DOCUMENTO DI PIANO

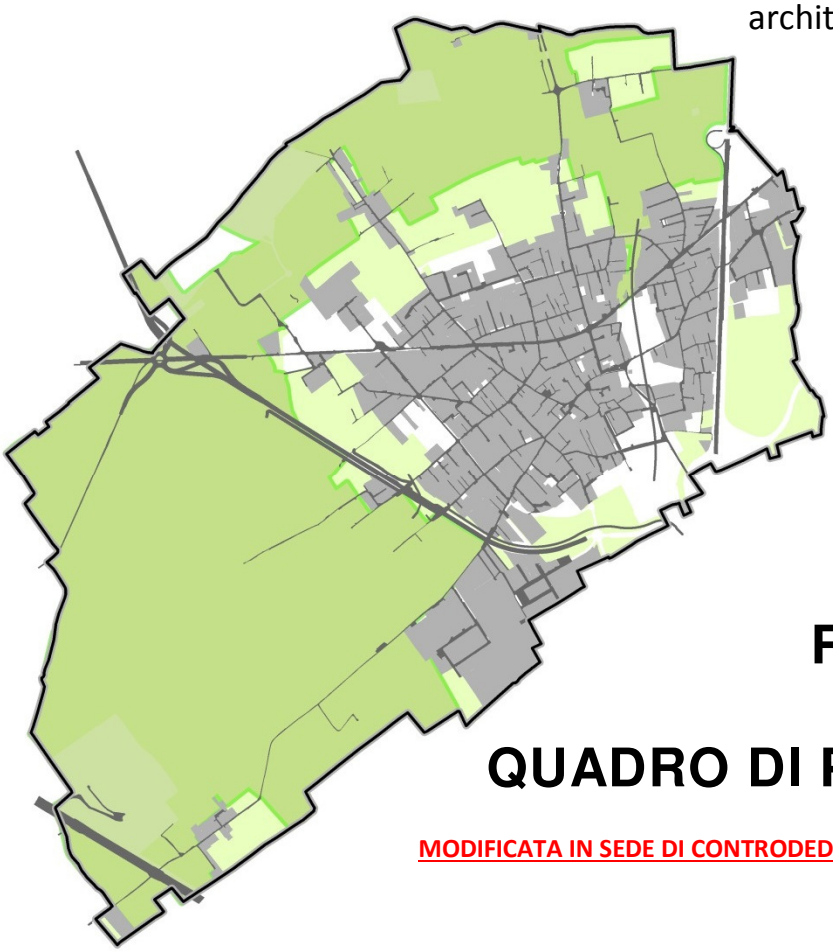
COMUNE DI UBOLDO

Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Professionista incaricato

architetto Fabrizio Ottolini



RELAZIONE

QUADRO DI PROGETTO

MODIFICATA IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI PERVENUTI

DATA

Ottobre 2018

PGT

Il presente documento è modificato, rispetto a quello adottato, per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri pervenuti dagli enti sovraordinati o competenti in materia ambientale.

Le modifiche sono complessivamente evidenziate con colorazione blu e con indicazione dell'osservazione o del parere che ne hanno determinato la modifica (riquadro colorato in blu con apposita sigla)

INDICE

1. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBBIETTIVI COMUNALE 5

1.1 .. LA FORMAZIONE DEL PIANO 5

1.2 .. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA6

1.2.1 Obiettivi e azioni del DDP vigente riconfermati dalla Variante 6

1.2.2 Ulteriori obiettivi e azioni del processo di revisione del PGT 9

1.2.3 Gli obiettivi della programmazione sovraordinata 11

2. IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE 12

2.1 .. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) A SEGUITO DELL'AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO 12

2.2 .. CONTRIBUTI PERVENUTI ALLA 1^ CONFERENZA DI VALUTAZIONE 13

3. QUADRO INTERPRETATIVO 14

3.1 .. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA' 14

3.1.1. Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico 14

3.1.2 Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale 17

3.1.3 Opportunità e criticità del sistema insediativo 20

4 LE ALTERNATIVE DI PIANO 25

4. 1.. ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO 25

4.2 .. ALTERNATIVE DI PIANO E RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE 26

5. IL PROGETTO DI PIANO 28

5.1... INQUADRAMENTO GENERALE 28

5.2 .. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. 29

5.2.1 Elementi generali della variante 29

5.2.3 Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05. 35

5.2.4 Principali elementi del Piano delle Regole per il Tessuto urbano Consolidato 65

5.2.5 Principali elementi di integrazione del Piano dei Servizi vigente 67

5.2.6 Criteri di perequazione e compensazione della Variante. 67

5.3... QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE. 71

5.3.1 La componente ambientale 71

5.3.2 La componente paesistica 74

5.3.3 La componente rurale 78

5.4 .. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE..... 79

5.4.1 Azioni di piano per il sistema viabilistico. 80

5.4.2 Valutazione dei carichi di traffico indotti dal PGT in rapporto alla capacità di carico della rete. 83

5.4.3 Ciclopedonalità e mobilità dolce. 92

5.4.4 Infrastrutture per la difesa del suolo. 93

6. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 94

6.1. Stima della capacità insediativa residenziale del PGT 94

6.2 Dotazione di servizi alla persona 95

6.3. La capacita' insediativa per altre funzioni urbane 96

7. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – VARIAZIONI DEL CONSUMO DI SUOLO, BILANCIO ECOLOGICO E QUALITA' DEI SUOLI 98

7.1 .. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14..... 103

7.2 .. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE..... 105

7.3 .. VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO 107

7.4 .. BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI..... 109

7.5 .. CONSUMO DI SUOLO, DOMANDA, OFFERTA E FABBISOGNI..... 110

7.5.1 Domanda e offerta – La componente residenziale 110

7.5.2 Domanda e offerta – La componente economico/produttiva 112

9. QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA 114

9.1) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR..... 114

9.2) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14..... 119

9.3) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR..... 120

9.3) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP..... 121

1. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBBIETTIVI COMUNALE

1.1 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.

In applicazione alla LR 12/05 il Comune di Uboldo ha approvato il primo PGT con delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 19 gennaio 2007.

Nel 2012 Il Comune di Uboldo ha dato avvio al processo di revisione del PGT (Delibera di Giunta Comunale n° n. 126 del 5 ottobre 2012) conclusosi con l'approvazione del secondo PGT in data 28 marzo 2014 (approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 20 e pubblicato sul BURL n. 28 S.G. del 9 luglio 2014).

A fronte del periodo di scadenza quinquennale del DdP, anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel primo periodo di vigenza del PGT del 2014 nonchè dell'evoluzione recente delle condizioni socio-economiche e dei mutati riferimenti del quadro normativo, anche in materia di riduzione del Consumo di suolo (LR 31/14), con Delibera di Giunta Comunale n°133 del 24 novembre 2016 il Comune di Uboldo ha dato avvio al procedimento di variante al PGT, con avviso di avvio del procedimento pubblicato, nelle forme di legge, in data 13 dicembre 2016.

Con la successiva Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 3 febbraio 2017, l'Amministrazione Comunale ha approvato le linee di indirizzo e gli obiettivi per la formazione del nuovo PGT.

La prima conferenza di valutazione si è tenuta il giorno 29 maggio 2017 presso la sede municipale.

1.2 OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Con la Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 3 febbraio 2017 l'Amministrazione Comunale ribadisce la validità degli obiettivi del PGT vigente, che si ritiene ancora valido e, in linea generale, riconfermabile rispetto agli obiettivi ivi delineati e ad una gran parte dei contenuti programmatori e di pianificazione.

La stessa Delibera, però, indica gli ulteriori elementi di integrazione, strategica o operativa, da perseguire con la Variante al PGT.

Nel seguito, pertanto, si sintetizzano sia gli obiettivi del PGT vigente, riconfermati e rimasti immutati, e gli ulteriori obiettivi o elementi da implementare nel processo di revisione del PGT.

1.2.1 OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP VIGENTE RICONFERMATI DALLA VARIANTE

1.2.1.1 IL SISTEMA AMBIENTALE – VALORIZZAZIONE DELLE AREE VERDI DI MATRICE AGRICOLA ED AMBIENTALE

Il territorio comunale è ancora connotato da un buon livello di naturalità degli spazi liberi: le porzioni sud ed ovest sono perlopiù libere da edificazioni, mentre verso nord e nord ovest sono ancora presenti, o potenziabili, elementi di connessione con il sistema ambientale posto all'esterno del confine comunale.

Buona parte del sistema ambientale locale è ricompreso nel PLIS dei Mughetti, a cui concorrono anche i comuni di Origgio e Cerro Maggiore.

All'interno delle aree libere la qualità ambientale, però, è diversamente articolata. Più alta nella porzione ovest e in parti del quadrante nord, ove il sistema ambientale e delle aree libere presentano elementi di maggiore compattezza, soggetta a maggiori pressioni e ad elementi critici nella porzione nord/ovest, laddove la presenza della Cava Fusi e la viabilità connessa al sistema viario della Pedemontana costituiscono elementi (esistenti e di scenario) di cesura del sistema ambientale. Ad essi si associano, nelle stesse porzioni, frequenti episodi di dispersione urbana all'interno del sistema delle aree libere (anche con diversi insediamenti di natura sparsa o puntuale).

Occorre quindi promuovere un'azione di riqualificazione e d'integrazione dei diversi settori del sistema ambientale.

Partecipano a quest'obiettivo sia la previsione del PLIS sia le previsioni della pianificazione sovralocale, con particolare riferimento a quelle afferenti la Rete Ecologica Provinciale (PTCP della Provincia di Varese).

Svolge un ruolo predominante, nell'asseto del sistema ambientale, l'attività di presidio svolta dall'agricoltura, soprattutto laddove essa mantiene caratteri di espressione della tradizione produttiva locale e di corretto rapporto con il sistema ambientale delle aree libere.

Il PGT vigente, pertanto, persegue le seguenti azioni da riconfermare:

- potenziamento del rapporto tra il tessuto urbano e il territorio libero circostante, con il riconoscimento dei valori ambientali che ancora lo qualificano (le aree agricole, di presidio e fruizione del territorio, le cave, nuove opportunità fruitive ed ecologiche, i nuclei sparsi e le cascine,

attestamenti di fruizione qualificata delle aree extraurbane attraverso percorsi e sentieri ciclabili o pedonali);
- promozione di un turismo connesso al sistema delle aree libere (PLIS dei Mughetti, presidi ed attività agricoli) e degli episodi di qualità storico culturale che le caratterizzano;
- recupero e riqualificazione delle Cascine e degli insediamenti sparsi di matrice storica;
- individuazione di attestamenti qualificati di connessone tra il sistema del verde urbano e quello delle aree agricole (PLIS).

1.2.1.2 IL TESSUTO URBANO – CONTENIMENTO DELLA CRESCITA INSEDIATIVA E POLITICHE DI STRUTTURAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE

Il tessuto urbano costituisce il fulcro delle attività quotidiane della popolazione e delle attività economiche in genere: le esigenze di sviluppo, però, devono correlarsi con le più generali esigenze di equilibrio complessivo (dell'assetto ambientale, dell'assetto infrastrutturale, delle risposta alle domande del sistema socio economico) e di contenimento dei processi di consumo di suolo.

In questo senso, le ipotesi insediative che determinano consumo di suolo periurbano devono ritenersi ammissibili nella misura in cui partecipano all'infrastrutturazione generale del territorio, di carattere infrastrutturale o ambientale, o al soddisfacimento delle domande pregresse o insorgenti (in termini generali, sociali ed economici).

Il Piano, quindi, deve valorizzare prioritariamente le porzioni già edificate e l'utilizzo delle porzioni ancora libere è da ritenersi ammissibile nella misura in cui partecipi alla costruzione del sistema ambientale o delle infrastrutture, oppure se confinato ad operazioni di compattazione della forma urbana e alla ricucitura degli episodi di frangia, evitando la diffusione generalizzata dei fenomeni insediativi.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno poi contenere quote di offerta rivolte al social housing.

La riqualificazione del patrimonio storico, delle porzioni urbane limitrofe alla SS527, delle aree produttive dismesse, del sistema di accesso ai servizi pubblici, del sistema di fruibilità e percorrenze del tessuto antropico, costituiscono infine gli elementi principali attorno ai quali approntare politiche di pianificazione urbana.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- contenere la crescita insediativa, prevedendo un'espansione residenziale equilibrata e consentendo interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente
- dare impulso all'edilizia sociale per rispondere al bisogno delle fasce di popolazione più debole
- conservare e valorizzare il Centro Storico, attraverso funzioni commerciali e residenziali, favorendo il recupero degli immobili e migliorando l'accessibilità

1.2.1.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI – RIORGANIZZAZIONE E POTENZIAMENTO

La dotazione di servizi a scala comunale garantisce la copertura dei servizi di base (istruzione, ricreazione e svago, amministrazione pubblica, assistenza socio sanitaria di base).

Il sistema può essere ulteriormente implementato anche al fine soddisfare ulteriori tipologie di domanda di servizi.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- riorganizzare e potenziare il sistema dei servizi e della città pubblica, creando polarità urbane e valorizzando le aree libere in ambito urbano per la creazione di luoghi di socialità;
- creare un sistema di mobilità dolce per l'accesso alle principali infrastrutture e servizi e per l'accesso al Centro Storico.

1.2.1.5 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE - RIORGANIZZAZIONE DEL SISTEMA DI MOBILITÀ

La realizzazione del nuovo svincolo autostradale di Uboldo/Origgio e la realizzazione del nuovo peduncolo della Pedemontana (già appaltato) ad ovest del tessuto urbano (lungo la direttrice Gerenzano/Origgio) determineranno la modifica delle attuali direttrici di traffico, con la sensibile riduzione dei flussi di attraversamento nel tratto urbano della SS527, consentendo di programmare la riorganizzazione del tessuto urbano attestato sulla Statale stessa.

Ulteriori temi legati alla mobilità possono essere quelli relativi a criticità puntuali di accessibilità (e sosta) determinate da specifici generatori di traffico (servizi pubblici e privati, attività commerciali, ecc…).

L'individuazione di una struttura portante e diffusa della mobilità dolce, connessa ad una possibile ridefinizione della circolazione veicolare negli ambiti centrali, possono costituire un ulteriore elemento di riqualificazione del territorio.

Le possibile azioni del PGT in relazione a questo obiettivo sono le seguenti:

- riqualificare gli insediamenti lungo l'asta della SS527 e ricucire il tessuto urbano
- riorganizzare la mobilità interna, anche attraverso interventi di completamento della circonvallazione interna che collega il settore nord con il sistema dei servizi, anche al fine di perseguire maggiori gradi di sicurezza e protezione del nucleo urbano rispetto ad eventuali situazioni di emergenza connesse al tracciato della Pedemontana (blocco del traffico autostradale o superstradale e riverbero, del traffico, sulla rete urbana);
- migliorare il collegamento con la stazione ferroviaria di Saronno (ciclopedonalità);
- sviluppare la mobilità ciclopedonale sia nel contesto sovra comunale, per l'accesso alle principali infrastrutture e servizi, sia nel Centro Storico o per l'accesso al sistema ambientale (PLIS)
- migliorare i collegamenti tra sistema infrastrutturale e insediamenti produttivi, evitando l'attraversamento del centro urbano dei flussi di mezzi pesanti (soprattutto di quelli generati dagli insediamenti posti a nord).

1.2.1.5 IL SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO – SOSTEGNO ALLA CRESCITA E VALORIZZAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ

Le azioni di piano possono costituire il supporto per il rilancio dello sviluppo economico del territorio. Esse devono prendere spunto dalle potenzialità presenti per rilanciare una competizione del territorio impernata sui propri punti di forza.

Le possibile azioni del PGT in relazione a questo obiettivo sono le seguenti:

- favorire la crescita di nuovi insediamenti produttivi e consolidare quelli esistenti (al confine con Saronno e con Origgio), anche qualificandoli come eccellenze ambientali

- valorizzare le opportunità insediative commerciali, recuperando gli insediamenti industriali dimessi, riqualificando le aree lungo l'asta della Saronnese e ricucendo il tessuto urbano
- incentivare il ricorso all'utilizzo delle energie rinnovabili per i nuovi insediamenti (residenziali e produttivi) e promuovere il recupero in chiave energetica delle cave dismesse

1.2.2 ULTERIORI OBIETTIVI E AZIONI DEL PROCESSO DI REVISIONE DEL PGT

La Delibera di Consiglio Comunale n° 9 in data 3 febbraio 2017 definisce le linee strategiche per la revisione del PGT. Essa parte dalla considerazione generale che il PGT vigente "*ha dimostrato, in questi primi tre anni dalla sua entrata in vigore, di essere uno strumento molto buono, che ha dato risultati ottimi sia riguardo agli obiettivi strategici da cui esso traeva origine, sia in termini di ripresa edilizia, sia di flessibilità e comprensione tecnica da parte degli operatori del settore*". La revisione del PGT, pertanto, deve operare in continuità con il PGT vigente, del quale si confermano i contenuti e le azioni delineate, operando solamente in termini di perfezionamento e integrazione delle previsioni ivi già operate, tese a:

- migliorare l'applicabilità dello strumento di pianificazione rispetto a quanto emerso nel suo primo periodo di gestione;

- ricontestualizzare alcune azioni all'evoluzione della condizione socio-economica recente;

- adeguare il PGT alle indicazioni di riduzione del Consumo di suolo dettate dalla LR 31/14.

L'assetto di Piano attuale implementato dai nuovi obiettivi, dovrà dichiararsi quale strumentazione aperta alle successive modifiche che l'evoluzione del sistema economico, sociale e territoriale richiederà, anche in collaborazione con i Comuni confinanti.

Rispetto a quanto indicato dalla succitata delibera, gli obiettivi individuati sono in parte direttamente riferiti alla struttura del Documento di Piano (con possibili ricadute anche sul Piano delle regole e sul Piano dei Servizi) e in parte riferibili, in modo più puntuale, al PdR e al PdS.

Essi sono di seguito riepilogati, specificando gli atti del PGT su cui si riverberano:

1.2.2.1 OBIETTIVI E AZIONI DI REVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1.2.2.1.1 Riduzione del Consumo di suolo: revisione delle previsioni sedimentatesi nei precedenti strumenti di governo del territorio e non attuate

La revisione in corso produrrà il terzo PGT in dieci anni. Ai fini della riduzione del Consumo di suolo è importante analizzare le previsioni previgenti al PGT del 2014 e da esso riconfermate, al fine di valutarne la revisione sia in termini di necessità che di possibilità di attuazione.

1.2.2.1.2 Conferma del contenimento dell'espansione demografica

La revisione del PGT dovrà confermare la soglia di sviluppo massimo demografico di 12.500 abitanti quantificato dal PGT vigente, privilegiando il riutilizzo degli immobili esistenti, con particolare riferimento a quelli del Centro Storico.

1.2.2.1.3 Conferma della famiglia quale fondamento della società civile

Si ribadisce che la famiglia è fondamento della società civile, primo luogo di educazione ed elemento base del sistema di welfare locale. Per questo motivo l'obiettivo primario, vista anche la perdurante situazione di stagnazione del puro investimento immobiliare, sarà offrire l'opportunità di costruire ampliamenti di case e/o nuove costruzioni su terreni già urbanizzati per lo sviluppo naturale della famiglia e/o il recupero dell'esistente soprattutto in centro storico.

1.2.2.1.4 Priorità per il sistema produttivo rispetto alla componente residenziale

Lo sviluppo economico connesso all'attività manifatturiera (produttiva e artigianale), commerciale e logistica deve essere privilegiata rispetto a quella residenziale, utilizzando ogni strumento possibile per garantire una maggiore capacità occupazionale del sistema economico locale. Concorrono a questo fine:

- politiche tese ad un maggiore raccordo con il Comune di Origgio per la gestione integrata del polo produttivo meridionale (c.d. APEA);
- la verifica sulla possibilità di riformulare le ipotesi di trasformazione degli ambiti di cava;
- l'individuazione di possibili zone commerciali;
- il sostegno all'espansione, se necessaria, delle attività esistenti, pur con le necessarie cautele delle attività insediate in ambiti misti residenziali/produttivi.

1.2.2.1.5 Trasparenza e partecipazione.

La recente attività di partecipazione svolta per la predisposizione del PGT vigente si ritiene ancora valida nelle sue componenti generali. La delibera di indirizzo, tuttavia, pone l'accento sulla necessità di prestare attenzione ai contributi partecipativi che saranno forniti durante l'elaborazione del piano.

1.2.2.2 OBIETTIVI E AZIONI DI REVISIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

1.2.2.2.1 Incentivazione al recupero delle aree dismesse o improprie.

L'obiettivo generale è quello di favorire la riconversione delle aree dismesse o di quelle improprie (prevalentemente inserite nel PLIS). E' esplicitato anche l'obiettivo specifico, che si riflette su PdR e PdS, dell'acquisizione dell'area ex-Mercantile per l'implementazione di una nuova componente dei servizi pubblici.

1.2.2.2.2 Implementazione delle azioni per il Centro Storico.

Le linee di indirizzo sottolineano la necessità di sostenere e incentivare processi di riqualificazione dei fronti dei fabbricati, nonchè di sottolineare la necessità di creare spazi di socializzazione su tutto l'asse Municipio-Chiesa Parrocchiale.

1.2.2.2.3 Ulteriori azioni di valorizzazione del sistema ambientale.

L'obiettivo principale è quello di individuare nel PLIS dei Mughetti l'elemento centrale di strutturazione e gestione del sistema ambientale locale. Il sistema di connessioni tra sistema ambientale e sistema urbano, in quest'ottica, diviene centrale. Non solo in termini di percorrenze ciclabili, ma anche di viabilità di servizio (c.d. strade bianche) per le attività insediate nel sistema ambientale.

1.2.2.2.4 Essenzialità e sostenibilità del sistema dei servizi

Uno sviluppo demografico equilibrato deve essere accompagnato da un adeguata strutturazione del sistema dei servizi. Per tale motivo, soprattutto in questo periodo di stasi economica, saranno verificati ed eventualmente adattati i requisiti di essenzialità e sostenibilità del sistema dei servizi alla popolazione.

1.2.3 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, comprensivo dell'integrazione del PTR alla LR 31/14, pur se al momento di stesura del presente documento l'integrazione al PTR adottata, con Delibera di Consiglio Regionale n. 1523 del 23 maggio 2017, non è posta in salvaguardia;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.

2. IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

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 sono riassunti i contenuti dei contributi dei cittadini pervenuti sotto forma di istanze preliminari.

2.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) A SEGUITO DELL'AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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 63 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Tutte le istanze pervenute e riferite a specifici ambiti territoriali sono individuate nella tavola DP B 6.2 del Documento di Piano (ove le istanze sono evidenziate sulla tavola di progetto del DdP vigente).

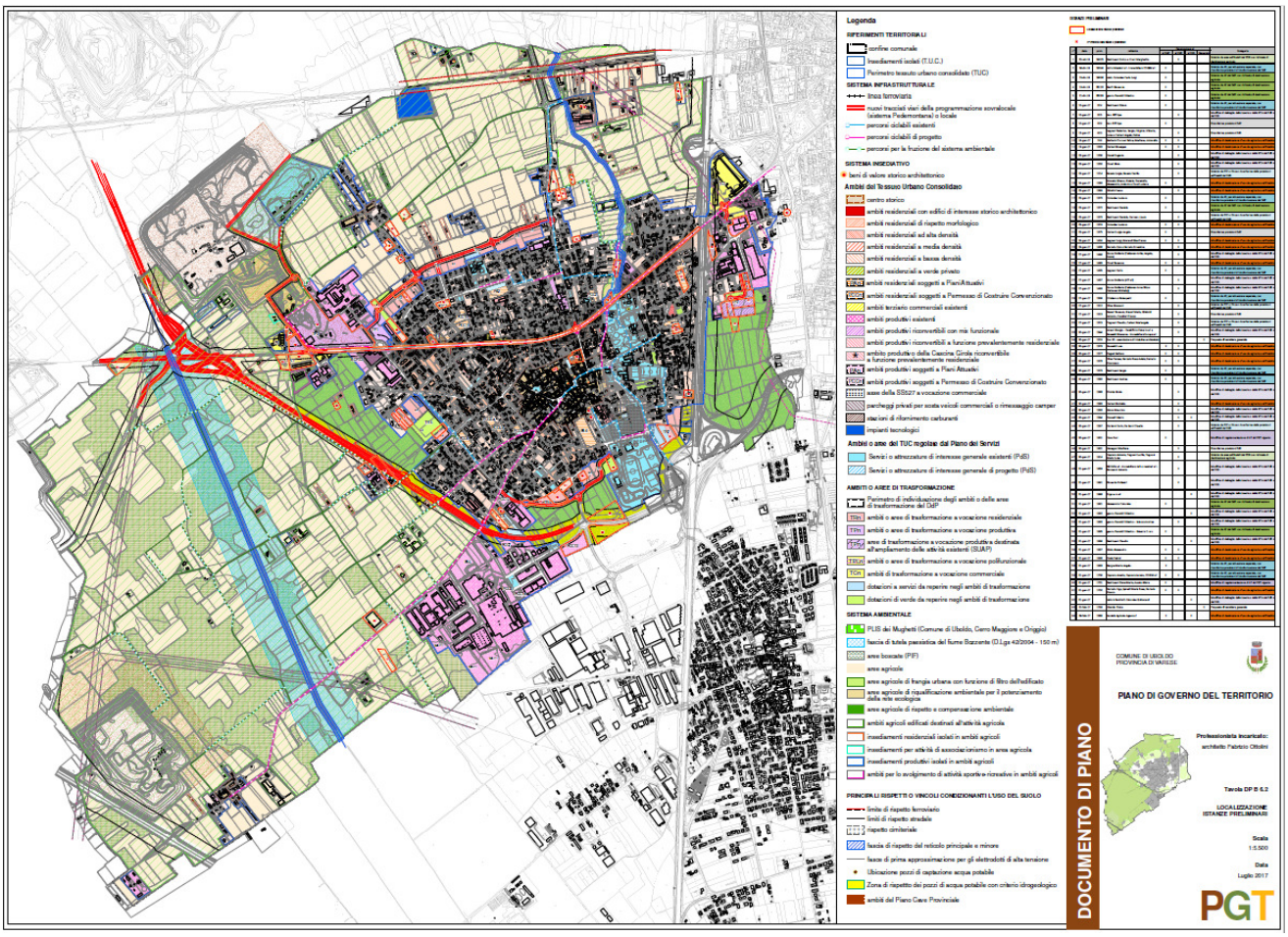


Tavola DP B 6.2 del Documento di Piano, con individuazione cartografica delle istanze pervenute.

La maggior parte delle istanze preliminari richiedono puntuali modifiche di destinazione d'uso dei terreni o di loro regolamentazione. In tal caso, gli argomenti proposti sono confluiti nella strumentazione del PGT solo se coincidenti con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e/o con grado di coerenza significativo.

Un numero inferiore di istanze, invece, ha proposto temi di carattere generale, tra cui quello della riduzione del Consumo di suolo, interpretando in modo più correttamente lo spirito partecipativo previsto dalla legge nella fase di elaborazione del PGT.

I contenuti delle istanze sono sinteticamente descritti e catalogati (con differenziazione cromatica) nella successiva tabella, anch'essa restituita all'interno della tavola DP B 6.2.

2.2 CONTRIBUTI PERVENUTI ALLA 1^ CONFERENZA DI VALUTAZIONE

In sede di 1^ conferenza di valutazione, tenutasi il 23 maggio 2017, sono pervenuti 4 contributi partecipativi di:

- Terna Spa;
- ATS Insubria;
- Arpa Lombardia;
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

I temi posti, di interesse generale, sono stati considerati per quanto di pertinenza della pianificazione urbanistica comunale.

In sede di 1^conferenza di VAS è stato reso anche il contributo della locale azienda di gestione del trasporto pubblico su gomma (Airpulman), afferente, però, a temi di dettaglio (sistemazione e organizzazione delle fermate) non pertinenti con quelli del PGT.

In data successiva alla 1^ conferenza è pervenuto, inoltre, un contributo partecipativo di Confartigianato, che ha fornito elementi di dettaglio relativi alle modifiche delle norme del Piano delle Regole.

3. QUADRO INTERPRETATIVO

3.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'analisi critica del quadro conoscitivo, restituita sotto forma di quadro interpretativo e strategico, è assunta, in modo pressochè invariato, dal PGT vigente (del quale si riconfermano gli obiettivi e le azioni di fondo). Essa consente di individuare opportunità, criticità e vocazioni dei sistemi ambientale e paesistico, insediativo, infrastrutturale.

3.1.1. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza diffusa di valori paesistico ambientali che assumono specifici significati in relazione alla collocazione territoriale di Uboldo, posto ai margini dell'area metropolitana di Milano.

L'inclusione di una porzione significativa del territorio naturale o rurale all'interno del PLIS dei Mughetti risponde alla domanda di tutela e valorizzazione del sistema ambientale espressa, in modo ricorrente e generalizzato, dalle popolazioni delle aree connotate da alti indici di urbanizzazione, come quelle dell'area metropolitana milanese e, in genere, di tutto il sistema lineare pedemontano della Regione.

In questi sistemi territoriali, gli elementi portanti del sistema ambientale assumono un ruolo di primaria importanza nella regolazione delle residue condizioni di equilibrio ecologico e nella possibilità di rispondere alla domanda diffusa di qualità ambientale. Essi, però, sono quelli storicamente soggetti ai processi di erosione da parte dei fenomeni di trasformazione urbana che, se non regolati, tendono ad aggredirne l'integrità e la qualità residue.

Queste considerazioni, di carattere generale, consentono di individuare, nello specifico contesto di Uboldo, le principali opportunità e criticità riconoscibili per il sistema ambientale.

3.1.1.1 OPPORTUNITÀ

a. Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale.

Il sistema, ancora significativo, delle aree libere (agricole o naturali) rappresenta un elemento di forte caratterizzazione territoriale, anche per effetto della variabilità degli elementi presenti. Sono infatti riconoscibili:

- l'ambito agricolo diffuso, occupato dalle attività produttive dell'alta pianura asciutta, perlopiù vocate alle colture seminative;
- gli ambiti boschivi, presenti in modo consistente soprattutto nel quadrante ovest del territorio comunale, che costituiscono le propaggini settentrionali del cosiddetto "Bosco di Origgio" e che si pongono quale elemento di cerniera con il sistema boschivo di Gerenzano/Rescaldina.

Queste due articolazioni di base del sistema paesistico e ambientale locale e le attività rurali che vi si svolgono costituiscono elementi di presidio delle qualità naturali o seminaturali rispetto alle dinamiche erosive proprie delle aree metropolitane. Questo ruolo può essere ulteriormente implementato con specifiche previsioni di valorizzazione e tutela, anche degli elementi di connessione ecologica. In questo senso svolge un ruolo essenziale il PLIS dei Mughetti e le sue vocazioni fruitive rispetto alle domande

espresse dalla popolazione locale (anche dei comuni contermini), nonchè il sostegno alle esigenze della produzione agricola e silvoforestale in atto.

All'interno di questo disegno connettivo svolgono un ruolo importante gli elementi del sistema idrico minore (Torrente Bozzente e Fontanile di San Giacomo). Essi, pur se radi e sporadici, svolgono naturalmente un ruolo di connettività tra i diversi settori del sistema ambientale locale e costituiscono il luogo privilegiato di una più elevata biodiversità rispetto a quella delle aree agricole (caratterizzate, comunque, da gradi artificializzazione del sistema ambientale) e delle aree boschive (in cui la generalizzata conduzione a ceduo riduce, di per sé, la differenziazione delle specie arboree presenti).

b. PLIS dei Mughetti.

Il PLIS dei Mughetti, di recente costituzione, consente di ipotizzare nuovi livelli di tutela e riqualificazione del sistema paesistico ambientale. La normativa del PLIS, ancora in fase di definizione, dovrebbe consentire un approccio più consapevole e mirato per la valorizzazione dei caratteri ambientali presenti e per la definizione dei gradi di ammissibilità e compatibilità delle funzioni extragricole insediate o di quelle di possibile insediamento.

Non da ultimo, il PLIS può costituire il volano per l'attivazione di processi economici virtuosi connessi alla fruizione ambientale, al tempo libero e al marketing territoriale. Gioca un ruolo essenziale, in proposito, la possibile individuazione di nodi di attestazione della fruizione turistica (punti ristoro, noleggio mountain bike, punti informativi, parcheggi di interscambio auto/bicicletta, ecc....).

c. Paesaggio urbano e caratteri storico architettonici dei nuclei storici.

Oltre al nucleo storico centrale di Uboldo, sono presenti sul territorio ulteriori nuclei sparsi di interesse storico, attestati attorno alle cascine storiche (Malpaga, Girola, Regusella, Soccorso, ecc...).

Questi nuclei, pur con diversi gradi di contaminazione della matrice originaria, costituiscono potenziali elementi di connotazione del paesaggio, di attestamento per la fruizione ambientale, di sostegno alla promozione territoriale.

In chiave prettamente paesaggistica, i nuclei dei centri storici (quello centrale di Uboldo e quelli dei nuclei sparsi) costituiscono il luogo privilegiato della sedimentazione dell'identità locale. Sebbene essi conoscano un elevato grado di contaminazione della matrice urbana originaria, sembra possibile, attraverso idonee linee di azione, perseguire nuovi gradi di coerenza dell'impronta identitaria originaria.

d. Ambiti dei servizi urbani.

Il ruolo della città pubblica, soprattutto delle porzioni più strutturate e qualificate, è di primaria importanza non solo per rispondere alle domande della popolazione residente, ma anche per la maggiore connotazione del paesaggio urbano. Il sistema dei servizi di Uboldo, organizzato prevalentemente lungo la dorsale nord/sud, che dal Lazzaretto conduce al Campo sportivo, svolge già oggi questa funzione di connotazione della struttura urbana, da confermare e valorizzare attraverso la sua qualificazione e il suo consolidamento, valorizzando il ruolo e il senso delle aree di penetrazione ambientale (fontanile San Giacomo) e consolidando il ruolo pubblico delle residue aree libere presenti lungo tale direttrice, anche con il contributo delle connessioni ciclopedonali che consentono il collegamento tra i diversi settori urbani e con il sistema ambientale esterno.

3.1.1.2 CRITICITÀ

a. Erosione dei varchi del sistema ambientale.

I processi conurbativi e gli intensi usi urbani del territorio hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo il tracciato storico della SS 527. Lungo tale tracciato, essi si sommano a quelli determinati, nel corso degli anni, dall'attività estrattiva della Cava Fusi che, a ridosso della stessa SS 527, costituisce il principale elemento di discontinuità ambientale del settore nord.

I gradi di cesura del sistema ambientale saranno ulteriormente ampliati dalla prossima realizzazione del peduncolo della Pedemontana, lungo la direttrice Origgio-Gerenzano-Rescaldina, i cui lavori, pur non ancora avviati sul territorio comunale, sono comunque già appaltati.

Ne deriva la necessità di azioni di salvaguardia, ridisegno e attribuzione di significato alle diverse porzioni del sistema agricolo o naturale, al fine di garantirne, anche per il futuro, sufficienti gradi di qualità e connessione ambientale. Assume un ruolo fondamentale, per il raggiungimento di questo obiettivo, il disegno della REC (Rete ecologica comunale) a supporto delle reti ecologiche sovralocali, REP (Rete ecologica provinciale) e RER (Rete ecologica regionale) e l'individuazione di azioni di progetto nelle aree poste in relazione con l'occlusione dei residui varchi ambientali.

b. Episodi di frangia urbana – dinamiche di sviluppo espansivo ed erosione dei caratteri paesistico ambientali.

La frammentazione delle frange di alcuni settori urbani restituisce, dal punto di vista paesistico ambientale, gli effetti di un processo espansivo avvenuto, spesso, per addizioni successive non sempre riconducibili ad un quadro di coerenza complessivo del sistema insediativo e territoriale.

La sedimentazione di questi effetti impone il ripensamento, anche tramite un nuovo apparato normativo, sull'uso dei suoli di frangia, utile a indurre corrette modalità di uso e di organizzazione di queste porzioni critiche di territorio, di cerniera tra il sistema urbano e il sistema rurale.

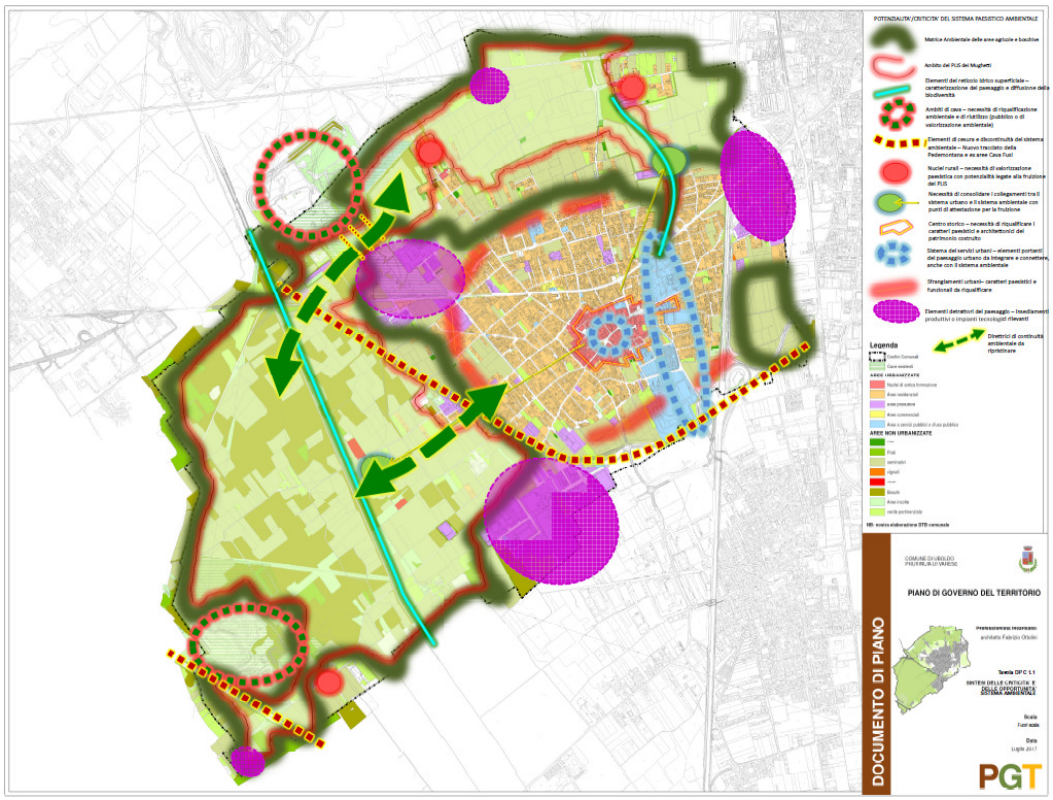
c. Elementi detrattori del paesaggio e del sistema ambientale.

La presenza di elementi detrattori del paesaggio determina l'erosione (puntuale o areale) dei caratteri di qualità percettiva dell'ambiente urbano o naturale.

Tra questi elementi possono essere citati:

- gli insediamenti produttivi posti in rapporto diretto con il sistema ambientale;
- gli elementi della viabilità principale (autostrada e svincoli esistenti, nuova Pedemontana);
- i contesti di cava;
- gli impianti tecnologici di scala territoriale (vasche volano, di laminazione, ecc...).

L'assetto di Piano dovrà tendere al ripristino di un corretto rapporto tra sistema ambientale ed elementi detrattori presenti.



Tavole C.1.1 - Potenzialità e criticità del sistema ambientale

3.1.2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Uboldo è posto all'incrocio della dorsale autostradale di collegamento, della A9, tra Milano e Como e della SS.527, direttrice storica di attraversamento est/ovest della parte settentrionale dell'area metropolitana milanese. Queste due direttrici sono tra loro connesse dallo svincolo autostradale di Saronno, funzionalmente connesso con il territorio di Uboldo.

La SS527, nel corso del tempo, è diventata uno degli assi portanti dello sviluppo urbano con l'attivazione, più o meno spontanea, di variegate attività di natura polifunzionale. Ne derivano, sull'asse stradale, ingenti volumi di traffico, corrispondenti alla somma dei flussi di attraversamento est/ovest (per la gran parte in origine e destinazione allo svincolo autostradale, a Saronno e alle zone commerciali presenti, nei comuni limitrofi, sulla direttrice della stessa SS527 o) e di quelli in origine o destinazione a Uboldo.

Il nuovo svincolo di Origgio/Uboldo e la programmata realizzazione del peduncolo della Pedemontana lungo la direttrice Origgio-Gerenzano-Rescaldina determina un mutamento strutturale della gerarchia viaria e delle direttrici dei flussi gravitanti sul territorio comunale, determinando nuove opportunità connesse alla diminuzione dei volumi di traffico sulla SS527 o in attraversamento alla rete viaria interna. Ne deriva, però, la nuova criticità determinata dalla migrazione di una parte degli impatti in aree attualmente a vocazione prevalentemente rurale o ambientale.

