

Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del comune di Varese

RAPPORTO AMBIENTALE FINALE

Parte II

Aggiornato a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 12 giugno 2014

GRUPPO DI LAVORO

G. Gibelli, capogruppo, architetto

F. Bernini, naturalista

G. Borsani, idrobiologo

S. Franco, ingegnere

F. Oggionni, agronomo

Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del comune di Varese

RAPPORTO AMBIENTALE FINALE

Il presente documento è il **Rapporto Ambientale (RA) Finale** per la VAS del Documento di Piano del PGT del Comune di Varese.

Il PGT è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 12 giugno 2014, con Deliberazione n.27.

Il RA è stato revisionato alla luce delle modifiche introdotte, al PGT adottato, a seguito delle controdeduzioni.

Ai fini di lasciare testimonianza documentale del processo di accompagnamento della VAS alla formazione del Piano, si è mantenuto il testo del RA adottato, nel quale si sono evidenziate le parti modificate.

Le parti oggetto di modifica/integrazione sono evidenziate nel presente testo come segue:

~~le parti annebiate e barrate~~ sono quelle modificate,

le parti **evidenziate in grassetto e incorniciate di rosso** contengono le nuove valutazioni.

Sommario

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER LA VAS.....	5
2. DEFINIZIONE DELLA METODOLOGIA DI ANALISI E VALUTAZIONE PER LA VAS DEL PGT	5
3. LO STATO DELL'AMBIENTE: TENDENZE E CRITICITÀ.....	5
4. VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DELLO SCENARIO DI RIFERIMENTO.....	6
4.1. La definizione della superficie urbanizzabile da MISURC e la popolazione insediabile.....	6
4.1.1. Prima verifica della capacità insediativa residua.....	11
4.1.2. Seconda verifica della capacità insediativa residua	11
4.1.3. Terza verifica della capacità insediativa residua	13
4.2. Lo sviluppo del sistema infrastrutturale	13

4.3. Grandi progetti in corso	16
4.3.1. Le aree dismesse	19
5. LA PROPOSTA DI DOCUMENTO DI PIANO	25
5.1. La struttura della Relazione di progetto	26
5.2. La lettura del territorio svolta per sistemi territoriali	27
5.3. Gli obiettivi e il Progetto di Documento di Piano.....	32
5.4. Le azioni del Piano.....	36
6. VALUTAZIONE DEI CONTENUTI DI PIANO	50
6.1. Indicazioni sugli obiettivi generali e multi sistemici.....	51
6.2. Valutazione delle azioni per l'attuazione degli obiettivi riferibili agli Ambiti strategici.....	55
6.2.1. Il sistema paesistico ambientale	55
6.2.2. Il sistema insediativo e dei servizi.....	66
6.2.3. Il sistema della mobilità.....	76
6.2.4. Il sistema produttivo	81
6.3. Azioni e norme per l'attuazione del PGT.....	82
6.3.1. Perequazione, mitigazione e compensazione	84
6.3.2. Considerazioni sulle norme.....	85
6.4. Valutazione della coerenza esterna	86
7 VALUTAZIONE QUALI QUANTITATIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE: UDPL E AT	88
7.1 Crescita demografica e dimensionamento dell'offerta di Piano	88
7.2 Valutazione degli scenari con i macroindicatori e indicatori settoriali.....	92
7.2.1. Valutazione degli scenari a scala comunale	93
7.2.2. Valutazione degli scenari alla scala delle UdPL.....	96
7.3 Valutazione finale delle Aree di Trasformazione (AT)	100
7.4 Conclusioni e indirizzi per la redazione finale del PGT.....	173
7.5 Valutazione delle modifiche intercorse tra adozione e approvazione del PGT.....	174
8 PROGETTAZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO	176
8.1 Caratteristiche del monitoraggio del PGT	177
8.2 Monitoraggio degli effetti del piano.....	178
8.3 Monitoraggio del territorio.....	178
8.4 Monitoraggio degli ambiti di trasformazione.....	183
8.5 Indicatori di settore per i monitoraggi	186

9 PARTECIPAZIONE DEI DIVERSI SOGGETTI: LA CONFERENZA DI VALUTAZIONE PER IL PGT E LA VAS	191
--	------------

ALLEGATO 1: DESCRIZIONE DEI TEMATISMI SETTORIALI

ALLEGATO 2: SCHEDE DESCRITTIVE DEI MACROINDICATORI

ALLEGATO 3: SCHEDE SINTETICHE DEI MACROINDICATORI

ALLEGATO 4: TAVOLE DEGLI INDICATORI DI SETTORE

ALLEGATO 5: I RIFERIMENTI PER LA COERENZA ESTERNA

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER LA VAS

Vedi Parte I

2. DEFINIZIONE DELLA METODOLOGIA DI ANALISI E VALUTAZIONE PER LA VAS DEL PGT

Vedi Parte I

3. LO STATO DELL'AMBIENTE: TENDENZE E CRITICITÀ

Vedi Parte I

4. VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ DELLO SCENARIO DI RIFERIMENTO

Lo scenario di riferimento prende in considerazione le trasformazioni prevedibili in seguito alla completa attuazione degli strumenti urbanistici comunali approvati, PRG, e considera i grandi progetti in corso.

A questo fine si è calcolata la consistenza delle aree di espansione residue del Misurc, nelle diverse destinazioni d'uso previste e, sulla base di tale dati, si è stimato il carico di popolazione potenziale.

Successivamente si è effettuata una valutazione di tipo qualitativo dei grandi progetti in corso di tipo infrastrutturale e areale.

4.1. La definizione della superficie urbanizzabile da MISURC e la popolazione insediabile

Le basi informative utilizzate sono la banca dati regionale DUSAF 2.1 e la banca dati MISURC (cfr. §2.3).

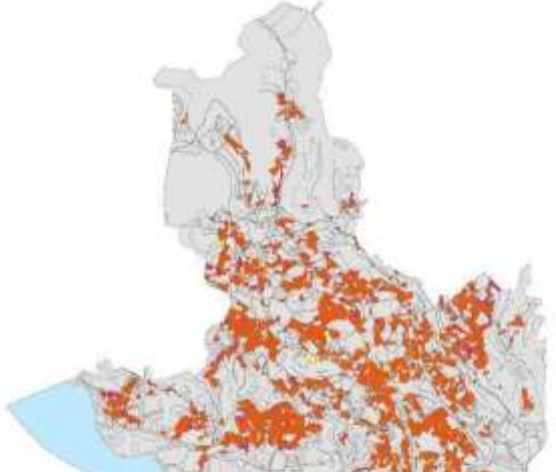
Al fine di valutare la consistenza delle superfici non ancora edificate ai sensi della disciplina del PRG, sono stati svolti i seguenti passaggi:

1. confronto tra l'estensione (superficie in Ha) del sistema insediativo rappresentato nel DUSAF 2.1 (soglia 2008, corrispondente allo scenario base) e nel MISURC, in cui l'aggiornamento si è fermato al 2000.
2. valutazione delle differenze tra DUSAF 2.1 e MISURC, verifica della capacità insediativa residua, in termini di superfici e popolazione insediabile.

Estensione del sistema insediativo

Di seguito si riportano in dettaglio lo stato di attuazione del PRG (derivato dal MISURC) per le differenti destinazioni d'uso, ognuna delle quali è rappresentata in una singola mappa: in arancione le aree consolidate, in viola le aree di espansione e in giallo le aree di trasformazione.

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		(Sup. Ha)
Consolidato		926,28
Espansione		31,91
Trasformazione		13,88

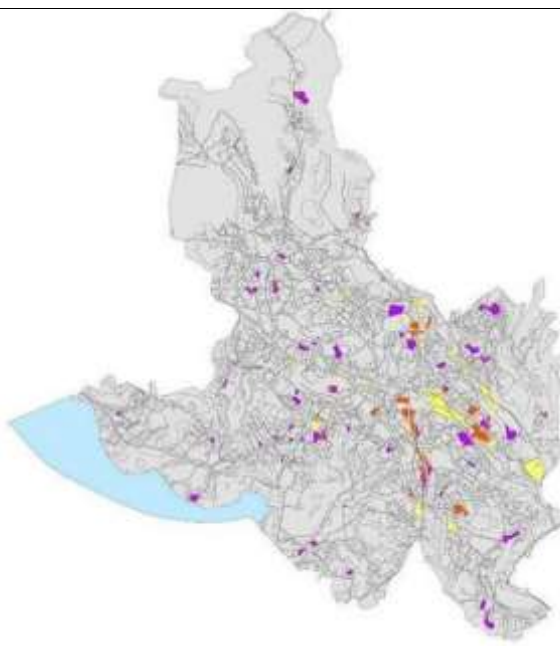


TOTALE	972,07	
--------	--------	--

DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA (Sup. Ha)		
Consolidato	80,18	
Espansione	2,69	
Trasformazione	0,42	
TOTALE	83,29	

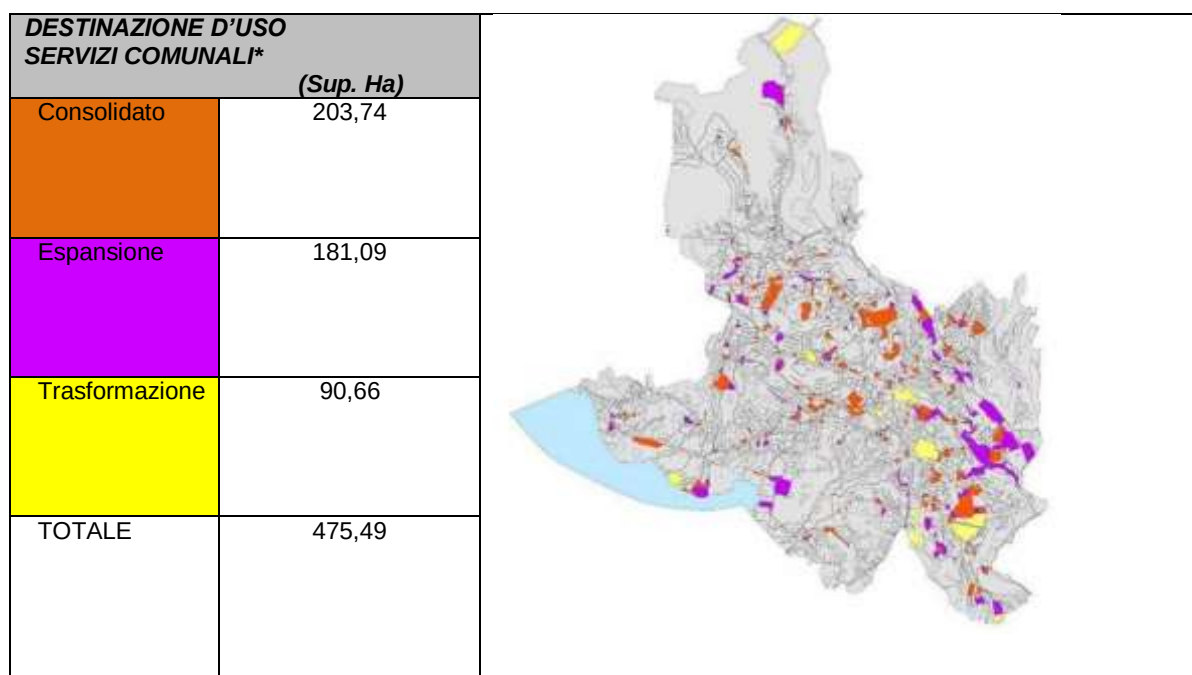
DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/DIREZIONALE (Sup. Ha)		
Consolidato	27,40	
Espansione	1,23	
Trasformazione	1,03	
TOTALE	29,66	

DESTINAZIONE D'USO POLIFUNZIONALE (Sup. Ha)	
Consolidato	30,57
Espansione	64,74
Trasformazione	63,42
TOTALE	158,73

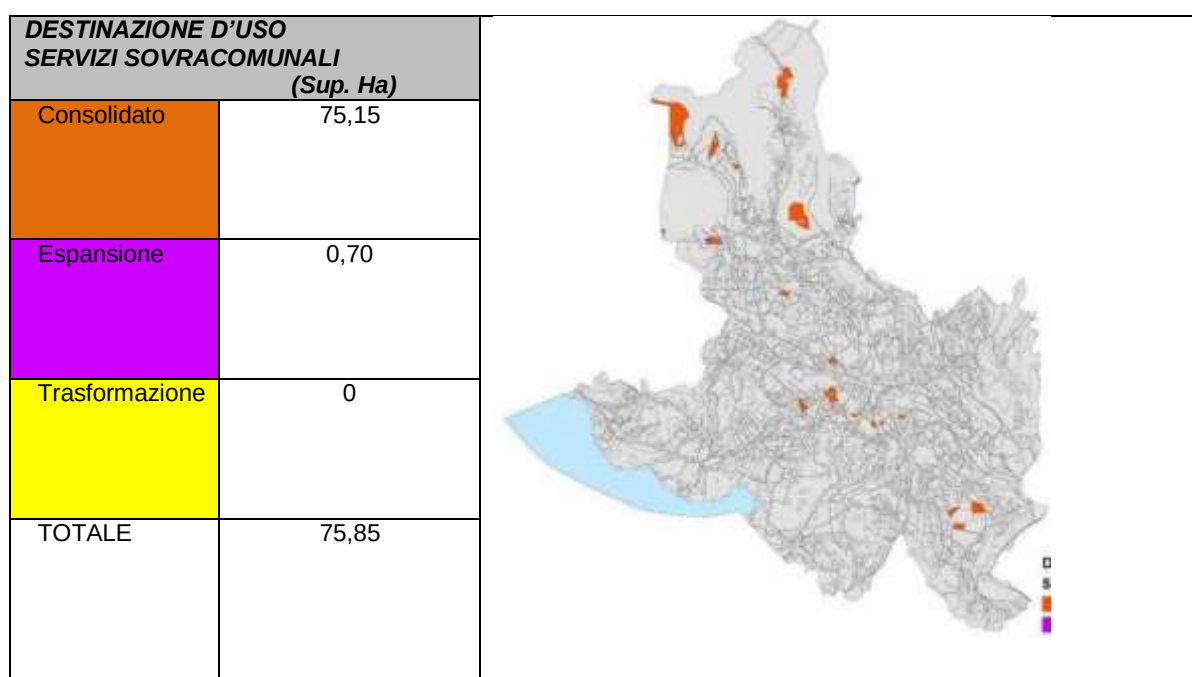


DESTINAZIONE D'USO TURISTICO/RICETTIVA (Sup. Ha)	
Consolidato	10,83
Espansione	1,34
Trasformazione	0
TOTALE	12,17





* sono considerate anche le aree verdi



* sono considerate anche le aree verdi

Il MISURC riporta anche le aree destinate ad ospitare infrastrutture (non rappresentate nelle mappe sprastanti), la cui consistenza è riportata più avanti.

Gli elementi considerati per verificare l'estensione del sistema insediativo sono i seguenti:

Tabella 4-1: Elementi del sistema insediativo considerati per MISURC e DUSAF

MISURC (superfici)	DUSAF (superfici)
• residenziale • polifunzionale • verde privato	• tessuto residenziale continuo mediamente denso • tessuto residenziale denso • tessuto residenziale discontinuo • tessuto residenziale rado e nucleiforme • tessuto residenziale sparso
• commerciale e direzionale • produttivo	• insediamenti industriali, artigianali, commerciali • cantieri
• turistico e ricettivo • servizi comunali • servizi sovra comunali	• impianti di servizi pubblici e privati; • impianti sportivi; • campeggi e strutture turistiche e ricettive • impianti tecnologici; • insediamenti ospedalieri; • cimiteri
• strade • infrastrutture su ferro	• Reti stradali e spazi accessori • Reti ferroviarie e spazi accessori
Le destinazioni d'uso sono state scorporate per stato di attuazione: consolidato, espansione e trasformazione	Il dusaf riporta l'estensione del sistema insediativa al momento del rilievo con le ortofoto

Di seguito si riporta una immagine con la sovrapposizione delle due banche dati.

Figura 4-1: Sovrapposizione della banca dati DUSAF 2.1 e della banca dati MISURC

Tabella 4-2: Elementi del sistema insediativo considerati (infrastrutture incluse) per il confronto tra MISURC e DUSAF 2.1

MISURC (Sup. Ha)		DUSAF (Sup. Ha)	
Consolidato	1633,05	Sistema insediativo	2082,35681
Trasformazione	169,41		
TOTALE	1802,46	TOTALE	2082,35681

Dalla Figura 4-1 e dai dati dalla Tabella 4-2 emergono le estensioni delle due banche dati, la retinatura grigia corrisponde al DUSAF 2.1 e la campitura rossa al MISURC.

Le infrastrutture sono estese per 292,92 Ha, di cui (278,90 Ha consolidato e 14,02 Ha espansione).

Nell'immagine sono evidenziate anche le aree verdi pubbliche estratte dalle due banche dati.

Dalla Tabella 4-2 risulta una differenza di circa 280 ha tra le due banche dati, in cui il DUSAF registra un consumo di suolo maggiore.

L'ipotesi ragionevole di questa differenza può essere la seguente: il MISURC è stato aggiornato solo fino al 2000 (PRG 1995-2000) mentre il DUSAF è estratto dalla digitalizzazione delle foto aeree del 2007-2008. Pertanto come scenario di riferimento si è assunto lo stato dell'urbanizzazione risultante dal DUSAF 2.1 (2008), integrato con le aree insediabili residue, dedotte dal MISURC.

Le aree residue del MISURC risultano essere complessivamente **297,72 Ha** (espansione infrastrutture incluse).

Peraltro sommando la superficie ottenuta attraverso l'accorpamento del tessuto consolidato con le aree in trasformazione MISURC (1802,46 Ha), con la superficie delle aree residue totali (297,72 Ha), otteniamo una superficie complessiva

urbanizzata e urbanizzabile pari a 2100,18 Ha. Tale dato corrisponde curiosamente all'area urbanizzata fornita dal Dusaf 2.1.

Parrebbe quindi, da tali stime, che il MISURC tra il 2000 e il 2008 sia stato attuato. Peraltro è probabilmente vero che si sono costruite alcune zone non considerate dal MISURC, e altre sono rimaste inattuata. Pertanto lo scenario di riferimento è costruito sommando la superficie complessiva urbanizzata e urbanizzabile pari a 2100,18 Ha con la superficie residua del MISURC, verificata con due modalità nei paragrafi successivi.

4.1.1. Prima verifica della capacità insediativa residua

Stima degli abitanti teorici ancora insediabili:

il MISURC definisce una **potenzialità edificatoria derivante dalle aree di espansione** pari a:

- superficie territoriale aree individuate da MISURC come **residenziali**:
319.100 mq
- superficie territoriale aree individuate da MISURC come "poli-funzionali":
647.100 mq

Le aree residenziali producono una volumetria complessiva, ipotizzando un indice medio pari a 1,0 mc/mq, pari a 319.000 mc, di cui 70% residenziale (223.300 mc). Applicando un valore ad "abitante teorico" quale media tra 100 mc/ab (di cui al DM 1144/1968) e il valore 305 mc/ab risultante dalla lettura del Piano (stratificazione cartografica a cura dell'UTC), si ha un valore approssimativo di 150mc/ab.

Pertanto:

rapportando 223.300 mc a 150 mc/ab si stimano = **1.555 abitanti teorici residenziali**

In questa stima le aree B non sono state prese in considerazione in quanto la residenza è presente in piccola percentuale, nell'ordine del 5-10%, comprendente la casa del custode all'interno del capannone. Potrebbero, comunque essere considerati in termini di Abitanti Equivalenti, a fronte del fatto che si tratta di aree produttive, commerciali, o altro che accolgono persone durante le ore lavorative. Peraltro si ipotizza che la forza lavoro impegnata sia prevalentemente originata dalla città di Varese. Si tratterebbe quindi di spostamenti interni alla città dei medesimi utenti già contabilizzati.

4.1.2. Seconda verifica della capacità insediativa residua

La verifica della capacità insediativa residua, derivabile dal PRG vigente, è stata svolta anche nel Documento di Piano, ed è stata focalizzata sulle zone:

- CA – prevalentemente edificate, caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi di varia dimensione ed aventi diversi usi che richiedono una profonda trasformazione e adeguamento,
- CB – scarsamente edificate in cui si manifesta la pressione dell'urbanizzato e sono richiesti interventi di riqualificazione ambientale e di completamento edilizio e infrastrutturale per rendere più leggibile il margine urbano con l'ambiente ineditato,

CC – da sottoporre a realizzazione integrata di servizi in cui il PRG individua l'esigenza del potenziamento delle attrezzature e dei servizi pubblici. Si tratta di aree con vincoli scaduti.

ZS (Zone Speciali) – denominate Luoghi centrali/funzioni urbane, Area stazioni, Area Sacro Monte, Valle Olona, Lago Varese

PII – Programmi Integrati di Intervento

L'analisi ha inoltre individuando anche le criticità di attuazione del normativa di Piano vigente.

Di seguito si riporta il quadro di sintesi dei dati emersi dell'analisi inserita nel DdP, che esprime la "capacità espressa dal PRG vigente" e dai PII approvati successivamente.

Tabella 4-3: Previsioni di PRG (Fonte: Relazione del DdP, pag. 140, Tabella Grado di attuazione del PRG vigente)

Tipo Zona	Numero zone (n.)	Numero comparti (n.)	Superficie totale (mq)	Slp riuso o sostituzione (mq)	Slp possibilità edificatoria aggiuntiva (mq)	Slp totale (mq)
CA	35	70	730.420	425.190	55.730	500.720
CB	18	36	379.431	101.940	36.970	138.910
CC	43	54	577.869	24.865	66.340	91.295
Totale Zone C	96	160	1.687.720	551.995	159.040	730.925
ZS	12	0	843.044	240.900	119.000	359.900
Totale Zone C + ZS	108	160	2.530.764	792.895	278.040	1.090.825
PII					111.275	111.275
Totale Globale (Zone C + ZS + PII)					548.355	2.572.655

Dalla relazione del DdP emerge che la capacità espressa dal PRG vigente è pari a 2.572.655 mq e, alla data di analisi del PRG vigente, risultano ancora da realizzare circa 846.000 mq di SLP.

Dalla Slp residua (846.000 mq) sono tolte le ZS devono in quanto non riguardano la residenza (-360.000 mq).

Gli abitanti sono stimati solo sui rimanenti 486.000 mq (somma dei PII, CA CB e CC), considerando una quota del 40% residenziale e 60% non residenziale, si ottengono (486.000 mq * 40% =) 194.000 mq di SLP residenziale, pari a 583.000 mc.

Pertanto:

(1 ipotesi)

rapportando 583.000 mc a 300 mc/ab si stimano = **1.944 abitanti teorici residenziali** mentre

(2 ipotesi, utilizzando 150 mc/ab utilizzato per dimensionare le AT del DdP)

rapportando 583.000 mc a 150 mc/ab si stimano = **3.887 abitanti teorici residenziali**

Si precisa che, nel capitolo 7, la valutazione dello scenario di riferimento è effettuata utilizzando un valore medio tra i due stimati, ovvero 3000 ab.

4.1.3. Terza verifica della capacità insediativa residua

Ulteriore verifica della stima degli abitanti teorici insediabili è stata effettuata applicando il macroindicatore Habitat Standard (CFR. Allegato 2 e Allegato 3).

Nello scenario base (CFR paragrafo 3.12) l'indicatore assumeva valore pari a 430,59 mq/ab. Lo stesso calcolo è svolto sulle stime precedenti.

Dati di base:

superficie complessiva dell'Habitat umano **35.303.765** mq

abitanti teorici residenziali da aggiungere agli 81.990 considerati nello scenario base: **3000 ab**

35.303.765 mq / 84.990 ab si stima HS circa **415 mq/ab**

numero che misura il grado di densificazione del sistema territoriale del comune di Varese, che risulta compatibile con i livelli di struttura e organizzazione del sistema paesaggistico ambientale attuale della città di Varese.

Si precisa che tale numero deriva da una stima fatta sulla base delle densità attuali nell'ipotesi che tutte le aree vengano saturate.

Le verifiche effettuate hanno ampia variabilità che dipende fortemente dalle dimensioni degli standard abitativi e sussidiari che le nuove tipologie edilizie assumeranno.

In particolare le simulazioni effettuate con HS si riferisce al mantenimento della densità e del carico antropico medio attuale sulla città.

Può essere che gli sviluppi futuri diano origine a strutture insediative che esercitano un carico medio inferiore all'attuale. Tale possibilità farà parte del monitoraggio degli effetti del piano sull'ambiente (CFR Cap. 8).

4.2. Lo sviluppo del sistema infrastrutturale

La provincia di Varese si inserisce in un ambito territoriale soggetto a trasformazioni rilevanti sia a scala nazionale che internazionale. Per governare tali mutamenti dell'assetto territoriale di area vasta si è attivato un processo di pianificazione e programmazione che ha condiviso obiettivi e strategie definiti a livello regionale (PTR e PTRA Malpensa), provinciale (PTCP e Progetto Complessità Territoriali) e interistituzionali (Patto Territoriale OGMA, PRUSST della Provincia di Varese il cui principale riferimento è l'Accordo di Programma Quadro in materia di trasporti relativo alla "Realizzazione di un sistema integrato di accessibilità ferroviaria e stradale all'aeroporto di Malpensa 2000").

Tale ambito, ben individuato nell'Azione di contesto del Progetto pilota Complessità Territoriali, fa riferimento all'area compresa tra i principali assi infrastrutturali esistenti o programmati (Corridoio europeo dei due mari ad ovest, Corridoio europeo V a sud, Fascia pedemontana di Varese a nord e Autostrada A9 a est) e i principali poli di attrazione (aeroporto di Malpensa, Nuovo Polo Fieristico di Milano, collegati dall'asse storico del Sempione). Comprende dunque la parte

centro-meridionale della provincia di Varese, la porzione settentrionale della provincia di Milano e parte della provincia di Novara.

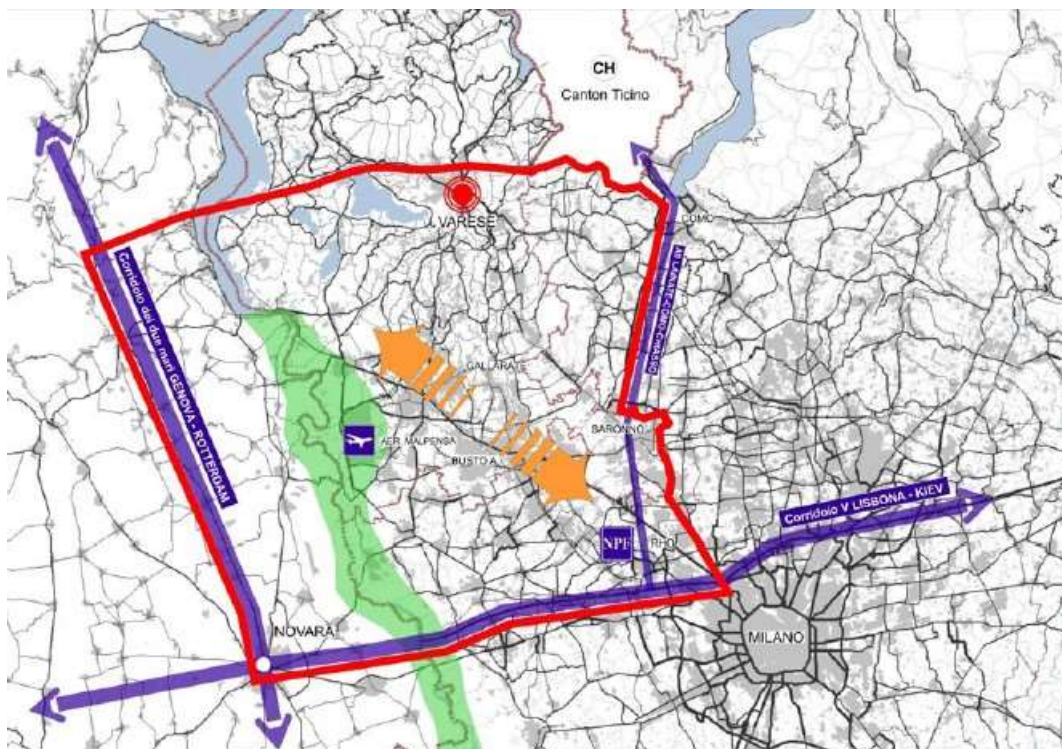


Figura 4-2: Ambito di studio – Azione di contesto – Progetto Complessità

Al fine di intercettare le opportunità dovute alle trasformazioni legate principalmente al nuovo Polo Fieristico di Milano e all'hub aeroportuale di Malpensa si è reso indispensabile un ripensamento infrastrutturale.

