COMUNE DI
SOLBIATE OLONA
(provincia di Varese)

P.G.T.
variante 1

DOCUMENTO DI PIANO

UFFICIO DI PIANO

Coordinatore e Responsabile UdP
arch. Luca Antonini

Supporto tecnico e scientifico
arch. Giuseppe Barra

Piano dei servizi e SIT
arch. Laura Meroni

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
arch. Giorgio Baldizzone

Piano di Zonizzazione Acustica
ing. Linda Parati

Studio geologico
geol. Michele Salvadore

Il Sindaco Luigi Salvatore Melis

Il segretario comunale dott. Matteo Bottari

Adozione: Delibera C.C. n. 25 del 18/12/2018

Parere di compatibilità P.T.C.P. Decreto n. 77 del 27/03/2019

Approvazione:
Delibera C.C. n. 9 del 11/04/2019

Pubblicazione B.U.R.L. n. .....
del .....

Tavola *(modificata a seguito delle osservazioni)*:

DdP 1
Orientamenti del Piano II Parte
Progetto

Data: aprile 2019

INDICE

1. ELABORATI DEL PGT 5

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI 6

2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO 6
2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA 7
2.2.1. Obiettivi e azioni del ddp 8
2.2.2. Gli obiettivi della programmazione sovraordinata 9

3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO 10

3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI 10
3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA 11

4. QUADRO INTERPRETATIVO 12

4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ 12
4.1.1. Linee di indirizzo per il sistema ambientale e paesistico (aree verdi, ecologia e paesaggio) 12
4.1.2. Opportunità e criticità del sistema della mobilità 17
4.1.3. Opportunità e criticità del sistema insediativo 22
4.2. LE ALTERNATIVE DI PIANO 26
4.2.1. Alternative disponibili e ipotesi di piano 26

5. IL PROGETTO DI PIANO 28

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI. 28
5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE. 31
5.2.1. La componente ambientale 31
5.2.2. La componente paesistica 33
5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE. 37
5.3.1. Azioni di piano per il sistema della mobilità. 38
5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. 40
5.5. QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE, AMBITI DI PEREQUAZIONE, AMBITI DI TRASFORMAZIONE 43
5.5.1. Comparti residenziali ad attuazione coordinata regolati dal Piano delle regole. 43
5.5.2. Comparti produttivi o polifunzionali regolati dal Piano delle Regole. 45
5.5.3. Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05. 45
5.6. QUADRO PROGETTUALE – PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO 49
5.6.1. Bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'articolo 2, c. 1, lettera d) della l.r. 31/2014 49
5.6.2. Carta del consumo di suolo ai sensi del "progetto di integrazione del ptr di regione lombardia" .. 52
5.6.3. La riduzione del consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione 60

6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE 62

7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 66

7.1. Stima della capacità insediativa residenziale del PGT 66
7.2. Dotazione di servizi alla persona 69

8. PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE 72

8.1. Aree di "atterraggio" dei diritti edificatori 74
8.2. Sono aree che generano diritti edificatori 75

PARTE II
PROGETTO

ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO

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

1. ELABORATI DEL PGT

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati.

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

DdP 1 – parte I	Relazione Orientamenti del Piano – I Parte – Inquadramento ricognitivo e conoscitivo
DdP 2 tav	Inquadramento urbanistico e territoriale. I temi del PTCP
DdP 3 tav	Inquadramento urbanistico e territoriale. Piano di Indirizzo Forestale. Trasformabilità dei boschi
DdP 4 tav	Inquadramento urbanistico e territoriale. Tavola delle Previsioni
DdP 5 tav	Inquadramento urbanistico e territoriale. Infrastrutture della mobilità
DdP 6.a tav	Elementi Strutturali del paesaggio: area vasta
DdP 6.b tav	Il sistema dei Parchi istituiti
DdP 6.c tav	Elementi del paesaggio: area vasta rete ecologica Provinciale
DdP 6.d tav	Elementi del paesaggio: area vasta rete ecologica Regionale

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

DdP 7 tav	Rete stradale comunale
DdP 8.a tav	Carta dei vincoli ambientali e sovraordinati
DdP 8.b tav	Carta dei vincoli amministrativi e sovraordinati
DdP 8.c tav	Carta dei vincoli lungo la fascia dell'Olona
DdP 9 tav	I catasti storici: Catasto Maria Teresa e Cessato Catasto Lombardo Veneto
DdP 9.a tav	Evoluzione storica dell'urbanizzato esistente
DdP 10 tav	Uso dei suoli
DdP 10.a tav	Principali destinazioni d'uso degli edifici esistenti
DdP 11 tav	Assetto generale dei servizi esistenti
DdP 12.a tav	Densità edilizia esistente. Valore medio del rapporto di copertura del tessuto urbano
DdP 12.b tav	Densità edilizia esistente. Valore medio dell'indice volumetrico del tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale
DdP 12.c tav	Densità edilizia esistente. Altezza degli edifici esistenti
DdP 13 tav	Stato di attuazione del PGT vigente

INDIRIZZI E PROPOSTE PROGETTUALI

DdP 1 – parte II	Relazione Orientamenti del Piano – II Parte – Progetto
DdP 14 tav	Individuazione delle istanze pervenute
DdP 15.a tav	Linee di indirizzo. Aree verdi, ecologia e paesaggio
DdP 15.b tav	Linee di indirizzo. Ambito urbano, infrastrutture e attività
DdP 15.c tav	Linee di indirizzo. Mobilità
DdP 16 tav	Previsioni del Documento di Piano
DdP 17.a tav	Previsioni del Documento di Piano. Confronto con PIF e aree agricole strategiche
DdP 17.b tav	Previsioni del Documento di Piano. Confronto con fattibilità geologica
DdP 17.c tav	Previsioni del Documento di Piano. Confronto con il piano di zonizzazione acustica
DdP 18 tav	Ambiti urbani ed extraurbani con verifica aree agricole del PTCP e della Variante di PGT
DdP 19.a tav	Quantificazione del Consumo di Suolo della Variante rispetto al PGT vigente
DdP 19.b tav	Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - PGT Vigente
DdP 19.c tav	Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - Variante 1
DdP 20	Norme di Attuazione
DdP 21	Allegato NdA: Schede Ambiti di Trasformazione

2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.
IL Piano di Governo del Territorio (PGT) come nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. 12/2005, legge urbanistica di Regione Lombardia non si muove più nell'ambito di una stretta zonizzazione territoriale stabilendo prevalentemente i parametri edificatori che presiedono allo sviluppo insediativo. Si pone invece come strumento che stabilisce le regole per tutti gli interventi che concorrono a qualificare le trasformazioni del tessuto urbano. Non solo le trasformazioni che interessano le aree libere quale luogo deputato all'espansione della città, ma il piano diventa strumento organico di riordino per tutti gli interventi che riguardano l'organismo urbano.
Il piano costruisce il progetto di città, sulla scorta degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. E si muove entro un disegno che coniuga le trasformazioni e lo sviluppo, con un'adeguate e qualificata dotazione di servizi ed infrastrutture, ponderata non in forma parametrica, bensì come effettivo collante che struttura il sistema urbano.
Con il PGT l'obiettivo primario che l'Amministrazione Comunale si pone a livello di pianificazione, è quello di operare per definire le opportune e migliori condizioni di organizzazione del tessuto urbano, rispetto alle potenzialità ed alle criticità che connotano il sistema ambientale, infrastrutturale ed insediativo del territorio.
Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione, per perseguire un progetto coordinato di città in grado di mettere in relazione positiva infrastrutture, servizi, caratteri insediativi rispetto alle esigenze dell'abitare e delle attività economiche e sociali che interessano il tessuto.
Il DdP ha una doppia valenza: delinea il quadro di riferimento di lungo periodo a scala territoriale e urbana e stabilisce le strategie attuative per il periodo del mandato amministrativo; fornisce il quadro conoscitivo del territorio e inquadra il comune nella pianificazione sovraordinata; individua gli ambiti di trasformazione e ne detta gli indirizzi; classifica il territorio in relazione alla sensibilità paesistica e indica le strategie di salvaguardia e ricomposizione del paesaggio. Il DdP non ha potere conformativo dell'uso del suolo.
Il Piano dei servizi delinea l'assetto della città pubblica e della struttura dei servizi pubblici e di uso pubblico; non ha scadenza temporale e pone vincoli diretti sull'uso del suolo.
Il Piano delle regole governa l'attività edilizia nella città consolidata; definisce le regole in relazione alle tipologie e ai caratteri dei tessuti urbanistici presenti; individua i vincoli esistenti e pone gli eventuali nuovi vincoli derivanti dalle previsioni di PGT.
Il vigente PGT aveva il compito fondamentale di compiere il passaggio strategico dal modello di pianificazione consolidata del piano regolatore ai nuovi criteri di approccio ad un governo della gestione integrata delle trasformazioni del territorio promosso da Regione Lombardia con lo strumento del PGT.
A partire dall'analisi di quanto previsto dal vigente PGT e di quanto è stato effettivamente attuato, il nuovo piano prende in considerazione scenari di riqualificazione e di trasformazione del tessuto urbano coerenti con le mutate condizioni socio-economiche, con le differenti prospettive del programma amministrativo e non ultimo con I nuovi indirizzi della pianificazione di livello sovraordinato.
Il Comune di Solbiate Olona ha dato avvio al procedimento di revisione del PGT con delibera di Giunta Comunale n. 82/2016 del 25 luglio 2016, e con il medesimo atto è stato dato avvio alla correlata procedura di VAS.

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

Il PGT 2010 fondava la propria struttura di pianificazione su di un complesso insieme di obiettivi di natura molto ampia e generale. Tanto ampia che buona parte di questi obiettivi possono ragionevolmente costituire una piattaforma programmatica, nella programmazione del governo delle trasformazioni territoriali di matrice urbanistica, di continuità tra il PGT e la Variante 2017.
La Variante 2017 nasce però dalla necessità di rivedere e di riscrivere le modalità con cui tali obiettivi sono stati perseguiti dal piano, a partire dalla presa d'atto di una difficile attuazione che ha caratterizzato l'efficacia dello strumento urbanistico dalla sua approvazione ad oggi.
Il primo obiettivo della Variante è pertanto quello di rivedere in maniera significativa le modalità con cui il PGT affronta le regole per l'attuazione dei programmi di governo delle trasformazioni, in particolare per il tessuto insediativo consolidato.
Rispetto all'insieme di obiettivi generali, ancora oggi condivisibili, alla base del PGT vigente, l'Amministrazione Comunale ha inteso circoscrivere il campo di azione del nuovo PGT per quanto riguarda alcuni aspetti strategici, al fine di misurare l'efficacia del nuovo strumento di pianificazione.
Il nuovo piano nasce pertanto sulla scorta di obiettivi specifici di portata più contenuta e definita che permettano di stabilire per la Variante 2017 le finalità e le modalità con cui affrontare le criticità fondamentali riscontrate nell'attuazione del PGT vigente. Sia per quanto riguarda le previsioni e l'assetto dello sviluppo insediativo declinato dal Documento di Piano, sia per quanto riguarda gli strumenti che regolano le possibilità d'intervento nel tessuto urbano consolidato, sul patrimonio edilizio privato e per la riqualificazione della città pubblica.
Il PGT sviluppa un progetto di assetto e organizzazione insediativa del territorio comunale, considerando però la condizione locale entro una scala ben più ampia di relazioni sovracomunali: di carattere socio-economico, ambientale, infrastrutturale e culturale.
In relazione al contesto ambientale ed insediativo di ampia scala in cui si colloca Solbiate Olona, le trasformazioni promosse dal PGT, seppure di modesta dimensione e puntuali, si devono opportunamente inserire nello scenario degli indirizzi strategici declinati dalla pianificazione regionale. Sia per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione del sistema ecologico territoriale, mediante il progetto di ricostruzione e potenziamento di una rete ecologica di scala regionale. Sia per la riqualificazione di un paesaggio che nel corso degli ultimi decenni ha subito pesanti impatti negativi per effetto di uno sviluppo insediativo ed infrastrutturale non equilibrato e disorganico.
Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici del DdP sono collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica.
All'interno di questo scenario di più ampio respiro si collocano anche gli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale all'interno del Documento di Scoping pubblicato per la prima conferenza di valutazione.

2.2.1. OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

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

Obiettivi della Variante PGT 2016

1. Favorire la riqualificazione del tessuto edificato
Migliorare la qualità del tessuto urbano ed in particolare delle aree del centro Cittadino con particolare attenzione agli spazi di interesse collettivo funzionali alla socializzazione
Favorire la conservazione ed il recupero, mediante riqualificazione, del tessuto edilizio storico
Consentire l'insediamento di attività funzionali a rivitalizzare il tessuto urbano per migliorare la qualità di vita dei residenti
Favorire il recupero degli ambiti relative ad insediamenti dismessi o non compatibili con il contesto

2. Consentire ed incentivare le possibilità di adeguamento del patrimonio edilizio esistente
Promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo del contenimento energetico
consentire l'adeguamento e l'ampliamento degli edifici rispetto a sopravvenute e esigenze abitative, contenendo conseguentemente lo sviluppo insediativo ed il consumo di suolo

3. Conseguire le opportunità per il consolidamento del tessuto economico produttivo,
Favorire le opportunità insediative dei comparti produttivi esistenti prevedendo un sistema di funzioni qualificate complementari a quelle produttive ad integrazioni delle attività
Favorire il recupero degli insediamenti dismessi
Consentire l'ampliamento degli insediamenti esistenti in relazione alle esigenze di sviluppo delle attività insediate
Individuare ambiti per nuovi insediamenti, in contiguità con I comparti produttivi esistenti, destinati in particolare alla delocalizzazione delle attività non compatibili con il tessuto in cui risultano inserite ed all'insediamento di nuove attività funzionali a rafforzare il tessuto delle attività economiche insediate

4. Ridefinire il disegno strategico delle nuove previsioni insediative per minimizzare gli impatti
Rivedere la localizzazione delle nuove previsioni insediative prevedendo un differente disegno di piano in relazione ad una minimizzazione degli impatti sul sistema ambientale e paesaggistico
Definire una migliore integrazione delle nuove previsioni insediative rispetto al tessuto esistente volta a definire in maniera più compiuta e funzionale la forma ed il perimetro del tessuto insediativo e ad ottimizzare gli interventi relativi alla riqualificazione infrastrutturale e dei servizi

5. Rendere efficaci e coerenti le previsioni di tutela e valorizzazione delle componenti ambientali
Promuovere una maggiore integrazione tra i progetti di tutela e riqualificazione del fiume Olona di interesse sovracomunale e la valorizzazione dell'ambito fluviali rispetto alla specifica realtà di Solbiate Olona
Prevedere specifiche azioni per il consolidamento della rete ecologica che interessa il territorio di Solbiate ed in particolare per il varco ecologico tra gli insediamenti produttivi ed il tessuto urbano residenziale
Migliorare sotto il profilo ecologico e paesaggistico la qualità della fascia di transizione tra il contest degli insediamenti urbani ed il Sistema delle aree naturali ed Agricole.
Migliorare le connessioni e la tutela delle aree a verde promossi nell'area protetta del PLIS

6. Definire un migliore assetto, integrato e potenziato, del sistema dei servizi
Riorganizzare la mobilità interna per contenere l'impatto del traffico sul tessuto urbano, in particolare nei tratti urbani delle direttrici di traffico di interesse sovracomunale
Sviluppare la rete di mobilità ciclabile e pedonale di connessione tra I servizi e I punti nodali del tessuto insediativo, con opportuni collegamenti alla rete sovracomunale
Migliorare l'offerta di servizi mediante la razionalizzazione, l'integrazione ed il potenziamento di alcune strutture strategiche
Migliorare la dotazione di aree di sosta nell'ambito del centro urbano per favorire l'accessibilità ai servi pubblici e private

2.2.2. GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

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

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

3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La formazione del PGT secondo gli indirizzi della legislazione regionale (LR 12/2005si sviluppa secondo un percorso partecipato che inizia contestualmente all'avvio del procedimento di piano con la raccolta dei contributi dei cittadini e delle associazioni, in forma di suggerimenti e proposte preliminari.
La partecipazione segue poi tutto il percorso di sviluppo del piano coordinata e supportata dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
La descrizione degli ulteriori processi partecipativi è riportata nel Rapporto Ambientale di VAS, cui si rimanda.

3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la formazione del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 33 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola DdP 14 del Documento di Piano.

Tavola DdP 14 – Individuazione delle istanze pervenute

La maggior parte delle istanze preliminari pervenute riguardano richieste specifiche e puntuali relative a modifiche da apportare alla disciplina del vigente PGT su aree o edifici di proprietà privata.
Le richieste relative ad interessi puntuali, sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, ancorché non meritevoli di una trattazione particolare in quanto non portatrici di proposte di interesse generale per la formazione del nuovo strumento urbanistico.
Sono state invece valutate e considerate quali positivi suggerimenti per la determinazione degli indirizzi di pianificazione alcune istanze che pongono l'attenzione sulla necessità di rivedere parte delle regole attuative del PGT per conseguire l'effettiva attuazione degli obiettivi, che le regole attuali non perseguono efficacemente, e quelle più generali volte alla valorizzazione del territorio rispetto alle valenze ambientali e paesaggistiche, e segnalano tra i temi importanti per il corso della nuova pianificazione il recupero degli insediamenti storici lungo la valle dell'Olona, la qualificazione delle opportunità di

sviluppo territoriale anche in chiave turistica e una più efficace tutela delle aree interessate dalla rete ecologica.
Tra le istanze presentate che hanno una valenza più puntuale e specifica, appaiono comunque d'interesse per la costruzione della Variante quelle che mettono in luce alcune problematiche connesse alle attività economiche del territorio ed alla necessità di prevedere opportune misure di adeguamento delle strutture che li ospitano.

3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Secondo l'articolo 4 della LR 12/2005 il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione del Piano, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.
Come già indicato, con Delibera di Giunta Comunale n. 82/2016 del 25 luglio 2016 è stato dato avvio alla procedura di VAS.
Nel medesimo provvedimento sono stati individuati l'autorità competente per la VAS. e gli Enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale da invitare alle Conferenze di Valutazione previste dalla procedura.
A seguito dell'apertura del processo di valutazione con la conferenza di scoping, si è proceduto ad implementare la documentazione di piano nell'indirizzo di una maggiore integrazione con la pianificazione di livello sovracomunale, a partire dalle nuove disposizioni sul contenimento del consumo di suolo e dall'aggiornamento del PTR. Il rapporto ambientale ha preso in esame la proposta del Documento di Piano e degli altri strumenti, per quanto riguarda gli aspetti strategici sottoposti a valutazione, puntando l'attenzione

- da un lato sul modello di pianificazione proposto dalla Variante che si distacca significativamente da quello su cui si basa il vigente PGT con l'obiettivo di superare i limiti strutturali per quanto riguarda meccanismi di attuazione e di apportare significativi correttivi sulle scelte di sviluppo insediativo in relazione ad una diversa sensibilità di tutela ambientale del territorio.
- Dall'altro sulla necessità di aggiornare il modello di pianificazione rispetto alla maturazione di alcuni temi di scala sovracomunale, quali l'individuazione di un disegno strategico per la costruzione di una rete ecologica regionale, cui Solbiate concorre con alcune aree importanti, e la tematica del progressivo contenimento del consumo di suolo che impone una sostanziale revisione delle scelte di sviluppo insediativo.

In tale ottica il PGT vigente rappresenta una soglia di riferimento importante per valutare, rispetto alla soglia zero costituita dall'avvio della moderna pianificazione propugnata da regione Lombardia, con l'ambizioso progetto del governo del territorio integrato ai diversi livelli e rispetto alle tematiche strategiche, i possibili modelli alternativi per rendere attraverso la Variante lo strumento urbanistico di Solbiate in linea con gli indirizzi della pianificazione sovracomunale e maggiormente efficace nel raggiungimento degli obiettivi

4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

Sulla scorta della lettura degli elementi che connotano il sistema insediativo ed infrastrutturale nel contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad una prima valutazione delle criticità e delle potenzialità della struttura urbana e dei suoi impatti per poi procedere ad un'analisi più puntuale dell'organizzazione del sistema città.
L'impostazione del PGT persegue infatti l'obiettivo generale da lato di valorizzare le sinergie e le vocazioni presenti rimuovendo o limitando, dall'altro lato, gli elementi critici rispetto alle necessità di sviluppo e governo equilibrato del territorio.
L'analisi critica di questi condizionamenti (positivi e negativi) ha portato a definire una proposta di linee d'indirizzo articolata rispetto alle tre componenti principali della pianificazione: sistema ambientale e paesistico (aree verdi, ecologia e paesaggio), del sistema insediativo (ambiti urbani infrastrutture ed attività economiche) e del sistema di mobilità.

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

L'analisi del quadro conoscitivo individua diversi valori ambientali e paesistici, oltre ad alcuni elementi di criticità puntuale.
I caratteri morfologici del territorio (l'incisione valliva dell'Olona, le aree naturali di connessione con il sistema ambientale sovralocale di particolare interesse per la rete ecologica), la presenza del fiume Olona (attorno al quale ruotano azioni di progressiva riqualificazione sia sotto il profilo idrogeologico che fruitivo ed ambientale), il sistema fruitivo ambientale di carattere sovralocale, rappresentano elementi di forte caratterizzazione ambientale.
Articolano ulteriormente questo quadro specifiche previsioni di tutela paesistico ambientale, quali:

- il *PLIS del Medio Olona* riconosciuto ufficialmente nel 2006 dalla Provincia di Varese ai sensi della Legge Regionale n.86 del 1983.

Il sistema paesistico locale è poi caratterizzato dal tessuto storico/monumentale dei due centri originari attorno cui si è sviluppato Solbiate Olona, adagiati sull'orlo del terrazzo fluviale e dagli edifici di archeologica industriale presenti lungo il corso dell'Olona
Fanno da contraltare a questa condizione di qualità alcuni elementi di criticità riferibili ai caratteri dello sviluppo urbano recente, con episodi di conurbazione potenziale verso i comuni confinanti posti sulla direttrice della strada provinciale 54. Lungo i margini urbani si fondono poi spesso aree agricole periurbane a frange edificate frastagliate e di scarsa connotazione urbana e qualitativa.
In questo contesto i processi di trasformazione urbana possono portare ad una ulteriore compromissione del sistema ambientale, in particolare per quanto riguarda la rete ecologica, che si contende le ultime aree libere nel sistema insediativo ed infrastrutturale che si sviluppa tra Busto Arsizio e Gallarate.
In relazione a queste criticità si pongono pertanto sia i temi della riconversione urbana (con la ricerca di un livello di equilibrio paesistico e complessivo superiore), sia della qualità e coerenza dei tessuti periurbani rispetto alle esigenze di strutturazione, efficienza e qualità territoriale complessiva (ambientale, paesistica, insediativa e infrastrutturale). Il tutto relazionato all'esigenza del contenimento di consumo di suolo.

OPPORTUNITÀ

Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

Il sistema ambientale rappresenta ancora un elemento caratterizzante per il territorio di Solbiate, in particolare per effetto della presenza della valle dell'Olona e delle aree agricole sviluppatesi nella pianura. Sono infatti riconoscibili:

- il sistema ambientale (agricolo e boschivo) sul terrazzo principale in cui il fiume Olona ha scavato il suo alveo;
- il sistema geomorfologico locale, in cui l'incisione valliva del fiume Olona e i terrazzamenti ad essa connessi caratterizzano sia la percezione del paesaggio sia la natura del soprassuolo (con alternanza di spazi liberi a destinazione agricola, retaggi di presidi fluviali e aree boschive).

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

- costituzione da parte dei Comuni e riconoscimento da parte della Provincia di Varese, del PLIS del Medio Olona che garantisce elementi di connessione ecologica con i sistemi naturali dei comuni posti ad est del corso del Fiume Olona;
- il Contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura che ha consentito di attivare progetti mirati di riqualificazione del corso d'acqua, di gestione integrata del rischio idraulico ed idrogeologico, e di promozione della fruizione anche mediante percorsi di connessione con l'abitato;

Questi elementi del sistema ambientale, pur costituendo parti di un sistema unitario, possono svolgere specifici ruoli di valorizzazione del sistema locale.
Il PLIS costituisce uno degli elementi di connessione principale con i sistemi ambientali esterni e di tutelare e promuovere le connessioni ecologiche previste dalla rete sovralocale. Il Parco rappresenta peraltro un riferimento per le funzioni di marketing territoriale per la fruizione ambientale, anche direttamente in relazione ai caratteri storico monumentali dell'areale (centro storico, direttrice di collegamento ciclabile della Valmorea e percorsi di fruizione lungo l'asta dell'Olona anche in relazione alla presenza di elementi di archeologia industriale, ecc.).
Rispetto alle potenzialità connettive e alla possibile valorizzazione (anche economica) del territorio, svolgono un ruolo fondamentale il sistema fluviale e la direttrice ferroviaria della Valmorea, che costituiscono la direttrice fruibile del sistema di incisioni e terrazzamenti locali direttamente a contatto con gli insediamenti storici di rilievo.
Le residue aree agricole, che si sviluppano ai margini del terrazzo fluviale, tra l'abitato ed il tracciato della pedemontana, hanno un grado di integrità e valore inferiore, anche a seguito dei progressivi processi di erosione a cui sono state sottoposte. Tuttavia esse acquisiscono valore proprio per la loro specifica collocazione e per la funzione "tampone" che possono svolgere nei confronti dei processi conurbativi nel triangolo tra Solbiate, Castellanza e Fagnano Olona.
In questa accezione anche l'area verde della struttura sportiva del golf club rappresenta un elemento importante per la tutela del sistema diffuso delle aree libere preservate dall'edificazione e funzionali alle connessioni ecologiche ed alla valorizzazione del sistema ambientale in chiave paesaggistica.
L'ampia articolazione del sistema ambientale determina quindi la necessità di valorizzare le qualità presenti e di ristabilire le connessioni tra il sistema insediativo e quello ambientale, oggi quasi del tutto assenti oppure non sufficientemente articolate laddove presenti. Funzionale a questo scopo può essere la costruzione di una rete della fruibilità urbana connessa a quella ambientale necessaria per attivare un processo di riappropriazione del territorio, dei suoi significati e dei suoi valori ambientali.