3.1.2.1 POTENZIALITÀ

a. Nuova peduncolo della Pedemontana: espulsione dei flussi di attraversamento e insorgenza di nuove potenzialità urbane

La prossima realizzazione del peduncolo della Pedemontana, direttamente connesso al sistema autostradale (svincolo di Uboldo/Origgio sulla A9) e al sistema storico della viabilità sovralocale (con sostanziale sbinamento del tracciato della 527 in senso est ovest, connessa direttamente con la SS233), determinerà l'espulsione dal nucleo urbano di gran parte dei flussi di attraversamento oggi gravitanti sulla SS527, ma in parte interessanti anche la via Padania (di connessione con la zona industriale sud).

b. Nuova peduncolo della Pedemontana: nuovi ruoli assunti o assumibili dalla rete urbana di viabilità.

L'espulsione progressiva dei flussi di attraversamento, con particolare riguardo anche ai mezzi pesanti, consente di riorganizzare il sistema di attraversamento e penetrazione del tessuto urbano, con standard prestazionali e assetti maggiormente coerenti con il carattere urbano del tracciato della SS527. In particolare potranno essere elevati i gradi di connessione e coerenza con il tessuto insediativo, tramite la realizzazione di piste ciclabili e pedonali in affiancamento alla viabilità esistente, nuovi attraversamenti pedonali e nuove regolamentazioni degli incroci (anche con rotatorie).

L'evoluzione dei ruoli degli elementi della viabilità esistente amplierà lo scenario delle funzioni urbane insediabili lungo la SS527, che registrerà nuove capacità di carico e nuove possibilità di accesso e fruizione, anche da parte di utenze più deboli.

c. Potenzialità di interconnessione del sistema ciclopedonale (mobilità dolce).

L'evoluzione del ruolo della SS527 consente di ipotizzarne una riqualificazione tesa ad ampliarne i ruoli in termini di fruizione del territorio comunale e di collegamenti ciclopedonali.

La direttrice di collegamento con Saronno e con la stazione ferroviaria potrà essere attivata con maggiori gradi di realismo e sicurezza, strutturando un sistema di attraversamento ciclopedonale est ovest in grado di connettere gran parte delle future aste di mobilità dolce, anche a supporto della fruizione della componente ambientale valorizzata dalla presenza del PLIS.

3.1.2.2 CRITICITÀ

a. Connessione incompleta della rete di viabilità urbana e residua presenza di flussi di attraversamento nel territorio comunale.

Pur a fronte della realizzazione del nuovo sistema tangenziale sovralocale (Pedemontana) si registra la necessità di introdurre maggiori gradi di completezza e interconnessione dei tracciati di viabilità urbana.

In un quadro di generale difficoltà di reperimento delle risorse pubbliche, deve essere data priorità al completamento dei tracciati già in parte disponibili ed efficaci ad ottenere effetti immediati. E' questo il caso del tracciato di via Padania, già oggi utilizzato (pur in presenza di un tracciato incompleto) per la connessione della SS527 allo svincolo autostradale di Origgio/Uboldo. Tale tracciato, attraverso un limitato prolungamento, può essere completato ottimizzando il collegamento diretto tra lo svincolo di

Uboldo/Origgio e la SS527, definendo un sistema tangenziale interno di attraversamento nord/sud del territorio comunale.

Gli ulteriori tracciati, già definiti dal PGT vigente (per il completamento dell'anulare nord), non appaiono al momento prioritari e, in una logica di attuazione coerente con le risorse disponibili o ipotizzabili nel periodo di vigenza del PGT nonchè di risparmio del Consumo di suolo, possono essere al momento abbandonati.

Il completamento di tale tracciato, per la gran parte esistente, consente di anticipare, temporalmente, una parte di deviazione dei flussi di attraversamento che oggi interessano la SS527 e che dovrebbero essere intercettati dal nuovo peduncolo della Pedemontana.

Il complemento ditale tracciato consente, in prospettiva, di ottenere da subito:

- la strutturazione immediata di un sistema tangenziale ovest (nel tessuto urbano meno denso del territorio comunale) alternativo (nel medio breve periodo) al futuro peduncolo della Pedemontana;
- la strutturazione di un sistema tangenziale ovest di supporto (nel medio lungo periodo) al futuro peduncolo della Pedemontana in caso di incidenti che riversino i flussi di attraversamento sulla rete locale;
- la distribuzione più efficiente e sicura dei flussi di spostamento interni;
- la separazione di gran parte dei flussi originati dalla zona industriale sud da quelli che impegnano l'altra rete di viabilità interna;

b. Capacità di carico critica di alcuni nodi di viabilità urbana

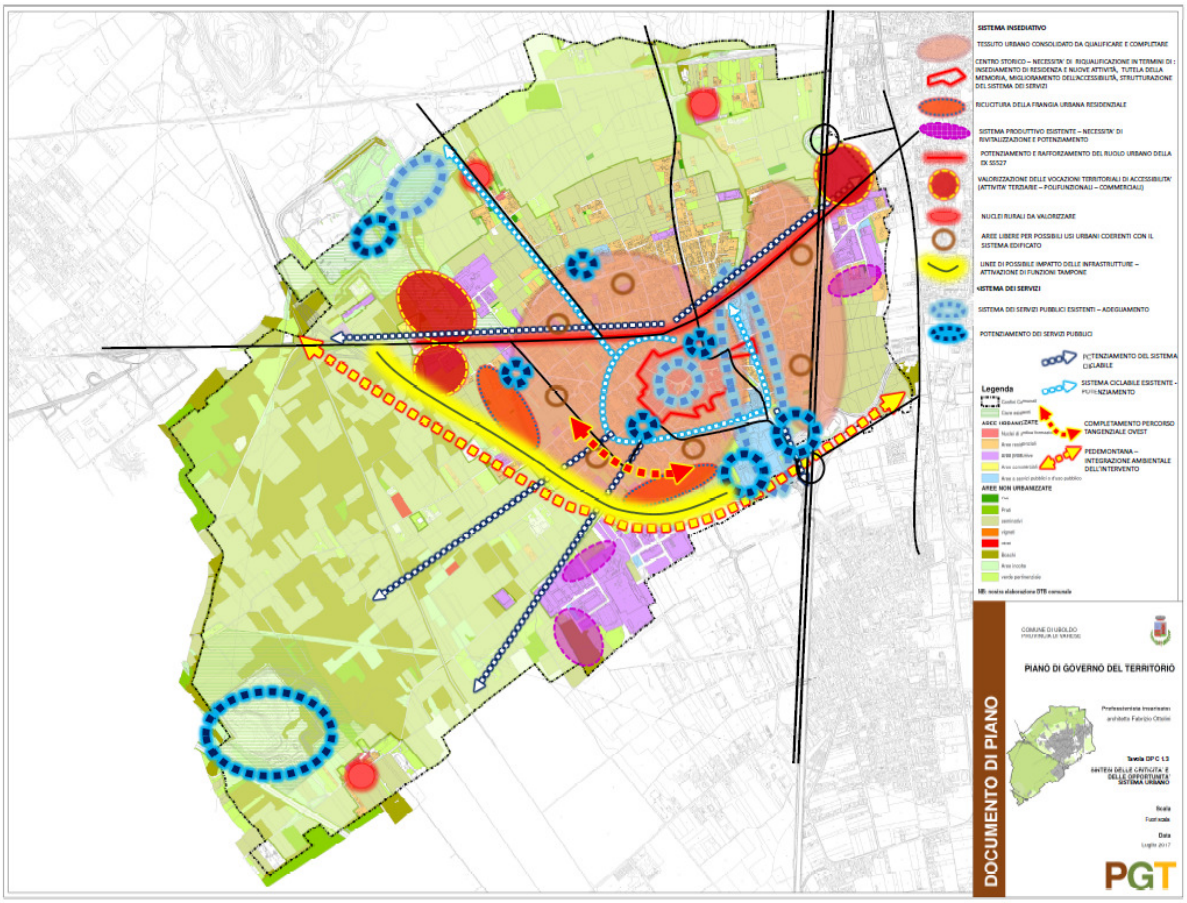
Le intersezioni poste sulla SS527, organizzati semaforicamente, comportano un decadimento della capacità di carico complessiva dell'asta. La riorganizzazione di tali nodi a rotatoria e la realizzazione di sistemi tangenziali ovest (peduncolo Pedemontana o arco tangenziale interno di via Padania) consentono di recuperare significative capacità di carico della Ss527 rispetto allo stato attuale.

c. Impatti generati o attivati dal nuovo sistema infrastrutturale.

La realizzazione del nuovo sistema tangenziale risolve in buona parte le criticità generate dai flussi di attraversamento del nucleo urbano. Essa però determina l'insorgenza di nuovi conflitti, sia con il sistema ambientale e paesistico sia con le porzioni di frangia dell'insediamento urbano.

d. Assenza di un sistema fruitivo organizzato della componente ambientale.

L'accessibilità al sistema ambientale è possibile con l'utilizzo spontaneo della viabilità rurale esistente. Tale modalità, però, deve essere maggiormente organizzata e strutturata ai fini di una vera e propria valorizzazione fruitiva del PLIS. Occorre pertanto strutturare e gerarchizzare un sistema di accesso (e interscambio) ciclopedonale.



Tav C.1.2 - Potenzialità e criticità del sistema infrastrutturale

3.1.3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza di un nucleo centrale e da diversi episodi insediativi sparsi (con diverso grado di compattezza) dislocati verso le direttrici dei nuclei rurali secondari (Cascina Malpaga, Cascina Girola, ecc...).

Il tessuto urbano consolidato di carattere residenziale o polifunzionale (SS527) manifesta, in più di un caso esigenze, di riqualificazione e di maggior strutturazione.

Alcuni episodi di qualità urbana (centro storico, sistema dei servizi, ecc..) consentono comunque di individuare diverse porzioni urbane in cui si manifestano sufficienti caratteri identitari.

Si rilevano comunque specifici elementi di debolezza e di forza del sistema, di seguito analizzati.

3.1.3.1 OPPORTUNITÀ

a. Elementi della Rigenerazione urbana e territoriale

Sono presenti numerose occasioni per implementare politiche di rigenerazione urbana:

- i nuclei storici (il centro storico di Uboldo e nuclei sparsi delle cascine) in cui sono ancora presenti elementi rilevanti della memoria locale, pur se i tratti originari sono frequentemente contaminati o perduti;
- le preesistenze produttive, in parte ancora attive, utili a riconvertire brani urbani significativi per funzioni pubbliche o private e potenzialmente sinergiche alla politica di riduzione del consumo di suolo;
- le aree di cava, per le porzioni non più interessate da escavazione, utili a implementare azioni di riutilizzo urbano e/o di riqualificazione ambientale.

Tutti questi elementi, già considerati dal PGT vigente, costituiscono occasioni utili a sperimentare l'implementazione della Rigenerazione urbana e territoriale nelle azioni di governo del territorio.

b. Elementi di qualità ambientale del sistema urbano.

Il tessuto insediativo è caratterizzato da alti gradi di variabilità della qualità ambientale.

Il nucleo centrale di Uboldo, posto a sud della SS527, è defilato rispetto alle principali direttrici di traffico. Da un lato ciò determina (almeno potenzialmente) adeguati livelli della qualità della vita per i residenti, ma dall'altro lato ha determinato, nel passato, il progressivo impoverimento delle attività economiche di servizio alla popolazione (attività commerciali e paracommerciali, terziario di servizio, ecc..).

La porzione nord del sistema urbano è separata dal resto del sistema insediativo dalla presenza della SS527, impegnata dalla totalità dei flussi di attraversamento del territorio comunale. Amplifica l'effetto di isolamento la quasi totale assenza di attività di servizio alla popolazione (attività commerciali, paracommerciali, terziario di servizio, servizi pubblici di base).

Le frange urbane (soprattutto nord e ovest) assumono caratteri periferici, non connotati dal punto di vista ambientale e poco integrati (anche dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi) con il resto del territorio.

c. Elementi di forza del sistema economico locale.

Il sistema produttivo locale è caratterizzato da un'ampia gamma di vocazioni e insediamenti produttivi (di natura manifatturiera, terziaria o commerciale).

Il tessuto produttivo manifatturiero, per dimensione ed estensione, è stato l'elemento trainante del sistema economico locale, con la formazione di vari addensamenti produttivi (sulla SS527, al confine con Saronno e al confine con Origgio) ancora in attività e connotati da buona vitalità.

Il sistema lineare posto lungo la SS527 si è man mano connotato quale luogo privilegiato di insediamento delle attività terziarie, di media e piccola dimensione, sufficienti comunque a connotare l'asse viario come sistema a vocazione terziario commerciale. Gli elementi di scenario infrastrutturale possono consentire un rafforzamento di tale ruolo anche per un prossimo futuro.

La significativa presenza di territorio rurale ha consentito il mantenimento, anche, di attività della produzione agricola.

L'azione di piano deve perseguire il sostegno alle vocazioni economiche locali, consentendo il mantenimento e lo sviluppo delle attività esistenti o l'insediamento di nuove attività.

d. Nuovi ruoli per il sistema lineare della SS527.

Lungo la direttrice di sviluppo della SS 527 sono insediate attività terziario commerciali o di servizio che costituiscono i principali elementi di varietà funzionale del tessuto urbano. Il loro insediamento, però, è avvenuto in modo più o meno spontaneo, determinando limiti di efficienza e sicurezza del tessuto urbano circostante, indotti anche dal ruolo sovralocale dell'asta viaria.

La realizzazione di un sistema tangenziale ovest (peduncolo esterno della Pedemontana e arco interno lungo la direttrice di via Padania) consentono l'espulsione di importanti quote di traffico (sia dal tracciato della SS527 sia dalla rete interna) e la possibilità di ipotizzare azioni di riqualificazione e valorizzazione urbana, utili a implementare, anche, una maggiore varietà delle funzioni insediabili.

e. Potenzialità pregresse della pianificazione urbanistica

Il PGT vigente (2014) ha definito un assetto urbano e territoriale connotato da elementi di razionalità ed equilibrio degli insediamenti e del sistema ambientale che appare possibile recepire e riconfermare nelle sue linee generali (compattezza della forma urbana, contrasto alla dispersione, riassetto infrastrutturale, valorizzazione paesistico ambientale).

Rispetto all'assetto urbano, il PGT vigente (2014) ha recepito, riconfermandole, le previsioni insediative individuate dal primo PGT (2007), affiancando ad esse nuove previsioni.

A prescindere dal loro grado di attuazione, peraltro condizionato dal breve periodo di vigenza delle previsioni di più recente introduzione, esse interpretano in modo coerente l'obiettivo dichiarato, dai precedenti strumenti di pianificazione locale, di corretto ed efficiente assetto urbano.

Ciò consente, in una logica di riduzione del Consumo di suolo a cui sono chiamati gli strumenti di pianificazione locale (LR 31/14), di valutare le alternative disponibili di riduzione del Consumo di Suolo sulla base di uguali condizioni di coerenza interna, senza necessità, al momento, di ricercare nuove e diverse ipotesi di assetto urbano complessivo.

3.1.3.2 CRITICITÀ

a. Consumo di suolo e dinamiche evolutive recenti.

Il PGT vigente ha assunto, al suo interno, le previsioni insediative residenziali definite dai precedenti strumenti urbanistici, affiancando ad esse nuove previsioni.

Questa impostazione, anche a fronte della congiuntura economica in atto, era finalizzata ad ampliare e a differenziare l'offerta di piano, al fine di intercettare ogni possibile ipotesi di attuazione attivabile dal mercato locale.

La procedura introdotta dal comma 6 art. 5 della LR 31/14 ha permesso di verificare che l'effettivo interesse degli attori territoriali o l'effettiva attuabilità degli interventi programmati non è proporzionata, in archi temporali di breve medio periodo, alla disponibilità di aree trasformabili previste dal PGT.

Se tale condizione può, in qualche misura, essere fisiologicamente connessa alle previsioni di più recente introduzione (nuove previsioni del PGT del 2014) non altrettanto può dirsi per le previsioni di più vecchia

introduzione da parte della pianificazione urbanistica comunale (PGT 2007), che evidentemente scontano problemi di carattere strutturale rispetto alla loro attuazione.

Tali considerazioni, assieme a quelle connesse alla qualità, agricola e naturale, dei suoli trasformabili, costituiscono la base delle valutazioni da condurre per attivare la politica di riduzione del Consumo di suolo richiesta dalla stessa LR 31/14.

b. Elementi di fragilità del sistema produttivo locale.

Il sistema produttivo, pur se connotato da ampi gradi di varietà (manifatturiera, terziaria, commerciale) risente del periodo di difficoltà indotto dalla crisi congiunturale in atto.

L'azione di piano può perseguire politiche di sostegno al sistema economico locale perseguendo:

- la possibilità di ampliamento e adeguamento delle attività produttive insediate;
- migliorando, nel complesso, gli elementi di efficienza e organizzazione del tessuto urbano utili allo sviluppo delle attività economiche, quali il rafforzamento del sistema dei servizi e il rafforzamento del sistema della mobilità rispetto alle domande espresse dalle attività insediate o da quelle insediabili in futuro.

c. Criticità del sistema dei servizi – porzioni territoriali non servite o fabbisogni pregressi.

Uno dei punti di forza di Uboldo è costituito dalla presenza di una dorsale principale dei servizi urbani (direttrice nord-sud) sulla quale sono attestate le principali strutture di servizio del comune.

Le porzioni di più recente edificazione (nord e ovest), tuttavia, sono connotate da una bassa dotazione di servizi di base, come ad esempio le aree di verde pubblico attrezzato.

Nelle porzioni più centrali, invece, è sensibile la domanda di sosta ancora non soddisfatta dalle dotazioni di parcheggi esistenti.

d. Relazioni delle frange urbane con il sistema infrastrutturale (Pedemontana);

Il settore ovest del tessuto urbano sarà interessato, nel breve medio periodo, dagli impatti generati dalla realizzazione del nuovo peduncolo della Pedemontana, relativi a:

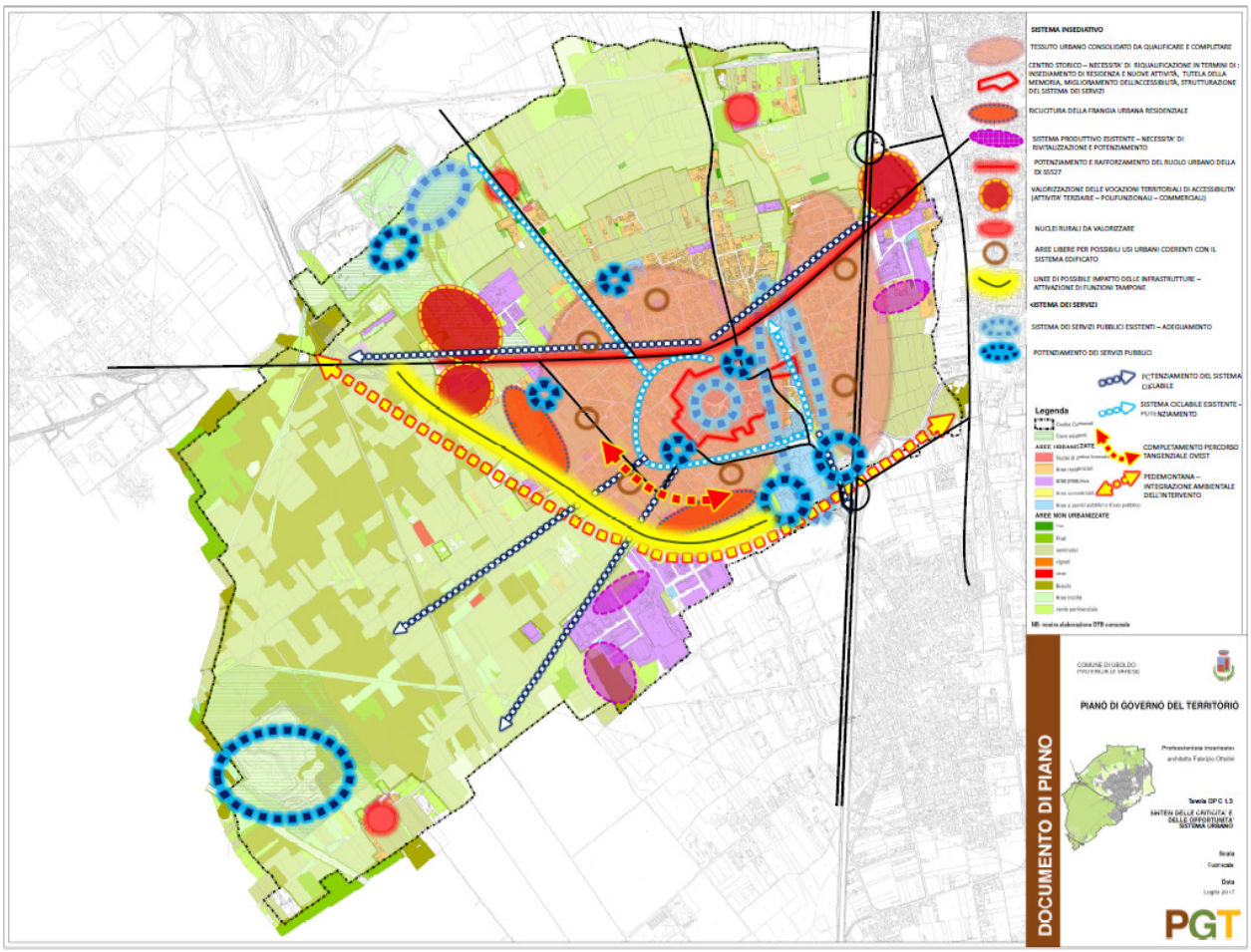
- impatti acustici generati dalla nuova viabilità;
- impatti paesistici e di relazione con il sistema ambientale occidentale.

Il piano, pertanto, deve governare e mitigare tali impatti. Ciò non solo in merito alla mitigazione visiva della nuova strada (in quota già ricompresa nel progetto stradale, anche in virtù della realizzazione prevalentemente in trincea), ma anche delle nuove visuali che saranno rese disponibili dalla nuova strada, rivolte verso le porzioni di edificato sinora occluse e non visibili che diventeranno, dopo la realizzazione del peduncolo, una delle porzioni maggiormente visibili del sistema insediativo, ove si sono localizzate in modo spontaneo anche attività o usi impropri del territorio che alterano la corretta percezione del sistema paesistico/ambientale.

e. Sistema della mobilità dolce non ancora completo.

Il sistema della mobilità dolce non ha ancora assunto un carattere sistemico continuo.

Esso pertanto deve essere integrato e completato anche a fronte delle opportunità che si materializzeranno a seguito della realizzazione del nuovo sistema di viabilità sovralocale, al fine di consentire una reale fruizione completa e sicura del sistema urbano locale.



Tav. C.1.3 - Potenzialità e criticità del sistema insediativo

4 LE ALTERNATIVE DI PIANO

4. 1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

Il PGT vigente e la sua Valutazione Ambientale Strategia avevano già indagato, nel periodo 2012/2014, le alternative di piano disponibili, definite come:

- di *riconferma del primo PGT* (del 2007), giudicata, però, non efficace rispetto agli obiettivi da perseguire, in quanto:
  - non risolveva le criticità di attuazione emerse nel periodo di vigenza del PGT del precedente PGT (2007);
  - non affrontava in modo efficace i temi del potenziamento del sistema infrastrutturale locale;
  - densificava in modo eccessivo i vuoti urbani del Tessuto urbano consolidato, anche per effetto degli indici e dei pesi insediativi in esso previsti;
  - non consentiva di reperire le risorse per il potenziamento del sistema dei servizi urbani;
  - non risolveva l'organizzazione della frangia urbana sud e ovest del sistema urbano, in termini di coerenza infrastrutturale e di potenziamento del sistema dei servizi;
  - non rispondeva alle domande di potenziamento e sviluppo del sistema produttivo locale;
  - non valorizzava le potenzialità della SS527 in termini di volano economico e di nuova struttura di urbana perseguibile a fronte della realizzazione del peduncolo della Pedemontana, non risolvendone al contempo le criticità.
- di *inversione della pianificazione vigente (PGT 2007*), cioè di azzeramento delle previsioni di trasformazione della porzione nord, concentrando nella zona sud le nuove previsioni di trasformazione. Tale ipotesi era stata giudicata insufficiente a risolvere i temi di riorganizzazione urbana prefissati e gli obiettivi di equilibrato assetto urbano;
- di *"ripianificazione integrata dei sistemi urbano, infrastrutturale e dei servizi"***,** tesa a definire un disegno coerente del sistema territoriale complessivo nonchè a valorizzare le potenzialità locali (economiche, produttive, sociali e vocazionali) ma connessa, anche, al reperimento delle risorse economiche necessarie per l'attuazione delle azioni di piano relative al sistema della viabilità interna (utile ad espellere quote di flussi di attraversamento, completamento della ciclopedonalità, messa in sicurezza della SS527, ecc...), al sistema dei servizi (comprensivo dell'housing sociale) e del sistema paesistico/ambientale (PLIS, riqualificazione ambiti di cava, ecc...).

La revisione del PGT parte dal presupposto che la struttura e gli obiettivi del PGT vigente siano, in linea generale, da riconfermare, mantenendo gradi di coerenza significativi con gli ulteriori obiettivi definiti dall'Amministrazione Comunale per la revisione del PGT (delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 3 febbraio 2017).

Allo stesso modo, in questo processo **si assume che il PGT vigente ha dimostrato**, pur in un lasso di tempo ristretto, **buoni gradi di efficacia rispetto all'attuazione degli obiettivi prefissati e degli interventi in esso previsti**.

La revisione del PGT, pertanto, si occupa solo di ridefinire quegli elementi di dettaglio del PGT vigente ai quali è riconosciuto un valore strategico per l'innalzamento dei gradi di efficacia del Piano e di sua coerenza rispetto ai nuovi obiettivi individuati, tra i quali quelli del contenimento del consumo di suolo,

dell'innalzamento dei gradi di attrattività per le attività economiche, della riqualificazione e rigenerazione del sistema insediativo (con particolare riferimento al Centro storico), di potenziamento del sistema dei servizi (area Mercantile), il tutto in un'ottica di coerenza rispetto alle risorse e alle priorità di intervento disponibili.

4.2 ALTERNATIVE DI PIANO E RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE

Come emerso dal quadro conoscitivo, le previsioni insediative del PGT vigente hanno avuto un significativo grado di attuazione (considerando anche le procedure in corso di approvazione), pur alla luce del suo limitato periodo di vigenza.

L'attuazione delle previsioni ha riguardato principalmente le previsioni insediative individuate dal Piano delle regole, sia residenziali sia produttive.

Per quanto riguarda le previsioni del DdP (Ambiti di trasformazione) è in corso di definizione, invece, l'attuazione di alcune importanti previsioni del DdP, tra cui si segnala l'ambito residenziale TR2 (Piano Attuativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 17 giugno 2017) e l'Ambito di trasformazione polifunzionale/commerciale TC1 (ambito dismesso dell'ex-Lazzaroni, con Piano attuativo adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 132 del 24 novembre 2016).

Rispetto al processo di revisione del PGT, assume un'importanza fondamentale la nuova politica di riduzione del Consumo di suolo introdotta dalla LR 31/14, che rende centrale il tema della riduzione delle previsioni di trasformazione delle aree agricole o naturali.

Sul tema occorre distinguere, all'interno delle previsioni di trasformazione di aree libere del PGT vigente:

- gli ambiti di trasformazione assunti dalla pianificazione previgente (PGT 2007). Ad eccezione dell'Ambito TR 2, gli altri ambiti, ormai vigenti dal 2007, non solo non hanno trovato attuazione, ma non sono stati oggetto neanche delle presentazioni di istanza di cui al comma 6 art. 5 della LR 31/14. Essi sembrano scontare, quindi, inerzie alla trasformabilità non solo riferibili al periodo congiunturale ma, probabilmente, anche ad elementi di carattere strutturale (tra cui, probabilmente, la frammentazione delle proprietà). Essi, peraltro, si differenziano dalle altre previsioni di trasformazione introdotte dal PGT 2014 anche per il loro carattere decisamente espansivo, coinvolgendo aree agricole del sistema rurale "aperto".
- gli ambiti di trasformazione di più recente introduzione, che pur non interessati da ipotesi di trasformazione o da istanze ai sensi del comma 6 art. 5 LR 31/14, hanno, comunque, un carattere più coerente rispetto alle logiche di completamento e cucitura delle frange urbane o di soddisfacimento di specifiche esigenze produttive locali, non ancora maturate in termini di effettiva attuazione degli interventi.

La riduzione delle previsioni di trasformazione, coerente con la politica di riduzione del Consumo di suolo genera, immancabilmente, la necessità di razionalizzare le previsioni di riorganizzazione infrastrutturale e/o del sistema dei servizi coerente con la minore disponibilità (teorica) di risorse attivabili dagli interventi privati, nonchè con la riduzione delle domande insorgenti.

Appare infatti evidente, a titolo di esempio, che le previsioni di anulare viaria nord debbano essere ridimensionate, in quanto:

- gli interventi di trasformazione ad essa connessi denunciano gradi di inerzia all'attuazione decisamente elevati, rendendone impossibile il reperimento delle risorse;

- all'interno di un quadro di priorità di intervento assume un ruolo centrale il completamento della connessione, tra la SS 527 e lo svincolo autostradale di Origgio/Uboldo (e più oltre verso Caronno Pertusella e la SS Varesina), che lungo la direttrice nord/sud di attraversamento del territorio comunale (per la gran parte esistente lungo la direttrice di via Padania) costituisce la prima esigenza di intervento per sgravare la SS 527 dai flussi di attraversamento del territorio comunale.

Ulteriori linee di azione, infine, non riguardano tanto l'assetto territoriale definito dal DdP, quanto le previsioni e le regolamentazioni del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, utili a incentivare gli interventi di riqualificazione del Centro Storico e delle altre parti edificate, ivi comprese quelle che possono ospitare nuovi nuclei di servizio (area ex Mercantile).

Queste ipotesi di azione consentono di ottimizzare l'uso del suolo già urbanizzato (o già urbanizzabile), limitando le nuove previsioni insediative alla ricucitura della frangia urbana e implementando nuove regole di recupero e riqualificazione (rigenerazione) del tessuto urbano consolidato. Azioni, queste, già contenute, in linea generale, nel PGT vigente.

Completa il quadro delle azioni disponibili, la possibilità di implementare i meccanismi di perequazione/compensazione previsti dal PGT vigente, utili a rimuovere o ad attenuare le difficoltà registrate nel reperimento di volumi perequativi/compensativi per l'attuazione delle previsioni di piano (afferenti, in parte, anche alla limitata individuazione di aree private di decollo dei volumi).

5. IL PROGETTO DI PIANO

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione comunale, cui si riferiscono gli strumenti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La definizione di un piano strategico (DdP) con un orizzonte temporale di breve medio termine, come si configura il DdP nell'accezione della LR 12/2005, non è sufficiente, però, per definire un quadro strutturale del territorio che, per sua natura, richiede tempi di attuazione e di linee d'intervento di più ampio respiro temporale, necessario per poter consolidare, nel tempo, le potenzialità, le strategie, i progetti territoriali, nonchè le sinergie su di essi attivabili nel contesto territoriale.

Il Documento di Piano di Uboldo, pertanto, è un atto di più ampio respiro e definisce, sulla scorta degli obiettivi strategici definiti dall'Amministrazione Comunale, uno schema di assetto territoriale di medio e lungo termine.

Sono elementi centrali di questo schema:

- la riqualificazione dell'assetto urbano e il potenziamento sistema dei servizi, ove sono centrali le politiche di rigenerazione urbana e la riduzione del Consumo di suolo;
- la valorizzazione e la tutela del sistema paesistico e ambientale;
- la razionalizzazione della rete infrastrutturale, in un quadro di priorità effettivamente attuabili;

L'individuazione degli elementi di tale schema avviene, all'interno della variante di PGT, assumendo come valida, pur se modificata e integrata in aspetti di dettaglio, la struttura territoriale già delineata dal PGT vigente, che si considera per la gran parte ancora attuale, efficace e condivisibile.

Di seguito si descrivono gli elementi essenziali di questo assetto territoriale di progetto, come definito dal DdP e dagli altri strumenti del PGT.

Per quanto riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi vigente la variante ne riconferma, di fatto, i contenuti di fondo. Essi saranno integrati, nella fase di perfezionamento della variante, con gli elementi descritti nel presente documento (revisione delle azioni nel Centro Storico, individuazione delle aree di rigenerazione, integrazione del sistema dei servizi con le azioni relative al consolidamento della penetrazione urbana del Fontanile di san Giacomo, con l'individuazione dell'area ex mercantile quale possibile ambito di rigenerazione per l'insediamento di servizi comunali, con l'esplicitazione dei contenuti di progetto relativi all'Urban Park in Mini Cava).

Si segnala che il Piano delle regole prevedrà il cambio di destinazione (da agricola a residenziale di completamento) di una piccola area di margine (circa 800 mq di S.T.), comunque già considerata nella carta del consumo di suolo qui allegata.

Infine, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi potranno essere oggetto di revisione di dettaglio dell'assetto normativo. Modifiche tali da non comportare alcun riflesso nel processo di VAS.

5.2 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

5.2.1 ELEMENTI GENERALI DELLA VARIANTE

Per il sistema insediativo, la variante riconferma gli obiettivi di riqualificazione del tessuto edificato, con particolare riferimento ai nuclei storici e agli altri nuclei di rigenerazione urbana, il consolidamento del sistema dei servizi, il sostegno e l'incentivazione alle attività economiche (manifatturiere, terziarie e commerciali), il consolidamento e la qualificazione delle frange urbane, contenendo le tendenze a sviluppi espansivi che erodono il sistema agricolo e naturale innescando o che innescano dinamiche di carattere conurbativo.

All'interno di questo quadro di azioni diviene centrale, anche per effetto delle indicazioni introdotte dalla LR 31/14, la politica di riduzione del consumo di suolo, già recepita dalle linee di indirizzo definite dall'Amministrazione Comunale (delibera di CC n. 9 del 3 febbraio 2017).

L'assetto urbano così definito risponde a più esigenze (soddisfacimento dei fabbisogni abitativi, esogeni ed endogeni, e delle domande espresse in tema di servizi, risposta alle domande di spazi produttivi e per attività economiche, valorizzazione delle nuove potenzialità di sviluppo economico determinate dal potenziamento in corso del nuovo sistema di viabilità sovralocale, ecc...).

Gli strumenti operativi (PdR e PDS), conformativi dell'uso dei suoli per il tramite degli apparati cartografici e normativi (derivati direttamente da quelli del PGT vigente, modificati e integrati rispetto ai nuovi obiettivi delineati e all'esigenza di migliorarne gli aspetti applicativi) regolano, a tal fine, le possibilità di intervento nel tessuto urbano consolidato, comunque caratterizzato dalla limitata disponibilità di aree libere.

Uno degli aspetti centrali della variante riguarda la ridefinizione degli **ambiti di trasformazione residenziali**. Tale ridefinizione prende le mosse da una verifica sui gradi di attuazione e sulle attese di trasformazione sottese alle previsioni vigenti, nonchè alla loro coerenza rispetto ai fabbisogni insorgenti e al grado di conflitto con il sistema rurale e ambientale.

Sul tema si ricorda, che nel PGT vigente gli ambiti di trasformazione residenziali derivano:

- dalla riconferma degli ambiti di trasformazione già individuati dal PGT del 2007 (pur se revisionati nei contenuti) nel quadrante nord del sistema edificato (TR1, TR2, TR3 e TR4), su aree agricole del sistema rurale aperto;
- dall'individuazione, nei settori ovest e sud del sistema edificato (TR5, TR6 e TR7), di ambiti utili a rispondere ai fabbisogni insediativi e a concorrere, contemporaneamente, alla strutturazione del sistema dei servizi e delle infrastrutture locali (servizi a verde di quartiere, servizi socio sanitari e sportivi, housing sociale, completamento del sistema viario locale, ecc...). Tali ambiti, pur interessanti aree agricole, sono caratterizzati da una maggiore integrazione con i "vuoti" di frangia urbana presenti, perseguendo un disegno di ricucitura e riconfigurazione delle frange periurbane.

Al fine di ridurre il consumo di suolo in corso, secondo le indicazioni della LR 31/14 e delle linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale (Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 3 febbraio 2017) è stata utilizzata una griglia di giudizio multipla che considera:

- i gradi di inerzia all'attuazione degli interventi registrati nel periodo di vigenza delle previsioni;
- i caratteri rurali o ambientali delle aree interessate dalle previsioni di trasformazione;
- i contenuti di interesse pubblico sottesi all'attuazione degli ambiti.

Il processo di valutazione ha evidenziato:

- che, ad eccezione dell'Ambito TR2, le ipotesi di trasformazione presenti nell'areale nord, pur vigenti ormai dal 2007, non sono mai state interessate da istanze di trasformazione, pur se sollecitate, in epoca recente, dal comma 6 art. 5 della L.r. 31/14. Esse, peraltro, interessano, prevalentemente, aree agricole di un sistema rurale aperto e ancora compatto e, ad eccezione dell'ambito TR3, concorrono unicamente alla strutturazione del sistema delle infrastrutture locali che, pur se di interesse generale, non è al momento considerabile quale priorità di intervento essenziale;
- gli ambiti di trasformazione dei settori ovest e sud (TR5, TR6 e TR7), pur se non interessate da alcuna istanza di pianificazione attuativa, sono vigenti solo dal 2014, insistono su aree agricole di frangia urbana incuneate all'interno dell'edificato esistente e ne prevedono la cucitura e partecipano, in modo sensibile alla strutturazione del sistema dei servizi e delle infrastrutture locali.

Sulla base di tali valutazioni, che considerano contemporaneamente:

- i caratteri di priorità e di valore delle ipotesi di pubblico interesse sottese agli AT;
- i gradi di inerzia registrati all'attuazione degli interventi, assunti come maggiori per le aree di più lunga vigenza;
- i caratteri ambientali e/o rurali delle aree interessate dalle trasformazioni;

si è ritenuto coerente ridurre il Consumo di suolo in corso nel settore nord, ove sono riconfermati dalla variante solo l'ambito TR2 (il cui Piano Attuativo è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 17 giugno 2017) e il limitrofo ambito TR3, necessario a completare il quadro infrastrutturale definito dall'Ambito TR2 e a perseguire il possibile ampliamento della struttura scolastica confinante.

Nel settore ovest e nel settore sud, invece, la variante riconosce come ancora attuali e coerenti gli obiettivi degli ambiti di trasformazione TR5 e TR6, pur con opportune modifiche e integrazioni di assetto urbanistico relative a quest'ultimo, ove sono individuate, quali uniche priorità di intervento, il prolungamento viario di via XXV aprile verso lo svincolo di Origgio Uboldo e l'ampliamento del centro sportivo comunale.

Nel settore sud/est, infine, l'ambito TR7, a cui il PGT assegnava il compito di realizzare una RSA per anziani (in parte su area già di proprietà comunale), è stato riconsiderato alla luce delle previsioni di intervento pubblico oggi non più perseguibili, per effetto delle mutate condizioni operative dello specifico settore socio assistenziale (oggi volto all'ottimizzazione delle strutture esistenti o alla riconversione di edifici esistenti) e alle richieste di riconversione ad area agricola presentate da una parte maggioritaria delle aree di proprietà privata. Sulla base di queste considerazioni, la variante ne ha ridotto l'estensione e il peso, prevedendo una residua trasformabilità solo delle aree poste a nord della diramazione viaria di via per Origgio, che assumono una veste di mero completamento della frangia urbana esistente. Per la porzione di area di proprietà comunale ricompresa nell'ambito originario, viene comunque riconfermata la previsione di servizi pubblici a supporto del campo sportivo e del Cimitero limitrofi.

Per gli ambiti di trasformazione residenziali, o loro porzioni, riconfermati, la variante ripropone i meccanismi perequativi già previsti e necessari a completare il sistema dei servizi pubblici e il sistema infrastrutturale.

Le previsioni del PGT vigente relative agli **ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane** (produttive o terziario commerciali) sono sostanzialmente riconfermate, con integrazioni e modifiche, dalla variante.

In particolare, gli **ambiti di trasformazione di natura manifatturiera** (TP1 e TP2), volti principalmente al rafforzamento delle attività già insediate, sono riconfermati dalla variante, coerentemente con le linee di

indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale (Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 3 febbraio 2017). Nel dettaglio, occorre anche precisare che per l'ambito TP2 è stato rinnovato l'interesse, da parte della limitrofa attività produttiva, all'attuazione dell'intervento. L'ambito TP1, invece, è attualmente interessato da una procedura fallimentare che ne sconsiglia qualunque modifica che ne incida sull'assetto patrimoniale.

Gli altri **ambiti di trasformazione, di natura terziario commerciale o polifunzionale**, sono attestati sulla SS527, alla quale la variante riconosce e riconferma il ruolo strategico riconosciuto dal PGT vigente per l'insediamento di nuove attività economiche di rango elevato.

Essa peraltro è parte del sistema infrastrutturale del Comune, caratterizzato da un'alta accessibilità viaria (2 svincoli autostradali) e in fase di ulteriore potenziamento per effetto della prossima realizzazione del peduncolo della Pedemontana lungo la direttrice Origgio/Gerenzano. Ciò amplierà i gradi di interconnessione con la viabilità primaria e autostradale (SS 527, SS 233, A9, ecc...), determinando progressivi fenomeni di espulsione, lungo direttrici periferiche, del traffico di attraversamento che oggi interessa la direttrice storica della SS527.

La variante consolida queste previsioni individuando, tra le azioni prioritarie, il completamento del tracciato di collegamento interno, tra SS527 e svincolo di Uboldo/Origgio, lungo la direttrice tangenziale interna di via XXV aprile. Il completamento di questo tracciato consente di anticipare, temporalmente, la deviazione dei flussi in attraversamento che interessano la SS 527, dirottandone una quota consistente lungo la nuova direttrice tangenziale.