A livello provinciale, la rete infrastrutturale portante di Varese si incentra sulle linee ferroviarie (gestite da RFI e FNME) e sulle strade statali, comprese quelle attualmente di competenza provinciale.

I principali interventi programmati sulla rete della mobilità sono volti a migliorare l'accessibilità a Malpensa sia dalla Svizzera, sia dal nuovo Polo Fieristico di Rho-Pero, sia dalla "città lineare lombarda" (Milano-Bergamo-Brescia).

In questo contesto territoriale, gli interventi prioritari su gomma previsti dal PTR sono:

- sistema Pedemontano;
- raccordo Malpensa — Autostrada A4 e connessione con Tangenziale ovest di Milano;
- tangenziale Est Esterna di Milano e BreBeMi;
- potenziamento della SS 233 e della SS 341.

Per quanto riguarda il trasporto su ferro gli interventi previsti sono:

- alta velocità Torino–Milano–Venezia;
- AlpTransit (collegamento tra Italia e Svizzera);
- collegamento ferroviario Arcisate–Stabio ;
- collegamento Malpensa–Gallarate;

- triplicamento della tratta Gallarate –Rho (RFI);
- raccordo di Busto Arsizio;
- potenziamento della Novara –Malpensa.
- a cui si aggiungono quelli previsti dal PTCP:
- collegamento Malpensa - Gallarate;
- unificazione delle stazioni RFI e FNME di Varese;
- nuova bretella Saronno – Seregno (con potenziamento della stazione FNM di Saronno sud);
- interramento della tratta FNM di Castellanza;
- nuova stazione di Busto Arsizio.

Scendendo di scala, le previsioni infrastrutturali che maggiormente coinvolgono in territorio comunale di Varese sono:

- asta autostradale Como – Varese;
- pedemontana (raccordo di Gazzada);
- peduncolo di Vedano;
- collegamento tra variante alla SS 233 "Varesina" e Tangenziale Sud di Varese;
- connessione Arcisate – Bisuschio;
- collegamento tra SS 342 e la SS 233;
- completamento della SP 20.
- a livello urbano:
- realizzazione della tangenziale nord-est (via Peschiera) e del sistema Tangenziale Urbano Gasparotto – Autostrada – Borri (Gazzada) – Belforte – Peschiera;
- completamento del tracciato di viale Europa con una valutazione tecnica/economica /ambientale del corridoio idoneo (Casbeno – Masnago – Casciago o Casbeno – Masnago – Lago);
- nuova viabilità del polo universitario di Bizzozero;
- interventi compresi nei PII Malerba e Erica.

Per quanto riguarda il trasporto su ferro gli interventi previsti che maggiormente coinvolgono il comune di Varese sono:

- progetto di riunificazione delle stazioni ferroviarie con razionalizzazione del sistema di attestazione delle linee extraurbane di trasporto su gomma;
- raddoppio della linea Varese – Malnate (l'intervento consentirà il raddoppio della linea Varese – Saronno).
- progetto di creazione di fermate "ferroviarie" (metrò leggero) intermedie nelle zone della città attraversate da rotaie;

Il completamento del sistema delle funicolari, completa il quadro delle previsioni sul trasporto pubblico.

Inoltre si prevedono i seguenti interventi diffusi.

- rivisitazione delle aste e dei nodi viabilistici esistenti con la creazione di nuove attrezzature specifiche (rotatorie, svincoli, corsie protette, ecc.);
- attuazione del PUP anche con specifiche varianti migliorative delle previsioni in esso contenute;

- attuazione di un programma di realizzazione del sistema ciclopedonale.

4.3. Grandi progetti in corso

Il Documento di Inquadramento aggiorna ed attualizza le previsioni contenute nello Schema Direttore del vigente PRG, individuando gli interventi principali di trasformazione urbana di rilevanza pubblica da attuarsi tramite Programma Integrato di Intervento (PII), dei quali, quelli inerenti i trasporti e le funzioni ad uso istituzionale – pubblico, sono numerosi e concentrati prevalentemente nell'area centrale della città di Varese.

Nello specifico tali interventi sono:

Interventi pubblici:

- costruzione-completamento del nuovo ospedale del Ponte;
- razionalizzazione degli uffici comunali;
- completamento del polo Universitario Varesino;
- costruzione del nuovo carcere;
- ridefinizione delle attrezzature sportive di alto livello (Palazzetto dello sport, Palaghiaccio, Piscina, Stadio, Ippodromo), anche nella zona lacuale della Schiranna;
- realizzazione di un adeguato Centro Congressi/Espositivo – Centro Culturale Polivalente;
- costruzione del Teatro in sede definitiva.

La mappa che segue riporta le previsioni che interessano la città di Varese. E' evidenziato in blu, il comparto delle Stazioni, che rappresenta l'intervento più significativo.

Tra gli interventi di trasformazione più vicini vi sono quelli del polo Universitario Varesino, il polo di Piazza Repubblica con il teatro e Caserma Garibaldi e, al confine, l'area dell'Ospedale del Ponte.

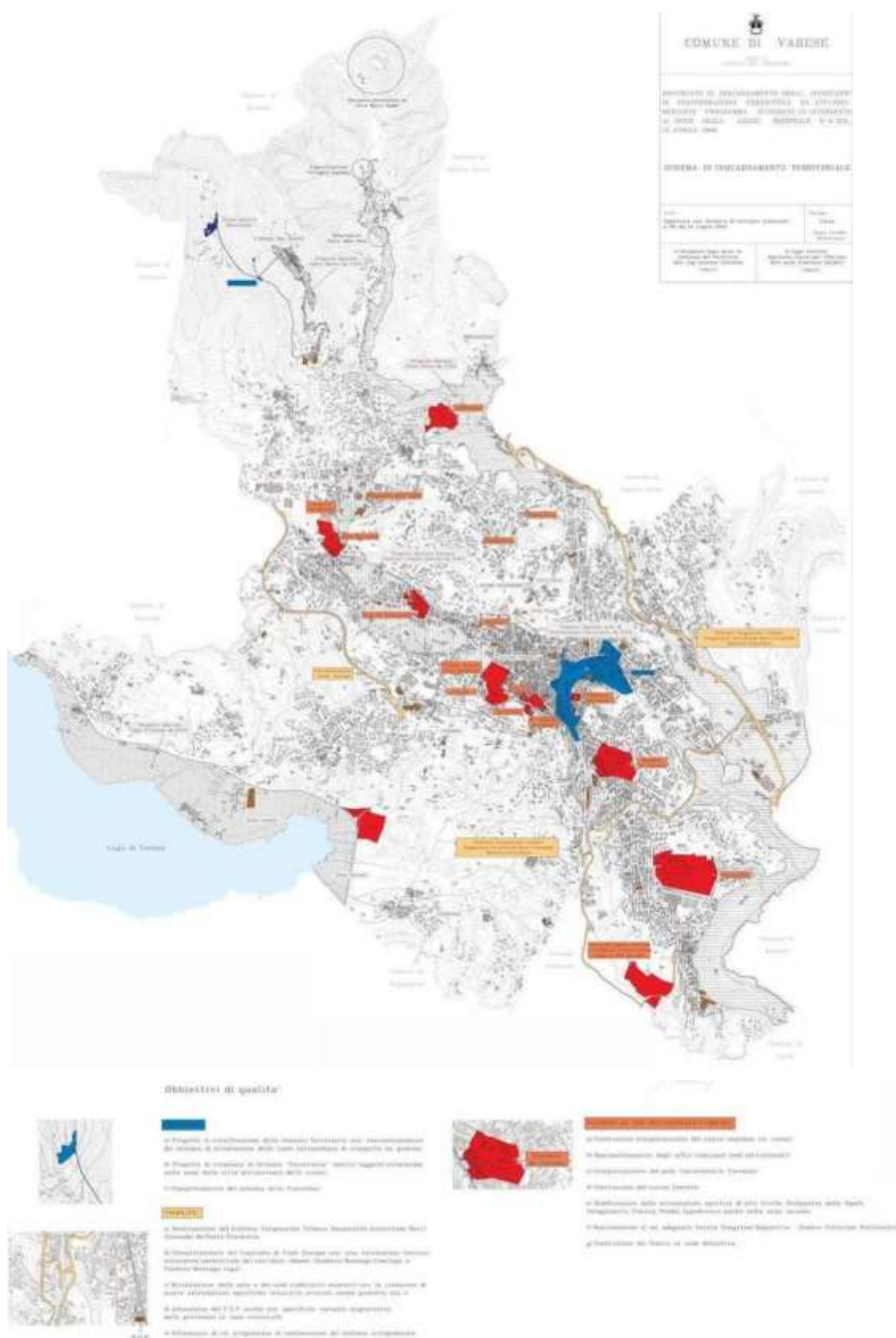


Figura 4-3: Documento di Inquadramento – Schema di inquadramento territoriale

Questi interventi risultano attualmente inattuati, ad eccezione della realizzazione del nuovo ospedale (attualmente in corso). Possono essere tuttavia considerati come

grandi progetti in corso per la città di Varese in quanto il nuovo PGT prevede interventi, comprendenti funzioni urbane rilevanti, da realizzarsi attraverso Piani Attuativi (PA) o Programmi Integrati di Intervento (PII), alcuni dei quali ripresi da ambiti già individuati come Zone Speciali (ZS) dal PRG vigente:

- Area ex Aermacchi (scheda ZS2 del PRG)

Il disegno di Piano prevede il recupero e la riqualificazione dell'area con la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso e il suo inserimento all'interno delle funzioni urbane come polarità rilevante.

- Cagiva (scheda ZS9 del PRG)

L'area individua in località Schiranna l'attuale area occupata dalla Ex Cagiva, che si appoggia alla riva del Lago.

Il disegno di Piano inserisce l'area di trasformazione nel corridoio ambientale Parco Campo dei Fiori - Lago di Varese, all'interno di una strategia più ampia di valorizzazione del lago sia dal punto di vista sportivo e turistico che dal punto di vista naturale e paesaggistico.

All'interno di questo contesto l'area potrà essere ridestinata a funzioni con destinazioni capaci di riattivarne l'utilizzo attraverso un ridisegno che ne permetta di recuperare l'accessibilità alla riva del lago oggi impedita dalla presenza dello stabilimento produttivo.

In alternativa, per permettere la continuazione dell'attività produttiva in essere, il Piano riconosce la possibilità di ampliamento non superiore al 10% della volumetria esistente

- Ex Enel viale Auguggiari

All'interno dell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di una palestra comunale

e i seguenti, già oggetto di Accordo di Programma in corso di definizione:

- Piazza Repubblica (scheda ZS6 del PRG)

Il disegno di Piano prevederà il recupero e la riqualificazione dell'area e la realizzazione del nuovo teatro comunale all'interno della struttura dell'ex caserma Garibaldi.

- Stazioni (scheda ZS3 del PRG)

L'area di trasformazione comprende la zona delle stazioni ferroviarie (FS e FNM), comprensiva delle aree circostanti di servizio, rientranti all'interno del masterplan di fattibilità realizzato per la riqualificazione e trasformazione dell'area attraverso l'unificazione e il collegamento delle due stazioni.

La trasformazione dell'area risulta essere molto rilevante all'interno delle strategie di Piano in quanto la dimensione territoriale dell'intervento condiziona lo sviluppo del tessuto circostante, sia dal punto di vista infrastrutturale che insediativo ed economico.

- Biumo Superiore (scheda AV6-CX1 dell'AdP "Polo culturale e congressuale di Varese")

Area di trasformazione composta da 2 comparti comprendenti uno la chiesa di Viale Valganna, l'altro il Polo congressuale delle Ville Ponti.

Obiettivo dell'intervento, coerentemente con quanto definito dall'Accordo di Programma, è la realizzazione di una struttura alberghiera e dei relativi servizi, a completamento del Polo Congressuale di Biumo Superiore.

4.3.1. Le aree dismesse

In riferimento sia alla capacità insediativa definibile da MISURC e quella derivabile dai grandi progetti e Accordi di programma in corso, si richiama la consistente presenza entro il territorio comunale di aree dismesse.

Nella figura che segue si riporta la localizzazione delle aree dismesse entro il territorio comunale. L'informazione è doppia, sono sovrapposte:

- le aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008.
- le aree dismesse censite dalla Provincia di Varese nel febbraio 2009 per il *Progetto rilevamento aree dismesse nel territorio della provincia di Varese*.

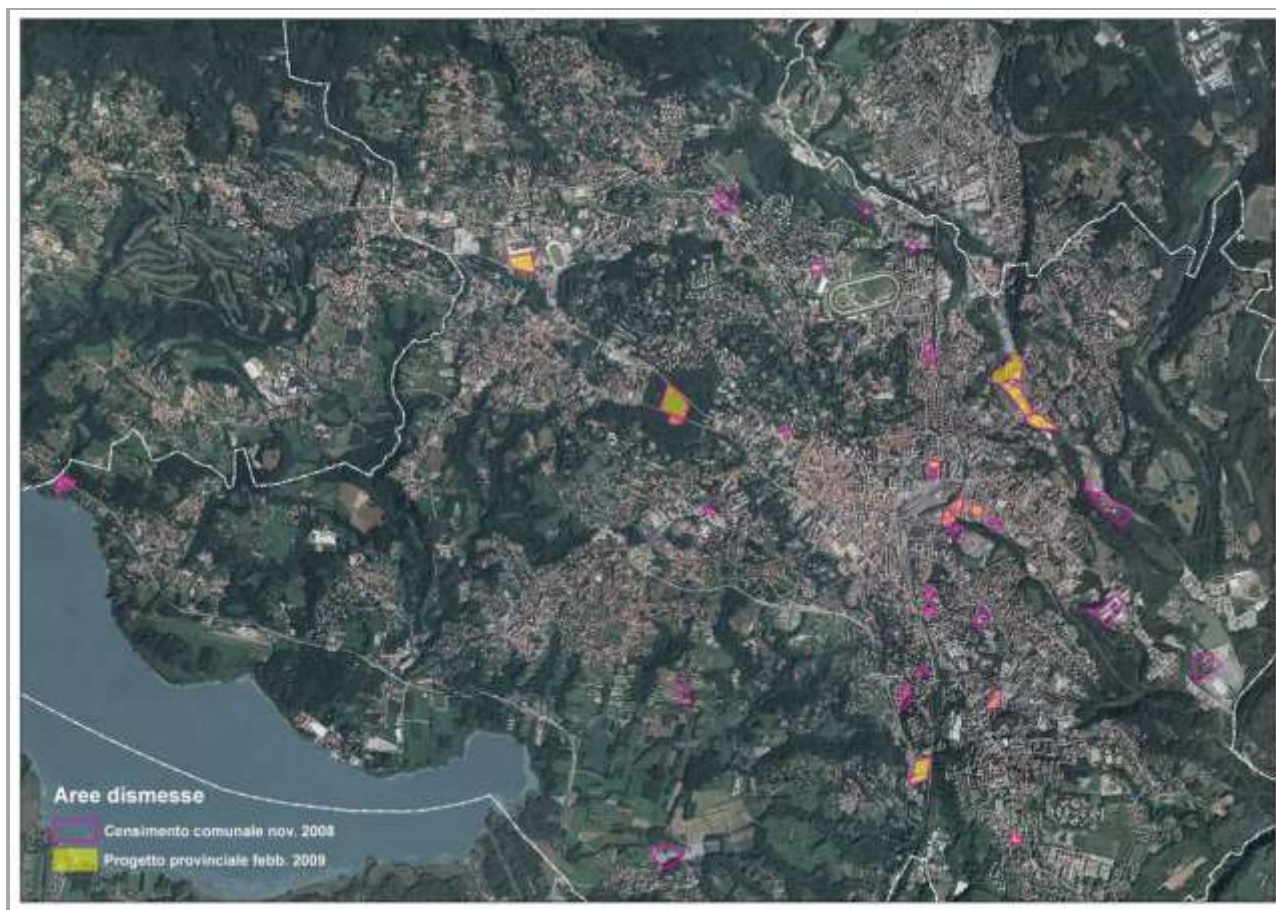


Figura 4-4: Confronto tra localizzazione delle aree dismesse individuate dal Censimento comunale (viola) e quelle individuate dal Progetto provinciale (giallo)

Sono riportate di seguito le tabelle con i dati quantitativi riferiti alle aree dismesse.

La prima tabella (Tabella 4-4) riporta le aree dismesse rilevate dagli uffici comunali, la seconda tabella (Tabella 4-5) riporta le aree dismesse rilevate dalla provincia di Varese, contenenti le indicazioni delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli presenti, rilevati dal MISURC.

Dai rilevamenti comunali si ottiene una superficie dismessa complessiva consistente, pari a 441.559,15 mq, che rappresenta circa il 15% della superficie MISURC espansione.

In conclusione è possibile affermare che la programmazione urbanistica vigente del comune di Varese, presenta tuttora potenzialità non utilizzate dal punto di vista quantitativo. Queste potenzialità, confrontate con i dati sulla crescita demografica, paiono sufficienti a colmare la domanda insediativa dei prossimi anni.

Peraltro, l'abbondante offerta di aree dismesse, le esigenze che potranno essere espresse dal sistema socio-economico, e le criticità paesistico ambientali evidenziate, indicano l'opportunità di un disegno strategico e organico di territorio che, da una parte, si ponga come un vero e proprio progetto di ristrutturazione delle porzioni di territorio degradate o bisognose di migliorie e, dall'altro, possa porsi come motore di un nuovo sviluppo socio-economico.

Da questo punto di vista è possibile che si rendano necessarie trasformazioni di suolo, sia per il recupero delle aree dismesse/degradate, sia per localizzare nuove funzioni necessarie, dotate di esigenze non soddisfabili dalle aree attualmente disponibili.

In questo caso si raccomanda la formulazione di una stima dei costi – benefici, sia diretti che indiretti, sia economici che ambientali, per la comunità varesina, al fine di garantire che le trasformazioni eventuali portino ad un miglioramento reale della situazione attuale.

Il contributo che la VAS del PGT fornisce per raggiungere tale obiettivo, è il Piano di monitoraggio ambientale, che prevede specificatamente alcuni indicatori per il monitoraggio degli AT.

Tabella 4-4: Rilevamento delle aree dismesse presenti nel territorio comunale di Varese, (elaborazione da Comune di Varese, novembre 2008)

Funzione	Indirizzo	Superficie (mq)	Stato dismissione	Nome attività	Tipo attività	Note
produttiva	via Lungolago di Calcinate 175	4276,68	Recuperata	Mobilificio Brianteo	Fabbrica cucine	permesso di costruire del 2005; intervento attuato nel 2007
produttiva	via Lungolago di Calcinate 175	2329,44	Dismessa	Mobilificio Brianteo	Fabbrica cucine	
produttiva	via Monte Rosa 38-40; viale XXV Aprile 41-43-45-47	2068,00	Parzialmente dismessa	Ex tessitura serica Edoardo Cottini	Tessile	
produttiva	via Borghi 12	18711,71	In corso di recupero	RIV S.H.S.	Produzione cuscini a sfera	approvazione P.I.I.
produttiva	via Sanvito Silvestro 80	30660,98	Dismessa	Aermacchi S.p.a.	Costruzione aerei	
produttiva	via Sanvito Silvestro	3920,07	Dismessa	Aermacchi S.p.A.	Costruzione aerei	
produttiva	via Procaccini	1212,88	Recuperata			
produttiva	via Carcano 6	4027,53	Dismessa	Segheria Carlo Fidenza	Segheria e commercio legnami	
produttiva	via Carcano 4	2487,35	Dismessa	Officine Siderurgiche	Officina siderurgica	
produttiva	via Monte Santo 7	3913,35	Dismessa			
produttiva	via Bainsizza 38-40/ via Monte Santo 15	6033,72	Parzialmente dismessa	Fonderia Galante	Fonderia	
produttiva	via Monte Santo 25	2959,25	Parzialmente dismessa	Ditta Caravati	Industria alimentare	
produttiva	via Monte Santo 2	2725,70	Dismessa	Cooperativa CI.VI.CI.	Vensita ingrosso materiali idrotermosanitari	
produttiva	via Cimone 18	4529,14	Parzialmente dismessa	S.I.E.V. Impianti elettrici	Produzione circuiti elettrici	
produttiva	via Maspero 32A/34	5079,51	Dismessa	La Farmaceutica S.p.A.	Ricerca farmaceutica	
produttiva	via Pacinotti 10	1937,52	Parzialmente dismessa			il recupero, parziale, è avvenuto attraverso interventi di manutenzione straordinaria
produttiva	via Merano 9-13	29968,27	Dismessa	Conciaria Fraschini	Produzione pellami	
produttiva	via Dalmazia 55	20113,04	Parzialmente dismessa	Conciaria Valle Olona e Cornelia	Produzione pellami	
produttiva	via Dalmazia 56	14413,51	Parzialmente dismessa	Conciaria Valle Olona e Cornelia	Produzione pellami	
produttiva	viale Valganna 244-246	3040,75	Dismessa	Benzi vini		nel 2008 presentata domanda per pratica edilizia
produttiva	via Appiani 14	4071,57	In corso di recupero		Produzione di condensatori	piano attuativo; permesso di costruire

Funzione	Indirizzo	Superficie (mq)	Stato dismissione	Nome attività	Tipo attività	Note
						rilasciato nel 2008
produttiva	viale Valganna 34	9014,79	In corso di recupero	Bulgheroni dolciaria	Produzione dolciumi	piano attuativo; permesso di costruire rilasciato nel 2007
produttiva	via Peschiera 20	30606,06	In corso di recupero	Cartiera Sterzi	Produzione carta	l'edificio è stato demolito
produttiva	via Lazio 52	7937,02	In corso di recupero	Bottinelli vini	Azienda vinicola	piano attuativo; permesso di costruire rilasciato nel 2006
produttiva	viale Belforte 178	22369,85	Recuperata	Calzaturificio Di Varese	Calzaturificio	piano attuativo; permesso di costruire rilasciato nel 2005
produttiva	via Molinazzo	24549,87	Recuperata	Zambeletti farmaceutica	Ricerca farmaceutica	piano attuativo; permesso di costruire rilasciato nel 2005
produttiva	via Gasparotto 77	19076,68	Dismessa	Maglificio Malerba	Tessile	proposta di P.I.I. in discussione dal 2005
produttiva	viale Aguggiari 174	14835,33	Dismessa	Centrale ENEL e concessionario automobili		proposta di P.I.I. in discussione dal 2007
produttiva	via Gozzi - Gambara	6138,28	Dismessa			proposta di P.I.I. in discussione dal 2007
agricola	via Tasso 94-96-98	23362,94	Dismessa		Serre	
commerciale	viale Borri 178-176	2969,29	Dismessa	Terziroli	Concessionario automobili	
produttiva	via Stendhal	6828,77	Recuperata	Officine Riva		in parte occupata da ENAIP; in parte da attività produttiva
produttiva	via Goldoni 31	3518,22	Recuperata	Tamborini	Produzione materie metalliche	Permesso di costruire rilasciato nel 2004 per due edifici resid (condomini); 2008: lavori in corso
produttiva	via Gradisca	1411,65	Recuperata			
produttiva	via Gradisca	2217,79	Dismessa			
produttiva e residenziale	via Lazio	2436,86	Parzialmente dismessa			
agricola	via Mirasole	13204,82	Dismessa	Agriturismo La Picca	Azienda agrituristic	
produttiva	via Lungolago di Calcinato 175	4276,68	Recuperata	Mobilificio Brianteo	Fabbrica cucine	permesso di costruire del 2005; intervento attuato nel 2007
produttiva	via Lungolago di Calcinato 175	2329,44	Dismessa	Mobilificio Brianteo	Fabbrica cucine	

Funzione	Indirizzo	Superficie (mq)	Stato dismissione	Nome attività	Tipo attività	Note
produttiva	via Monte Rosa 38-40; viale XXV Aprile 41-43-45-47	2068,00	Parzialmente dismessa	Ex tessitura serica Edoardo Cottini	Tessile	
produttiva	via Borghi 12	18711,71	In corso di recupero	RIV S.H.S.	Produzione cuscineti a sfera	approvazione P.I.I.
produttiva	via Sanvito Silvestro 80	30660,98	Dismessa	Aermacchi S.p.a.	Costruzione aerei	
produttiva	via Sanvito Silvestro	3920,07	Dismessa	Aermacchi S.p.A.	Costruzione aerei	
produttiva	via Procaccini	1212,88	Recuperata			
produttiva	via Carcano 6	4027,53	Dismessa	Segheria Carlo Fidenza	Segheria e commercio legnami	
produttiva	via Carcano 4	2487,35	Dismessa	Officine Siderurgiche	Officina siderurgica	
produttiva	via Monte Santo 7	3913,35	Dismessa		???	
produttiva	via Bainsizza 38-40/ via Monte Santo 15	6033,72	Parzialmente dismessa	Fonderia Galante	Fonderia	
produttiva	via Monte Santo 25	2959,25	Parzialmente dismessa	Ditta Caravati	Industria alimentare	
		441559,15				

Tabella 4-5: Rilevamento delle aree dismesse presenti nel territorio comunale di Varese, (elaborazione da Provincia di Varese, febbraio 2009)

Area	T ipo attività dismessa	Sf indicativa (mq)	Sc totale (mq)	Slp complessiva degli immobili (mq)	Destinazione urbanistica	Collocazione	Tessuto urbano di inserimento	Vincoli	N. corpi edilizi
RIV S.H.S.	industriale – artigianale	18520,94	9950,68	9950,68	produttivo, industria, artigianato	periferica	area in zona mista	Fascia fluviale 150 m	5
CONCIARIA FRASCHINI	industriale – artigianale	29582,38	6777,83	13555,66	residenza	periferica	area in zona industriale-artigianale	Fascia fluviale 150 m	3
AERMACCHI S.p.a.	industriale – artigianale	34316,86	25109,97	33479,96	servizi di livello comunale	centrale	area in zona residenziale	Fascia fluviale 150 m	11
CONCIARIA VALLE OLONA E CORNELIA	industriale – artigianale	34080,16	14866,98.	29733,96	polifunzionale	periferica	area in zona industriale-artigianale	Fascia fluviale 150 m	13
SEGHERIA CARLO FIDENZA	industriale – artigianale	4007,92	2258,29	3011,05	polifunzionale	centrale	area in zona mista		4
COOPERATIVA CI.VI.CI.	industriale – artigianale	2884,24	2466,80	4933,61	servizi di livello comunale	centrale	area in zona industriale-artigianale	Fascia fluviale 150 m	3
MAGLIFICIO MALERBA	industriale –	19076,39	8806,82	17613,65	polifunzionale	periferica	area in zona	Beni	4

Area	T ipo attività dismessa	Sf indicativa (mq)	Sc totale (mq)	Slp complessiva degli immobili (mq)	Destinazione urbanistica	Collocazione	Tessuto urbano di inserimento	Vincoli	N. corpi edilizi
	artigianale						industriale- artigianale	ambientali	
Via MonteSanto 7	industriale – artigianale	4021,99	2659,71	3546,28	polifunzionale	centrale	area in zona industriale- artigianale	Fascia fluviale 150 m	5
FONDERIA GALANTE	industriale – artigianale	6120,11	2995,94	4993,23	polifunzionale	centrale	area in zona industriale- artigianale	Fascia fluviale 150 m	10
S.I.E.V. IMPIANTI ELETTRICI	industriale – artigianale	4353,54	3560,28	4747,04	servizi di livello comunale	centrale	area in zona industriale- artigianale	Fascia fluviale 150 m	7
VARIE ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ARTIGIANALI	industriale – artigianale	6134,49	3583,33	7166,66	servizi di livello comunale	periferica	area in zona residenziale		5
TERZIROLI	commerciale	3032,97	1938,95	3231,59	polifunzionale	periferica	area in zona residenziale		3
TOTALE		166131,99	70108,6	135963,37					

5. LA PROPOSTA DI DOCUMENTO DI PIANO

Il processo di costruzione del Piano di Governo del Territorio ha preso avvio nel 2008, riconoscendo due capisaldi per il territorio varesino:

- 1) i chiari connotati ambientali, economici e relazionali potenzialmente in grado di costituire collegamento tra entità storicamente riconoscibili,
- 2) lo sviluppo infrastrutturale non compiuto che ha determinato la caratteristica di città "capolinea" in relazione agli altri ambiti urbani.

Il Piano è stato costruito attraverso un processo iniziato dall'individuazione delle strategie e obiettivi, confluiti nel Documento degli Obiettivi, redatto nel dicembre del 2008 e condiviso dalla Giunta nell'aprile del 2009. Tale documento era costituito da tre parti:

parte 1. analisi del PRG vigente, ovvero i temi affrontati e risolti dallo stesso, e quelli ancora aperti, nonché la consistenza urbanistica residua;

parte 2. lettura del territorio varesino svolta per sistemi territoriali con la prima individuazione delle criticità, redazione di cartografie conoscitive sui sistemi territoriali;

parte 3. prima definizione degli obiettivi generali/strategici, delle assi e delle azioni, derivati dai contenuti delle analisi precedenti.

