizzati per le nuove edificazioni in risorsa economica, mediante la monetizzazione degli stessi, per garantire una maggiore flessibilità nella determinazione degli incentivi a sostegno degli interventi nel centro storico.

Il PGT opera con lo strumento della perequazione e dell'incentivazione definendo necessarie ed opportune priorità, 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. Una volta attuata l'acquisizione delle aree destinate a servizi ed infrastrutture esterne ad ambiti di intervento urbanistico che generano diritti edificatori, o quantomeno accantonata la quota necessaria all'acquisizione di tali diritti (nel caso di monetizzazione dei diritti ceduti), le quote ulteriori di diritti edificatori saranno destinate alle premialità per il centro storico ed alla compensazione per gli interventi di valorizzazione ecologico ambientale.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. Il PGT per l'attuazione dei servizi

ed in particolare per l'acquisizione delle aree destinate ad ospitare i nuovi servizi utilizza meccanismi di natura perequativa.

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione o delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria teorica, come riportato nell'apposita tabella, elaborato Tav PS A.7 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano"

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
- comparti soggetti a pianificazione attuativa e a permesso di costruire convenzionato
- lotti liberi nel Tessuto Urbano Consolidato destinati a nuova edificazione aventi dimensione superiore a quella stabilita dalle norme del Piano delle Regole

L'Amministrazione Comunale detiene inoltre la quota di diritti edificatori finalizzata all'incentivazione per gli interventi di riqualificazione e recupero del centro storico e/o per l'attuazione di alcuni interventi strategici per i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, in particolare quelle connesse all'attuazione del nuovo centro sportivo.

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 completamento del TUC soggetti a pianificazione attuativa PA o a permesso di costruire convenzionato (PCC)**: entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture, o per i quali è previsto il concorso alla realizzazione di servizi mediante il trasferimento di capacità edificatoria da acquisire, in relazione agli indici edificatori aggiuntivi ammessi

- **lotti liberi in aree di completamento residenziale del TUC**, 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 a tutte le aree, indipendentemente dalla loro destinazione e natura, un medesimo indice di edificabilità territoriale, 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.

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.

Per entrambe le due casistiche gli elaborati del PGT non riportano un conteggio puntuale delle aree destinate a servizi ed infrastrutture e dei diritti edificatori generati in quanto gli stessi afferiscono al comparto e sono computati nella capacità edificatoria complessiva del comparto. La loro attuazione è strettamente correlata all'attuazione del piano urbanistico che regola l'intervento d'ambito.

Vengono invece individuate nella tavola PS A7 le aree relativi agli interventi edificatori più significativi per i quali è prevista obbligatoriamente l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata, mediante l'acquisizione di diritti edificatori generati dalle aree per servizi di nuova previsione o destinati all'incentivazione del centro storico ed alla compensazione ambientale. Le aree individuate sono quelle relative ai comparti di attuazione urbanistica o assoggettati a permesso di costruire convenzionato e la capacità edificatoria derivata assorbita negli interventi edificatori ammessi in tali comparti, in relazione agli specifici indici di edificazione previsti dalle NdA, è pari complessivamente a

Diritti edificatori derivati (aree di atterraggio) **20.042 mc**

Ad essi si sommano i diritti edificatori che dovranno essere acquisiti dai lotti liberi interessati da edificazione diretta in relazione alle soglie dimensionali stabiliti dalle NdA dei diversi ambiti di completamento del TUC.

In relazione alla complessità di individuazione precisa dei lotti interessati da tali meccanismi, non si è proceduto all'individuazione cartografica puntuale ed al relativo dimensionamento.