Lungo la SS527, pertanto, la variante riconferma le previsioni del PGT vigente, di recupero e rigenerazione delle importanti aree dismesse o degradate presenti (area Cava Fusi e aree limitrofe, ex area Lazzaroni), anche per l'insediamento di GSV.

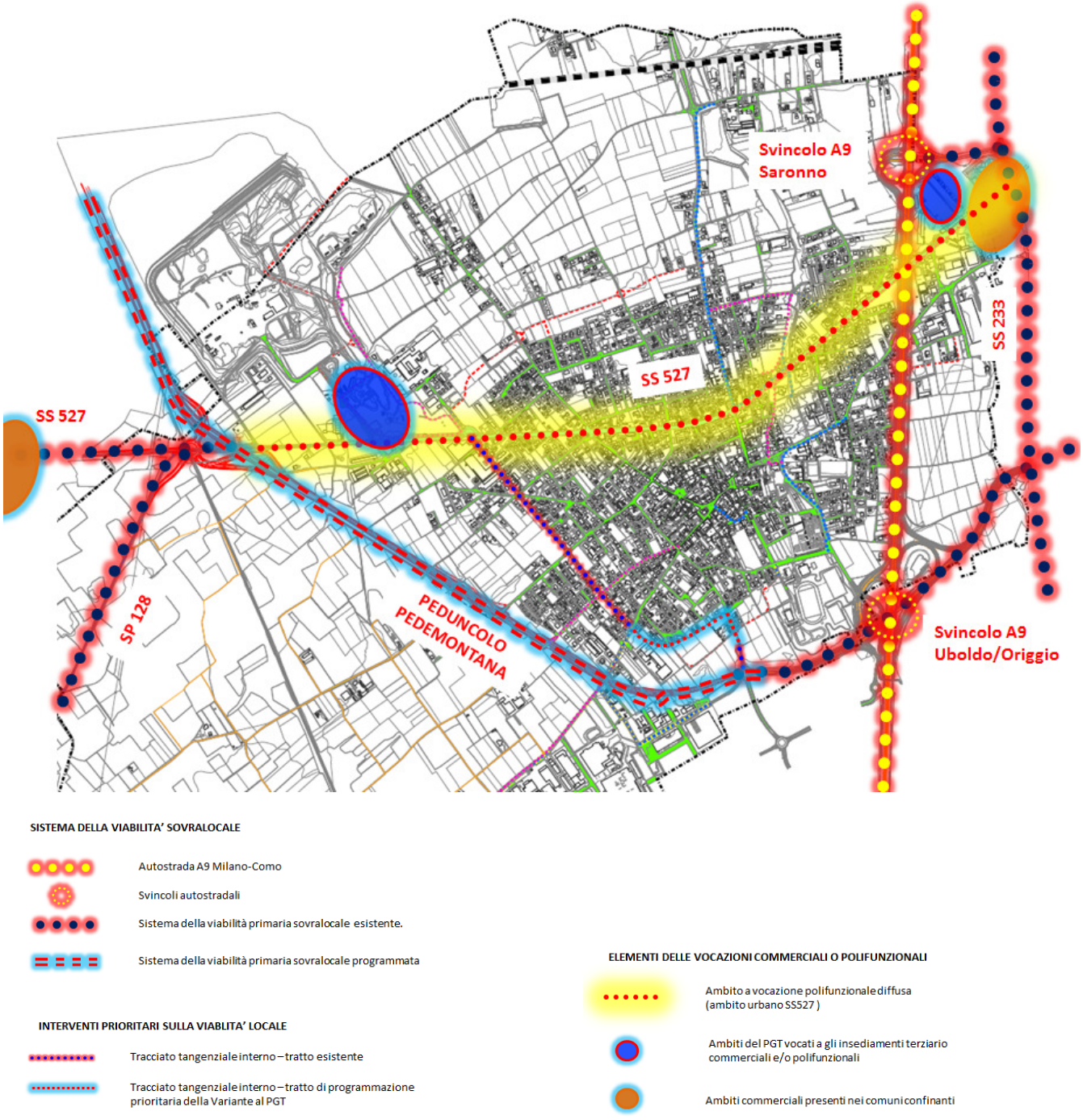
Lo studio delle componenti di traffico allegate allo studio della componente commerciale del PGT 2014 conferma, peraltro, che esistono residue capacità di carico della rete stradale che si evolveranno positivamente a fronte della realizzazione dei tracciati tangenziali in direzione nord/sud.

La recente adozione del piano attuativo dell'area ex Lazzaroni (delibera di Giunta Comunale n° 132 del 24 novembre 2016), consente di rimodulare e integrare le originarie previsioni del PGT.

Il piano attuativo adottato, infatti, a fronte di una leggera diminuzione della SLP ammessa, prevede una sostanziale riduzione della superficie di vendita ammessa dal PGT per le GSV (da 16.000 mq a 9.900 mq).

Questa previsione permette di recuperare possibilità attuative anche per l'ambito di riqualificazione (rigenerazione) del comparto TP3 della Cava Fusi che riveste, innegabilmente, un carattere strategico per l'assetto territoriale complessivo di Uboldo (in termini di potenzialità ed esigenze di rigenerazione, di accessibilità e di ruolo dell'area).

Qui, pertanto, la variante riformula la natura delle funzioni insediabili riconoscendo all'area un ruolo e una vocazione terziario commerciale, ammettendo la possibilità di insediamento di attività commerciali sino al limite di 6.000 mq di superficie di vendita (pari, circa, al saldo delle minori superfici di vendita previste per il comparto ex-Lazzaroni). Per l'ambito TP3, comunque, è riconfermato il ruolo attivo nella costruzione della connessione ambientale tra le porzioni del PLIS poste a nord e a sud della SS 527, nonchè nel completamento del sistema viario necessario per deviare i flussi dei mezzi pesanti che oggi percorrono via Risorgimento e che attraversano il nucleo della Cascina Malpaga per dirigersi verso l'attività produttiva presente, in Gerenzano, sul confine comunale.



Individuazione delle vocazioni commerciali individuate dalla variante in rapporto al sistema di attraversamento est ovest della SS527.

Nella variante non vi sono altre modifiche rispetto agli ambiti di trasformazione di natura terziario/commerciale e polifunzionale

All'interno del sistema insediativo esistente, la Variante al PGT persegue gli stessi obiettivi delineati dal PGT vigente, di valorizzazione e qualificazione delle potenzialità interne.

Ciò avviene attraverso:

- la riconferma del ruolo strategico della valorizzazione dei nuclei storici, anche con attribuzione di specifici ruoli legati alla fruizione della componente ambientale (nuclei esterni delle ex cascine Malpaga, Girola, ecc..., quali potenziali punti di accesso e approdo al PLIS). Nello specifico, la Variante di Piano indaga e norma nuove modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, tese ad una maggiore flessibilità d'uso e di intervento;
- la riconferma del ruolo e delle opportunità connesse all'uso delle residue aree libere interne al tessuto edificato, revisionandone i meccanismi attuativi e operativi (norme) solo laddove si siano manifestati elementi di inerzia all'attuazione o di incoerenza rispetto agli obiettivi di progetto perseguiti dal PGT;
- la riconferma del ruolo strategico e strutturale del sistema produttivo manifatturiero esistente e delle previsioni di consolidamento dei poli produttivi esistenti (ad ovest e a sud);
- la riconferma del ruolo essenziale del sistema dei servizi, principalmente attestati lungo la direttrice nord/sud che dalla Madonna del Lazzaretto porta al Centro sportivo comunale, e dei necessari elementi di consolidamento (ampliamento centro sportivo comunale, consolidamento dell'asta principale dei servizi e delle le residue aree libere ad essa connesse, diffusione di alcuni servizi di base nelle aree periferiche, individuazione di nuovi parcheggi nelle aree centrali, completamento delle connessioni ciclopedonali) da rimodulare e integrare rispetto ai nuovi indirizzi dettati dall'Amministrazione Comunale. Gli elementi principali di rimodulazione e integrazione sono:
  - la rimozione della previsione di una Residenza Protetta per Anziani nell'Ambito TR7;
  - l'individuazione di un nuovo polo di servi comunali (protezione civile, pronto soccorso, servizi socio assistenziali in genere) insediabile nell'area ex Mercantile, di cerniera tra l'asta principale dei servizi e il Centro Storico;
  - il consolidamento della penetrazione ambientale, nel sistema urbano, del fontanile San Giacomo (a cui applicare un meccanismo perequativo/compensativo per la sua acquisizione pubblica e la successiva riqualificazione ambientale e fruitiva);
  - l'implementazione delle possibilità fruitive delle aree di proprietà comunale presenti nell'ambito della Mini Cava, con ipotesi di intervento di rilievo sovralocale (parchi tematici), di supporto anche alla fruizione ambientale del PLIS.

La regolamentazione del PdR, per le aree di completamento interne al sistema edificato è, di massima riconfermata, con possibile modifiche di dettaglio legate a specifici aspetti normativi o della pianificazione, necessarie a rimuovere le inerzie o le incoerenze di attuazione registrate e le difficoltà di gestione del piano emerse nel primo periodo di vigenza del PGT.

Tra le altre, nelle aree interne al TUC sono comunque riconfermati, dalla variante, anche le possibilità insediative già previste dal PGT vigente per le attività commerciali e precisamente:

- nelle aree residenziali esistenti MSV entro il limite dimensionale di 400 mq di vendita. Le strutture commerciali dovranno essere compatibili con la tipologia edilizia esistente o con quella tipicamente residenziale se di nuova realizzazione. Nel caso di nuove strutture è necessario il reperimento dei parcheggi nelle quantità fissate dal PdR e dal PdS. Il PdR potrà prevedere, per attività insediate o insediabili in edifici esistenti o nel nucleo storico, eventuali modalità alternative di reperimento o monetizzazione dei parcheggi;

- nelle aree produttive esistenti MSV entro il limite dimensionale di 600 mq di vendita. Sarà sempre necessario il reperimento dei parcheggi nelle quantità fissate dal PdR e dal PdS.

Di interesse strategico è la pianificazione di dettaglio del Centro Storico, proposta dal PGT vigente con elevati gradi di flessibilità rispetto al PGT 2007, ma ulteriormente da implementare al fine di perseguire ulteriori gradi di flessibilità e incentivazione.

Qui il Piano delle Regole vigente individua gli specifici caratteri originari da salvaguardare e gli ambiti oggetto di specifica riorganizzazione urbanistica (tramite PA o PdC convenzionato) volta a favorire processi di recupero urbano ed edilizio. Esso ne riconosce la vocazione prevalentemente residenziale, con possibilità di insediamento anche di attività compatibili volte a rivitalizzarne il tessuto sociale e ed economico (possibilità di insediamento per la piccola o medio piccola distribuzione commerciale, per le attività paracommerciali e ricettive, di somministrazione alimenti e bevande, per i servizi pubblici in genere, per le strutture culturali e associative, ecc..).

Tale struttura progettuale e di approccio è riconfermata dalla variante, che ne riformula la regolamentazione di intervento verso forme di ulteriore flessibilità e di massima operatività.

Nei nuclei sparsi afferenti alle cascine storiche (Girola, Malpaga, Soccorso, Regusella), oltre alla riconferma dei pesi insediativi si riconferma la necessità di valorizzare le relazioni presenti con il sistema ambientale, incentivandone le possibili vocazioni fruitive o ricettive (***albergo diffuso***, attività di ristoro e somministrazione alimenti e bevande, servizi turistici e servizi pubblici in genere, attività didattico museali, ecc..), anche connesse alla presenza del PLIS e all'attivazione di forme di marketing territoriale.

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

Il DdP individua gli ambiti di trasformazione ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05, a diversa destinazione funzionale.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dalla variante derivano da quelli già previsti dal PGT vigente e non sono stati individuati nuovi Ambiti di Trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo rispetto a quello già pianificato dal PGT vigente.

La variante, anzi, riduce sensibilmente il Consumo di suolo precedentemente programmato. Di tale questione è data evidenza nell'apposito capitolo di misurazione e descrizione del Consumo di suolo programmato.

Gli Ambiti di Trasformazione o le porzioni di essi riconfermati dalla variante riprendono le indicazioni del precedente PGT, riconfigurate e rimodulate rispetto ai nuovi obiettivi, alle esigenze emerse o ai gradi di inerzia all'attuazione evidenziatesi nel periodo di vigenza delle rispettive previsioni.

Anche al fine di consentire una continuità di lettura tra le previsioni vigenti e quelle della variante, la nomenclatura degli ambiti è lasciata inalterata rispetto a quella del PGT vigente. Ne consegue una discontinuità, irrilevante, nella numerazione progressiva degli Ambiti riconfermati o rimodulati.

Laddove gli Ambiti di Trasformazione perseguano il reperimento, al patrimonio pubblico, di aree per servizi o infrastrutture pubbliche, si applicano i meccanismi di perequazione indicati al successivo paragrafo 5.2.6. In ogni caso è sempre ammessa l'acquisizione diretta, di tali aree, da parte del Comune. Tale acquisizione comporta:

- la contestuale acquisizione al patrimonio comunale dei diritti edificatori ad esse sottesi;
- la possibilità di riassegnazione, secondo le procedure ammesse per legge e le modalità indicate dal PGT, dei diritti edificatori acquisiti al patrimonio comunale per la realizzazione degli interventi edificatori nelle "aree di atterraggio" individuate dal Piano delle Regole, con reintegrazione delle spese sostenute per l'acquisizione delle aree e/o per l'eventuale realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte del Comune.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per sub ambiti, purché la loro configurazione di progetto sia in grado di dimostrare la possibilità, per le aree dell'AT originario non interessate dall'attuazione, di futura, coerente ed effettiva attuabilità delle previsioni del DdP. Tale coerenza deve essere dimostrata, in sede di presentazione dell'istanza per l'attuazione del sub-ambito, con la redazione di un *Masterplan* esteso a tutto l'Ambito di Trasformazione. Il *Masterplan* costituirà parte integrante degli atti del Piano Attuativo del sub-ambito, pur non determinando la conformazione del regime giuridico dei suoli esterni al suo perimetro.

Nel caso in cui l'attuazione per sub-ambiti comporti il trasferimento di quote di diritti edificatori di porzioni dell'AT esterne al sub-ambito, tale trasferimento dovrà risultare dalla convenzione di attuazione ed essere registrato e trascritto nei pubblici registri.

Nei casi ammessi dalle norme del DdP, per specifici AT è possibile trasferire parte dei diritti volumetrici loro assegnati su aree di "atterraggio" del Piano delle regole. In tal caso, l'entità di tali diritti deve essere documentata mediante certificazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta nell' apposito registro comunale dei diritti edificatori e nei pubblici registri immobiliari. Con le stesse modalità sarà annotato, sui registri, il conferimento, anche successivo, dei diritti volumetrici nelle aree di "atterraggio" del PdR.

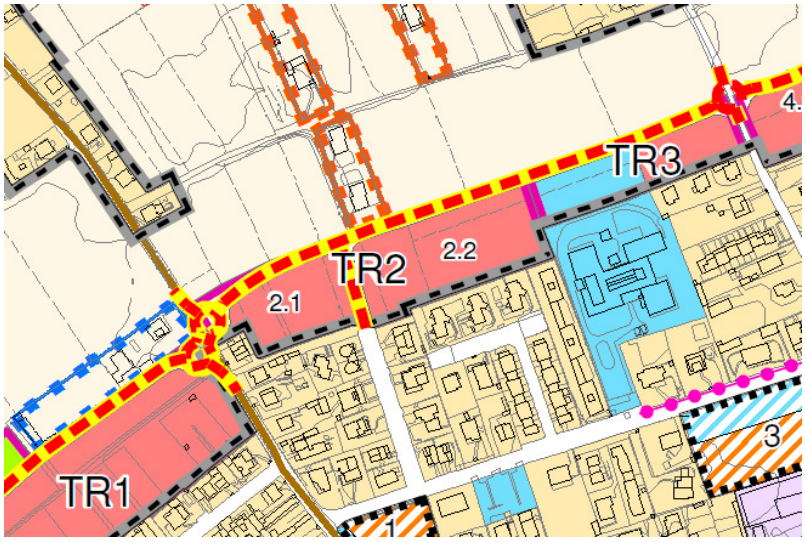
Nel seguito sono descritti i contenuti e gli obiettivi di ciascun Ambito di Trasformazione del DdP della variante.

L'attribuzione delle capacità insediative avviene con riferimento ai meccanismi di perequazione e compensazione descritti al successivo paragrafo 5.2.6.

5.2.3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

A. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2

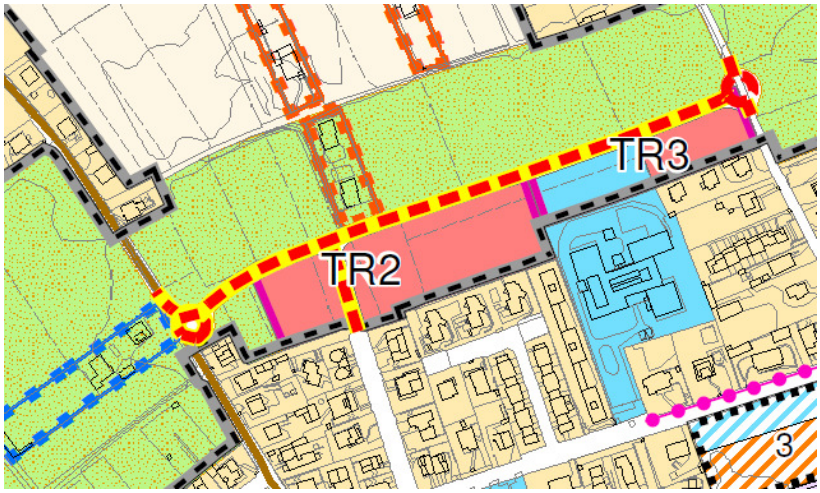
L'ambito, posto a nord del tessuto edificato, **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie complessiva di **18.200 mq** (suddivisa tra i due sub ambiti 2.1 e 2.2).



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

Con Delibera di Giunta Comunale n° 79 del 31 agosto 2017 è stato definitivamente approvato un Piano Attuativo esteso ad una superficie territoriale di **15.580,00 mq** circa, inferiore a quella originaria.

La variante di PGT recepisce i contenuti del Piano Attuativo adottato, riducendo l'estensione e il perimetro vigenti.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

L'ambito si pone in continuità con il limitrofo ambito TR3, che consente di completare lo schema viario di connessione con la viabilità comunale e di reperire le aree per l'ampliamento del limitrofo plesso scolastico.

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

Per l'ambito TR 2 le finalità specifiche della pianificazione attuativa restano immutate rispetto a quelle del PGT vigente. Esse sono:

- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Risorgimento e via I° Maggio, attrezzata con percorso ciclabile e pedonale, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, e il prolungamento di via XX settembre sino alla nuova viabilità;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante (da realizzarsi sul prolungamento di via XX settembre).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.T.s. = 0,20 mq/mq
- indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale di scopo locale* – vedasi paragrafo 5.2.6)

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR2	15 580 *mq*		15 580 *mq*	0,20	0,05		3 895 *mq*

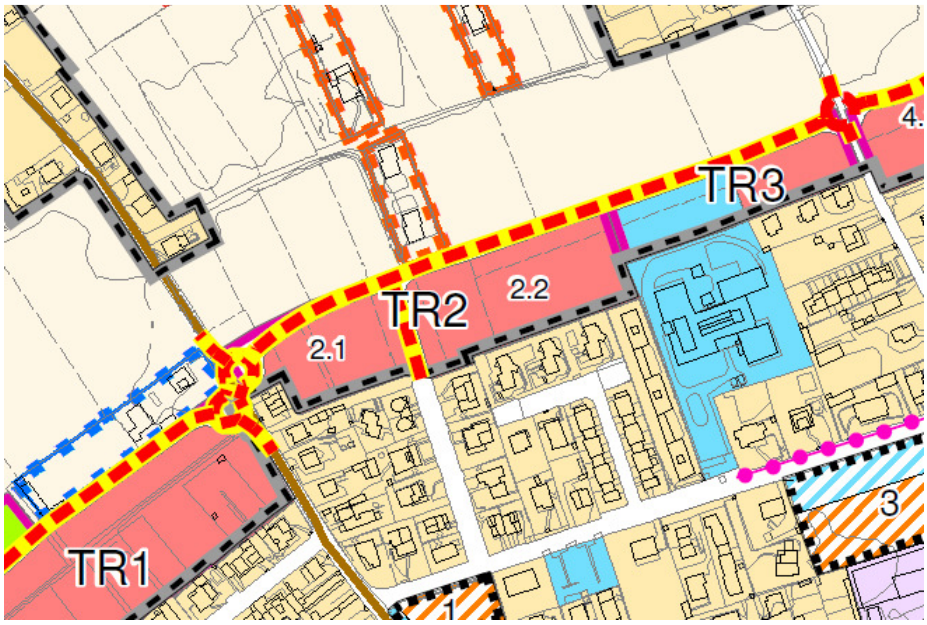
La superficie indicata per il TR2 è quella che deriva dalla misurazione su dbt comunale.
Quella risultante dal rilievo topografico allegato al PA è di 15.343
La slp assegnata da DdP è quella derivante dall'applicazione degli indici sulla superficie del dbt.
In sede di adozione del PA TR2 è prevista l'attuazione di 3.835,31 mq

In fase di attuazione degli interventi dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo le quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, localizzati anche lungo il tronco di prosecuzione di via XX Settembre per una migliore accessibilità rispetto agli insediamenti esistenti.

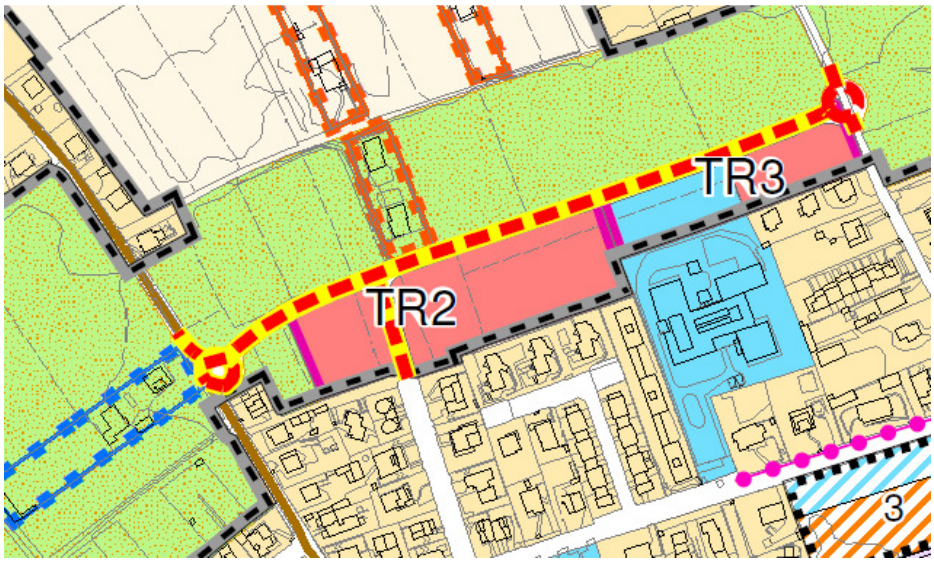
B. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR3

L'ambito, posto a nord del tessuto edificato, **è già previsto dal PGT vigente** e interessa una superficie complessiva di **7.740 mq** .

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito posto in continuità con l'ambito TR2.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

Nell'area, agricola, non sono presenti elementi boschivi o alberature.

Per l'ambito TR 3 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Risorgimento e via I° Maggio, comprensiva di percorso ciclopedonale;
- la realizzazione dell'intersezione a rotatoria con via I° Maggio;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico funzionali al nuovo insediamento;
- la cessione delle aree per l'ampliamento del plesso scolastico;

La superficie totale dell'ambito (7.740 mq) è così distinta:

- area per nuovi insediamenti (compresa viabilità e verde di mitigazione): 3.800 mq
- area per servizi ampliamento struttura scolastica, viabilità e verde: 3.940 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.T.s. = 0,15 mq/mq (determinato in relazione alla limitata disponibilità di superficie fondiaria)
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo locale* – vedasi paragrafo 5.2.6);
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – vedasi paragrafo 5.2.6 - assegnato per la cessione di aree di scopo per l'Amministrazione Comunale – area scolastica e viabilità antistante)

In considerazione della riconosciuta priorità nell'attuazione delle previsioni pubbliche di ampliamento del plesso scolastico e della limitata superficie fondiaria disponibile nell'ambito, è ammesso, secondo le modalità indicate all'art.6 delle NdA del DdP, il trasferimento (all'esterno dell'AT, nelle aree di "atterraggio" del PdR), dei diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici ITs e I.d.2 alle aree destinate all'ampliamento del plesso scolastico e al nuovo tratto di viabilità antistante. Il trasferimento dei diritti edificatori all'esterno dell'AT può essere anche parziale, restando salva la possibilità di mantenerli, in tutto o in parte, all'interno degli AT. Il trasferimento dei diritti edificatori all'esterno dell'AT è subordinato alla cessione al Comune delle aree. La cessione può avvenire all'atto del convenzionamento del Piano Attuativo o con atto autonomo e anticipato di cessione. In quest'ultimo caso, ai sensi dell'art. 6 delle NdA del DdP, l'automatica riduzione dell'Ambito di Trasformazione non costituisce variante al PGT.

Anche nel caso della cessione anticipata delle aree per servizi pubblici di interesse generale (aree di ampliamento del plesso scolastico e della porzione di previsione di viabilità antistante), resta in capo all'Ambito di Trasformazione la realizzazione completa delle opere stradali previste dal PGT).

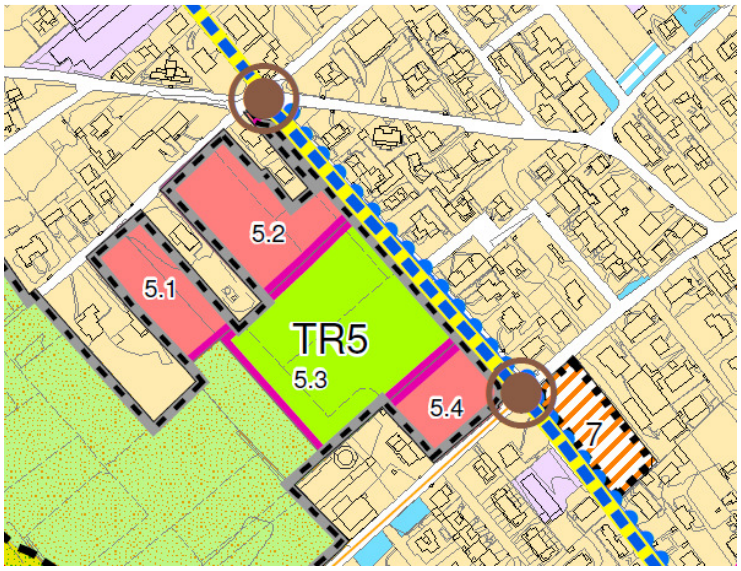
Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale		sup. servizi e infrastrutture		sup. Totale		ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	
TR3	3 800	*mq*	3 940,00	*mq*	7 740	*mq*	0,15	0,05	0,05	1 935	*mq*

C. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR5

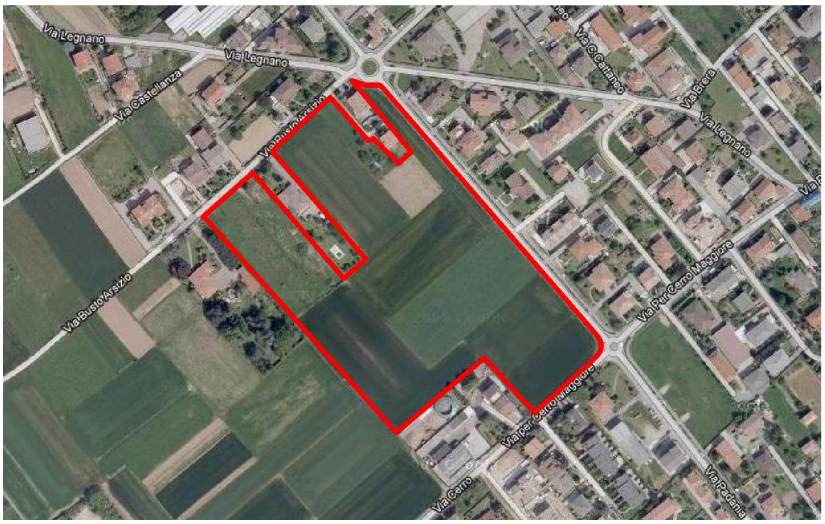
L'ambito, posto a ovest del tessuto edificato, **è già previsto dal PGT vigente** e interessa una superficie complessiva di **38.050 mq**.

La variante di PGT recepisce i contenuti del PGT vigente, riconfermando l'ambito TR5.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano, **vigente e di variante**

Nell'area non sono presenti elementi boschivi o alberature.



Per l'ambito TR 5 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto residenziale esistente, con attuazione anche per sub ambiti;
- la connotazione, delle aree a verde da cedere, quale luogo di socialità che assuma il ruolo di porta di accesso per il PLIS dei Mughetti, anche con attestazione dei percorsi ciclopedonali che collegano il sistema urbano al PLIS.

- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico.

La superficie totale dell'Ambito (38.050 mq) è così suddivisa nelle previsioni di piano:

- TR 5.1 - area edificabile a destinazione residenziale: 6.310 mq
- TR 5.2 - area edificabile a destinazione residenziale: 10.020 mq
- TR 5.3 - area a servizi: 17.080 mq
- TR 5.4 - area edificabile a destinazione residenziale: 4.640 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – vedasi paragrafo 5.2.6 - assegnato per la cessione di aree di scopo per l'Amministrazione Comunale e la realizzazione delle opere connesse)

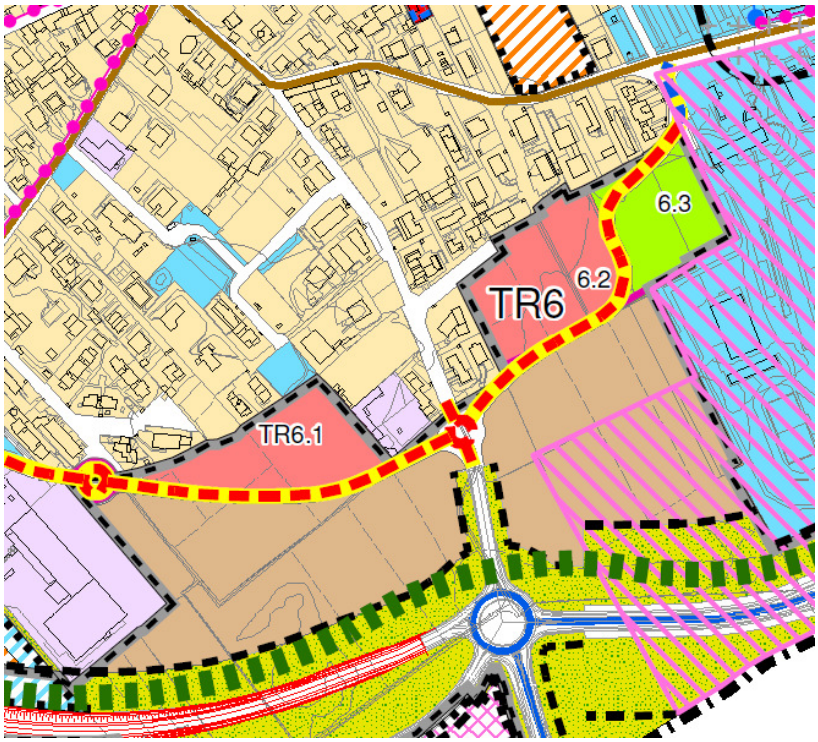
In considerazione della limitata superficie fondiaria disponibile, è ammesso che i diritti volumetrici generati dagli indici I.d.1 possano essere trasferiti all'esterno dell'AT, sulle aree di "atterraggio" individuate del Piano delle Regole.

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

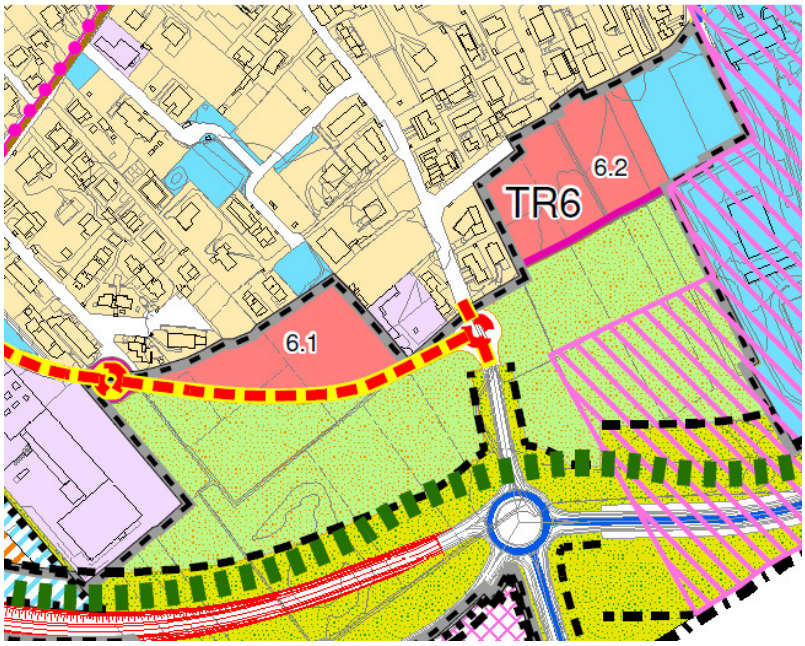
Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR5	20.970 *mq*	17.080,00 *mq*	38.050 *mq*	0,20		0,05	9.513 *mq*

D. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR6

L'ambito di trasformazione, localizzato nella porzione meridionale del Comune, **è già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie complessiva di **31.330 mq.**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

Nell'area, agricola, sono presenti alberature isolate.

La variante di PGT, pur lasciando inalterata la superficie dell'ambito, ne rimodula, in parte, le previsioni di attuazione, attraverso:

- l'eliminazione delle previsioni viarie insistenti sui sub ambiti 6.2 e 6.3;
- la parziale riconfigurazione delle aree destinate all'ampliamento del centro sportivo (sub-ambito 6.3).

Per l'ambito TR 6 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- la realizzazione del tronco di nuova viabilità utile al prolungamento di via XXV aprile sino alla via Pascoli, attrezzato con percorso ciclabile e pedonale;
- la cessione delle aree funzionali all'ampliamento del Centro sportivo comunale (sub ambito TR 6.3);
- il completamento del tessuto residenziale esistente;
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere e al fabbisogno pregresso del tessuto urbano circostante.

La superficie dell'ambito (31.330 mq) risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- TR 6.1 - area edificabile a destinazione residenziale 3.350 mq
- TR 6.1 – area per sedi stradali: 8.720 mq
- TR 6.2 - area edificabile a destinazione residenziale: 12.360 mq
- TR 6.3 - area a servizi di progetto: 6.900 mq

Per le aree edificabili private la destinazioni d'uso ammessa è quella residenziale, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- L'indice I.d.1 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo locale* – vedasi paragrafo 5.2.6 - per compartecipazione alla realizzazione di servizi e delle infrastrutture)

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

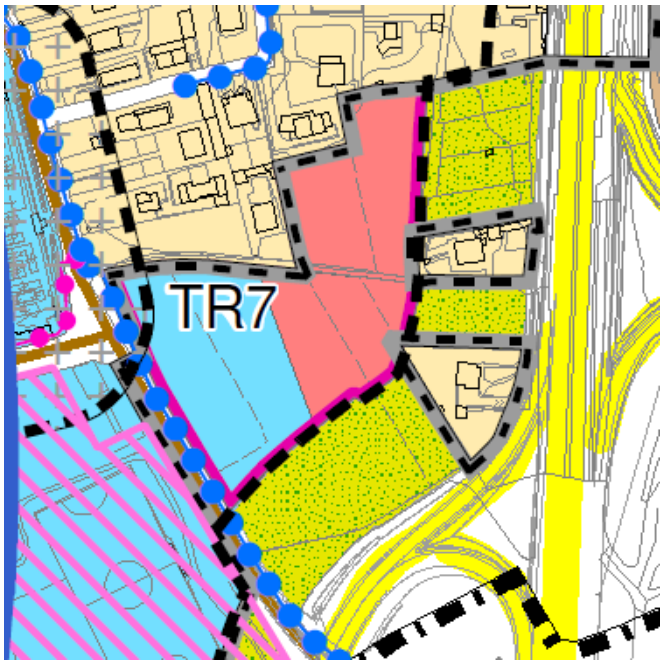
Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale		sup. servizi e infrastrutture		sup. Totale		ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	
TR6	21 080	*mq*	10 250,00	*mq*	31 330	*mq*	0,20	0,05		7 833	*mq*

La capacità edificatoria generata dalle aree di ampliamento del centro sportivo (sub-ambito TR 6.3) o dalle aree per la realizzazione di nuova viabilità potrà essere trasferita in entrambe le porzioni edificabili dei sub ambiti 6.1 e 6.2, secondo la ripartizione che sarà indicata dal Piano Attuativo o, in caso di attuazione per sub-ambiti, dal *Masterplan* preliminare.

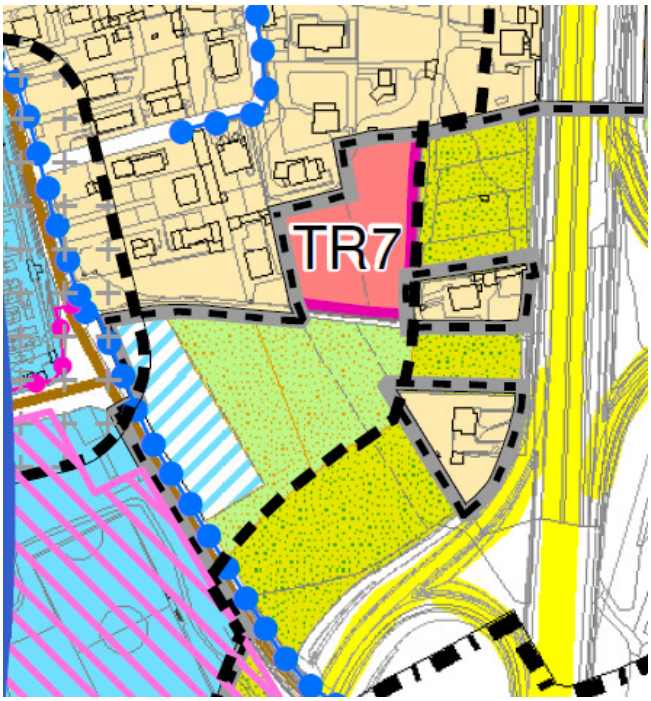
E. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR7

L'ambito di trasformazione **è già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie complessiva di **19.300 mq.**

La variante di PGT ne riduce sensibilmente l'estensione (**6.130 mq**) modificandone, anche, gli obiettivi di attuazione originari.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

L'area, agricola, non è interessata da presenze arboree o boschive.

Per l'ambito TR 7 le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- Il completamento residenziale dell'agglomerato urbano nella porzione sud est del Comune;
- la realizzazione di quote di housing sociale (edilizia convenzionata ai sensi della legge 10/77 e s.m.i.), non inferiori al 50% della capacità insediativa teorica.

La superficie totale dell'Ambito è di 6.130 mq.