Ambito paesaggistico fondovalle del fiume Olona.

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

I caratteri morfologici dell'incisione valliva, costituiscono un elemento di potenziale connessione sovra-locale con il sistema storico locale.
La ricostruzione del paesaggio dell'incisione dovrebbe comprendere la riqualificazione del patrimonio storico presente, con le permanenze di archeologia a testimonianza dei presidi industriali che si sono sviluppati lungo l'asta fluviale in sinergia con lo sviluppo tecnologico ed energetico connesso alla risorsa acqua. In tale ottica anche i canali di derivazione connessi agli insediamenti industriali di matrice storica, e le opere di ingegneria idraulica per la regimazione delle acque, ancora presenti e ben conservate, rappresentano una risorsa storico testimoniale e di lettura paesaggistica dell'organizzazione insediativa, che contribuisce ad arricchire ulteriormente il quadro delle opportunità di valorizzazione dei presidi storici di fondovalle connessi al sistema Olona.
L'olona rappresenta peraltro un'ottima opportunità per lo sviluppo di un sistema di connessioni e fruizione lineare, che opportunamente raccordato con i presidi insediativi sorti sull'orlo del terrazzo fluviale, consente uno sviluppo in chiave ricreativa e turistica dell'intero territorio che gravita sull'asta dell'Olona.
Nelle linee d'indirizzo individuate dalla proposta di piano, insieme alle potenzialità enumerate nei punti precedenti, vengono messe in luce anche le criticità connesse al precario stato di stabilità di alcune parti dei versanti dell'incisione valliva; che insieme alle problematiche connesse al rischio di esondazione rappresentano i punti di debolezza cui porre rimedio per sviluppare in maniera compiuta il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'ambito fluviale dell'Olona.

Connessione ecologica e margini urbani.

Le linee di indirizzo per il sistema ambientale e paesaggistico non possono prescindere dalle valenze che le aree agricole ed il sistema delle aree boscate rappresentano, in un territorio così fortemente urbanizzato ed infrastrutturato, quale quello del sistema Busto Arsizio, Castellanza, Gallarate, in cui ricade Solbiate Olona.
Le aree libere di dimensione e posizione tale da costituire un sistema di continuità di aree verdi e in condizione di semi naturalità devono essere preservate al fine di garantire l'efficienza della rete ecologica promossa da Regione Lombardia nel quadro di una rinnovata attenzione ai temi della biodiversità e della qualità del paesaggio, intesa non "semplicemente" come tutela delle bellezze naturali bensì nella più ampia e ricca accezione di bene ecosistemico.
Il piano pone pertanto particolare attenzione alla conservazione del varco esistente, conservato ad un uso agricolo, che separa la zona degli insediamenti economico produttivi dal tessuto urbano consolidato residenziale, che si è progressivamente sviluppato dagli originari nuclei di antica formazione. Quest'area di modeste dimensioni e non caratterizzata da elementi di particolare valenza naturalistica, gioca un ruolo importante per garantire la continuità della rete ecologica. Il piano promuove pertanto un consolidamento della tutela dell'area, pur prevedendo alcuni piccoli aggiustamenti degli insediamenti che si attestano sul margine del varco in questione.
Il Piano persegue inoltre una migliore definizione del margine urbano, andando a collocare gli ambiti di nuova previsione insediativa nella fascia a sud del perimetro urbano, laddove è opportuna un'opera di ricucitura del margine urbano e la creazione di una fascia di transizione qualificata che qualifichi tale margine sia sotto il profilo paesaggistico che rispetto al sistema delle aree agricole e del verde sportivo confinante.

CRITICITÀ

Fenomeni conurbativi lungo la direttrice della SP 22 e verso sud

I fenomeni conurbativi recenti hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo il tracciato storico della SP 22 ed in parte al confine con il tessuto insediativo produttivo di Fagnano Olona, nella fascia di prossimità della Pedemontana.

In prossimità di questi ambiti di sviluppo insediativo recente, si registra una frammentazione del territorio libero dovuta a episodi insediativi isolati, rispetto al tessuto urbano di Solbiate, riconducibili ad esigenze di espansione del tessuto insediativo oltre il confine comunale. È pertanto importante, sotto questo profilo, prevedere un progetto di riorganizzazione insediativa di tale contesto, in cui sistema insediativo e sistema infrastrutturale vengano opportunamente implementati e completati secondo un disegno urbanistico di natura compiuta, che travalica i confini amministrativi, in grado di rispondere alle esigenze funzionali e di qualificazione paesaggistica.
I residui elementi di discontinuità dell'urbanizzato richiedono pertanto azioni di salvaguardia, ridisegno e attribuzione di significato al fine di garantire, per il futuro, sufficienti livelli di connessione ambientale.

ASSENZA DI UN SISTEMA FRUITIVO DELLA COMPONENTE AMBIENTALE.

La forte connotazione locale del sistema ambientale e del sistema storico/culturale non è sufficientemente sostenuta da un sistema fruitivo efficiente e organizzato, pur in presenza di elementi strutturali di una certa rilevanza.
Da questo punto di vista si registrano le seguenti criticità:

- la direttrice ciclabile lungo l'asta dell'Olona, che si sviluppa in senso Nord/Sud lungo il fondovalle, non risulta ad oggi opportunamente connessa con il centro urbano e con le altre direttrici ciclabili che si sviluppano nel territorio;
- l'incisione valliva del Fiume Olona costituisce un elemento morfologico che limita la realizzazione di un sistema ciclabile utilizzabile anche dalle utenze deboli ed interconnesso con gli abitati;
- i percorsi ciclabili in ambito urbano sono sporadici e frammentati, serve pertanto sviluppare un progetto di rete ciclabile sufficientemente estesa in grado di garantire l'accessibilità ai servizi ed al centro urbano dai diversi quartieri.

Vulnerabilità e rischio delle aree di fondovalle.

La presenza del fiume Olona costituisce elemento di rischio in relazione al pericolo di esondazione ed alla stabilità dei versanti.
Occorre pertanto che il piano partecipi, insieme alle altre azioni di programmazione settoriale, alla messa in sicurezza del corso d'acqua rispetto agli insediamenti di fondovalle ed all'erosione delle sponde.

Lo schema di seguito riportato sintetizza graficamente le principali tematiche riscontrate e le relative linee di indirizzo per il sistema ambientale (aree verdi, ecologia e paesaggio).

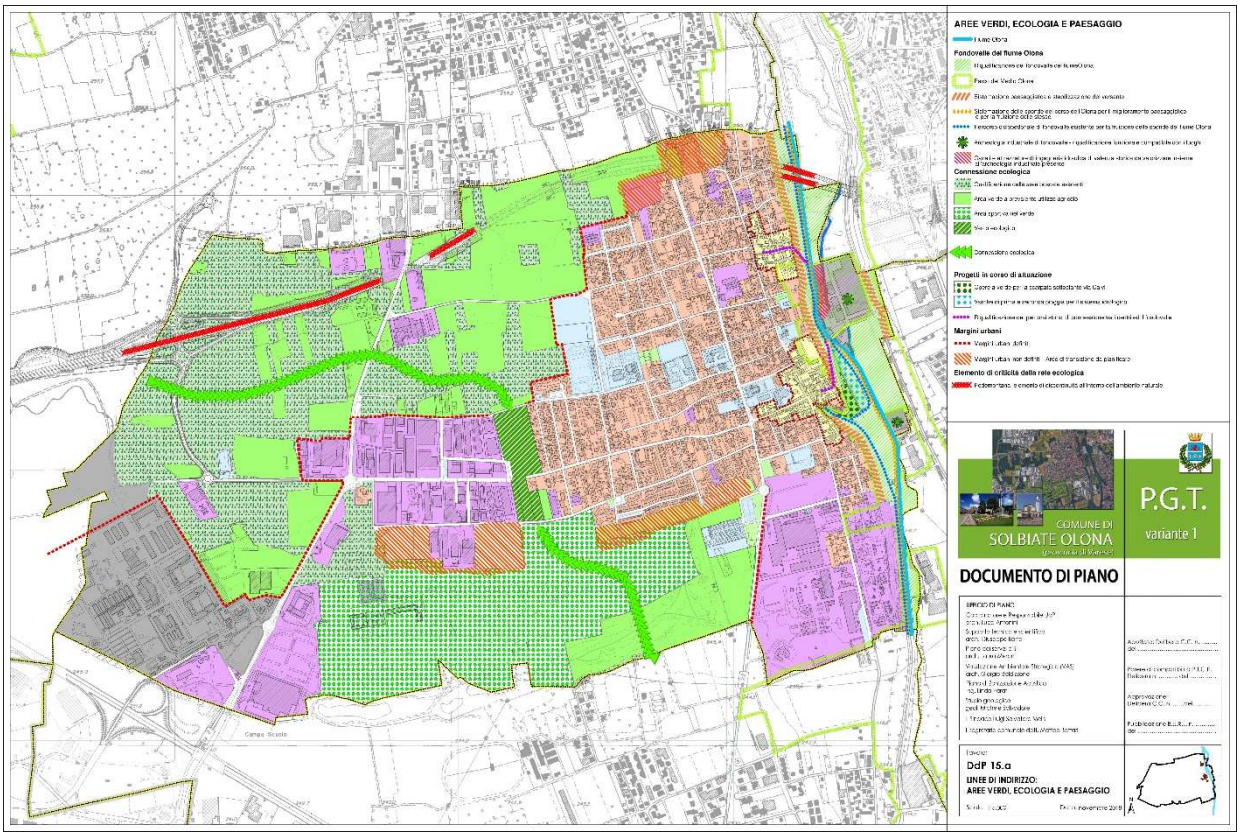


Tavola DdP 15.a - Linee di indirizzo: aree verdi, ecologia e paesaggio

4.1.2. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Infrastrutture e rete stradale sovracomunale

Solbiate Olona è servito dall'Autostrada dei laghi A8 (che lo collega a Varese e a Milano) e dal tratto di Pedemontana che si integra con tale rete, dalla SS 336 (che lo connette a Gallarate e all'aeroporto di Malpensa): una condizione dunque ottima dal punto di vista dell'accessibilità dalle reti lunghe di rilievo sovralocale.
Per quanto riguarda il sistema della mobilità locale, sono state realizzate nuove infrastrutture che bypassano il centro abitato, con evidenti vantaggi in termini di tempo e scorrevolezza del traffico. Il nuovo assetto a Solbiate Olona è dato da:

- la S.P. 2, che conduce all'ingresso autostradale di Busto Arsizio e che serve prevalentemente la zona industriale, della caserma e del centro commerciale. A tale arteria si innesterà poi la bretella di collegamento tra la
- S.P. 2 e la S.P. 22;
- la S.P. 22 "Sempioncino", che passa nel centro abitato di Solbiate Olona, con i conseguenti problemi di traffico, sezionamento del territorio e pericolosità per la mobilità ciclopedonale;
- l'autostrada Pedemontana (in fase di costruzione), che attraverserà tutto il settore nord del comune, venendo di fatto a creare una cesura definitiva con il territorio di Fagnano Olona, il cui ingresso si innesterà all'incirca sulla S.P.2.

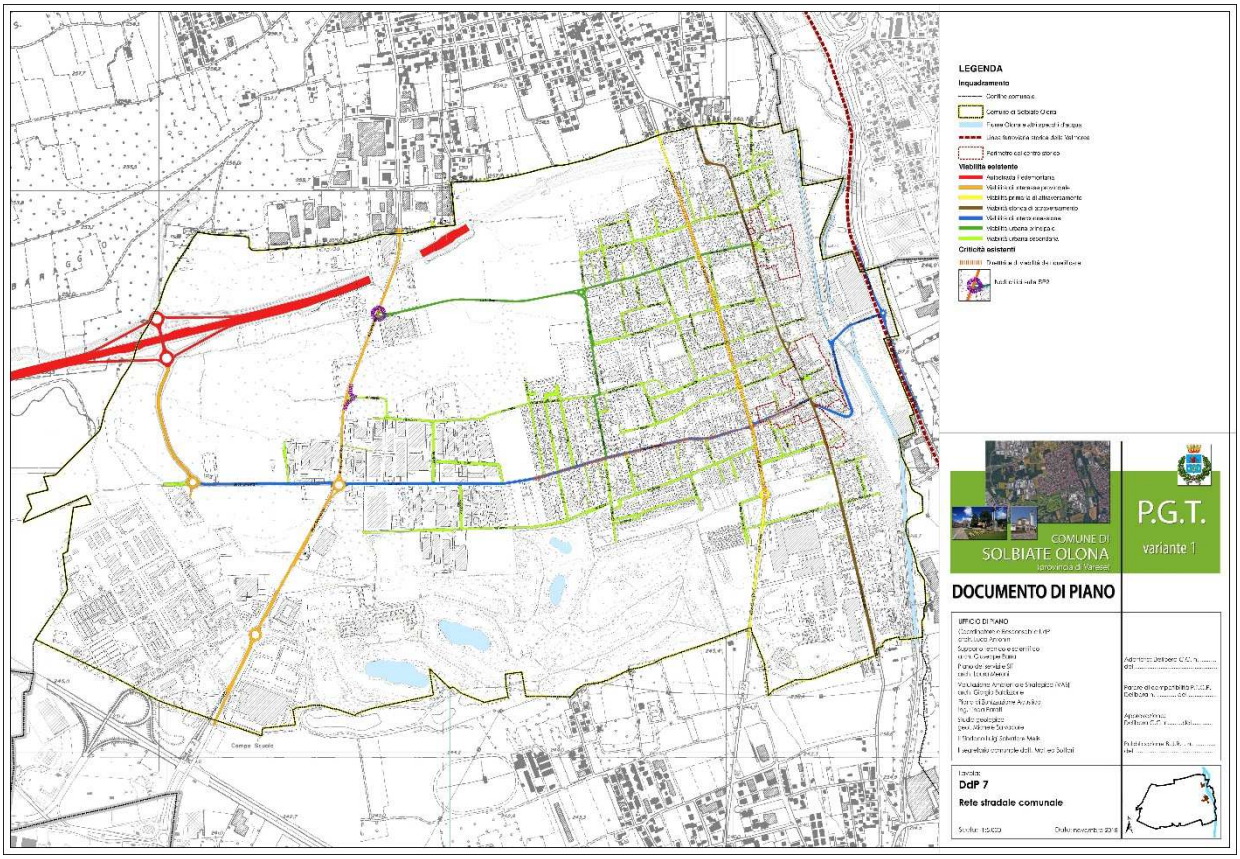
Rete stradale locale

L'infrastruttura viabilistica principale che attraversa il territorio del Comune è la SP 2 che da Busto Arsizio, in corrispondenza del Sempione, conduce a Cairate, dove si immette nella S.P. 12, unica infrastruttura di rilevanza provinciale che attraversa la Valle Olona nell'ambito di inquadramento.
La strada provinciale S.P.2 non mostra rilevanti criticità all'interno del Comune di Solbiate Olona in quanto presenta un tracciato esterno all'area urbana; su tale infrastruttura si affacciano elementi di rilievo, generatori di traffico extracomunale quali il centro commerciale Iper e la caserma Nato; dalla suddetta strada provinciale si accede inoltre all'ambito produttivo del Comune.
Altra infrastruttura di attraversamento, di rango inferiore rispetto alla precedente, è la SP 22 che connette il Sempione, in corrispondenza del confine tra Busto Arsizio e Castellanza, con Fagnano Olona. Tale tracciato presenta alcune criticità generate dall'attraversamento del centro urbano denso e dalle intersezioni con la viabilità locale.
La viabilità interna si struttura a partire da due tracciati principali, perpendicolari tra loro, corrispondenti a via IV Novembre e via Matteotti-Mazzini; quest'ultima rappresenta lo storico asse di attraversamento del territorio comunale, lungo la quale si sono consolidati i nuclei storici di Solbiello e Solbiate Olona. A partire da questa struttura diparte la trama della viabilità urbana principale e secondaria.
L'ultimo livello del sistema è rappresentato dalla viabilità urbana a servizio della residenza, composta da strade di piccole dimensioni, a una o due sensi di marcia, che si innervano nell'area urbana.

Rete ciclopedonale

All'interno dell'area oggetto di analisi non si riscontrano percorsi ciclopedonali tali da contribuire in modo significativo agli spostamenti. All'interno dell'area urbana si riscontra solo un percorso in sede promiscua lungo via Matteotti e S. Anna e un breve percorso pedonale tra Piazza della Chiesa e via S. Antonio; esternamente all'ambito edificato si individuano invece due tracciati: uno lungo la SP 2, tra il centro commerciale e l'ambito produttivo, l'altro all'interno della Valle Olona, il quale però non ha

relazioni dirette con il sistema infrastrutturale del Comune. Quest'ultimo elemento è utilizzato però esclusivamente per il tempo libero, data la modesta relazione con i nuclei abitati. Tale percorso segue il tracciato della linea ferroviaria storica della Valmorea.
Si evidenzia quindi la mancanza di una rete ciclabile sebbene le caratteristiche morfologiche del territorio non ostacolino tale tipologia di mobilità. Inoltre, tutti i poli attrattori considerati sono ben connessi all'ambito di influenza tramite infrastrutture di carattere principale, che permettono agli utenti di accedere agevolmente ai servizi ivi presenti.



DdP 07.0 – Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale

Solbiate Olona è collocato sulla direttrice nord sud, SP 22, che originariamente collegava gli insediamenti lungo l'asta dell'Olona
L'asta storica ha catalizzato la gran parte dello sviluppo del sistema urbano recente (dal secondo dopoguerra in poi) con sviluppo di dinamiche insediative anche di carattere commerciale.
La prossimità con l'autostrada dei laghi e lo svincolo di Busto Arsizio, nonché lo sviluppo delle direttrici viabilistiche che collegano a tale nodo gli altri insediamenti del territorio ha portato alla creazione di un secondo tracciato principale di livello provinciale, di evitamento dei centri urbani, nonché alla realizzazione di un peduncolo di collegamento autostradale tra il sistema della pedemontana che si sviluppa in senso est-ovest, e i tracciati storici radiali rispetto a Milano. La prossimità con un sistema viabilistico di questa importanza ha determinato l'insediamento di attività economiche significative in prossimità dello svincolo della A8 ed ancora oggi rappresenta un elemento trainante per lo sviluppo delle attività economiche all'ingresso di Solbiate Olona.
L'incisione valliva dell'Olona ha contenuto e limitato lo sviluppo urbano.
Le maggiori criticità legate al traffico sono riconducibili alle problematiche connesse alle direttrici di attraversamento del fiume Olona che transitano in centro urbano e costituiscono i percorsi più appetibili

per le connessioni intercomunali sia in direzione est-ovest (Area del bustocco ed area tradatese-comense) che in direzione nord -sud da Castiglione Olona a Castellanza.
Il transito dei mezzi pesanti lungo queste direttrici rappresenta l'elemento di maggiore criticità per quanto riguarda gli impatti negativi del traffico sull'abitato costruito lungo questi assi principali di attraversamento urbano.
Il sistema della viabilità urbana sembra poi scontare una mancanza di razionalizzazione dei percorsi per quanto riguarda il collegamento tra le due direttrici nord – sud (SP 22) dove i processi di addizione successiva dell'urbanizzato hanno determinato lo sviluppo di un sistema infrastrutturale poco gerarchizzato ed efficace per limitare l'impatto del traffico sugli insediamenti residenziali.

Pur in assenza di un disegno programmato del sistema della mobilità dolce comunale è possibile immaginare direttrici privilegiate di fruizione del sistema urbano in relazione alla localizzazione dei servizi ed alla connessione con il centro. La rete di fruizione delle porzioni urbane di recente sviluppo deve essere implementata dal piano perché assente e non sempre realizzabile in affiancamento alla viabilità esistente. In alcune porzioni urbane (come ad esempio le aree di frangia urbana a sud) tali ipotesi sono più facilmente percorribili, mentre appare difficoltoso l'attraversamento del centro storico per collegarsi con la ciclabile dell'Olona.
Questi elementi sono di seguito schematicamente descritti.

POTENZIALITÀ

a. Nuovo tracciato superstradale di Pedemontana Lombarda e svincolo di Fagnano direttamente accessibile dal territorio comunale

La realizzazione del tracciato superstradale della Pedemontana Lombarda ha innalzato i caratteri di accessibilità di Solbiate Olona, pur rappresentando per alcune porzioni del territorio urbanizzato una significativa limitazione insediativa.
Per alcuni insediamenti esistenti, verso il confine con Fagnano Olona il passaggio di Pedemontana ha comportato una modifica dell'organizzazione dell'accessibilità che ancora oggi attende di essere completata.

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

I caratteri sfrangiati dello sviluppo urbano nel quadrante sud del paese, se da un lato costituiscono un elemento di progetto insediativo del piano al fine di ricucire il tessuto urbano, dall'altro consentono di prefigurare ipotesi percorribili di rafforzamento e di ridisegno del sistema della viabilità urbana, con l'individuazione di un nuovo tracciato tra via Padova e via don Angelo Porro in grado migliorare la connessione interna.

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

Sul territorio comunale sono presenti due direttrici utilizzabili quali assi portanti del sistema della ciclabilità dolce di livello sovracomunale cui la rete urbana può facilmente essere connessa.
La pista ciclabile già in gran parte realizzata sulla direttrice dell'Olona costituisce un itinerario sovralocale utilizzabile quale dorsale del sistema fruitivo locale.
La pista ciclabile realizzata lungo la SP 12 transita sul territorio comunale ed intercetta le direttrici di penetrazione urbana, può costituire l'elemento portante della rete ciclabile urbana per la connessione dell'abitato con Busto Arsizio e Olgiate Olona a sud, e attraverso Fagnano con gli altri centri che si attestano lungo l'asta dell'Olona.

Serve invece progettare una dorsale urbana che connetta attraversando il territorio comunale le due direttrici principali.
Si ritiene peraltro utile sviluppare una rete ciclabile locale che possa mettere a sistema nel tessuto urbano la rete dei servizi.

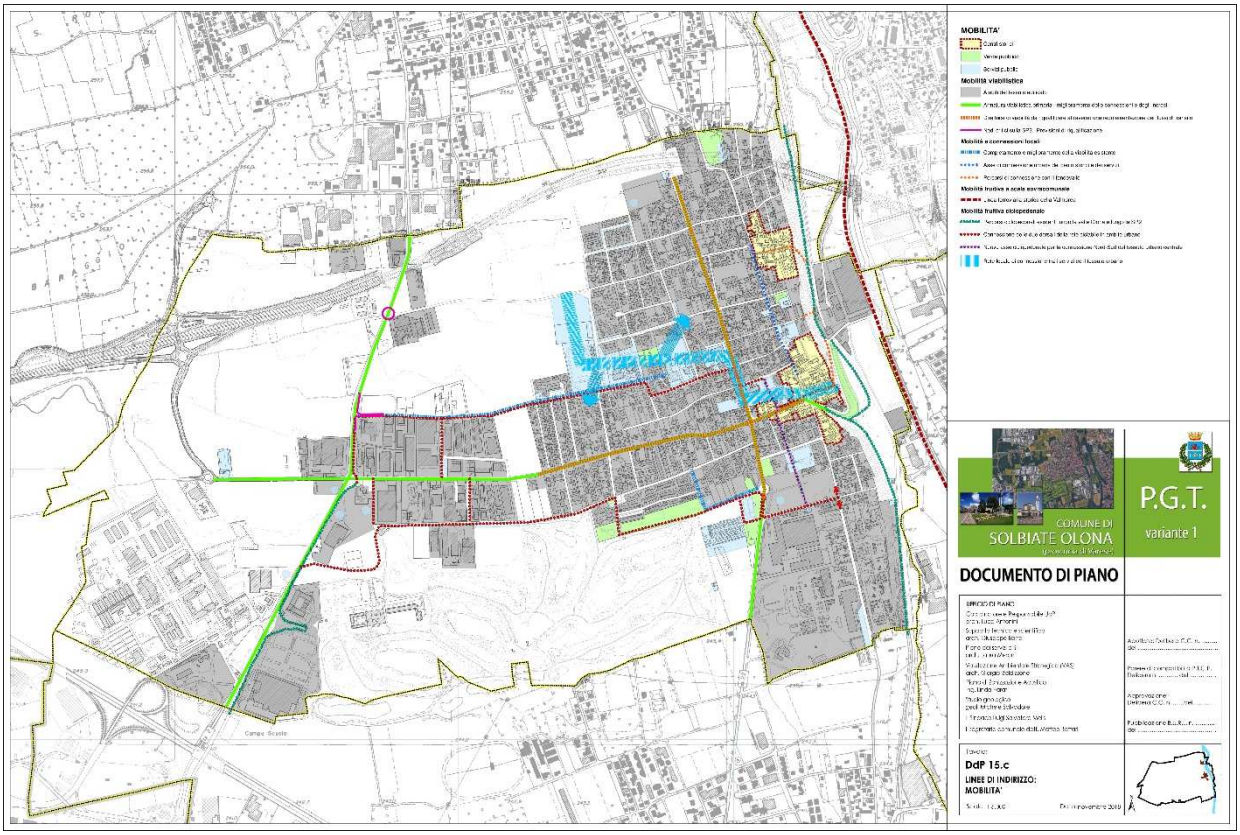


Tavola 15.c - Linee di indirizzo: mobilità

CRITICITÀ

a. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana

Il sistema della viabilità urbana presenta diversi punti di incompleta definizione. Mentre per la porzione sud è possibile ipotizzare soluzioni di completamento e messa in rete del sistema (a fronte delle vaste aree di frangi presenti), non sembra invece risolvibile il problema dell'attraversamento est-ovest connesso alla direttrice di superamento del fiume Olona, se non attraverso un diverso sistema di organizzazione dei percorsi.
Per alcune porzioni di viabilità esistente è poi opportuno ipotizzare nuove regolamentazioni d'uso, anche con l'ausilio di sensi unici e divieti di svolta utili a implementare e aumentare la dotazione di spazi di sosta e a regolare in modo più efficiente e sicuro il traffico urbano.

b. Pericolosità di alcuni nodi di viabilità urbana

Lungo la via per Fagnano Olona (SP 2) esistono diverse intersezioni con la viabilità di collegamento urbano non tutte adeguatamente regolamentate.
In particolare è necessario intervenire con l'inserimento di una rotatoria per mettere in sicurezza l'incrocio con la via dei Ronchi che costituisce un accesso importante al tessuto urbano e la possibilità di un percorso alternativo in direzione est-ovest per evitare l'attraversamento del centro.