Già nel Documento di Scoping, e durante la I conferenza di Valutazione (luglio 2009), si era proceduto ad un'analisi preliminare del grado di correlazione tra sistemi territoriali e obiettivi elencati nel Documento degli Obiettivi (cfr. tabella 5.1 del Doc. di scoping), alla quale si rimanda. Sinteticamente **ciò che era emerso dall'analisi preliminare era:**

- **il grande numero e la complessità degli obiettivi proposti**, che rendevano di difficile decifrazione il documento degli obiettivi stesso, sia per le inevitabili sovrapposizioni che per l'inserimento di obiettivi che, in realtà, potevano già essere azioni;
- la **forte interrelazione tra obiettivi e sistemi territoriali**, larga parte degli obiettivi risultava coprire volontà di azione nei diversi sistemi territoriali.

Nel proseguo del processo di pianificazione, al Documento degli Obiettivi che è stato in parte semplificato, sono succeduti altri numerosi contributi ed elaborazioni, sia analitici che progettuali, sia di affinamento che di revisione delle tematiche proposte per il Piano. Tali step intermedi sono elencati e descritti puntualmente nella relazione di Piano al Capitolo 1. Si richiama in particolare il ricco programma di incontri partecipativi, attivati fin dalle prime fasi di elaborazione, che sono stati svolti con gli attori territoriali.

Ad oggi il Documento di Piano (DdP) è costituito dagli elaborati elencati all'art. 4 delle Linee guida, Direttive e Prescrizioni del DdP. Si riporta di seguito l'elenco:

Elaborati relazionali

1. Relazione di progetto
2. Linee guida, direttive e prescrizioni

Elaborati cartografici di analisi - ANALISI

3. Carta altimetrica
4. Carta della morfologia comunale
5. Carta del sistema insediativo
6. Carta dell'indice di edificabilità territoriale per zto
7. Carta del rapporto di copertura per zto
8. Carta dell'indice di cubatura delle zone B
9. Carta del rapporto di copertura delle zone B
10. Stato di attuazione del PRG vigente: *la cartografia reca la seguente dicitura: Carta dello stato di attuazione delle zone C (PRG vigente)*
11. Carta delle aree dismesse
12. Carta degli interessi diffusi
13. Carta della vegetazione
14. Carta delle aree agricole da PTCP
15. Carta dell'uso del suolo reale del territorio
16. Carta delle tipologie di paesaggio: *la carta elencata non corrisponde alla tavola che rappresenta invece: Carta della capacità d'uso dei suoli*
17. Valle Olona - Andamento storico del corso d'acqua
18. Valle Olona - Morfologia e uso del suolo
19. Valle Olona - Tessuto produttivo e residenziale: *la grafia della cartografia non è coerente con quella rappresentata in legenda*
20. Asse della centralità - Definizione dell'ambito
21. Asse della connessione ambientale - carta degli spazi aperti
22. Centri civici - il tessuto storico
23. Sistema della mobilità - Inquadramento territoriale
24. Quadro di sintesi della lettura sistemica del territorio

Elaborati cartografici strategici e di indirizzo - PROGETTO

25. Carta delle strategie di Piano
26. Ambito Strategico Valle Olona
27. Ambito Strategico Asse della centralità
28. Ambito Strategico della connettività ambientale
29. Ambito Strategico dei Centri Civici
30. Ambito Strategico della Mobilità
31. Carta dello scenario di Piano
32. Dossier sui Centri Civici

Elaborati cartografici di coerenza interna ed esterna del Piano - COERENZA

33. Carta di coerenza tra trasformazioni del PGT e PTCP
34. Carta di coerenza tra trasformazioni del PGT e aree PIF
35. Carta di coerenza tra trasformazioni del PGT e aree agricole
36. Carta di coerenza tra trasformazioni del PGT e aree a pericolosità geologica

Si segnala che non sono presenti le carte del paesaggio, ("Carta condivisa del paesaggio" e "Carta della sensibilità paesaggistica") che la D.G.R. 8/1681 del 29 dicembre 2005 individua tra gli elaborati paesaggistici del DdP, in quanto tali elaborati sono contenuti nel Piano delle Regole (PdR).

La scelta di inserirli nel PdR è determinata dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di attribuire maggiore prescrittività alle carte del paesaggio, affinché esse possano guidare con maggiore efficacia e coerenza le trasformazioni, appoggiandosi anche alla proprietà conformativa sul regime dei suoli.

5.1. La struttura della Relazione di progetto

Ai fini VAS, l'elaborato principale per comprendere quale visione il Piano sceglie di promuovere per la città di Varese e il suo territorio, è la Relazione di Progetto del Documento di Piano. La relazione è organizzata in più parti.

La prima parte contiene:

- i riferimenti normativi vigenti in materia di governo del territorio,
- il percorso pianificatorio fino a qui condotto, comprensivo del processo partecipativo,
- l'elenco commentato dei principali piani e programmi, che descrivono il contesto territoriale e costruiscono il quadro di riferimento programmatico per il PGT.

La seconda parte contiene:

- l'analisi territoriale svolta scomponendo il territorio comunale in quattro sistemi (Sistema ambientale, Sistema della residenza e dei servizi, Sistema produttivo, Sistema della mobilità),
- l'analisi SWOT su ogni sistema individuando per ognuno criticità e obiettivi generali e multisistemici,
- l'analisi socio economica con la dinamica demografica, i flussi migratori, gli scenari di crescita e la struttura economico produttiva del territorio varesino, con particolare attenzione al comparto dell'edilizia.

La terza parte contiene:

- il progetto di Piano derivato dagli obiettivi, organizzato per ambiti strategici (AS1 – Valle Olona, AS2 – Asse della Centralità: Bizzozero/Masnago, AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese, AS4 – Centri Civici, AS5 – La rete della mobilità), per i quali sono definiti obiettivi ulteriori e azioni per l'attuazione,
- gli scenari per il dimensionamento di piano (insediativi e demografici) definiti a partire dal grado di attuazione del PRG vigente e dalla capacità insediativa residua,
- lo strumento della perequazione nel Piano.

All'interno della Relazione del DdP sono elencati gli obiettivi che il Piano persegue. Essi sono numerosi e strutturati su più livelli. Di seguito si riportano quelli definiti per i sistemi territoriali e, nei paragrafi successivi, gli obiettivi perseguiti con il progetto di Piano.

5.2. La lettura del territorio svolta per sistemi territoriali

L'analisi del territorio comunale (Cap. 3) è stata svolta scomponendolo in 4 sistemi territoriali: Sistema ambientale, Sistema della residenza e dei servizi, Sistema produttivo, Sistema della mobilità.

Per ogni sistema, attraverso lo svolgimento dell'analisi SWOT, sono evidenziati i principali punti di attenzione e successivamente derivati gli obiettivi da perseguire.

Come si nota dalla seguente Tabella 5-1 il piano è articolato per sistemi territoriali. L'impianto ricalca lo schema classico della pianificazione che affronta separatamente i diversi settori che, di fatto, spesso si intrecciano e talvolta configgono nel territorio. Ai fini della risoluzione dei nodi conflittuali il Piano introduce in particolare gli Ambiti Strategici di seguito descritti.

Tabella 5-1: Quadro sinottico Sistemi territoriali – Obiettivi generali – Obiettivi multisistemici

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
Sistema ambientale è descritto alle pag. da 47 a 52 della relazione - costituito dalle aree ad elevata naturalità caratterizzate da particolari pregi o criticità ambientali e dal paesaggio agrario (sistema della Valle Olona, il sistema boschivo, il sistema lacuale e in generale del reticolo idrografico, e ancora il sistema agricolo e perirubano agricolo), - è uno dei cardini del territorio comunale varesino e costituisce allo stesso tempo elemento fondamentale dello schema del territorio.	- Sviluppare sistemi finalizzati alla valorizzazione turistica integrata sia in ambito naturalistico che paesaggistico che storico-culturale; - Valorizzazione (e loro messa in rete) delle aree naturalistiche a parco e degli ambiti naturalistici rilevanti sia per fini di riequilibrio ambientale sia per lo sviluppo di un turismo sensibile a questi temi; - Attivazione di forme di tutela delle risorse idriche sotterranee e superficiali e di valorizzazione degli usi agricoli sostenibili; - Migliorare la relazione tra aree urbane e sistemi naturali; - Valorizzare e riqualificare il (sistema del) paesaggio, definendolo quale struttura portante del sistema degli spazi pubblici (urbani e verdi naturali) prevedendo differenti strategie in relazione ai contesti locali e ai luoghi; - Valorizzazione del sistema idrografico superficiale come riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica, con particolare attenzione al recupero e alla promozione del sistema dei manufatti storico culturali e archeologico-industriali che li caratterizzano, anche ai fini dello sviluppo di forme di turismo eco-sostenibile; definizione dei corsi d'acqua come ambiti privilegiati ove andare a incentivare l'obiettivo di integrazione delle politiche di settore; - Definizione di politiche e azioni di marketing locale e territoriale per la pubblicizzazione del "prodotto Varese"; - Rinaturalizzazione ed aumento del potenziale biotico di rigenerazione attraverso la definizione e realizzazione di corridoi biotici; - Definizione di politiche e misure di tutela e valorizzazione degli ambiti boschivi; - Definizione e individuazione di elementi lineari e areali di penetrazione all'interno del tessuto urbano compatto, anche attraverso la riqualificazione o la ridefinizione di ambiti esistenti o degradati o con altra funzione; - Valorizzare e mantenere i varchi aperti; - Identificare le misure di mitigazione degli impatti e delle destinazioni non compatibili e creazione di misure di compensazione; - Riqualificare e potenziare il sistema dei parchi urbani esistenti; - Attivazione di forme di tutela delle risorse idriche sotterranee e superficiali e di valorizzazione degli usi agricoli sostenibili; - Attivazione di forme di pianificazione del territorio attenta alla prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico - Attivazione di forme di pianificazione capaci di garantire la manutenzione del territorio (specialmente per quanto riguarda gli ambiti fluviali e i versanti); - Definizione di misure e politiche per la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e individuando una disciplina generale per la loro salvaguardia e tutela; - Definizione di misure e politiche per la salvaguardia o la ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e ancora degli equilibri idrogeologici; - Recuperare e bonificare le cave (dismesse) situate nel territorio comunale; - Sviluppare politiche e sistemi di tutela delle aree agricole, in particolar modo di quelle integre, anche evitando la ulteriore frammentazione del territori da parte di infrastrutture e da parte di insediamenti industriali e abitativi; - Incentivare e supportare le imprese agricole all'adeguamento ai dettami della legislazione europea, della legislazione ambientale e all'attivazione di comportamenti (e investimenti) per la	- Valorizzazione del sistema idrografico superficiale come riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica, con particolare attenzione al recupero e alla promozione del sistema dei manufatti storico culturali e archeologico-industriali che li caratterizzano, anche ai fini dello sviluppo di forme di turismo eco-sostenibile; definizione dei corsi d'acqua come ambiti privilegiati ove andare a incentivare l'obiettivo di integrazione delle politiche di settore; - Definizione di pratiche e azioni per la ridefinizione della vale dell'Olona come asse caratterizzante il territorio, e capace di fungere da ambito di interconnessioni tra sottosistemi; - Governare lo sviluppo del territorio all'insegna della sostenibilità ambientale tramite un uso equilibrato e responsabile del territorio, evitandone il consumo e favorendo il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate per realizzare un sistema di gestione del territorio equo, sostenibile e innovativo, con politiche atte a recuperare un ambiente di qualità che diventi anche motore dello sviluppo; - Definizione e costruzione di una rete (network) tra ambiti fluviali (ambiti lineari) e ambiti ad alta tutela naturalistica e paesaggistica (ambiti areali), al fine di costituire una maglia di connettività ecologica e paesaggistica; Promuovere gli interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti sul territorio, alla valorizzazione delle aree urbane dotate di caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico attraverso la costruzione di una rete ecologica che ne favorisca la connessione e la fruibilità e attraverso il generale miglioramento della qualità degli spazi della città e della loro vivibilità; - -

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
	riduzione dell'impatto ambientale; - Identificare le misure di mitigazione degli impatti e delle destinazioni non compatibili e creazione di misure di compensazione; - Ridefinizione dei margini urbani-produttivi-agricoli; - Individuazione e valorizzazione delle aree agricole produttive; - Valorizzare il sistema parchi pubblici – verde privato – percorsi verde; - Incentivazione alla valorizzazione e alla promozione di percorsi di fruizione paesaggistica al fine di mettere in rete i centri e i nuclei storici minori con gli episodi più significativi.	
Sistema della residenza e dei servizi è descritto alle pag. da 53 a 58 della relazione - riveste una particolare importanza sia per i suoi aspetti storici e morfologici, sia per la diversità di funzioni che lo caratterizzano, non solo quella residenziale, ma anche quella produttiva, agricola, commerciale, turistica, - costituisce la tematica (problematica) cardine dello scenario definito dal Piano vigente. - è definito attorno all'asse principale con direzione sudest nordovest, attorno a cui inserire gli interventi di riordino e ridisegno urbano.	- Definizione e messa in rete di una maglia di polarità urbane e territoriale capaci di fungere da nodi rilevanti di una maglia urbana esistente, elementi attrattivi e di centralità; - Potenzamento dei nuclei storici, specialmente quelli esterni al continuum urbano, e loro definizione (ridefinizione) come possibili nodi di un sistema urbano composto da un nucleo centrale (lineare) e una serie di nodi o poli identitari e funzionali, al fine di ricercare una forma di equilibrio urbano e urbanistico nel rapporto tra spazio costruito e spazio aperto; - Individuazione e definizione delle misure e delle azioni per la cura e la tutela (e valorizzazione) della città consolidata attraverso il rafforzamento delle aree (residenziali) centrali, il controllo delle tipologie edilizia, il rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti; - Definizione e individuazione di elementi lineari e areali di penetrazione all'interno del tessuto urbano compatto, anche attraverso la riqualificazione o la ridefinizione di ambiti esistenti o degradati o con altra funzione; - Definizione di misure e opere di intervento per quanto riguarda l'edificato situato in area agroforestale, al fine di mitigarne gli impatti sugli altri sistemi presenti nell'area e al fine di arrivare alla definizione di una politica capace di rivalutare il tema del "bordo urbano"; - Definizione di un disegno unitario capace di andare ad individuare gli ambiti urbani di riqualificazione e rifunzionalizzazione urbana, all'interno appunto di un sistema di aree unitario; - Definizione e individuazione di elementi lineari e areali di penetrazione all'interno del tessuto urbano compatto, anche attraverso la riqualificazione o la ridefinizione di ambiti esistenti o degradati o con altra funzione; - Definizione di misure da adottare per il contenimento relativamente alla dispersione insediativa; - Definizione e gestione di misure migliorative del reticolo urbanizzato situato in ambito agroforestale; - Definire una politica di networking delle aree e delle attrezzature di interesse pubblico e collettivo, al fine di potenziare e valorizzare il sistema esistente e di ridefinirlo in un'ottica unitaria; - Valorizzazione del sistema storico delle ville e suo recupero in termini di funzioni urbane come ambiti privilegiati. Valorizzare e pubblicizzare i parchi, le ville e i giardini storici della Città come patrimonio della cultura botanica e dell'arte dei giardini; - Migliorare l'attrattiva del territorio e del suo capoluogo di Comune attraverso il suo inserimento all'interno del circuito culturale metropolitano e attraverso la definizione di poli attrattori di rilievo.	- Definizione di una politica urbanistica a scala territoriale e a scala locale capace di ridefinire il concetto storico di "bordo urbano" in un'ottica di definizione e caratterizzazione delle forme del paesaggio individuate e altresì di una loro interrelazione funzionale, fisica e relazionale; la declinazione data a tale termine si allontana necessariamente dal tradizionale concetto storico identificabile nell'immagine delle città murate per assumere l'immagine di un ambito (o ambiente) con dimensioni, valenze, significati, dove la ricerca della rimarcatura dei confini dell'espansione urbana di oggi assume una serie di icone o immagini o stereotipi di riferimento, dal parco di cintura agli interventi di ricucitura dei margini urbani stessi - Definizione di strumenti (efficaci) per la riqualificazione urbana allo scopo di andare a favorire gli interventi diffusi, non solo all'interno dei tessuti della città storica ma anche (e soprattutto) in quelli della città consolidata, comprendendo in esso pure le zone periurbane e periferiche; obiettivo è la definizione di interventi mirati al recupero e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, alle nuove costruzioni, al recupero migliorativo degli spazi pubblici esistenti e alla loro integrazione con quelli di nuova realizzazione - Riconoscimento e ridefinizione del concetto di dorsale urbana principale delle funzioni urbane centrali, e inquadramento dal punto di vista strategico in un'ottica di riordino e riassetto dell'impianto urbanistico; all'interno di tale processo rientra l'identificazione e la messa in rete di tutte le aree e di tutti gli ambiti a forte valenza strategica, sia in recepimento delle dinamiche e dei progetti facenti parte dell'attuale dibattito locale sia attraverso l'individuazione di nuove opportunità e possibilità - Valorizzare il sistema urbano (e territoriale) definito (e costruito) per reti e per poli
Sistema della mobilità è descritto alle pag. da 59 a	- Valorizzare e potenziare la linea ferroviaria sia rispetto alle linee sia rispetto alle stazioni; - Valorizzare e potenziare l'utilizzo di mezzi pubblici per il collegamento centro-ambiti di frangia o ambiti periurbani al fine di alleggerire il carico sulle infrastrutture urbane; - Sviluppare un riordino dell'assetto infrastrutturale "locale" anche attraverso la definizione di una	- Sviluppare la definizione del progetto urbano relativo alla stazione ferroviaria unica anche nella sua definizione di ambito urbano (polarità) a forte componente attrattiva e generatrice di effetti e

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
63 della relazione - è definito attorno a un asse principale, da Bizzozzero a Masnago, che risulta essere l'elemento viario di riferimento per tutta l'area varesina, - è l'elemento ordinatore delle principali funzioni urbane - la rete viaria ha prevalentemente direzione sudest-nordovest, e una serie di radianti che escono dal centro verso le località più esterne, - la sua criticità sta nella debolezza degli assi trasversali alla dorsale, che non permettono un agevole permeabilità del fronte urbano, - la viabilità di progetto costituita dalla tangenziale sud-est di Varese, permetterà il by-passaggio del centro eliminando il traffico di attraversamento dalla dorsale centrale, - il reticolo ferroviario, è una risorsa importante come alternativa alla mobilità su strada, già recepita dal piano vigente che vede nell'unificazione delle due stazioni	maglia cosiddetta "interquartierale" capace di fungere da assi di riferimento per lo spostamento tra ambiti urbani e ancora di smistamento dei flussi in entrata e in uscita; - Potenziare e completare la rete di piste ciclopedonali già previste nei vigenti strumenti di pianificazione e programmazione, in relazione a principi di continuità del sistema di collegamenti, di permeabilità e di connessione delle varie parti di città (del territorio), di fruizione delle parti di territorio, anche extraurbano, e elevato carattere ambientale, paesistico e naturalistico; - Valorizzare e potenziare la strada dei laghi come elemento di connessione legato alla componente turistica e ricettiva; - Definire un quadro di inserimento a scala territoriale (metropolitana) del territorio comunale specialmente con riferimento alle grandi infrastrutture viarie previste (progetto Pedemontana, progetto tangenziale nord-est, progetto Lugano-Varese-Malpensa.....); - Sviluppare la definizione del progetto urbano relativo alla stazione ferroviaria unica anche nella sua definizione di ambito urbano (polarità) a forte componente attrattiva e generatrice di effetti e dinamiche urbane rilevanti.	dinamiche urbane rilevanti - Valorizzare e caratterizzare la dorsale centrale urbana come asse di riferimento e asse rappresentativo delle funzioni urbane e territoriali principali, da caratterizzare con elevata accessibilità, elevata fruibilità e funzionalità, e ancora capace di fungere da elemento di collante tra le polarità esistenti o previste
Sistema produttivo è descritto alle pag. da 64 a 66 della relazione - necessità di un processo di riordino della localizzazione delle attività stesse, - ruolo importante all'ambito produttivo della Valle Olona; tale sistema produttivo si caratterizza per la presenza lungo l'asta dell'Olona di una serie di attività dismesse, che, ad oggi si	- Definizione e gestione di misure e azioni di contenimento e riduzione della dispersione degli insediamenti produttivi; - Individuazione e caratterizzazione degli eventuali e riconoscibili assi della produzione (es. sistema della valle Olona);¹ - Definizione di misure e azioni di miglioramento dell'accessibilità delle aree produttive confermate e definite, al fine di creare e definire una gerarchia funzionale dal punto di vista della viabilità; - Definizione di misure e azioni per la messa in sicurezza degli edifici produttivi a rischio di incidente rilevante; - Riquilibrare e valorizzare gli insediamenti produttivi a valenza storico-sociale sia locale che territoriale e loro integrazione a livello di inquadramento infrastrutturale, paesaggistico e urbano (es. Area Cagiva, area Stoppada, stabilimenti Bassani-Ticino...).	- Definire il sistema della Valle Olona come ambito privilegiato ove andare a finalizzare gli interventi di recupero ambientale all'insediamento di attività produttive ad elevato sviluppo tecnologico e a ridotto impatto ambientale, da ridefinire in prospettiva anche come distretto produttivo e per la ricerca; - Definizione di azioni di recupero e riqualificazione delle attività produttive dismesse, specialmente se inserite all'interno del tessuto urbano, e loro ridestinazione di uso per funzioni di interesse pubblico o collettivo o comunque di natura urbana.

¹ Tale obiettivo, potrebbe generare conflittualità con l'obiettivo strategico della riqualificazione paesistico ambientale della valle Olona.

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
presenta come un asse lungo cui si insediano una serie di contenitori vuoti.		

5.3. Gli obiettivi e il Progetto di Documento di Piano

Obiettivi di governo del territorio

In apertura della relazione (cap. 1 Premessa – Obiettivi di governo del territorio) vengono dichiarati i seguenti obiettivi, confermati peraltro anche all'art. 1, c.1 delle norme:

- 1) potenziare il ruolo sociale, culturale, economico e rappresentativo della Città di Varese nel contesto territoriale in cui è inserita;
- 2) conservare i caratteri paesistico-ambientali del territorio;
- 3) promuovere la qualità dell'abitare in Varese;
- 4) organizzare la rete di mobilità urbana e territoriale;
- 5) migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- 6) valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio.

A questi si affiancano i seguenti obiettivi specifici che hanno ricaduta diretta sul Piano di Governo del Territorio, sulle scelte progettuali cartografiche e normative:

- minimizzare il consumo di suolo, mantenendo integre le aree agricole riservate alla produzione primaria,
- semplificare la normativa e la gestione della stessa, liberalizzando tutte le attività e i modi d'uso compatibili,
- distribuire equamente diritti-doveri dei cittadini attraverso l'uso della strumentazione perequativa, compensativa e incrementale per non procedere alla pratica dell'esproprio e allo spreco di risorse.

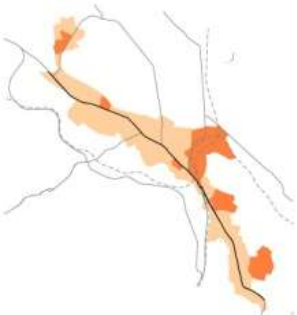
Gli obiettivi e gli **obiettivi specifici** sottendono le strategie dell'Amministrazione Comunale:

- mantenere e incrementare il ruolo di Varese quale città dei servizi sovracomunali, capoluogo di Provincia e Polo dell'Insubria,
- mantenere e incrementare il ruolo di Varese quale città del Commercio, soprattutto della Media Distribuzione e dello shopping mirato,
- mantenere ed incrementare il ruolo di Varese quale città della Imprenditoria soprattutto delle PMI,
- migliorare la mobilità di accesso e di attraversamento, sia per i varesini che per i cityuser che quotidianamente frequentano Varese per lavorare, studiare, utilizzare i Servizi sovracomunali,
- mantenere e migliorare la immagine di Varese quale Città del Verde, o città-giardino.

Inoltre sono inseriti **obiettivi strategici**.

La relazione del DdP riporta infatti: *“Il quadro sottostante è una “rappresentazione” degli obiettivi di valore strategico e territoriale riconosciuti per il territorio ,e derivanti sia dall’interpretazione della pianificazione sovra comunale sia dall’interpretazione locale (trasformazioni in atto, vocazioni e potenzialità, fragilità e criticità...). Gli obiettivi così riconosciuti costituiscono il macro livello su cui definire le strategie di Piano. Gli obiettivi di valore strategico territoriale individuati sono:”*

Tabella 5-2: Quadro sinottico degli obiettivi di piano - OBIETTIVI DI VALORE STRATEGICO (tratta da Relazione del DdP)

Obiettivi	Tema	Immagine
Varese città dei servizi (Ruolo di capoluogo di Provincia e polo attrattore dell'Insubria)	Strutture socio-sanitarie	
	Università	
	Teatro	
	Grandi strutture sportive	
	Sedi istituzionali	
Varese città del commercio	Distretto urbano del commercio	
	Ruolo della GSV e MSV	
	Commercio di vicinato	
	Valorizzazione centri civici	
Varese città dell'imprenditoria	Aree per la produzione	
	Recupero aree dismesse	
Varese città della mobilità	Ponte tra Lombardia e Svizzera	
	Ruolo strategico rete ferroviaria	
	Accessibilità al centro storico	
	Estensione aree pedonali	
	Fluidificazione del traffico urbano	
	Mobilità dolce	
Varese città del verde	Sacro Monte	
	Lago di Varese	
	Sistema delle ville e dei parchi	
	Campagna urbana	
	Parco lineare dell'Olna	
	Sistema dei parchi (Parco Campo dei Fiori, PLIS, parchi lineari urbani..)	

Seguono **obiettivi qualitativi**

La relazione del DdP riporta infatti: *“I temi così individuati costituiscono dei punti forza, delle vocazioni, delle strategie riconoscibili e possibili per la città di Varese, nodi e opportunità definite a partire dalla natura fisica e funzionale e relazionale della città e del suo rapporto con il territorio vasto.*

Ogni tema individuato costituisce un asse su cui strutturate le strategie di Piano, sia generali sia di settore, e allo stesso tempo rappresentano una serie di immagini o visioni esistenti o possibili del territorio comunale, distribuite sia nel breve che nel medio-lungo periodo.

*A tali immagini e relativi temi o luoghi riconosciuti, si affiancano, nel processo di costruzione delle strategie di Piano, i **cosiddetti obiettivi qualitativi del Piano.***

Questi sono articolati in obiettivi, aree e azioni (esempi di possibili azioni), all'interno di un quadro sinottico a lettura orizzontale (flusso obiettivi-azioni) e verticale (livelli di intervento).”

Gli obiettivi individuati sono sintetizzati nella tabella che segue.

Tabella 5-3: Quadro sinottico degli obiettivi di piano - OBIETTIVI DI PIANO (tratta da Relazione del DdP)

Obiettivi	Aree	Azioni (esempi)
Valorizzazione ambientale ed ecologica	Sacro Monte Fiume Olona Lago di Varese Connessione monte-lago Paesaggio rurale integro	Piano Campo dei Fiori Plis della Bevera AT a valenza paesaggistica Progetti di suolo
Trasformazioni solo su aree già de jure	Aree di Trasformazione su aree dismesse/dismettibili	Valle Olona Comparto stazioni
Trasformazioni in città consolidata de facto	Recupero e riqualificazione del tessuto esistente Aree di trasformazione	Ex Aermacchi
Valorizzazione dei centri civici	Castellanze e borghi e nuove centralità	Progetto urbanistico Progetto di suolo dei centri civici
Valorizzazione della città dei servizi	Ruolo gerarchico della viabilità Razionalizzazione dei servizi offerti Miglioramento dei servizi della città capoluogo	Infrastrutture e mobilità Città veloce e città lenta Coerenza PGT-PUM Piazza Repubblica Stadio e palazzetto dello sport

La relazione del DdP chiude con: *“Ulteriore asset metodologico è quindi costituito dalla definizione di una serie di politiche di intervento (generali ,specifiche) individuate come linee di intervento strategiche, e capaci di fungere da linee di azione e di indirizzo e come rete di appoggio per le scelte di Piano. Il quadro sinottico delle **politiche generali di intervento** è così sintetizzabile:”*

Tabella 5-4: Quadro sinottico degli obiettivi di piano - POLITICHE GENERALI DI INTERVENTO (tratta da Relazione del DdP)

Settore	Finalità	Strumenti
Residenza Social Housing	Valorizzazione delle aree residenziali già previste Inserimento residenza in un contesto	Zone residenziali nella città consolidata (PdR)

Settore	Finalità	Strumenti
	di mixité funzionale	
Attività produttive Settore primario	Valorizzazione dl territorio agricolo Possibilità di edificazione solo per imprenditori agricoli Attività connesse alla produzione agricola	Individuazione puntuale (PdR)
Attività produttive Settore secondario	Valorizzazione e completamento delle aree esistenti Incentivazione alla ricollocazione attività incompatibili	Individuazione puntuale (PdR) Procedura negoziata (AdP, PII, PA)
Attività produttive Settore terziario	Contenimento della GSV Sviluppo commercio di vicinato Potenziamento dei servizi e del direzionale	PdR PdS

Poi vengono introdotti gli Ambiti Strategici.