Le destinazioni d'uso ammesse è quella residenziale nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.Ts. = 0,20 mq/mq
- indice I.d.2 = 0,05 mq/mq (*indice territoriale derivato di scopo generale* – vedasi paragrafo 5.2.6 - assegnato per la realizzazione di housing sociale)

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TR7	6 130 *mq*	*mq*	6 130 *mq*	0,20		0,05	1 533 *mq*

L’intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

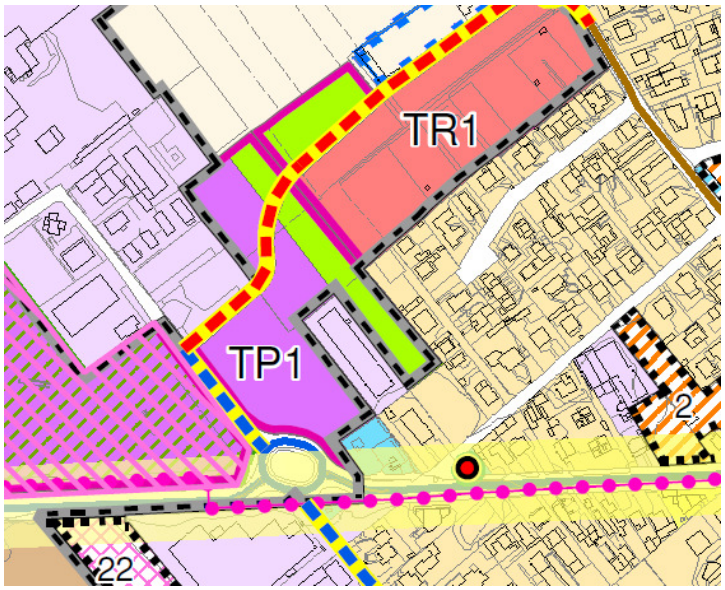
Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall’apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

5.2.3.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE MANIFATTURIERA

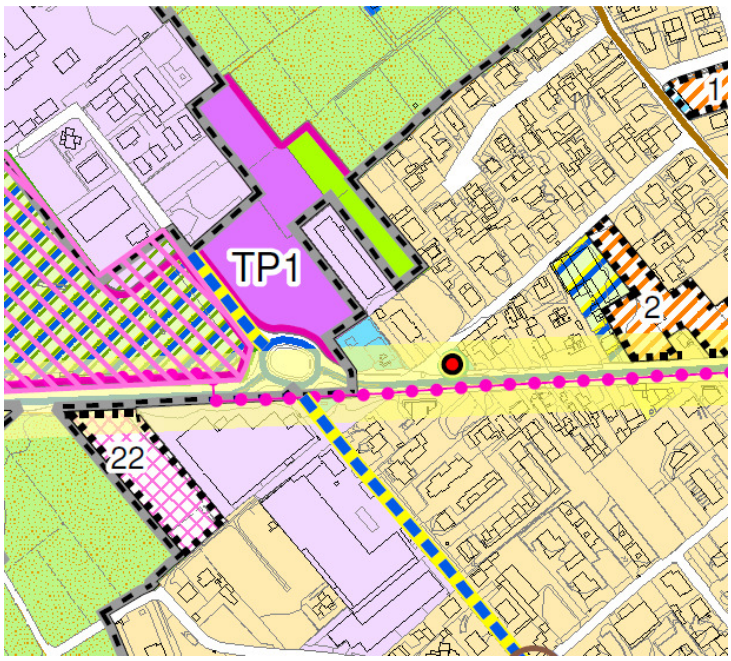
A. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP1

L'ambito di trasformazione, localizzato al margine nord/ovest del tessuto edificato, **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **20.670 mq**.

Esso è riconfermato dalla variante con leggera riduzione dell'estensione delle aree di mitigazione verso gli ambiti agricoli nord (nuova superficie complessiva di **18.900 mq**).

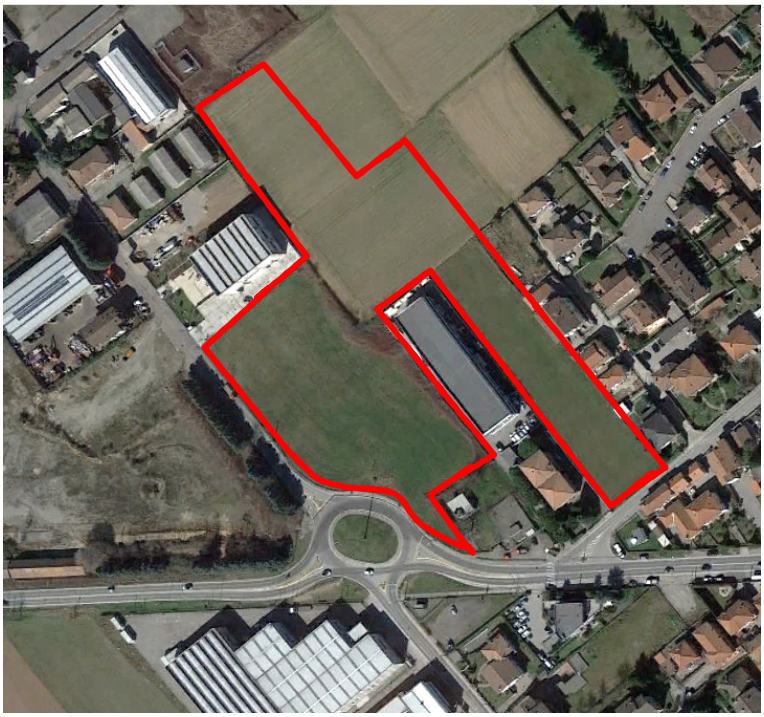


Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **di variante**

L'area, agricola, è interessata dalla presenza di isolati elementi arborei.



L'ambito consente il completamento del tessuto produttivo esistente, in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti posti più a nord.

Per l'ambito TP 1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono :

- il completamento del tessuto produttivo esistente
- la creazione di una fascia a verde di rispetto, con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, lungo il margine est, di filtro rispetto al tessuto residenziale esistente.
- la creazione di adeguati spazi a parcheggio al servizio del nuovo insediamento.

La superficie totale dell'Ambito (18.900 mq) è così suddivisa:

- area edificabile a destinazione polifunzionale 14.515 mq
- area a servizi di progetto 4.385 mq

La destinazione d'uso ammessa è quella produttiva nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR. La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- indice I.Ts. = mq/mq 0,45

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TP1	14 515 *mq*	4 385,00 *mq*	18 900 *mq*	0,45			6 532 *mq*

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

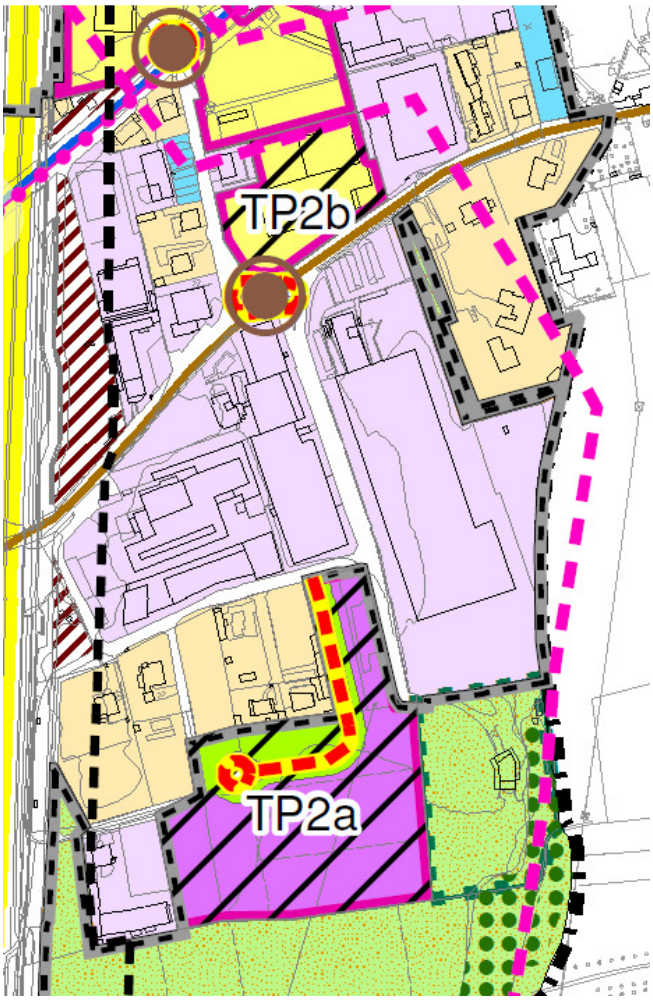
Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

B. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP2

L'ambito di trasformazione è distinto in due sub-ambiti non contigui, così costituiti:

- **porzione su area libera TP2a,** a destinazione produttiva localizzata al margine est del tessuto edificato, destinato all'ampliamento dell'attività produttiva confinante, da attuarsi con SUAP. Tale sub-ambito **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **26.000 mq;**
- **porzione su area già edificata TP2b,** destinata, dalla variante, a funzione commerciale e polifunzionale (attualmente gli immobili sono a destinazione produttiva) limitrofa a via Muratori, che si estende su una superficie di circa **7.800 mq** e con una superficie coperta di circa **3.100 mq**.

La porzione del sub ambito TP2b è riconfermata dalla variante con identica riproposizione della conformazione e delle capacità edificatorie previste dal PGT vigente.
La porzione del sub ambito TP2a è introdotta dalla variante anche a fronte dell'istanza preliminare presentata dalla proprietà dell'attività produttiva, che ne chiede la trasformazione in commerciale per poter sostenere i costi di trasferimento della quota di attività produttiva presente nell'ambito TP2b, nonchè parte dei costi di trasformazione.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **vigente** (a sinistra) e **di variante**(destra)

L'area, agricola, è interessata da sporadici elementi arborei

La variante non muta l'assetto e le previsioni del PGT vigente su aree libere, ma comporta unicamente un cambio di destinazione d'uso dell'area edificata (verso la funzione terziario commerciale).

L'ambito è volto a garantire le possibilità di ampliamento dell'attività produttiva presente al confine nord/est, con reperimento di parte dei costi dovuti al trasferimento delle linee produttive esistenti, in via Muratori, nell'ambito TP2a. Il reperimento di parte di tali costi avviene con il riconoscimento della destinazione terziario commerciale all'area di via Muratori.
Al fine di garantire che l'esito delle trasformazioni (dell'area libera e dell'area edificata) sia quello effettivamente perseguito (ossia sostenere, anche economicamente, l'ampliamento dell'attività produttiva esistente) e non la semplice valorizzazione immobiliare dell'area edificata, l'attuazione dei due sub ambiti deve essere contestuale, attraverso una procedura che coinvolga contemporaneamente le due aree e convenzionamento integrale degli obblighi e delle garanzie connesse.

L'intervento del sub-ambito TP2a comprende la realizzazione delle opere viarie di accesso e la realizzazione di una fascia di mitigazione verso le zone agricole e gli insediamenti residenziali confinanti.

Le finalità specifiche dell'ambito sono :

- consentire lo sviluppo e l'ampliamento dell'attività produttiva posta al confine nord/est;
- realizzare una fascia a verde con valenza di mitigazione ambientale, opportunamente alberata, di filtro rispetto agli insediamenti residenziali confinanti e di transizione verso la zona agricola sud.
- realizzare adeguati spazi a parcheggio ad uso pubblico.

La superficie totale (33.800 mq) dell'Ambito è così suddivisa:

sub ambito TP2 a

- area libera edificabile a destinazione produttiva: 19.610 mq
- area a servizi e viabilità di progetto: 6.390 mq

sub ambito TP2b

- area edificata a destinazione terziario commerciale: 7.800 mq

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- nell'ambito TP2a quelle principali di produzione beni e servizi, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- nell'ambito TP2b, è un mix funzionale terziario/commerciale/produttivo, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR per le funzioni che saranno insediate, con le seguenti specificazioni e limitazioni:
  - attività commerciali non alimentari nel limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita.
  - attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva) senza limitazioni;
  - attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...) senza limitazioni;
  - terziario direzionale senza limitazioni;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- ambito TP2a - indice I.Ts. = 0,45 mq/mq;
- ambito TP2b – indice I.T.s. = esistente

Ne risultano le seguenti capacità insediative teoriche:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	Funzione
TP2.a	19.610 *mq*	6.390,00 *mq*	26.000 *mq*	0,45			8.825 *mq*	produttivo
TP2.b	7.800 *mq*		7.800 *mq*	esistente			3.100 *mq*	commerciale polifunzionale
						parziale 5	**30.400**	

L'intervento dovrà essere attuato con piano attuativo mediante procedura di sportello unico attività produttive, esteso ad entrambi i sub ambiti che compongono l'ambito TP2.

Nel sub ambito TP2a potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

In considerazione:

Oss.20

- della particolare natura dell'ambito, destinato unicamente all'ampliamento dell'attività produttiva esistente al confine nord/est;

- della necessità che tale previsione non si tramuti unicamente in un peso fiscale per le altre proprietà coinvolte nell'ambito;
- delle incentivazioni introdotte dalla Variante (contestuale modifica della destinazione d'uso ammissibile per l'ambito TP2.b);
- del tempo già intercorso dalla previsione di espansione operata dal PGT previgente;

occorre che la previsione di pianificazione della Variante trovi attuazione in tempi celeri.

Pertanto la Variante prevede che l'istanza per l'approvazione del Piano Attuativo dell'Ambito TP2 (che ricomprenderà contestualmente i due sotto ambiti TP2a e TP2b) dovrà essere inoltrata, con la piena disponibilità delle aree in capo all'attuatore, entro 3 anni dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avvenuta approvazione della Variante Generale. Scaduto tale termine, devono intendersi annullate le previsioni di trasformabilità dell'area indicate dal DdP anche per il tramite della presente scheda.

Nel caso in cui, ai sensi di quanto sopra indicato, le previsioni del DdP per l'Ambito dovessero annullarsi, si applicherà:

- per la porzione TP2a le norme di cui all'art. 34 delle NdA del PdR - *Aree agricole di frangia urbana e di filtro* dell'edificato;
- per la porzione TP2b le norme di cui all'art. 30 delle NdA del PdR - *Ambiti produttivi esistenti.*

5.2.3.3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE

A. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TC1

L'ambito di trasformazione, posto su aree dismesse in prossimità della A9 e dello svincolo autostradale di Saronno, **è già previsto dal PGT vigente** e copre una superficie di **50.300 mq.**

L'ambito è volto al recupero dell'area dismessa dell'ex opificio Lazzaroni e al suo riutilizzo coerente con i livelli di alta accessibilità metropolitana connessi allo svincolo autostradale della A9 (Saronno) attraverso la SS 233 e la SS 527.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 132 del 24 novembre 2016 è stato adottato il Piano Attuativo dell'ambito.

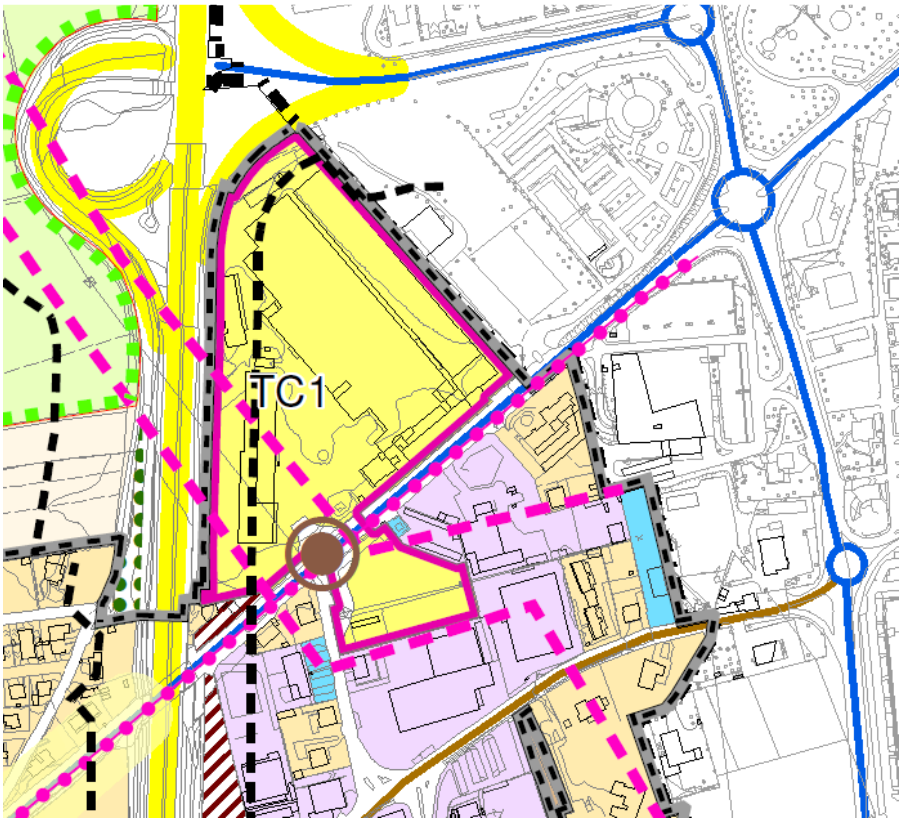
Alla data di redazione del presente documento sono in corso le attività relative alla Conferenza di servizi regionale per l'ottenimento delle autorizzazioni commerciali.

I contenuti del Piano attuativo adottato sono assunti dalla variante per la ridefinizione, in riduzione, delle superfici di vendita originariamente previste e per l'adeguamento del sistema viario (esatta configurazione della rotatoria sulla SS527 e riconfigurazione dell'incrocio tra via Muratori e via Ceriani).

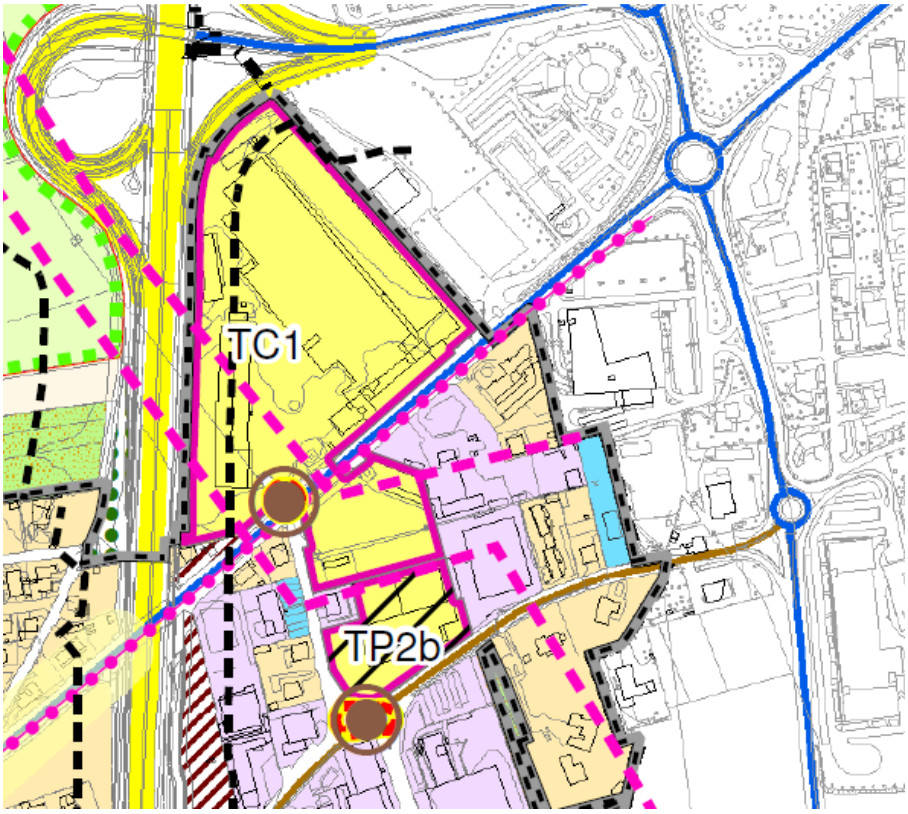
Allo stesso modo, la variante prende atto dell'errore di perimetrazione contenuto nel PGT vigente e riconferma quello del PGT del 2007, assunto dal PA adottato.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali del terziario e del commercio, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

La realizzazione delle superfici commerciali comprende la realizzazione degli interventi di compensazione previsti dalla legislazione regionale sul commercio.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano - **vigente**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano - **variante**, con correzione del perimetro dell'Ambito, coerentemente con le aree edificate e di pertinenza esistenti

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici o quantità:

- I.T.s. S.l.p. realizzabile pari all'esistente (circa 20.680 mq);
- Id1 + 10 % (per realizzazione servizi interni e oneri di bonifica)
- Id2 + 20% (per compensazioni derivanti dalla legislazione regionale sul commercio in attuazione al PdS o da definire nel processo di negoziazione con l'A.C.)

All'Ambito è assegnata la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TC1	50 300 *mq*		50 300 *mq*	esistente	10%	20%	27 300 *mq*

L'insediamento di una GSV è ammessa nel limite massimo del 60% della s.l.p. ammessa (27.300 mq x 70% = 19.110 mq di slp) e con un limite massimo di superficie di vendita pari a **10.000 mq** (non alimentare).

E' ammesso l'insediamento senza limiti di mix funzionale (sul totale della s.l.p. consentita o sulla s.l.p. extracommerciale) di attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva), ad attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...), a terziario direzionale e a ricettivo.

La riqualificazione dell'area dismessa con cambio di destinazione funzionale dovrà considerare le ulteriori opere compensative da realizzare (in attuazione del PdS o a seguito di processo negoziale per riqualificazione della mobilità urbana, del tessuto urbano o del centro storico).

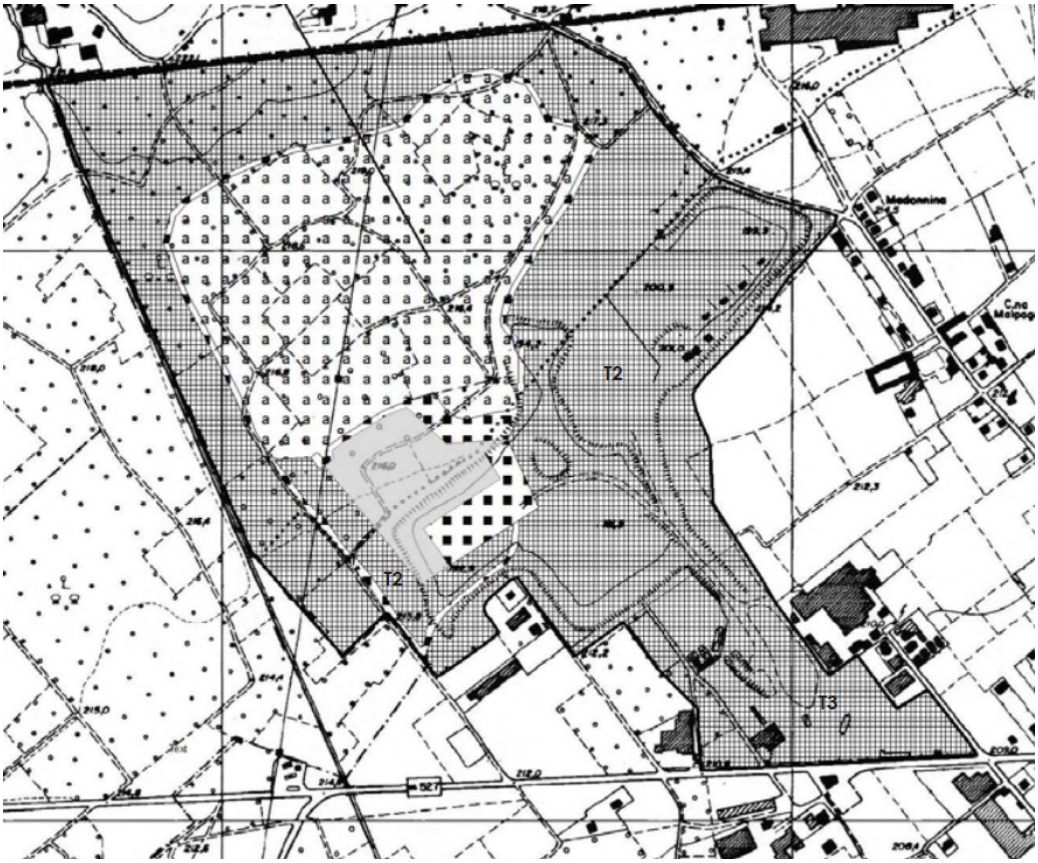
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Dovranno essere realizzate, nel corso dell'intervento, opere di riqualificazione urbana e viabilistica connesse all'insediamento di una GSV.

Per il pozzo esistente all'interno dell'area, in sede di attuazione degli interventi dovrà essere indicata la possibilità di suo utilizzo per fini non idropotabili (scambio di calore per sonde geotermiche, irrigazione, ecc...) o, in alternativa, esserne prevista la chiusura. **PROV**

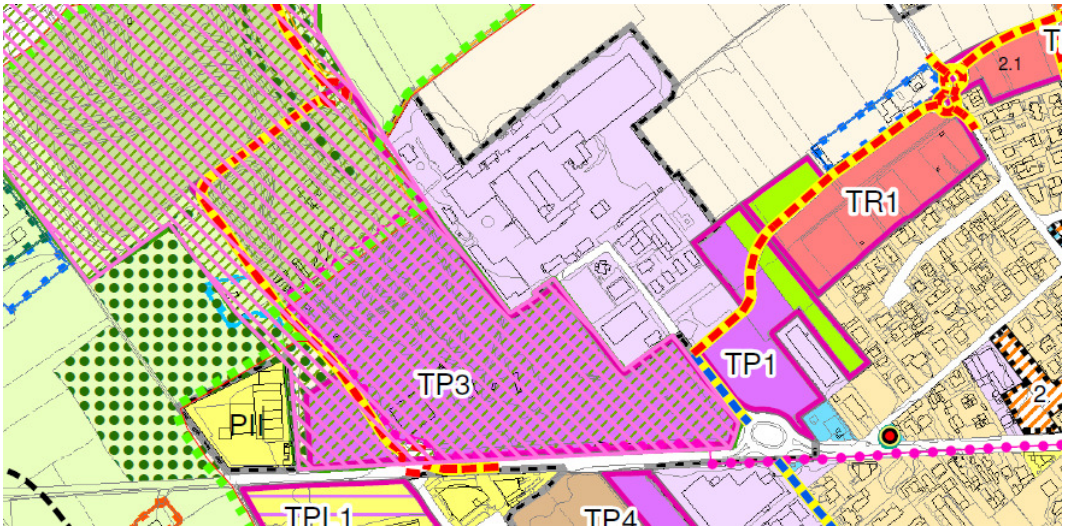
B. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TP3

L'ambito di trasformazione, **già previsto dal PGT vigente** e affacciato sulla SS527, è individuato in corrispondenza delle ex aree di escavazione della Cava Fusi, nella porzione classificata come T3 dal Piano Cave della Provincia di Varese (approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093).
L'area, già oggetto di riempimento con inerti, è caratterizzata dalla presenza di impianti per la produzione di pavimentazioni stradali, di attrezzature connesse all'attività di cava, di ulteriori usi promiscui e di porzioni di aree incolte. Essa copre una superficie di circa 107.000 mq.



Estratto della cartografia del Piano Cave della provincia di Varese approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093

Il P.G.T. vigente classifica l'ambito TP3 quale ambito polifunzionale a vocazione manifatturiera.

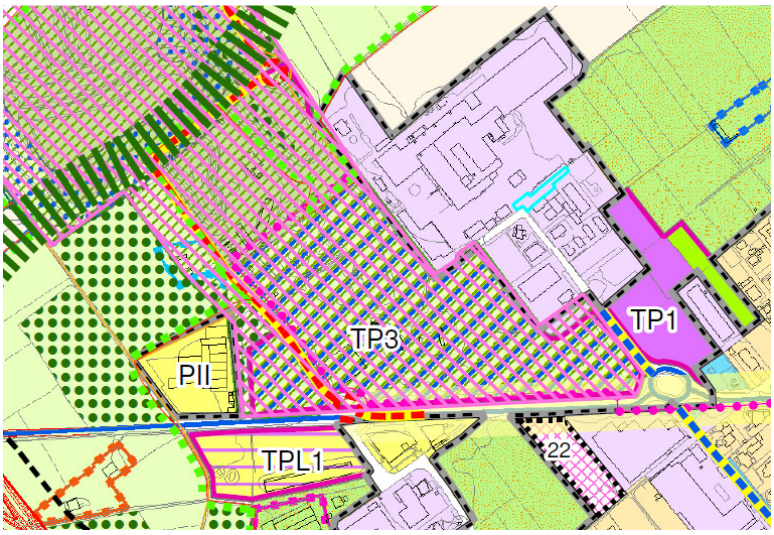


Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**

Date la sua collocazione e le sue caratteristiche geopedologiche, morfologiche e d'uso, la Variante considera l'ambito quale epicentro comunale delle politiche di rigenerazione, urbana e territoriale. Al fine di valorizzarne il ruolo e la vocazione connesse alla sua collocazione sulla SS527 e di sostenere le necessarie azioni di rigenerazione del sistema ambientale in cui si inserisce, la variante ne amplia le possibilità d'uso, riconoscendone la precipua vocazione terziario/commerciale e di servizio.

L'ambito ricomprende, anche, gli impianti per la produzione di materiali per pavimentazioni stradali (Pavimental).

In considerazione del carattere unitario dell'ambito e dei suoi obiettivi, le capacità insediative dell'Ambito di trasformazione sono attribuite, proporzionalmente all'estensione, anche a questa porzione di Ambito. Esse potranno essere utilizzate, però, solo a seguito di dismissione degli impianti ora in attività. Gli insediamenti ivi realizzabili dovranno, comunque, essere connotati da una forte integrazione con il sistema ambientale limitrofo.



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **della Variante**

La variante consente l'insediamento di un insieme plurimo di funzioni, anche alternative tra di loro, tra cui:

- attività produttive (manifatturiere) industriali o artigianali;
- attività commerciali sino al limite di 6.000 mq di superficie di vendita (anche in GSV);
- attività ricettive in genere;
- attività terziarie in genere;
- attività di servizio in genere;

L'attuazione dell'ambito è comprensiva di tutte le opere viabilistiche e di servizio (parcheggi e mitigazioni ambientali) necessarie anche a definire compiutamente l'intervento.

La superficie totale dell'ambito (107.000 mq) è così suddivisa:

• aree da rigenerare con destinazione urbana:	73.000	mq
• area da rigenerare con forte integrazione ambientale degli interventi (impianti Pavimental):	18.250	mq
• altre aree da rigenerare per riqualificazione ambientale (aree nord/est interne al PLIS):	12.570	mq
• altre aree (viabilità, ecc..):	3.180	mq

La capacità edificatoria e le sue modalità realizzative sono determinate dall'applicazione dei seguenti indici, quantità e limiti:

• rapporto di copertura della superficie fondiaria:	50%	
• superficie lorda realizzabile (maturata a seguito di accordi convenzionali pregressi con il Comune):	88.900	mq
- di cui 15.160,00 mq attribuiti all'area occupata dagli impianti Pavimental e utilizzabile solo a seguito di dismissione degli impianti e recupero ambientale per il consolidamento del corridoio ecologico nord;		
• superficie di vendita commerciale, massima (anche in GSV)	6.000,00	mq
• altezza massima per le funzioni ricettive	17,50	ml
• altezza massima per le alte funzioni	11,50	ml

In considerazione dei contenuti del Piano Cave Provinciale (approvato con D.c.r. 21 giugno 2016 - n. X/1093) che prevede, quale destinazione finale dell'ambito TP3, la destinazione artigianale, tutte le funzioni sopra indicate e diverse da quelle produttive, potranno essere insediate con le modalità sopra indicate e senza necessità di Variante al PGT, solo a seguito di modifica, con le procedure di legge, dello stesso Piano Cave Provinciale.

L'intervento di trasformazione dovrà essere realizzato mediante piano attuativo unitario esteso a tutte le aree dell'ambito che preveda:

- la progettazione e la realizzazione del corridoio ecologico nord posto all'esterno dell'ambito di trasformazione, in ambito di cava, su aree da individuare in sede progettuale e da cedere all'A.C.;

- la progettazione e la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale della porzione d'ambito ricompresa nel PLIS;
- l'assetto planivolumetrico degli interventi edilizi, comprensivo:
  - dell'assetto insediativo e dei caratteri di integrazione ambientale della porzione occupata dagli impianti Pavimental, anche ad attuazione differita nel tempo rispetto agli altri interventi;
  - delle superfici fondiarie da cedere all'Amministrazione Comunale (10% della s.f. complessiva, pari a circa 7.300 mq) per l'insediamento, a cura dell'A.C., di attività di supporto allo sviluppo del sistema economico locale (incubatoi tecnologici, centri di formazione e ricerca, ecc..). Tali quantità si intendono aggiuntive alle possibilità insediative assegnate all'ambito)
- la realizzazione e la cessione gratuita degli interventi edilizi da cedere all'A.C. sulla s.f. appositamente individuata, per una slp 5.000,00 mq (aggiuntiva alle possibilità edificatorie assegnate all'ambito);
- la progettazione e la realizzazione del sistema di viabilità che connette la SS527 all'area sportiva del tiro a volo, lungo il tracciato indicativamente individuato dal DdP (in sede di pianificazione attuativa potranno essere individuate percorrenze di dettaglio diverse);
- la progettazione e la realizzazione dei parcheggi pubblici o a uso pubblico e degli altri servizi eventualmente indicati dal Piano dei servizi;

All'Ambito è assegnata la seguente capacità insediativa teorica:

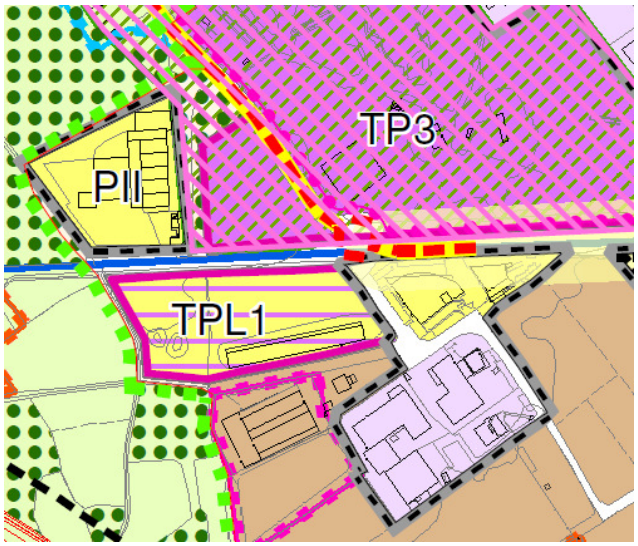
Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile
TP3	73 000 *mq*	34 000,00 *mq*	107 000 *mq*				88 900 *mq*

(escluse le superfici per interventi edilizi da cedere all'A.C.)

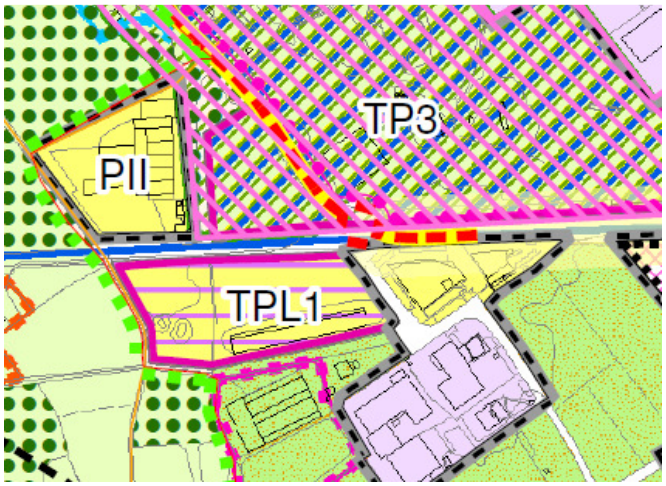
C. AMBITO DI TRASFORMAZIONE TPL1

L'ambito di trasformazione, attestato sulla SS527 su un'area interessata edifici produttivi agricoli dismessi, **è già previsto dal PGT vigente** su una superficie di **13.800 mq,**.

La variante riconferma integralmente le previsioni del PGT vigente



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano del **PGT vigente**



Estratto elaborato DP C 2.1 – Progetto di piano **della Variante**

Per l'ambito è ammesso l'insediamento di un mix funzionale (terziario, commerciale, produttivo), nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR per le funzioni insediate, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- attività commerciali non alimentari nel limite massimo di 2.500 mq di superficie di vendita.
- attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita (per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva) senza limitazioni;

- attività paracommerciali e di servizio (palestre, centri benessere, somministrazione alimenti e bevande, ristorazione, sale ballo, ecc...) senza limitazioni;
- terziario direzionale senza limitazioni;

La capacità edificatoria è determinata dall'applicazione dei seguenti indici:

- L'indice I.Ts. = mq/mq 0,45
- L'indice I.d.1 = mq/mq 0,05 (*indice territoriale derivato di scopo locale* – vedasi paragrafo 5.2.6)

Ne deriva la seguente capacità insediativa teorica:

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	Funzione
TPL1	13.800 *mq*		13.800 *mq*	0,45	0,05		6.900 *mq*	polifunzionale

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Potranno essere monetizzate le aree per servizi pubblici eventualmente non reperite entro le quantità minime previste dal Piano dei Servizi o dall'apposita scheda di AT, fatto salvo il reperimento delle quantità minime previste di parcheggi.

5.2.4 PRINCIPALI ELEMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE PER IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La variante riconferma, generalmente, la disciplina urbanistica del tessuto urbano consolidato definita dal PGT vigente, con eventuale modifica o integrazione dell'apparato normativo di dettaglio.

In particolare, la variante riconferma gli ambiti del PGT vigente soggetti a intervento coordinato (PA o PdC), eventualmente rimodulati nei contenuti o nelle modalità attuative.

5.2.4.1 COMPARTI RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai fini della loro attuazione, gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (e i lotti liberi di dimensione significativa attuabili con semplice Permesso di Costruire) sono interessati dai meccanismi di compensazione per l'acquisizione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

Lo specifico strumento attuativo necessario (Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato) può essere rimodulato in sede di revisione del Piano delle Regole

Con riferimento al numero d'ordine utilizzato dalla tavola DP C.2.1, nonchè ai meccanismi di perequazione e compensazione di cui al successivo paragrafo 5.6, ne sono elencati i principali elementi di dimensionamento:

Sigla comp. TUC DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs o If (mq/mq)	I.d.3 (mq/mq)	I.d.4 (mq/mq)	slp realizzabile	
1	2.060 mq	240,00 mq	2.300 mq	0,25		0,05	690 mq	
2	**6.390** mq		**6.390** mq	0,25		0,05	**1.917** mq	**Oss.25**
3	4.900 mq	2.980,00 mq	7.880 mq	0,25	0,05		2.364 mq	
4	2.480 mq		2.480 mq	0,25		0,05	744 mq	
5	7.730 mq		7.730 mq	0,25		0,05	2.319 mq	
6	2.349 mq		2.349 mq	0,25		0,05	705 mq	
7	4.350 mq		4.350 mq	0,25		0,05	1.305 mq	
8	**4.906** mq		**4.906** mq	0,30		**(0,05*)**	**1.607** mq	**Oss.10**
9	10.320 mq		10.320 mq	0,25		0,05	3.096 mq	
10	6.390 mq	4.640,00 mq	11.030 mq	0,30			3.309 mq	
15	1.290 mq	680,00 mq	1.970 mq	0,25	0,05		591 mq	
16	3.180 mq	120,00 mq	3.300 mq	0,25		0,05	990 mq	
17	3.000 mq	320,00 mq	3.320 mq	0,25		0,05	996 mq	
21	500 mq	200,00 mq	700 mq	0,50			350 mq	
					parziale 2		**20.982,30**	**mq**
			CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE				**45.689,80**	**mq**

***: l'indice Id4 è assegnato solo al sub comparto 5.b**

Le modalità di applicazione degli indici (ITS - *indice territoriale specifico*), If – *indice fondiario*, Id3 - *indice territoriale derivato di scopo locale*, Id4 - *indice aggiuntivo di compensazione*) derivano dall'applicazione dei meccanismi di perequazione e compensazione descritti nel successivo paragrafo 5.2.6.

Per effetto della controdeduzione alle osservazioni n°10 e 25 in sede di approvazione della Variante (correzioni di errori materiali dei perimetri e indicazione dell'indice Id4 per l'ambito PCC 5.b) la capacità insediativa della Variante aumenta di 2 abitanti teorici (vedasi successivo capitolo 6.1).

Nell'apparato normativo del PDR possono essere indicati, per specifici ambiti, gli obiettivi o gli altri caratteri di intervento da perseguire nell'attuazione degli interventi.

Si evidenzia che per i Permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione della presente Variante (tra gli altri il Permesso di Costruire Convenzionato PCC2 la cui Convenzione è stata approvata con delibera di Giunta Comunale n° 92 del 8 agosto 2016), resta salva la regolamentazione del PGT vigente, di riferimento per il rilascio del titolo abilitativo.

5.2.4.2 COMPARTI PRODUTTIVI O POLIFUNZIONALI

Sono riconfermati, dalla variante, agli ambiti destinati ad insediamenti produttivi manifatturieri o polifunzionali soggetti a pianificazione attuativa, Permesso di Costruire Convenzionato o SUAP e regolati dal Piano delle Regole.

Essi sono perlopiù volti al soddisfacimento della domanda di potenziamento e ampliamento delle attività produttive già insediate sul territorio comunale.

Con riferimento al numero d'ordine utilizzato dalla tavola DP C.2.1 ne sono elencati i principali elementi di dimensionamento:

Sigla comp. TUC DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi	sup. Totale	ITs o If (mq/mq)	I.d.3 (mq/mq)	I.d.4. (mq/mq)	slp realizzabile	
11	19.450 *mq*		19.450 *mq*	0,45		0,05	9.725 *mq*	
12	6.470 *mq*		6.470 *mq*	0,45		0,05	3.235 *mq*	
13	29.780 *mq*		29.780 *mq*	0,45		0,05	14.890 *mq*	
14	4.610 *mq*		4.610 *mq*	0,45		0,05	2.305 *mq*	
18	2.120 *mq*	940,00 *mq*	3.060 *mq*	0,45		0,05	1.530 *mq*	
19	9.500 *mq*		9.500 *mq*	0,45		0,05	4.750 *mq*	
20	2.680 *mq*	1.100,00 *mq*	3.780 *mq*	**0,45**			**1.701** *mq*	**Oss.52**
22	5.765 *mq*		5.765 *mq*	0,45		0,05	2.883 *mq*	
						parziale 6	**41.018,50**	**mq**

Nell'apparato normativo del PDR possono essere indicati, per specifici ambiti, gli obiettivi o gli altri caratteri di intervento da perseguire nell'attuazione degli interventi.

5.2.5 PRINCIPALI ELEMENTI DI INTEGRAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI VIGENTE

La variante riconferma, in modo pressochè integrale, l'assetto esistente e le previsioni vigenti per la strutturazione del sistema dei servizi comunali.