La SP 22 costituisce invece il sistema portante della viabilità comunale in senso nord-sud. Alcune intersezioni con la viabilità concorrente sono già state messe in sicurezza. Resta da completare il disegno di messa in sicurezza anche con l'utilizzo privilegiato di rotatorie che consentono di abbattere le velocità commerciali dell'asta e riqualificarla in funzione di asse urbano di particolare interesse perla presenza di attività economiche e di servizi.

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

Come già ampliamente nel capitolo precedente il sistema di mobilità dolce risulta discontinuo ed incompleto.
A fronte delle possibilità di intervento (certamente presenti) per migliorare significativamente la rete all'interno del tessuto urbano e rendere interconnesso il sistema dei servizi, resta di difficile soluzione la criticità determinata dall'andamento orografico dell'incisione valliva dell'Olona, che impedisce di realizzare un sistema ciclabile completo utilizzabile anche dalle utenze deboli.

4.1.3. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio comunale si è storicamente sviluppato attorno ai due nuclei di antica formazione di Solbiate e Solbiello ed alla direttrice che li collega oggi diventata strada provinciale.

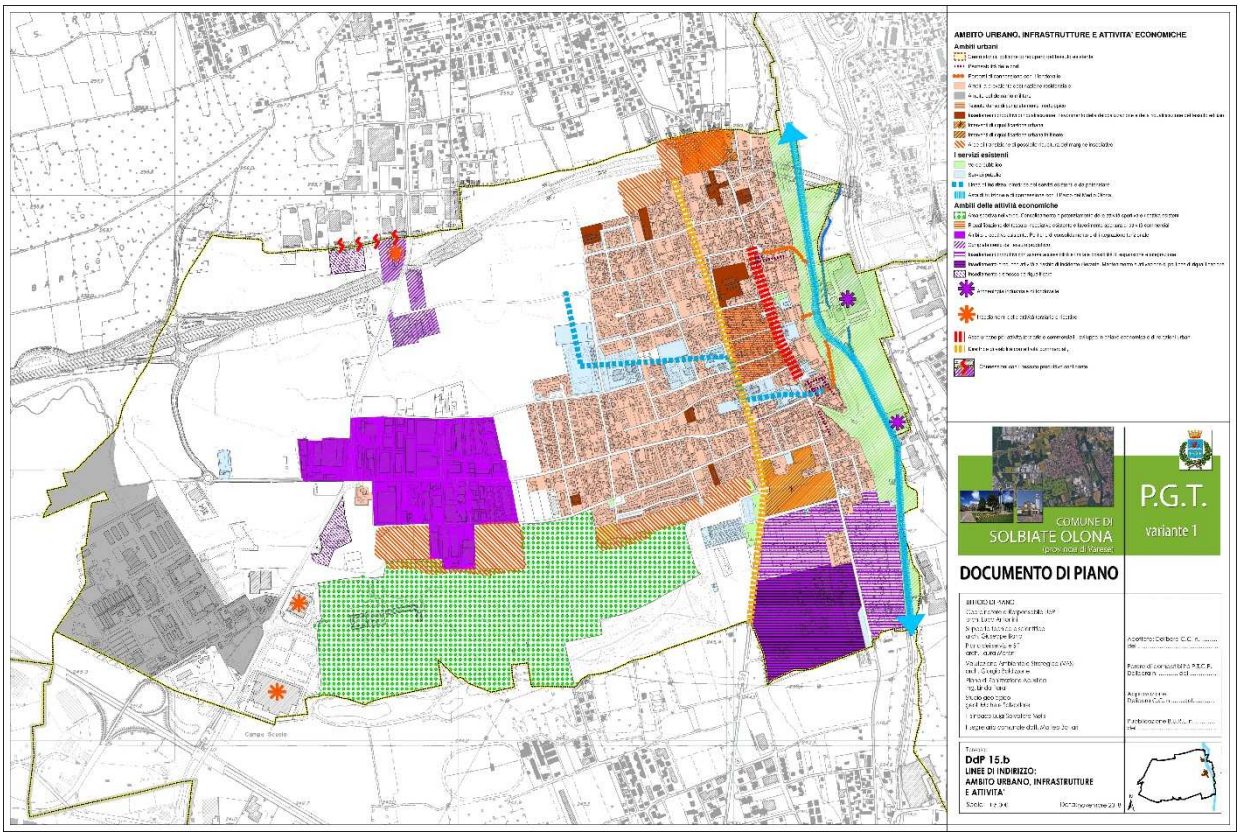


Tavola DdP 15.b – Linee di indirizzo: ambito urbano, infrastrutture e attività

Il tessuto urbano più recente si è sviluppato, dal secondo dopoguerra ad oggi, non sempre in modo omogeneo. Accanto ad elementi ordinatori dello spazio urbano, comunque riconoscibili, sono comunque riconoscibili i tessuti più recenti in cui il processo di espansione urbana recente si connota come meccanismo di addizione lungo la viabilità principale, con frequente assenza di un preciso disegno ordinatore
La forma dell'agglomerato è oggi dominata da una successione di episodi isolati prevalentemente costituiti da unità residenziali monofamiliari, che, quand'anche strutturalmente ne presentino le caratteristiche, non riescono ad acquisire i caratteri del quartiere urbano. Seppure lo sviluppo insediativo è avvenuto secondo un disegno regolare di forma compatta, all'interno di questo disegno non è possibile leggere un'organizzazione urbana ed una connotazione qualitativa distintiva dei diversi comparti. Il tessuto si connota per una sostanziale omogeneità rispetto ad un reticolo viario uniforme e non gerarchizzato.

Per quanto riguarda il sistema industriale, diversi opifici appartenenti al primo periodo dell'industrializzazione, in prevalenza dismessi, sono localizzati lungo la valle e all'interno del tessuto residenziale più consolidato, mentre il comparto produttivo più consistente e significativo è frutto di uno sviluppo insediativo recente, per certi versi ordinato e coerente, che si sviluppato lungo l'asse di collegamento tra il centro urbano e la SP 12, e che viene attraversato sia per chi entra in città dall'uscita dell'autostrada o dalla direttrice Busto, sia per chi segue il percorso inverso per raggiungere la SP e da lì seguire la diramazione viaria per la propria destinazione. Il comparto presenti comunque caratteri insediativi qualificati, rispetto alla destinazione prevalente produttiva, ed il rapporto con la viabilità che lo attraversa risulta

sufficientemente qualificato, sia sotto l'aspetto paesaggistico della percezione visuale sia sotto quello della funzionalità e dell'arredo urbano.
Altre aree produttive di più recente edificazione sono collocate ai margini del tessuto residenziale, connotate da monotonia funzionale e paesaggistica. Tra queste emerge l'estesa area occupata da industrie chimiche, nel settore sud-orientale.

Il sistema commerciale, parallelamente allo sviluppo del sistema insediativo, ha visto muovere il suo baricentro dai negozi di vicinato, collocati nel "centro", alle nuove polarità della grande distribuzione individuate nei "centri commerciali", legati a una scala territoriale più vasta (anche perché solitamente localizzati in prossimità dei nodi delle reti infrastrutturali). A questo proposito, all'interno del territorio in esame, è esemplificativo il caso del grande centro commerciale Solbiate Olona, che sorge lungo la S.P. 2 e in cui sono localizzati l'Iper e la maggior parte delle attività commerciali censite nel comune.
Il centro commerciale caratterizza pesantemente l'offerta commerciale.
Altre strutture rilevanti dal punto di vista dimensionale, ma che sembrano non avere ricadute positive immediate sull'indotto locale sono: la Caserma militare "Ugo Mara", sede del comando NATO, nel settore occidentale del comune (tra la S.P. 2 e il futuro innesto della Pedemontana), e il Golf Club "Le Robinie", nel settore meridionale, con attrezzature per lo svago e la ristorazione, destinate tuttavia ad una clientela selezionata e non locale. Sul territorio di Solbiate Olona sono inoltre presenti due aziende a rischio di incidente rilevante, individuate dal PTCP della Provincia di Varese. Entrambe sono localizzate in via Mazzini (uno è sottoposto alla disciplina dell'art. 6, l'altro dell'art. 8 del D.lgs 334/99). Gli stabilimenti sono quelli Momentive Specialty Chemicals Italia S.p.A e della Oil B. s.r.l.

Il sistema dei servizi è comunque sufficientemente strutturato e distribuito, anche se priva di un'organizzazione territoriale polarizzata per funzioni (poli dell'istruzione, polo dell'infanzia, polo sportivo, polo amministrativo/culturale, ecc..).

OPPORTUNITÀ

a. Specificità locali – caratteri paesaggistici del tessuto storico.

Il centro storico costituisce il principale punto di riferimento per la vita sociale del tessuto urbano e rappresenta l'elemento di cerniera e connessione con l'Olona ed il paesaggio del fondovalle.
Gli elementi ordinatori del quadro paesaggistico del centro storico sono le strutture pubbliche del Municipio e dei palazzi che ospitano i servizi e l'asse principale di attraversamento. Il terrazzo dell'orlo fluviale non viene invece percepito come affaccio verso un sistema paesaggistico di qualità, ma come "retro" e margine poco significativo del sistema urbano. La strada di collegamento che si inserisce nel centro storico rappresenta invece un elemento importante per la percezione dinamica del paesaggio legato da un lato al corso d'acqua dall'altro allo skyline degli insediamenti storici che si affacciano sulla valle. Con uno specifico progetto di valorizzazione del corso d'acqua si stanno peraltro recuperando alcuni tracciati di collegamento pedonale tra l'abitato e l'Olona, che si snodano lungo il pendio del versante vallivo, a testimonianza della volontà di ricucire un rapporto tra il fiume e il paese.

b. Elementi ordinatori del sistema edificato recente.

Il tessuto urbano più recente si è sviluppato, dal secondo dopoguerra ad oggi, sul terrazzamento di Solbiate sulla sponda ovest dell'Olona. In questo tessuto non sono riconoscibili elementi ordinatori di riferimento per l'organizzazione della maglia urbana, ad eccezione delle strutture che ospitano i servizi pubblici quali il polo scolastico, le chiese e l'oratorio, l'area mercato e quella limitrofa destinata alle manifestazioni, oggi in procinto di essere trasferita nella zona nord integrata al nuovo polo sportivo, il complesso della piscina comunale. Nell'intorno di questi servizi, il processo di espansione urbana recente si connota come meccanismo di addizione indifferenziata, sostenuto da una trama viaria ortogonale ma priva di un disegno urbano, prima ancora che funzionale e qualitativo sotto il profilo del paesaggio urbano. E' un tessuto ordinato nella trama ma privo di spunti per la creazione di centralità e per la caratterizzazione urbana degli spazi pubblici, relegati al mero ruolo di elementi di connessione ed accessibilità al sistema degli insediamenti privati, costituiti da edifici singoli contornati da piccoli spazi a giardino.

c. Frangia urbana sud ed aree periurbane intercluse

Il margine meridionale del tessuto urbano connotato da un limite non definito e la transizione verso la zona agricola che circonda l'area cimiteriale si connota per una serie poco organizzati di spazi a verde privato utilizzati come orti o prolungamento dei giardini afferenti alle abitazioni.
Ne deriva un quadro territoriale della porzione meridionale del tessuto urbano caratterizzata dalla presenza di aree periurbane libere da edificazione e da una condizione di frangia urbana seppure di limitata estensione e non degradata sotto il profilo paesaggistico
Più sporadica appare la presenza di sfrangiature e vuoti urbani negli altri quadranti del tessuto urbano. Il carattere puntuale e disomogeneo della distribuzione di questi ulteriori vuoti non consente l'attivazione di specifiche azioni progettuali, se non riferite all'opportunità del loro riutilizzo al fine di contenere il consumo di suolo più esterno.

d. Insediamenti produttivi dismessi e possibilità di riprogettazione urbana

Sono presenti sul territorio comunale diversi nuclei produttivi dismessi. Essi possono esse letti sia in termini di potenzialità (legata al loro riutilizzo e ai processi di riqualificazione urbana sottesi) sia in termini di criticità (per gli elementi di contrasto che attualmente generano sull'intorno).
La loro natura, dimensione e localizzazione non è omogenea. Possono di massima distinguersi:

- aree dismesse e sotto utilizzate degli insediamenti di fondovalle (ex cotonificio Ponti e altri edifici minori) su cui gravano i vincoli di tutela idraulica connessa al rischio di esondazioni definita dal PAI e con una sostanziale limitazione delle possibilità di riqualificazione funzionale. Tali aree presentano un livello di degrado dovuto allo scarso utilizzo rispetto alla condizione originaria dei fabbricati, ancora oggi in parte connotati da valenze storico-testimoniali proprie delle archeologie industriali degli insediamenti lungo la valle dell'Olona.
- aree dismesse distribuite puntualmente all'interno del tessuto edificato. In questo caso le aree sono di dimensione variabile e si prestano, per la maggior parte, ad un riutilizzo in veste residenziale o polifunzionale coerente con i caratteri del tessuto limitrofo. La loro ridotta dimensione e la distribuzione casuale non consentono, in genere, di associare al loro recupero importanti azioni di riqualificazione urbanistica generale.

CRITICITÀ

a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo.

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

Ne deriva la predominanza di assetti monofunzionali residenziali in cui la buona dotazione complessiva di servizi sopperisce solo parzialmente ai caratteri diffusi di bassa qualità urbana.
Ad eccezione delle porzioni limitrofe al centro storico e agli elementi ordinatori del tessuto urbano non sono presenti strutture di servizio e aree verdi che consentono una distribuzione diffusa di servizi e di qualità urbana.

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

La crisi generale del settore manifatturiero ha determinato fenomeni di degrado e sottoutilizzo territoriale nei poli di insediamento industriale più maturo (insediamenti produttivi interni al tessuto urbano).
Il comparto produttivo è caratterizzato dalla presenza di attività produttive ancora vitali e in attività. Le operazioni di riqualificazione urbana e ambientale sono quindi condizionate dalla necessità di consentire il proseguimento (e anche il potenziamento) delle attività garantendo il loro consolidamento anche mediante l'offerta di un mix funzionale più ampio.
L'azione di piano deve pertanto ricercare, per i diversi contesti, le specifiche soluzioni necessarie a risolvere il sottoutilizzo e il degrado delle aree e degli edifici interessati, individuando soluzioni paesistico ambientali e di destinazione d'uso utili al rilancio economico e territoriale.
Ne deriva un sottoutilizzo e un degrado relativo del patrimonio edilizio.
Si pone pertanto il tema di ridefinire le funzionali insediabili e il rapporto di queste con il sistema urbano complessivo (in termini di rapporto con il sistema viario, con il sistema dei servizi e con il tessuto residenziale) al fine di ottenere una rivitalizzazione economica e occupazionale.

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

Il sistema urbano denso, nato per processi di addizione successiva, si caratterizza per bassi livelli di connessione interna, sia in riferimento al sistema viabilistico, che nella porzione sud appare incompleto, sia per quanto riguarda la mobilità dolce (per la quale manca un assetto di rete complessivo).
Le connessioni tra sistema urbano e sistema ambientale appaiono deboli, anche per effetto dell'incisione valliva del fiume Olona, che costituisce una barriera difficilmente superabile per le utenze deboli.
Laddove storicamente presenti, i percorsi di connessione tra sistema urbano e sistema ambientale appaiono scarsamente valorizzati.

d. processi conurbativi e saldature in atto

Un ulteriore elemento portante del sistema economico locale è costituito dal sistema lineare attestato sulla SP 22, ove si sono concentrate le attività economiche commerciali e terziarie locali.
Se ciò costituisce un elemento di forza economica del sistema locale, non va però dimenticato che ne derivano anche elementi di complessità e criticità territoriale, in termini di impatti generati (traffico, emissioni, ecc..), di fenomeni conurbativi connessi, di qualità ambientale e paesistica in genere. In quest'area si genera anche una richiesta di servizi (parcheggi, trasporti, ristorazione, presidi sanitari, farmacie, ecc…) legati agli addetti insediati, ai flussi di traffico generati e alla popolazione stabilmente insediata.

e. elementi di frangia e aree libere intercluse;

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

4.2. LE ALTERNATIVE DI PIANO

4.2.1. ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

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

Gli scenari ipotizzabili devono comunque essere riferibili all'obiettivo dichiarato di contenimento del consumo di suolo e di riutilizzo del tessuto urbano esistente, ricomprendendo in questa formulazione l'ampia dotazione di aree libere intercluse all'edificato presenti nella porzione meridionale del comune, che determina la necessità la necessità di limitare l'erosione delle porzioni di territorio comunale più esterne.

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

Possono pertanto delinearsi le seguenti alternative di Piano:

1) alternativa definibile di ***"ipotesi zero"***, cioè di riconferma dello stato di fatto in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili così come definiti dal vigente PGT. Dato il quadro di previsioni non attuate del PGT tale ipotesi non risolve i temi relativi a:

   Essa consente certamente di limitare il consumo di suolo, ma restano critiche e deboli le possibilità di rimuovere le criticità di attuazione emerse nel periodo di vigenza dell'attuale PRGC.

   Tale ipotesi sconta inoltre le seguenti **criticità** di fondo:

   - non risolve le criticità di attuazione emerse rispetto al completamento del disegno infrastrutturale programmato nella parte ovest, sud ed est del paese;
   - non affronta il tema della ridefinizione del margine urbano e della maggiore strutturazione del sistema dei servizi all'interno del tessuto edificato, soprattutto in riferimento alla porzione nord/est del comune, che pur interessata dalla presenza del nuovo ospedale sconta problemi di connessione urbana e di strutturazione del sistema dei servizi alla persona;
   - comporta la necessità di riconfermare nel loro complesso le previsioni di insediamento produttivo non attuate, al fine di perseguire residui livelli di sviluppo economico. Ciò determina l'impossibilità di ripensare, anche in diminuzione, le ipotesi di consumo di suolo agricolo sottese non solo alle previsioni insediative ma anche a quelle indotte dalle previsioni del tracciato tangenziale ovest posto a servizio delle aree produttive di espansione;
   - a fronte delle criticità di attuazione emerse non consente di reperire le risorse per il potenziamento del sistema dei servizi urbani, pur in presenza di potenziali reiterazioni di vincolo per aree a servizi;
   - non risolve l'organizzazione della frangia urbana sud e est del sistema urbano, in termini di coerenza infrastrutturale e di potenziamento del sistema dei servizi;
   - non risponde alla necessità di ridefinire il rapporto con l'ospedale, anche solo in termini di mitigazione e separazione tra nucleo urbano ed ambito ospedaliero;
   - non risponde alla domanda di potenziamento e differenziazione del sistema economico locale.

2) alternativa definibile di ***"massima densificazione"***, cioè di concentrazione degli interventi esclusivamente nel tessuto urbano consolidato, esclusivamente mediante interventi di riqualificazione funzionale. Tale ipotesi pregiudica, per il futuro, la possibilità di operare scelte graduali di evoluzione urbana a fronte del manifestarsi di nuovi scenari evolutivi (del sistema sociale ed economico complessivo);

3) alternativa definibile della ***"riqualificazione e riorganizzazione urbana, degli spazi liberi, delle aree di frangia, degli insediamenti produttivi, del centro storico"*** che senza negare la possibilità di interventi puntuali di densificazione o di ridefinizione del perimetro urbano li orientino però al miglioramento delle valenze urbane del costruito o alla risoluzione dei temi emersi nel

corso delle analisi (riqualificazione paesaggistica, rivitalizzazione delle attività economiche, ricostruzione della trama verde di connessione ecologica, riorganizzazione del sistema dei servizi) consentendo il reperimento delle risorse necessarie all'interno dei processi di trasformazione edilizia e urbanistica programmati.

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

Un ulteriore elemento di riflessione rispetto alle alternative disponibili è quello relativo al tema della città pubblica e all'articolazione delle attività di servizio.

L'analisi delle potenzialità e opportunità evidenzia la forte presenza di tessuti monofunzionali. Nel territorio urbano sono presenti numerose strutture per servizi di significativa dimensione, che risultano però scarsamente interconnesse e prive di un'organizzazione complessiva in grado di valorizzarle in forma di sistema.

Sono individuabili due modelli di organizzazione alternativi:

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

L'amministrazione Comunale ha già messo in atto alcune iniziative consistenti nella direzione della razionalizzazione di tale sistema. La Variante di PGT proseguendo in tale direzione prefigura un progetto di riorganizzazione del sistema volto ad accorpare ed a potenziare i poli di servizio più significativi. Quello sportivo sorto a nord che assumerà una valenza più ampia di natura ricreativa e di spazio di incontro e socializzazione e quello scolastico integrato con le attività di natura culturale. Il piano promuove inoltre azioni di integrazione e connessione dei servizi anche in tema di accessibilità mediante la creazione di una rete ciclabile urbana.

L'ipotesi diffusiva è ottimale solo in linea teorica, per l'impossibilità di fare fronte al reperimento delle risorse economiche necessarie al suo reale funzionamento.

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

5. IL PROGETTO DI PIANO

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'apparato progettuale del Documento di Piano è composto dalla presente Relazione, dalle tavole grafiche, dalle norme di attuazione e dalle schede degli ambiti di trasformazione.
Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione a cui poi si riferiscono i contenuti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Nel caso di Solbiate Olona la Variante opera per correggere un quadro pianificatorio definito dal vigente PGT le cui previsioni risultano ad oggi quasi totalmente inattuate.
La Variante, oltre ad operare la revisione delle scelte insediative nel rispetto di obiettivi di maggiore conservazione del patrimonio ambientale, propone un radicale cambiamento delle modalità attuative, sia per quanto riguarda gli interventi strategici correlati agli ambiti di trasformazione, che per quanto concerne le regole deputate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Il ricorso alla perequazione urbanistica prevede una maggiore flessibilità e semplicità, consentendo una maggiore autonomia nell'attuazione degli interventi, e perseguendo finalità di maggiore correlazione con l'attuazione del piano dei servizi, con minori vincoli rispetto alla complessità delle azioni necessarie per l'attivazione di ogni singolo intervento.

Il Documento di Piano proposto costituisce comunque uno strumento d'indirizzo che definisce linee strategiche di intervento, in particolare in merito all'assetto insediativo proposto, non solo di breve periodo ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento, realizzato sulla scorta degli obiettivi strategici dell'Amministrazione, ha come riferimento un quadro di area vasta e rappresenta anche uno strumento utile per un confronto con tutti gli attori locali. Questo vale in particolare per quanto riguarda gli insediamenti al confine con ambiti produttivi del comune confinante verso cui gravitano sia in termini di servizi infrastrutturali che di organizzazione urbana. E vale ancor di più per i programmi strategici di riqualificazione dell'asta dell'Olona, da promuovere in forma integrata e sinergica con i progetti di livello sovracomunale che interessano la direttrice dell'Olona e la gestione di questa risorsa idrica ed ambientale nel suo complesso

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

Ne deriva un quadro degli interventi coerente con gli scenari e gli obiettivi individuati, dove la riattribuzione di significato al sistema paesistico e ambientale, il completamento e l'integrazione della rete infrastrutturale, la riqualificazione del sistema urbano con il ridisegno delle aree di frangia, la rivitalizzazione del sistema economico/produttivo locale e il potenziamento dei servizi, delineano azioni di Piano coerenti con un assetto territoriale equilibrato sia nel medio sia nel lungo periodo.

Sistema paesistico ambientale.

Il PGT agisce su due fronti:
sul versante ambientale ricerca maggiori gradi di connessione e di valorizzazione del sistema delle aree libere, con attribuzione di specifici significati alle diverse componenti del sistema ambientale. Da un lato ciò significa recepire e mettere a sistema gli elementi portanti del sistema ambientale, quali ad esempio

il PLIS del Medio Olona, le aree di fondovalle che gravitano sul corso d'acqua dell'Olona, il sistema agricolo e boschivo delle aree libere che si insinuano nel sistema insediativo di Busto, Castellanza e Gallarate, garantendo al contempo adeguati livelli di connessione ecologica a scala regionale.
sul versante paesistico le azioni di piano coinvolgono politiche di valorizzazione del centro storico, ed una contestuale promozione di azioni di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso la creazione di luoghi di centralità qualificati mediante la riorganizzazione dei servizi e la riqualificazione funzionale degli insediamenti dismessi o non coerenti con il contesto.
Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione ambientale utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza;

Sistema infrastrutturale.

Il PGT limita la propria azione al sistema locale, proponendo ipotesi di potenziamento dei livelli di connessione interna al sistema urbano di Solbiate, necessarie per migliorare la percorribilità interna e o per alleggerire, almeno su base locale, l'asta storica della SP 22.
Il PGT auspica l'attivazione di ulteriori interventi necessari e fronteggiare gli attuali livelli di congestione della SP 22 in particolare per quanto riguarda il traffico di attraversamento diretto o proveniente dai territori del comasco e del tradatese, posti sull'altra sponda dell'Olona, che trovano nel ponte di Solbiate un punto ideale per ridurre i tempi di percorrenza rispetto a direttrici più qualificate e finiscono per generare significativi impatti sul tessuto abitato del centro.