Gli Ambiti Strategici (AS) sono cinque e individuano parti di città fisica, ma al tempo stesso sono i temi del progetto della città portato avanti dal Piano. Gli AS sono individuati per la costruzione della città pubblica in sinergia alla città privata.

Per ogni AS sono individuati gli obiettivi da perseguire con la progettazione del PGT, e sono di seguito elencati, i temi progettuali interni alla città o connessi alla scala vasta, le opportunità, gli sceari, le azioni e gli strumenti.

Gli **obiettivi per i cinque Ambiti Strategici** sono:

Tabella 5-5: Quadro sinottico Ambiti strategici – Obiettivi

Ambito strategico e descrizione sintetica	Obiettivi
AS1 – Valle Olona - caratterizzato dal Fiume che percorre il territorio della parte est di Varese da nord a sud, - si fondono in continue intersezioni l'asse naturale e infrastrutturale, - è un ambito insediativo, - dal punto di vista ambientale, insediativo e infrastrutturale costituisce un asse esterno rispetto al territorio comunale scollegato dal centro cittadino, destrutturato dal punto di vista delle funzioni e delle peculiarità	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E VALORIZZAZIONE DELLE RETI STORICO-ARCHITETTONICHE E STORICO-SOCIALI DELL'AREA a) recupero ambientale del Fiume; b) protezione dal Fiume in caso di dissesti ed esondazioni; c) realizzazione di un parco fluviale con la sistemazione degli argini e la interconnessione con il parco della Bevera; d) realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per aumentare la fruibilità degli spazi aperti; e) salvaguardia delle testimonianze architettoniche riferentesi al periodo industriale per quanto possibile con le esigenze di rigenerazione.
AS2 – Asse della Centralità - Bizzozero/Masnago caratterizzato da un "rettilineo" viabilistico che percorre tutta Varese in direzione nord-sud in cui sono concentrati tutti i maggiori servizi pubblici e collettivi, urbani e sovra locali, e i luoghi della centralità	RETE DI POLARITÀ E RAPPRESENTATIVITÀ DEL TERRITORIO a) realizzazione lungo l'asse di spazi aperti correttamente collegati tra loro per incrementare la facilitazione della fruibilità. Questo si ottiene attraverso percorsi ciclo-pedonali protetti, un sistema di parcheggi mirati, slarghi, sistemazioni di piazze, verdi, ecc. .In parte questa progettazione è già stata attivata dal Comune: per es. la sistemazione dei centri di Masnago e Bizzozero o la sistemazione del Centro Storico. In altri casi la progettazione è in corso: per es. la zona del comparto Stazioni; b) la definizione e realizzazione di spazi pubblici per la mobilità (tipi di mobilità, lenta e pubblica) e spazi aperti alternati ai fronti edilizi; c) la valorizzazione dei fronti edilizi "speciali" come ospedale e poli della rappresentanza in termini di accessibilità, protezione, qualità urbana...; d) definizione di interventi di miglioramento del paesaggio urbano come viali, arredo urbano o architettura urbana; e) valorizzazione del tema infrastrutturale del "nuovo quartiere" nel comparto stazioni (accessibilità stradale, accessibilità al sistema ferroviario, valorizzazione della piastra urbana...);

Ambito strategico e descrizione sintetica	Obiettivi
	f) definizione di interventi contribuenti alla definizione e realizzazione del masterplan del comparto stazioni (Accordo di Programma); g) definizione di interventi di ricucitura dei percorsi urbani tra zona stazioni, centro civico di Giubbiano e centro città di Varese.
AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese caratterizzato da due eccellenze ambientali e da una serie di spazi e aree aperte verdi o agricole, connessione, fisica o relazionale, ambientale o ecologica, tra il Parco Campo dei Fiori e il lago di Varese, in quattro declinazioni: 1) insieme interconnesso di Habitat 2) sistema di parchi e riserve inseriti in un sistema coordinato di infrastrutture e servizi 3) sistema di unità di paesaggio a supporto di fruizioni percettive e ricreative 4) scenario ecosistemico polivalente a supporto di uno sviluppo sostenibile	CONNESSIONE E CONNETTIVITÀ AMBIENTALE TRA FORME DI PAESAGGIO E TRA TIPI DI VERDE a) realizzazione di una serie di percorsi e spazi pubblici per poter mettere in connessione il Monte con il Lago; b) preservare le aree agricole legate alla produzione primaria; c) recuperare le aree agricole abbandonate o sottoutilizzate assegnandoli una valenza ambientale in primis ma riconducendole all'uso originario anche con una politica di riaccorpamento della proprietà fondiaria; d) sistemazione delle aree incongrue poste sul lungolago, zona Schiranna; e) messa a rete e a coerenza i progetti del Sacro Monte; f) recupero dei sentieri e dei percorsi infra cittadini al fine di realizzare una rete di pedonalità-fruibilità; g) proporre una "permeabilità" visiva e/o funzionale anche per i giardini delle ville private, per quanto ciò possa essere fattibile.
AS4 – Centri Civici - caratterizzato dalle storiche Castellanze varesine a cui sono state aggiunti i moderni Centri civici che hanno assunto un ruolo di centralità quartierale, - i centri civici sono i nodi della città policentrica e poli di equidistribuzione della rappresentatività locale.	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITÀ a) strategia urbana diffusa che mira a migliorare la vivibilità o la qualità urbana totale della città e del territorio. b) tutela e la valorizzazione degli elementi peculiari del territorio; c) messa in rete fisica e relazione degli ambiti e dei servizi e dei luoghi significativi (place makes); d) ridisegno "locale" di parti del territorio.
AS5 – La rete della mobilità - caratterizzata dalle infrastrutture di attraversamento e di attestamento alla città, come desunta dal Piano della Mobilità, - è collocata all'interno di un sistema di relazioni ampio: Pedemontana, Tangenziali, Autostrada Como Chiasso, Ferrovia Arcisate Stabio, Malpensa, Nodo stazioni.	SCENARI DI ASSETTO INFRASTRUTTURALE A SCALA TERRITORIALE E A SCALA LOCALE Gli obiettivi sono esplicitati e derivano in parte dal Piano della Mobilità. a) definizione di un piano per la mobilità e il trasporto organico ed equilibrato, costruito sui temi della sicurezza, della fluidificazione lenta del traffico, sulla pianificazione della sosta e della mobilità dolce, su una gerarchizzazione della rete stradale; b) sviluppo di una strategia equilibrata tra trasporto pubblico e trasporto privato; c) la definizione di politiche e azioni per la valorizzazione della mobilità dolce, a scala urbana e territoriale, anche in coerenza con il Piano della Mobilità Ciclabile; d) definizione di azioni e strategie definite come dell'"ultimo miglio" per favorire e migliorare la connessione tra rete viaria locale e infrastrutture a scala vasta esistenti e di progetto.

5.4. Le azioni del Piano

Le azioni introdotte dal Documento di Piano, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra sono contenute negli elaborati cartografici: 25. *Carta delle strategie di Piano*, 31. *Carta dello scenario di Piano*, e nelle schede delle **Aree di Trasformazione (AT)**, contenute nell'allegato A "Linee guida, direttive e prescrizioni".

Seguono le immagini riferibili ai due elaborati cartografici.

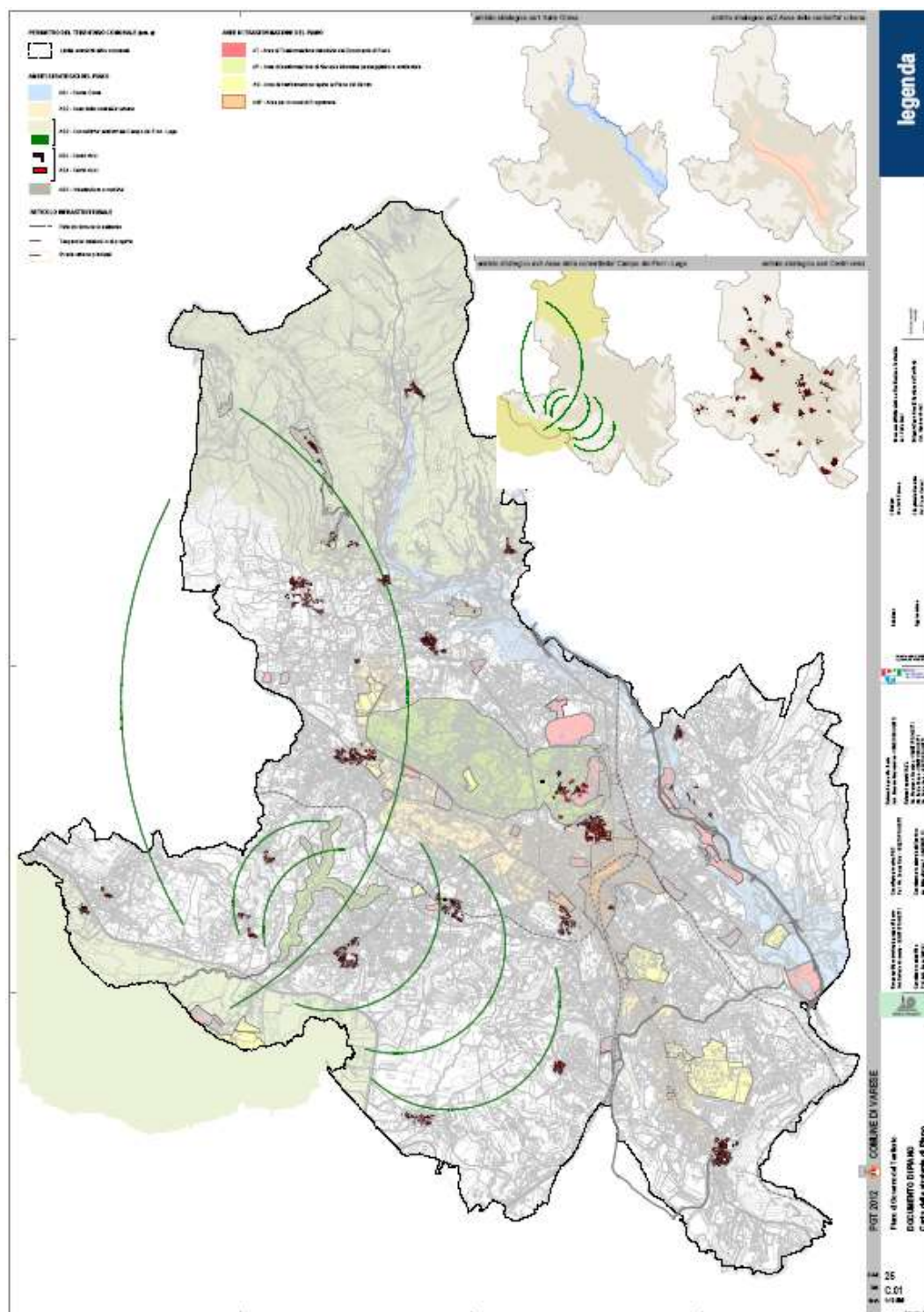


Figura 5-1: La Carta delle strategie di Piano (tratta da Elaborati cartografici strategici e di indirizzo – PROGETTO del DdP)

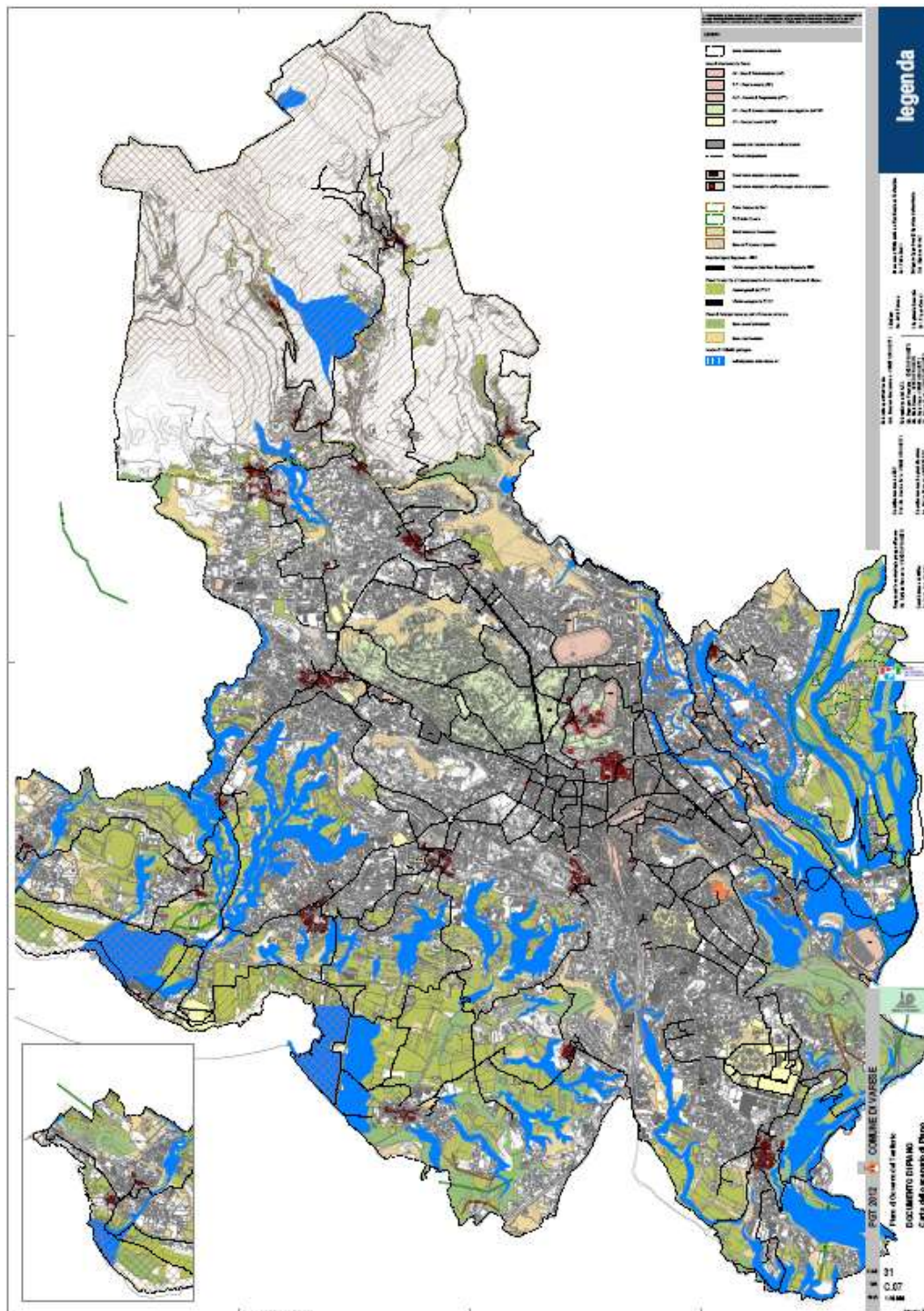


Figura 5-2: La Carta dello scenario di Piano (tratta da Elaborati cartografici strategici e di indirizzo – PROGETTO del DdP)

Le **AT** sono collocate all'interno del territorio comunale in modo da attuare gli obiettivi dettati per gli **AS**, secondo la seguente logica:

AS1 – Valle Olona: gli AT localizzati in questo ambito sono AT comprendenti prevalentemente aree dismesse/dismettibili/da rifunionalizzare,

AS2 – *Asse della Centralità - Bizzozero/Masnago*: gli AT localizzati in questo ambito sono AT comprendenti prevalentemente progetti di riqualificazione dell'asse dei servizi,

AS3 – *Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese*: gli AT localizzati in questo ambito sono AT comprendenti prevalentemente riqualificazione e valorizzazione di un progetto del verde ecologico (pubblico e privato, urbano e naturale,

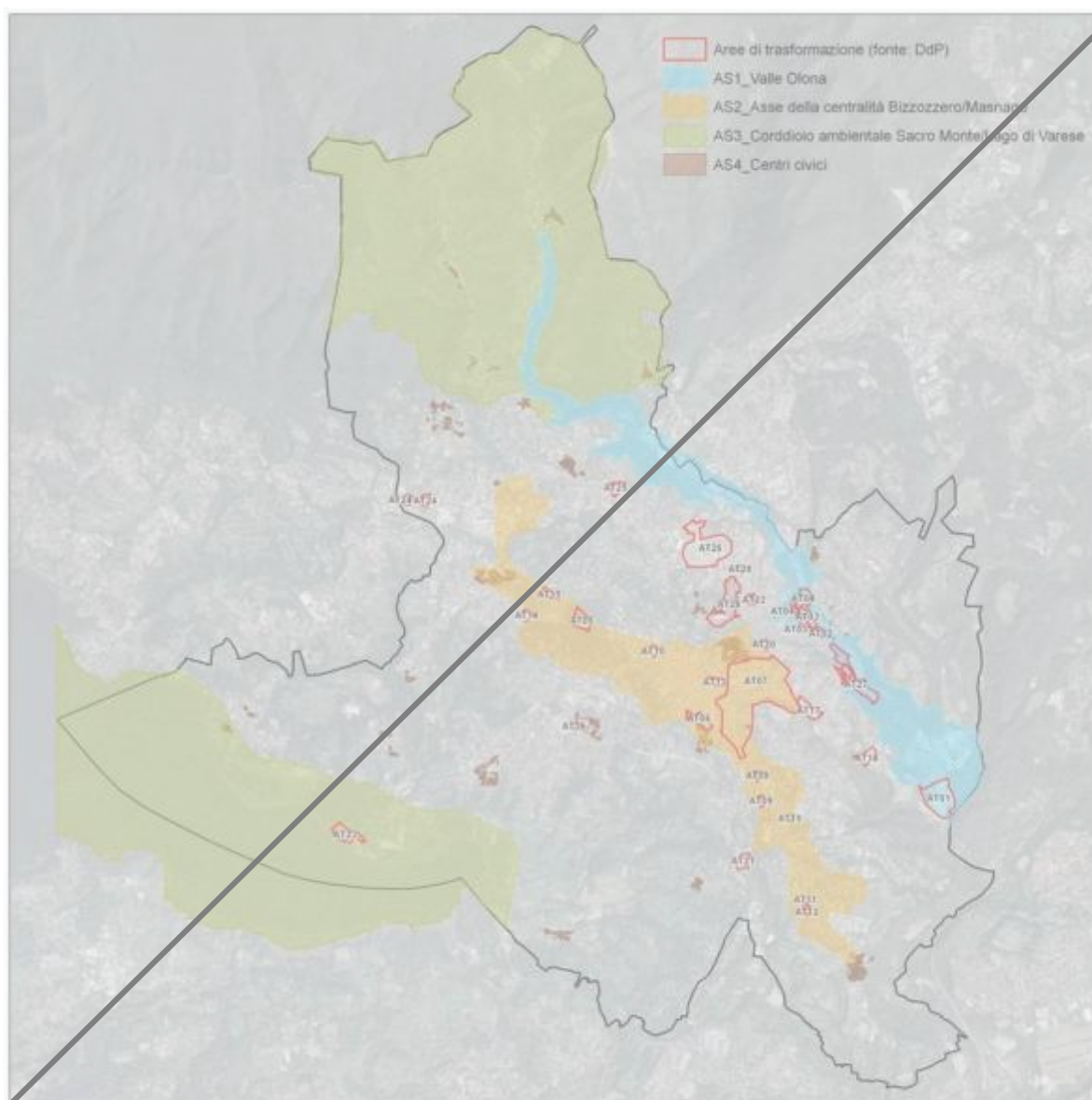
AS4 – *Centri Civici*: gli AT localizzati in questo ambito sono AT comprendenti prevalentemente progetti specifici per i centri civici

AS5 – *La rete della mobilità*: gli AT localizzati in questo ambito sono AT connessi al tema della mobilità e coerenza PUM

Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti Strategici, è posto che i progetti della città privata che ricadono o interessano questi Ambiti devono riferirsi:

- alla strategia generale dell'Ambito, per le azioni da mettere in campo,
- per la parte di cessione al Comune, alle definizioni di standard.

Gli AT individuati sono 28 **23** localizzati all'interno del territorio comunale. L'immagine che segue è una elaborazione successiva (elaborazione VAS) che mostra come sono collocati le Aree di Trasformazione rispetto agli AS individuati dal DdP.



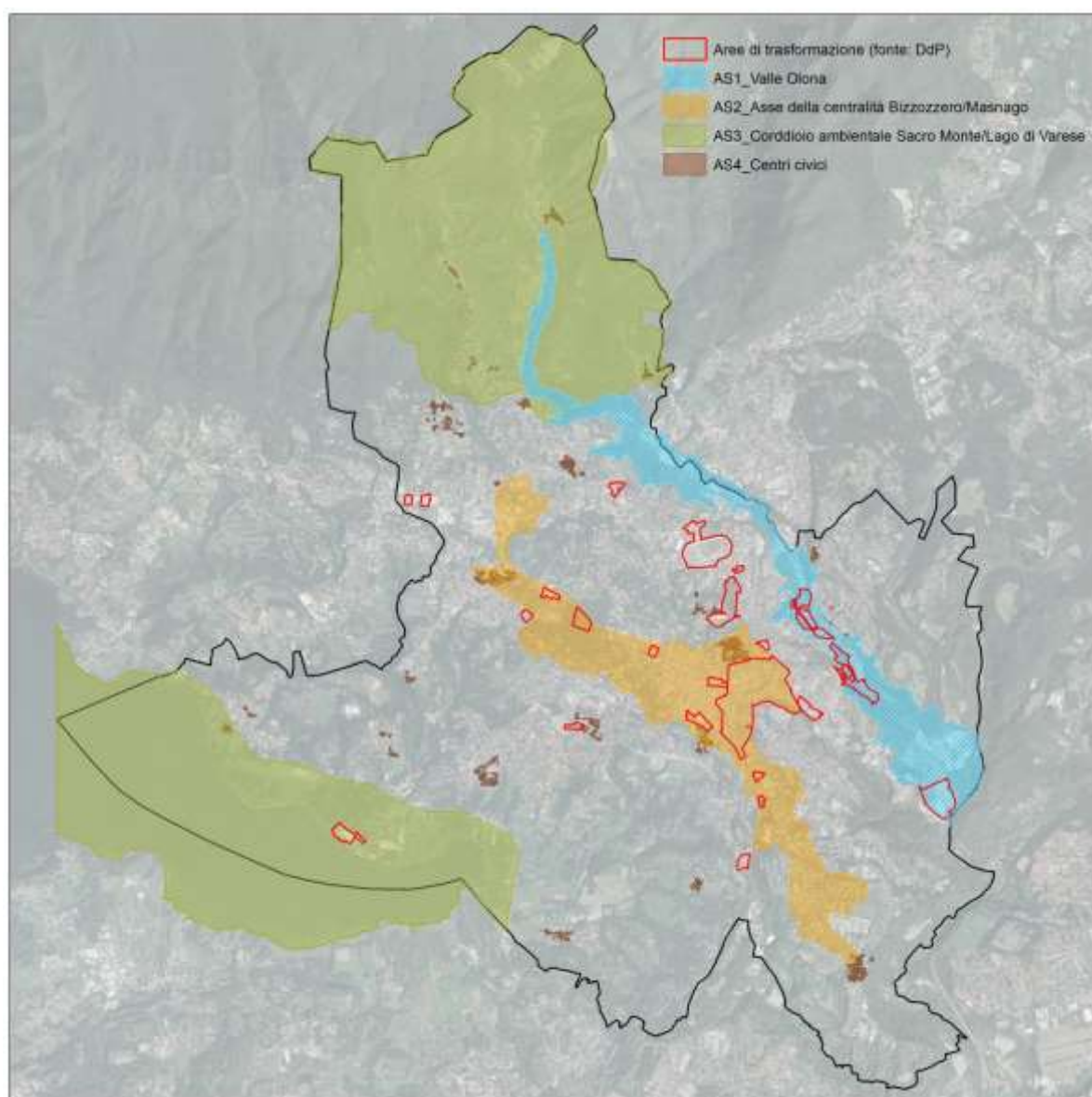


Figura 5-3: Localizzazione degli ambiti di trasformazione all'interno del territorio comunale di Varese rispetto agli ambiti strategici (Elaborazione VAS su dati DdP)

Si noti la forte concentrazione di AT all'interno dell'AS1 – Valle Olona e dell'AS2 – Asse della Centralità - Bizzozzero/Masnago. Mentre sono minori le presenze per quanto riguarda gli altri Ambiti strategici.