Sono tuttavia presenti elementi significativi di integrazione delle previsioni vigenti, per elementi strategici che hanno rilevante ripercussione sulla qualificazione e l'assetto del sistema urbano e ambientale.

Tra questi si evidenziano:

- il consolidamento della direttrice di penetrazione urbana del **sistema ambientale connesso al fontanile di San Giacomo e al PLIS**. Alle aree che compongono questa direttrice, la variante estende i meccanismi di compensazione già introdotti dal PGT vigente, al fine di acquisire le aree interessate e di realizzare, effettivamente, gli interventi di consolidamento e qualificazione ambientale;
- l'implementazione delle previsioni di riqualificazione ambientale e fruitiva delle aree, di proprietà comunale, della Mini Cava. Gli ulteriori elementi introdotti rispetto alla disciplina previgente (che prevedeva già la vocazione fruitiva dell'ambito) consentono di specificare le ulteriori funzioni insediabili (parchi tematici) e i limiti di eventuale edificazione ammessi (comunque contenuti entro un massimo del 3% dell'intero comparto);
- l'indicazione delle aree interessate dalle vasche di laminazione del Bozzente. Tali indicazioni recepiscono le indicazioni regionali per come consolidatesi al momento di redazione del presente documento. I contenuti progettuali delle opere da realizzare, anche in termini di inserimento ambientale e ingegneria naturalistica, saranno definiti in sede di Accordo di programma con la Regione.

La variante, infine, procede con alcune specificazioni e semplificazioni in merito all'applicazione dei meccanismi di perequazione e compensazione necessari all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi. Meccanismi, questi, normati comunque la Documento di Piano e dal Piano delle Regole, secondo gli specifici spazi di azione.

5.2.6 CRITERI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE DELLA VARIANTE.

Come già previsto dal PGT vigente, l'attuazione degli interventi previsti comporta, in alcuni casi, l'applicazione di meccanismi perequativi e/o di compensazione finalizzati all'acquisizione di aree pubbliche necessarie al completamento o al potenziamento del sistema dei servizi, al completamento del sistema viario urbano, alla costruzione di una dotazione di housing sociale, alla riqualificazione del centro storico.

Le aree per servizi da reperire e le infrastrutture da realizzare sono quelle indicate dal Piano dei Servizi, all'interno di Ambiti di Trasformazione o di Piani Attuativi del PdR oppure in ambiti soggetto a intervento diretto (anche tramite Permesso di Costruire Convenzionato).

Negli Ambiti di Trasformazione del DdP o negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa del PdR, **la perequazione** si articola come segue:

- a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione o del Piano Attuativo è attribuito, dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole, un identico indice di edificazione (*indice territoriale specifico* = **IT**s), indipendentemente dalla destinazione pubblica o

privata delle aree. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice (**IT**s) alla superficie territoriale dovrà essere realizzata nelle superfici fondiarie del comparto, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme, dalle schede di intervento degli Ambiti di Trasformazione o dall'apparato normativo del PdR per i comparti soggetti a Pianificazione Attuativa;

- negli Ambiti di Trasformazione, il Documento di Piano può attribuire, a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto, , ulteriori indici perequativi aggiuntivi all'ITs finalizzati:

  - alla cessione delle aree e/o alla realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico o generale su di esse previste dal DdP o dal PdS (*indice territoriale derivato di scopo locale*= **Id1**);

  - alla realizzazione di specifici obiettivi del PGT, non strettamente connessi ai fabbisogni indotti dal comparto, quali: housing sociale, interventi di mitigazione ambientale di interesse generale, cessione di aree o realizzazione di opere di pubblica utilità per servizi non direttamente riconducibili ai fabbisogni degli interventi edilizi da realizzare (*indice territoriale derivato di scopo generale* = **Id2**);

- negli ambiti di Pianificazione Attuativa del Piano delle Regole, il PdR può attribuire, a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto, ulteriori indici perequativi aggiuntivi all'ITs finalizzati:

  - alla cessione delle aree e alla realizzazione diretta delle opere di interesse pubblico o generale previste dal PdS all'interno del comparto, se non direttamente riconducibili ai fabbisogni generati dagli interventi edilizi da realizzare (*indice territoriale derivato di scopo generale* = **Id3**);

  - alla partecipazione, obbligatoria, ai meccanismi compensativi di cui al successivo punto 6.3 (*indice aggiuntivo di compensazione* = **Id4**)

Le schede degli Ambiti di Trasformazione o l'apparato normativo del PdR (per gli ambiti soggetti a PA) individuano, anche in rapporto agli obiettivi da perseguire per i singoli ambiti, la sussistenza, l'entità e l'applicabilità degli indici di cui sopra.

Nel caso in cui l'Ambito di Trasformazione sia attuato per sub-ambiti, l'eventuale trasferimento di diritti edificatori generati da altre porzioni dell'AT, esterne al sub-ambito oggetto di attuazione, dovrà risultare dalla convenzione di attuazione ed essere registrato e trascritto nei pubblici registri.

Il DdP può prevedere, per specifici AT, la possibilità di trasferire parte dei diritti edificatori loro assegnati, su aree di "atterraggio" del Piano delle regole, secondo i **meccanismi di compensazione** più avanti descritti. In questi casi l'entità dei diritti trasferiti deve essere documentata, con le modalità indicate dal Regolamento Comunale, mediante certificazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta nell' apposito registro comunale dei diritti edificatori e nei pubblici registri immobiliari. Con le stesse modalità sarà certificato e annotato, sui registri, il conferimento, anche successivo, dei diritti edificatori nelle aree di "atterraggio" del PdR.

Nelle aree non ricomprese in Ambiti di trasformazione o in ambiti soggetti a Pianificazione attuativa del PdR e destinate, dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, si applicano **meccanismi di compensazione** che generano diritti edificatori, a favore dei proprietari, nel momento in cui esse sono cedute al Comune. A tal fine, il Piano delle regole individua (tramite indicazioni cartografiche o

normative) le aree edificabili che partecipano ai meccanismi di compensazione e definisce l'entità del diritto edificatorio generato, per unità di superficie (*indice di compensazione=**ic***), dalle aree da cedere al Comune in attuazione delle previsioni del PdS.

I diritti edificatori così generati sono da utilizzare, obbligatoriamente, nelle aree edificabili di "atterraggio" individuate dal Piano delle Regole, siano esse soggette a Pianificazione attuativa o ad intervento edilizio diretto (anche nella forma del Permesso di Costruire Convenzionato).

La capacità edificatoria delle aree di "atterraggio" del PdR è pertanto costituita dall'applicazione dei seguenti indici:

- *indice territoriale specifico* (**IT**s), di cui al precedente punto 6.2, nel caso di comparti di Pianificazione Attuativa del Piano delle regole;
- *indice fondiario* specifico (**If**), nel caso di aree edificabili con titolo diretto (anche nella forma del Permesso di Costruire Convenzionato);
- *indice aggiuntivo di compensazione* (**Id4**), da reperire, obbligatoriamente, tramite l' acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale individuate dal PdR.

Nei casi individuati dal DdP, laddove sia considerata prioritaria, all'interno degli Ambiti di Trasformazione, l'attuazione di specifiche aree destinate a servizi pubblici, i meccanismi compensativi possono essere applicati anche a tali aree. In questi casi la cessione anticipata al Comune delle aree con destinazione pubblica avviene senza approvazione del Piano Attuativo di trasformazione dell'ambito e consente, in alternativa al successivo utilizzo dei corrispondenti diritti edificatori all'interno dell'AT, il trasferimento dei diritti edificatori nelle aree di "atterraggio" individuate dal PdR, per il soddisfacimento dell'indice obbligatorio Id4. Il DdP indica, comunque, la quota massima di diritti edificatori trasferibili all'esterno dell'Ambito di Trasformazione. Tale quota si intende uniformemente distribuita alla superficie delle aree a destinazione pubblica, sulla base dell'indice ic (*indice di compensazione)* risultante dal rapporto tra entità complessiva dei diritti edificatori trasferibili e superficie totale delle aree a destinazione pubblica da cedere. La cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica comporta l'automatica riduzione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione. Tale riduzione non costituisce variante al PGT.

Il conferimento dei diritti edificatori di compensazione (ic) in aree di atterraggio del Piano delle Regole deve essere documentato, con le modalità indicate dal Regolamento Comunale, mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

In alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori di compensazione (*indice aggiuntivo di compensazione* **Id4**), è ammessa, nel caso di Piani Attuativi o di Permesso di Costruire Convenzionato, la concentrazione, su parte della superficie fondiaria, dell'edificazione derivante dall'applicazione del solo indice ITs (PA) o if (interventi a titolo diretto), con l'obbligo di cessione gratuita all'A.C. della residua superficie fondiaria. L'area da cedere all'A.C. dovrà, in tal caso, possedere requisiti minimi dimensionali che consentano l'effettiva realizzazione di un intervento collocabile sul mercato e una capacità edificabile teorica pari a quella generata dall'applicazione all'indice Id4 all'intera superficie territoriale del comparto. L'A.C. potrà permutare tali aree, edificabili, con quelle destinate alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale non altrimenti acquisite.

La realizzazione e la gestione diretta, da parte del privato, di servizi pubblici o di interesse generale previsti dal Piano dei Servizi o di attività compatibili o comunque assentite dall'A.C., comportanti la generazione di un reddito proprio (ad esempio strutture convenzionate per l'istruzione, per l'erogazione di servizi socio sanitari, per l'attività sportiva, per la fruizione del sistema ambientale, ecc...) determinano l'annullamento dei diritti edificatori di compensazione ad esse attribuiti dal Piano delle regole.

Il Comune, al fine di perseguire gli obiettivi fissati dal PGT e per garantire l'applicazione dei meccanismi di compensazione connessi all'indice Id4, ha a disposizione una quota aggiuntiva di diritti edificatori, oltre a quelli derivanti dalle aree del patrimonio comunale.

Tali diritti edificatori possono essere ceduti dal Comune ai privati, previa emanazione di bando pubblico.

Essi possono essere ceduti anche a singoli proprietari che ne facciano richiesta, nel caso in cui dimostrino l'impossibilità o la difficoltà di acquisire i diritti edificatori di compensazione (Id4) necessari per la realizzazione di interventi edificatori su aree di "atterraggio" del PdR.

L'assegnazione di tali diritti può essere disposta, dal Comune, anche a favore di interventi di riqualificazione del Centro Storico che rivestano specifica rilevanza sotto il profilo del pubblico interesse (quali, ad esempio, interventi di sistemazione delle facciate degli edifici prospettanti su via pubblica, la sistemazione di aree scoperte private di uso pubblico o particolarmente significative per le visuali del Centro Storico).

In tal caso i diritti edificatori assegnati dovranno essere trasferiti nelle aree di "atterraggio" del PdR esterne al Centro Storico.

I proventi derivanti al Comune dalla cessione dei diritti edificatori sono impiegati per la realizzazione di infrastrutture, di servizi pubblici o di interventi di riqualificazione ambientale indicati dal PGT, nonché per l'acquisizione di aree con previsione di servizi pubblici da parte del Piano dei Servizi.

5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.3.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

La revisione del PGT riconferma le linee di azione del PGT vigente, ponendo al centro delle proprie scelte l'integrità e la continuità del sistema ambientale, ricostituendo specifiche linee di connessione lungo le direttrici più deboli, critiche o sfrangiate, anche con l'ausilio del PLIS dei Mughetti, che inserisce l'azione di riqualificazione ambientale in un quadro di riferimento sovralocale. Partecipano a queste azioni gli interventi di riqualificazione e riassegnazione di significato delle cave presenti (Mini Cava e Cava Fusi) nonchè la definizione di un sistema di collegamento (per la mobilità dolce) tra sistema ambientale e sistema urbano.

La ricerca di assetto equilibrato del sistema ambientale consente di individuare specifici ruoli che le diverse parti del territorio libero possono svolgere e le azioni da promuovere per il consolidamento dei residui varchi di connessione ambientale. Le azioni ipotizzate, 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, sistema agricolo e forestale, aree agricole strategiche, ex ambiti di cava, ecc...).

A tal fine assumono un ruolo preminente le azioni di piano che interessano gli ambiti di escavazione (Mini cava e Cava Fusi), utili a implementare politiche di rigenerazione di scala territoriale.

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

- la funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale che, anche con l'ausilio del PLIS, impone la ricostruzione e la difesa dei residui varchi di connessione tra i vari settori del sistema ambientale locale, anche verso l'esterno del territorio comunale;
- la funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e il principale elemento della cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- la funzione di valorizzazione e perpetuazione del paesaggio, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- la funzione di valorizzazione e di regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle connessioni con il sistema delle aree libere (compatibilmente con la cesura determinata dalle infrastrutture esistenti o di nuova previsione);
- la funzione di ambito privilegiato per la fruizione ambientale e il marketing territoriale.

Il sistema ambientale è restituito, dal PGT, come un insieme di diversi sotto-sistemi che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema delle **aree agricole e boschive del PLIS**, per il quale si riconosce, oltre al valore ecologico e ambientale, una vocazione fruitiva diffusa (sistema della ciclabilità diffusa, connessa anche con il sistema urbano e il sistema dei servizi);
- le **direttrici di riconnessione** del sistema ambientale eroso dai fenomeni conurbativi e dalle attività di escavazione lungo la SS527;

- il sistema delle **aree di mitigazione delle infrastrutture di mobilità**, con funzione mitigatrice sia nei
- il sistema delle **aree agricole periurbane,** che assorbe e regola i conflitti tra le componenti antropiche (sistema insediativo e infrastrutturale) e la componente ambientale e rurale del territorio comunale. Appartengono a questo sottosistema anche le attuali aree del sistema rurale aperto che saranno confinate tra il sistema insediativo e i nuovi tracciati infrastrutturali di livello sovralocale. Ad esse è demandato il ruolo di contrastare o regolare i futuri fenomeni espansivi della città;
- la **penetrazione di verde del fontanile di San Giacomo**, ricompreso nel PLIS, che riveste il ruolo di connessione principale del sistema ambientale con la dorsale urbana dei servizi (dalla madonna del Lazzaretto sino al centro sportivo).

Il Piano ripropone, quindi, il tema della salvaguardia e della ricostruzione delle residue direttrici di connessione ecologica, assumendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP e quelle che saranno definite nel corso dell'implementazione normativa o pianificatoria del PLIS.

La direttrice di connessione ambientale principale è quella del corridoio ecologico da realizzare a nord dell'area di trasformazione TPI1, sulle aree di ex escavazione della Cava Fusi. Ad essa è demandato il ruolo di riconnettere porzioni del sistema ambientale ed ecologico oggi, di fatto, separate.

Una direttrice di connessione secondaria è individuata in corrispondenza del tratto interrato del peduncolo della Pedemontana, ad ovest dell'abitato. Ad essa è demandato il ruolo di connessione tra il sistema ambientale del PLIS e le aree agricole periurbane occidentali.

Ulteriori elementi di connessione secondaria, con funzione di mitigazione ambientale, sono individuati ai bordi del peduncolo della Pedemontana.

Questi elementi costituiscono la struttura della rete ecologica comunale individuata dalla tavola DP C.2.3 del DdP. Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi di connessione, i varchi e gli altri elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e delle valutazioni espresse dal PTCP.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, il sistema del verde urbano e delle porzioni di territorio che pur non svolgendo, in senso stretto, una funzione ecologica e ambientale, partecipano ad innalzare il livello di qualità del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale. Oltre alle aree agricole di frangia urbana, partecipano alla definizione del quadro progettuale anche il sistema del verde pubblico urbano e i principali elementi di qualità del verde privato.

Le azioni della tutela e della valorizzazione ambientale, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della rete ecologica comunale (Tav DP C.2.3 del DdP).

Le aree libere sono 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.

L'individuazione dell'ambito di tutela del torrente Bozzente (soggetto ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004) consente di declinare opportune azioni all'interno del Piano delle Regole volte a difendere la biodiversità presente, ad evitare gli usi impropri del territorio (anche sul versante agricolo) e a favorire la formazione di un sistema fruitivo.

Partecipa al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale la realizzazione di un sistema di **mobilità dolce** di natura fruitiva collegato al sistema ciclopedonale urbano.

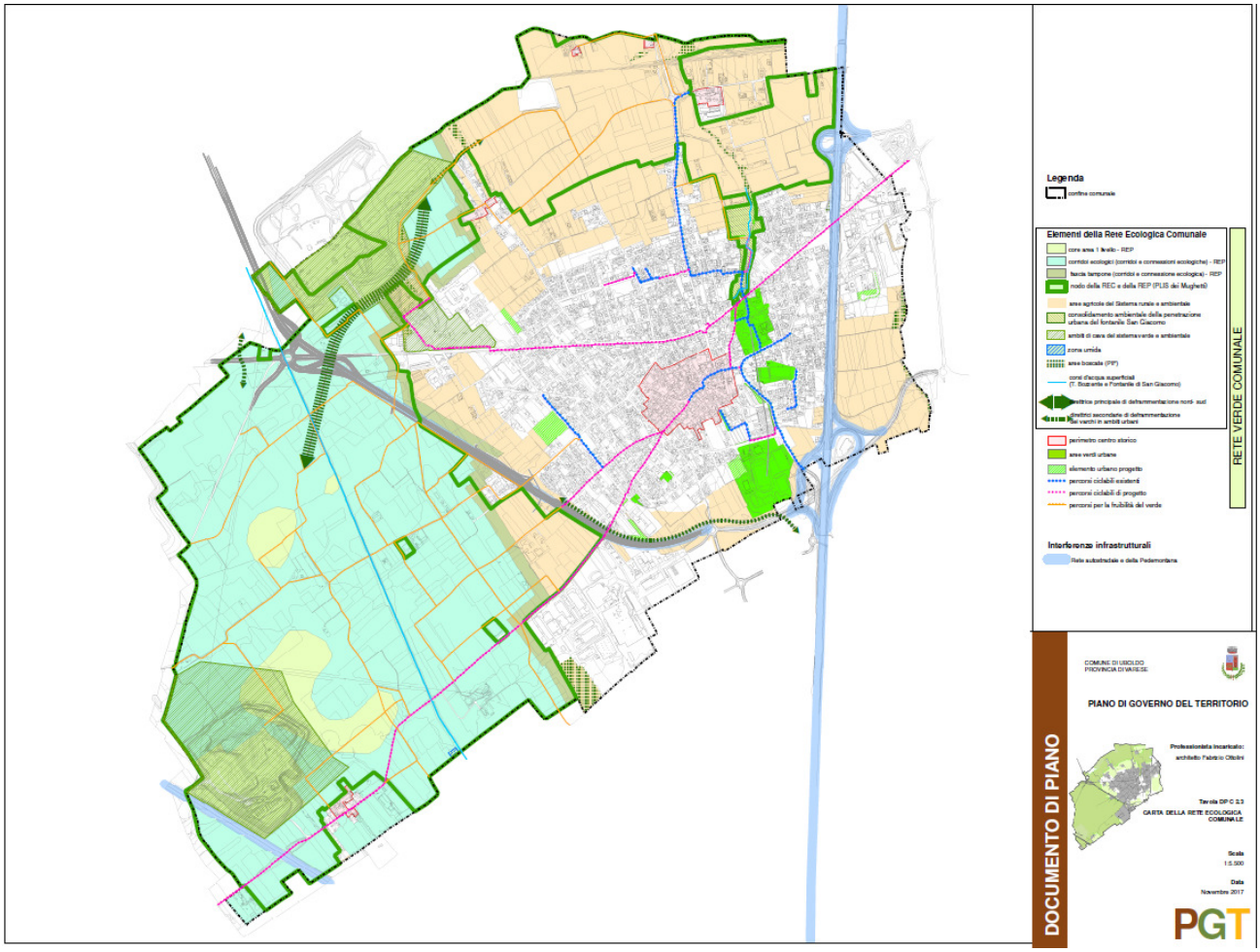


Tavola DP C.2.3 del Documento di Piano – Rete ecologica comunale

5.3.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT a una lettura unitaria volta a salvaguardarne e valorizzarne la struttura.

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

In primo luogo il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale che inserisce il Comune di Uboldo nell'Unità tipologica di Paesaggio dell'**Alta pianura asciutta – Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta** e nell'ambito geografico della Valle Olona.

E' utile ricordare che per tali ambiti il PPR detta, negli **Indirizzi di tutela generali**, la tutela delle ... *residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti...* e vanno .... *riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.*

Sono inoltre dettati alcuni **indirizzi di tutela specifici**, quali:
Il suolo e le acque - *L'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo..... Devono 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.*

Gli insediamenti storici
Il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi..... Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati 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.

Le brughiere
Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva.... Occorre 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 interpreta gli indirizzi del PPR attraverso la salvaguardia e valorizzazione della trama verde locale, anche attraverso l'individuazione del PLIS e della ricostituzione delle direttrici di connessione ambientale, nonchè con l'individuazione e la salvaguardia dei corpi idrici principali (Torrente Bozzente e Fontanile di San Giacomo) che costituiscono gli elementi di principale varietà locale.
Il tema della Brughiera è limitato a episodi di ambienti ripariali mentre la maggior parte del sistema ambientale è occupata da boschi coltivati a ceduo (robinia, prunus sativa con colonizzazioni di ailanti e altre specie esotiche. Esemplari isolati di farnia, tiglio, acero, ecc.) o dal sistema delle aree agricole produttive.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi di tutela delle ***strutture insediative*** e dei ***valori storico-culturali del paesaggio*** indicati nella II^ parte del fascicolo degli indirizzi di tutela del PPR relativamente ai seguenti aspetti:

a) ***centri storici.***

Il PGT, con il PdR, analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi, con specifico riferimento al tema delle corti.

b) ***elementi di frangia***

Il PGT affronta individua criticità di frangia lungo tutto il fronte sud/ovest dell'edificato, che fronteggerà in vario modo il sistema infrastrutturale della pedemontana in corso di realizzazione. Tale asta renderà "visibili" le criticità di rapporto degli elementi della frangia urbana con il resto del territorio. Esse saranno oltremodo costrette ad aggravarsi per effetto del futuro confinamento e parcellizzazione del tessuto agricolo ricompreso tra l'asta Pedemontana e il tessuto urbano (fronte sud/ovest del TUC). Il PGT ipotizza possibili azioni di riqualificazione che prendano le mosse da precise limitazioni d'uso e trasformazione (anche da parte dell'imprenditore agricolo) delle aree. Alle aree di frangia sono poi assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione o collegamento del verde agricolo o boschivo del PLIS all'interno del tessuto urbano.

c) ***elementi del verde***

La Carta del Paesaggio Comunale (tavola DP C 2.4 del Documento di Piano) evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. La tavola della rete ecologica comunale (tavola DP C.2.3 del Documento di Piano) 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, individuando gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela.

La cartografia di piano individua comunque gli edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi e le strutture medioevali di matrice militare) per i quali il PGT prevede una specifica azione di tutela.

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale (tavola A.3.3 – 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:

- le aree agricole e boschive del PLIS, importanti per i loro valori di naturalità e variabilità ma anche per gli elementi di connotazione paesistica e di connessione con la **rete verde locale;**
- le aree agricole di frangia o di connessione con il PLIS cui è assegnato un ruolo ambientale a prescindere dalle loro specifiche connotazioni naturalistiche;

- Il torrente Bozzente e il fontanile di San Giacomo quale elementi naturali a bassa antropizzazione e a maggiore biodiversità.

Ad essi si aggiungo altri elementi di rango inferiore ma comunque determinanti per la connotazione paesistica locale, quali:

- aree verdi della struttura insediativa;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- viabilità rurale e percorsi ciclopedonali di progetto;
- nuclei agricoli delle cascine (Girola, Malpaga, ecc..) che possono svolgere un ruolo di porte di accesso o punti di supporto per la fruizione del PLIS;

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.

I nuclei storici presenti (Uboldo e nuclei delle ex cascine) sono riconosciuti quali ambiti di interesse storico e culturale.

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

- negli elementi principali del sistema infrastrutturale (autostrada A9, SS527, futuro peduncolo della Pedemontana) e nelle reti o dotazioni tecnologiche (elettrodotti, depuratore, sottostazioni tecnologiche);
- le aree produttive, generalmente connotate da elevati livelli di contrasto con l'immagine del paesaggio;
- le ex aree di cava (Cava Fusi e Minicava).

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 è desunta la classificazione della sensibilità paesistica (Tavola DP C 2.6 del Documento di Piano), ove sono 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 è connotato, secondo la lettura contenuta nel PGT, da elementi di elevata sensibilità.

Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale, dei servizi, del recupero delle aree dismesse o gli ambiti di trasformazione che hanno relazioni visuali più importanti il sistema paesaggistico (sensibilità media).

I poli produttivi generici e le altre trasformazioni giudicate ininfluenti sul sistema paesistico sono infine classificati all'ordine inferiore di sensibilità (sensibilità bassa).

Al fine di garantire comunque soddisfacenti livelli di qualità progettuale si è ritenuto di riconfermare gli orientamenti del PGT vigente, ritenendo di non dover classificare alcun ambito con classi di sensibilità molto bassa.

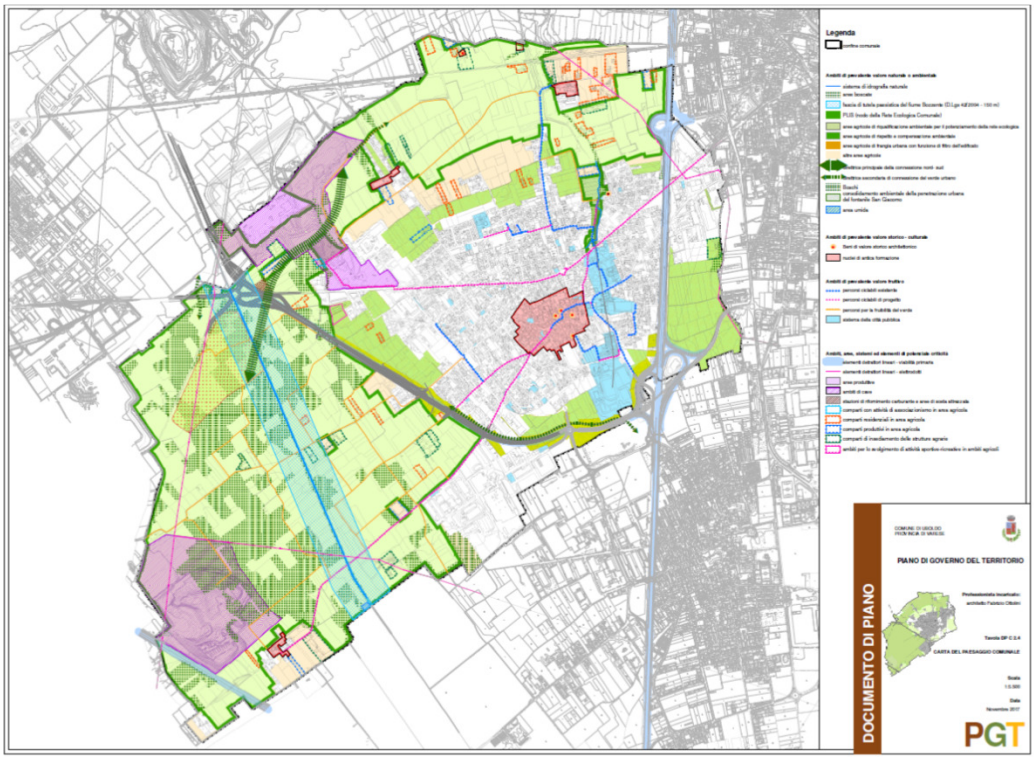


Tavola DP C 2.4 del Documento di Piano – Carta del Paesaggio

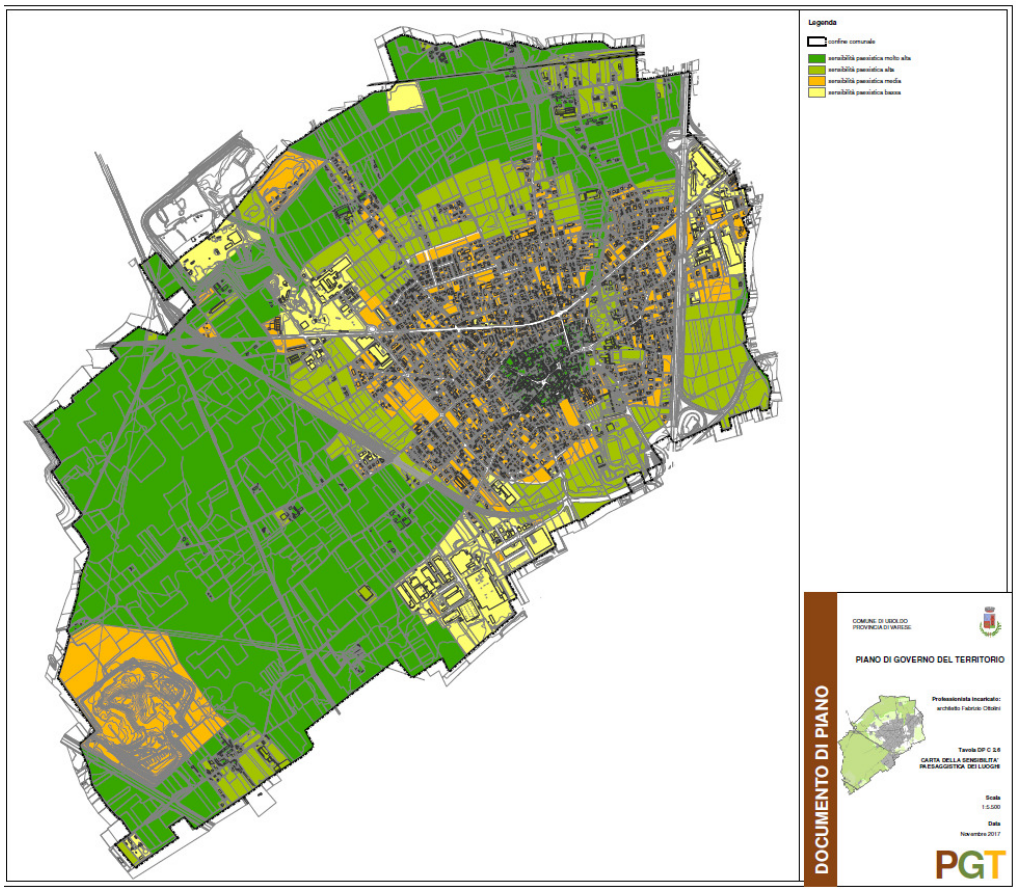


Tavola DP C 2.6 del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesaggistica

5.3.3 LA COMPONENTE RURALE

Il quadro ricognitivo descrive le componenti e gli elementi portanti del sistema rurale locale.

Il PGT riconosce le specificità del sistema rurale in rapporto allo schema di assetto territoriale complessivo, individuando:

- il sistema delle aree agricole di frangia urbana, ove regolare i rapporti e l'equilibrio tra il sistema e quello insediativo;
- il sistema delle aree agricole di connessione e/o mitigazione di infrastrutture lineare, connesso alle esigenze di regolamentazione e assetto dei territori contermini all'autostrada e al nuovo peduncolo della Pedemontana;
- il sistema delle aree agricole aperte, con ulteriore qualificazione di quelle ricomprese nel PLIS.
- il sistema boschivo.

Per tali ambiti il Piano delle regole (ed eventualmente, per quanto pertinente, il Piano dei Servizi) definiscono le norme urbanistiche necessarie a perseguire obiettivi di qualificazione, tutela e corretto uso in rapporto agli altri elementi del sistema ambientale o insediativo.

Le strategie, le azioni e le norme di Piano consentono, inoltre, di recepire alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali quelle del **Piano di Indirizzo Forestale (PIF),** redatto dalla Provincia di Varese.

In merito alle **aree agricole strategiche** di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05, la tavola DP C.2.5 del DdP recepisce, lasciandolo immutato, l'assetto individuato dal PGT vigente.

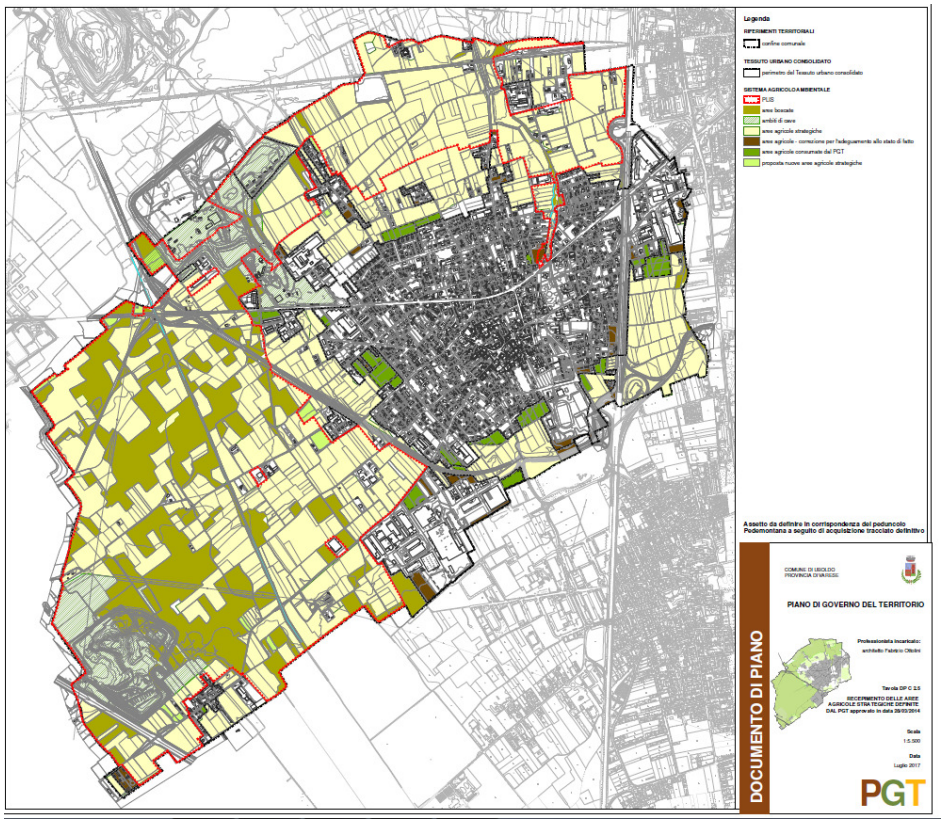


Tavola DP C 2.5 del Documento di Piano – Recepimento delle aree agricole strategiche definite dal PGT approvato in data 28/03/2014

5.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

Il sistema infrastrutturale di Uboldo è interessato:

- dalla A9 (Milano – Como) che, ad est, attraversa il territorio comunale da nord a sud. L'accesso storico all'autostrada è lo svincolo di Saronno, connesso alla SS 527 per il tramite della SP 233 (ex SS 233 Varesina). Recentemente è stato realizzato un nuovo svincolo autostradale (di Origgio/Uboldo) nel quadrante meridionale del territorio comunale. Al momento esso non è ancora efficacemente collegato al sistema viario della SS 527
- dalla SS 527, che attraversa il territorio comunale in senso est-ovest, collegando il territorio comunale a Saronno e ai comuni del quadrante ovest (Rescaldina – Castellanza – Cerro Maggiore);
- da un insieme di radiali storiche di secondo livello (via per Uboldo e via Liberazione) che collegano Uboldo a Gerenzano e a Cerro Maggiore;
- da una rete viaria locale, interna al tessuto consolidato o di collegamento con gli altri Comuni dell'intorno.

Partecipa marginalmente al sistema infrastrutturale locale il tracciato ferroviario FNM Saronno – Novara (che interseca porzioni del confine nord, verso Gerenzano), non essendo presenti stazioni ferroviarie sul territorio comunale. La stazione ferroviaria di riferimento è quella di Saronno.

Completa il quadro infrastrutturale di riferimento la previsione di realizzazione dei un peduncolo appartenente al sistema Pedemontana, posto lungo la direttrice nord/sud tra Gerenzano e Origgio, direttamente connesso al nuovo svincolo autostradale sulla A9 e, più oltre, alla SS233 (Caronno Pertusella). **I lavori per la realizzazione del peduncolo della pedemontana sono stati già appaltati alla società Strabag nel 2012**.

La realizzazione del peduncolo della Pedemontana e i nuovi gradi di interconnessione del sistema A9/SS527/SS233 muteranno profondamente la gerarchie della rete viaria.

La SS 527, infatti, sarà sgravata di una parte consistente dei flussi di attraversamento est/ovest e potrà assumere un ruolo spiccatamente urbano, con possibilità di insediamento di nuove funzioni e nuove strutture lungo il tracciato storico.

Le previsioni di piano riguardanti il sistema infrastrutturale devono partecipare a disegnare 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.

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

5.4.1 AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA VIABILISTICO.

La revisione del PGT riconferma l'obiettivo del PGT vigente di integrare il sistema viabilistico locale con quello sovralocale, in fase di rapida evoluzione con:

- la recente realizzazione dello svincolo di Uboldo Origgio;
- la prossima realizzazione del peduncolo della Pedemontana lungo la direttrice nord sud (Gerenzano/Origgio).

Questi elementi definiscono un nuovo sistema tangenziale esterno di connessione tra SS527, A9 e SS233, cui è necessario riferirsi per la riorganizzazione del sistema di mobilità urbano al fine di:

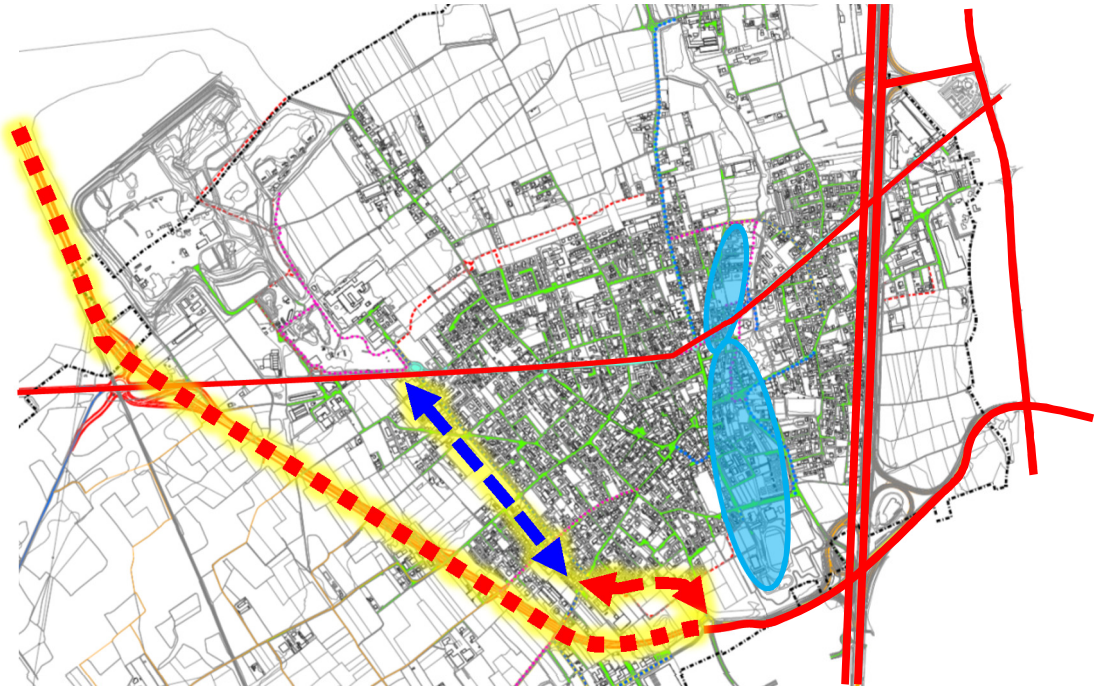
a) riconnettere le diverse parti del sistema insediativo oggi collegate con bassi livelli di efficienza e di sicurezza;
b) collegare in modo più efficace la dorsale dei servizi (posta lungo la direttrice nord sud che va dal Lazzaretto al campo sportivo) al sistema urbano di gravitazione;
c) realizzare un sistema in grado di sopperire anche a momenti di crisi del sistema sovralocale, nel caso in cui si manifestino fenomeni di riverbero del traffico sulla rete locale;
d) collegare efficacemente i nuclei produttivi locali al sistema viario primario;
e) realizzare una rete di ciclopedonalità in grado di interconnettere il territorio e il sistema ambientale, sia per fini fruitivi sia per il collegamento efficace con la stazione e il polo scolastico di Saronno;
f) riconsegnare ad una funzione urbana più marcata il tracciato storico della SS527.

Nella logica di ottimizzazione delle risorse disponibili, la revisione del PGT individua come prioritario e strategico il completamento del tracciato di tangenziale interna già oggi delineato, pur se incompleto, dai tracciati di via IV Novembre, via Dell'Acqua e via Padania. Esso, infatti, consente di individuare e realizzare una connessione diretta tra SS527 e lo svincolo di Origgio/Uboldo della A9 (e, più oltre, con la SS233).

La realizzazione prioritaria di questo completamento consente di elevare i gradi di efficienza della rete viaria(con deviazione ed espulsione di una quota di flussi oggi gravitanti sulla SS 527) e i gradi di fruibilità urbana della direttrice storica della *SS 527,* anticipando , in tempi bervi e con limitate risorse, la deviazione dei flussi di attraversamento est/ovest che interessano la SS 527 e diretti verso la A9 (in origine o destinazione da Milano) o la SS 233 (verso il quadrante di Caronno Pertusella). Flussi che già oggi impegnano la rete lungo questa direttrice, pur in assenza di un disegno completo di rete.