All'interno del sistema urbano svolgono un ruolo strategico e gli interventi ipotizzati di messa in sicurezza dei nodi critici, sia le ipotesi di potenziamento del sistema di mobilità dolce.
In riferimento al sistema di mobilità dolce si individuano due diverse vocazioni, riferibili sia agli spostamenti urbani di cadenza quotidiana (come ad esempio quelli generati dagli spostamenti casa-lavoro o casa- scuola) da quelli di valenza fruitiva, di interconnessione con la rete ciclabile sovracomunale

Sistema insediativo.

Sul fronte del sistema insediativo la Variate di PGT ricerca nuove condizioni di sviluppo equilibrato del sistema insediativo, a fronte delle condizioni venutesi a creare della difficile attuazione del PGT vigente.
L'azione della Variante è orientata alla valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo esistente, alla riqualificazione del patrimonio storico esistente, al recupero funzionale degli episodi di dismissione e sottoutilizzo presenti, al completamento insediativo lungo gli ambiti di frangia del tessuto urbano residenziale, e delle aree libere entro i comparti destinati alle attività economiche.

Le linee di azione individuate sono:

- la valorizzazione del centro storico quale fulcro del sistema insediativo locale. Esso si pone inoltre quale elemento centrale attorno al quale organizzare la valorizzazione storico culturale locale e del paesaggio;
- la riorganizzazione del sistema di frangia della porzione meridionale del paese, finalizzata al contestuale potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di mobilità locale;
- l'individuazione di aree vocate allo sviluppo del sistema produttivo locale, ed in genere delle strutture insediative che ospitano le attività economiche;
- il recupero e la riconversione funzionale delle aree dismesse o non coerenti presenti nel tessuto residenziale;
- la riorganizzazione delle centralità urbane, attestate attorno ai nuclei di servizio esistenti e nelle porzioni potenzialmente utilizzabili quali centri urbani nella città densa recente e nelle porzioni di nuova realizzazione.

Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana ed il completamento dei margini costituiscono le strategie più significative del piano
L'azione di controllo e monitoraggio del Piano, previste dalla LR 12/05, consentirà comunque di definire, all'interno di un quadro di riferimento ormai consolidato, eventuali correzioni da apportare alle strategie e degli scenari individuati anche durante il periodo di gestione del piano.
Nel seguito si descrivono gli elementi strutturali del DdP e del PGT delineati per il sistema paesistico ambientale, per il sistema infrastrutturale e per il sistema insediativo.

5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.2.1. LA COMPONENTE AMBIENTALE

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

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa dei varchi di connessione con i sistemi naturali del fondovalle e del suo habitat fluviale attraverso la costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia e il potenziamento della fruizione ambientale.

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

- il sistema delle **aree verdi del PLIS del medio Olona**, alle quali si riconosce il valore di aree principali della naturalità locale connessa al sistema ambientale degli altri comuni del PLIS;
- il sistema dell'incisione valliva dell'Olona, cui deve essere riconosciuta, oltre che il valore ambientale, anche la vocazione di connessione fruitiva sovralocale;
- il sistema delle aree verdi di frangia, la cui salvaguardia risponde alla necessità di mantenere le residue aree libere di valenza ambientale all'interno di un sistema insediativo molto pervasivo e conurbato nell'ottica del rafforzamento del sistema delle connessioni ambientali previste dalla RER all'esterno del territorio comunale;

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente erose, separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra a oggi lungo alcune direttrici viabilistiche di interesse sovracomunale e regionale.
Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP della Provincia di Varese.

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e regionale.
A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, altri elementi di carattere ambientale che pur esterni alle reti sovralocali svolgono una funzione ecologica e ambientale che partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale e paesistico complessiva, con riflessi sulla qualità anche del sistema insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale.

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

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla pianificazione della rete ecologica comunale.
Le aree libere rappresentate nelle tavole di Piano vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.
Le strategie e le azioni di Piano recepiscono alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

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

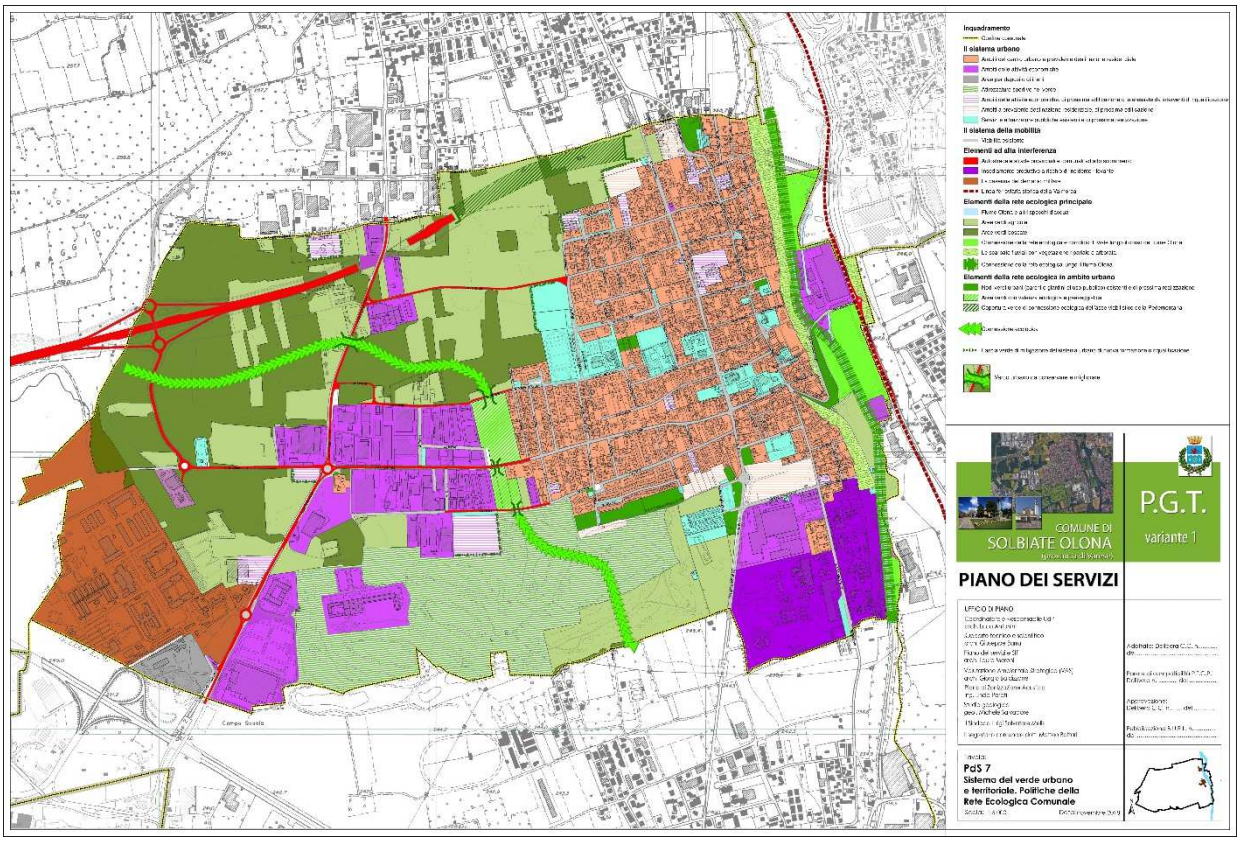


Tavola PdS 7 – Sistema del verde urbano e territoriale. Politiche della Rete Ecologica Comunale

5.2.2. LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT a una lettura unitaria volta a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale.
La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avvengono su più livelli.

Per Solbiate Olona, inserito dal PPR nell'ambito geografico della Valle Olona, fascia dell'alta pianura, il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale per le due tipologie di paesaggio rilevate dal PTPR, ovvero i **Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta** e i **paesaggi delle valli fluviali escavate**.

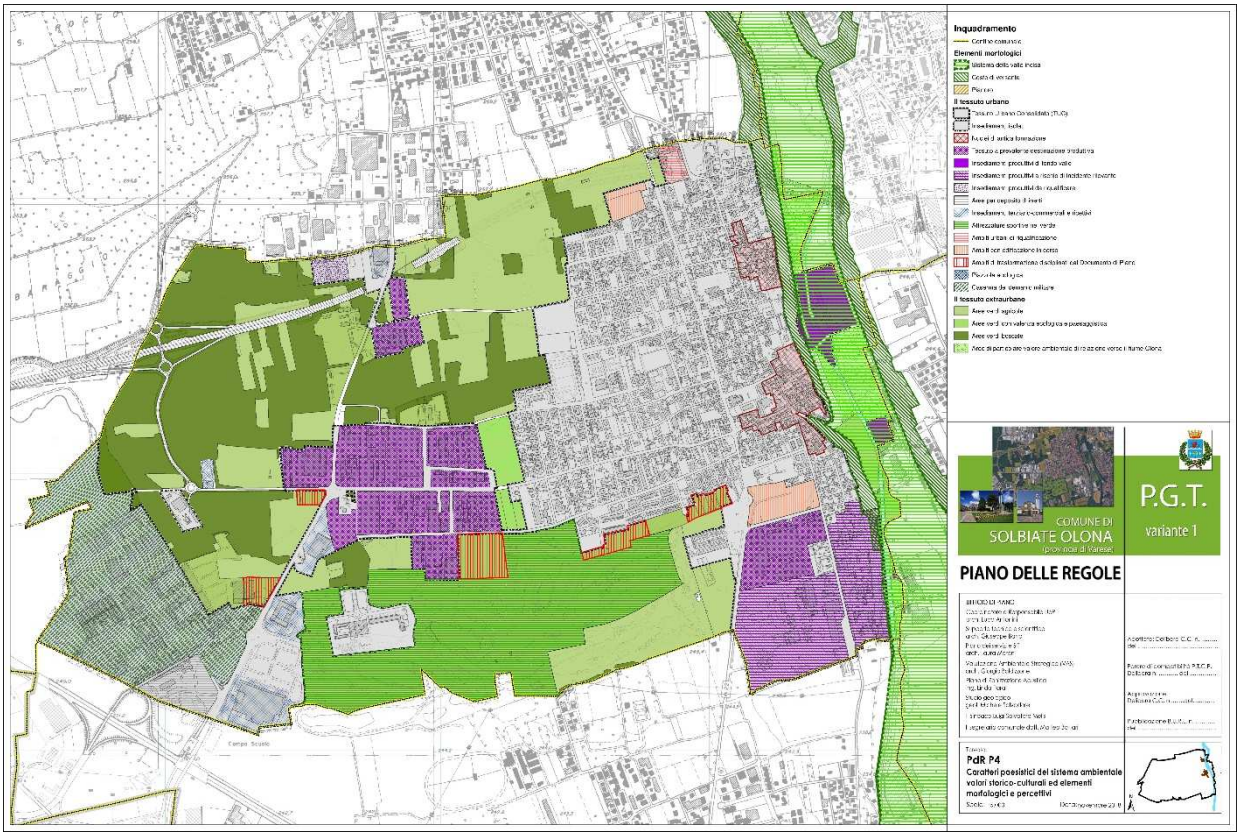


Tavola PdR P 4 – Caratteri paesistici del sistema ambientale. Valori storico-culturali ed elementi morfologici e percettivi

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

Paesaggi dei ripiani diluviali dell'alta pianura asciutta.
Il PTPR fissa gli **indirizzi generali di tutela** delle *".. residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato...".* **La Variante di PGT** individua nel dettaglio gli elementi di natura e le preesistenze antropiche ordinatrici del territorio dettando specifiche norme di tutela all'interno del PdR.
Per quanto riguarda gli **insediamenti storici** il **PTPR** indica la necessità di prevedere *"... criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti..."* onde evitare interventi *"...i fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o*

riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e l'annegamento di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde". **La Variante di PGT** interpreta le indicazioni del PTPR attraverso una specifica normativa di dettaglio per i **centri storici (PdR)** che oltre a dettare criteri di intervento sul patrimonio storico diffuso rilevano i rapporti e le tutele da attivare per i beni storici di maggiore interesse.
Infine per quanto riguarda le **brughiere** il **PTPR** indica la necessità di *"...salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio*". **La Variante di PGT** è coadiuvata, nella predisposizione di opportune azioni di tutela fissate dal PDR, dall'istituzione del **PLIS del Medio Olona**, nonché dalla programmazione del **PIF provinciale**, che già concorrono alla tutela di tali contesti. Nelle porzioni non ricomprese in specifici ambiti di tutela la Variante individua comunque azioni di tutela diffusa delle **aree agricole di frangia**, anche per valorizzare la loro funzione di connessione ambientale dei residui varchi.

Paesaggi delle valli fluviali escavate.
Il PTPR interpreta gli ambiti della **valle fluviale** come "un unico organismo..... che va tutelato nel suo complesso dalle sorgenti alpine fino allo sbocco nel Po". Pertanto il PTPR indica nella conservazione *"...dei caratteri morfologici e dell'integrità ambientale delle scarpate vallive..."* l'indirizzo di tutela prevalente. Con specifiche ricadute su Castiglione Olona il PTPR indica poi come necessaria la tutela delle zone boschive e agricole comprese tra le scarpate morfologiche. Tutte queste indicazioni sono recepite dal PGT nell'apparato cartografico e normativo (PdR). Anche in questo caso l'azione normativa e programmatoria del PGT è in realtà coadiuvata a favorita dalla presenza di previsioni sovraordinate, relative alla tutela dell'asta fluviale dell'Olona e del sistema territoriale ed ambientale correlato.
Allo stesso modo il PIF interviene a tutelare tutte le presenze boschive. Il PGT integra queste previsioni introducendo previsioni di riqualificazione paesistica della porzione valliva più aperta.

Infine il PTPR indica tra gli indirizzi specifici anche il tema delle percorrenze. Infatti "...lungo i solchi vallivi dovrebbe essere .... favorita, invece, la realizzazione, o il mantenimento, di percorsi pedonali o ciclabili. Anche in questo l'azione la Variante del PGT è favorita dalla preesistenza del percorso ciclabile dell'Olona e delle previsioni di connessione di tale percorso con il centro urbano, di recente realizzazione.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli ***insediamenti e sedi antropiche*** (parte II del fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:
centri storici.
Il PGT, con il PdR, predisporrà elaborati di analisi e dei singoli edifici dei nuclei storici, individuando, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia per la loro valorizzazione e conservazione coerente rispetto alla matrice originaria dei luoghi.

elementi di frangia
Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana individuando criticità (di frangia) lungo il fronte sud, al confine con le aree agricole e con il centro sportivo del golf. Ulteriori episodi, meno critici, si rilevano anche lungo il fronte nord. Tale criticità deriva dai caratteri di sviluppo urbano per addizione successiva che caratterizza le porzioni periferiche più recenti del sistema urbano. L'apparato normativo del PGT tende pertanto a ipotizzare possibili azioni di ricucitura e riqualificazione che contemplano anche limitazioni d'uso e trasformazione delle porzioni di aree destinati al potenziamento del verde pubblico ed alla creazione di fasce a verde di mitigazione degli insediamenti e transizione verso le aree agricole.

elementi del verde

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

presenze archeologiche

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

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

In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al 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;

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

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

- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e gli itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- tracciati guida paesaggistici individuati dal PTR, lungo la direttrice Valmorea;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

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

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

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

Di grande importanza è la classificazione di sensibilità relativa ai nuclei di crisi paesaggistica del fondovalle, costituiti dall'ex cotonificio e da altri insediamenti minori Per essi si propone, comunque, una classificazione di sensibilità elevata, proprio al fine di indurre episodi di trasformazione coerenti e attenti al paesaggio locale.

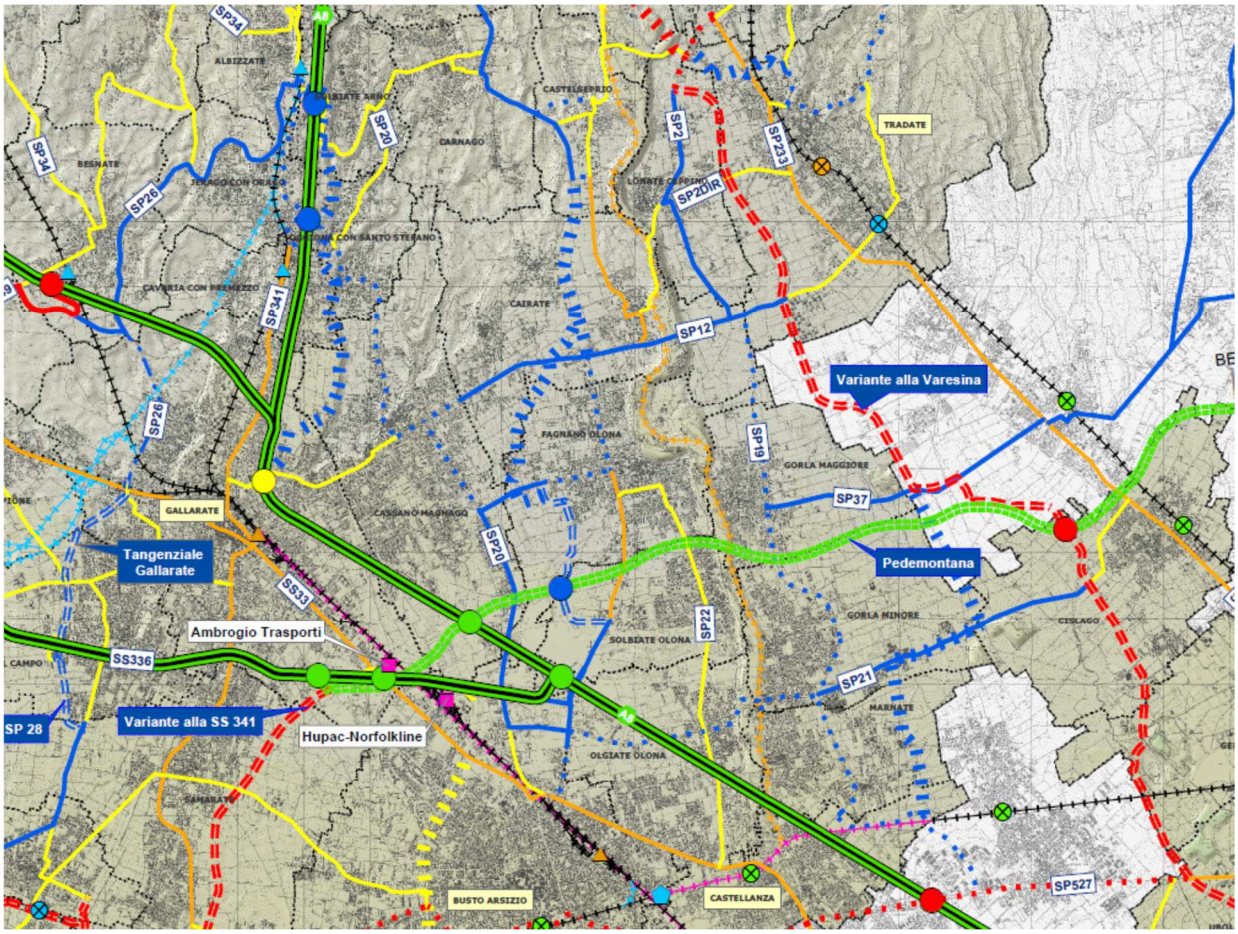
Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale o dei servizi (sensibilità media).

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

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

5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

L'approccio progettuale del piano è volto alla soluzione di tematiche locali del sistema viario.
In particolare vengono proposte ipotesi di potenziamento dei livelli di connessione interna al sistema urbano di Solbiate Olona, necessarie per ridurre l'impatto del traffico di attraversamento sulla SP 2 e sui tratti urbani utilizzati per le connessioni est-ovest con la zona del tradatese e del comasco oltre il fiume Olona.
In questo senso esso partecipa a consolidare, alla scala comunale, quel *"sistema di viabilità volto a consentire la gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio..."* provinciale "*... mantenendo e migliorando l'efficienza dei collegamenti verso i comuni che si qualificano come poli a livello provinciale...*[1]" delineata dal PTCP di Varese.



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

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

5.3.1. AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.

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

- interventi per la **razionalizzazione dei collegamenti viari est/ovest interni all'edificato**, che interessano peraltro in parte la SP 2 quale tratto di connessione, al fine di spostare su tracciati più esterni al tessuto urbano i flussi di attraversamento, in particolare dei mezzi pesanti.

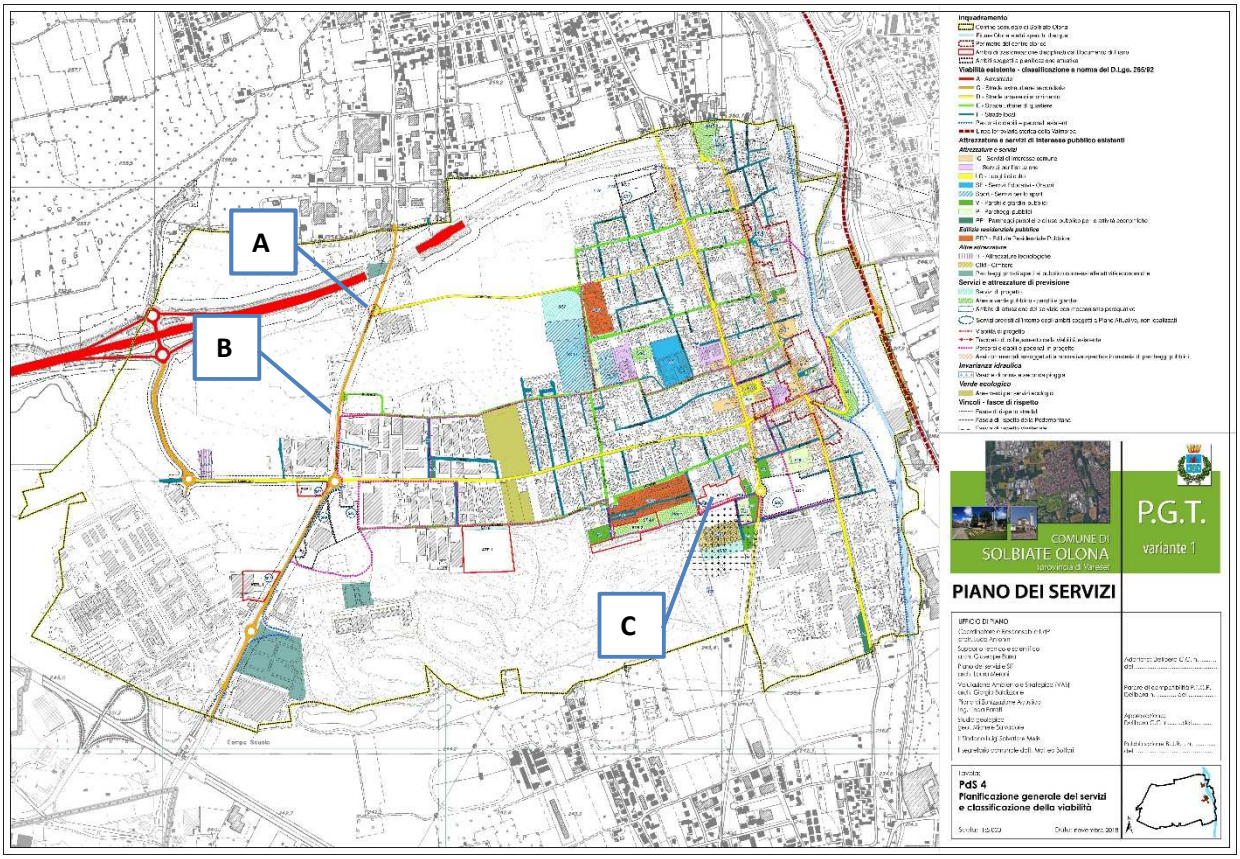
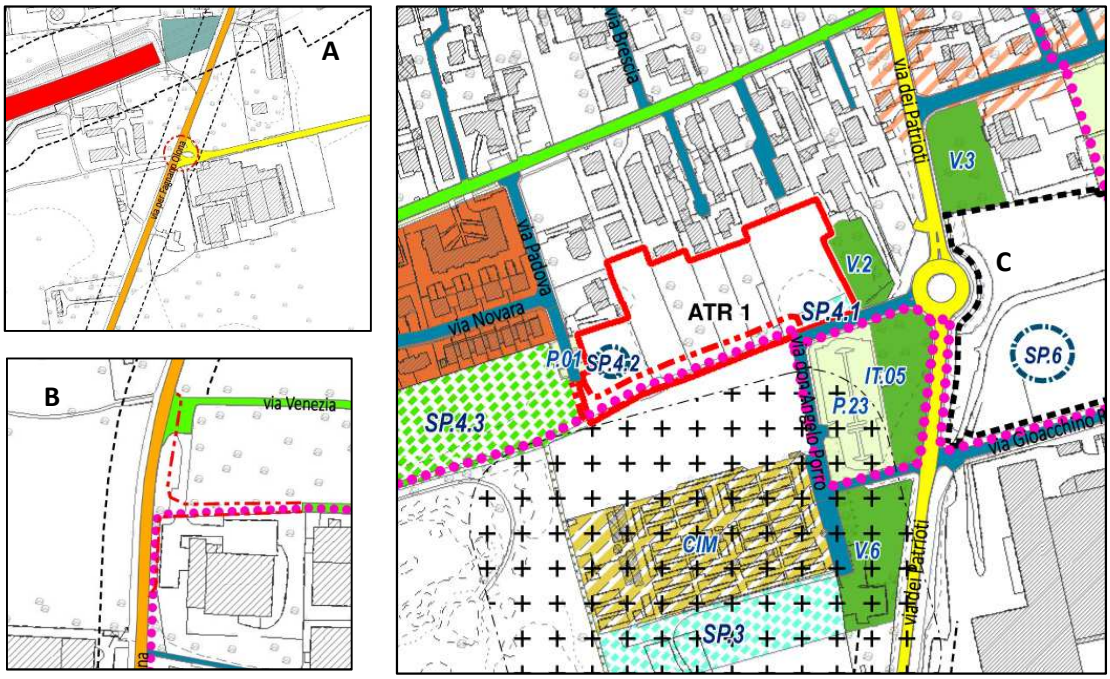


Tavola PdS 4 – Pianificazione generale dei servizi e classificazione della viabilità

- interventi di **messa in sicurezza e fluidificazione del traffico interno** al nucleo urbano. Per quanto riguarda prettamente l'aspetto della mobilità veicolare ciò avviene individuando i nodi della viabilità urbana principale in cui la realizzazione di interventi di fluidificazione (rotatorie) consentono la contemporanea messa in sicurezza del nodo, anche rispetto alle esigenze di mobilità delle utenze deboli.
- interventi di **completamento e potenziamento della rete della mobilità dolce** volti sia al potenziamento della fruizione del sistema ambientale sia al completamento della fruibilità del sistema urbano e in particolare per l'accesso al sistema dei servizi. Soltanto il repentino dislivello dell'incisione valliva dell'Olona si pone come ostacolo morfologico alla realizzazione di un sistema completamente fruibile per le componenti più deboli di utenza (anziani, bambini, ecc..).