Nel dettaglio:

Tabella 5-6: Distribuzione degli AT all'interno degli Ambiti Strategici. Nella colonna Tipo AT si indicano gli strumenti per attuare le trasformazioni nelle aree, la sigla AT corrisponde ad Area di Trasformazione, la sigla PIT a Piano in Itinere, la sigla ADP ad Accordo di Programma (Nostra elaborazione su dati DdP)

Ambito Strategico	Area di Trasformazione	Tipo AT	Superficie AT [mq]	Denominazione dell'AT	AT confluite nel PGT approvato
AS1	AT01	PIT	104928,52	Iper - via Peschiera rettificata	CONFERMATA
	AT02	AT	14204,68	Ex conciareria Ghiringhelli -	CONFERMATA

Ambito Strategico	Area di Trasformazione	Tipo AT	Superficie AT [mq]	Denominazione dell'AT	AT confluite nel PGT approvato
	AT03	AT	30418,92	Dogana	
	AT04	AT	28926,43	Ex conciareria Valle Olona	CONFERMATA
	AT27	AT	83027,35	Fraschini - Via Merano	CONFERMATA
				Ex Cartiera Sterzi	CONFERMATA, rinominata AT11
Totale AS1			261.505,91		
	AT05	AT	31909,29	Area ex Aermacchi	CONFERMATA
	AT06	ADP	26556,09	Piazza Repubblica	CONFERMATA
	AT07	ADP	502274,94	Stazioni	CONFERMATA
	AT08	AT	8327,06	Catalani - Viale Borri	CONFERMATA
	AT09	PIT	6560,37	Viale Borri - Via Gasparotto 2	CONFERMATA
AS2	AT10	AT	8985,38	Carceri via Morandi - Sempione	CONFERMATA
	AT11	AT	~~3134,13~~	~~Via S. Maria Maddalena 2~~	STRALCIATA
	AT12	AT	~~3854,69~~	~~Viale Borri - Via S. Maria Maddalena 1~~	STRALCIATA
	AT13	AT	16520,55	Via Como - Via Rainoldi	CONFERMATA
	AT28	AT	94692,64	Biumo superiore	CONFERMATA, rinominata AT12
Totale AS2			~~702.815,14~~	695.826,32	
	AT14	AT	10412,26	Cinema Vela	CONFERMATA
AS3	AT15	AT	14228,73	Piazzale Staffora	CONFERMATA
	AT23	AT	37408,51	Cagiva	CONFERMATA, rinominata AT22
Totale AS3			62.049,50		
	AT17	AT	29520,01	Ex Macello Civico	CONFERMATA
	AT18	PIT	~~23332,79~~	~~Ex di Varese~~	STRALCIATA
	AT19	AT	~~2717,60~~	~~Gozzi - Mazzini~~	STRALCIATA
	AT20	AT	8431,68	Belforte - Enel	CONFERMATA
AS4	AT24	AT	19473,90	Majocchi	CONFERMATA, rinominata AT23
	AT25	PIT	15394,98	Ex Enel - Viale Aguggiari	CONFERMATA, rinominata AT18
	AT26	AT	171209,45	Scuderie Ippodromo	CONFERMATA, rinominata AT19
Totale AS4			~~270.080,41~~	244.030,02	
	AT21	PIT	10979,92	Malerba	CONFERMATA
AS5	AT22	AT	~~18110,70~~	~~Viale Valganna~~	STRALCIATA
	AT16	PIT	8547,02	Via Corridoni - Viale P. Chiara	CONFERMATA
Totale AS5			~~37.637,65~~	19.526,95	
Totale			~~1.334.088,61~~	1.282.938,70	

Nelle *Linee guida, direttive e prescrizioni* per ogni AT è redatta una scheda che individua:

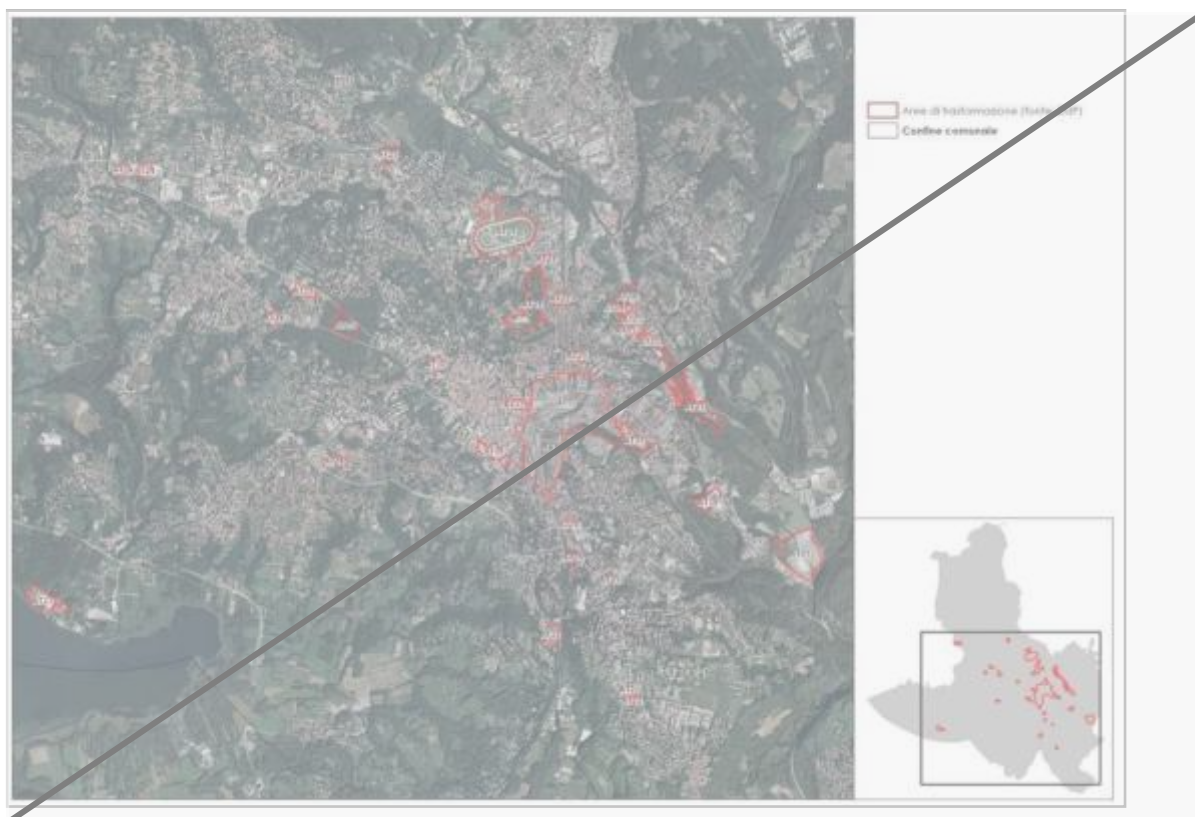
- i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica,
- gli strumenti da avviare per l'attuazione delle trasformazioni, se PII o PA, previo avvio di una procedura di concertazione con l'Amministrazione finalizzata a verificare la reale possibilità di realizzazione delle volumetrie massime ammesse dagli indici urbanistici definiti per ogni AT,
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed eventualmente le opere pubbliche da realizzare. In riferimento a ciò, si precisa

che al Piano dei Servizi è demandato il compito di determinare l'entità delle aree da cedere a servizi, anche in caso di deficit o surplus di superfici.

Infine si precisa che, all'art.16, c. 8 delle Linee guida, è dato compito allo strumento attuativo dell'AT di definire l'esatto perimetro della trasformazione e, conseguentemente, il ricalcolo delle volumetrie massime realizzabili, fatte comunque salve le opere previste dal DdP.

Di seguito è riportata un'immagine con la sovrapposizione di tutti i perimetri delle AT all'ortofoto.

Si nota la consistente presenza nelle aree centrali di Varese e lungo la Valle Olona.



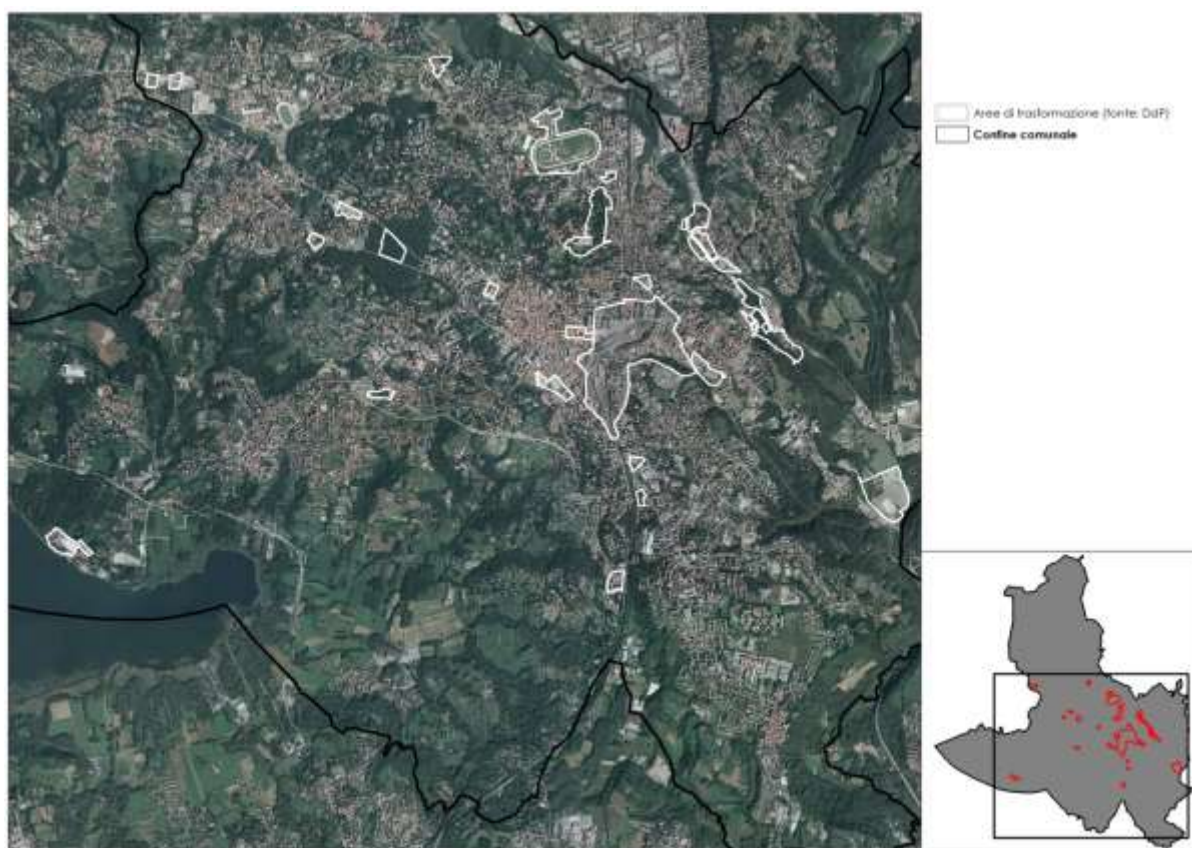


Figura 5-4: Localizzazione delle aree di trasformazione all'interno del territorio comunale di Varese (Nostra elaborazione su dati DdP)

Di seguito si verifica invece la localizzazione delle AT rispetto alle UdPL.

Tale passaggio è finalizzato alla valutazione delle AT in riferimento ai tipi e livelli di criticità delle UdPL.

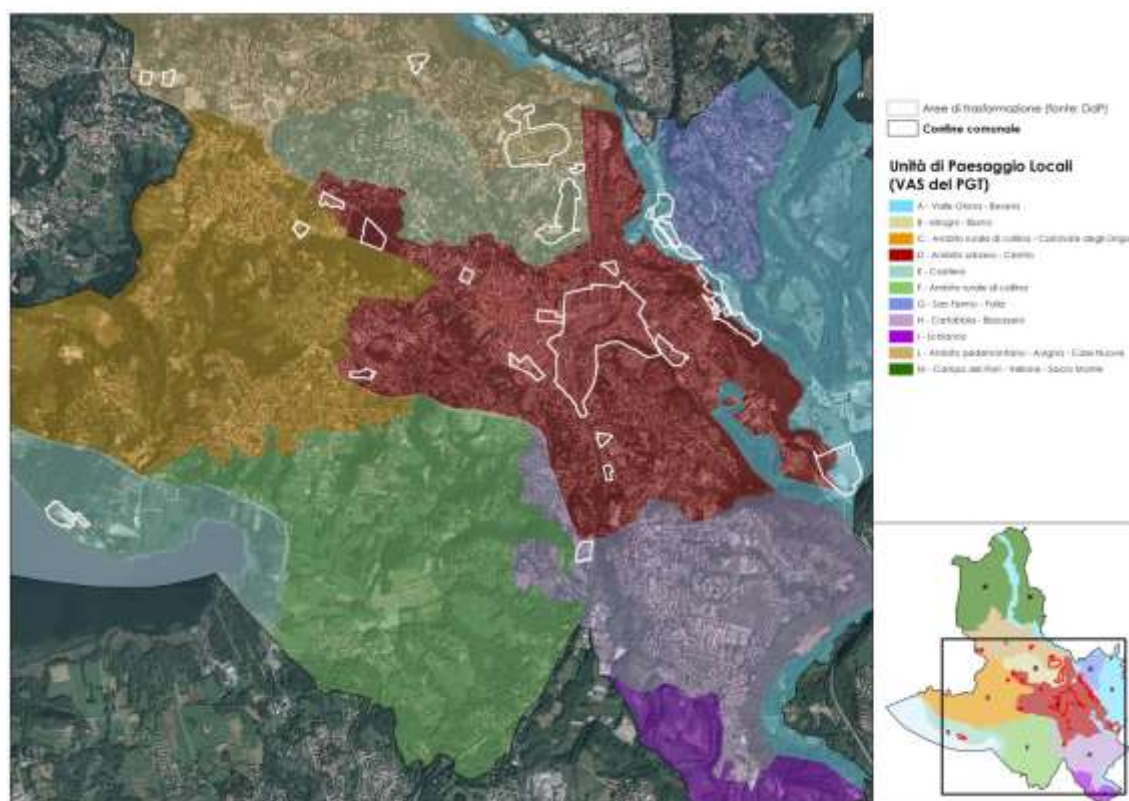
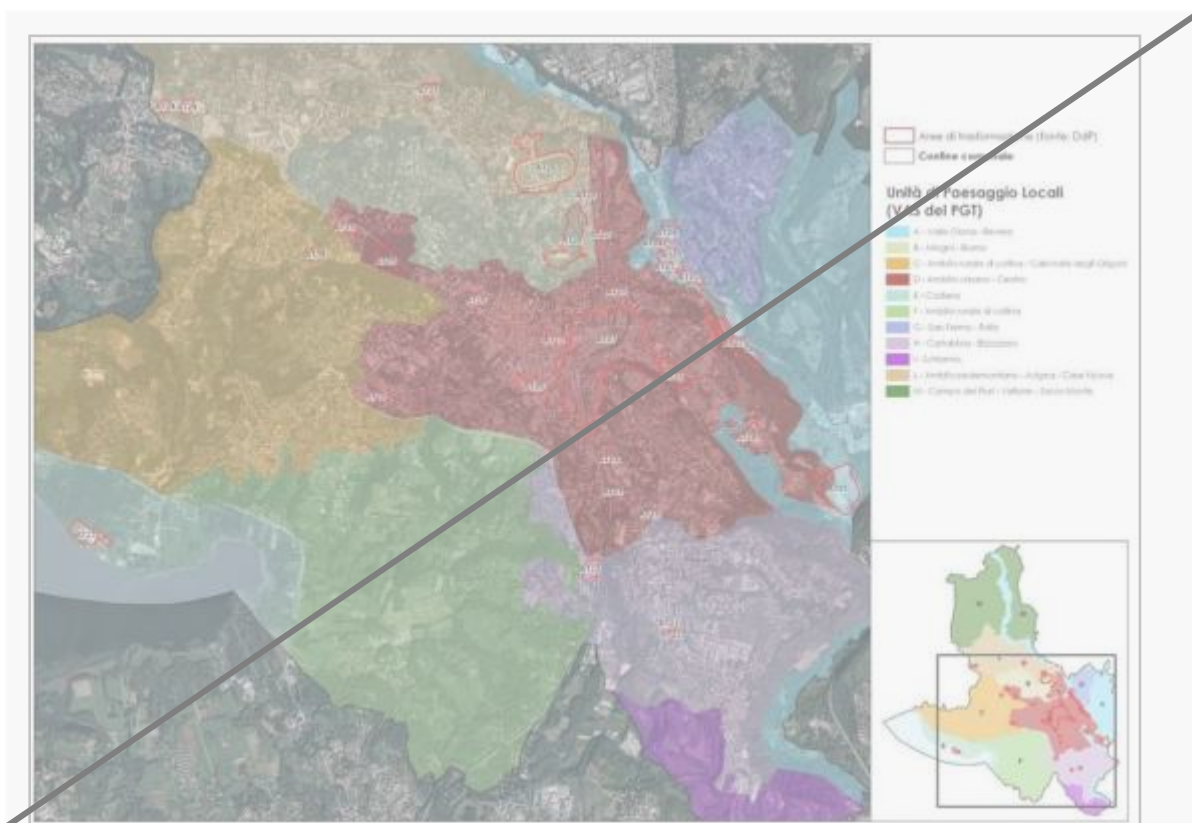


Figura 5-5: Localizzazione delle aree di trasformazione all'interno delle UdPL tracciate per il territorio comunale di Varese

Tabella 5-7: Distribuzione degli AT all'interno delle UdPL. Nella colonna Tipo AT si indicano gli strumenti per attuare le trasformazioni nelle aree, la sigla AT corrisponde ad Area di Trasformazione, la sigla PIT a Piano in Itinere, la sigla ADP ad Accordo di Programma (Nostra elaborazione su dati DdP)

UdPL	Area di Trasformazione	Ambito Strategico	Denominazione dell'AT	Superficie AT [mq] interna all'UdPL	AT confluite nel PGT approvato
A) Valle Olona - Bevera	AT01	AS1	Iper - via Peschiera rettifica	78.055,69	CONFERMATATA
	AT02	AS1	Ex conciareria Ghiringhelli - Dogana	14.002,53	CONFERMATATA
	AT03	AS1	Ex conciareria Valle Olona	30.418,93	CONFERMATATA
	AT04	AS1	Fraschini - Via Merano	28.926,43	CONFERMATATA
	AT18	AS4	Ex di Varese	1.033,45	STRALCIATA
	AT27	AS1	Ex Cartiera Sterzi	44.280,13	CONFERMATATA, rinominata AT11
Num. AT nell'UdPL	6	2 AS interessati	Sup. totale AT nell'UdPL	~~196.717,17~~ 195.683,71	
B) Miogni - Biumo	AT28	AS2	Biumo superiore	94.443,81	CONFERMATATA, rinominata AT12
Num. AT nell'UdPL	1	1 AS interessato	Sup. totale AT nell'UdPL	94.443,81	
C) Ambito rurale di collina - Calcinata degli Origoni	AT14	AS3	Cinema Vela	10.412,26	CONFERMATATA
	AT15	AS3	Piazzale Staffora	2.216,31	CONFERMATATA
Num. AT nell'UdPL	2	1 AS interessato	Sup. totale AT nell'UdPL	12.628,57	
D) Ambito urbano - Centro	AT01	AS1	Iper - via Peschiera rettifica	26.872,83	CONFERMATATA
	AT05	AS2	Area ex Aermacchi	31.909,29	CONFERMATATA
	AT06	AS2	Piazza Repubblica	26.556,09	CONFERMATATA
	AT07	AS2	Stazioni	502.274,91	CONFERMATATA
	AT08	AS2	Catalani - Viale Borri	8.327,06	CONFERMATATA
	AT09	AS2	Viale Borri - Via Gasparotto 2	6.560,37	CONFERMATATA
	AT10	AS2	Carceri via Morandi - Sempione	8.985,38	CONFERMATATA
	AT13	AS2	Via Como - Via Rainoldi	16.520,56	CONFERMATATA
	AT15	AS3	Piazzale Staffora	12.012,42	CONFERMATATA
	AT16	AS5	Via Corridoni - Viale P. Chiara	10.979,93	CONFERMATATA
	AT17	AS4	Ex Macello Civico	29.520,01	CONFERMATATA
	AT18	AS4	Ex di Varese	22.299,34	STRALCIATA
	AT19	AS4	Gozzi - Mazzini	2.717,61	STRALCIATA
	AT20	AS4	Belforte - Enel	8.431,68	CONFERMATATA
	AT22	AS5	Viale Valganna	8.547,02	STRALCIATA
	AT27	AS1	Ex Cartiera Sterzi	38.747,21	CONFERMATATA, rinominata AT11
	AT28	AS2	Biumo superiore	154,84	CONFERMATATA, rinominata AT12
Num. AT nell'UdPL	17	Tutti gli AS	Sup. totale AT nell'UdPL	~~761.416,53~~ 727.852,56	
E) Costiera	AT23	AS3	Cagiva	37.408,51	CONFERMATATA, rinominata AT22
Num. AT nell'UdPL	1	1 AS interessato	Sup. totale AT nell'UdPL	37.408,51	
G) San Fermo - Folla	AT02	AS1	Ex conciareria Ghiringhelli - Dogana	202,15	CONFERMATATA
Num. AT nell'UdPL	1	1 AS interessato	Sup. totale AT nell'UdPL	202,15	

UdPL	Area di Trasformazione	Ambito Strategico	Denominazione dell'AT	Superficie AT [mq] interna all'UdPL	AT confluite nel PGT approvato
H) Cartabbia - Bizzozero	AT11	AS2	Via S. Maria Maddalena 2	3.134,13	STRALCIATA STRALCIATA
	AT12	AS2	Viale Borri - Via S. Maria Maddalena 1	3.854,70	
	AT21	AS5	Malerba	18.110,71	CONFERMATA
Num. AT nell'UdPL	3	2 AS interessati	Sup. totale AT nell'UdPL	~~25.099,54~~ 18.110,71	
L) Ambito pedemontano - Avigna - Case Nuove	AT24	AS4	Majocchi	19.473,89	CONFERMATA, rinominata AT23 CONFERMATA, rinominata AT18 CONFERMATA, rinominata AT19 CONFERMATA, rinominata AT12
	AT25	AS4	Ex Enel - Viale Aguggiari	15.394,98	
	AT26	AS4	Scuderie Ippodromo	171.209,45	
	AT28	AS2	Biumo superiore	93,98	
Num. AT nell'UdPL	4	2 AS interessati	Sup. totale AT nell'UdPL	206.172,30	

Ciò che emerge dalle verifiche cartografiche e numeriche è che: non risultano interessati da AT, o da parti di AT, le UdPL F) Ambito PERILACUALE E COLLINARE, I) Schianno e M) Campo dei Fiori-Vellone-Sacro Monte.

Alcuni AT interessano aree dismesse presenti all'interno del territorio comunale. In particolare le AT02, AT03, AT04, AT05, AT07, AT10, ~~AT12 (stralciata)~~, ~~AT19 (stralciata)~~, AT21, ~~AT22 (stralciata)~~, AT23 (che nel PGT approvato è stata rinominata AT22), AT27 (che nel PGT approvato è stata rinominata AT11).

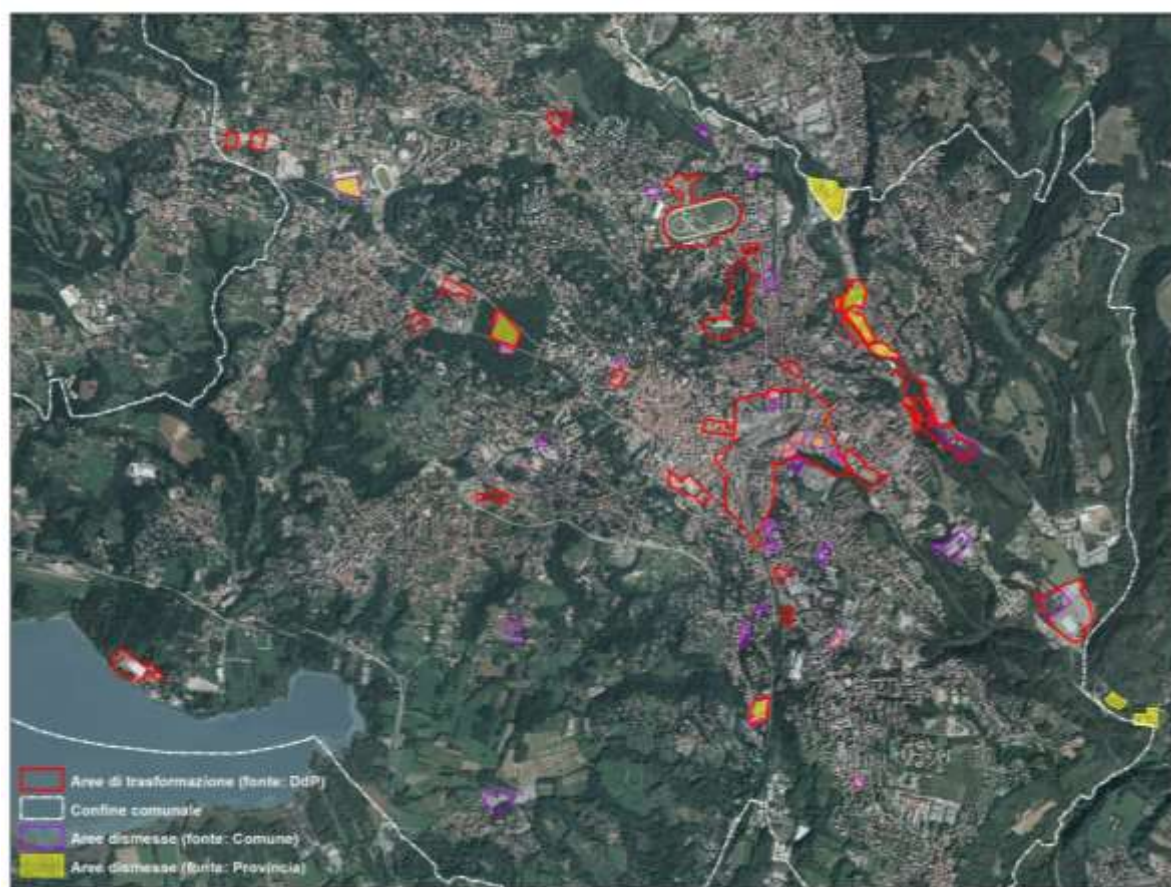
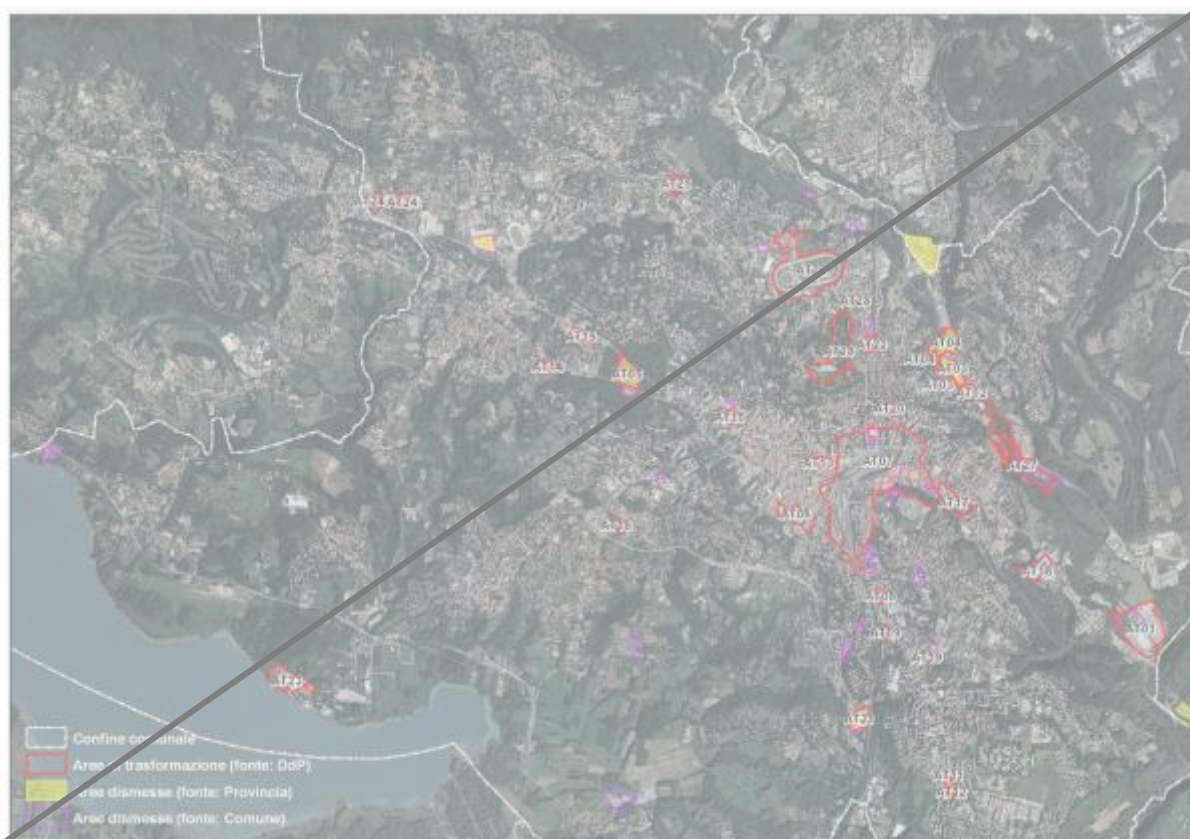


Figura 5-6: Sovrapposizione tra le aree dismesse e le aree di trasformazione all'interno del territorio comunale di Varese (Nostra elaborazione su dati DdP)

Le trasformazioni proposte negli AT, e descritte nelle schede norma del DdP, sono state valutate:

- globalmente con i macroindicatori e gli indicatori di settore, sia alla scala comunale che alla scala piccola delle UdPL, tali valutazioni sono riportate al paragrafo 7.2;
- puntualmente attraverso la redazione di apposite schede di valutazione riportate al paragrafo 7.3.

6. VALUTAZIONE DEI CONTENUTI DI PIANO

I contenuti del Piano sono valutati rispetto alle azioni individuate negli elaborati cartografici e la loro rispondenza agli obiettivi, e rispetto agli indirizzi normativi.

Si valuta la capacità delle azioni di Piano nel raggiungere gli obiettivi dati. Gli obiettivi del PGT sono spazializzati negli Ambiti Strategici che si pongono come ambiti ordinatori e catalizzatori delle azioni per l'attuazione degli obiettivi legati ai sistemi ambientali.

Pertanto la valutazione avviene attraverso i seguenti passaggi:

- 1) indicazione degli obiettivi generali e multi sistemici per i quali il DdP prevede azioni (vedi Tabella 5-1);
- 2) valutazione delle azioni per l'attuazione degli obiettivi riferibili agli Ambiti strategici, comprendente una valutazione dell'accessibilità ai servizi e una stima del carico antropico indotto dal Piano;
- 3) valutazione quali quantitativa delle trasformazioni previste: UdPL e AT;
- 4) considerazioni sulle norme.

6.1. Indicazioni sugli obiettivi generali e multi sistemici

Al fine di verificare l'efficacia del Piano in riferimento al raggiungimento degli obiettivi posti alla base del Piano stesso, si riporta la Tabella 5-1, nella quale con i diversi colori vengono evidenziati gli obiettivi per i quali il DdP prevede azioni. Si specifica che gli obiettivi rimasti in bianco possono trovare attuazione in altre parti del PGT: PdS, PdR, o in Piani strettamente correlati al PGT, quali il PUM.