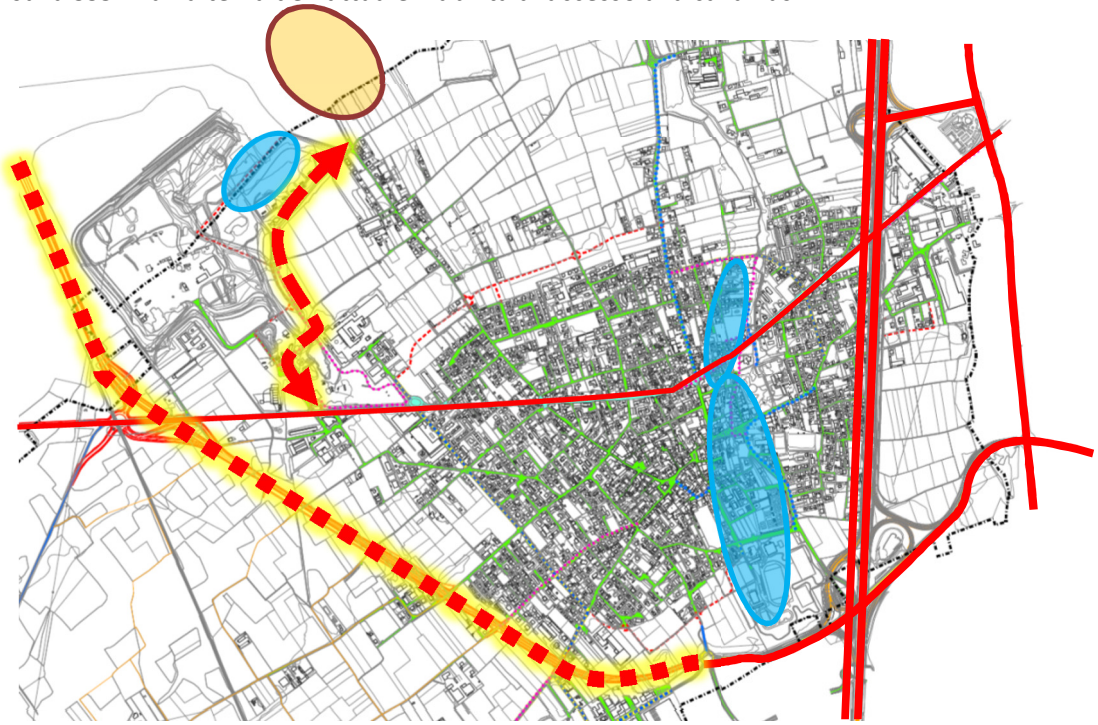
La realizzazione prioritaria dell'intervento di prolungamento di via XXV aprile consente, inoltre:

- di collegare efficacemente la zona produttiva meridionale di Uboldo/Origgio al sistema della SS527;
- di migliorare i gradi di connessione di tutto il quadrante ovest con l'**asta del sistema urbano dei servizi** comunali, attestata sulla direttrice che va dalla Madonna del Lazzaretto al centro sportivo comunale.



Schema delle direttrici di viabilità sovraordinata, esistente (rosso) o in corso di realizzazione (rosso tratteggiato) e schema di completamento del tracciato tangenziale urbano di via XXV Aprile (blu esistente, rosso tratteggiato da realizzare) verso lo svincolo A9 di Uboldo/Origgio.

Le mutate previsioni della pianificazione sovraordinata (Piano Cave) e della pianificazione locale ad essa connesse (PGT di Gerenzano) concorrono, inoltre, al ridimensionamento delle previsioni del PGT vigente rispetto alle necessità di connessione nel quadrante nord (verso l'attività produttiva in territorio di Gerenzano sulla viabilità a fondo cieco di via Risorgimento/Malpaga, Cava Fusi, Tiro a segno). Tali interventi restano integrati alle opere da realizzare nell'ambito di trasformazione TPI1, con attestazione di una nuova rotatoria sulla SS527 all'altezza dell'attuale viabilità di accesso alla cava Fusi.



Schema della direttrice viaria integrativa utili ad espellere traffico pesante di specifici generatori (Cava Fusi e opificio di Gerenzano)

Dal PGT vigente, infine, sono recepite le ipotesi di intervento per la **fluidificazione e messa in sicurezza di alcune intersezioni**, con la realizzazione di alcune rotatorie lungo la SS 527. Quelle ipotizzate agli incroci di via Asiago e via Dell'Acqua rispondono anche al tema del rallentamento delle velocità di percorrenza e della messa in sicurezza degli incroci. Quella ipotizzata in corrispondenza dell'ambito di trasformazione TC1 dovrà soddisfare anche i flussi di traffico generati dall'area. A tal fine il dimensionamento di progetto dovrà essere condotto sulla scorta degli studi di impatto viabilistico prescritti, nella fase di progetto, per la trasformabilità dell'area a fini commerciali.

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[1], il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza del sistema infrastrutturale. In particolare le ipotesi di sviluppo urbano sono tutte connesse alla viabilità di livello locale, senza connessioni dirette con la viabilità principale. Nei casi in cui ciò sia ineludibile (aree di recupero urbanistico ex Lazzaroni) il PGT prevede la riconfigurazione dei nodi della viabilità di accesso con la realizzazione della rotatoria sopra indicata.

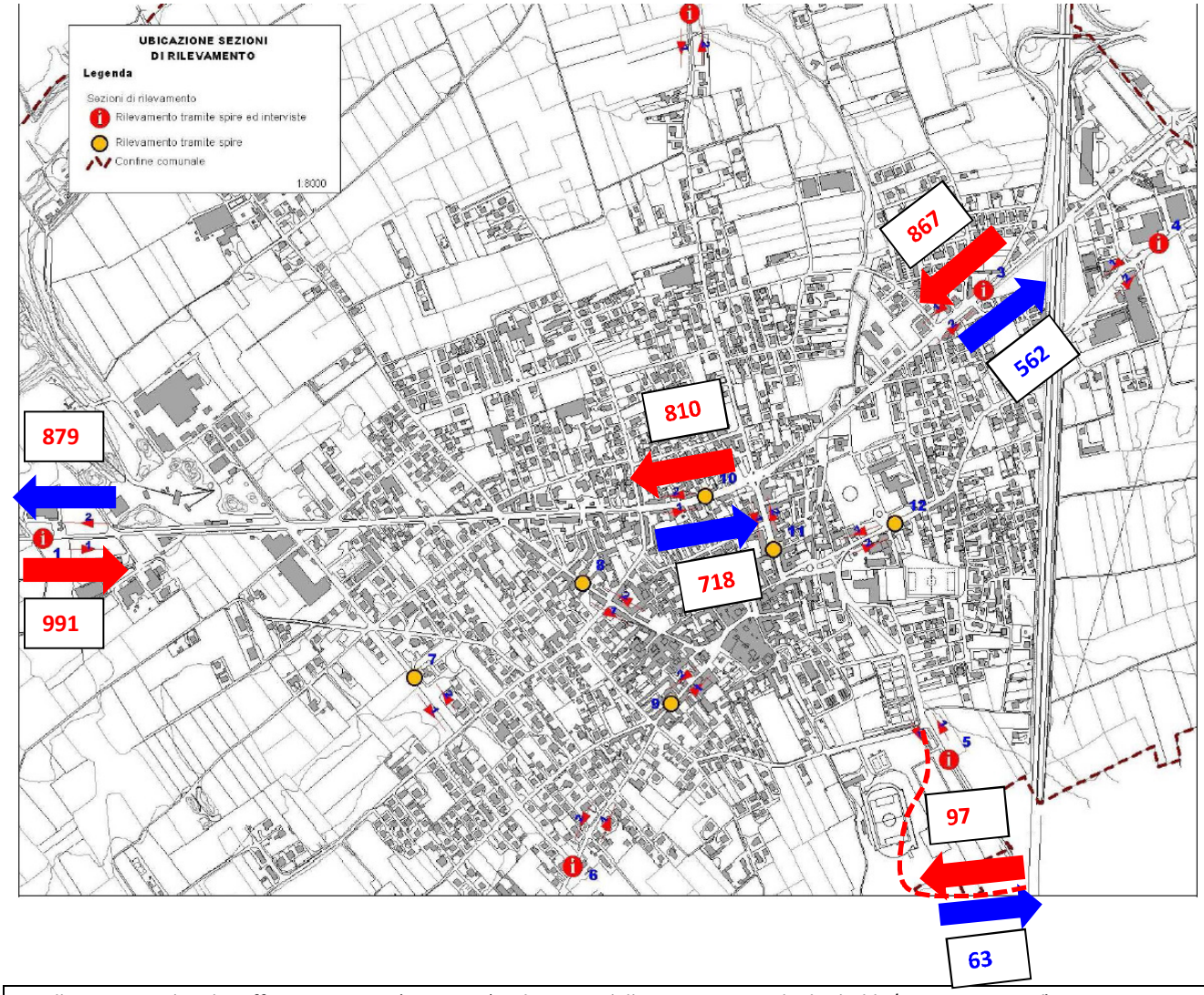
Si sottolinea, inoltre, che l'eliminazione dell'anulare nord del PGT vigente corrisponde all'eliminazione della gran parte delle previsioni di trasformazione del precedente PGT (fatto salvo l'ambito TR2, già adottato dal Consiglio Comunale, e il limitrofo ambito TR3, necessario per consentire l'ampliamento della struttura scolastica esistente e per completare l'assetto viario parzialmente realizzato dal TR2).

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

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

Il quadro di riferimento per la valutazione del comportamento della rete viaria è rappresentato dai dati di traffico contenuti nello studio di traffico elaborato nel 2017/2018 per l'attuazione dell'ambito TC1 del PGT vigente (ex Lazzaroni).

Con riferimento ai dati significativi della fascia oraria di punta settimanale della rete viaria dell'area metropolitana milanese (venerdì, fascia oraria 18,00-19,00), i nuovi dati registrano un incremento di traffico lungo il tracciato della ex SS527, soprattutto nel settore ovest, rispetto a quanto rilevato nel 2002 – 2005 (fonte PUT 2009) e, ulteriormente, dal PGT vigente.



Riallineamento dati di traffico 2002-2005 (PUT 2009) – direttrice della SS527 + svincolo di Uboldo/Origgio – venerdì ore 18,00-19,00
Schema desunto dalla Relazione del DdP vigente

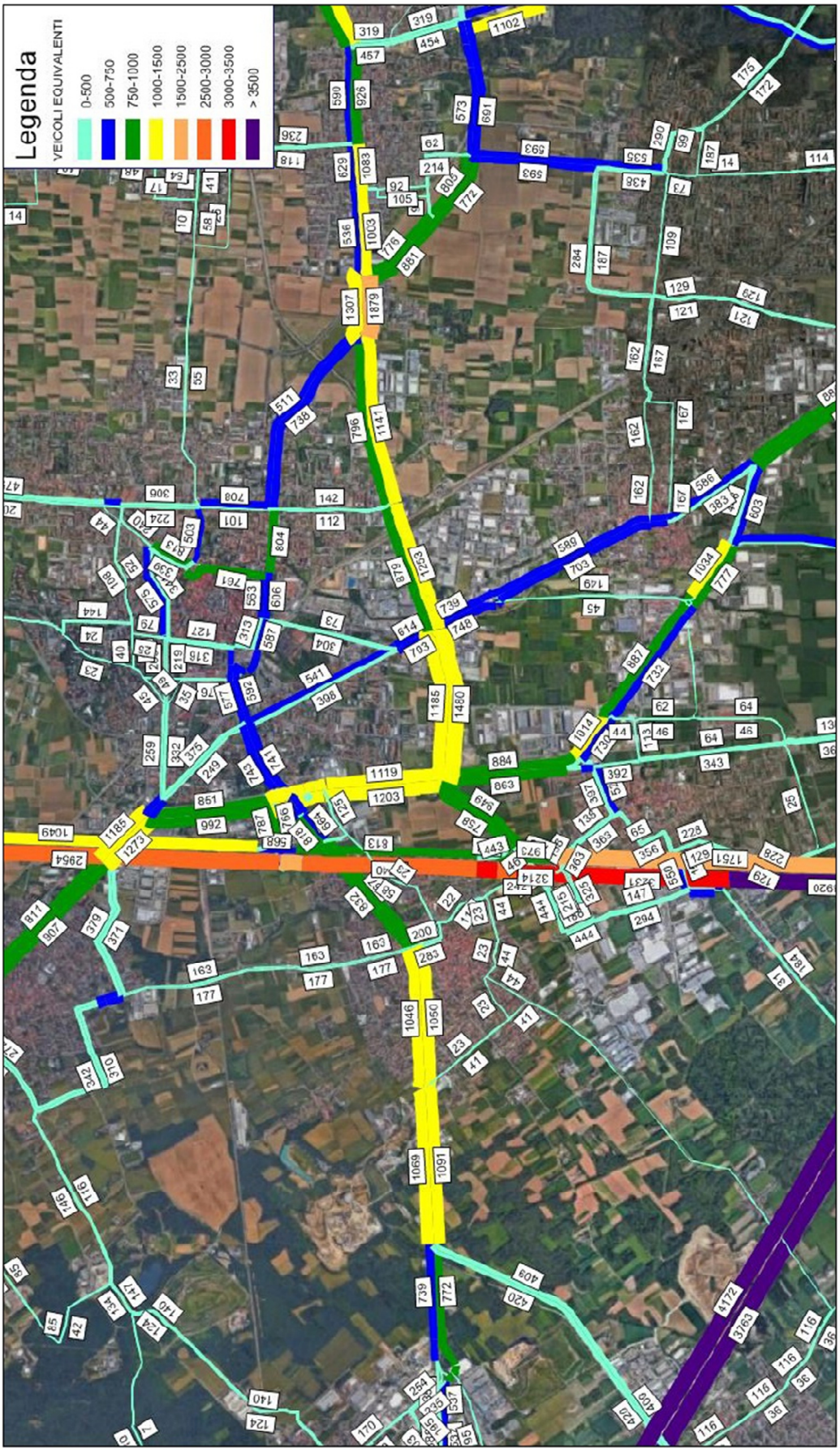


Figura 14 - Scenario stato di fatto del venerdì sera. Flussogramma della rete dell'area di studio (veicoli equivalenti)

Flussogrammi veicolari – **RILIEVO STATO DI FATTO** – venerdì ore 18,00-19,00
Studio di traffico ambito TC1 – 2017-2018

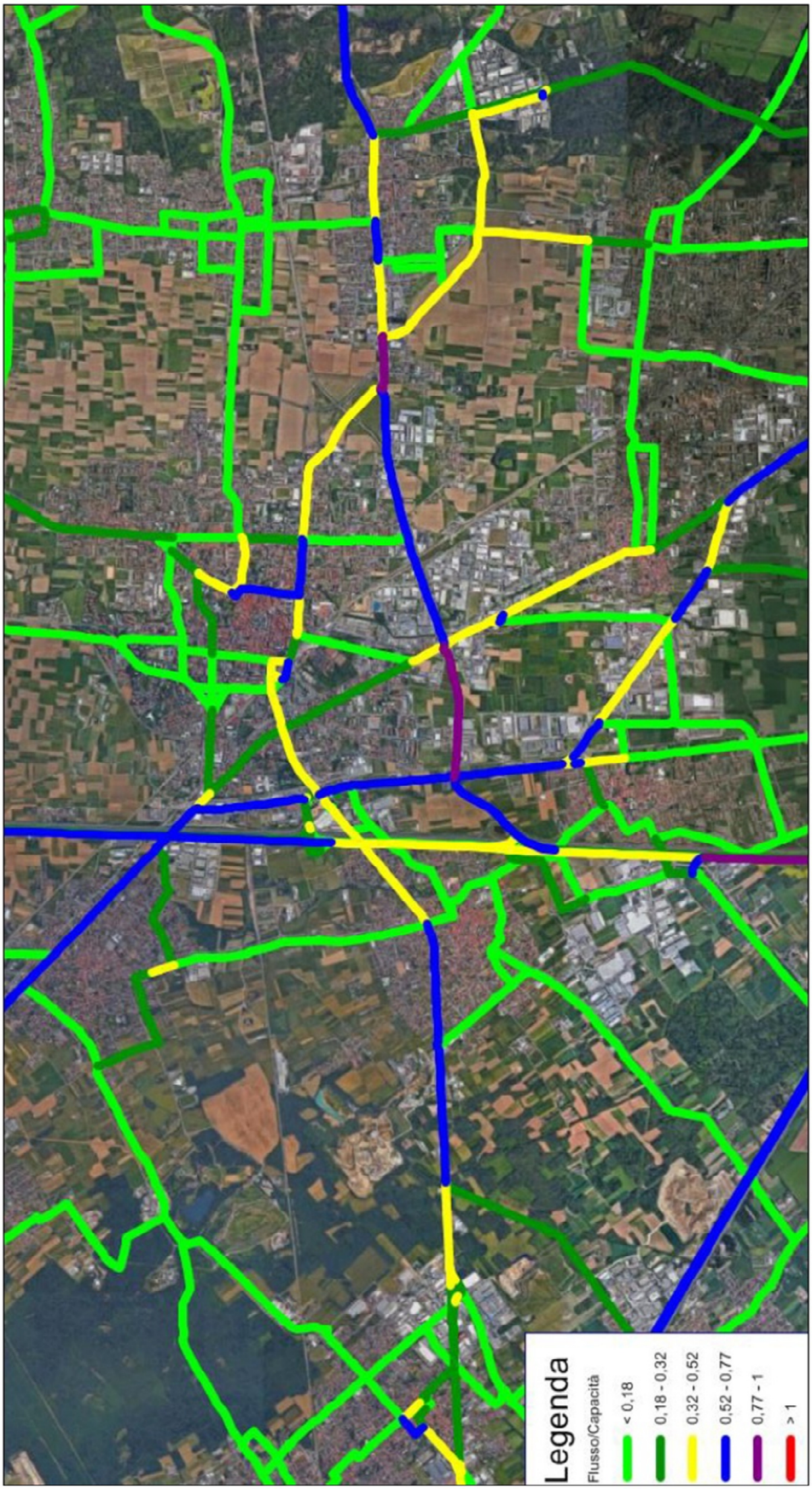


Figura 16 - Scenario stato di fatto del venerdì sera. Flussogramma flusso/capacità della rete dell'area di studio

Rapporto Flusso/capacità delle aste della rete viaria – **RILIEVO STATO DI FATTO** – venerdì ore 18,00-19,00
Studio di traffico ambito TC1 – 2017-2018

Lo studio di traffico dell'ambito TC1 fornisce già la stima del traffico atteso nello scenario di progetto dell'ambito TC1 (ex Lazzaroni) secondo le possibilità insediative recepite da questa Variante. Pertanto, per le valutazioni da compiere in questa sede, si assumono i valori di traffico dello stesso scenario di progetto, in cui sono già ricompresi, quindi, gli effetti della nuova Grande Struttura di Vendita da insediare nell'area ex Lazzaroni.

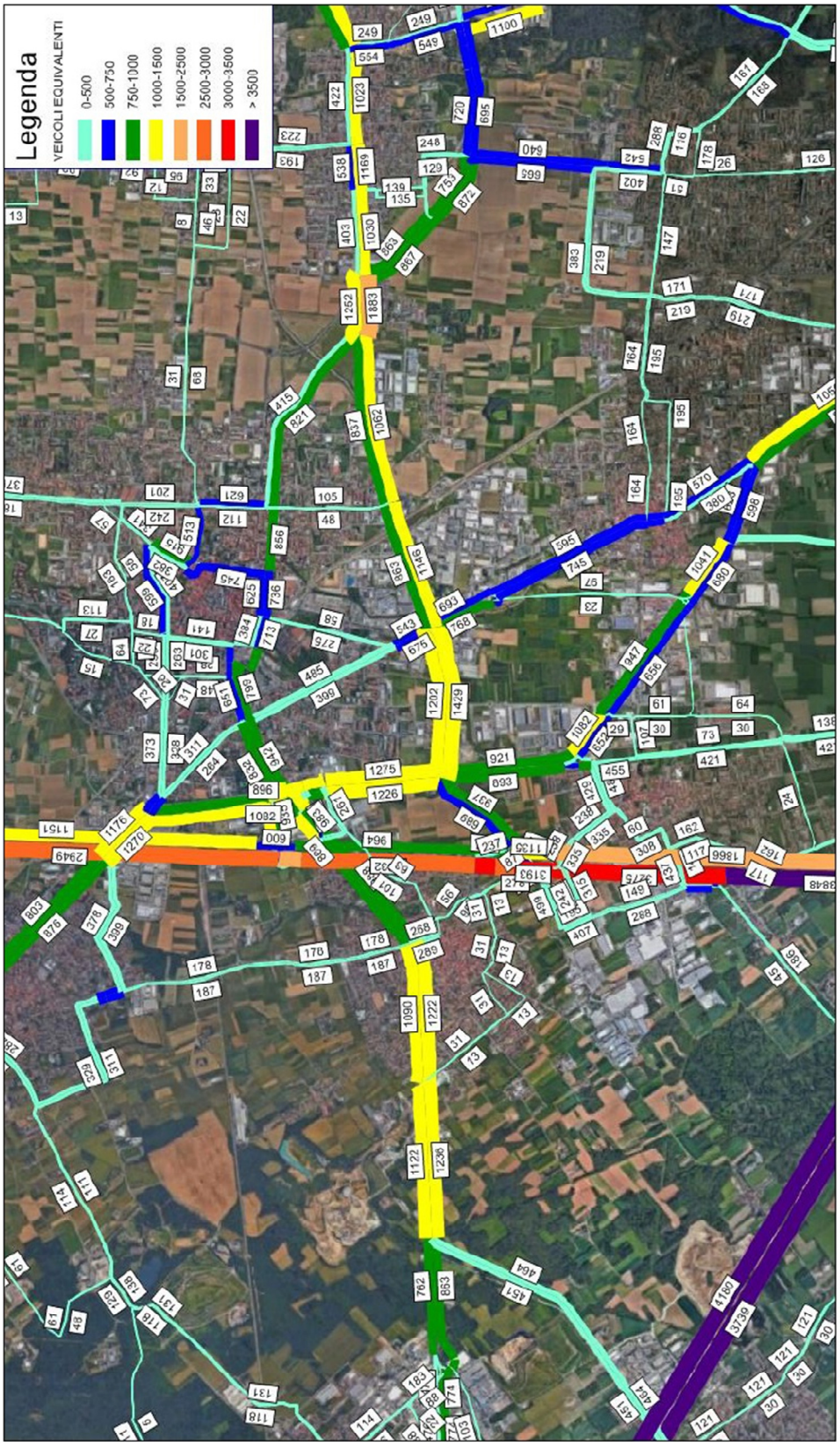


Figura 20 - Scenario progettuale SDP del venerdì sera. Flussogramma della rete dell'area di studio (veicoli equivalenti)

Flussogrammi veicolari – **SCENARIO DI PROGETTO TC1** – venerdì ore 18,00-19,00
Studio di traffico ambito TC1 – 2017-2018

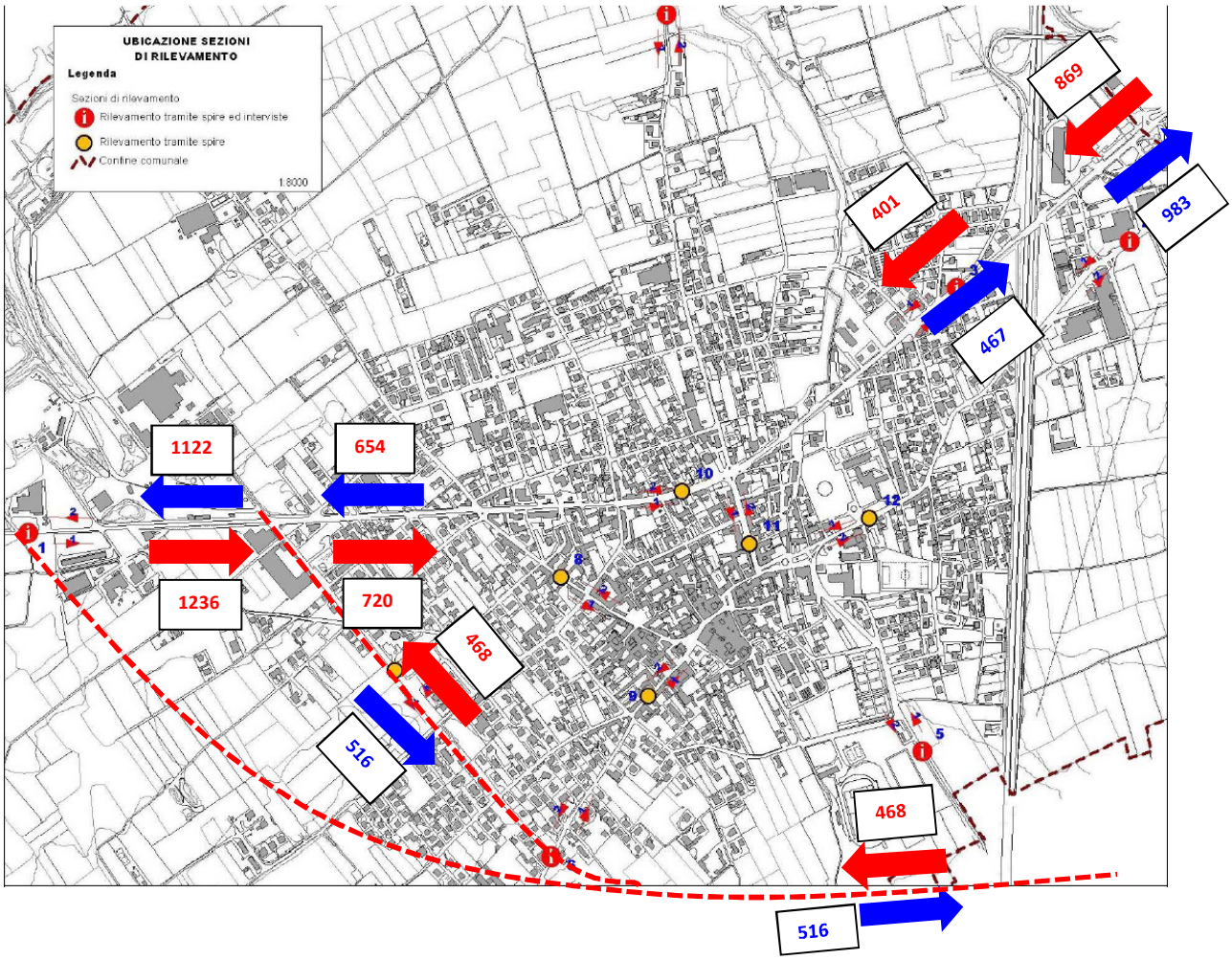
Dalle indagini svolte in occasione del rilevamento del traffico 2002-2005 (PUT 2009) emergeva questa composizione del traffico:

- traffico interno comunale = 6,2%
- traffico generato da Uboldo da o verso l'esterno = **44,1%**
- traffico di attraversamento = 49,7%

Rispetto a questi dati, le indagini connesse al PUT 2009 consentivano di stimare che, nell'ora di punta del venerdì, i flussi gravitanti sulla SS527 (asta di attraversamento del sistema e di uscita principale dal sistema) fossero per l'87% riferibili ai flussi di attraversamento del territorio comunale e a quelli in origine o destinazione (da e per l'esterno).

Assumendo come ancora valida tale composizione, è possibile valutare, di massima, il ruolo che sarà svolto, nella deviazione dei flussi, dalle nuove ipotesi di scenario del sistema viario locale (peduncolo della Pedemontana e nuova tangenziale interna della Variante) che "devieranno" i flussi gravitanti sulla A9 e sulla SS233, agevolando l'accesso all'area metropolitana milanese e alla zona sud del Saronnese. Rispetto al totale dei flussi di attraversamento e/o generati/destinati all'esterno del Comune, si assume che i flussi deviati possano essere stimati pari al 60% per il peduncolo Pedemontana e pari al 48% per la nuova tangenzialina interna[1].

Può quindi essere ipotizzato il seguente scenario di progetto a cui riferirsi per le verifiche speditive di PGT.



Stima dati di traffico (esistenti + TC1) nello scenario di progetto del medio breve periodo (realizzazione tangenzialina ovest) - stima per la direttrice della SS527

[1] I flussi insistenti sulla SS527 e deviati dal peduncolo Pedemontana sono stimati come $F_{Ped} = F_{SS527} \times 87\% \times 60\%$. Per quelli deviati dalla tangenzialina interna si è assunto un coefficiente di riduzione del 20% (60%-20% = 48%).

Per quanto riguarda la stima dei carichi indotti dalle nuove previsioni del PGT , ci si riferisce a:

- i carichi indotti dai nuovi insediamenti residenziali:
- i carichi indotti dai nuovi insediamenti polifunzionali attestati ad ovest di Uboldo, nei pressi dell'ex Cava Fusi (Tp3 e TPL1).

Flussi generati dai nuovi carichi residenziali.

La stima dei carichi indotti dai nuovi **insediamenti residenziali** si riferisce ai 682 nuovi abitanti insediabili della Variante.

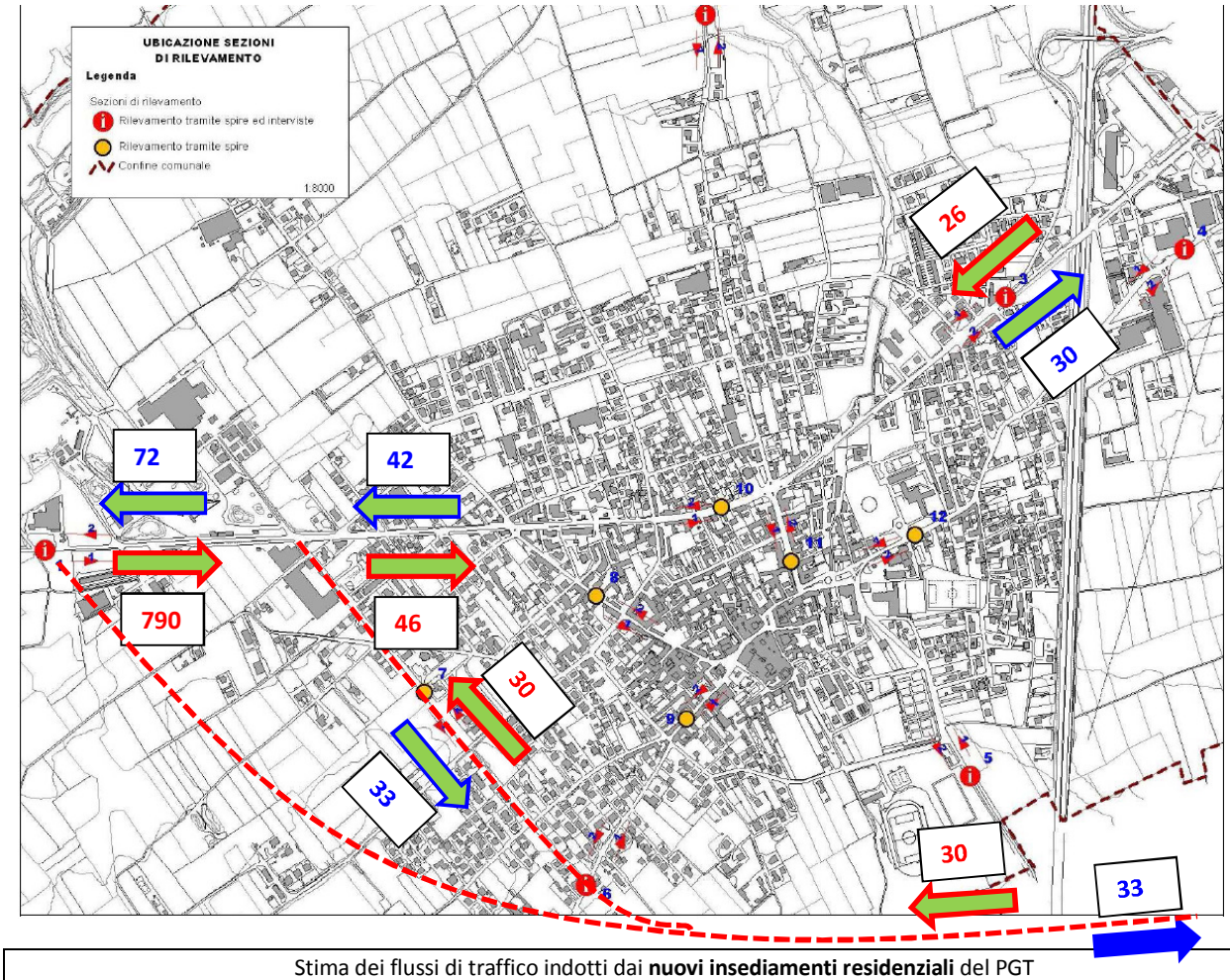
Considerando un tasso medio di motorizzazione pari a 780 auto ogni 1.000 abitanti (in linea con la media della Città Metropolitana di Milano, confinante) si formulano le seguenti stime:

- parco auto esistente = 10.582 ab x 0,780 auto/ab=8.253 auto.
- incremento parco auto indotto dal PGT = 682 ab x 0,780 auto/ab = 532 auto **(+ 6,45%)**.
- parco auto circolante a saturazione PGT = 8.785 auto.

Assumendo che i nuovi abitanti si comporteranno come quelli attuali, si può ipotizzare che l'incremento del traffico da essi generato sarà proporzionale all'incidenza del traffico generato da Uboldo (44,10% del TGM circolante sulla rete primaria) e all'incremento atteso del parco auto circolante (6,45%).

L'incremento di traffico indotto dai nuovi insediamenti residenziali sarà pertanto uguale a 6,45% x 44,1% = **2,84%** dell'attuale traffico circolante sulla rete primaria, in termini sia di TGM sia di traffico nelle ore di punta.

Rispetto allo scenario di progetto di breve-medio periodo, pertanto, è possibile schematizzare la distribuzione del traffico aggiuntivo nell'ora di punta (venerdì sera fascia orario 18,00-19,00) indotto dalle previsioni residenziali.



Stima dei flussi di traffico indotti dai **nuovi insediamenti residenziali** del PGT
SCENARIO DI BREVE MEDIO PERIODO (tangenzialina interna) – Venerdì ore 18.00,19.00

Flussi generati dagli ambiti polifunzionali (zona ovest SS527) - Ambito TP3 (ex Cava Fusi) e TPL1.

Per quanto riguarda i carichi teorici generati dall'**area polifunzionale** della Cava Fusi (**TP3**) si considera che la generazione di traffico nell'ora di punta del venerdì sera (18,00-19,00) sia proporzionale alla dimensione e alla tipologia delle funzioni commerciali (6.000 mq di SV) oltre che delle altre funzioni.

Per quanto riguarda l'ambito TPL1, posto sulla "porta" ovest della SS 527 (zona Cava Fusi) prevede l'insediamento di attività commerciali a superficie ragguagliata (ovvero 6.900 mq di slp per attività commerciali di prodotti ingombranti, inamovibili ed a consegna differita, per le quali la DGR 5054/2007 considera la superficie di vendita in via convenzionale pari ad 1/8 della superficie di vendita effettiva). Per l'ambito TPL 1 si assume che la superficie di vendita da ragguagliare ad 1/8 non possa essere superiore al 70% della slp totale. Si assume pertanto una superficie ragguagliata pari a 6.900 mq x 80% x 1/8 = 690.

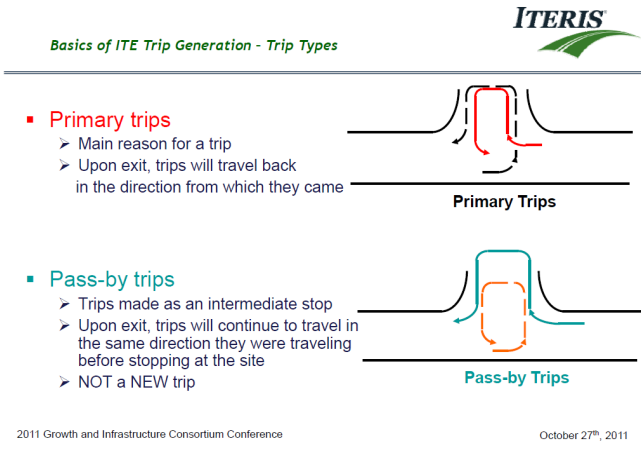
Per le superfici commerciali la generazione del traffico commerciale è stimata con riferimento alla *Delibera di Giunta Regionale 20 dicembre 2013 n° X/1193 - Allegato A*.

Considerando la tipologia NO FOOD e la collocazione di Uboldo all'interno delle *zone critiche* di cui alla *DGR VII/6501 del 19 ottobre 2001* e s.m.i. (*ambito di addensamento metropolitano*), ne deriva una generazione totale di traffico pari a 0,10 auto bidirezionali (ingressi + uscite) x mq di SV nell'ora di punta del Venerdì.

Come indicato dall'*Allegato A* alla DGR, le quantità così determinate sono comprensive della quota di veicoli che impegnano già la rete (indipendentemente dal nuovo insediamento commerciale) lungo il tragitto casa – lavoro o lungo tragitti di altra natura e che vengono attratti/deviati dalla nuova struttura commerciale.

Per la stima della componente relativa a questi flussi (già circolanti e deviati - *flussi di transito* o *by-pass*) ci si riferisce al *Trip Generation Manual, 9th Edition* elaborato dall'*Institute of Transportation Engineers – ITE – Washington*.

In base ai criteri del *Trip Generation Manual,* considerando sia la tipologia commerciale (no food) si può assumere che il 60% dei flussi generati siano in "by pass", cioè già circolanti sulla rete antistante e che deviano dal tragitto principale verso la struttura commerciale.