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

1) l'asta di connessione del tessuto urbano che si diparte dal centro ed interconnette i servizi ivi presenti;
2) il sistema di rete ciclabile proposto per l'area urbana di Solbiate Olona, ove sono localizzati la gran parte dei servizi alla persona;
3) il sistema di rete ciclabile ipotizzato per le nuove direttrici di collegamento con la rete sovracomunale, da un lato del fiume Olona e dall'altro della SP 12 verso Busto e verso Fagnano.

Al fine di elevare l'efficienza della rete e di interpretare quanto delineato dal PTCP in termini di coerenza tra sistema infrastrutturale e sistema viario[2], il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza del sistema infrastrutturale. In particolare le ipotesi di sviluppo urbano sono tutte connesse alla viabilità di livello locale, senza connessioni dirette con la viabilità principale sia per quanto riguarda il tessuto urbano che gli insediamenti delle attività produttive.
Unica eccezione la previsione di riconversione funzionale della struttura florovivaistica, per potenziare le attività commerciali ad oggi già correlate alla struttura, che richiederà una specifica verifica rispetto al traffico indotto ed all'accessibilità diretta dalla strada provinciale.
IL tema della compatibilità rispetto al traffico della direttrice provinciale e della connotazione dell'accesso da tale viabilità in sicurezza, dovranno essere sviluppati in sede di presentazione dell'intervento di trasformazione ed essere oggetto di specifica valutazione e autorizzazione da parte degli Enti competenti.

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

5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

Le indicazioni di Piano per il sistema insediativo costituiscono un insieme di azioni tese a perseguire gli obiettivi prefissati.
Sembra opportuno ricordare gli obiettivi generali e specifici delineati durante la costruzione del piano e aventi relazioni dirette con le azioni di piano sul sistema insediativo:

1. Recupero del tessuto edilizio esistente e conseguente contenimento del consumo di suolo:
   a) valorizzare le aree libere in ambito urbano;
   b) contenere le previsioni insediative che interessano le aree di espansione nelle zone di maggior valore ambientale;
   c) recuperare le aree dismesse con funzioni qualificanti;
2. Rivitalizzazione e qualificazione del Centro Storico:
   a) Promuovere il recupero del centro storico per migliorare e valorizzare il centro urbano sia quale polo deputato ai servizi per i cittadini che come contenitore qualificato per le attività di economiche di servizio alla residenza;
   b) conservare e valorizzare il Centro Storico per gli aspetti storico-culturali e per le opportunità di socializzazione;
   c) migliorare l'accessibilità al centro storico con la creazione di parcheggi di prossimità;
   d) valorizzare i servizi, gli spazi e gli edifici di interesse collettivo presenti nel centro storico nel rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto;
   e) definire modalità di recupero con particolare attenzione agli aspetti architettonici;
3. Attenzione agli aspetti ecologici e ambientali del territorio
   a) Riconoscere e tutelare le aree agricole che separano il sistema insediativo sovracomunale di questo particolare contesto
   b) Valorizzare le aree del fondo valle lungo il corso d'acqua dell'Olona
4. Riqualificazione del sistema urbano e riorganizzazione della mobilità
   a) Riqualificare gli insediamenti lungo le direttrici di attraversamento urbano e creare adeguate opportunità per l'insediamento ed il consolidamento delle attività di servizio
   b) Verificare e riorganizzare il sistema dei servizi pubblici e creare una rete urbana per la mobilità dolce

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

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

L'insieme dei due centri storici di originaria formazione, oggi integrati in un unico tessuto, costituisce ancora oggi l'elemento centrale del sistema urbano di Solbiate Olona che il PGT prende a riferimento per le proprie scelte.
Il sistema del centro storico è infatti un vero e proprio organismo territoriale che si articola su alcuni elementi portanti che condizionano fortemente le azioni di piano per un intorno significativo.
Ciò che connota questo sistema rispetto alla generalità dei centri storici lombardi è il suo carattere unitario e sistemico, in cui le diverse parti organizzano un sistema di relazioni urbane e paesaggistiche di assoluto livello.
L'azione del PGT non può prescindere dal riconoscimento di questi elementi di valore assoluto per organizzare un piano di dettaglio del nucleo storico articolato dettagliatamente dal Piano delle regole.
Dal punto di vista funzionale, il Piano delle regole dovrà indagare le possibilità di riutilizzo dei singoli edifici, mirando al contempo alla necessità di rivitalizzare, le attività economiche e di servizio.

Il PGT si occupa, però, anche di riarticolare i rapporti del nucleo di antica formazione con l'intorno, e soprattutto con le criticità di relazione derivanti dalla presenza dell'insediamento produttivi non più confacenti con il cotesto residenziale del centro urbano.

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

La riqualificazione del tessuto urbano di più recente sviluppo ha preso il via con alcuni interventi strategici tra cui il PII di via dei Patrioti che promuove, insieme alla sostituzione della struttura produttiva dismessa con un insediamento misto di natura commerciale e residenziale, la riorganizzazione dei servizi nell'intorno interessato e la creazione del polo sportivo nell'area nord del tessuto in adiacenza al centro sportivo comunale.
La Variante, in linea con tale modalità d'intervento, prevede, per il margine sud in prossimità del cimitero, che presenta caratteri di notevole sfrangiatura, alcuni interventi di ricucitura del tessuto urbano e migliore definizione della zona di transizione verso l'ambito agricolo ed il verde sportivo.
Il DdP, partendo dalle criticità e potenzialità rilevate, ipotizza interventi di trasformazione colti al ridisegno delle frange estreme del sistema insediativo che consente:

- di strutturare un sistema del verde pubblico e di mitigazione verso gli ambiti agricoli, volto a qualificare sia le potenzialità di connessione ambientale e fruitiva, sia ad innalzare i livelli di qualità ambientale del sistema stesso;
- di attuare interventi di trasformazione urbana coerenti con la risoluzione dei conflitti e delle criticità presenti che consentono al contempo il reperimento delle risorse necessarie a strutturare e consolidare il sistema dei servizi e della mobilità di rete (viaria e ciclopedonale);
- di potenziare il sistema dei servizi e la struttura dei comparti residenziali, anche di relazione sociale, nella porzione meridionale del comune;

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

- le nuove trasformazioni urbane, utili a ricucire il sistema di frangia, articolate in due ambiti di trasformazione residenziali (ATr 1, ATr 2) coordinati nella realizzazione dell'area a verde pubblico che li connette e costituisce la fascia di transizione e mitigazione tra gli insediamenti urbani e le aree del verde agricolo e sportivo; gli insediamenti residenziali saranno connotati da edilizia a bassa densità, e l'ambito ATr 2 è specificamente destinato al rafforzamento delle potenzialità del residenziale-ricettivo integrato al centro sportivo del golf;
- la funzione di polo attrattore per i servizi di natura sportiva, ricreativi e di socializzazione, con l'ampliamento del centro sportivo esistente, e l'integrazione con l'area destinata ad eventi e manifestazioni;
- la maggiore e più flessibile articolazione insediativa per il comparto produttivo esistente in cui si inseriscono anche gli ambiti destinati ai nuovi insediamenti e alla delocalizzazione di quelli esistenti e non compatibili con il centro urbano, , che da un lato consenta una rivitalizzazione economica locale e dall'altro l'insediamento di attività anche di servizio volte a qualificare il comparto delle attività economiche in un'ottica di integrazione funzionale.
- il sistema di collegamento tra le diverse porzioni dell'abitato, anche attraverso nuovi collegamenti ciclopedonali.

Anche con riferimento ai contenuti della tavola DdP 16 – "Previsioni del Documento di Piano" (di seguito riportata) sembra utile evidenziare alcune specificità perseguite dal Piano.
Il sistema della centralità urbana vive anche per la **maggiore articolazione ipotizzata per il centro sportivo** esistente, e per il sistema dei servizi esistenti nel tessuto che opportunamente messi a sistema possono rappresentare una concreta possibilità di riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto cittadino

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

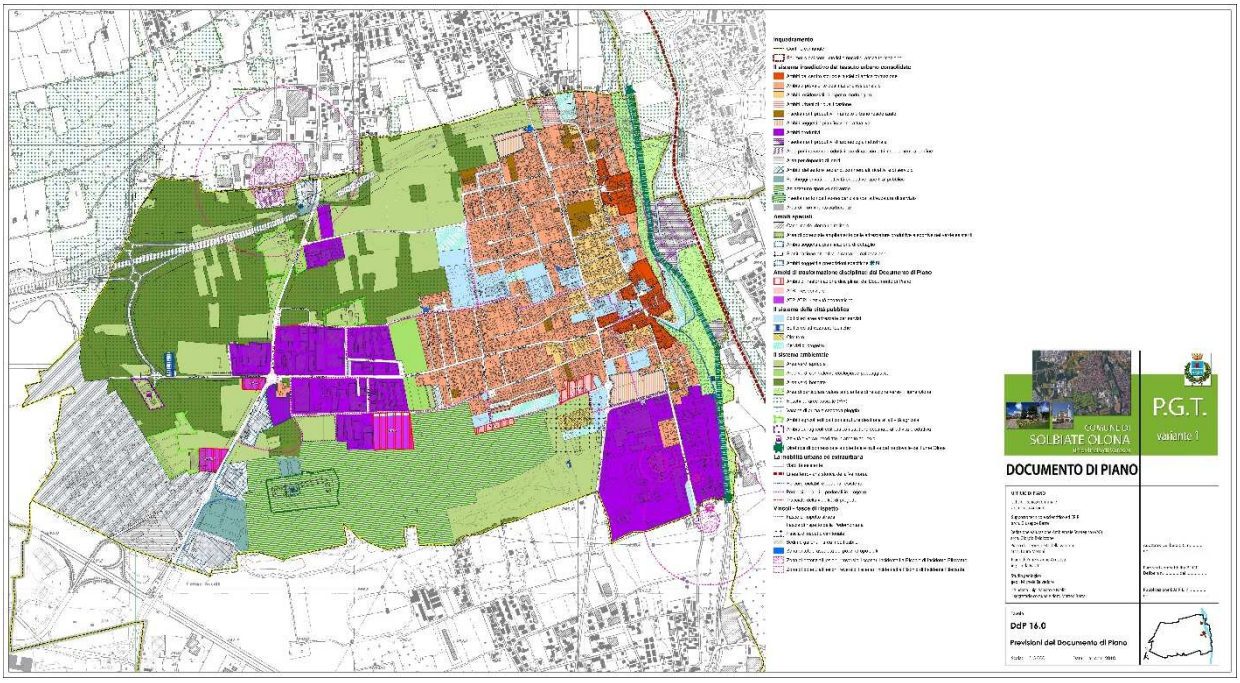


Tavola DdP 16 – Previsioni del Documento di Piano

C) RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE.

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

Per quanto riguarda le aree dismesse presenti nel tessuto urbano consolidato la Variante ipotizza tradizionali modalità di ristrutturazione urbanistica (PA / PII e per quelli minori PCC) volti al recupero residenziale (comprensivo di tutte le attività compatibili, ivi compresi commercio di vicinato e attività para-commerciali, attività di servizio alla popolazione, ecc.).

Il Piano delle regole indica le quantità insediabili in sostituzione dei volumi esistenti per ciascun ambito indicato.

Appartengono invece ad un tema decisamente diverso gli insediamenti delle preesistenti attività produttive - quali lo storico Cotonificio Ponti - presenti lungo l'asta fluviale dell'Olona.

Tale edificato, in parte, è caratterizzato da un piccolo nucleo di archeologia industriale e, per la restante parte, dalla grossa diffusione di contenitori o accessori produttivi di alto impatto paesistico ambientale.

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

Per tale ambito, pertanto, il PGT ipotizza la riconversione a funzioni meno impattanti, di natura logistica e di servizio, integrate con presidi di natura ricettiva funzionali alla valorizzazione fruitiva dei percorsi ricreativi, turistici e naturalistici lungo l'Olona, che consenta il recupero delle strutture di archeologia industriale, con l'eliminazione delle superfetazioni e dei corpi edilizi incongrui al fine di qualificare l'insediamento anche sotto il profilo del contesto paesaggistico, soprattutto in rapporto alle visuali percepibili dai nuclei storici e dalla viabilità circostante che percorre la valle dell'Olona.

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

La Variante ha sostanzialmente riconfermato il perimetro del Tessuto urbano consolidato, operando prevalentemente in revisione degli ambiti di trasformazione.
All'interno di tale tessuto sono state invece apportate modifiche significative al sistema delle regole che disciplinano gli interventi.
Dal punto di vista delle strategie generali, gli indirizzi che il Documento di Piano definiscono per il tessuto consolidato si possono riassumere nei seguenti punti:

- il recupero dei nuclei di antica formazione quali ambiti privilegiati della riqualificazione urbana. Oltre alla vocazione residenziale, sempre riconosciuta, sono sviluppate azioni volte alla valorizzazione fruitiva delle componenti storico culturali e della qualità del centro urbano rispetto alla valorizzazione dei servizi pubblici e privati, presenti nel centro, l'edificato del centro storico viene peraltro interessato da un modello di pianificazione di dettaglio, volto a definire gli interventi di recupero funzionale degli edifici, rispetto ai mutati stili di vita, compatibili con l'obiettivo di tutela delle valenze storico-testimoniali del patrimonio edilizio di antica formazione;
- la riqualificazione del sistema urbano con previsioni che implicano sia la valorizzazione di specifici ambiti sia una maggiore strutturazione del sistema dei servizi, soprattutto in riferimento alla strutturazione di direttrici di penetrazione di verde urbano e dell'esigenza di messa a sistema e connessione dei servizi;
- la soluzione di alcune specifiche criticità urbane, come ad esempio gli episodi di opifici produttivi dismessi o non più compatibili con il contesto, che rappresentano però delle opportunità per la rivitalizzazione del centro urbano;
- il riconoscimento della vocazione terziario/commerciale della direttrice storica della strada provinciale, con riconferma delle attività in essere;
- la soluzione dei problemi di connessione tra le diverse parti del tessuto urbano, sia viaria sia ciclopedonale.

Su tutto il territorio comunale viene poi ridefinita, dal PdR, la regolamentazione delle aree (edificabili o di completamento) ricomprese nel TUC.
Per le aree di completamento utili alla cucitura urbana nonché per il recupero delle aree dismesse di importanza puntuale rispetto al contesto urbano, è posta in capo al Piano delle Regole l'individuazione degli strumenti operativi utilizzabili per la loro attuazione (Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati) e la loro regolamentazione.
In genere tutti gli ambiti di completamento significativi e posti su aree libere partecipano poi a meccanismi di perequazione utili alla realizzazione e al completamento del sistema dei servizi pubblici o del sistema di penetrazione del verde urbano.
In un successivo paragrafo sono anche contenuti gli elementi di quantificazione relativi agli ambiti qui descritti.

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

Nel tessuto urbano consolidato non sono presenti porosità, costituite da aree libere di dimensioni tali da comportare il ricorso alla pianificazione attuativa. La Variante individua pertanto solo due ambiti di dimensione significativa, assoggettati l'uno a pianificazione attuativa (PA), l'altro ad un programma integrato d'intervento (PII). Questi due ambiti sono il retaggio di una pianificazione urbana già avviata nel vigente PGT, che la Variante riconosce e porta a compimento secondo le modalità e le "regole" d'intervento stabilite nei rispettivi strumenti attuativi.

L'unica modifica che la Variante apporta al PA di via Isonzo è la possibilità di una piccola estensione dell'area interessata dall'intervento, senza incremento della capacità edificatoria, per migliorare l'inserimento nel contesto insediativo circostante e rispetto al completamento delle strutture per servizi che potrebbero essere meglio valorizzate con tale modifica.
Per quanto riguarda il PII relativo alla riconversione funzionale ed alla riqualificazione urbana dell'ambito produttivo dismesso di via dei Patrioti, la Variante focalizza prevalentemente l'attenzione sulla realizzazione dei servizi correlati al programma integrato. Sia per quanto riguarda la sistemazione delle aree circostanti all'insediamento, che per quanto riguarda il progetto più ampio ed incisivo relativo al centro sportivo.
Il Piano delle Regole prevede inoltre il ricorso al coordinamento di alcuni interventi, mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), laddove sia necessario coordinare l'intervento di edificazione con la cessione di aree per l'implementazione dei servizi pubblici o la realizzazione degli stessi, come nel caso dei piccoli interventi di completamento che interessano l'area di connessione tra l'istituto scolastico e l'area a verde sportivo.
Con il ricorso all'istituto della perequazione ed il convenzionamento degli interventi sarà possibile acquisire le aree necessarie alla realizzazione di tale intervento di connessione.
Nel seguente prospetto, viene riportata la capacità edificatoria ed il peso insediativo dei due ambiti di completamento soggetti a PA e a PII già in fase di realizzazione:

SIGLA ambito	Slp realizzabile		Abitanti Teorici (210 mc/ab.)
PII	6.453	*mq*	92
C2	3.098	*mq*	44
	9.551	*mq*	**136**

Riportiamo indicativamente gli ambiti interessati dalla realizzazione di infrastrutture per servizi correlata agli interventi di edificazione:

- al completamento del Centro sportivo della zona nord;
- alla compensazione, con eventuale acquisizione delle aree, relative al consolidamento ed alla sistemazione ambientale del varco ecologico tra il comparto produttivo ed il tessuto urbano residenziale;
- all'acquisizione e alla realizzazione del nuovo tracciato viario in prossimità del cimitero che interessa gli ambiti di riqualificazione del margine urbano, nonché all'ampliamento del verde pubblico e della fascia di mitigazione verso le aree agricole;
- alla realizzazione di una quota del sistema ciclabile;
- alla realizzazione di specifici interventi di riqualificazione del centro storico o di specifici interventi pubblici che saranno individuati dal Piano dei Servizi

Il DdP individua due specifiche modalità perequativo compensative:

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

- aree edificabili ad indice composto, in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori di cui sopra.

Le aree edificabili di cui sopra, quindi, sono ambiti ad indice composto, in cui una componente dell'indice deriva dal possesso delle aree utilizzabili per l'edificazione privata (indice proprio) e una componente deriva invece dall'acquisizione o dal trasferimento dei diritti edificatori generati sulle aree da conferire al patrimonio comunale.
Il meccanismo perequativo consente, da un lato, di garantire ai proprietari delle aree la reale fattibilità degli interventi e dall'altro di liberare risorse (in termini di diritti volumetrici) per il Comune di Solbiate Olona utili alla realizzazione di specifici obiettivi di riqualificazione o di infrastrutturazione.
L'utilizzo edificatorio di tutte le aree edificabili degli ambiti di perequazione comporta quindi, come conseguenza, l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree d'interesse pubblico individuate dal PGT, secondo le diverse modalità possibili prima descritte (cioè con acquisizione diretta dei diritti volumetrici o con permuta e compensazione tramite il conferimento al comune di quota delle aree edificabili).
Al fine comunque di garantire i necessari elementi di elasticità l'attuazione di tali ambiti potrà però avvenire anche previa acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree di proprietà del Comune.

5.5.2. COMPARTI PRODUTTIVI O POLIFUNZIONALI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE.

Il PGT individua gli ambiti produttivi dismessi da riqualificare.
Per essi, generalmente, è sempre ammesso l'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili normate dal PdR.
Il PGT individua peraltro gli ambiti produttivi esistenti che ricadono all'interno del tessuto residenziale, demandando al PdR l'individuazione di maggiori elasticità funzionali all'interno dei comparti anche per l'insediamento di attività terziarie, di servizio, para-commerciali funzionali a promuovere la riqualificazione di tale tessuto attraverso una riqualificazione funzionale di tali ambiti per favorire una migliore integrazione con il contesto circostante.

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

Insediamenti residenziali

Come già anticipato il DdP individua due ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (ATR 1, ATR 2) ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05.
I due ambiti operano in maniera integrata per il completamento del margine urbano, e delle relative infrastrutture di mobilità e servizi del settore meridionale del Comune, in prossimità del cimitero; ciascuno con un proprio ruolo rispetto al sistema della città pubblica ipotizzata, concorrono insieme alla formazione di una fascia a verde di transizione tra l'urbano e gli ambiti a verde agricolo e sportivo. La nuova area a verde, acquisita con meccanismi di natura perequativa, sarà destinata in parte all'ampliamento dei giardini pubblici esistenti di via Vicenza, in parte conservata come verde naturale alberato entro cui realizzare attrezzature di servizio quali gli orti urbani o destinati allo svago degli animali domestici.
Le apposite schede degli ambiti di trasformazione descrivono nel dettaglio finalità e potenzialità di edificazione ammesse.

La capacità edificatoria ammessa, pari a 5.297 mq. di Slp, comprensivi dei diritti edificatori di natura perequativa assegnati all'area a verde, comporta l'offerta d nuovi alloggi a destinazione residenziale (e

di natura ricettiva per l'ambito connesso all'area della struttura sportiva del golf) corrispondenti ad una capacità insediativa teorica di 76 abitanti.

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

SIGLA	superficie edificabile		sup. servizi e urbanizzazioni individuati		sup. Territoriale (ST)				ITs (mq/mq)	ITcp (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	slp realizzabile		abitanti teorici (210 mc/ab.)
ATR 1	8.875	*mq*	2.380,00	*mq*	11.255	*mq*			0,30			3.377	*mq*	48
ATR 2	5.000	*mq*	7.760,00	*mq*	12.800	*mq*			0,15			1.920	*mq*	27
Parziali	**13.875**	*mq*	**10.140,00**	*mq*	**24.055**	*mq*					**parziale 1**	**5.297**	*mq*	**76**

Nella zona nord, al confine con Fagnano, nell'area interessata dal tracciato della Pedemontana, il vigente PGT individuava due ambiti edificati, con insediamenti misti di natura residenziale e produttiva, da riqualificare. Anche se la viabilità pedemontana passa in galleria, l'area è fortemente penalizzata dalle fasce di rispetto autostradale che limitano significativamente le aree entro cui poter edificare gli edifici in caso di demolizione e ricostruzione. Questi ambiti risultano comunque strategici per il potenziamento dei sevizi di interesse collettivo nella zona nord del paese, sia per quanto riguarda la conservazione di aree a verde in ambito urbano, sia per la possibilità di acquisire parte degli edifici dismessi da destinare ad attrezzature di interesse pubblico.
La Variante propone quindi un diverso progetto di riqualificazione, rispetto al vigente PGT, per questa fascia di transizione tra il tessuto urbano di Solbiello e la periferia di Fagnano. Una significativa parte delle aree libere viene trasformata in verde urbano, al servizio del quartiere, e gli edifici adiacenti, retaggio di un insediamento produttivo, recuperati quali spazi di servizio per le attrezzature comunali. Gli edifici residenziali esistenti in questo ambito, confermati nella loro dimensione a direttamente disciplinati dal Piano delle Regole.
Per l'ambito ad ovest della strada provinciale viene invece riconfermato l'intervento di riqualificazione funzionale ed edilizia, con la possibilità di ricomposizione dei volumi degli edifici esistenti con una migliore dotazione di infrastrutture e servizi ed un diverso assetto del complesso edificato.

I volumi edilizi di riqualificazione sono pari all'esistente, l'intervento si qualifica come intervento di rigenerazione del tessuto urbano, e la Slp complessivamente messa in gioco è pari a circa 3.000 mq., corrispondenti ad una capacità insediativa teorica di 44 abitanti.

SIGLA	superficie aree vincolate		superficie aree libere da vincoli		sup. Territoriale (ST)		SLP esistente (stimata da Dbt)		ITs (mq/mq)	ITcp (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	slp realizza bile		abitanti teorici (210 mc/ab.)
ARR 1	8.595	*mq*	2.530,00	*mq*	11.125	*mq*	3.060	*mq*	esistente			3.060	*mq*	44
Parziali	**8.595**	*mq*	**2.530,00**	*mq*	**11.125**	*mq*					**parziale 2**	**3.060**	*mq*	**44**

Insediamenti destinati alle attività economiche

Per quanto riguarda gli insediamenti destinati alle attività economiche, la Variante, in linea con gli obiettivi di consolidamento del tessuto esistente e di individuazione di aree destinate a nuove opportunità insediative, individua due ambiti di nuova previsione correlati al completamento del tessuto produttivo, e disciplina, in forma diretta o mediante il Piano delle Regole, le possibilità di riqualificazione funzionale degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati e di potenziamento delle attività esistenti.
La Variante individua due aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive. La prima (ATP 1) completa il comparto produttivo esistente, riconfermando la previsione del PGT vigente, secondo un disegno coerente con l'impianto e con la struttura insediativa del tessuto esistente, interessando un'area agricola marginale posta tra la struttura insediativa e il complesso sportivo nel verde.
La seconda (ATP 2) si colloca invece lungo l'asse viario della Provinciale all'incrocio con l'asse principale di collegamento da un lato verso la pedemontana e dall'altro verso il centro urbano, in diretta prossimità con gli insediamenti produttivi.
L'offerta di aree destinate a nuovi insediamenti produttivi interessa una superficie territoriale di circa 33.000 mq. e consente di edificare una Slp complessiva di circa 18.000 mq. Queste aree non sono esclusivamente destinate a nuovi insediamenti, ma consentono di promuovere gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano residenziale, offrendo l'opportunità di delocalizzare, sempre nell'ambito del territorio comunale, le attività produttive insediate nel centro urbano in aree poco consone per la destinazione e non idonee a garantire adeguate possibilità di ampliamento.