Legenda:

	Obiettivi parzialmente intercettati dalle azioni di DdP		Obiettivi intercettati dalle azioni di DdP		Obiettivi potenzialmente conflittuali con altri obiettivi
--	---	--	--	--	---

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
Sistema ambientale è descritto alle pag. da 47 a 52 della relazione - costituito dalle aree ad elevata naturalità caratterizzate da particolari pregi o criticità ambientali e dal paesaggio agrario (sistema della Valle Olona, il sistema boschivo, il sistema lacuale e in generale del reticolo idrografico, e ancora il sistema agricolo e perirubano agricolo), - è uno dei cardini del territorio comunale varesino e costituisce allo stesso tempo elemento fondamentale dello schema del territorio.	- Sviluppare sistemi finalizzati alla valorizzazione turistica integrata sia in ambito naturalistico che paesaggistico che storico-culturale; - Valorizzazione (e loro messa in rete) delle aree naturalistiche a parco e degli ambiti naturalistici rilevanti sia per fini di riequilibrio ambientale sia per lo sviluppo di un turismo sensibile a questi temi; - Attivazione di forme di tutela delle risorse idriche sotterranee e superficiali e di valorizzazione degli usi agricoli sostenibili; - Migliorare la relazione tra aree urbane e sistemi naturali; - Valorizzare e riqualificare il (sistema del) paesaggio, definendolo quale struttura portante del sistema degli spazi pubblici (urbani e verdi naturali) prevedendo differenti strategie in relazione ai contesti locali e ai luoghi; - Valorizzazione del sistema idrografico superficiale come riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica, con particolare attenzione al recupero e alla promozione del sistema dei manufatti storico culturali e archeologico-industriali che li caratterizzano, anche ai fini dello sviluppo di forme di turismo eco-sostenibile; definizione dei corsi d'acqua come ambiti privilegiati ove andare a incentivare l'obiettivo di integrazione delle politiche di settore; - Definizione di politiche e azioni di marketing locale e territoriale per la pubblicizzazione del "prodotto Varese"; - Rinaturalizzazione ed aumento del potenziale biotico di rigenerazione attraverso la definizione e realizzazione di corridoi biotici; - Definizione di politiche e misure di tutela e valorizzazione degli ambiti boschivi; - Definizione e individuazione di elementi lineari e areali di penetrazione all'interno del tessuto urbano compatto, anche attraverso la riqualificazione o la ridefinizione di ambiti esistenti o degradati o con altra funzione; - Valorizzare e mantenere i varchi aperti; - Identificare le misure di mitigazione degli impatti e delle destinazioni non compatibili e creazione di misure di compensazione;	- Valorizzazione del sistema idrografico superficiale come riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica, con particolare attenzione al recupero e alla promozione del sistema dei manufatti storico culturali e archeologico-industriali che li caratterizzano, anche ai fini dello sviluppo di forme di turismo eco-sostenibile; definizione dei corsi d'acqua come ambiti privilegiati ove andare a incentivare l'obiettivo di integrazione delle politiche di settore; - Definizione di pratiche e azioni per la ridefinizione della vale dell'Olona come asse caratterizzante il territorio, e capace di fungere da ambito di interconnessioni tra sottosistemi; - Governare lo sviluppo del territorio all'insegna della sostenibilità ambientale tramite un uso equilibrato e responsabile del territorio, evitandone il consumo e favorendo il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate per realizzare un sistema di gestione del territorio equo, sostenibile e innovativo, con politiche atte a recuperare un ambiente di qualità che diventi anche motore dello sviluppo; - Definizione e costruzione di una rete (network) tra ambiti fluviali (ambiti lineari) e ambiti ad alta tutela naturalistica e paesaggistica (ambiti areali), al fine di costituire una maglia di connettività ecologica e paesaggistica; Promuovere gli interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti sul territorio, alla valorizzazione delle aree urbane dotate di

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
	- Riquilibrare e potenziare il sistema dei parchi urbani esistenti; - Attivazione di forme di tutela delle risorse idriche sotterranee e superficiali e di valorizzazione degli usi agricoli sostenibili; - Attivazione di forme di pianificazione del territorio attenta alla prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico - Attivazione di forme di pianificazione capaci di garantire la manutenzione del territorio (specialmente per quanto riguarda gli ambiti fluviali e i versanti); - Definizione di misure e politiche per la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e individuando una disciplina generale per la loro salvaguardia e tutela; - Definizione di misure e politiche per la salvaguardia o la ricostruzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e ancora degli equilibri idrogeologici; - Recuperare e bonificare le cave (dismesse) situate nel territorio comunale; - Sviluppare politiche e sistemi di tutela delle aree agricole, in particolar modo di quelle integre, anche evitando la ulteriore frammentazione del territorio da parte di infrastrutture e da parte di insediamenti industriali e abitativi; - Incentivare e supportare le imprese agricole all'adeguamento ai dettami della legislazione europea, della legislazione ambientale e all'attivazione di comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale; - Identificare le misure di mitigazione degli impatti e delle destinazioni non compatibili e creazione di misure di compensazione; - Ridefinizione dei margini urbani-produttivi-agricoli; - Individuazione e valorizzazione delle aree agricole produttive; - Valorizzare il sistema parchi pubblici – verde privato – percorsi verde; - Incentivazione alla valorizzazione e alla promozione di percorsi di fruizione paesaggistica al fine di mettere in rete i centri e i nuclei storici minori con gli episodi più significativi.	caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico attraverso la costruzione di una rete ecologica che ne favorisca la connessione e la fruibilità e attraverso il generale miglioramento della qualità degli spazi della città e della loro vivibilità;
Sistema della residenza e dei servizi è descritto alle pag. da 53 a 58 della relazione - riveste una particolare importanza sia per i suoi aspetti storici e morfologici, sia per la diversità di funzioni che lo caratterizzano, non solo quella residenziale, ma anche quella produttiva, agricola, commerciale, turistica, - costituisce la tematica (problematica) cardine dello scenario definito dal Piano vigente. - è definito attorno all'asse principale con direzione sudest	- Definizione e messa in rete di una maglia di polarità urbane e territoriale capaci di fungere da nodi rilevanti di una maglia urbana esistente, elementi attrattivi e di centralità; - Potenziamento dei nuclei storici, specialmente quelli esterni al continuum urbano, e loro definizione (ridefinizione) come possibili nodi di un sistema urbano composto da un nucleo centrale (lineare) e una serie di nodi o poli identitari e funzionali, al fine di ricercare una forma di equilibrio urbano e urbanistico nel rapporto tra spazio costruito e spazio aperto; - Individuazione e definizione delle misure e delle azioni per la cura e la tutela (e valorizzazione) della città consolidata attraverso il rafforzamento delle aree (residenziali) centrali, il controllo delle tipologie edilizia, il rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti; - Definizione e individuazione di elementi lineari e areali di penetrazione all'interno del tessuto urbano compatto, anche attraverso la riqualificazione o la ridefinizione di ambiti esistenti o degradati o con altra funzione; - Definizione di misure e opere di intervento per quanto riguarda l'edificato situato in area agroforestale, al fine di mitigarne gli impatti sugli altri sistemi presenti nell'area e al fine di arrivare alla definizione di una politica capace di rivalutare il tema del "bordo urbano"; - Definizione di un disegno unitario capace di andare ad individuare gli ambiti urbani di riqualificazione e rifunzionalizzazione urbana, all'interno appunto di un sistema di aree unitario; - Definizione e individuazione di elementi lineari e areali di penetrazione all'interno del tessuto urbano compatto, anche attraverso la riqualificazione o la ridefinizione di ambiti esistenti o degradati o con altra funzione; - Definizione di misure da adottare per il contenimento relativamente alla dispersione insediativa;	- Definizione di una politica urbanistica a scala territoriale e a scala locale capace di ridefinire il concetto storico di "bordo urbano" in un'ottica di definizione e caratterizzazione delle forme del paesaggio individuate e altresì di una loro interrelazione funzionale, fisica e relazionale; la declinazione data a tale termine si allontana necessariamente dal tradizionale concetto storico identificabile nell'immagine delle città murate per assumere l'immagine di un ambito (o ambiente) con dimensioni, valenze, significati, dove la ricerca della rimarcazione dei confini dell'espansione urbana di oggi assume una serie di icone o immagini o stereotipi di riferimento, dal parco di cintura agli interventi di ricucitura dei margini urbani stessi - Definizione di strumenti (efficaci) per la riqualificazione urbana allo scopo di andare a favorire gli interventi diffusi, non solo all'interno dei tessuti della città storica ma anche (e soprattutto) in quelli della città consolidata, comprendendo in esso pure le zone periurbane e periferiche; obiettivo è la definizione di interventi mirati al recupero e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, alle nuove costruzioni, al recupero

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
nordovest, attorno a cui inserire gli interventi di riordino e ridisegno urbano.	- Definizione e gestione di misure migliorative del reticolo urbanizzato situato in ambito agroforestale; - Definire una politica di networking delle aree e delle attrezzature di interesse pubblico e collettivo, al fine di potenziare e valorizzare il sistema esistente e di ridefinirlo in un'ottica unitaria; - Valorizzazione del sistema storico delle ville e suo recupero in termini di funzioni urbane come ambiti privilegiati. Valorizzare e pubblicizzare i parchi, le ville e i giardini storici della Città come patrimonio della cultura botanica e dell'arte dei giardini; - Migliorare l'attrattiva del territorio e del suo capoluogo di Comune attraverso il suo inserimento all'interno del circuito culturale metropolitano e attraverso la definizione di poli attrattori di rilievo.	migliorativo degli spazi pubblici esistenti e alla loro integrazione con quelli di nuova realizzazione - Riconoscimento e ridefinizione del concetto di dorsale urbana principale delle funzioni urbane centrali, e inquadramento dal punto di vista strategico in un'ottica di riordino e riassetto dell'impianto urbanistico; all'interno di tale processo rientra l'identificazione e la messa in rete di tutte le aree e di tutti gli ambiti a forte valenza strategica, sia in recepimento delle dinamiche e dei progetti facenti parte dell'attuale dibattito locale sia attraverso l'individuazione di nuove opportunità e possibilità - Valorizzare il sistema urbano (e territoriale) definito (e costruito) per reti e per poli
Sistema della mobilità è descritto alle pag. da 59 a 63 della relazione - è definito attorno a un asse principale, da Bizzozero a Masnago, che risulta essere l'elemento viario di riferimento per tutta l'area varesina, - è l'elemento ordinatore delle principali funzioni urbane - la rete viaria ha prevalentemente direzione sudest-nordovest, e una serie di radianti che escono dal centro verso le località più esterne, - la sua criticità sta nella debolezza degli assi trasversali alla dorsale, che non permettono un agevole permeabilità del fronte urbano, - la viabilità di progetto costituita dalla tangenziale sud-est di Varese, permetterà il by-passaggio del centro eliminando il traffico di attraversamento dalla dorsale centrale, - il reticolo ferroviario, è una risorsa importante come alternativa alla mobilità su strada, già recepita dal piano vigente che vede nell'unificazione delle due stazioni	- Valorizzare e potenziare la linea ferroviaria sia rispetto alle linee sia rispetto alle stazioni; - Valorizzare e potenziare l'utilizzo di mezzi pubblici per il collegamento centro-ambiti di frangia o ambiti periurbani al fine di alleggerire il carico sulle infrastrutture urbane; - Sviluppare un riordino dell'assetto infrastrutturale "locale" anche attraverso la definizione di una maglia cosiddetta "interquartierale" capace di fungere da assi di riferimento per lo spostamento tra ambiti urbani e ancora di smistamento dei flussi in entrata e in uscita; - Potenziare e completare la rete di piste ciclopedonali già previste nei vigenti strumenti di pianificazione e programmazione, in relazione a principi di continuità del sistema di collegamenti, di permeabilità e di connessione delle varie parti di città (del territorio), di fruizione delle parti di territorio, anche extraurbano, e elevato carattere ambientale, paesistico e naturalistico; - Valorizzare e potenziare la strada dei laghi come elemento di connessione legato alla componente turistica e ricettiva; - Definire un quadro di inserimento a scala territoriale (metropolitana) del territorio comunale specialmente con riferimento alle grandi infrastrutture viarie previste (progetto Pedemontana, progetto tangenziale nord-est, progetto Lugano-Varese-Malpensa.....); - Sviluppare la definizione del progetto urbano relativo alla stazione ferroviaria unica anche nella sua definizione di ambito urbano (polarità) a forte componente attrattiva e generatrice di effetti e dinamiche urbane rilevanti.	- Sviluppare la definizione del progetto urbano relativo alla stazione ferroviaria unica anche nella sua definizione di ambito urbano (polarità) a forte componente attrattiva e generatrice di effetti e dinamiche urbane rilevanti - Valorizzare e caratterizzare la dorsale centrale urbana come asse di riferimento e asse rappresentativo delle funzioni urbane e territoriali principali, da caratterizzare con elevata accessibilità, elevata fruibilità e funzionalità, e ancora capace di fungere da elemento di collante tra le polarità esistenti o previste

Sistema territoriale e descrizione sintetica	Obiettivi generali	Obiettivi multisistemi
Sistema produttivo è descritto alle pag. da 64 a 66 della relazione - necessità di un processo di riordino della localizzazione delle attività stesse, - ruolo importante all'ambito produttivo della Valle Olona; tale sistema produttivo si caratterizza per la presenza lungo l'asta dell'Olona di una serie di attività dismesse, che, ad oggi si presenta come un asse lungo cui si insediano una serie di contenitori vuoti.	- Definizione e gestione di misure e azioni di contenimento e riduzione della dispersione degli insediamenti produttivi; - Individuazione e caratterizzazione degli eventuali e riconoscibili assi della produzione (es. sistema della valle Olona);² - Definizione di misure e azioni di miglioramento dell'accessibilità delle aree produttive confermate e definite, al fine di creare e definire una gerarchia funzionale dal punto di vista della viabilità; - Definizione di misure e azioni per la messa in sicurezza degli edifici produttivi a rischio di incidente rilevante; - Riqualificare e valorizzare gli insediamenti produttivi a valenza storico-sociale sia locale che territoriale e loro integrazione a livello di inquadramento infrastrutturale, paesaggistico e urbano (es. Area Cagiva, area Stoppada, stabilimenti Bassani-Ticino...).	- Definire il sistema della Valle Olona come ambito privilegiato ove andare a finalizzare gli interventi di recupero ambientale all'insediamento di attività produttive ad elevato sviluppo tecnologico e a ridotto impatto ambientale, da ridefinire in prospettiva anche come distretto produttivo e per la ricerca; - Definizione di azioni di recupero e riqualificazione delle attività produttive dismesse, specialmente se inserite all'interno del tessuto urbano, e loro ridestinazione di uso per funzioni di interesse pubblico o collettivo o comunque di natura urbana.

² Tale obiettivo, potrebbe generare conflittualità con l'obiettivo strategico della riqualificazione paesistico ambientale della valle Olona, ameno che gli interventi previsti non vengano programmati e progettati con grandissima attenzione ai peculiari aspetti paesistici ed ecologici della valle Olona.

6.2. Valutazione delle azioni per l'attuazione degli obiettivi riferibili agli Ambiti strategici

Sono presi in considerazione gli elaborati cartografici di cui al § 5.4 e gli obiettivi del Quadro sinottico Ambiti strategici di cui alla Tabella 5-5: Quadro sinottico Ambiti strategici – Obiettivi.

6.2.1. Il sistema paesistico ambientale

La prima valutazione riguarda gli effetti complessivi delle azioni di Piano sull'insieme del sistema paesistico-ambientale, anche attraverso l'applicazione dei macro-indicatori utilizzati in fase di analisi.

In generale, si evidenzia una difficoltà nell'approfondimento della visione ecologica del territorio. Il Piano propone la realizzazione di una rete di connessione ambientale, che potrebbe avere un significato dal punto di vista ecologico.

L'obiettivo delle connessioni e delle riqualificazioni in generale, sembrano legate soprattutto al miglioramento della fruibilità collettiva degli spazi e dei percorsi, mentre trascurando gli aspetti legati alla connettività ecologica che, come sottolineato in fase di analisi, è strategica ai fini degli equilibri di alcune UdPL.

Tali approfondimenti potrebbero avvenire anche all'interno del PdS. Segue la valutazione dei cinque ambiti strategici del DdP

AS1 - Valle Olona

Soffermandoci in particolare su Valle Olona, che è il primo dei cinque ambiti strategici individuati da DdP e una delle UdPL più critiche, si rileva quanto segue.

La matrice individuata è Fluviale con presenza diffusa di boschi, aree a prato e cespuglieti, si estende per 342,77 Ha, con un'incidenza del 59,00%. Gli elementi che la costituiscono sono (dal più esteso): Boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo, Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive, Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive, Boschi misti a densità media e alta governati a ceduo, Cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree, Boschi di conifere a densità media e alta (cfr. cap. 3).

Il valore della matrice basso, indica una vulnerabilità elevata nei confronti delle trasformazioni e, anzi, un'esigenza di ridurre la vulnerabilità della valle. Una ulteriore riduzione di tale valore implicherebbe un peggioramento della situazione.

La vulnerabilità si manifesta nelle criticità idrogeologiche e di qualità delle acque dell'Olona, che sono originate dallo stato del bacino idrografico, dalla bassa capacità di autodepurazione del fiume, dalla frammentazione della rete ecologica, di cui l'Olona dovrebbe essere uno dei corridoi portanti,

Una rappresentazione della consistenza della matrice è fornita dall'immagine seguente, dalla quale si notano i lunghi tratti di discontinuità del sistema fluviale.

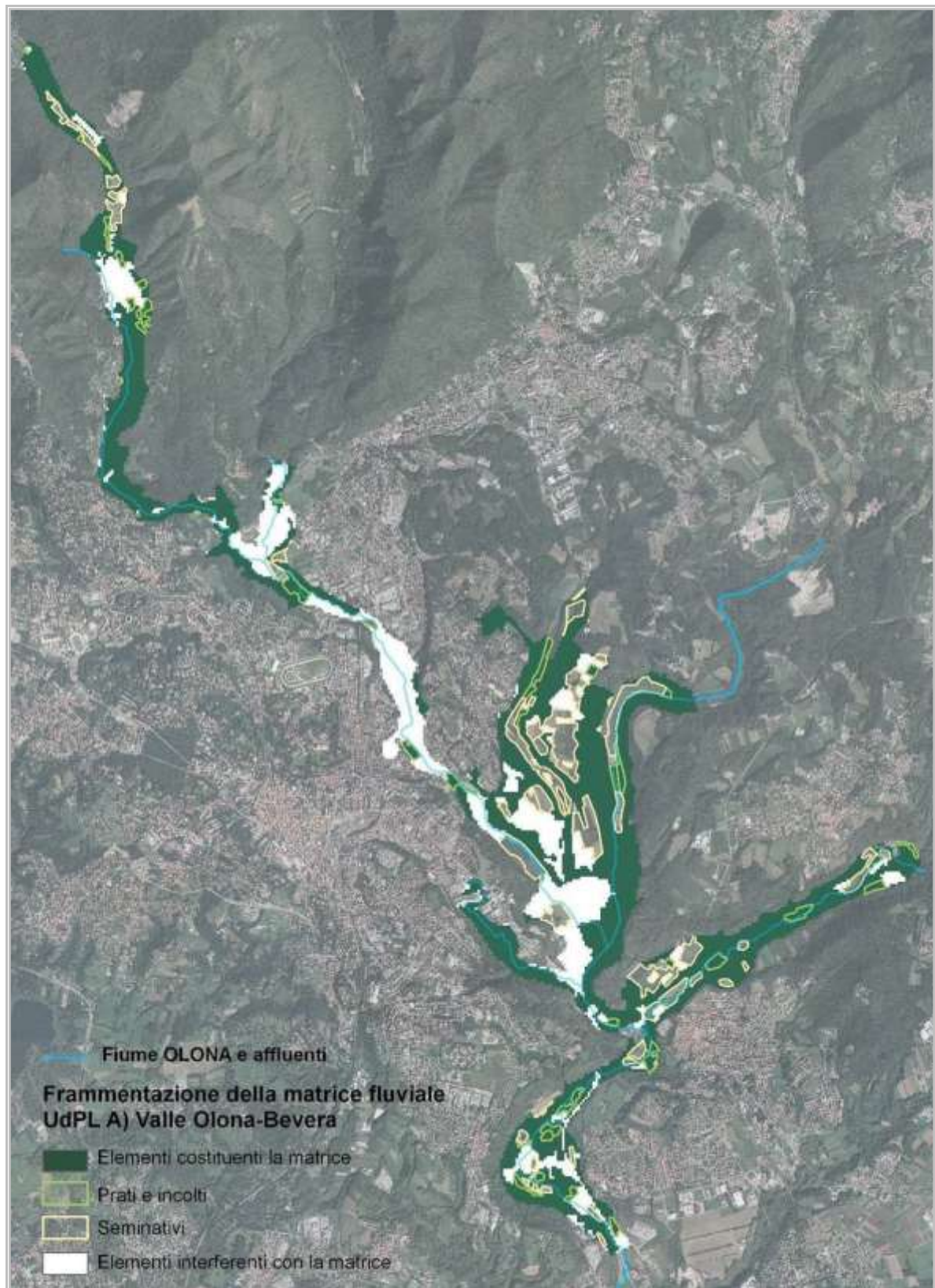


Figura 6-1: Trasformazione della matrice fluviale in Valle Olona.

La figura è stata prodotta sovrapponendo una griglia a maglia quadrata di m 25 di lato. Alle celle che intercettano gli elementi costituenti la matrice, almeno per il 50% della cella stessa, è stato attribuito il colore verde, alle celle che intercettano

elementi interferenti con la matrice (aree residenziali, industriali, commerciali, infrastrutture, cave, ...) è stato attribuito il colore bianco. Risulta chiaramente che lo sviluppo del sistema insediativo urbano tecnologico ha eroso la matrice in ampie parti, lasciando isole naturaliformi all'interno della valle. Per queste aree l'elemento fiume rimane l'unica connessione, che peraltro risulta notevolmente compromessa dai fenomeni di urbanizzazione.

Si evidenziano due tipologie di paesaggi, uno urbano ad alta densità, il secondo ancora caratterizzato dai residui degli ecosistemi fluviali e dal sistema dei boschi di versante.

Il sistema fluviale con le aree boscate e prative rimane comunque il più esteso in termini di superfici, ma con potenzialità ridotte nei confronti dell'erogazione dei servizi ecosistemici, come ad esempio l'assorbimento dei disturbi provenienti dalla normale variabilità climatica.

L'immagine che segue riporta un dettaglio della valle Olona, nel tratto più a sud del comune di Varese, nei pressi del depuratore.

Nell'immagine sono riportati:

- gli elementi della rete ecologica provinciale
- gli elementi detrattori del paesaggio fluviale
- le criticità ambientali legate al corso d'acqua, l'indice di funzionalità fluviale che segnala valori dal sufficiente allo scadente
- i punti di ripresa delle fotografie che seguono.

Dall'immagine si nota l'ingente presenza di aree produttive, anche dismesse lungo le sponde, che determinano un continuum lungo l'asta fluviale, limitando lo spazio per il fiume.

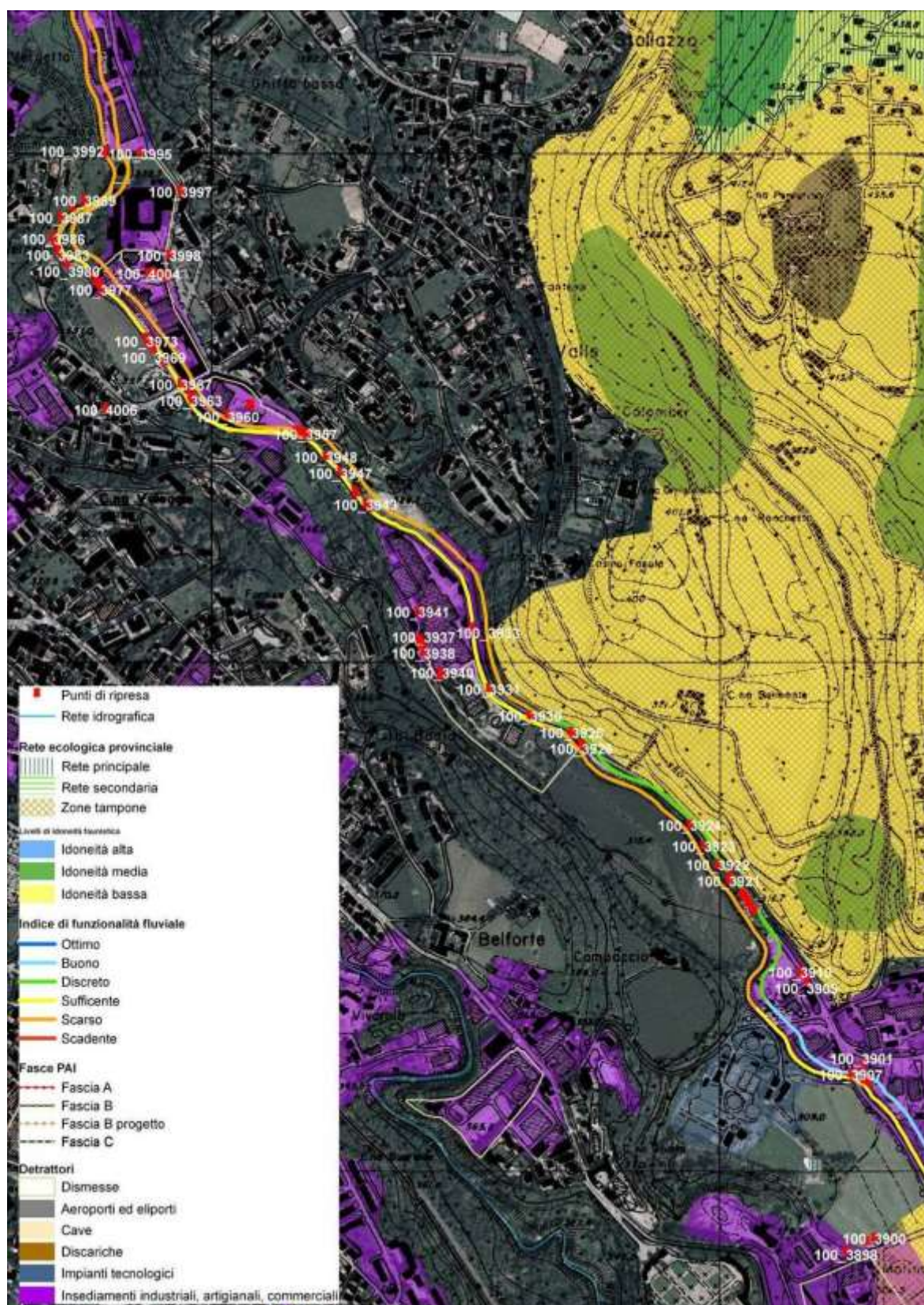


Figura 6-2: Rilievo fotografico in Valle Olona, Planimetria con l'individuazione della rete ecologica provinciale e gli elementi detrattori (degrado del paesaggio)





Punti di ripresa (CODICI RIF. Figura 6-2):

- A) 100_3905
- B) 100_3912
- C) 100_3929
- D) 100_3933
- E) 100_3942
- F) 100_3963
- G) 100_3972
- H) 100_3974
- I) 100_3980

Figura 6-3: Rilievo fotografico in Valle Olona

In conclusione la valle Olona è caratterizzata da due paesaggi differenti in forte contrasto tra loro.

Questo stato rende fondamentale il ruolo delle fasce di transizione, prati e seminativi, che assumono il ruolo di area buffer tra le aree a maggior incidenza antropica e il sistema fluviale. Esse assumono inoltre la funzione di serbatoio di naturalità con funzioni protettive e compensative nei confronti delle aree urbane.

Rilevato ciò, il Documento di Piano pone degli obiettivi per l'AS1 Olona

- a) recupero ambientale del Fiume;
- b) protezione dal Fiume in caso di dissesti ed esondazioni;
- c) realizzazione di un parco fluviale con la sistemazione degli argini e la interconnessione con il parco della Bevera;
- d) realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per aumentare la fruibilità degli spazi aperti;
- e) salvaguardia delle testimonianze architettoniche riferentesi al periodo industriale per quanto possibile con le esigenze di rigenerazione.

Le azioni messe in campo per il raggiungimento di tali obiettivi sono contenute nelle Aree di trasformazione (vedi par. 5.4 e schede norma delle AT inserite nelle Linee Guida del DdP).

Valutazione

Criticità:

Le aree di trasformazione previste lungo il corso dell'Olona riguardano le aree ex-industriali. Il ridisegno di queste aree e del corridoio dell'Olona dovrebbe considerare e valorizzare non solo gli aspetti legati alla mobilità ciclopedonale, ma anche gli aspetti legati al valore ecologico del corridoio fluviale. Oltre a diventare un parco con un percorso di verde attrezzato, la valle dell'Olona potrebbe recuperare parte della sua compromessa valenza ecologica di connessione di ecosistemi.