Specificazione delle categorie "primary trips" e "pass-by trips" dei flussi generati - Trip Generation Manual, 9th Edition

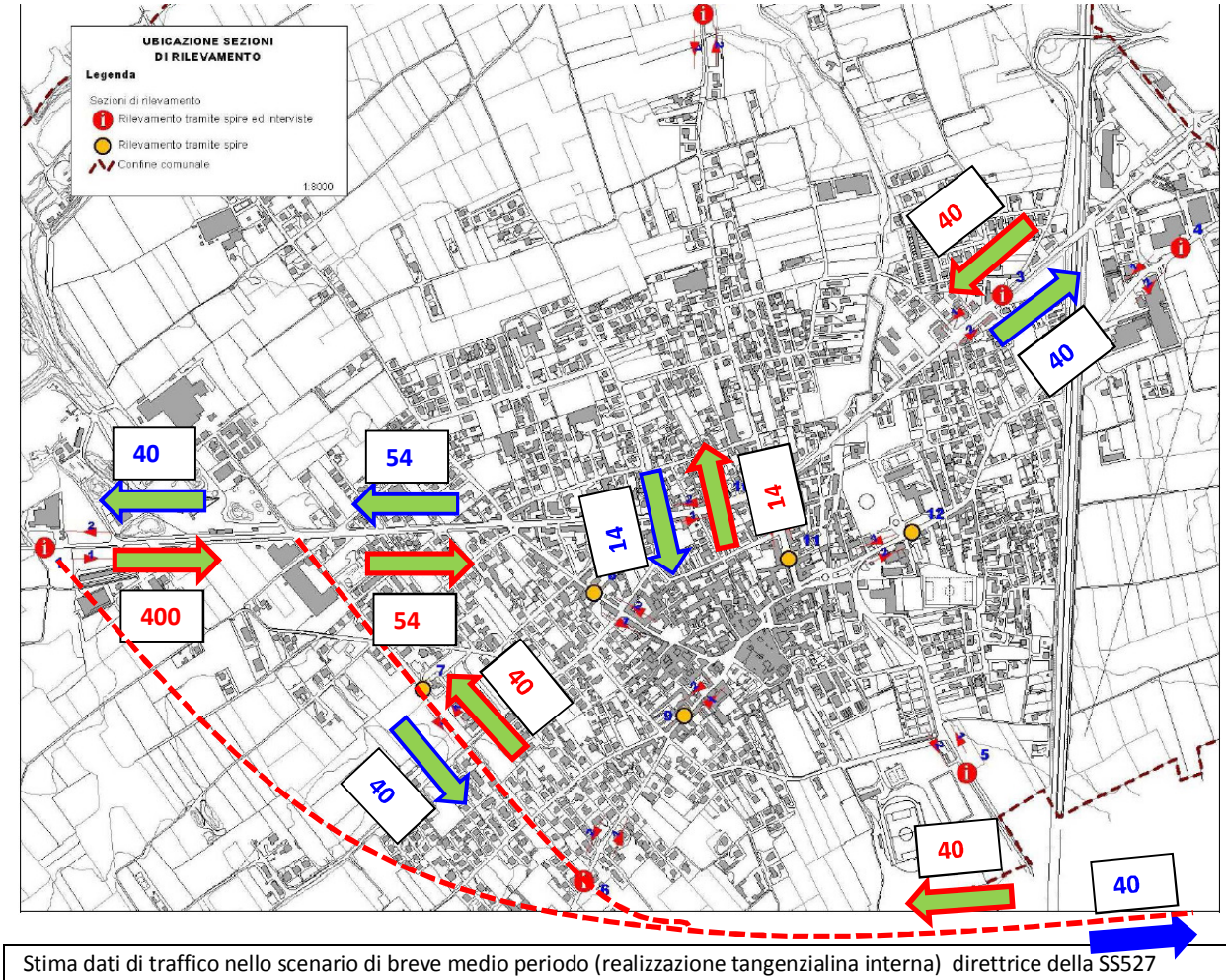
I flussi aggiuntivi da caricare sulla rete, pertanto, saranno pari a:

Fij = (6.000 mq + 690) x 0,10 auto/mq x 40% = 268 auto, di cui:

- 60% in ingresso = 160 auto/h
- 40% in uscita = 108 auto/h

Considerando lo scenario viario di medio periodo, susseguente alla realizzazione della tangenziali interna, lungo la direttrice Gerenzano/Origgio si assume che i flussi generati siano così ripartiti lungo le varie direttrici di traffico:

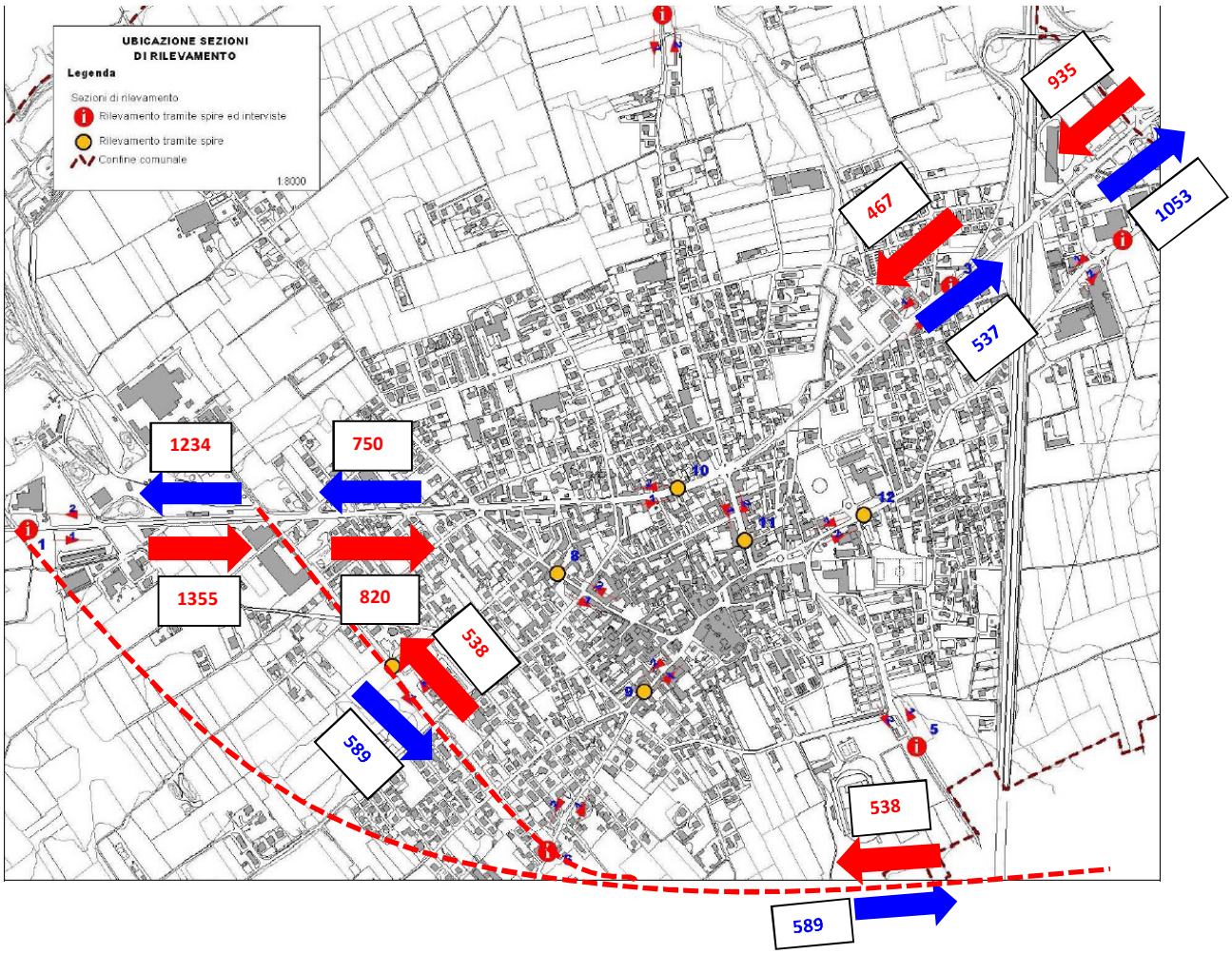
- Flussi con OD interna al Comune e impegni il tratto terminale della SS527 - il 10% del traffico generato;
- Flussi con OD verso la direzione est (Saronno) lungo la direttrice della SS527 - 30% del traffico generato.
- Flussi con OD verso la direzione ovest (Rescaldina-Legnano- Cerro) della direttrice della SS527 - 30% del traffico generato. Tale quota di traffico impegnerà la SS527 in direzione est;
- Flussi con OD sulla tangenzialina da e verso sud - 30% del traffico generato.



Stima dati di traffico nello scenario di breve medio periodo (realizzazione tangenzialina interna) direttrice della SS527 stima traffico indotto dai **nuovi insediamenti residenziali del PGT**

Stima della generazione totale dei flussi e del comportamento della rete viaria

Ne deriva un quadro complessivo di carico della rete viaria (flussi esistenti + flussi generati residenziali + flussi generati commerciali + flussi generati polifunzionali) descritto nel seguente schema grafico.



Stima dati di traffico totali nello scenario di progetto del medio breve periodo (realizzazione tangenzialina ovest) - stima per la direttrice della SS527

Le capacità di carico residue della viabilità urbana di Uboldo (vedasi studio di traffico area TC1) sommata alle nuove capacità di carico indotte dall'anulare interna di PGT (e più oltre, anche dal futuro peduncolo della Pedemontana), consentono di affermare che la rete viaria locale (nello scenario di breve medio periodo) sia in grado di assorbire i nuovi carichi di traffico indotti dal PGT.

Infatti:

- **per effetto della nuova tangenzialina interna, si può stimare che i flussi sulla SS527 (nel breve medio periodo) assumeranno valori sensibilmente inferiori a quelli attuali, restando elevati solo nel tratto ad ovest dei comparti TPL1 e TP3;**
- la capacità di carico della restante rete comunale è generalmente elevata, presentando quote di sottoutilizzo generalizzato rispetto alla capacità teorica di carico (circa 2.000 veic/h bidirezionali in ambiente urbano e oltre 2.500 veic/h bidirezionali in ambiente extraurbano). Essa è pertanto sicuramente in grado di accogliere i nuovi flussi.

Il quadro generale che restituito da queste valutazioni, pertanto, è quello di uno scenario di progetto di breve e medio periodo che assorbe, efficacemente, i flussi generati dai nuovi insediamenti.

5.4.3 CICLOPEDONALITÀ E MOBILITÀ DOLCE.

Il potenziamento del sistema della ciclopedonalità locale costituisce uno degli elementi di riorganizzazione del sistema della mobilità locale.

Esso sarà costituito da una rete di fruizione del sistema urbano e da una rete di fruizione del sistema ambientale del PLIS.

In ambito urbano il potenziamento perseguirà una maggiore integrazione tra le diverse porzioni del sistema insediativo, con particolare riferimento alle possibilità di accesso protetto al sistema dei servizi. La realizzazione di un sistema ciclabile affiancato al tracciato storico della SS 527 nella parte urbana è agevolato dall'evoluzione del ruolo dell'asta, che a seguito del prolungamento di via XXV aprile verso lo svincolo Origgio/Uboldo e della realizzazione del peduncolo della Pedemontana, sarà interessata da una diminuzione significativa del traffico di attraversamento.

Ciò consentirà, inoltre, di strutturare con un maggior grado di efficacia e sicurezza il sistema di collegamento ciclabile con Saronno, verso la stazione ferroviaria e le strutture scolastiche ivi presenti.

Il sistema ciclabile di fruizione del PLIS ricalcherà i percorsi della viabilità rurale, messi in rete e opportunamente organizzati, anche con attestamenti a possibili parcheggi di interscambio utilizzabili in ambito urbano.

Il documento di piano individua di massima alcune percorrenze che vengono ulteriormente dettagliate dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi, anche con l'ausilio delle risorse attivabili dai piani attuativi di progetto (interni al TUC o afferenti agli ambiti di trasformazione).

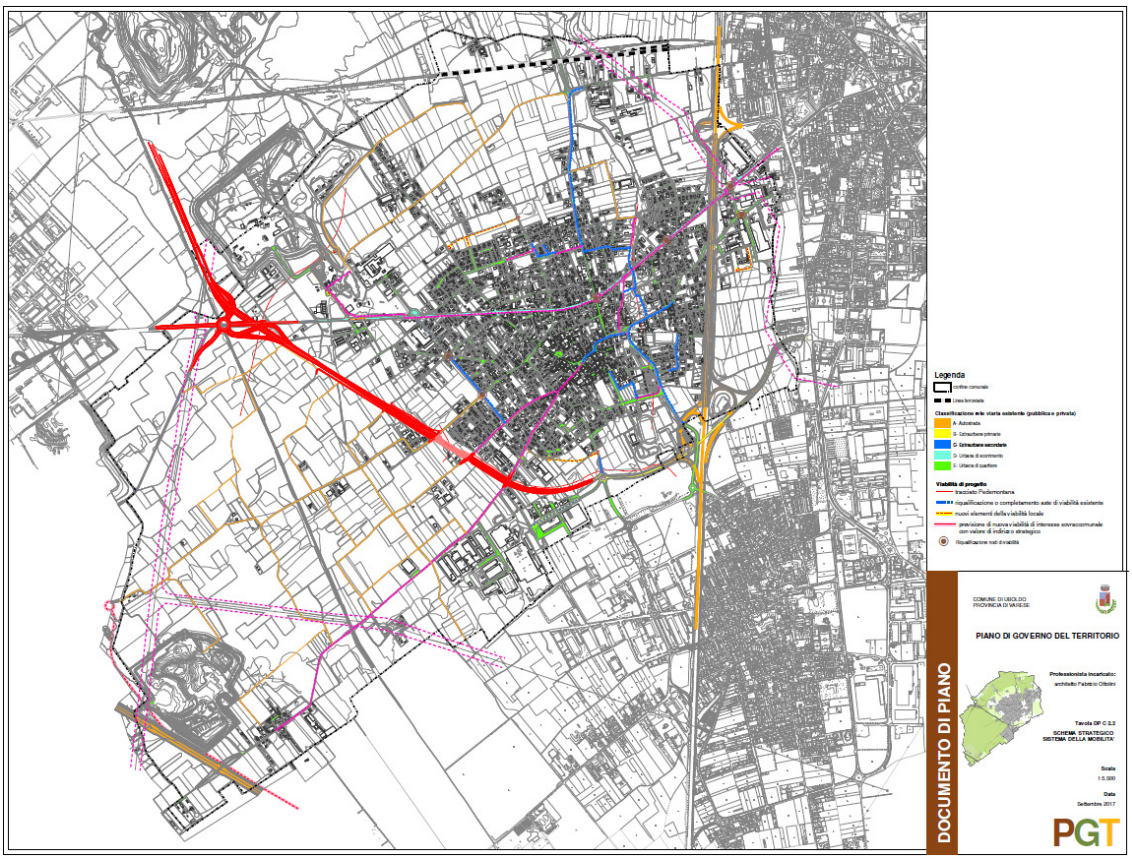


Tavola C.2.2 con indicazioni progettuali del sistema della mobilità dolce

5.4.4 INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO.

Le tavole di piano individuano l'ambito delle "Aree di Laminazione controllata del torrente Bozzente", così come definito dal Progetto preliminare - Studio di Prefattibilità Ambientale **-** approvato dalla Regione Lombardia.

L'individuazione, nel PGT, dell' area di laminazione, concorre, insieme ad altre azioni (fasi di consultazione, predisposizione del progetto definitivo, Valutazione di Impatto Ambientale, predisposizione del progetto esecutivo, ecc...) all'attuazione degli interventi in materia di sicurezza idraulica lungo l'asta del torrente Bozzente , preliminarmente delineati dall'Autorità di Bacino del fiume Po (AdBPo) nell'ambito dello "Studio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua naturali ed artificiali all'interno dell'ambito idrografico di pianura Lambro-Olona" (Autorità di Bacino del fiume Po - C.Lotti & Associati, Giugno 2003).

La realizzazione dell'area di laminazione consentirà, inoltre, di risolvere le criticità idrauliche del torrente Bozzente responsabili di periodici allagamenti con tempo di ritorno inferiori ai 10 anni

L'individuazione delle aree di laminazione, tuttavia, non costituisce un automatico recepimento, nel PGT, di elementi della programmazione sovraordinata.

In particolare, il Piano delle regole subordina il carattere conformativo delle indicazioni cartografiche e normative ad esse riferite, al recepimento, nelle successive fasi di progettazione e valutazione ambientale, dei necessari elementi di attenzione, mitigazione e compensazione individuati, anche, dal Rapporto Ambientale di VAS.

In particolare, la sostenibilità locale dell'intervento potrà ritenersi ammissibile solo a fronte:

- della realizzazione delle opere con i principi e le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ad eccezione delle sole opere a contenuto strettamente tecnologico;
- dell'attribuzione di "funzioni" naturalistiche e paesaggistiche agli spazi interni all'area di laminazione (con la strutturazione, ad esempio, di aree umide, di prati a gestione naturalistica, di ambienti forestali a favore dell'avifauna, utili anche a svolgere funzioni didattiche e fruitive) e degli argini (ad esempio con la realizzazione di opportuni filari arborei ed arbustivi, utili al miglior inserimento paesaggistico delle opere e alla costituzione di direttrici di connessione ecologica locale) ;
- della creazione di percorsi fruitivi, anche lungo il torrente Bozzente, in modo che l'area di laminazione sia connessa alla rete di fruizione del Parco dei Mughetti, per il quale dovranno essere previste opportune opere di compensazione;
- della sistemazione delle criticità spondali del torrente Bozzente, presenti a Uboldo e Origgio a valle dell'area di laminazione. Sistemazioni che dovranno consentire la ri-classificazione delle attuali classi di fattibilità geologica verso classi a minor rischio (classe II);
- della garanzia progettuale che l'area di laminazione non svolga funzioni di finissaggio di acque provenienti da impianti di depurazione.

6. 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.

6.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Nel presente capitolo si quantifica la capacità insediativa della variante.

Ai fini del raffronto con il PGT vigente si utilizzano gli stessi parametri là utilizzati, tra cui il parametro di 200 mc/ab[1], qui riparametrato come pari a 66,5 mq abitante, utile a quantificare la capacità insediativa teorica delle nuove ipotesi di trasformazione in capo agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di completamento del Piano delle regole soggetti ad attuazione coordinata (PA o Permessi di Costruire Convenzionati).

Sul tema, il **PGT vigente** quantificava in **985** i **nuovi abitanti** complessivamente insediabili in tali ambiti, di cui **663 nuovi abitanti attribuibili agli Ambiti di Trasformazione** e **323 nuovi abitanti agli ambiti di completamento soggetti ad attuazione coordinata del PdR**.

Si confermano, qui, le valutazioni del PGT vigente in merito all'apporto dei piccoli lotti liberi del Piano delle regole che, di fatto, non determinano alcun significativo apporto di carico urbanistico. Gli altri ambiti edificati, invece, sono sostanzialmente saturi.

Pertanto con riferimento ai numeri identificativi della tavola DP C.2.1 del DdP nelle tabelle seguenti sono riepilogate le quantità insediabili utili a stimare la capacità insediativa totale (abitanti teorici insediabili).

Sigla aree TR PDR	Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile	abitanti teorici (66,5 mq/ab)
TR2	TR2	15.580 *mq*		15.580 *mq*	0,20	0,05		3.895 *mq*	58
TR3	TR3	3.800 *mq*	3.940,00 *mq*	7.740 *mq*	0,15	0,05	0,05	1.935 *mq*	29
TR5	TR5	20.970 *mq*	17.080,00 *mq*	38.050 *mq*	0,20		0,05	9.513 *mq*	143
TR6	TR6	21.080 *mq*	10.250,00 *mq*	31.330 *mq*	0,20	0,05		7.833 *mq*	117
TR7	TR7	6.130 *mq*	*mq*	6.130 *mq*	0,20		0,05	1.533 *mq*	23
							parziale 1	**24.707,50**	**371**

[1] il parametro di **200 mc/ab** è stimato dal PGT vigente sulla base di volumi residenziali esistenti (**2.557.130 mc**, come rilevati dal *database topografico comunale,* con esclusione degli edifici accessori) e della popolazione residente alla data del 01.01.2012 (**10.473 abitanti**). Il **parametro reale** registrato era pari a **244 mc/ab** circa. Questo parametro registra, oltre alle modalità insediative proprie di Uboldo (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.

Sigla comp. TUC DDP	sup. semiterritoriale	sup. servizi e infrastrutture	sup. Totale	ITs o If (mq/mq)	I.d.3 (mq/mq)	I.d.4 (mq/mq)	slp realizzabile	abitanti teorici (66,5 mq/ab)	
1	2.060 mq	240,00 mq	2.300 mq	0,25		0,05	690 mq	10	
2	**6.390** mq		**6.390** mq	0,25		0,05	**1.917** mq	**29**	**Oss.25**
3	4.900 mq	2.980,00 mq	7.880 mq	0,25	0,05		2.364 mq	35	
4	2.480 mq		2.480 mq	0,25		0,05	744 mq	11	
5	7.730 mq		7.730 mq	0,25		0,05	2.319 mq	35	
6	2.349 mq		2.349 mq	0,25		0,05	705 mq	11	
7	4.350 mq		4.350 mq	0,25		0,05	1.305 mq	20	
8	**4.906** mq		**4.906** mq	0,30		**(0,05*)**	**1.607** mq	**24**	**Oss.10**
9	10.320 mq		10.320 mq	0,25		0,05	3.096 mq	46	
10	6.390 mq	4.640,00 mq	11.030 mq	0,30			3.309 mq	50	
15	1.290 mq	680,00 mq	1.970 mq	0,25	0,05		591 mq	9	
16	3.180 mq	120,00 mq	3.300 mq	0,25		0,05	990 mq	15	
17	3.000 mq	320,00 mq	3.320 mq	0,25		0,05	996 mq	15	
21	500 mq	200,00 mq	700 mq	0,50			350 mq	5	
					parziale 2		**20.982,30** mq	**315**	
			CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE				**45.689,80** mq	**684**	

***: l'indice Id4 è assegnato solo al sub comparto 5.b**

Per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n°10 e 25 (correzioni di errori materiali dei perimetri e indicazione dell'indice Id4 all'ambito PCC 5.b) la capacità insediativa della Variante aumenta di 2 abitanti teorici.

Rispetto alle quantificazioni del PGT vigente, pertanto, si registra:

- una **diminuzione di abitanti teorici negli AT** residenziali pari a **292 abitanti**;
- una **diminuzione di abitanti teorici negli ambiti** ad attuazione coordinata del PdR **(PA e PCC)** residenziali pari a **6 abitanti**;
- una **diminuzione complessiva di abitanti teorici pari a 300 abitanti** (– 30,65%)

6.2 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.

Il Piano dei servizi esplicita, anche in modo analitico, l'entità delle aree per servizi pubblici esistente e programmato dal PGT, che risulta comunque più che verificato rispetto alle quantità minime di 18 mq/ab fissate dalla LR 12/05.

Si rimanda al Piano dei Servizi per una trattazione più dettagliata di ogni singolo elemento.

Sembra comunque opportuno richiamare che la Variante di PGT riconferma, di fatto, il sistema di servizi alla persona e per attività economiche, esistenti e di progetto, già indicato dal PGT vigente.

Le modifiche introdotte dalla variante hanno come oggetto privilegiato alcune componenti di rafforzamento del sistema di fruizione e consolidamento ambientale (consolidamento del sistema ambientale del Fontanile di San Giacomo e Urban-park in Mini Cava) ambito, che sembra corretto non ricondurre ad una quantificazione delle dotazioni procapite.

Allo stesso modo appare opportuno non quantificare le dotazioni di servizio realizzabili nell'area ex-Mercantile, in quanto realizzabili in alternativa al possibile intervento privato di rigenerazione dell'area.

Richiamando le quantità elencate dal Piano dei Servizi vigente, si calcola una dotazione di progetto pari a 31,24 mq/abitante (contro una dotazione previgente pari a 27,13 mq / abitante).

	Superficie nuovi servizi di Piano (mq)	**Superficie totale servizi di Piano (mq)**	**Dotazione progetto - 10582 ab. residenti + 684 di nuovo insediamento (mq/abitante)**
Istruzione	3.100	33.000	2,92
Servizi e attrezzature di interesse collettivo	4.020	19.395	1,72
Aree a verde pubblico, per lo svago e per lo sport (*)	46.685	259.285	23,02
Aree a parcheggio pubblico	10.390	39.570	3,52
Totale	**64.195**	**351.970**	**31,24** **> 18 mq/abitante**

(*) Nota: al valore va aggiunto il nuovo parco pubblico da ricavarsi all'interno della minicava, di superficie complessiva pari a 237250 mq

6.3. LA CAPACITA' INSEDIATIVA PER ALTRE FUNZIONI URBANE

Sulla base della descrizione degli Ambiti di Trasformazione del DdP e degli ambiti di completamento del PdR esposta nel precedente capitolo 5.2, è possibile riepilogare le principali capacità insediative previste dalla variante al PGT.

Si evidenzia, anche, che ad eccezione degli Ambito di Trasformazione TP3, modificato nelle potenzialità insediative, le altre previsioni restano pressochè immutate rispetto al PGT vigente.

Sigla aree TR DDP	sup. semiterritoriale		sup. servizi e infrastrutture		sup. Totale		ITs (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	I.d.2 (mq/mq)	slp realizzabile		Funzione
TP1	14.515	mq	4.385,00	mq	18.900	mq	0,45			6.532	mq	produttivo
TP2.a	19.610	mq	6.390,00	mq	26.000	mq	0,45			8.825	mq	produttivo
									parziale 3	**104.256,25**		
TPL1	13.800	mq			13.800	mq	0,45	0,05		6.900	mq	polifunzionale
TP3	73.000	mq	34.000,00	mq	107.000	mq				88.900	mq	polifunzionale (*)
									parziale 4	**6.900,00**		
TC1	50.300	mq			50.300	mq	esistente	10%	20%	27.300	mq	commerciale polifunzionale
TP2.b	7.800	mq			7.800	mq	esistente			3.100	mq	commerciale polifunzionale
									parziale 5	**30.400**		

(*) La superficie assegnata al comparto TP3 è quella derivante dagli atti convenzionali sottoscritti (dati uffici comunali)

Sigla comp. TUC DDP	sup. semiterritoriale		sup. servizi		sup. Totale		ITs o If (mq/mq)	I.d.3 (mq/mq)	I.d.4. (mq/mq)	slp realizzabile		Funzione	
11	19.450	mq			19.450	mq	0,45		0,05	9.725	mq	produttivo	
12	6.470	mq			6.470	mq	0,45		0,05	3.235	mq	produttivo	
13	29.780	mq			29.780	mq	0,45		0,05	14.890	mq	produttivo (*)	
14	4.610	mq			4.610	mq	0,45		0,05	2.305	mq	produttivo	
18	2.120	mq	940,00	mq	3.060	mq	0,45		0,05	1.530	mq	produttivo	
19	9.500	mq			9.500	mq	0,45		0,05	4.750	mq	produttivo	
20	2.680	mq	1.100,00	mq	3.780	mq	**0,45**			**1.701**	mq	produttivo	**Oss.52**
22	5.765	mq			5.765	mq	0,45		0,05	2.883	mq	produttivo	
									parziale 6	**41.018,50**	**mq**		

(*) - il comparto 13 è soggetto a procedura SUAP in corso. La slp è indicativa. Qella realmente realizzabile sarà quella previta dal SUAP approvato

Oltre a tali possibilità, sono poi da richiamare quelle ammesse per gli ambiti consolidati o per gli ambiti residenziali, anche in termini di funzioni compatibili.

7. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – VARIAZIONI DEL CONSUMO DI SUOLO, BILANCIO ECOLOGICO E QUALITA' DEI SUOLI

L'individuazione del consumo di suolo generato dalla pianificazione comunale costituisce uno degli elementi di maggior attenzione al fine di valutare i profili di sostenibilità del piano.

Con l'approvazione della LR 31/14, sono stati introdotte specifiche definizioni e modalità di quantificazione e descrizione dei processi di consumo di suolo dei PGT.

In primo luogo occorre ricordare la definizione di Consumo di suolo data dalla legge regionale: *la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile* (art. 2, comma 1 lett c) LR 31/14).

La stessa legge regionale, inoltre, introducendo la nuova lettera e bis) al comma 1 art. 10 della LR 12/05, specifica che la quantificazione e la descrizione del consumo di suolo avviene tramite uno specifico elaborato, denominato Carta del Consumo di suolo[1].

In questa sede si assume, quale riferimento per la redazione della carta del Consumo di suolo, l'Integrazione del PTR alla LR 31/14 adottata con Delibera di Consiglio Regionale n. 1523 del 23 maggio 2017. L'integrazione del PTR, pur non sottoposta a salvaguardia, appare, al momento, l'unico elemento di riferimento valido, fornendo al contempo una metodologia codificata per la redazione della carta del Consumo di suolo[2].

Con riferimento a queste premesse si riepiloga, di seguito, la natura delle categorie di lettura che confluiscono nella Carta del cds della Variante:

1) ***Superficie urbanizzata,*** *categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli[3] e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.*

---

[1] (il Piano delle regole ..... *individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo* - lett e bis comma 1 art. 10 LR 12/05).

[2] Capitolo 4 del fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"

[3] Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati[1] alla data di adozione della variante di PGT;*

b) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*

c) *le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT[2];*

d) *le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo[3] alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT[4].*

e) *il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;*

f) *le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;*

g) *le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.*

---

[1] I permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, l.r.12/05.

[2] Per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m.

[3] I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

[4] I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come "superficie urbanizzata" anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. *Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14.*

2. *Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*

3. *Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.*

2) ***Superficie urbanizzabile****, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:*

a) *gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero*[1] *previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;*

b) *le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT2. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*

c) *le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT3;*

---

[1] Se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo.

[2] I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

[3] I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo[1] alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto[2];

e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo[3] alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT[4];

f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. *gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.*
2. *Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*

***3) Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.*

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

***4) Aree della rigenerazione,** ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:*

---

[1] I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

[2] I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

[3] I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

[4] I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m2.

a) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico[1];*

b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*

c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*

d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;*

e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*

f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*

g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

[1] Ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05

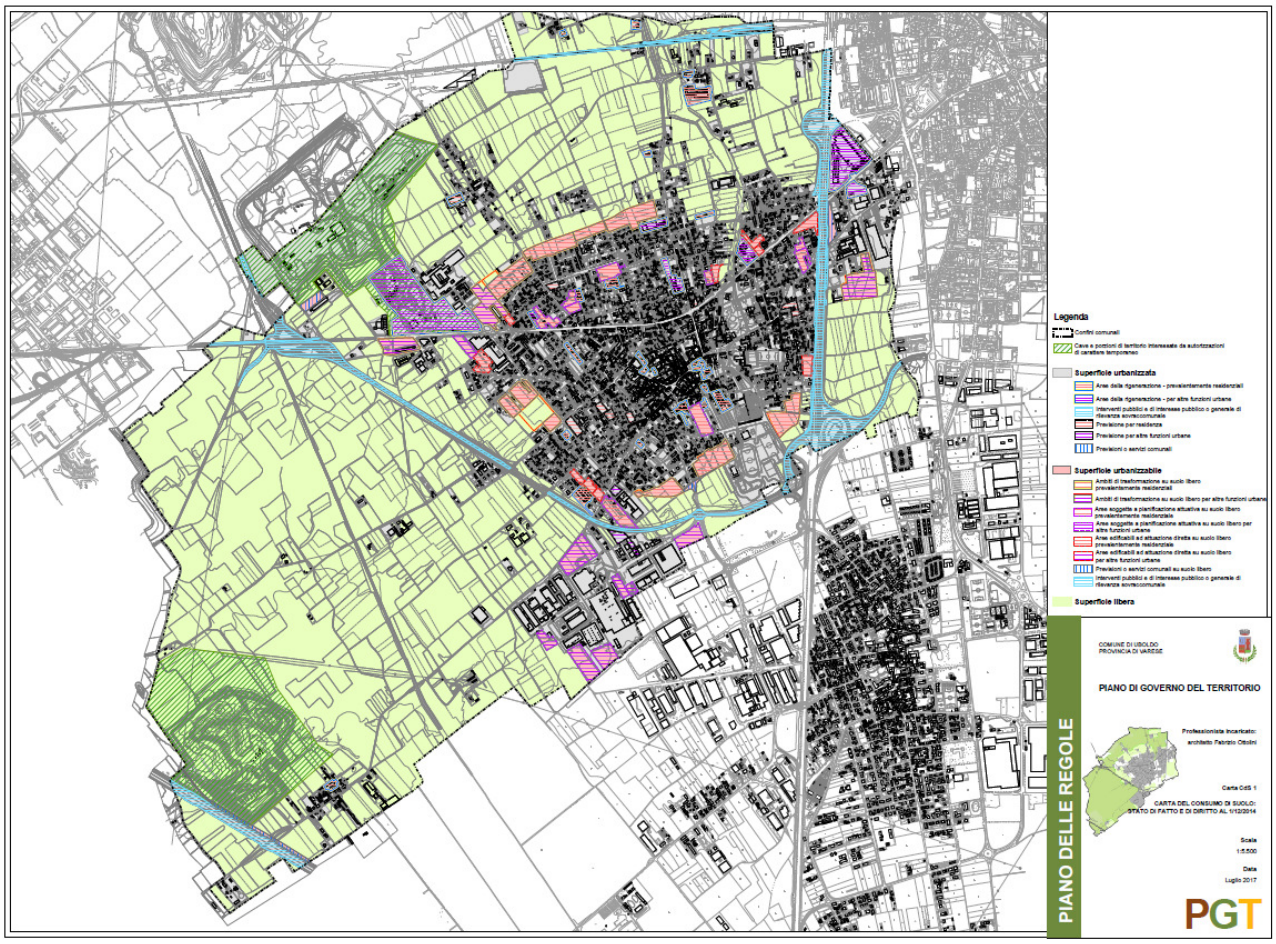
7.1 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.31/14.

La Carta del consumo di suolo alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014) costituisce il riferimento per ogni e ulteriore verifica dei processi di Consumo di suolo a scala comunale.

Come indicato nelle premesse del presente capitolo, la tavola CdS 1 del PdR - Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014 - è stata redatta seguendo i criteri previsti dall'Integrazione del PTR alla LR 31/14 adottata dal Consiglio Regionale.

Nel caso di Uboldo, tale carta coincide, di fatto, con quella del Consumo di suolo del PGT vigente, non registrandosi significative attuazioni intercorse tra l'inizio del periodo di vigenza del PGT (pubblicato sul BURL n. 28 S.G. del 9 luglio 2014) e l'entrata in vigore della LR 31/14 (BURL n. 49, suppl. del 01 Dicembre 2014).

Gli indicatori e le grandezze da essa restituiti sono principalmente riferiti alle categorie della Superficie urbanizzata, della Superficie urbanizzabile e della Aree agricole o naturali del PGT vigente.



I principali elementi di quantificazione desumibili dall'interrogazione della carta sono:

Superficie urbanizzata al 02/12/2014			**inc % su totale**
di cui:			
aree edificate	2.652.306	mq	70,09%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	535.767	mq	14,16%
aree di cava	254.211	mq	6,72%
aree libere inferiori a 5.000 mq	40.058	mq	1,06%
sup. urbanizzata - parziale 1	**3.482.342**	**mq**	**92,02%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	302.006	mq	7,98%
sup. urbanizzata - parziale 2	**302.006**	**mq**	**7,98%**
sup. urbanizzata totale al 02/12/2014	**3.784.348**	**mq**	**100,00%**

Superficie urbanizzabile al 02/12/2014			**inc % su totale**
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	**140.636**	**mq**	**36,46%**
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	**58.733**	**mq**	**15,22%**
Comparti residenziali soggetti a PA o PCC del PdR, su suolo libero	65.445	mq	16,96%
Altre aree residenziali ad attuazione diretta, su suolo libero > 5.000 mq	36.654	mq	9,50%
Aree per altre funzioni urbane, su suolo libero del PdR (PA o > 5.000 mq	65.402	mq	16,95%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	5.563	mq	1,44%
Aree per infrastrutture o mobilità di scala comunale	13.337	mq	3,46%
sup. urbanizzabile - parziale 1	**385.770**	**mq**	**100,00%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	-	mq	0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 2	**-**	**mq**	**0,00%**
sup. urbanizzabile totale al 02/12/2014	**385.770**	**mq**	**100,00%**

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale al 02/12/2014	**6.533.003,00**	**mq**

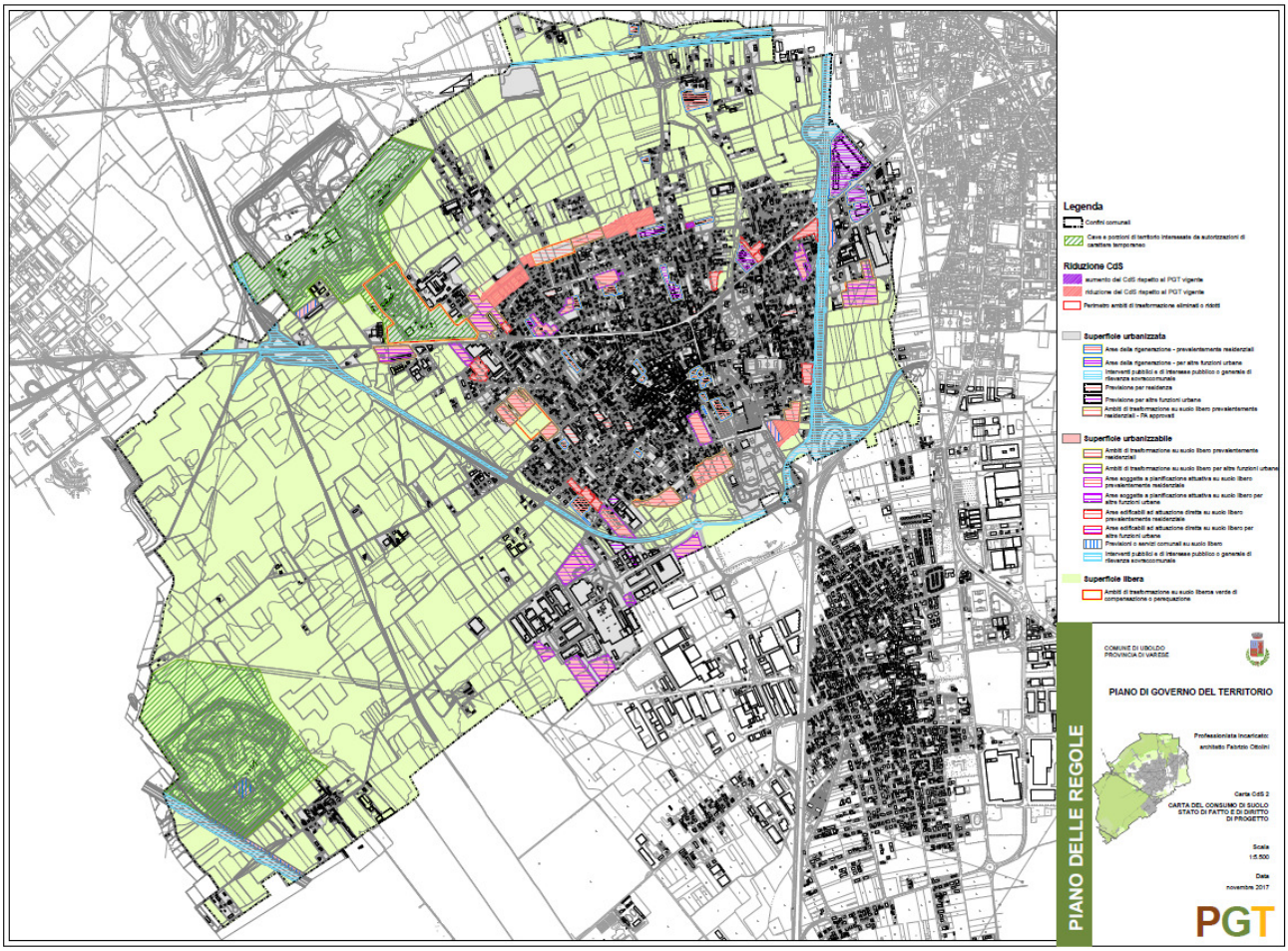
Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	35,36%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	3,60%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 lr 31/14 al 02/12/2014 (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale ***escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14***	38,96%

7.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.

Per stimare le variazioni di consumo di suolo indotte dalla Variante, rispetto al tempo iniziale di riferimento (2 dicembre 2014), si assumono gli identici riferimenti metodologici utilizzati al precedente paragrafo (Integrazione del PTR adottata dal Consiglio Regionale).

La tavola CdS 2 del PdR - Carta del consumo di suolo: stato di fatto e di diritto **di progetto** – restituisce gli elementi di variazione del consumo di suolo registrato per ogni componente considerata.



I principali elementi di quantificazione desumibili dall'interrogazione della carta sono descritti dalle tabelle successive.

Si segnala che le principali variazioni relative agli Ambiti di Trasformazione derivano:

- dall'attuazione dell'ambito TR2 residenziale, per una superficie di circa 15.580 mq (delibera di Giunta Comunale n° 79 del 31 agosto 2017);
- dalla riduzione degli Ambiti di Trasformazione vigenti operata dalla Variante.

Superficie urbanizzata di variante- novembre 2017			inc % su totale
aree edificate	2.677.888	mq	70,29%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	535.767	mq	14,06%
aree di cava	254.211	mq	6,67%
aree libere inferiori a 5.000 mq	40.058	mq	1,05%
sup. urbanizzata - parziale 1	**3.507.924**	**mq**	**92,07%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	302.006	mq	7,93%
sup. urbanizzata - parziale 2	**302.006**	**mq**	**7,93%**
sup. urbanizzata di variante totale - novembre 2017	**3.809.930**	**mq**	**100,00%**

Superficie urbanizzabile di Variante - novembre 2017			inc % su totale
di cui:			
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	**65.467**	**mq**	**21,05%**
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	**58.040**	**mq**	**18,66%**
Comparti residenziali soggetti a PA o PCC del PdR, su suolo libero	59.956	mq	19,27%
Altre aree residenziali ad attuazione diretta, su suolo libero > 5.000 mq	37.558	mq	12,07%
Aree per altre funzioni urbane, su suolo libero del PdR (PA o > 5.000 mq	60.888	mq	19,57%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	16.767	mq	5,39%
Aree per infrastrutture o mobilità di scala comunale	12.393	mq	3,98%
sup. urbanizzabile - parziale 1	**311.069**	**mq**	**100,00%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	-	mq	0,00%
sup. urbanizzabile - parziale 2	**-**	**mq**	**0,00%**
sup. urbanizzabile totale di variante - novembre 2017	**311.069**	**mq**	**100,00%**

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale di variante - novembre 2017	**6.582.122,00**	**mq**

Possono essere quindi calcolati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto variante - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	35,60%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	2,91%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 lr 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale ***escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14***	38,50%

7.3 VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Le variazioni che si registrano a seguito della predisposizione della variante sono di seguito riepilogate:

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - novembre 2017			**var % 2014-2017**
di cui:			
aree edificate	25.582	mq	0,96%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	-	mq	0,00%
aree di cava	-	mq	0,00%
aree libere inferiori a 5.000 mq	-	mq	0,00%
vaiazione sup. urbanizzata - parziale 1	**25.582**	**mq**	**0,96%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14	-	mq	0,00%
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	**-**	**mq**	**0,00%**
variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 - novembre 2017	**25.582**	**mq**	**0,96%**

Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - novembre 2017				**var % 2014-2017**
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero novembre	**-**	**75.169**	**mq**	**-53,45%**
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	**-**	**693**	**mq**	**-1,18%**
Comparti residenziali soggetti a PA o PCC del PdR, su suolo libero	-	5.489	mq	-8,39%
Altre aree residenziali ad attuazione diretta, su suolo libero > 5.000 mq		904	mq	2,47%
Aree per altre funzioni urbane, su suolo libero del PdR (PA o > 5.000 mq	-	4.514	mq	-6,90%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero		11.204	mq	201,40%
Aree per infrastrutture o mobilità di scala comunale	-	944	mq	-7,08%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 1	**-**	**74.701**	**mq**	**-19,36%**
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14		-	mq	0,00%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 2		**-**	**mq**	**0,00%**
variazione totale sup. urbanizzabile 02/01/2014 - agosto 2017	**-**	**74.701**	**mq**	**-19,36%**

variazione superficie agricola o naturale di variante - 01/12/2014 - agosto 2017	**49.119**	**mq**	**0,75%**

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - novembre 2017)			SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
	FUNZIONE RESIDENZIALE	**Superficie (mq)**	
A)	**Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014**	**140.636**	
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	65.467 +	
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - novembre 2017 (TR2)	15.580 =	
B)	**Totale Ambiti di trasformazione residenziale** da considerare per la **soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE**	**81.047**	
	SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%		**-42,37%**
	ALTRE FUNZIONI URBANE	**Superficie (mq)**	
C)	**Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014**	**58.733**	
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	58.040 +	
D2)	Ambiti di trasformazionealtre funzioni urbane, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - novembre 2017	- =	
D)	**Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane** da considerare per la **soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE**	**58.040**	
	SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (D-C)/C%		**-1,18%**

Come si desume dai dati sopra riportati:

- il **bilancio ecologico del suolo è positivo**, registrandosi un sensibile incremento delle aree destinate a superficie agricola e ambientale , pari a 49.119,00 mq;
- la riduzione di consumo di suolo degli Ambiti di trasformazione residenziali (rispetto al 02/12/2014) è di 59.589 mq (pari ai 140.636 mq originari meno gli 81.047 mq di variante o attuati dopo il 2014); REG
- la riduzione di consumo di suolo degli Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane è pari a 693 mq;
- la **soglia di riduzione per gli Ambiti di trasformazione residenziali** è pari al **– 42,37 %**;
- la **soglia di riduzione per gli Ambiti di trasformazione ad altra funzione urbana** è pari a **–1,18%**.