SIGLA	superficie edificabile		sup. servizi e urbanizzazioni individuati		sup. Territoriale (ST)				ITs (mq/mq)	ITcp (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	slp realizzabile		Funzione
ATP 1	25.525	mq	2.340	mq	27.865	mq			0,45	0,10		15.326	mq	produttivo
ATP 2	5.260	mq	-		5.260	mq			0,45	0,10		2.893	mq	produttivo
ATPL 1	esistente	mq	-		10.710 (*)	mq			esistente			2.000	mq	polifunzionale
Parziali	**30.785**	*mq*	**2.340**	*mq*	**43.835**	*mq*						**20.219**	*mq*	
(*) per gli edifici esistenti viene indicata l'area di competenza dell'edificio / o porzione di esso interessata dalla trasformazione														

Tra gli interventi disciplinati direttamente dal Documento di Piano quali ambiti di trasformazione, la Variante individua per la struttura florovivaistica insediata lungo la SP 22, la possibilità di integrare le attività di commercializzazione dei prodotti floreali con uno spazio di vendita diretta aperto al pubblico degli stessi e di altri articoli commerciali complementari, quali quelli destinati all'arredo del giardino, alla cura degli animali domestici, ecc. La trasformazione in questo caso non comporta una nuova edificazione, ma l'integrazione della nuova attività commerciale nell'edificio esistente già destinato alla conservazione dei prodotti floricoli ed al loro confezionamento per la commercializzazione. La modifica di destinazione non comporta pertanto una nuova edificazione o l'insediamento di un'attività ex-novo in un insediamento a destinazione agricola, ma il cambio di destinazione d'uso di parte dell'edificio esistente e delle aree esterne, già oggi adibite a piazzale per la movimentazione delle merci, funzionali all'esposizione delle merci ed alla creazione dei parcheggi, per l'insediamento di un'attività integrativa a quella florovivaistica principale.
Seppure l'intervento posa rientrare, in forza delle disposizioni di legge, tra quelli che determinano consumo di suolo agricolo, non si tratta di una sottrazione di suolo agricolo per nuova edificazione o trasformazione funzionale effettiva dell'attività florovivaistica principale, ma di un parziale cambio di destinazione d'uso delle superfici degli edifici esistenti in quanto destinati ad ospitare le funzioni commerciali complementari ed integrative rispetto a quella florovivaistica, e pertanto agricola, principale.

Oltre a questi interventi qualificati quali interventi di trasformazione la Variante promuove altre significative possibilità di riqualificazione e sviluppo per le attività economiche, che vengono disciplinate direttamente dal Piano delle Regole in quanto interessano insediamenti esistenti del tessuto urbano consolidato o insediamenti esistenti dismessi, a destinazione non agricola, da riqualificare.

Gli interventi più significativi sono indicativamente i seguenti:

- Il recupero funzionale dell'insediamento produttivo dismesso (deposito carburanti) sito a confine con il tessuto produttivo di Fagnano Olona e identificato con la sigla IPriq, che occupa una superficie territoriale complessiva pari a 10.805 mq. per il quale la Variante prevede un intervento di riqualificazione funzionale ed edilizia, conservando la destinazione strettamente produttiva. L'insediamento era stato classificato dal vigente PGT quale area agricola, trascurando la presenza fin dai primi anni 70, del deposito carburanti che interessa un'area molto estesa occupata intensivamente con strutture fisse ed edifici. L'area confina con gli insediamenti produttivi di Fagnano e con gli insediamenti produttivi periferici di Solbiate. La trasformazione in area agricola non pare confacente alla localizzazione e risulta non compatibile con l'utilizzo precedente dell'area se non preceduto da un intervento di bonifica integrale.
- Le possibilità di ampliamento e migliore qualificazione funzionale delle strutture esistenti destinate alle attività economiche (terziarie, commerciali e ricettive)
- le opportunità di ampliamento e consolidamento degli insediamenti produttivi
- l'individuazione degli insediamenti produttivi in ambito urbano residenziale che potranno essere interessati da interventi di riconversione funzionale:

Sigla ambito	sup. Territoriale (mq)
r1	2.655
r2	3.725
r3	1.850
r4	1.320
r5	1.760
r6	13.190
r7	4.750
r8	4.610
r9	490
r10	1.400
r11	210

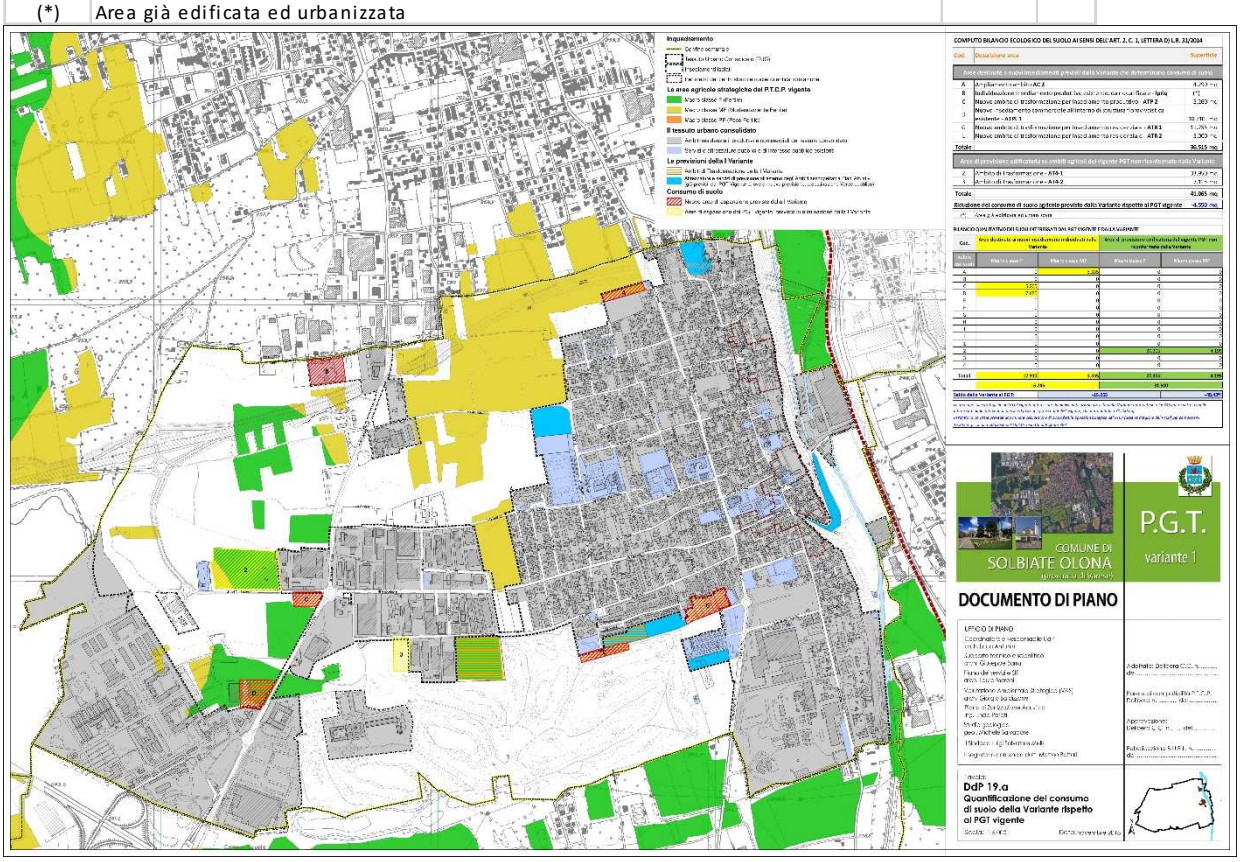
5.6. QUADRO PROGETTUALE – PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO

Nel seguito si riepilogano i dati di consumo di suolo derivanti dalle previsioni insediative del PGT e che determinano il consumo di suolo libero.
Vista la normativa transitoria vigente, si è proceduto a valutare il consumo di suolo di nuova previsione o confermato dalla Variante al PGT comunale, seguendo i criteri introdotti dalla normativa di settore.
Sono stati pertanto valutati i due criteri proposti dalla normativa vigente:

5.6.1. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, C. 1, LETTERA D) DELLA L.R. 31/2014

Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)
1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:
a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;
(…)

COMPUTO BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL'ART. 2, C. 1, LETTERA D) L.R. 31/2014			
Cod.	**Descrizione area**	**Superficie**	
Aree destinate a nuovi insediamenti previsti dalla Variante che determinano consumo di suolo			
A	Ampliamento ambito **AC 2**	4.290	mq
B	Individuazione insediamento produttivo esistente, da riqualificare - **Ipriq**	(*)	
C	Nuovo ambito di trasformazione per insediamento produttivo - **ATP 2**	5.260	mq
D	Nuovo insediamento commerciale all'interno di struttura florovivaistica esistente - **ATPL 1**	10.710	mq
G	Nuovo ambito di trasformazione per insediamento residenziale - **ATR 1**	11.255	mq
L	Nuovo ambito di trasformazione per insediamento residenziale - **ATR 2**	5.000	mq
Totale		**36.515**	**mq**
Aree di previsione edificatoria su ambiti agricoli del vigente PGT non riconfermate dalla Variante			
2	Ambito di Trasformazione - **AT4-1**	33.950	mq
3	Ambito di Trasformazione - **AT4-2**	7.115	mq
Totale		**41.065**	**mq**
Riduzione del consumo di suolo agricolo previsto dalla Variante rispetto al PGT vigente		**-4.550**	**mq**
(*)	Area già edificata ed urbanizzata		



BILANCIO QUALITATIVO DEI SUOLI INTERESSATI DAL PGT VIGENTE E DALLA VARIANTE				
Cod.	Aree destinate ai nuovi insediamenti individuati dalla Variante		Aree di previsione edificatoria del vigente PGT non riconfermate dalla Variante	
Valore dei suoli	Macro classe F	Macro classe MF	Macro classe F	Macro classe MF
A	0	3.335	0	0
B	0	0	0	0
C	5.260	0	0	0
D	7.650	0	0	0
E	0	0	0	0
F	0	0	0	0
G	0	0	0	0
H	0	0	0	0
I	0	0	0	0
L	0	0	0	0
1	0	0	0	0
2	0	0	27.305	4.195
3	0	0	0	0
4	0	0	0	0
Totali	**12.910**	**3.335**	**27.305**	**4.195**
	16.245		**31.500**	
Saldo della Variante al PGT:		**-15.255**		**-48,43%**

Le aree agricole strategiche del PTCP vigente interessate da nuova edificazione prevista dalla Variante ammontano a 16.245 mq rispetto a quelle interessate dagli interventi di nuova edificazione previsti dal PGT vigente, che ammontano a 31.500 mq.
Pertanto la Variante prevede una minore occupazione di suolo fertile agricolo strategico del PTCP (aree strategiche del PTCP) per complessivi 15.255 mq, con una riduzione del 48,43% rispetto al Vigente PGT
Si è pertanto operata una valutazione del consumo di suolo indotto dalla Variante rispetto a quello previsto dal vigente PGT, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla L.R. 31/2014.
Nell'elaborato grafico **DdP 19 a** sono evidenziate le aree interessate da interventi previsti dalla Variante che determinano consumo di suolo e quelli previsti invece dal vigente PGT e non riconfermati dalla Variante, e che pertanto conservano il suolo nell'attuale destinazione di aree agricole, comportando una riduzione del consumo di suolo tra lo strumento vigente e la variante.
Gli interventi della Variante che determinano nuovo consumo di suolo, rispetto alle previsioni confermate del PGT vigente, interessano una superficie agricola pari a 36.515 mq.
Vengono invece eliminate previsioni insediative del vigente PGT che sottraevano suolo agricolo per complessivi 41.065 mq.

Sotto il profilo quantitativo, la Variante comporta un **saldo positivo del consumo di suolo agricolo o naturale pari a 4.550 mq**. in riduzione rispetto a consumo previsto dal PGT vigente.

Il legislatore ha però previsto che, nella fase di transizione tra la vigenza della nuova legge e l'emanazione dei criteri per l'applicazione delle misure di contenimento e riduzione del consumo di suolo, demandate al PTR regionale ed al PTCP provinciale, le Varianti agli strumenti urbanistici debbano garantire non solo un bilancio dimensionale del consumo di suolo pari o inferiore a quello dello strumento urbanistico vigente, ma anche una valutazione relativa alla qualità delle aree interessate dalle nuove trasformazioni rispetto a quelle previgenti.

Per determinare un confronto del consumo di suolo dei due strumenti, basato su criteri oggettivi rispetto alla qualità dei suoli, si è fatto ricorso alla classificazione assegnata dal PTCP provinciale alle aree agricole in relazione al grado di fertilità.
Gli interventi previsti dalla Variante che determinano consumo di suolo interessano aree agricole strategiche del PTCP e come tali classificate quali aree Fertili (F) o moderatamente Fertili (MF), per complessivi 16.245 mq.
Il Vigente PGT prevedeva la trasformazione ai fini insediativi di aree agricole strategiche del PTCP, classificate quali F per 27.305 mq e MF 4.105, determinando una sottrazione di aree agricole considerate strategiche per tale attività dal piano territoriale provinciale per complessivi 31.500 mq.
La Variante prevede pertanto una riduzione del 48,43 % del consumo di suolo di aree agricole strategiche del PTCP.

5.6.2. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DEL "PROGETTO DI INTEGRAZIONE DEL PTR DI REGIONE LOMBARDIA"

Regione Lombardia ha pubblicato i "criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" – fascicolo interno al "Progetto di integrazione del PTR".
Le tavole DdP 19.b e DdP 19.c sono state realizzate seguendo i criteri sopra richiamati e di seguito riportati.
4.1 CRITERI GENERALI
Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.
Nel rispetto dell'obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo ("superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile", le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione"), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.
Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1:10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al "grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche". Alla scala 1:10.000 l'unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m2 (pari a una superficie cartografica di 16 mm2).
La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari. La relazione contiene anche:

- *il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014;*
- *il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);*

- *la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.*

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, "e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suono."

4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Oltre agli elementi richiesti espressamente dalla norma ("la superficie agricola, …, le aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana" - lett. e bis) art. 10 della l.r.12/05), devono essere altresì rappresentati: la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie libera non urbanizzabile e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale deve essere classificato secondo le tre macro voci "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile" (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

Nello specifico si definiscono:

*1) **Superficie urbanizzata,** categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli24 e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.*

Nella superficie urbanizzata rientrano:

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

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

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

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

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

***f)** le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati29), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione*

di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti.
Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.
Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:
1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14.
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.
*2) **Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:*
***g)** gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero30 previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per la produzione di beni e servizi;*
***h)** le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.*
Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;
***i)** le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*
***j)** le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo33 alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;*
***k)** le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo35 alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*
***l)** le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*
Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:
1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.
2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.
*3) **Superficie libera non urbanizzabile,** la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.*

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

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

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

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

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

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

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

k) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune.

LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VIGENTE – DDP 19.B

Se si confrontano i due strumenti urbanistici, il PGT vigente e la variante, applicando i criteri sulla verifica del consumo di suolo definito dal Piano Territoriale Regionale adottato, emerge che il consumo di suolo degli interventi previsti dalla Variante è inferiore di 24.860 mq. rispetto a quello del vigente PGT.

Quantificazioni della carta del consumo di suolo

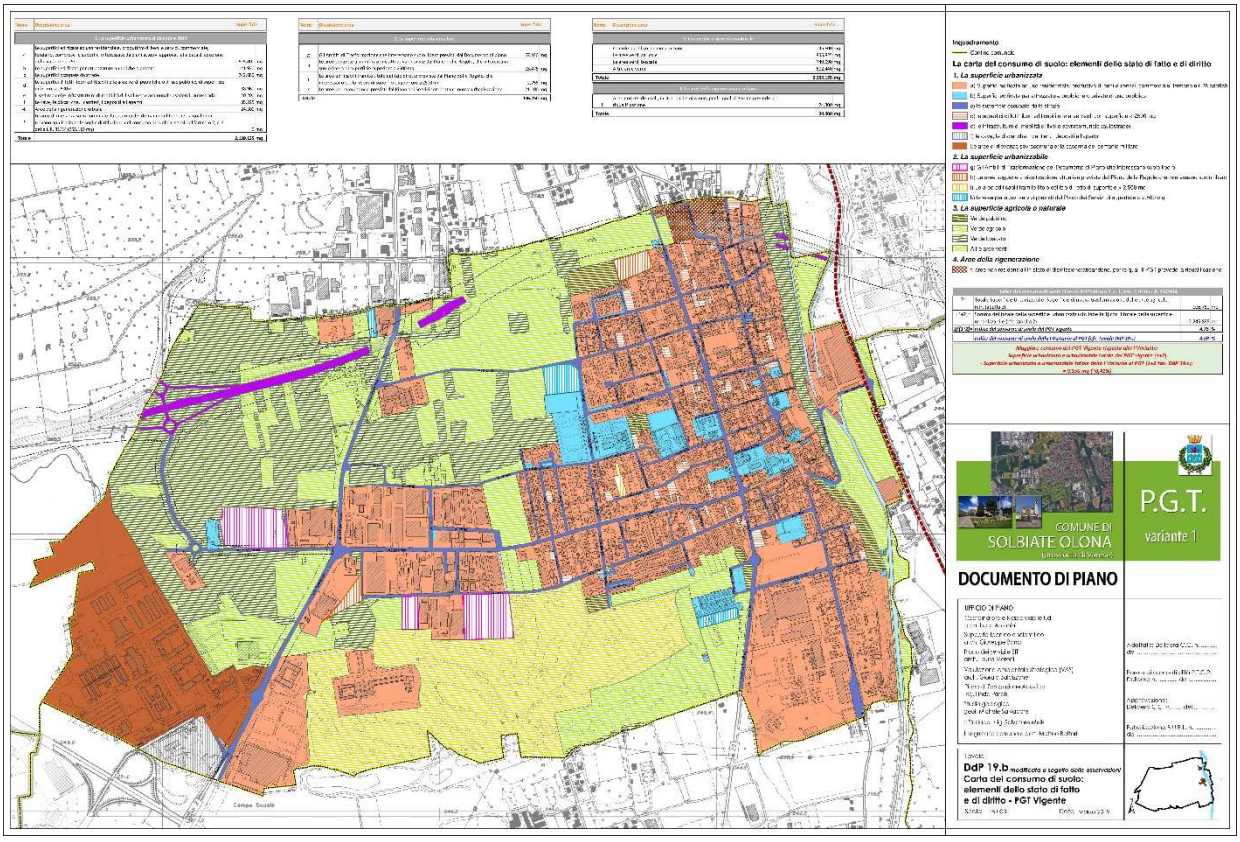
Nome	Descrizione area	Superficie
	1. La superficie urbanizzata al dicembre 2014	
a	Le superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attutivi approvati alla data di adozione della variante al PGT	1.615.800 mq
b	Le superfici edificate per attrezzature pubbliche o private	141.970 mq
c	Le superfici occupate da strade	242.680 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico di superficie inferiore a 2500 mq	38.960 mq
e	Il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti: autostrada	40.200 mq
f	Le cave, le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto	35.225 mq
4.	Aree della rigenerazione urbana	24.300 mq
*	Le aree di rilevanza sovracomunale: la caserma del demanio militare, per la quale non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi dell'articolo 2, c. 4 della L.R. 31/14 (355.110 mq)	0 mq
Totale		**2.139.135 mq**

Nome	Descrizione area	Superficie
	2. La superficie urbanizzabile	
g	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano	67.420 mq
h	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	15.475 mq
i	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	2.755 mq
k	Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi comportanti nuova urbanizzazione	21.100 mq
Totale		**106.750 mq**

Nome	Descrizione area	Superficie
	3. La superficie agricola o naturale	
	Il verde pubblico e i parchi urbani	45.800 mq
	Le aree verdi agricole	955.825 mq
	Le aree verdi boscate	749.090 mq
	Altre aree verdi	502.440 mq
Totale		**2.253.155 mq**
	4. Le aree della rigenerazione urbana	
f	Aree non residenziali, in stato di dismissione, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	24.300 mq
Totale		**24.300 mq**

Indice del consumo di suolo ai sensi dell'articolo 2, c. 1, lett. c) della L.R. 31/2014			
2=	Totale Superficie Urbanizzabile: Superficie di nuova trasformazione delle aree agricole (cfr. tabella 2)	106.750	mq
(1+2)=	Somma del totale della superficie urbanizzata (cfr. tabella 1) con il totale della superficie urbanizzabile (cfr. tabella 2)	2.245.885	mq
2/(1+2)=	***Indice del consumo di suolo del PGT vigente***	***4,75***	***%***
	Indice del consumo di suolo della I Variante al PGT (cfr. Tavola DdP 19.c)	***4,59***	***%***

Maggiore consumo del PGT Vigente rispetto alla I Variante:
Superficie urbanizzata e urbanizzabile totale del PGT vigente (1+2)
- Superficie urbanizzata e urbanizzabile totale della I Variante al PGT (1+2 tav. DdP 19.c):
= 9.150 mq (+0,41%)



LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VIGENTE – DDP 19.C

I valori derivati, secondo i criteri sopra riportati, sono i seguenti:

Quantificazioni della carta del consumo di suolo

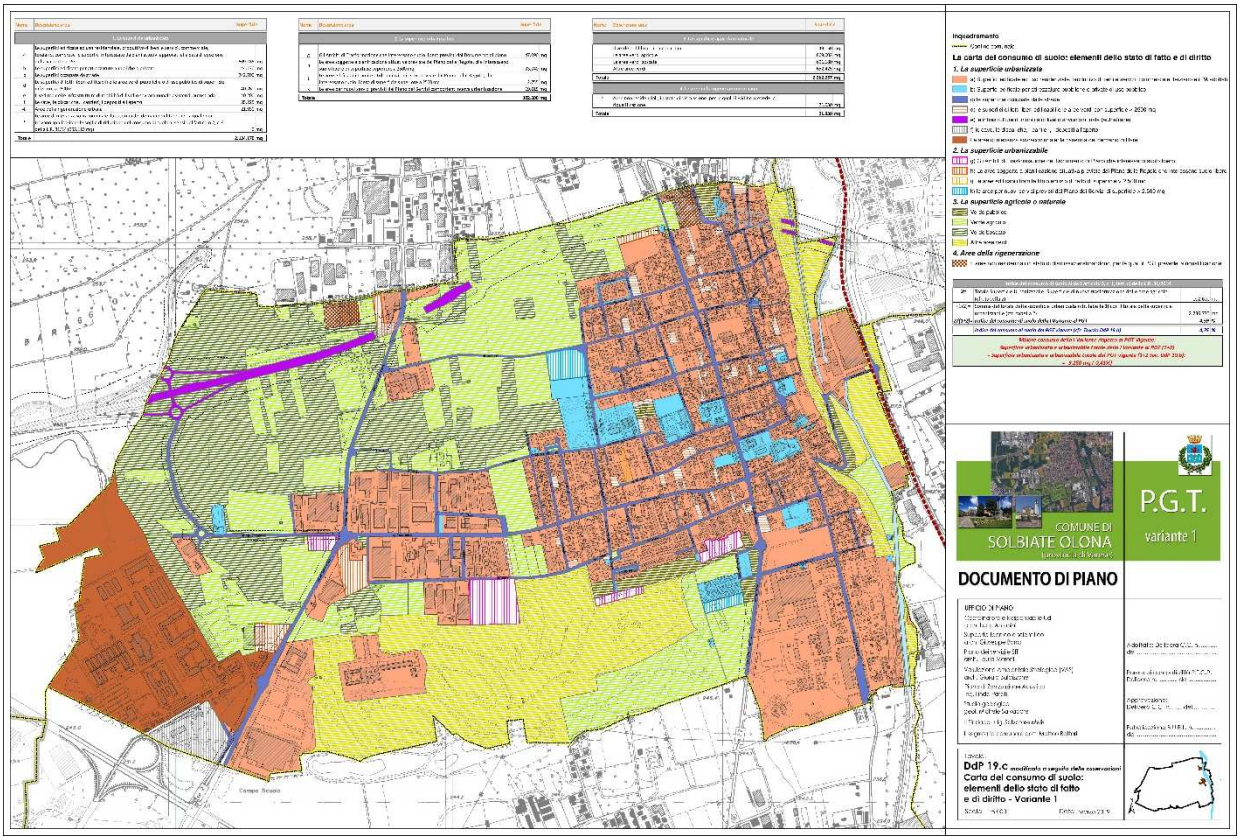
Nome	Descrizione area	Superficie
	1. La superficie urbanizzata	
a	Le superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attutivi approvati alla data di adozione della variante al PGT	1.609.185 mq
b	Le superfici edificate per attrezzature pubbliche o private	144.170 mq
c	Le superfici occupate da strade	242.700 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico di superficie inferiore a 2500 mq	40.760 mq
e	Il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti: autostrada	40.200 mq
f	Le cave, le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto	35.225 mq
4.	Aree della rigenerazione urbana	21.930 mq
*	Le aree di rilevanza sovracomunale: la caserma del demanio militare, per la quale non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi dell'articolo 2, c. 4 della L.R. 31/14 (355.110 mq)	0 mq
Totale		**2.134.170 mq**

Nome	Descrizione area	Superficie
	2. La superficie urbanizzabile	
g	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano	47.090 mq
h	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	33.740 mq
i	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	2.755 mq
k	Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi comportanti nuova urbanizzazione	19.015 mq
Totale		**102.600 mq**