Valenze

Gli obiettivi di recupero ambientale dell'Olona e la realizzazione di un parco fluviale con l'interconnessione con il parco della Bevera costituiscono senza dubbio una valenza del Piano, con le limitazioni sopracitate.

Gli obiettivi di Piano sono dunque condivisibili, con le specifiche di cui sopra, anche se è necessario aggiungere che lo stato qualitativo del sistema fluviale, non dipende solo dallo stato del corridoio fluviale, ma soprattutto dallo stato del bacino idrografico, ovvero da ciò che succede a monte, a valle e sui versanti (cfr. Direttiva Quadro sulle Acque – DQA - 2000/60/CE e Atlante dei contratti di fiume del sottobacino Lambro-Olona).

Pertanto si suggeriscono le seguenti azioni ulteriori, non necessariamente facenti parte del DdP, finalizzate a migliorare l'efficacia delle azioni previste, e il raggiungimento degli obiettivi posti:

A livello di corridoio fluviale:

- lo stato di compromissione del fiume richiederebbe un ampliamento dello spazio fluviale, almeno in alcuni punti, ai fini sia dell'equilibrio idrogeologico ed idraulico, sia per un miglioramento dell'ecosistema fluviale e delle funzioni autodepurative del corso d'acqua.
- Ridurre al minimo indispensabile la realizzazione di opere di irrigidimento delle sponde. Al contrario favorire al massimo interventi di rinaturalizzazione che prevedano l'impiego di vegetazione in alveo, previa verifica della compatibilità con le sezioni idrauliche che, probabilmente, richiedono un allargamento
- Mitigazione del tracciato della tangenziale nei tratti sopraelevati, in corrispondenza del corso dell'Olona (cfr anche foto sopra)
- Inserimento di piccoli bacini di fitodepurazione, ove possibile, in corrispondenza delle immissioni di acque di qualsiasi genere. I bacini dovrebbero ricoprire il doppio ruolo di trattenimento delle acque e di fitodepurazione.
- Attenta progettazione del ciclo delle acque nelle AT di valle Olona, con attenzione a ridurre al minimo la superficie impermeabile.

A livello di bacino idrografico (tutto il territorio comunale che verte su valle Olona):

Su tutte le aree urbanizzate andrebbero applicati criteri opportuni di Drenaggio Urbano Sostenibile, finalizzati a:

- limitare l'apporto di acque piovane nelle reti fognarie,
- suddividere le acque nere, grigie e bianche e i rispettivi recapiti finali,
- trattenere le acque bianche durante gli eventi di pioggia intensa, rilasciandoli nei periodi successivi

Inoltre si ritiene fondamentale lo sforzo di mantenere o ripristinare connessioni tra il fiume e il sistema boschivo – forestale. Ciò può essere in alcuni casi attuato attraverso il mantenimento di aree verdi, opportunamente localizzate e dimensionate, all'interno delle AT.

In particolare si richiama la connessione espressa anche dal PTCP, dell'area interessata dalla confluenza della Bevera in Olona. Si tratta di un'area sensibile oltre che critica. Inoltre si richiama il fatto che spesso sono le aree marginali che proprio per il fatto di essere a margine, sono soggette a forme di degrado anche perché vengono spesso pianificate con logiche diverse dai comuni confinanti. In questo caso i comuni sono tre: Varese, Malnate e Gazzada S. sarebbe opportuno che insieme, o ognuno per se, potessero dare concretezza agli indirizzi del PTCP.

La valutazione di dettaglio delle AT è stata svolta nelle schede di valutazione delle AT, al paragrafo 7.3.

AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese

Il DdP, descrive il corridoio ambientale come caratterizzato da due eccellenze ambientali e da una serie di spazi e aree aperte verdi o agricole, connessione, fisica o relazionale, ambientale o ecologica, tra il Parco Campo dei Fiori e il lago di Varese, in quattro declinazioni:

- 1) insieme interconnesso di Habitat
- 2) sistema di parchi e riserve inseriti in un sistema coordinato di infrastrutture e servizi
- 3) sistema di unità di paesaggio a supporto di fruizioni percettive e ricreative
- 4) scenario ecosistemico polivalente a supporto di uno sviluppo sostenibile

Il riconoscimento dell'importanza di tale connessione risulta peraltro essere un punto di coerenza con i contenuti del PTCP. Infatti, come già richiamato nel capitolo 3, il PTCP individua le aree del Parco Campo dei Fiori e del lago di Varese come *core areas* della rete ecologica provinciale. Viene riconosciuta l'importanza di riserva di biodiversità, e al contempo la necessità di connessione tra le aree, ad oggi difficile, ma necessaria al fine di implementare la rete e la capacità di fornire servizi ambientali anche alle aree insediate.

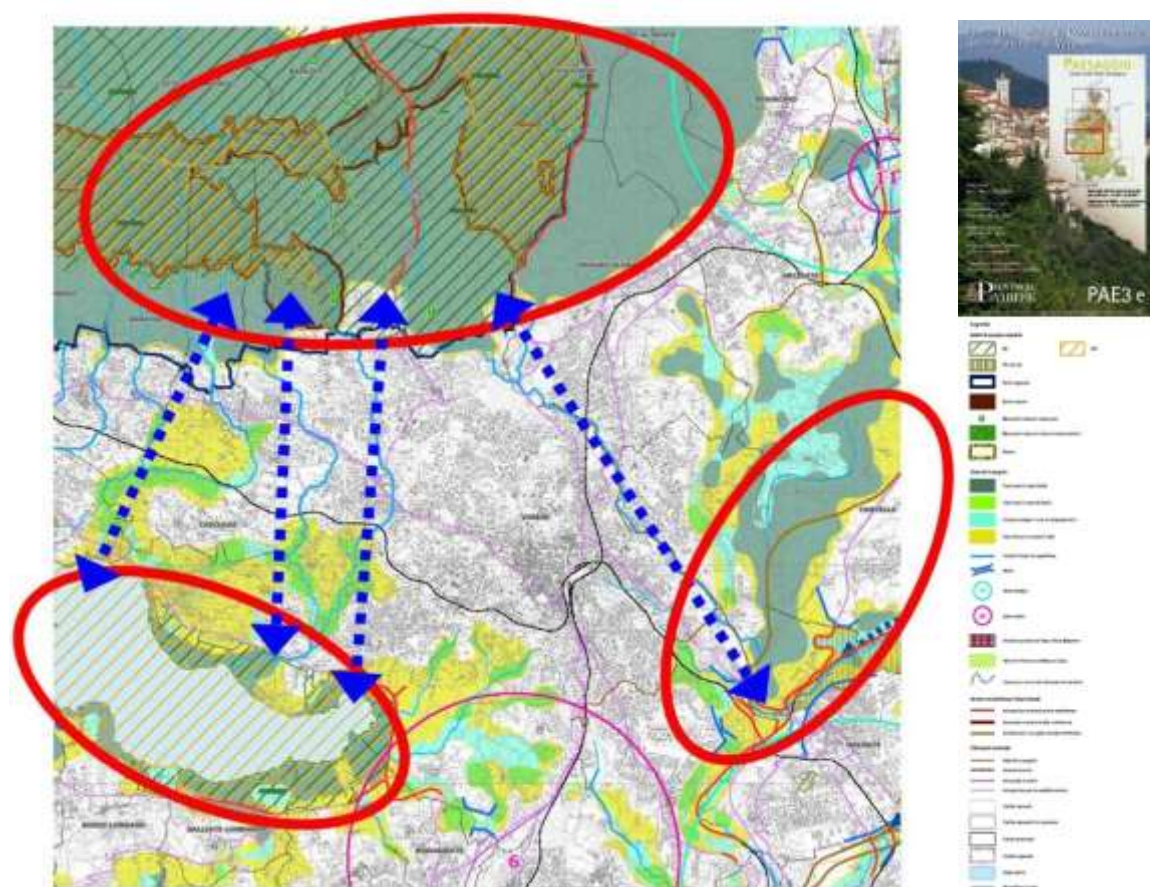


Figura 6-4: Stralcio della Rete Ecologica Provinciale con particolare riferimento ai collegamenti Nord-Sud dovuti ai corridoi fluviali da riqualificare tra le core areas.

Per l'attuazione dei corridoi ecologici all'interno del territorio comunale di Varese si richiama anche la necessità di garantire la continuità ecologica tra la core area del lago e la core area a ovest verso la valle della Bevera. Tale connessione risulta ad oggi difficoltosa nonostante la rete ecologica del PTCP individui un varco fondamentale nei pressi del confine tra il comune di Varese e il comune di Buguggiate.

Peraltro a livello di contesto territoriale si tratta di un'area sensibile oltre che critica in quanto interessata dalla confluenza della Bevera in Olona, inoltre si richiama il fatto che spesso sono le aree marginali che proprio per il fatto di essere a margine, sono soggette a forme di degrado anche perché vengono spesso pianificate con logiche diverse dai comuni confinanti. In questo caso i comuni sono tre: Varese, Malnate e Gazzada S. sarebbe opportuno che insieme, o ognuno per se, potessero dare concretezza agli indirizzi del PTCP, ovvero ripristinare l'interruzione e intraprendere interventi di potenziamento e riqualificazione dei corridoi esistenti.

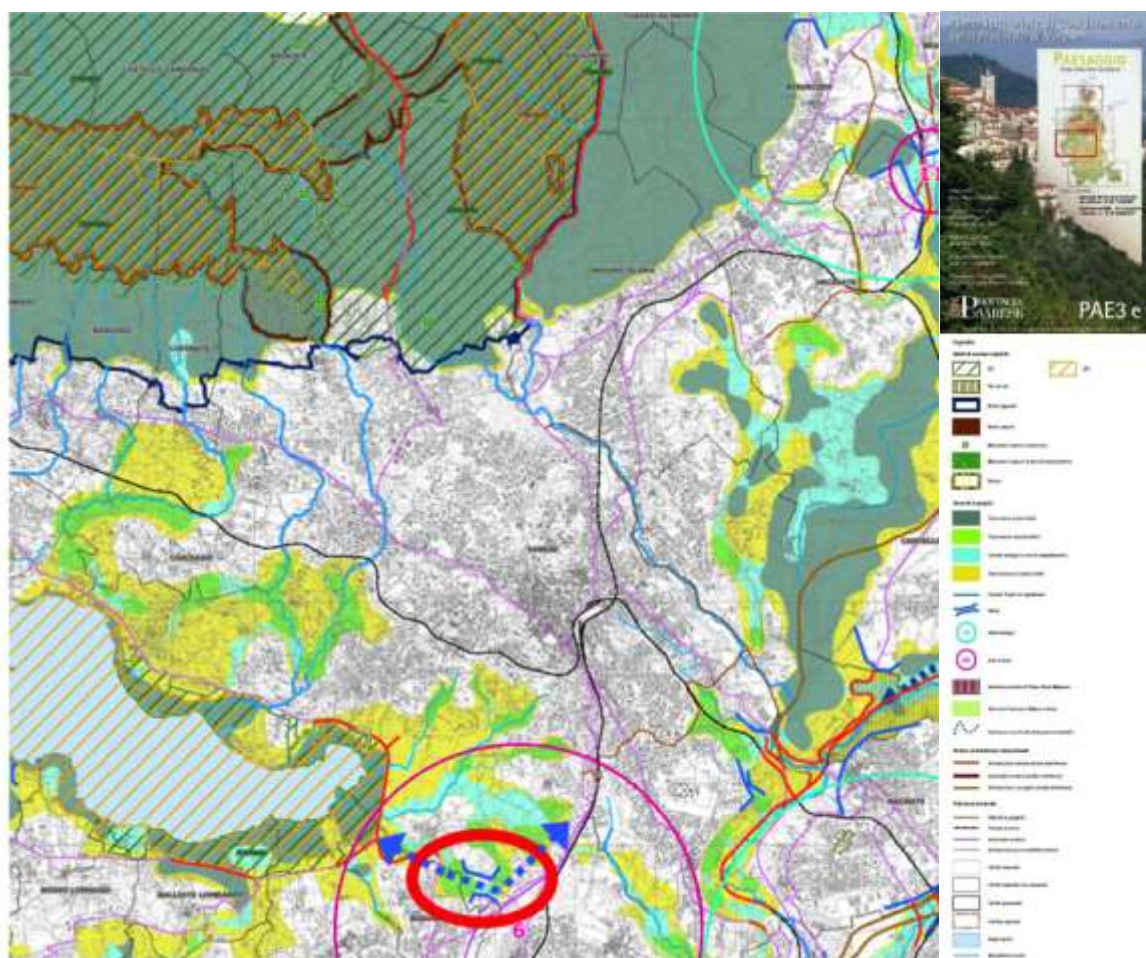


Figura 6-5: Stralcio della Rete Ecologica Provinciale con particolare riferimento al varco che ricade all'interno del comune di Varese

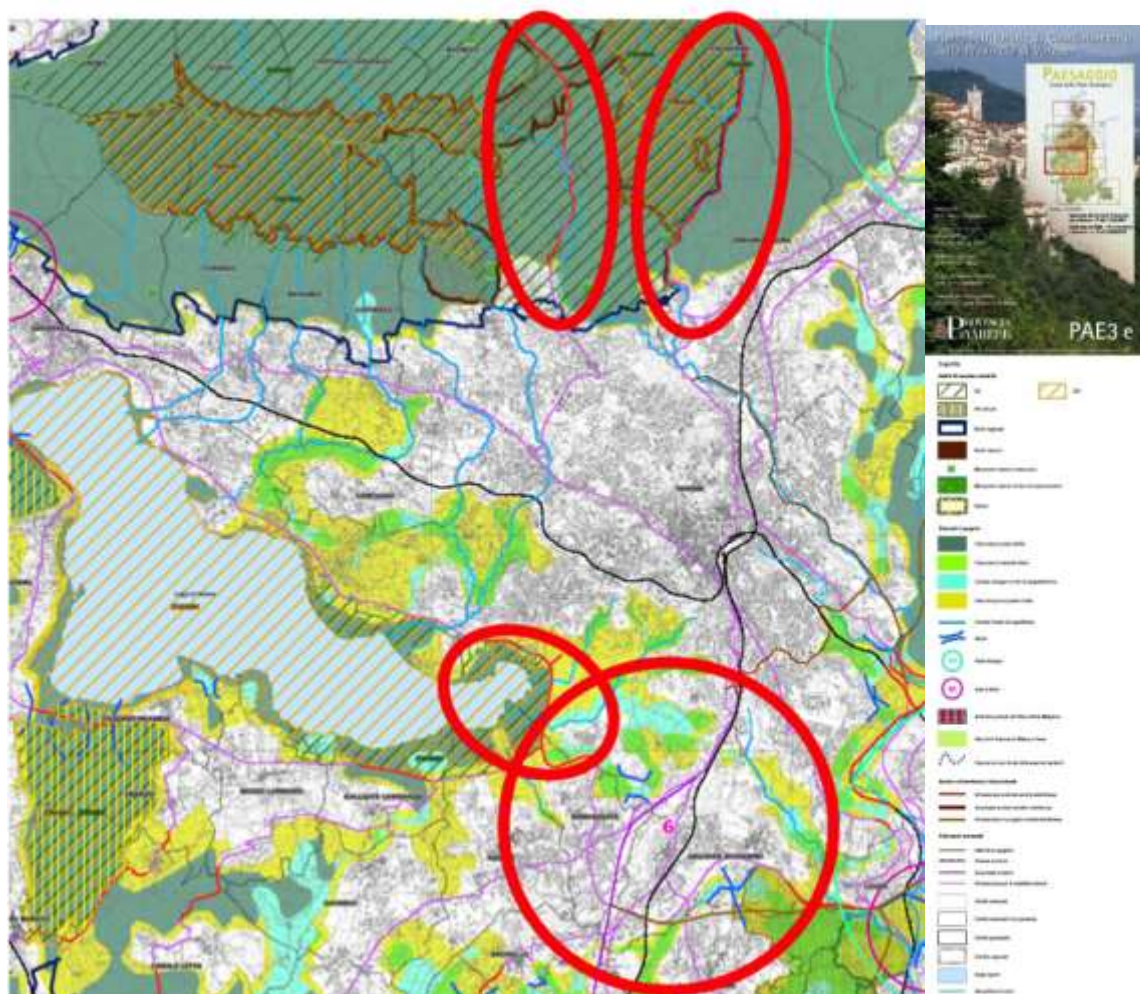


Figura 6-6: Stralcio della Rete Ecologica Provinciale con particolare riferimento alle infrastrutture e alle conurbazioni altamente interferenti.

Valutazione

Gli obiettivi sono senz'altro condivisibili, ma le azioni proposte per la realizzazione della connessione monte-lago appaiono legate soprattutto al miglioramento della fruibilità collettiva degli spazi e dei percorsi, mentre trascurano gli aspetti legati alla connettività ecologica che, come sottolineato in fase di analisi, è strategica ai fini degli equilibri delle UdPL M, C, E, F.

Si sottolinea che il primo passo verso l'attuazione dell'AS3 è stato effettuato, è infatti in fase di redazione lo studio di fattibilità del PLIS Parco Varese Sud-Cintura Verde. La proposta di istituzione del PLIS nasce dalla volontà espressa da parte della popolazione ed è stata raccolta dagli Amministratori locali dei Comuni di Varese, Malnate, Gazzada Schianno e Lozza. Il progetto in fase di studio prevede la connessione tra gli ambiti più votati alla difesa della biodiversità (PLIS Valle del Lanza, Plis Rile Tenore Olona, Plis Bevera). La cintura verde fungerà da elemento di raccordo sia in senso longitudinale tra gli elementi a spiccata naturalità del Nord della Provincia e quelli più meridionali (es. Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate), sia in senso trasversale con gli elementi costitutivi le reti provinciali limitrofe (Como).

L'obiettivo strategico del corridoio ambientale potrebbe essere al meglio perseguito, individuando anche le possibilità di risolvere i punti di discontinuità o di maggiore compressione, come ad esempio il nodo critico rilevato dalla Rete ecologica provinciale (**Figura 6-6**). In questo modo probabilmente la strategia indicata potrebbe aumentare di efficacia.

A tal fine il DdP, nella cartografia di Piano (tavole 28 Ambito Strategico della connettività ambientale e 31 **Carta dello scenario di Piano**) delle quali si inseriscono gli stralci **Figura 6-7** **Figura 6-8**, recepisce e specifica le indicazioni della RER sui varchi necessari alla continuità della rete regionale e sui quali è necessario attivare politiche di deframmentazione delle aree insediate al fine di connettere le parti del sistema.

Ulteriori approfondimenti potrebbero avvenire anche all'interno del PdS.



Figura 6-7: Stralcio nei pressi di Lozza dell'Elaborato 31 – Carta dello scenario di Piano

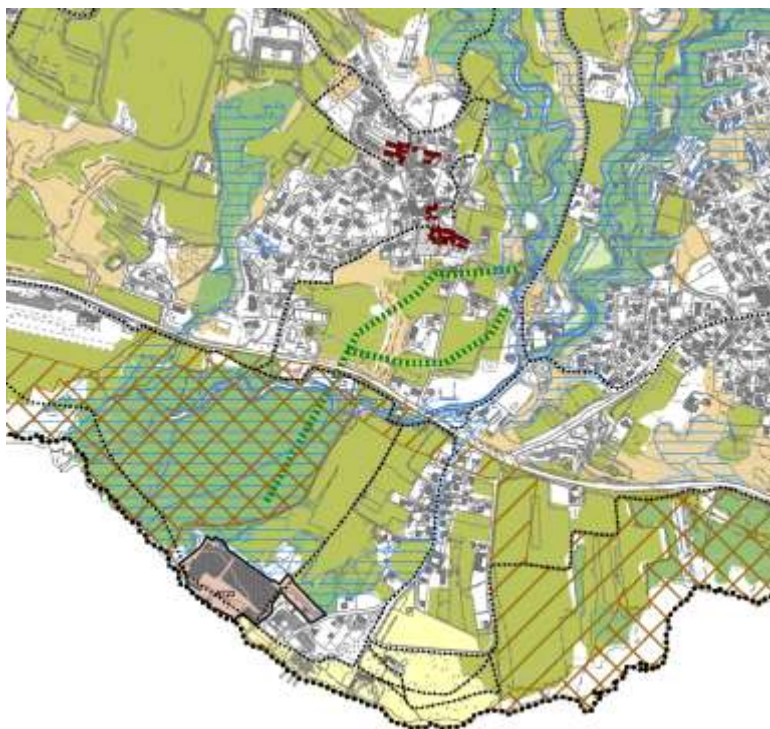


Figura 6-8: Stralcio nei pressi di Lissago dell'Elaborato 31 – Carta dello scenario di Piano

6.2.2. Il sistema insediativo e dei servizi

Il sistema insediativo e dei servizi è affrontato attraverso una valutazione qualitativa degli Ambiti strategici relativi a questi tematismi, e attraverso una verifica dell'accessibilità ai servizi a scala comunale, e infine attraverso la verifica del carico antropico complessivo indotto dal piano.

AS2 – Asse della Centralità - Bizzozero/Masnago

Nel Documento di Piano si afferma che il sistema insediativo varesino si struttura principalmente lungo l'asse principale Bizzozero/Masnago, che possiede la caratteristica di: *"rettilineo" viabilistico che percorre tutta Varese, in direzione nord-sud in cui sono concentrati tutti i maggiori servizi pubblici e collettivi, urbani e sovra locali, e i luoghi della centralità*".

Tale asse viene peraltro riconosciuto come ambito strategico per il PGT, si tratta dell'AS2 – Asse della Centralità nel quale gli interventi individuati dal Piano sono: *"riordino e ridisegno urbano, sia attraverso la definizione di piani attuativi sia attraverso l'individuazione di una maglia di aree considerate strategicamente rilevanti, sia per caratteristiche intrinseche dell'area stessa che per la loro collocazione rispetto a quest'asse"*.

Si tratta quindi di azioni finalizzate alla riqualificazione del tessuto urbano e, in particolare, potenziamento del sistema dei servizi affinché divenga più forte il ruolo di centralità urbana di quest'asse.

Vengono poi riconosciute le peculiarità dei differenti tessuti insediativi presenti nel territorio comunale:

- *Nuclei di saturazione, individuabili nei centri che negli ultimi decenni si sono saldati dal punto di vista urbanistico al capoluogo, in quel continuum urbano riconoscibile sul territorio;*
- *Nuclei storici a forte valenza identitaria, localizzabili nei centri isolati situati nel nord del territorio comunale, e che si caratterizzano per la loro forte valenza storico-culturale e architettonica;*
- *Nuclei storici a valenza rurale, localizzati prevalentemente nella parte sud del territorio comunale, e che si caratterizzano per la loro valenza prettamente agricola, e che si differenziano dagli altri centri per il rapporto tra spazio aperto e spazio costruito;*
- *Ambiti dei Piani Attuativi, identificabili nelle direttrici ove sono localizzati i Piani Attuativi vigenti;*
- *Nuclei periurbani, identificabili nelle frange urbane del continuum urbano consolidato che frammentano l'ambito agricolo, e che di fatto costituiscono punto di incontro tra i due sistemi;*
- *Città Giardino di Varese, insediamento urbano prevalentemente residenziale che presenta un rapporto differente tra spazio costruito e spazio aperto;*
- *Frangie urbane, esito di nuove forme insediative caratterizzate da fenomeni di conurbazione dilatata e frammentata, ad alto consumo di suolo, in cui spazi aperti a destinazione differente si alternano a spazi edificati composti di residenze, prevalentemente, e anche di servizi, impianti produttivi, spazi del tempo libero ed altre attrezzature di interesse collettivo.*

Valutazione

IL DdP non introduce grandi cambiamenti al sistema della residenza, se non nelle Aree di trasformazione, ma fornisce una lettura dei diversi ambiti urbani che può essere significativa ai fini della conferma e rafforzamento dell'identità di ognuno, anche nei confronti degli interventi che potranno essere normati dai PdR e PdS.

Le Aree di Trasformazione insistono su ambiti già occupati da strutture insediative, o dismesse o da riqualificare. Pertanto non si prevedono particolari effetti sulla forma dei tessuti urbani e le funzioni relative, a parte che nel comparto delle Stazioni che modificherà in modo sostanziale i connotati dell'ambito interessato.

L'aumento dei residenti potrà determinare un aumento del carico antropico con sovraccarico delle reti e, in particolare, del depuratore di Varese, che soffre già di problemi strutturali ed impiantistici che ne pregiudicano il funzionamento ottimale.

Si suggeriscono, ai fini del miglioramento dell'assetto urbano, negli interventi di riqualificazione e riuso, gli utilizzi dei criteri di Drenaggio Urbano Sostenibile, anche legati alle sistemazioni delle aree a verde pubblico e privato, citate in riferimento all'AS -1.

AS4 – Centri Civici

Questo ambito strategico è caratterizzato dalle storiche Castellanze varesine a cui sono state aggiunti i moderni Centri civici che hanno assunto un ruolo di centralità quartierale. I centri civici sono i nodi della città policentrica e poli di equidistribuzione della rappresentatività locale.

Sui Centri civici il DdP basa i seguenti obiettivi

- a) strategia urbana diffusa che mira a migliorare la vivibilità o la qualità urbana totale della città e del territorio.
- b) tutela e la valorizzazione degli elementi peculiari del territorio;
- c) messa in rete fisica e relazione degli ambiti e dei servizi e dei luoghi significativi (place makes);
- d) ridisegno "locale" di parti del territorio.

In sostanza l'ambito strategico dei Centri civici sembra prendere in considerazione la strategia generale del Piano rispetto ai servizi e alla qualità urbana.

Lettura interpretativa della città organizzata attraverso i centri civici, può contribuire a mantenere la memoria dei caratteri identitari della città tra i suoi abitanti. Ciò potenzialmente può influire positivamente anche sugli interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbana che verranno attuati tramite il documento di Piano e indirettamente con gli interventi previsti da Piano delle regole e dal piano dei servizi. **Verifica dell'accessibilità ai servizi**

Una verifica interessante è quindi quella legata ai bacini di utenza dei servizi, ovvero alla diffusione dei servizi nel territorio comunale e il loro rapporto con la residenza.

Di seguito si riportano alcune elaborazioni cartografiche realizzate per valutare tale aspetto.

Nella Figura 6-9 sono stati individuati sulle carte i seguenti contenuti:

- Il sistema insediativo costituito da Tessuti residenziali desunti dal DUSAF 2.1, le aree individuate dal DdP come Centri Civici e Nuclei Storici;
- Il sistema dei servizi costituito dai Servizi di livello comunale e Sovracomunale e dalle aree verdi di di livello comunale e Sovracomunale, derivati dalla banca dati MISURC, ovvero dal PRG vigente.