AREE EDIFICABILI DI CONCENTRAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI PEREQUATI

n°	Tipo di ambito residenziale	Superficie fondiaria (PCC o PC) o territoriale (PA) (mq)	indice derivato (mc/mq)	Edificabilità derivata (mc)
1	residenziale in PA	5,268	0.30	1,580
2	residenziale in PA	2,552	0.30	766
3	ambito residenziale a media densità	4,074	0.15	611
4	ambito residenziale a media densità	1,612	0.15	242
5	ambito residenziale a media densità	2,051	0.15	308
6	ambito residenziale a bassa densità	6,348	0.10	635
7	ambito residenziale a bassa densità	1,039	0.10	104
8	ambito residenziale a media densità	4,716	0.15	707
9	ambito residenziale in PCC	1,390	0.15	209
10	ambito residenziale a bassa densità	1,478	0.10	148
11	ambito residenziale a media densità	975	0.15	146
12	ambito residenziale in PCC	2,335	0.15	350
13	residenziale in PA	4,437	0.30	1,331
14	ambito residenziale a media densità	1,785	0.15	268
15	ambito residenziale a media densità	2,213	0.15	332
16	ambito residenziale a media densità	1,432	0.15	215
17	ambito residenziale a bassa densità	2,073	0.10	207
18	ambito residenziale a bassa densità	1,546	0.10	155
19	ambito residenziale a bassa densità	1,622	0.10	162
20	residenziale in PA	5,097	0.30	1,529
21	residenziale in PA	10,121	0.30	3,036
22	ambito residenziale a bassa densità	473	0.10	47
23	residenziale in PA	8,452	0.30	2,536
24	ambito residenziale a media densità	3,736	0.15	560
25	ambito residenziale a bassa densità	1,264	0.10	126
26	ambito residenziale a bassa densità	2,031	0.10	203
27	residenziale in PA	3,533	0.30	1,060
28	ambito residenziale a bassa densità	1,493	0.10	149
29	ambito residenziale a media densità	1,232	0.15	185
30	ambito residenziale a media densità	1,465	0.15	220
31	ambito residenziale a bassa densità	1,065	0.10	106
32	ambito residenziale in TR	12,059	0.15	1,809

TOTALE	**20,042**

8.2) SONO AREE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

Sono aree che generano diritti edificatori

- **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-adeguamento 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 **ambiti di recupero** nonché quelli finalizzati alle **politiche di riqualificazione del centro storico**, finalizzate sia al trasferimento di volumetrie relative ad edifici non congruenti con il tessuto storico, di cui è ammessa e prevista la demolizione con un recupero nel centro solo parziale delle superfici demolite, nonché al riconoscimento di premialità a sostegno degli interventi di riqualificazione di maggiore interesse collettivo, secondo le disposizioni di apposito regolamento finalizzato ad individuare gli interventi, i criteri e le modalità di assegnazione delle premialità.

In Particolare il PGT individua nell'elaborato del Piano delle Regole "PR C6 Prescrizioni di intervento" il comparto di intervento relativo all'edifico 128 (Ex Cinema) per il quale il PGT ammette la demolizione ed il trasferimento parziale o totale dei volumi relativi all'edificio esistente.

- **le aree a verde 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 relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, nonchè nell'elaborato Tav PS A.7 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

  In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:

  1) le aree a verde di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi

  2) l'area individuata nell'elaborato Tav PS A.7 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano" al n. 12 "Aree per servizi privati di valenza ambientale" alla quale viene assegnata una differente capacità edificatoria teorica (da trasformare in diritti edificatori) in relazione alla modalità di attuazione:

     - in caso di cessione dell'area all'amministrazione comunale l'indice assegnato sarà pari a 0,25 mc/mq, in analogia alle altre destinate a servizi di progetto negli ambiti circostanti

- in caso di convenzione sottoscritta con l'A.C., della durata non inferiore a 20 anni, per la realizzazione da parte del privato proprietario delle opere finalizzate alla sistemazione a verde dell'area per garantire la funzionalità ecologica ed ambientale, attraverso la rinaturalizzazione di parte dell'area per garantire le connessioni ecologiche e la conservazione della restante parte quale area ad uso agricolo, in cui non saranno ammesse edificazioni, sarà assegnato un indice di natura compensativa pari a 0,10 mc./mq, e i diritti edificatori generati da tale indice potranno essere trasferiti alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio dei diritti edificatori.

Nella tavola PS A7 sono riportate le aree destinate a servizi di previsione, esterne agli ambiti di trasformazione o di completamento assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, e la relativa capacità edificatoria assegnata, che si trasforma in diritti edificatori a seguito della cessione delle aree all'A.C.. La capacità edificatoria teorica assegnata a tali aree è pari complessivamente a

Diritti edificatori (aree di decollo) **14.021 mc aree per servizi**

Diritti edificatori (aree di decollo) **5.844 mc aree servizi di valenza ambientale** (solo in caso di cessione)