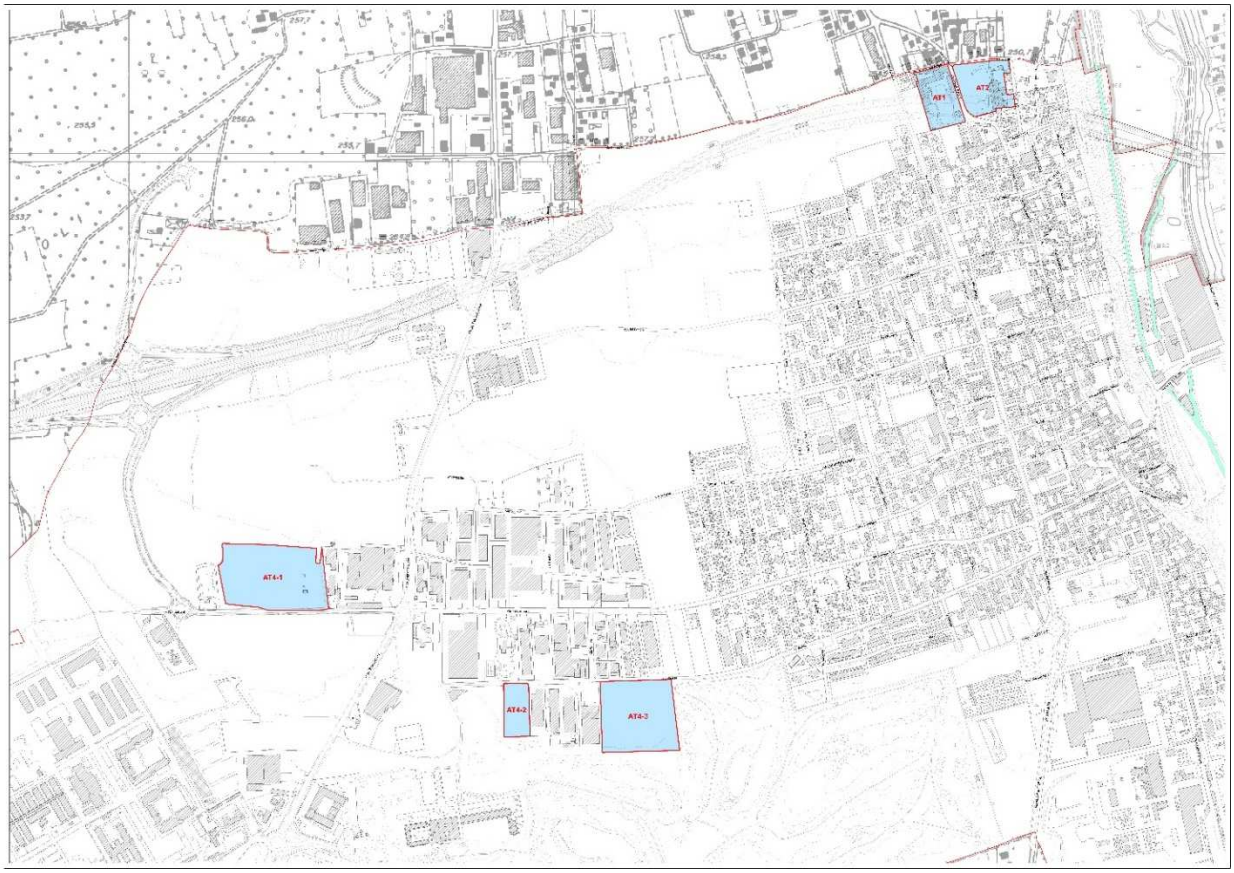
Nome	Descrizione area	Superficie
	3. La superficie agricola o naturale	
	Il verde pubblico e i parchi urbani	49.050 mq
	Le aree verdi agricole	869.602 mq
	Le aree verdi boscate	691.180 mq
	Altre aree verdi	652.425 mq
Totale		**2.262.257 mq**
	4. Le aree della rigenerazione urbana	
f	Aree non residenziali, in stato di dismissione, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	21.930 mq
Totale		**21.930 mq**

Indice del consumo di suolo ai dell'articolo 2, c. 1, lett. c) della L.R. 31/2014		
2=	Totale Superficie Urbanizzabile: Superficie di nuova trasformazione delle aree agricole (cfr. tabella 2)	102.600 mq
(1+2)=	Somma del totale della superficie urbanizzata (cfr. tabella 1) con il totale della superficie urbanizzabile (cfr. tabella 2)	2.236.770 mq
2/(1+2)=	***Indice del consumo di suolo della I Variante al PGT***	***4,59 %***
	Indice del consumo di suolo del PGT vigente (cfr. Tavola DdP 19.b)	***4,75 %***

Minore consumo della I Variante rispetto al PGT Vigente:
Superficie urbanizzata e urbanizzabile totale della I Variante al PGT (1+2)
- Superficie urbanizzata e urbanizzabile totale del PGT vigente (1+2 tav. DdP 19.b):
= -9.150 mq (-0,41%)

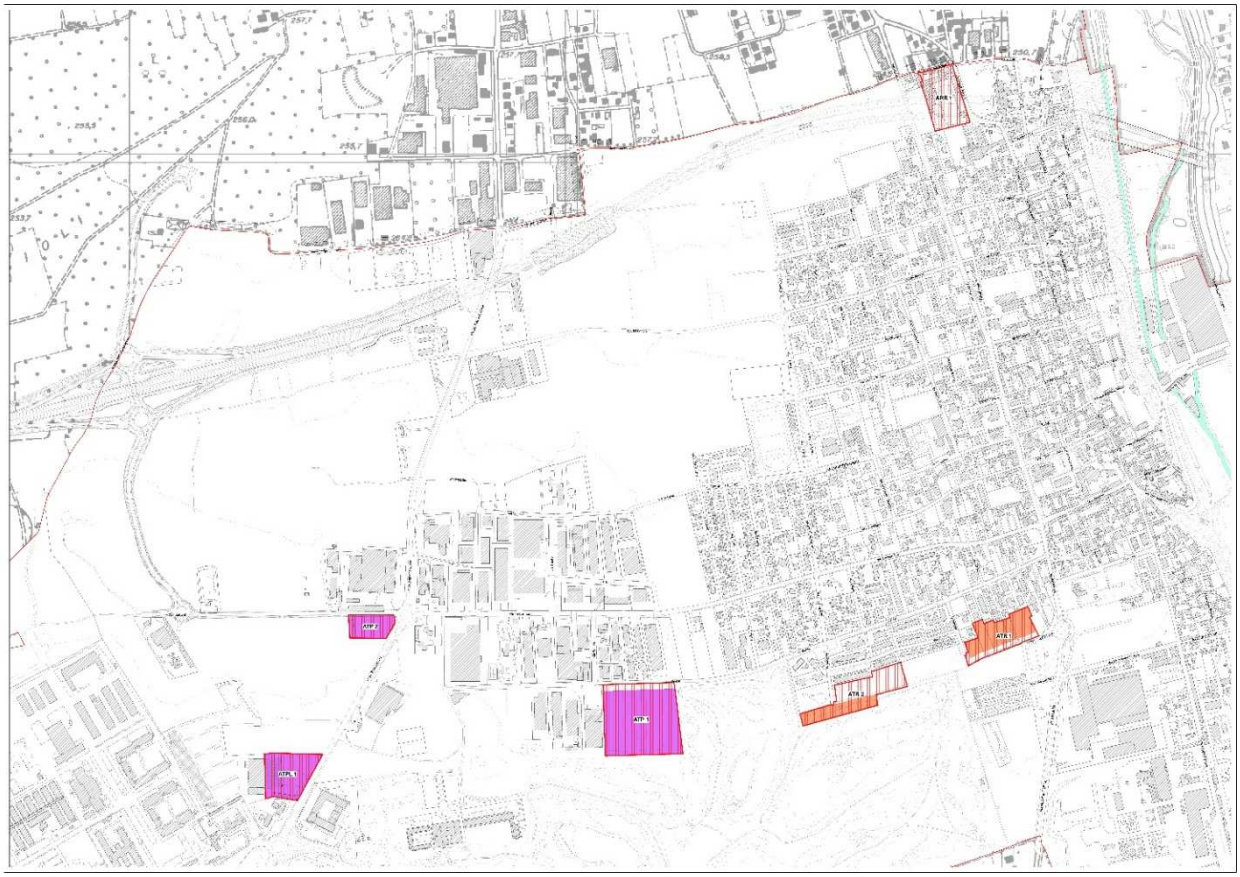


5.6.3. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Gli Ambiti di Trasformazione del PGT Vigente

Ambiti di Trasformazione del PGT vigente	
Ambito	***Superficie Fondiaria (mq)***
Residenziale	
AT 1	11.100
AT 2	13.100
Produttivo	
AT4-1	36.800
AT4-2	7.100
AT4-3	27.900
Superficie fondiaria totale	***96.000***



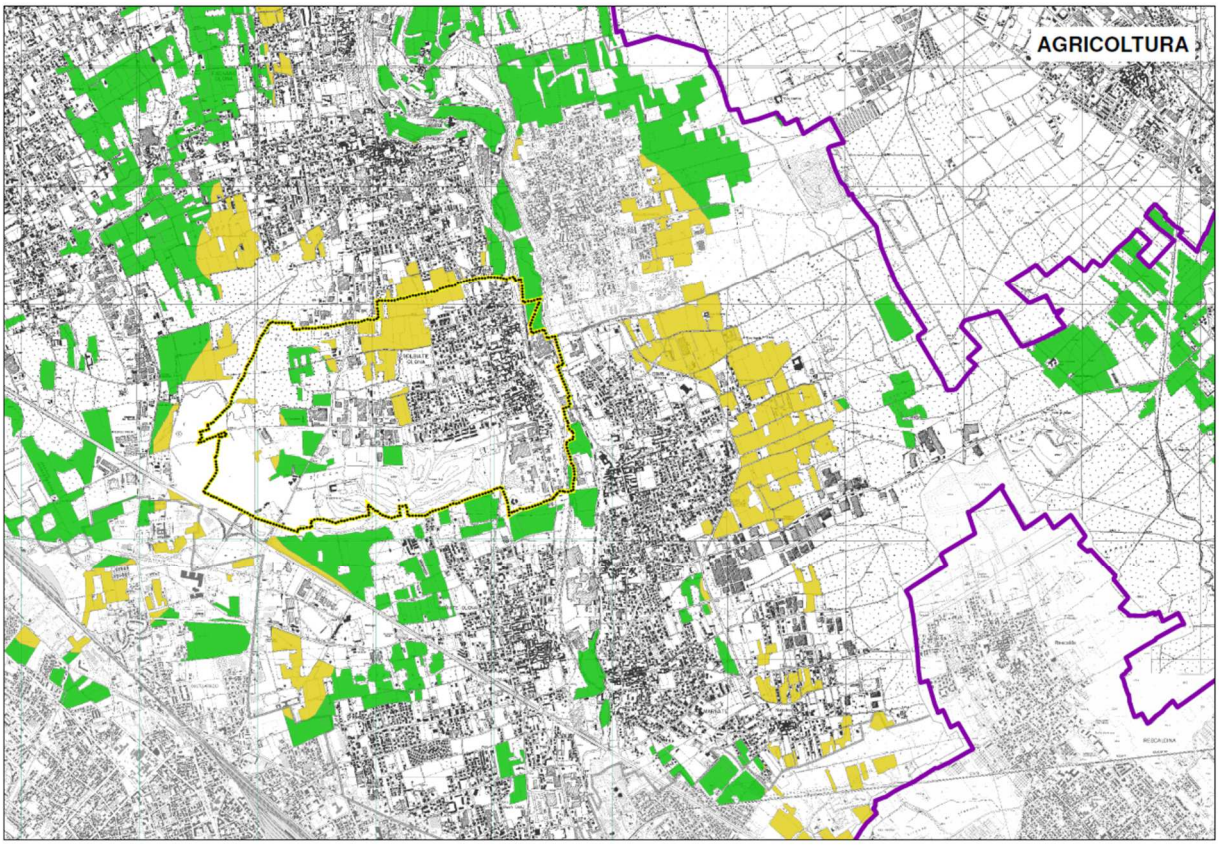
Gli Ambiti di Trasformazione della Variante

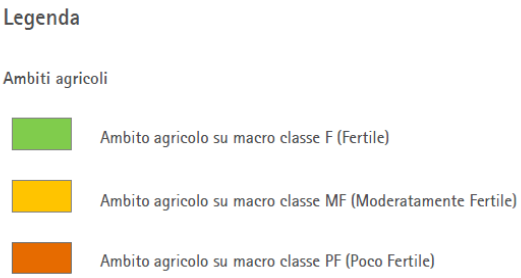
Ambiti di Trasformazione della I Variante	
Ambito	***Superficie Fondiaria (mq)***
Residenziale	
ATR 1	11.255
ATR 2	5.000
ARR 1	11.125
Produttivo	
ATP 1	27.865
ATP 2	5.260
ATPL 1	10.710
Superficie fondiaria totale	***71.215***

Variazioni		
	SF Variante - SF PGT Vigente (mq)	***%***
Totale	-24.785	**-25,82%**
Residenziale	3.180	13,14%
Produttivo	-27.965	-38,95%

6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Il PGT formula la proposta di individuazione delle aree agricole strategiche di cui all'art. 15 comma 4 della LR 12/05.
Tale individuazione considera obbligatoriamente gli elementi già individuati con valenza strategia dal PTCP della Provincia di Varese e ne specifica, quale elemento di maggior definizione dello strumento sovraordinato, gli elementi a carattere locale.



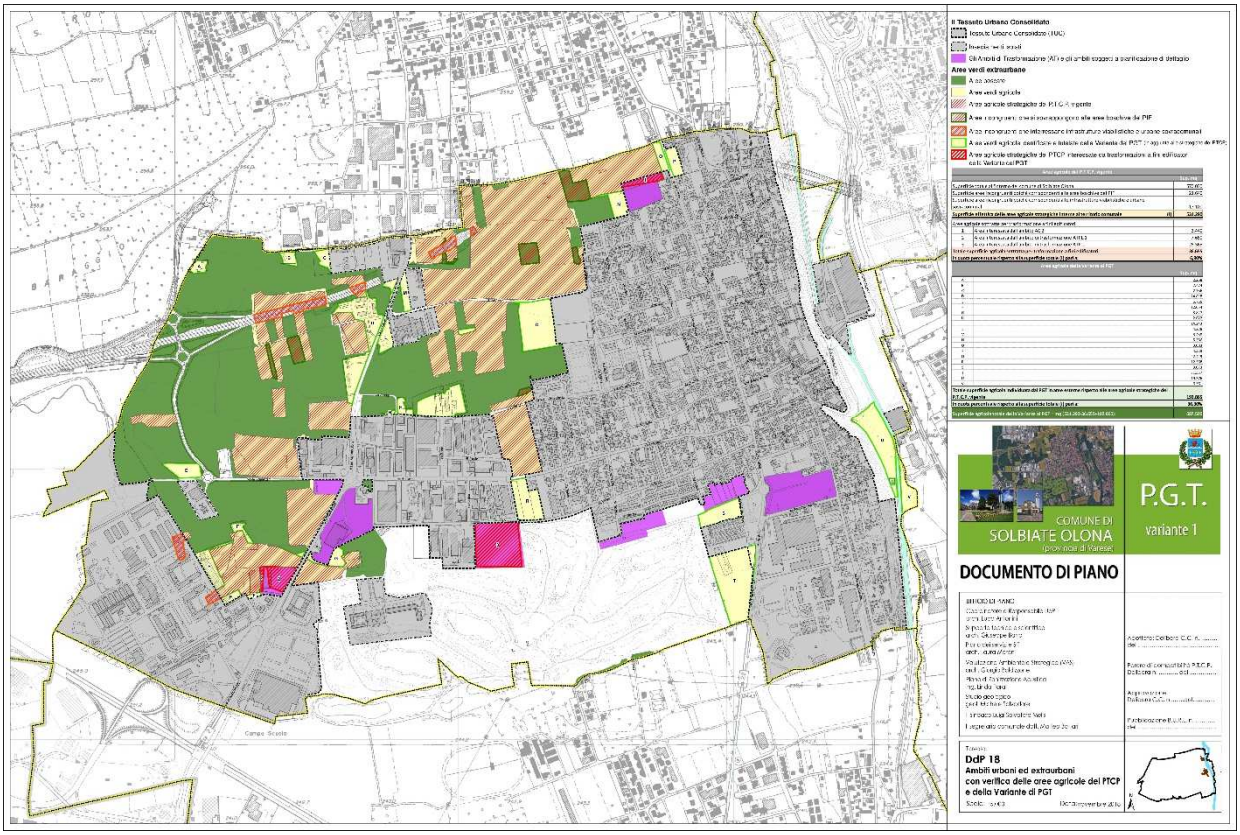


Estratto Tavola DdP 2 "Inquadramento urbanistico e territoriale. I temi del PTCP"

La proposta di aree agricole formulata dal PGT modifica in parte il quadro delineato dal PTCP, prevedendo da un lato una limitata riduzione per effetto di 2 previsioni insediative, delle quali una già inserita nel PGT vigente e la seconda, già edificata. Mentre dall'altro vengono conservate ai fini agricoli aree libere che il PTCP non considera tra quelle agricole strategiche, ma che per vocazione, utilizzo e per continuità areale possono a pieno titolo rientrare nel novero delle aree agricole strategiche.
Mentre viene invece conservata la previsione di trasformazione per l'area agricola interessata dall'ATP 1 inserito nel contesto insediativo esistente, per le cui valutazioni si rimanda alla relazione agronomica allegata al vigente PGT.

Il PGT "compensa" le riduzioni volte alla trasformazione di aree agricole ai fini edificabili, proponendo il conferimento di estese porzioni di territorio agricolo all'interno delle aree agricole strategiche, utili al consolidamento generale del sistema e alla interconnessione con le altre porzioni del sistema agricolo individuato dal PTCP.
Le aree di cui si propone il conferimento negli ambiti agricoli sono perlopiù riferibili ad alcuni grossi ambiti, tra cui spiccano:

- le aree agricole prossime al centro sportivo (localizzate ad ovest dell'area per servizi);
- le aree agricole a nord del comparto produttivo afferenti alla sede aziendale dell'attività agricola
- il comparto a sud del cimitero ed alcune aree minori di frangia che costituiscono elementi di definizione del margine urbano ma che a tutti gli effetti risultano agricole.



Aree verdi extraurbane

- Aree boscate
- Aree verdi agricole
- Aree agricole strategiche del P.T.C.P. vigente
- Aree incongruenti che si sovrappongono alle aree boschive del PIF
- Aree incongruenti che interessano infrastrutture viabilistiche e urbane sovracomunali
- Aree verdi agricole identificate e tutelate dalla Variante del PGT (in aggiunta alle strategiche del PTCP)
- Aree agricole strategiche del PTCP interessate da trasformazioni a fini edificatori della Variante del PGT

Le aree libere non boscate vengono infatti classificate rispetto all'uso agricolo, alla valenza paesaggistica e rispetto alle condizioni morfologiche, distinguendo le aree libere sul versante dell'incisione fluviale dell'Olona.

Nella tabella che segue, allegata alla tavola DdP 18 "*Ambiti urbani ed extraurbani con verifica delle aree agricole del PTCP e della Variante di PGT*" si da conto della situazione dello stato di fatto delle aree agricole rispetto a quelle classificate come ambiti agricoli strategici dal PTCP. Vengono messe in evidenza le aree che nello stato di atto non risultano agricole, ancorché classificate come tali dal PTCP, in particolare quelle interessate dal tracciato della Pedemontana, e quelle che sono aree interessate da formazioni boschi e come tali classificate a bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Provincia di Varese quale piano di settore del PTCP.

Aree agricole del P.T.C.P. vigente		
		Sup. mq
Superficie totale all'interno del comune di Solbiate Olona		570.030
Superficie aree incongruenti poiché corrispondenti alle aree boschive del PIF		21.640
Superficie aree incongruenti poiché corrispondenti alle infrastrutture viabilistiche e urbane sovracomunali		17.100
Superficie effettiva delle aree agricole strategiche interne al territorio comunale		**531.290**
Aree agricole sottratte per trasformazione a fini edificatori		
1	Area interessata dall'ambito AC 2	3.440
2	Area interessata dall'ambito di trasformazione ATPL.1	7.650
3	Area interessata dall'ambito di trasformazione ATP.1	25.565
Totale superficie agricola sottratta per traformazione a fini edificatori:		**36.655**
In quota percentuale rispetto alla superficie totale (i) pari a:		**6,90%**
Aree agricole della Variante al PGT		
		Sup. mq
A		2.258
B		2.474
C		2.736
D		24.818
E		5.755
F		12.054
G		3.827
H		2.622
I		14.243
L		4.278
M		3.438
N		5.386
O		3.083
P		4.329
Q		22.429
R		12.568
S		9.073
T		31.557
U		19.376
V		6.561
Totale superficie agricola individuata dal PGT in aree esterne rispetto alle aree agricole strategiche del P.T.C.P. vigente		**192.865**
In quota percentuale rispetto alla superficie totale (i) pari a:		**36,30%**
Superficie agricola totale della Variante al PGT = mq (531.290-36.655+192.865):		**687.500**

Depurate delle superfici a bosco e di quelle interessate dalle infrastrutture di viabilità, gli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP coprono una superficie di 531.290 mq.
Le previsioni insediative della Variante, seppure in maniera decisamente inferiore rispetto al vigente PGT, determinano un'erosione di suolo agricolo per complessivi 36.600 mq. pari al 6,9 % delle aree agricole strategiche.

Per contro la Variante individua e tutela all'interno del territorio comunale, altre aree agricole rispetto a quelle strategiche del PTCP, considerando le aree effettivamente utilizzate e non quelle potenzialmente utilizzabili costituite da aree incolte o lotti periurbani di piccola dimensione.
L'ammontare complessivo delle superfici destinate all'agricoltura, non interessate da indirizzi e prescrizioni di tutela paesaggistica, oltre a quelle strategiche individuate dal PTCP, ammonta a 193.000 mq. e corrisponde ad un incremento del 36,30% delle aree agricole destinate all'agricoltura, in base all'assetto insediativo e di pianificazione del PGT, rispetto a quelle individuate dal PTCP.

Richiamando le valutazioni effettuate dallo studio agronomico a supporto del vigente PGT, che mantiene la sua piena validità, non essendo intercorse variazioni sostanziali rispetto alle aziende agricole che coltivano le aree del territorio comunale ed alle trasformazioni d'uso del territorio extraurbano, si può ragionevolmente sostenere che gli interventi edificatori, che sottraggono suolo all'uso agricolo, non Rappresentano una particolare criticità per l'attività delle aziende agricole.

7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere per una verifica dimensionale dell'apporto complessivo del piano in relazione alle dinamiche demografiche, non limitate al territorio comunale ma riferite all'ambito socio-demografico di cui Solbiate Olona è parte, così come esplicitato nella parte prima della relazione, in cui sono state prese in esame le dinamiche demografiche territoriali.
Sul dimensionamento di un piano incidono diversi fattori. A fronte di una stima del potenziale di capacità edificatoria che nel complesso il piano mette in gioco, devono essere tenuti in debita considerazione tutti i fattori che a diverso titolo concorrono a rendere la sua attuazione non sempre ottimale e completa. Non tutte le aree sono infatti nella medesima condizione per attivare un processo di pronta e lineare attuazione del piano. In particolare quando si tratta di comparti già edificati in cui il piano prevede la riconversione, su cui nella maggior parte dei casi grava il limite di una proprietà frazionata e non equilibrata in termini di quote di possesso dei beni.
Bisogna inoltre tenere in considerazione il ruolo di "volano" che le nuove edificazioni svolgono rispetto al progressivo invecchiamento del patrimonio edilizio esistente ed alla necessità di renderlo più performante e rispondente a criteri sempre più esigenti in termini di prestazioni energetiche, qualità e confort abitativo. Tutto questo sta portando ad una progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente di più vetusta età. Lo stock di alloggi disponibili in quanto non utilizzati non fotografa in realtà una effettiva disponibilità di mercato, proprio perché spesso questi alloggi non rispondono più ai requisiti di legge in termini di qualità abitativa e non rispondono più alle mutate esigenze abitative. Solo attraverso un profondo rinnovamento di questo patrimonio è possibile considerare la quantità di alloggi liberi realizzati anche solo pochi decenni fa, tra le effettive disponibilità per rispondere alla domanda abitativa. In tal senso l'orientamento regionale in materia di riduzione del consumo di suolo, una volta a regime gli strumenti attuativi, rappresenterà un forte incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio disponibile. Ad oggi è invece ancora necessario mettere in gioco aree libere per attivare il volano della rigenerazione urbana e consentire di liberare comparti di dimensione adeguate della città esistente che rendano effettivamente attuabile il progetto di progressiva sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio, e contestualmente a questo il rinnovo dei modelli abitativi e pertanto dei tessuti urbani che li ospitano.
Ovviamente sulla stima del fabbisogno incidono anche le progressive modifiche delle dinamiche demografiche, quali l'innalzamento delle età di vita, la riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, sia per effetto del progressivo invecchiamento della popolazione, sia in relazione alle dinamiche del costo della vita. Questi ulteriori fattori contribuiscono da un lato a rendere più critico il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, dall'altro a rendere più articolata e complessa la stima del fabbisogno di abitazioni in rapporto ai dati statistici di evoluzione demografica.