La soglia di riduzione complessiva è inferiore, solo per effetto dell'incremento di previsioni per servizi.

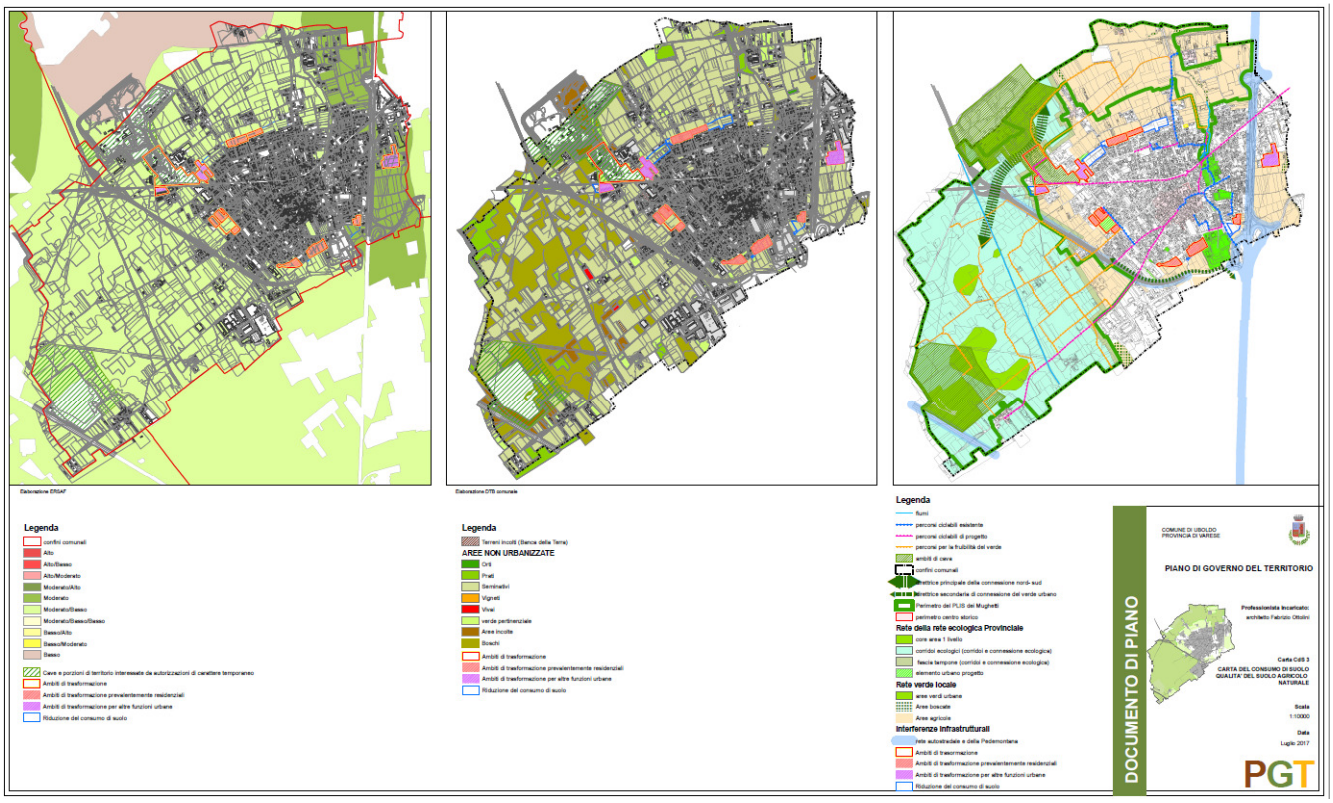
Si registrano, infine, le seguenti ulteriori variazioni:

var.2014/2017 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	0,24%
var. 2014/2017 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale	-0,70%
var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 lr 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale ***escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 lr 31/14***	-0,46%

7.4 BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI

Sulla base degli elementi emersi in sede di quadro ricognitivo, è possibile effettuare una valutazione comparativa della qualità dei suoli coinvolti nelle variazioni di consumo di suolo.

Gli elementi di qualità considerati sono evidenziati dalla tavola PDR CdS 3, ove sono evidenziate le variazioni di consumo di suolo e rappresentate le caratteristiche dei suoli coinvolti, relativamente alle caratteristiche del soprassuolo rurale (come da *data base topografico* comunale), al valore naturalistico dei suoli (elaborato da *ERSAF*) e al loro ruolo ecologico/ambientale delle aree coinvolte (Rete Ecologica Comunale).



Come evidenziato dalla tavola PDR CdS3, il carattere pressochè omogeneo dei suoli liberi presenti ad Uboldo consente una valutazione speditiva circa la qualità dei suoli coinvolti.

Essi, infatti, hanno qualità tra loro simili relativamente al soprassuolo o al loro valore naturalistico (le differenze puntuali riscontrabili non sono significative ai fini della valutazione complessiva delle alternative disponibili).

Anche dal punto di vista ecologico/ambientale i suoli interessati dalle ipotesi di riduzione del Consumo di suolo o dalla riconferma delle previsioni in essere sono, tutti, scarsamente influenti sui caratteri delle connessioni ambientali e sulla strutturazione della rete ecologica. In nessun caso sono presenti elementi sensibili (di qualità o detrattori) del sistema ecologico ambientale locale.

A seguito di queste considerazioni non si ritiene necessario procedere con una valutazione comparativa di tipo analitico.

7.5 CONSUMO DI SUOLO, DOMANDA, OFFERTA E FABBISOGNI

7.5.1 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE

La variante di PGT prevede una riduzione consistente della capacità insediativa residenziale vigente e del consumo di suolo ad essa sotteso.

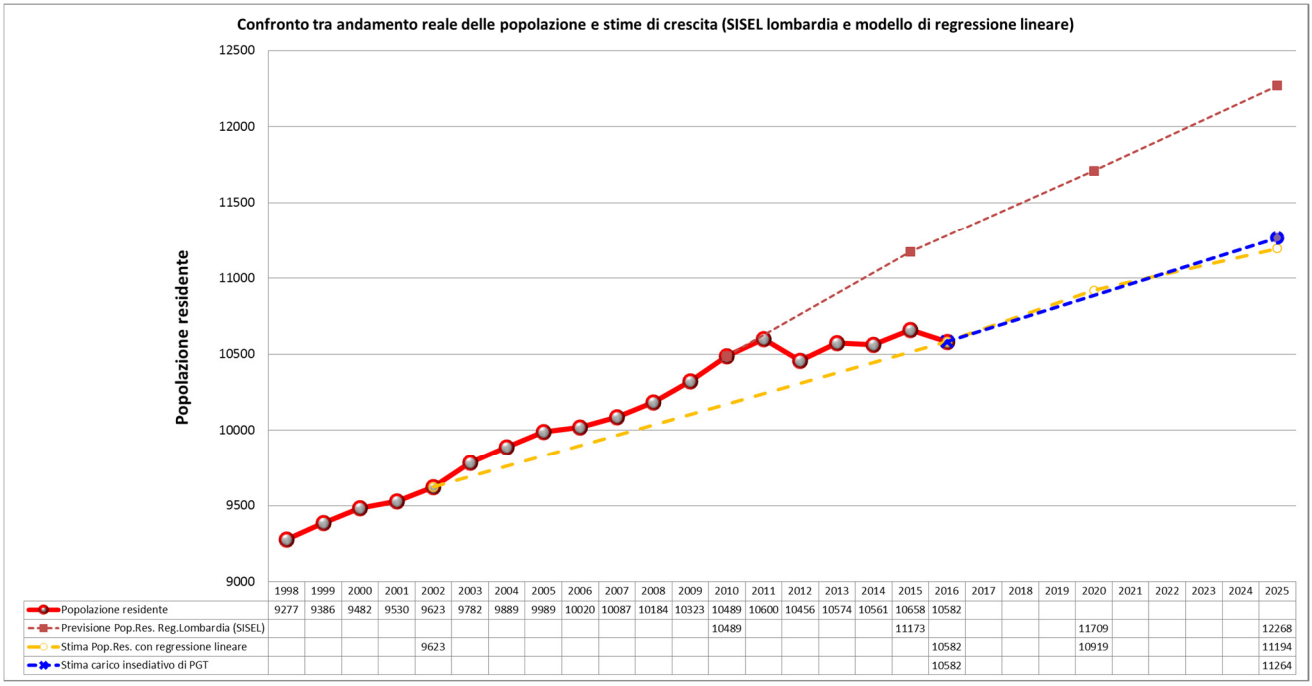
In questo quadro, la verifica di equilibrio o di corrispondenza tra capacità insediativa di piano e fabbisogno insediativo riveste minore importanza rispetto ad ipotesi, qui non perseguite, di incremento delle capacità insediative vigenti.

Il tema, tuttavia, è indagato nelle sue componenti essenziali, anche al fine di restituire un quadro di coerenza complessivo delle scelte di piano.

La domanda residenziale attesa nei prossimi anni è stata stimata nella Relazione del quadro conoscitivo della Variante, dove sono state descritte e analizzate le ipotesi di sviluppo demografico formulate dalla Regione (12.268 abitanti al 2025) e quelle calcolate con il metodo della regressione lineare (al 2025) dei valori di popolazione registrati negli ultimi anni (quantificando in 11.194 gli abitanti attesi al 2025).

I dati delle stime restituiscono solo una delle componenti del fabbisogno abitativo, definibile come **fabbisogno primario**.

Il confronto tra la popolazione teoricamente insediabile dal PGT (682 nuovi abitanti - capitolo 6.3 - per un totale al 2015 di 11.624 abitanti) e quella attesa dalle stime d'incremento demografico realizzate dal sistema SISEL della Regione Lombardia o con il metodo della regressione lineare dei valori registrati nel recente passato consente di sostenere che l'incremento previsto dal PGT è in linea con quello atteso.



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Popolazione residente	9277	9386	9482	9530	9623	9782	9889	9989	10020	10087	10184	10323	10489	10600	10456	10574	10561	10658	10582									
Previsione Pop.Res. Reg.Lombardia (SISEL)													10489					11173					11709					12268
Stima Pop.Res. con regressione lineare					9623														10582				10919					11194
Stima carico insediativo di PGT																			10582									11264

L'offerta residenziale di progetto, quindi, appare congrua rispetto al fabbisogno primario insorgente, pur considerando che il dato di progetto è sottostimato, in quanto non sono considerati:

- gli apporti delle porzioni di completamento urbano più minute, ma pur in grado di fornire, nel breve periodo, un contributo utile al soddisfacimento della domanda insorgente;
- gli apporti delle azioni di rigenerazione urbana. Tali apporti non sono considerati, nella stima dell'offerta, per l'estrema difficoltà registrata, nel passato, alla loro attuazione.

Queste ulteriori quote insediative integrano quelle fornite dai maggiori ambiti di intervento (AT, PA o PCC) nel soddisfare:

- la nuova domanda espressa da popolazione proveniente dall'estero;
- la domanda pregressa connessa alla vetustà relativa del patrimonio edilizio esistente;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato.

Per quanto riguarda la prima di queste componenti, non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, ecc..). Dall'analisi degli andamenti pregressi (capitolo 3.1 della relazione del quadro conoscitivo) si registra, solo, un costante aumento della componente straniera nella composizione della popolazione residente (oggi pari a circa l'8,3% del totale).

Andamento della popolazione residente straniera a Uboldo – periodo 2004 - 2016

Per quanto riguarda i caratteri del patrimonio edilizio esistente si ricorda che, pur a fronte di un indice di occupazione degli alloggi residenziali del 2011 (93% circa), del il 68,74% di essi ha comunque più di 40 anni d'età.

Uboldo - Abitazioni in edifici residenziali per epoca di costruzione

Epoca di costruzione	1918 e precedenti	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2005	2006 e succ.	totale
n° di edifici	300	336	533	1116	877	479	404	262	293	4600
% su totale	6,52%	7,30%	11,59%	24,26%	19,07%	10,41%	8,78%	5,70%	6,37%	100,00%
% annuo medio del periodo	n.d.	0,28%	0,83%	2,43%	1,91%	1,04%	0,88%	1,14%	n.d.	

In questo senso assumono un ruolo centrale le politiche di piano per il Centro Storico e per le altre aree edificate da riqualificare (rigenerazione), già predisposte dal PGT vigente e che la variante si pone l'obiettivo di rendere ancora più flessibili e operative. Su questo fronte, tuttavia, restano inevasi alcuni elementi di scenario che restano inderogabili, quali gli elementi di defiscalizzazione e decontribuzione degli interventi sul patrimonio edificato. Al momento, però, restano ancora più competitivi gli investimenti greenfields rispetto ai brownfields.

Per quanto riguarda le quote di immobili a disposizione del mercato (invenduto o vuoto) si richiamano i dati emersi dal censimento 2011, ove le quote di sottoutilizzo del patrimonio edilizio possono considerarsi irrilevanti o, comunque, fisiologiche (circa 7% degli edifici, ivi compresi quelli degradati o ad alta vetustà).

Resta comunque da rilevare che la capacità insediativa di progetto resta un dato puramente teorico e 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.

7.5.2 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE ECONOMICO/PRODUTTIVA

La quantificazione della domanda insediativa per attività economiche (manifatturiero, terziario, commerciale) costituisce un elemento non automaticamente riconducibile ad indicatori analitici o statistici.

E' evidente che in un quadro congiunturale di crisi, quale quello attuale, tali indicatori registrano, generalmente, una contrazione complessiva del settore economico (in termini di addetti, di produzione di ricchezza, di investimenti in insediamenti).

L'obiettivo generale, però, è quello di rivitalizzare le performance del settore economico, anche attraverso le previsioni di piano.

Non è quindi automatico che a fronte di una contrazione dei settori economici trainanti debba corrispondere una contrazione delle previsioni urbanistiche di trasformazione del territorio.

Calando queste considerazioni nel caso specifico occorre rilevare:

- il PGT vigente e la variante prevedono unicamente 2 ambiti di trasformazione su suolo libero per attività produttive manifatturiere (TP1 e TP2). L'attuazione degli ambiti è assoggettata, dalla normativa di piano, alla presentazione di SUAP, ovvero alla presentazione di progetti industriali (e non immobiliari) di investimento. Nella fase di avvio del procedimento, un'apposita istanza preliminare ha richiesto la conferma del TP2, con dichiarazione d'intenti annessa per l'attuazione dell'investimento da parte di un'importante azienda locale. Per quanto riguarda il TP1, invece, le notizie assunte dall'Ufficio tecnico comunale confermano la sua inclusione all'interno del quadro patrimoniale di una procedura fallimentare. Per entrambe queste ragioni la variante ha inteso confermare le precedenti previsioni di piano;
- le previsioni ad attuazione diretta del PGT vigente sono in gran parte riconducibili a progetti di ampliamento di attività esistenti, anch'essi programmati con SUAP. Alcuni di essi, peraltro, sono già stati attuati o in corso di definizione delle procedure per il rilascio degli atti abilitativi.
- non sono presenti, sul territorio comunale, fenomeni di dismissione edilizia tale da lasciare presupporre il completo soddisfacimento di qualsiasi futura domanda tramite la disponibilità di edifici esistenti.

Per tali motivi, si ritiene che la variante di PGT sia commisurata, in termini di possibilità insediative, ai fabbisogni espressi dal sistema economico locale.

9. QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

REG

La ricostruzione del quadro di coerenza con la pianificazione sovralocale consente non solo di verificare il grado di rispondenza della pianificazione locale alle indicazioni della pianificazione sovraordinata, ma anche di comprendere, in diversi casi, le motivazioni di fondo che sostanziano alcune specifiche scelte di pianificazione, prevalentemente da ricondursi a quelle del PGT vigente e riconfermate dalla variante.

9.1) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR

Sulla base dei contenuti e della struttura di progetto della Variante generale è possibile verificare la coerenza tra gli obiettivi della Piano Territoriale Regionale (agg. 2015) le azioni della variante.

In particolare la valutazione, svolta con l'ausilio delle seguenti matrici, tiene conto degli ulteriori fissati dal PTR in sede di aggiornamento annuale e del riconoscimento di scala locale nell'appartenenza al Sistema Territoriale Metropolitano e del tipo di correlazione (diretta o indiretta) tra azioni di PGT e indirizzi sovraordinati.

La coerenza diretta viene si manifesta quando siano rintracciabili, nella Variante, specifiche azioni (desumibili da cartografia o normativa) direttamente connesse agli obiettivi sovraordinati.

La coerenza indiretta si manifesta quando, pur in assenza di specifiche azioni, l'impostazione generale della Variante consente di individuare un buon grado di coerenza con la pianificazione sovraordinata.

In alcuni limitati casi non si rileva nessun grado di correlazione tra azioni di piano e PTR.

Ciò deriva dalla natura sovralocale degli obiettivi e degli indirizzi dettati dalla pianificazione Regionale e Provinciale, non attinenti al campo d'azione del PGT.

9.1.1) QUADRO DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PTR

Per quanto riguarda le indicazioni del **Piano Territoriale Regionale** il PGT interpreta in modo coerente gli ***elementi essenziali*** di riferimento pianificatorio individuati per la pianificazione territoriale al paragrafo 1.5.7 della Relazione del Documento di Piano del PTR). Infatti:

- l'***ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico*** vengono perseguiti con le operazioni di ricucitura della frangia urbana perseguita dagli ambiti di trasformazione o dagli ambiti di completamento del PdR;
- l'***adeguato assetto delle previsioni insediative***, *in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano* ... è posto alla base delle scelte di pianificazione, anche in riferimento al mutare del quadro infrastrutturale locale (e sovralocale) previsto nel breve-medio periodo. Sono pertanto non solo salvaguardati i tracciati tangenziale ma ne è previsto anche il completamento. Il tracciato della pedemontana (peduncolo in direzione Origgio Gerenzano) è separato dal sistema urbano da un'adeguata zona filtro.
- lo ***sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce"*** (pedonale e ciclabile) avviene con individuazione di tutto il sistema di fruizione del PLIS e con il potenziamento dei tracciati urbani, anche di collegamento con la stazione ferroviaria di Saronno;

- l'a***gevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale*** *ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione* è oggetto di apposita articolazione normativa nel PDR.
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio costituisce uno degli elementi fondamentali del Piano, anche attraverso la pianificazione di dettaglio del centro storico e degli edifici appartenenti al patrimonio culturale.

In linea più generale le seguenti matrici consentono di verificare la rispondenza delle azioni della Variante all'insieme degli obiettivi generali del PTR:

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBBIETTIVI	AZIONI DEL PGT	COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DEL PGT		
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta	Ininfluente
1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: ** in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente* ** nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi)* ** nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio*	L'obiettivo è di scala sovralocale			
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica	L'obiettivo è di scala sovralocale			
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi	La struttura dei servizi sovralocali presenti viene riconfermata, sia lungo la dorsale interna dei servizi sia nei contesti periferici, nei quali si interviene con ipotesi di adeguamento, potenziamento o nuove realizzazioni. Il PGT estende la rete della mobilità dolce per la messa in rete dei servizi, ampliandone i gradi di fruibilità, soprattutto per le utenze deboli. Partecipa a questa azione l'individuazione del servizio di scala locale dell'Urban Park (Minicava)			
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio	Il comune è dotato di PUGSS, che partecipa a perseguire gli obiettivi.			
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: ** la promozione della qualità architettonica degli interventi* ** la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici* ** il recupero delle aree degradate* ** la riqualificazione dei quartieri di ERP* ** l'integrazione funzionale* ** il riequilibrio tra aree marginali e centrali* ** la promozione di processi partecipativi*	Il PGT vigente contiene già specifiche previsioni di recupero delle aree produttive dismesse (tutte censite anche nella cartografia di piano), una forte integrazione funzionale degli ambiti utbani . La Variante introduce poi: 1) nuove riclassificazioni delle aree degradate ; 2) regole di compatibilizzazione del RA tese a diminuire il fabbisogno di risorse primarie; 3)previsioni di realizzazione di Housing Sociale (vedasi TR7).			
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero	La Variante riconferma le previsioni di riqualificazione e riconversione delle aree produttive dismesse. La Variante inoltre deterrmina una cospicua diminuzione di consumo di suolo nella cintura periferica rispetto al PGT vigente.			
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico	Il RA ambientale detta regole di compatibilità specifiche per gli ambiti del DdP teso a ridurre i consumi energetici e di risorse non rinnovabili.			
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque	La pianificazione della Variante è coerente con le indicazioni del PTR. Non sono previsti insediamenti in ambiti soggetti a rischio ambientale di alcun tipo			

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBBIETTIVI	AZIONI DEL PGT	COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DEL PGT		
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta	Ininfluente
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio	Il PGT pone in capo agli interventi di tasformazione urbanistica ed edilizia la realizzazione di importanti quote del sistema infrastrutturale e dei servizi			
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo	Il PGT prevede una diffusa rete di percorrenze ciclopedonali per la fruizione del territorio urbano e del PLIS dei Mughetti. Inoltre gli insediamenti dismessi in area rurale possono ospitare, ai sensi della normativa del PdR del parco, funzioni fruitive, di promozione del parco e turistico ricettive			
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: * *il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile* * *il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale* * *lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità*	La variante individua un il sistema delle aree agricole di frangia urbana, di salvaguardia del sistemapaesistico e rurale e in cui valorizzare il sistema agricolo locale anche dal punto di vista delle produzioni a chilometro zero e l'agricoltura biologica.			
12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale	L'obiettivo è di scala sovralocale			
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo	L'obiettivo appare di scala sovralocale. Il territorio di Uboldo non presenta polarità, se non i nuclei rurali esterni organizzati per frazioni. La variante, comunque, partecipa all'obiettivo, compattando la forma urbana (del nucleo centrale e delle frazioni) e negando la possibilità di fenomeni conurbativi sul territorio comunale e con i comuni confinanti			
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat	L'ambito di perequazione del Fontanile di San Giacomo è volto alla valorizzazione delle componenti rurali (colturali e forestali) presenti, anche con reperimento delle risorse rese disponibili dalle trasformazioni territoriali e con il supporto tecnico del PLIS dei Mughetti.			
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo	L'obiettivo è di scala sovralocale			
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti	Il RA detta regole di compatibilizzazione degli interventi di trasformazione del territorio, tesi a tutelare le risorse scarse. Il PGT individua, e la Variante riconferma, specifiche previsioni di riconversione e recupero delle aree produttive dismesse.			
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata	La Variante contiene il progetto di Rete ecologica Comunale, in attuazione e specificazione delle reti ecologiche Regionale, provinciale e del Parco del Ticino. Il RA detta regole di compatibilizzazione degli interventi di trasformazione del territorio, tesi a diminuire le emissioni, sia in atmosfera che luminose.			
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica	Le azioni indicate non rientrano tra quelle attivabili Variante			
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia	La Variante partecipa, nel solco tracciato dal PGT vigente, alla tutela dei valori paesaggistici locali (siano essi riferibili al sistema ambientale o al sistema edificato e della memoria).			
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati	Il RA detta regole di mitigazione e inserimento paesistico degli interventi. La Variante, inoltre, contiene la Carta del Paesaggio Comunale e la Carta della Sensibilità paesistica del territorio comunale, utili alla migliore integrazione paesistica dei progetti edilizi, soggetti a valutazione di incidenza paesaggistica laddove non già interessati dai meccanismi autorizzativi di cui al D.lgs.42/2004			

N. OBIETTIVI DEL PTR	OBBIETTIVI	AZIONI DEL PGT	COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DEL PGT: Coerenza diretta	Coerenza indiretta	Ininfluente
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio	In linea generale la Variante, anche tramite le indicazioni del RA, persegue gli obiettivi indicati. Attraverso l'individuazione delle aree di perequazione, inoltre, la variante predispone meccanismi diretti di valorizzazione delle aree agricole e forestali di cintura urbana			
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)	Le azioni indicate non rientrano tra quelle attivabili Variante			
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione	Le azioni indicate non rientrano tra quelle attivabili Variante parziale			
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti	Le azioni indicate non rientrano tra quelle attivabili Variante parziale			

9.1.2) QUADRO DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL SISTEMA METROPOLITANO

REG

Il Sistema Territoriale Metropolitano può essere riconosciuto come quello cui appartiene Uboldo.

Le azioni della variante sono coerenti con gli obiettivi per esso delineati dal PTR (par 2.2.1 della relazione del DDP del PTR).

Coerenza sintetizzabile, per ogni obiettivo, dalla seguente matrice:

ID	OBBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA METROPOLITANO	AZIONI DEL PGT	Coerenza diretta	Coerenza indiretta
ST1.1	Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)	Il RA ambientale introduce regole di compatibilizzazione degli interventi di trasformazione tesi a diminuire gli impatti inquinanti.		
ST1.2	Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)	Gli elementi della Variante che concorrono all'obiettivo sono: • l'espansione urbana limitata alle necessarie operazioni di cucitura della frangia urbana al fine di ridefinire il margine urbano o al recupero di aree degradate (ex cava Fusi) o dismesse (ex aree Lazzaroni); • gli interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio, matrice principale della pianificazione di dettaglio del centro storico. In tale politica può sicuramente inserirsi anche il recupero dell'area dismessa dell'ex opificio Lazzaroni (per una diversa funzione ma senza incremento di slp esistente); • la conservazione dei varchi liberi che individua anche specifici varchi di riconnessione ambientale da ricostruire (ex Cava Fusi); • la rete verde e la rete ecologica comunale, che partecipano alla strutturazione della Rete Verde Regionale e della REP • la tutela della riconoscibilità dei centri urbani; • il riconoscimento delle aree periurbane e di frangia, in cui i fenomeni di degrado sono risolti con la ricucitura urbana e con gli indirizzi di qualificazione paesistica degli interventi dettati dall'assetto normativo del PGT e dalla carta di sensibilità paesaggistica del territorio comunale (in attuazione degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico).		

ID	OBBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA METROPOLITANO	AZIONI DEL PGT	Coerenza diretta	Coerenza indiretta
ST1.3	Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)	Il Torrente Bozzente si colloca nel sistema ambientale e nel PLIS, strumento di maggior tutela del sistema rurale nel suo complesso e degli elementi del reticolo idrico superficiale. Azioni specifiche sono previste per la riqualificazione del Fontanile di San giacomo, posto in un'areale di perequazione appositamente individuato. La vasca di laminazione assunta dalla variante partecipa all'obiettivo.		
ST1.4	Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)	L'obiettivo è di scala sovralocale		
ST1.5	Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)	L'obiettivo è di scala sovralocale		
ST1.6	Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)	Le azioni sul sistema del trasporto pubblico non rientrano tra quelle di diretta pertinenza della Variante. Essa, tuttavia, partecipa all'obiettivo estendendo la rete di mobilità dolce lungo tutte le direttrici di attraversamento del territorio comunale e, in modo più diffuso, all'interno del sistema urbano consolidato, anche per la messa in rete dei servizi. Partecipa a questo sistema la rete di fruizione esterna del PLIS.		
ST1.7	Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)	Gran parte delle norme delle aree agricole e delle aree ricomprese nella Rete Ecologica Comunale (PdR e PdS) perseguono l'obiettivo. Il RA detta, poi, regole specifiche di compatilizzazione dei nuovi insediamenti, anche dal punto di vista paesaggistico.		
ST1.8	Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)	Le azioni sul sistema di trasporto delle merci non rientrano tra quelle di influenza della Variante parziale		
ST1.9	Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR	L'obiettivo è di scala sovralocale		
ST1.10	Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)	La Variante partecipa all'obiettivo, con l'individuazione dei beni culturali e paesistici presenti e istituendo specifiche norme di tutela e valorizzazione. Tra queste si cita, in particolar modo, la normativa di dettaglio per i Centri Storici.		
ST1.11	POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR	L'obiettivo è di scala sovralocale		

USO DEL SUOLO

1	Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	La Variante produce un decremento sensibile del consumo di suolo del PGT vigente e un corrispondente decremento della popolazione insediabile.		
2	Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	La variante amplia l'azione di riqualificazione delle aree dismesse e implementa ulteriormente la disciplina per il recupero e la riqualificazione dei centri storici.		
3	Limitare l'impermeabilizzazione del suolo	Il RA detta, nelle regole di compatibilizzazione, le azioni per limitare l'impermeabilizzazione del suolo		
4	Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale	La Variante individua nel progetto di Rete Ecologica Comunale i varchi liberi da mantenere e realizzare, anche in recepimento delle indicazioni delle reti ecologiche Regionale e Provinciale		
5	Evitare la dispersione urbana	La Variante conferma l'azione del PGT vigente di compattazione della forma urbana.		
6	Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture	Il disegno della Variante evita qualunque possibilità di saldatura con i comuni confinanti		
7	Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico	Il RA detta regole di compatibilizzazione dei nuovi interventi, tese a migliorare la qualità archiettonica e l'inserimento paesistico delle realizzazioni.		

ID	OBBIETTIVI DEL PTR PER IL SISTEMA METROPOLITANO	AZIONI DEL PGT	COERENZA TRA OBIETTIVI DEL PTR E AZIONI DEL PGT	
			Coerenza diretta	Coerenza indiretta
	USO DEL SUOLO			
8	Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico	La Variante individua un'apposita regolamentazione per la salvaguardia e la valorizzazione delle aree di frangia urbana (appositamente individuate nelle cartografie di Variante). Non sono presenti specifiche aree urbane con fenomeni di degrado, ad eccezione delle Cave, per le quali, comunque, le previsioni della variante sono volte ad incentivarne un uso più coerente rispetto ai temi di equilibrio territoriale generale.		
9	Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli	Non sono presenti specifiche aree urbane con fenomieni di degrado. La Variante, comunque, prevede specifici interventi di riqualificazione delle Cave presenti		

9.2) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL'INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14

L'integrazione del PTR alla L.R. 31/14 è stata adottata con Delibera di Consiglio Regionale n. 1523 del 23 maggio 2017.

Essa non è ancora operativa e vigente, stante che all'atto della sua adozione non è stato posto in salvaguardia nessuno dei suoi contenuti.

Si ritiene, tuttavia, utile e corretto verificare il quadro di coerenza anche rispetto allo stato di avanzamento della pianificazione regionale in materia di riduzione del consumo di suolo..

Sul tema si segnalano i seguenti elementi di coerenza:

- la soglia di riduzione del consumo di suolo di Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali, prevista per la Provincia di Varese tra il 25 e il 30%, è ampiamente rispettata dalla variante (-42,37%);
- pur a fronte di motivazioni specifiche che inducono la riconferma degli AT per funzioni produttive (TP1 in assetto patrimoniale di procedura fallimentare, TP2 oggetto di specifica dichiarazione di intenti per l'attuazione tramite SUAP), la riduzione complessiva delle superfici edificabili degli AT extraresidenziali pari al -1,18%.
- la carta del Consumo di suolo è redatta seguendo i criteri ivi definiti (capitolo 4 del fascicolo "*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*").

La variante, inoltre, interpreta correttamente anche i criteri di riduzione del consumo di suolo indicati per l'ATO Nord Milanese, in cui Uboldo è inserito dall'integrazione del PTR alla LR 31/14, anche con specifico riferimento alla necessità di riduzione delle previsioni residenziali ivi formulate[1].

9.3) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR

Il **Piano Paesistico Regionale** individua gli elementi del sistema paesistico da valorizzare e salvaguardare così come riepilogati nel quadro conoscitivo. Il PGT li declina con specifiche azioni e strategie. Ovvero:

- ***Ambito* Alta pianura asciutta – Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta.** Il PGT interpreta gli indirizzi fissati attraverso l'individuazione della trama verde locale di tutela delle residue aree di natura garantendo la continuità degli spazi aperti (Carta del Paesaggio, rete Ecologica Comunale, sistema del verde urbano, aree agricole strategiche) predisponendone al contempo i meccanismi e le normative di tutela, salvaguardia e valorizzazione, anche con l'ausilio dell'istituendo PLIS dei Mughetti. L'individuazione di un sistema di ciclopedonalità esteso al sistema ambientale e connesso al sistema urbano partecipa anche alla necessità di garantire la fruizione del patrimonio ambientale.

- ***Insediamenti e sedi antropiche***. Il PGT affronta i diversi temi posti dal PPR, relativamente a:

- ***Centri storici***. Al fine di perseguire gli indirizzi delineati dal PPR, il PGT analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, recupero e salvaguardia, nell'ottica di valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo originario;

- ***Elementi di frangia***. Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana, individuando in modo esplicito le criticità di relazione tra il territorio agricolo e il tessuto edificato. Ciò vale in particolare lungo tutto il fronte urbano sud/ovest, ove la prossima realizzazione del Peduncolo della Pedemontana varierà natura e percezione delle frange urbane. Le criticità presenti saranno potenzialmente aggravate dal confinamento potenziale e dalla progressiva parcellizzazione del tessuto agricolo delle porzioni territoriali interessate dalla nuova infrastruttura. Il PGT, attraverso il suo apparato cartografico e normativo del PGT propone pertanto forme di salvaguardia e limitazione d'uso di tali porzioni di frangia, in cui l'attività agricola deve costituire un elemento di valorizzazione territoriale e non un elemento di ulteriore criticità. I sistemi di frangia assumono peraltro specifici valori ambientali connessi ai sistemi di connessione tra sistema del verde e sistema urbano.

- ***Elementi del verde***. Il PGT connette al sistema della rete verde comunale tutti gli elementi di qualità indicati dal PPR (se e laddove presenti). Essi sono specificatamente individuati dalla carta del Paesaggio Comunale (Tav DP C 2.4 del DdP) che rende comprensibili le relazioni tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. Il PGT, anche attraverso le previsioni costitutive della rete ecologica comunale (Tav C.2.3 del DdP) persegue la salvaguardia, oltre che

[1] *In particolare, sembra necessario, qui più che altrove, che in sede di revisione dei PGT sia approfondita l'entità dell'effettiva domanda espressa dalla domanda residenziale delle attività economiche, al fine di procedere ad un equilibrato dimensionamento degli ambiti di trasformazione* – come da ALLEGATO: CRITERI PER ORIENTARE LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PER AT al fascicolo e come da Tavola 06 - Provincia di Varese -dell'integrazione PTR alla LR 31/14.

del sistema ambientale complessivo, anche dei residui corridoi o varchi (ecologici) di connessione della rete verde regionale, prevedendo laddove necessario la loro ricostruzione;

- ***Presenze archeologiche***. Per quanto è stato possibile ricostruire su base locale, il PGT evidenzia gli elementi noti di valore archeologico e ne istituisce un sistema specifico di tutela e valorizzazione.

Nel recepire e declinare a scala locale gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale (Carta del paesaggio) anche tutti gli altri elementi del paesaggio locale evidenziati dal quadro conoscitivo (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario. Il corpo normativo del PGT ne interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale o emersi a scala locale. L'interpretazione della matrice paesaggistica locale consente poi l'attribuzione di una scala di valore alla sensibilità paesaggistica del territorio necessaria alla corretta valutazione dell'impatto paesistico dei processi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi.

9.3) QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** traccia un quadro di riferimento per il governo del territorio. Esso delinea gli obiettivi di sviluppo equilibrato del territorio nelle sue diverse componenti (ambientale, infrastrutturale, insediativo) e per i diversi livelli gerarchici (polarità) del territorio. Dal punto di vista socio economico sono dettati i seguenti principali obiettivi:

- ***Favorire l'innovazione nella struttura economica provinciale,*** principalmente attraverso una *"...politica relativa al sistema MOBILITÀ E RETI"* che deve rispondere all'esigenza del sistema produttivo di miglioramento dell'accessibilità all'interno del territorio provinciale. Elementi di azione per il perseguimento di tali obiettivi sono il *"...potenziamento e la gerarchizzazione della rete stradale.."* connesse ad un progetto complessivo che promuova l'insediamento di poli logistici, terminal ferroviari o intermodali e aree produttive destinate a filiere integrate.

- favorire un ***raccordo più incisivo tra formazione / università e imprese*** anche attraverso l'individuazione di *POLARITÀ URBANE* che consentano *"..lo sviluppo equilibrato della rete dei servizi sovracomunali esistente nel territorio provinciale.."* e l'aumento della loro efficienza proprio grazie alla loro polarizzazione.

- ***Valorizzare il ruolo dell'agricoltura varesina***. *La politica relativa all'AGRICOLTURA individua e tutela gli ambiti agricoli affinché i suoli effettivamente utilizzati e maggiormente vocati all'agricoltura siano risparmiati da utilizzi edificatori e da alterazioni della qualità, ed anzi vengano valorizzati sotto il profilo economico, ambientale e paesaggistico dai comuni in sede di individuazione delle aree agricole .*

L'individuazione delle aree agricole strategiche e la definizione della Rete Ecologica Provinciale costituiscono l'ossatura di riferimento per l'azione di salvaguardia del territorio libero e per una sua qualificazione complessiva. In particolare per la valorizzazione del territorio agricolo il PTCP individua le seguenti linee di azione:

- protezione dei suoli agricoli più vocati all'agricoltura da utilizzi edificatori e da alterazioni irreversibili nei confronti della loro qualità;

- avvio di nuove integrazioni fra attività agricole e attività residenziali, produttive (industriali, artigianali, terziarie, turistiche e commerciali), di servizio, per fermare e consolidare l'esclusione del fenomeno di abbandono;
- dotazione di servizi essenziali, a livello intercomunale, a supporto della rete degli insediamenti minori che costituiscono il territorio rurale e il presidio agricolo-ambientale del territorio;
- ..... incentivazione all'agriturismo.

- ***Sviluppare il turismo e il marketing territoriale.*** *Le politiche relative al PAESAGGIO riconoscono un forte valore turistico alle risorse paesaggistiche e storico culturali se valorizzate all'interno di un sistema della fruizione e dell'accoglienza organizzato..... Mentre le politiche relative agli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, al sistema infrastrutturale ed al sistema dei servizi sovracomunali (tra cui ricerca e servizi alle imprese) si propongono garantire le basi di un progetto più ampio di valorizzazione dell'attrattività del territorio anche rispetto a capitali ed imprese.*
- ***Promuovere la qualità urbana e del sistema territoriale, attraverso*** *la valorizzazione del sistema ambientale, la definizione di elementi di indirizzo per lo sviluppo urbano, ..., il recupero degli elementi di criticità paesaggistica ed ambientale, con riferimento anche alle aree dismesse.*

Il perseguimento di tali obiettivi determina diverse vocazioni del territorio provinciale, cui corrispondono specifici orientamenti per le sue diverse parti. Per l'ambito territoriale SARONNESE cui appartiene Uboldo, sono individuate le seguenti specifiche linee di azione:

- *confermare la relazione multipolare tra i comuni di Busto Arsizio, Castellanza, Saronno, che determina l'interrelazione tra più ambiti,*
- *confermare il ruolo di eccellenza del polo di Castellanza per le funzioni sovracomunali legate all'istruzione e alla cultura,*
- *potenziare le relazioni tra l'Ambito della SS 527 e l'ambito della valle Olona, onde favorire il rapporto tra i servizi di livello sovracomunale e la fruizione del verde territoriale,*
- *tutelare il patrimonio boschivo residuale da ulteriori depauperamenti dovuti a usi insediativi del territorio,*
- *tutelare gli interstizi inedificati tra gli insediamenti esistenti al fine di salvaguardare la riconoscibilità delle identità locali.*

Il PGT di Uboldo interpreta il quadro di riferimento sopra delineato in modo coerente rispetto agli obiettivi prefissati, con particolare riferimento alle azioni da esso operabili.

In particolare esso partecipa:

- al potenziamento delle relazioni tra l'ambito della SS527 e la Valle Olona anche con l'individuazione e implementazione del PLIS, che costituisce elemento importante per l'arricchimento fruitivo ambientale dell'areale;
- alla tutela boschive in assonanza con le indicazioni di trasformabilità del PIF;

- alla tutela degli interstizi inedificati tra gli insediamenti esistenti, ricostituendo anche porzioni di continuità ambientale erose o fortemente compromesse (corridoio ecologico della ex Cava Fusi e direttrice secondaria di riconnessione delle aree agricole periurbane ad es del peduncolo Pedemontana con il sistema delle aree libere ovest.