7.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati nella quantificazione sia gli ambiti di trasformazione su aree libere (individuati negli elaborati di piano con la sigla ATR) con la e quelli di riqualificazione urbana con la riconversione del patrimonio edilizio esistente (ARR). Insieme a questi sono stati tenuti in debita considerazione anche i due interventi del tessuto urbano esistente soggetti ad intervento coordinato (pianificazione attuativa o PII) la cui attuazione è riconducibile alla pianificazione preesistente.
Per il tessuto urbano consolidato, salvo alcune modifiche funzionali dettate dall'esperienza maturata durante la gestione del piano precedente, le aree d'intervento di attuazione diretta sono sostanzialmente sature e non determineranno alcun significativo apporto di carico, anche perché il loro utilizzo è

perlopiù rivolto al soddisfacimento di fabbisogni precedenti (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni).
In relazione alle previsioni di sviluppo insediativo individuate dal PGT nella tavola DdP 16 “Previsioni di piano” nelle tabelle seguenti sono riepilogate le quantità insediabili utili a stimare la capacità insediativa totale (abitanti teorici insediabili).

Nuovi insediamenti a destinazione residenziale su aree libere

SIGLA	superficie edificabile		sup. servizi e urbanizzazioni individuati		sup. Territoriale (ST)		ITs (mq/mq)	ITcp (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	slp realizzabile		abitanti teorici (210 mc/ab.)
ATR 1	8.875	mq	2.380,00	mq	11.255	mq	0,30			3.377	mq	48
ATR 2	5.000	mq	7.760,00	mq	12.800	mq	0,15			1.920	mq	27
Parziali	**13.875**	mq	**10.140,00**	mq	**24.055**	mq			**parziale 1**	**5.297**	mq	**76**

Insediamenti della rigenerazione urbana a destinazione residenziale

SIGLA	superficie aree vincolate		superficie aree libere da vincoli		sup. Territoriale (ST)		SLP esistente (stimata da Dbt)		ITs (mq/mq)	ITcp (mq/mq)	I.d.1 (mq/mq)	slp realizzabile		abitanti teorici (210 mc/ab.)
ARR 1	8.595	mq	2.530,00	mq	11.125	mq	3.060	mq	esistente			3.060	mq	44
Parziali	**8.595**	mq	**2.530,00**	mq	**11.125**	mq					**parziale 2**	**3.060**	mq	**44**

Piani in itinere

SIGLA	slp realizzabile		abitanti teorici (210 mc/ab.)
PII	6.453	mq	92
C2	3.098	mq	44
	9.551	mq	**136**

Le aree libere che il PGT destina ai nuovi insediamenti residenziali, qualificati come ambiti di trasformazione (**ATR**) ammontano complessivamente a 24.055 mq di superficie territoriale di cui 13.875 destinata ad ospitare i nuovi insediamenti e la parte restante interessata dallo sviluppo dei servizi e delle infrastrutture, attuate con meccanismi di perequazione di comparto. La capacità edificatoria complessiva di questi ambiti è calcolata in 5.297 mq. di SLP e gli abitanti teorici insediabili sono stimati in 76 unità.
L’ambito di recupero e riqualificazione funzionale a destinazione residenziale (**ARR**) si estende su di una superficie di 8.595 mq., di cui solo 2.530 mq. area libera disponibile per eventuali edificazioni, poiché la parte rimanente è interessata dai vincoli delle fasce di rispetto dell’autostrada Pedemontana.
Il PGT permette la riconversione, anche mediante demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi esistenti. La SLP complessiva in gioco su tali ambiti ammonta pertanto a 3.060 mq.. Gli abitanti teorici insediabili sono stimati in 44 unità.
Alla capacità edificatoria indotta dagli interventi proposti dalla Variante di PGT deve essere sommata quella già prevista dagli interventi più consistenti in fase di attuazione. Ci riferiamo al PA nella zona nord in via Isonzo ed al PII di via Dei Patrioti.
La SLP a destinazione residenziale prevista in tali ambiti ammonta complessivamente a 9.551 mq. per un corrispettivo di abitanti teorici insediabili pari a 136.
Per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione interni al tessuto edificato la Variante di PGT definisce un ventaglio di interventi articolato, con la possibilità di mantenere la destinazione in essere di carattere produttivo, o in alternativa di riconvertire gli insediamenti non più coerenti con il contesto ammettendo l’insediamento di un mix di funzioni tra cui anche la residenza. La stima di tale capacità edificatoria nella verifica della disponibilità ai fini del soddisfacimento del fabbisogno residenziale appare alquanto

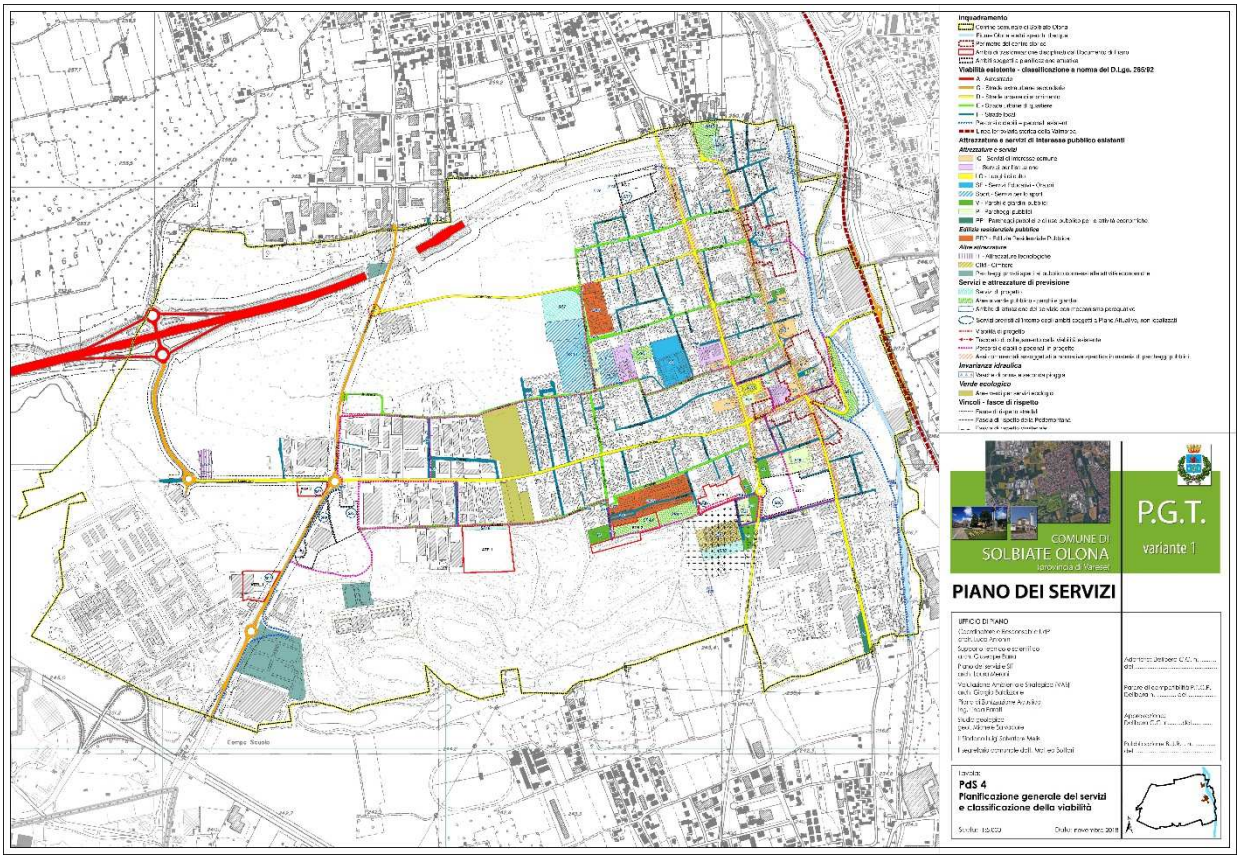
aleatorio. Si ritiene pertanto opportuno non considerare tale apporto nella stima della capacità edificatoria complessiva fornita dal PGT.
Il totale degli abitanti insediabili per effetto degli interventi previsti dalla Variante del PGT è quindi di 256 abitanti, di cui 120 insediabili negli ambiti di trasformazione individuati dalla Variante, mentre 136 sono quelli insediabili negli interventi di edificazione già in corso.

La stima degli abitanti teorici insediabili è effettuata considerando rispetto alla la SLP complessiva calcolata il parametro di **70 mq/ab**, previsto come parametro indicativo a livello regionale, ancorché per Solbiate Olona, sulla base di volumi residenziali esistenti (**1.452.700 mc** desunti dal *database topografico comunale,* con esclusione degli edifici accessori) e della popolazione residente alla data del 31.12.2017 (**5.493 abitanti**) risulta un dato reale di circa 264 mc/ab.
Questo parametro permette di tarare le valutazioni su base locale e registra oltre alle modalità insediative proprie di Solbiate Olona (tendenza all'edilizia diffusa) anche l'erosione dello stock abitativo operato dalle funzioni compatibili (commercio, terziario, studi professionali, ecc.) insediabili in ambiti residenziali, nonché infine delle quote di sottoutilizzo endemico del patrimonio abitativo.
La popolazione teoricamente insediabile è pari ad un incremento del **4,6%** della popolazione residente al 31.12.2016.
L'incremento di popolazione stimato è quindi coerente con le dinamiche demografiche generali del comparto territoriale in cui Solbiate Olona ricade, le cui previsioni di sviluppo per il quinquennio, come risulta dalle proiezioni demografiche del relativo capitolo della parte I della relazione, si attestano in una forbice tra il 3% ed il 6% complessivo della popolazione.

Ciononostante la popolazione teorica attesa è superiore a quella stimata dalla Regione Lombardia attraverso SISEL.
Deve essere tuttavia rilevato che le ipotesi formulate dalla Regione sono fortemente condizionate, nei loro risultati, dalla tendenza demografica vicina alla stasi del Comune registratasi negli ultimi anni.
Tale stasi deriva oltre che da congiunture generali di crisi del sistema economico anche dalle inerzie derivanti dalla completa saturazione del PRG previgente, che già da anni ha smesso di produrre effetti significativi.
Considerando che tra gli obiettivi del PGT vi è anche quello della rivitalizzazione del sistema economico locale ne consegue che il piano deve considerare anche le domande insorgenti (pur se potenziali) riferibili a queste politiche.
Questi dati comunque sono puramente teorici.
Il dato di popolazione teoricamente insediabile verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili.
Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.
Va anche rilevato come le analisi hanno posto in luce che la corretta esplicitazione del fabbisogno residenziale non può più essere rapportata alla semplice dinamica demografica, ma deve invece rispondere al sempre maggiore tasso di crescita del numero di famiglie (e alla conseguente crescita della domanda di abitazioni secondo la notazione 1 famiglia → 1 casa) rispetto al tasso di crescita della popolazione.
Fenomeno questo che riduce ulteriormente l'offerta insediativa teorica del PGT perché la domanda reale di abitazioni generato dall'incremento del numero di famiglie è superiore a quello quantificato attraverso l'incremento della popolazione insediabile.
Per questi motivi si ritiene di poter sostenere che il carico insediativo ipotizzato dal PGT sia in linea con gli obiettivi prefissati dall'A.C.

7.2. DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Gli obiettivi per i servizi e per il sistema della città pubblica sono stati messi in evidenza nei precedenti paragrafi.
In questo paragrafo si riepilogano puntualmente gli elementi quantitativi introdotti dal PGT in termini di potenziamento del sistema dei servizi urbani e si compie la verifica, positiva, del rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici (18 mq/ab) fissato dalla LR 12/05.
Nel conteggio sono ricompresi unicamente i servizi già individuati, per tipologia e localizzazione, dal DdP, pur se resta da intendersi la localizzazione e la dotazione come indicativa, in quanto dovrà poi essere determinata in modo esatto dal PdS.
Le destinazioni delle singole aree per servizi riportate nella tabella seguente sono riferite allo schema grafico allegato e devono intendersi come indicative, perché nel corso di redazione del PdS esse potranno venire ulteriormente dettagliate e differenziate, così come nel corso dell'attuazione del PGT potranno essere apportate modifiche delle specifiche destinazioni senza che ciò comporti variante al PGT.



PdS 4 – Pianificazione generale dei servizi e classificazione della viabilità

SIGLA	Servizi alla popolazione	Superficie territoriale (mq)
I.1	Scuola materna e asilo nido Andrea Ponti	4.625
I.2	Scuola elementare Giovanni Pascoli	6.160
I.3	Scuola media inferiore Aldo Moro	8.306
IC.1	Municipio (con parcheggio e arredi verdi)	4.053
IC.2	Ufficio Postale (con parcheggio e arredi verdi)	1.347
IC.3	Centro Socio Culturale	1.773
IC.4	Villa Maino	2.151
IC.5	Immobile disponibile	1.940
IC.6	Centro anziani	1.763
IC.7	Servizi parrocchiali	3.717
LC.1	Chiesa Sant'Antonio	3.795
LC.2	Chiesa San Gervaso e Protasio	195
LC.3	Chiesa San Gregorio ex Lazzaretto	391
LC.4	Chiesa Sacro Cuore	528
SE	Oratorio maschile San Luigi	17.269
Sport.1	Centro sportivo comunale	29.641
Sport.2	Piscina comunale	4.223
Sport.3	Centro sportivo (ex campo da tennis)	2.741
V.1	Parco giochi via Vicenza	4.067
V.2	Area verde via don Porro	1.380
V.3	Parco pubblico delle feste	2.226
V.4	Parco pubblico di via Matteotti	1.157
V.5	Parco giochi di via Vicenza	369
V.6	Verde pubblico con attrezzature	5.977
V.7	Monumento in ricordo dei soldati cecoslovacchi sepolti nel cimitero di Solbiate Olona fino al 1964	173
P.01	Parcheggio di via Padova	480
P.02	Parcheggio di piazza della Chiesa	1.383
P.03	Parcheggio di via Cimone	572
P.04	Parcheggio via Martiri della Libertà	602
P.05	Parcheggio via Martiri della Libertà	93
P.06	Parcheggio via Martiri della Libertà	876
P.07	Parcheggio di piazza dello sport	3.494
P.08	Parcheggio via Martiri della Libertà	758
P.09	Parcheggio via Martiri della Libertà	91
P.10	Parcheggio di via Ortigara – via Monte Grappa	1.491
P.11	Parcheggio di via delle Vignole	167
P.12	Parcheggio di via Isonzo	1.542
P.13	Parcheggio di via Isonzo	334
P.14	Parcheggio di via Sant'Antonio	332
P.15	Parcheggio Chiesa Sant'Antonio	1.504
P.16	Parcheggio di via Novara	395
P.17	Parcheggio di piazza San Gervaso	118
P.18	Parcheggio di via San Vito	7.959
P.19	Parcheggio di via Vicenza	256

P.20	Area di sosta per autoveicoli	608
P.21	Parcheggio via Vicenza	295
P.22	Parcheggio via Varese	135
P.23	Parcheggio di via Don Porro	3.442
P.24	Nuovo parcheggio di via Matteotti	694
Superficie complessiva		***137.588***

Ne deriva che la superficie complessiva di aree pubbliche esistenti alla data di adozione del PGT e pari a complessivi **137.588 mq**, con riferimento alla popolazione del 31.12.2016 pari a **5.493** unità, registra una dotazione media pari a **25,05** mq per abitante.

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

SIGLA	**Servizi alla popolazione**	**Superficie territoriale (mq)**
SP.1	Area verde di via Calvi	9.024
SP.2	Area feste con campi sportivi e parcheggi	13.395
SP.4.1	Parcheggio di via Porro	390
SP.4.3	Area verde con possibilità di realizzazione orti urbani	8.300
SP.4.4	Parco pubblico	7.770
SP.5	Area verde di connessione	3.243
SP.13	Parco urbano di via Olona	7.400
SP.14	Centro per servizi	2.365
SP.15	Parcheggio di piazza San Gervaso	480
SP.16	Parcheggio di via Olona	635
Superficie complessiva		***51.887***

La Variante prevede, con l'attuazione egli interventi per gli insediamenti residenziali e ricettivi un incremento della popolazione teorica insediabile e di quella fluttuante legata all'offerta di ricettività turistica e connessa alle attività economiche, pari a 256 abitanti, con una crescita stimata che porterebbe la popolazione a raggiungere i 5750 abitanti.
Con la realizzazione dei nuovi servizi previsti dalla Variante la dotazione complessiva di aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della popolazione residente e fluttuante sarà pari a complessivi **189.475 mq**, e la a dotazione media pro capite rapportata agli abitanti insediabili teorici in funzione della capacità insediativa complessiva del piano a raggiungere i **32,95** mq per abitante.

8. PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE

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

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

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

Alle aree private destinate ad ospitare servizi di nuova previsione e infrastrutture viabilistiche è assegnata una capacità edificatoria teorica che si traduce in diritti edificatori da trasferire ad aree edificabili in cui è prevista l'acquisizione di una capacità edificatoria derivata. Attraverso tale meccanismo gli interventi di nuova edificazione, sia quelli governati da piano attuativo e da permesso di costruire convenzionato sia quelli ad intervento diretto superiori ad una soglia minima dimensionale, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi.

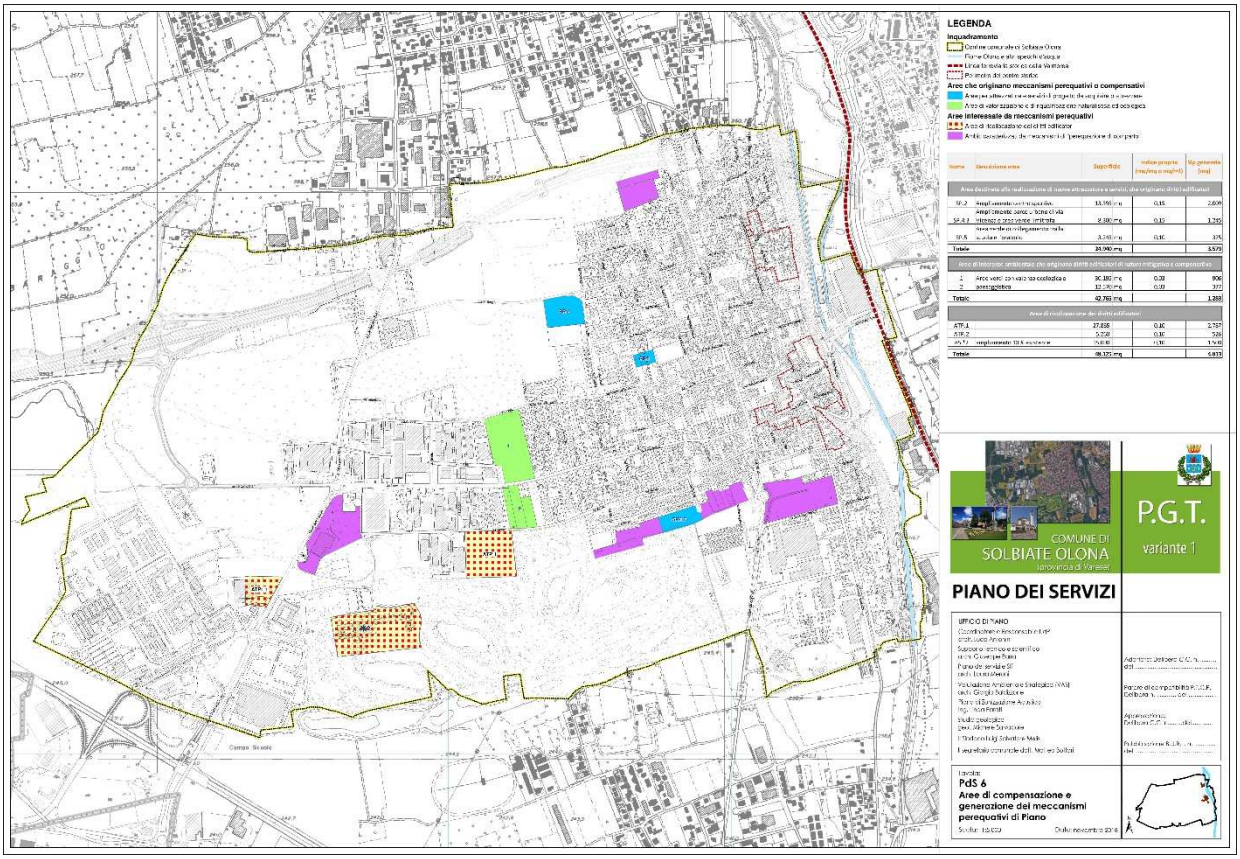
Con un meccanismo similare la Variante di PGT opera per recuperare risorse destinate a compensare gli interventi volti alla conservazione ed alla qualificazione delle aree a verde in ambito urbano che hanno valenza ecologica ed ambientale strategica.

Il PGT opera con lo strumento della perequazione e dell'incentivazione definendo necessarie ed opportune priorità per l'attuazione del piano dei servizi, la cui gestione sarà poi definita nello specifico dal regolamento dei diritti edificatori di natura perequativa e premiale. L'utilizzo dei diritti edificatori avrà come obiettivo prioritario il meccanismo perequativo finalizzato all'acquisizione delle aree destinate a servizi ed infrastrutture di previsione. Una volta attuata l'acquisizione delle aree destinate a servizi ed infrastrutture esterne ad ambiti di intervento urbanistico che generano diritti edificatori, o quantomeno accantonata la quota necessaria all'acquisizione di tali diritti (nel caso di monetizzazione dei diritti ceduti), le quote ulteriori di diritti edificatori saranno destinate alle premialità per il centro storico ed alla compensazione per gli interventi di valorizzazione ecologico ambientale.
In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. Il PGT per l'attuazione dei servizi ed in particolare per l'acquisizione delle aree destinate ad ospitare i nuovi servizi utilizza meccanismi di natura perequativa.
Alle aree di nuova previsione destinate a servizi, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione o delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria teorica, che genera diritti edificatori da trasferire nelle aree di atterraggio previa cessione dell'area per servizi o attuazione dell'intervento pubblico previsto
Per le aree di perequazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I diritti volumetrici possono essere trasferiti nelle aree in cui il PGT prevede la possibilità di assorbire capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella specifica assegnata alle aree edificabili dalle norme di piano.
Sono aree destinate a ricevere i diritti edificatori:

- ambiti di trasformazione
- lotti liberi nel Tessuto Urbano Consolidato destinati a nuova edificazione aventi dimensione adeguata

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



Nome	Descrizione area	Superficie	Indice proprio (mq/mq o mq/ml)	Slp generata (mq)
Aree destinate alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi, che originano diritti edificatori				
SP.2	Ampliamento centro sportivo	13.395 mq	0,15	2.009
SP.4.3	Ampliamento parco urbano di via Vicenza e area verde limitrofa	8.300 mq	0,15	1.245
SP.5	Area verde di collegamento tra la scuola e l'oratorio	3.245 mq	0,10	325
Totale		**24.940 mq**		**3.579**
Aree di interesse ambientale che originano diritti edificatori di natura mitigativa e compensativa				
1	Aree verdi con valenza ecologica e	30.195 mq	0,03	906
2	paesaggistica	12.570 mq	0,03	377
Totale		**42.765 mq**		**1.283**
Aree di ricollocazione dei diritti edificatori				
ATP.1		27.865	0,10	2.787
ATP.2		5.260	0,10	526
AS *2	ampliamento 10 % esistente	15.000	0,10	1.500
Totale		**48.125 mq**		**4.813**

8.1. AREE DI "ATTERRAGGIO" DEI DIRITTI EDIFICATORI

Sono aree di "atterraggio" dei diritti edificatori

- **gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT** (disciplinati dal Documento di Piano): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

- **lotti liberi in aree di completamento residenziale del TUC**, aventi dimensione superiore al lotto minimo stabilito dalle norme di zona, nei quali in caso di nuova edificazione, le norme del Piano delle Regole prevedono l'acquisizione di diritti edificatori, assegnando indici premiali di edificazione aggiuntiva a quella specifica di zona, finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione previste dal PGT.

Gli ambiti di trasformazione operano mediante meccanismo perequativo di comparto, le aree destinate a verde di valenza ecologica ed ambientale, nonché quelle per servizi previsti dalle rispettive schede, da reperire entro in comparto di intervento, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito. All'interno dell'ambito è assegnato a tutte le aree, indipendentemente dalla loro destinazione e natura, un medesimo indice di edificabilità territoriale, la capacità edificatoria delle aree destinate a verde ed a servizi dovrà essere trasferita e concentrata nelle aree interne all'ambito destinate ad ospitare le nuove edificazioni.

Analogo meccanismo è previsto per le aree destinate alle infrastrutture ed alla quota di servizi (prevalentemente parcheggi) che dovranno essere obbligatoriamente realizzati entro i comparti di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

8.2. SONO AREE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

Generano diritti edificatori, finalizzati all'acquisizione di aree per servizi ed all'attuazione di interventi correlati all'attuazione del piano dei servizi o della rete ecologica:

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi,
- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adeguamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
- **i diritti edificatori premiali** che potranno essere assegnati agli **interventi di attuazione del piano dei servizi** nonché, qualora necessario, quelli finalizzati alle **politiche di riqualificazione del centro storico**, finalizzate sia al trasferimento di volumetrie relative ad edifici non congruenti con il tessuto storico,
- **le aree a verde con valenza ambientale o ecologico/paesistico** destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale in ambito urbano o alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:
  1) le aree a verde di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi
  2) l'area individuata per la tutela e la realizzazione del varco ecologico:
     - in caso di cessione dell'area all'amministrazione comunale l'indice assegnato sarà pari a 0,03 mq/mq, in analogia alle altre destinate a servizi di progetto negli ambiti circostanti
     - in caso di convenzione sottoscritta con l'A.C., della durata non inferiore a 20 anni, per la realizzazione da parte del privato proprietario delle opere finalizzate alla sistemazione a verde dell'area per garantire la funzionalità ecologica ed ambientale, attraverso la rinaturalizzazione di parte dell'area per garantire le connessioni ecologiche e la conservazione della restante parte quale area ad uso agricolo, in cui non saranno ammesse edificazioni, sarà assegnato un indice di natura compensativa pari a 0,01 mq./mq, e i diritti edificatori generati da tale indice potranno essere trasferiti alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio dei diritti edificatori.