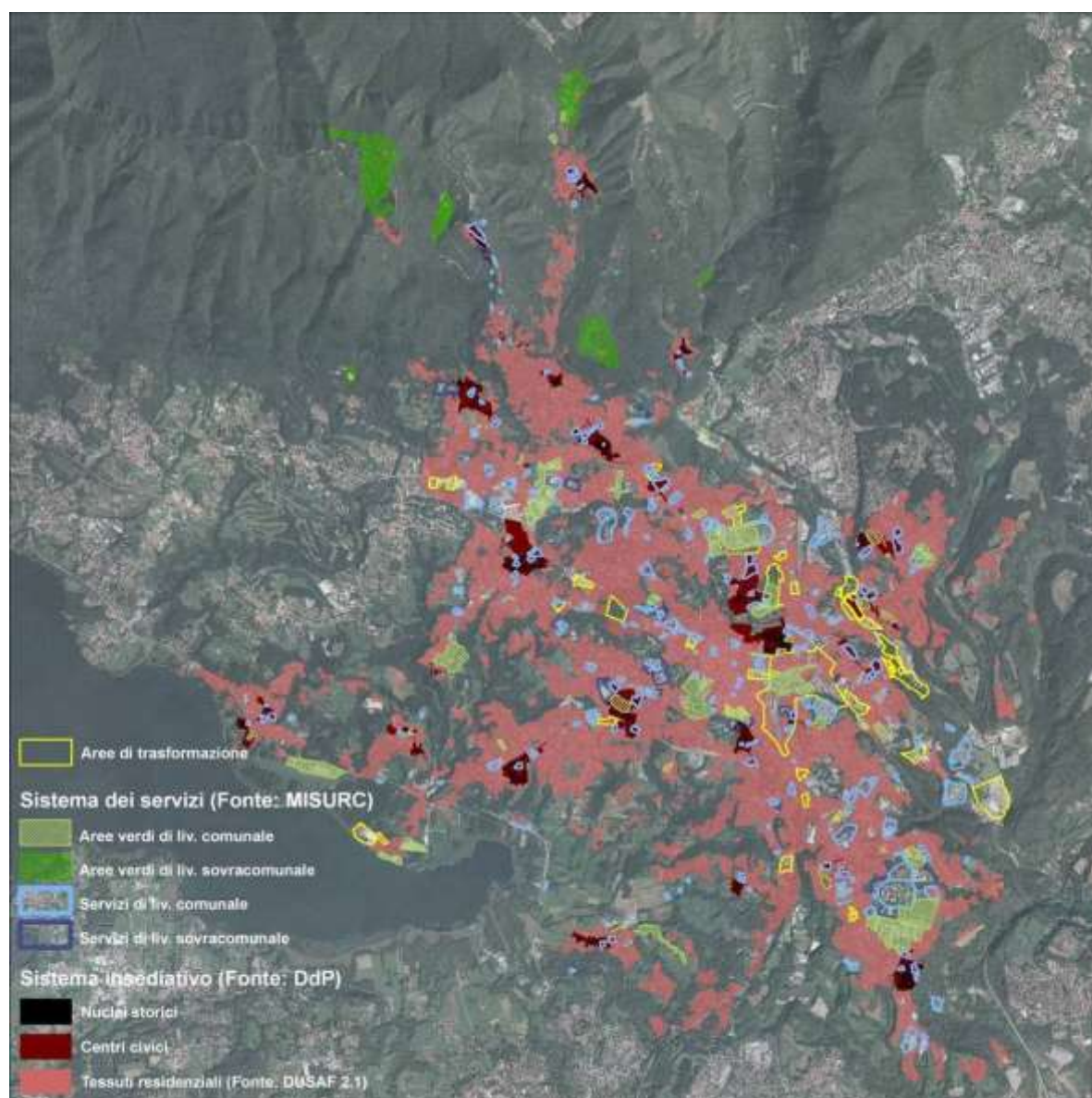


Figura 6-9: Sistema insediativo e distribuzione dei servizi e delle aree verdi individuate nel MISURC (Nostra Elaborazione su dati MISURC)

Nella Figura 6-10 sono stati individuati sulle carte i seguenti contenuti:

- Il sistema insediativo costituito da Tessuti residenziali desunti dal DUSAF 2.1, le aree individuate dal DdP come Centri Civici e Nuclei Storici;
- Il sistema dei servizi costituito dai Servizi di livello comunale sovracomunale, derivati dalla banca dati MISURC, ovvero dal PRG vigente;
- I buffer di accessibilità ai servizi pubblici, che segnalano l'accessibilità entro 300m e entro 500m.

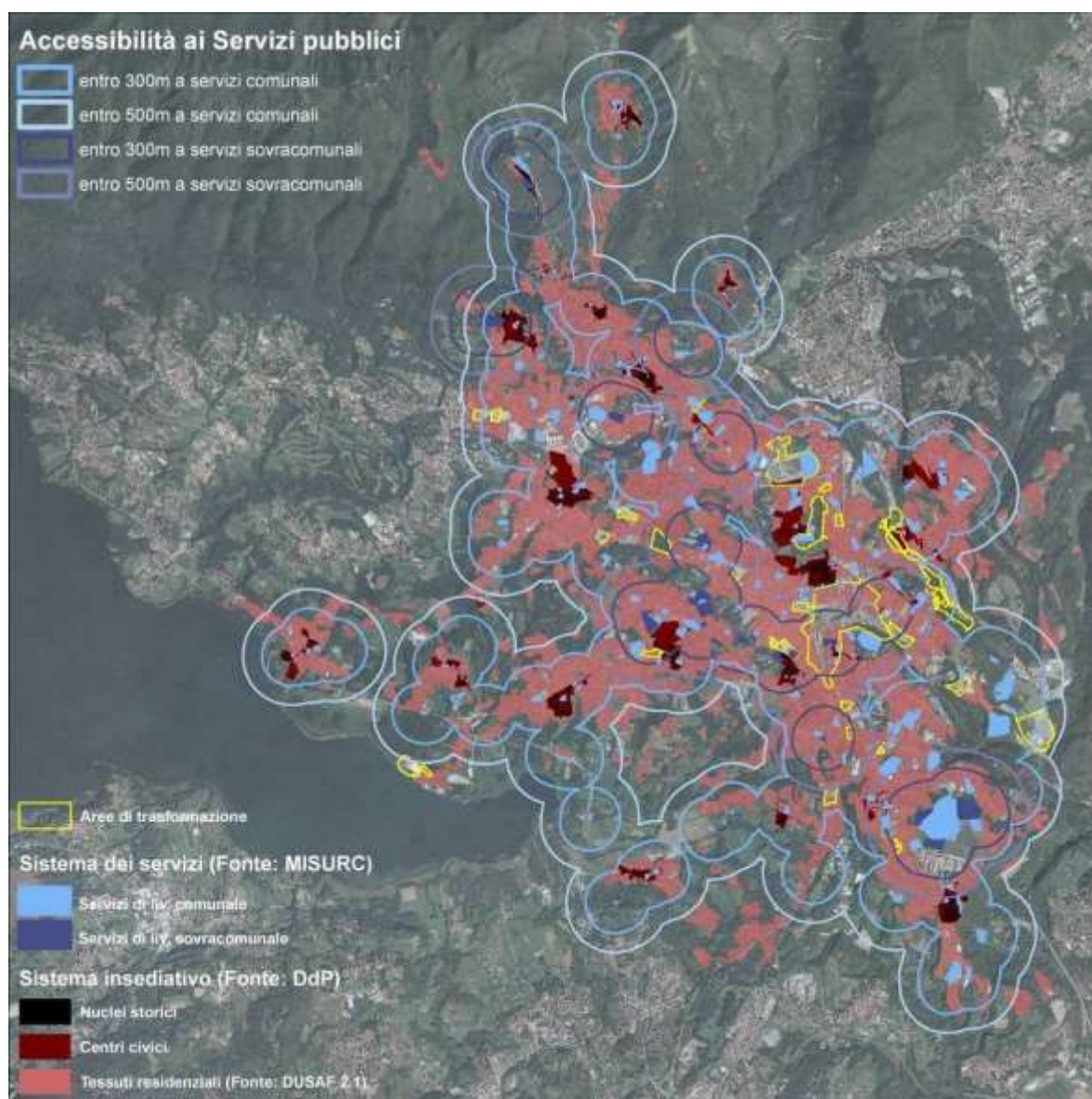


Figura 6-10: Sistema insediativo e accessibilità ai Servizi individuati nel MISURC (Nostra Elaborazione su dati MISURC)

Nella Figura 6-11 sono stati individuati sulle carte i seguenti contenuti:

- Il sistema insediativo costituito da Tessuti residenziali desunti dal DUSAF 2.1, le aree individuate dal DdP come Centri Civici e Nuclei Storici;
- Il sistema dei servizi costituito dalle aree verdi di livello comunale e Sovracomunale, derivati dalla banca dati MISURC, ovvero dal PRG vigente;
- I buffer di accessibilità alle aree verdi, che segnalano l'accessibilità entro 300m e entro 500m.

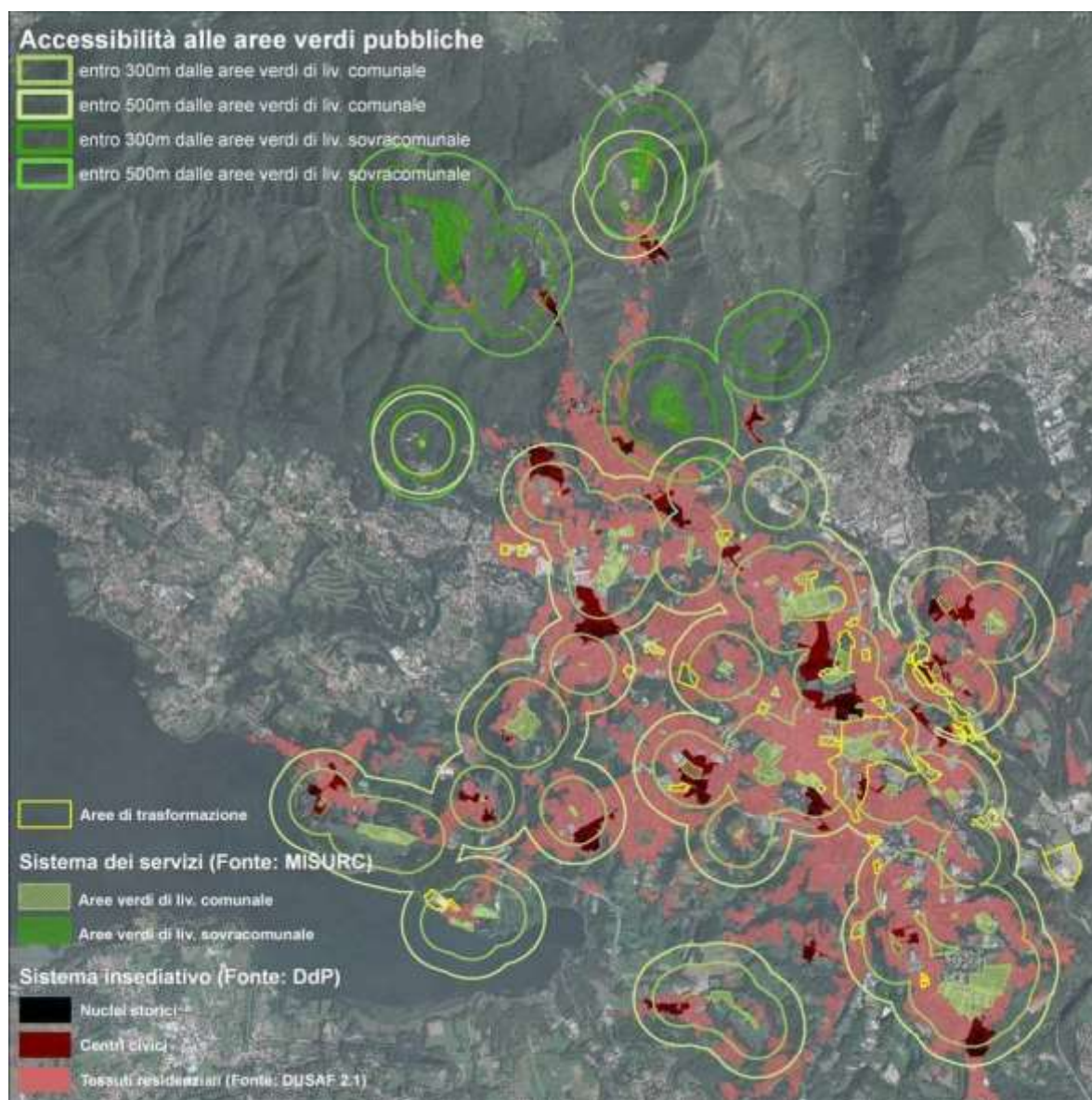


Figura 6-11: Sistema insediativo e accessibilità alle aree verdi individuate nel MISURC (Nostra Elaborazione su dati MISURC)

Nella Figura 6-11 sono stati individuati sulle carte i seguenti contenuti:

- Il sistema insediativo costituito da Tessuti residenziali desunti dal DUSAF 2.1, le aree individuate dal DdP come Centri Civici e Nuclei Storici;
- Il sistema dei servizi costituito dai Servizi pubblici individuati nelle tavole del DdP.
- I buffer di accessibilità ai Servizi pubblici, che segnalano l'accessibilità entro 300m e entro 500m.

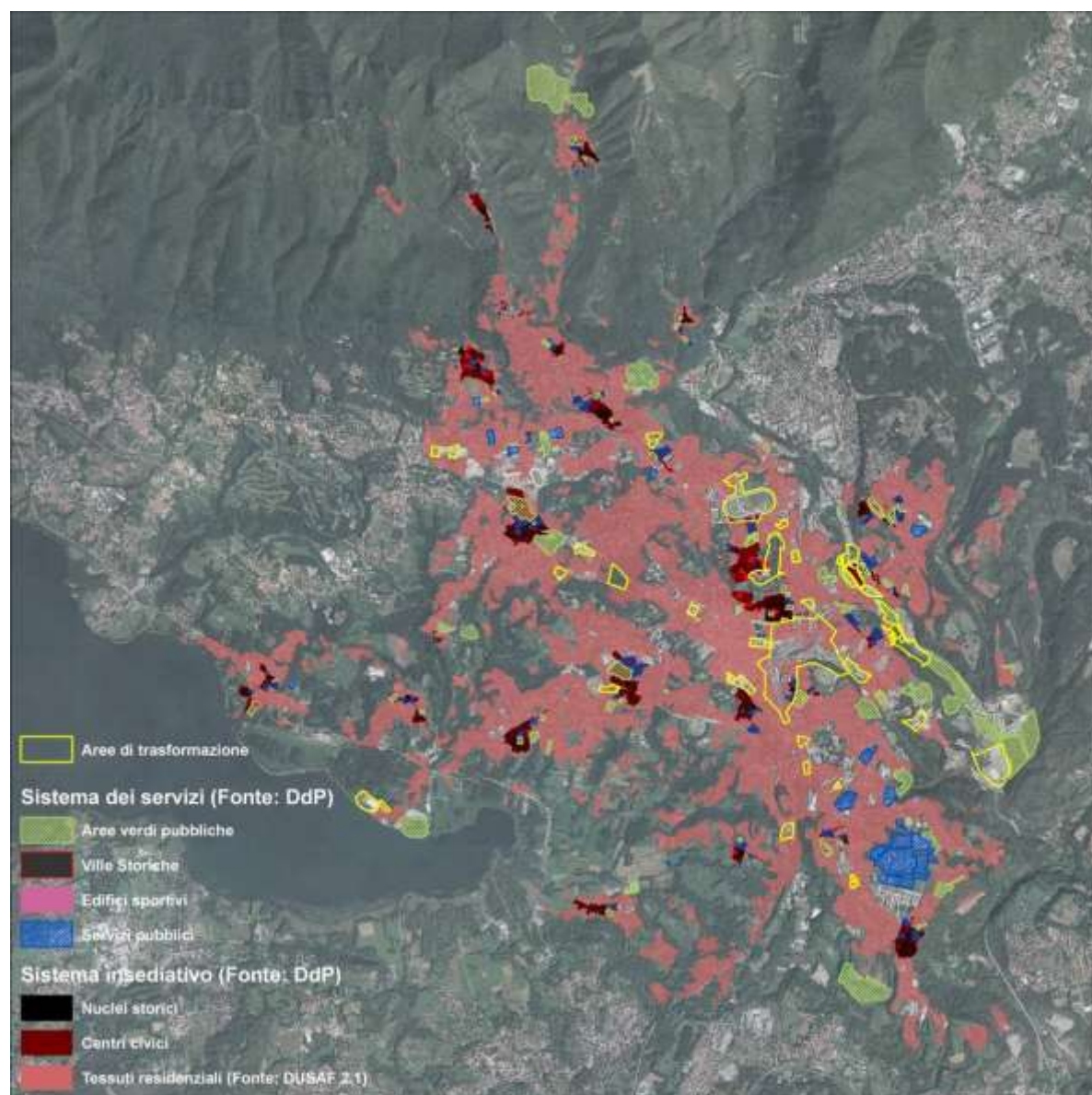


Figura 6-12: Sistema insediativo e distribuzione dei Servizi censiti nel DdP (Nostra Elaborazione su dati del DdP)

Nella Figura 6-13 sono stati individuati sulle carte i seguenti contenuti:

- Il sistema insediativo costituito da Tessuti residenziali desunti dal DUSAF 2.1, le aree individuate dal DdP come Centri Civici e Nuclei Storici;
- Il sistema dei servizi costituito dai Servizi pubblici individuati nelle tavole del DdP.

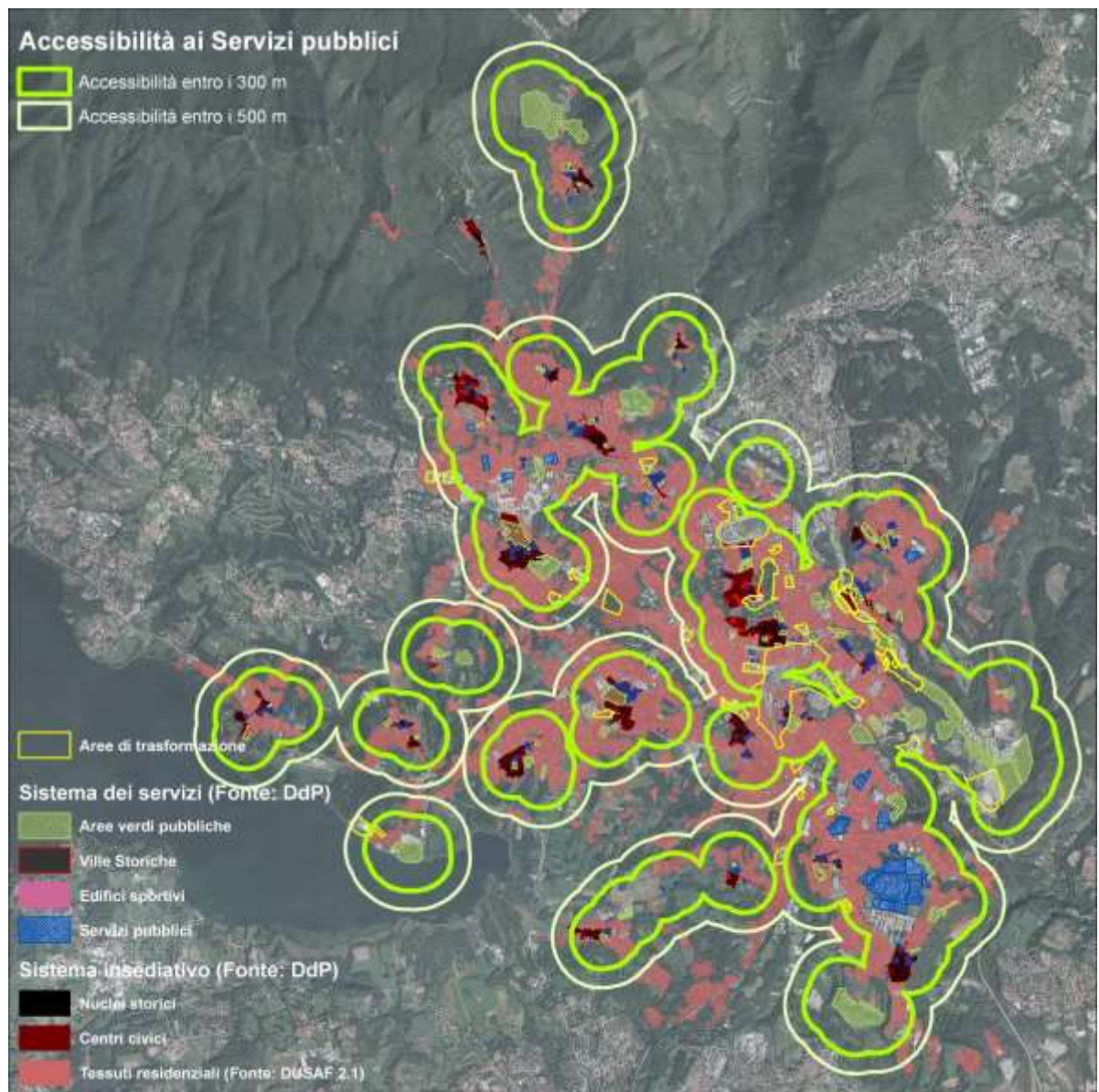


Figura 6-13: Sistema insediativo e accessibilità ai servizi censiti dal DdP (Nostra Elaborazione su dati del DdP)

La funzionalità dei servizi è fortemente influenzata dalla possibilità di accesso agli stessi e, di conseguenza, dal bacino di utenti servito.

L'accessibilità ai servizi dipende:

- dalla distanza per raggiungere i servizi e dalle modalità di accesso agli stessi (mezzi pubblici o privati),

- dal tessuto di contesto, le destinazioni d'uso considerando che, in genere, i maggiori fruitori di un servizio comunale sono i residenti, a meno che non si tratti di tratti di servizi sovra comunali, peraltro presenti in un capoluogo come Varese.

Per la valutazione dell'accessibilità si è proceduto nel seguente modo.

Si sono tracciati dei buffer di 300 m lineari e 500 m lineari dalle aree individuate come servizi. I 300 m corrispondono ad un tempo di percorrenza compreso tra 5 minuti e 10 minuti a piedi, mentre 500 m corrispondono ad un tempo di circa 10 minuti a piedi o 5 minuti in bicicletta. Oltre la soglia dei 500 metri, gli italiani tendono ad utilizzare l'automobile.

I buffer sono individuati con doppio scopo:

- il primo individuare il bacino di potenziali utenti dei servizi, coloro che nell'arco di non più di 10 minuti,
- il secondo individuare l'area di influenza dei servizi, cioè fino a che distanza risultano accessibili e fruibili.

Per quanto riguarda il bacino di potenziali utenti si riporta la seguente elaborazione.

La verifica del bacino di utenza è stata effettuata applicando il valore del macroindicatore HS funzioni (CFR 3.12), in particolare HS AB che individua la dotazione procapite di superfici occupate da funzioni abitative (residenza, aree verdi, servizi base,...).

È stato considerato per questa stima solo il valore di Hs AB, in quanto la superficie considerate afferiscono ai tessuti residenziali.

La modalità di verifica è illustrata nella tabella seguente (Tabella 6-1), e successivamente descritta:

Tabella 6-1: Stima dei bacini di utenza delle differenti tipologie e accessibilità pedonale ai servizi

A	b	c	b/c	D
<i>Tipo di servizio e raggio accessibilità</i>	<i>Estensione del tessuto residenziale interessato dai buffer (mq)</i>	<i>Hs AB stimato per lo scenario base (Comune di Varese) (mq/ab)</i>	<i>Bacino d'utenza (stima n. ab)</i>	<i>% della popolazione in fascia di accessibilità</i>
entro 300 m dalle aree verdi di liv. comunale	7971197,12	217,62	36630	44,68
entro 500 m dalle aree verdi di liv. comunale	12220901,83		56158	68,49
entro 300 m dalle aree verdi di liv. sovracomunale	127533,62		586	0,71
entro 500 m dalle aree verdi di liv. sovracomunale	466028,11		2142	2,61
entro 300 m dai servizi di liv. comunale	13276613,67		61009	74,41
entro 500 m dai servizi di liv. comunale	14937938,11		68644	83,72
entro 300 m dai servizi di liv. sovracomunale	3258443,71		14973	18,26
entro 500 m dai servizi di liv. sovracomunale	6362637,33		29238	35,66
entro 300 m dai servizi pubblici censiti nel DdP	10430296,98		47930	58,46
entro 500 m dai servizi pubblici censiti nel DdP	13882100,74		63792	77,80

nella colonna **A** è riportato la tipologia di servizio e il raggio di accessibilità, calcolati sulla base delle elaborazioni cartografiche precedentemente descritte (Figura 6-9, Figura 6-10, Figura 6-11, Figura 6-12, Figura 6-13).

nella colonna **b** è riportata l'estensione, in mq, dei tessuti residenziali intercettati dai buffer di accessibilità;

nella colonna **c** è riportato il valore del macroindicatore Hs AB risultante per il Comune di Varese nello scenario base (CFR paragrafo 3.12);

nella colonna **(b/c)** è riportato il risultato del procedimento, il valore stimato per i bacini di utenza;

nell'ultima colonna **D** è riportata la % della popolazione varesina, stimata nella colonna **(b/c)** entro le fasce di accessibilità individuate. Le percentuali sono state calcolate prendendo la popolazione di Varese considerata nello scenario di base (81.990)

Per quanto riguarda invece l'accessibilità ai servizi è stato verificato che, dalle immagini (Figura 6-10, Figura 6-11, Figura 6-13), le aree che non vengono incluse nei buffer di accessibilità sono:

- le aree insediate più a nord, verso il Campo dei Fiori e verso la parte montana della Valle Olona,
- le aree a sud, verso e lungo il lago.

Pertanto queste aree risultano essere anche quelle meno servite dalla rete di trasporto pubblico urbano, come visibile nell'immagine sotto riportata.

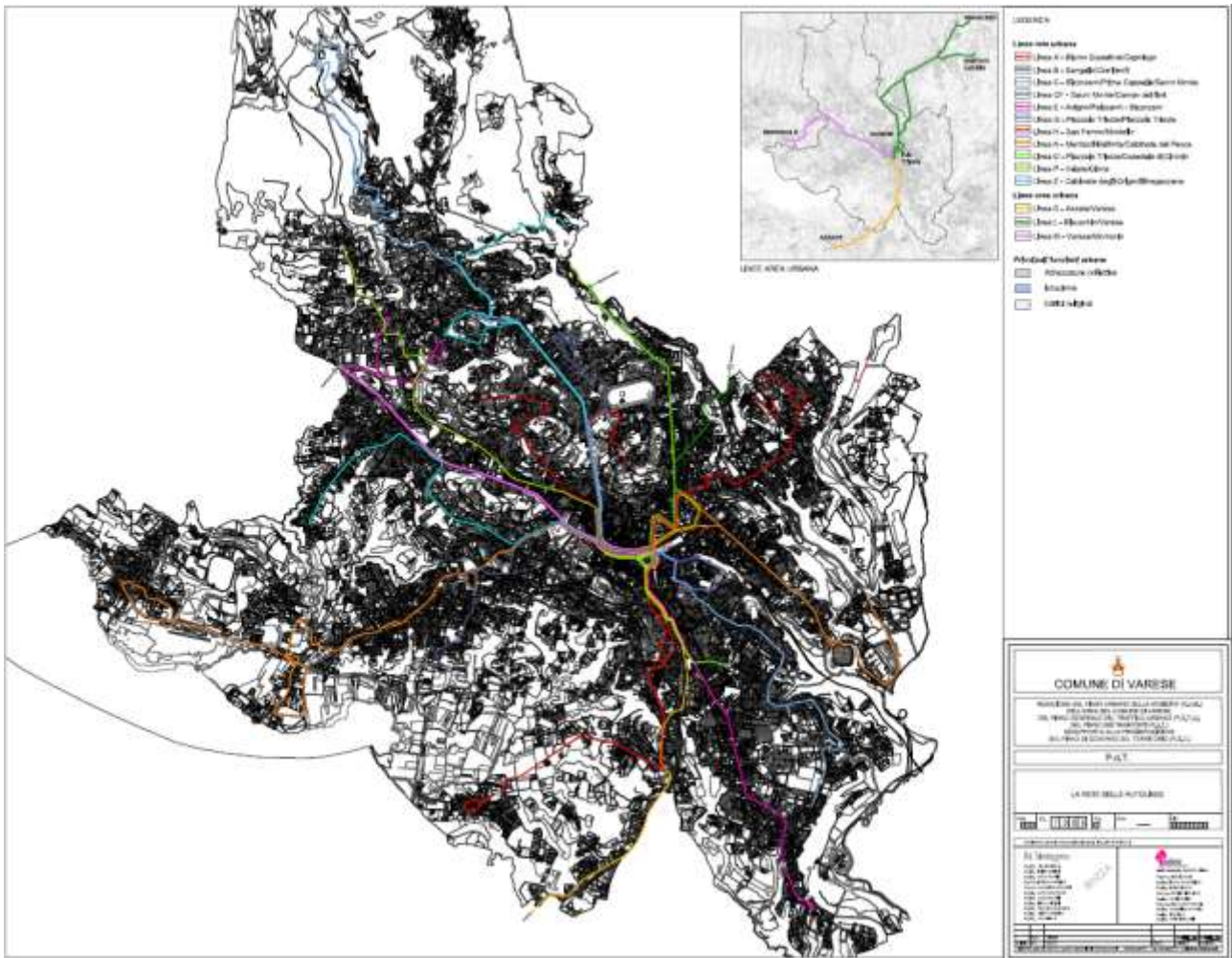


Figura 6-14: LA rete delle autolinee (Fonte: Comune di Varese, Piano del Traffico 2011)

Concludendo, il potenziamento dei servizi, potrebbe migliorarne l'accessibilità, riducendo l'utilizzo dell'auto con beneficio della qualità dell'aria, del traffico, del rumore.

Non si intravedono criticità sul sistema ecologico e ambientale.

Come valenza potenzialmente positiva la realizzazione di spazi verdi, che potrebbe determinare limitati effetti positivi sulla flora, sulla fauna e sul microclima.

6.2.3. Il sistema della mobilità

AS5 – La rete della mobilità:

Le analisi del Documento di Piano per il sistema della mobilità riprendono quelle effettuati dagli specifici studi elaborati in parallelo all'elaborazione del PGT.

Il PGT del comune di Varese recepisce, infine, il Piano Urbano della Mobilità (PUM), il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), il Piano dei Trasporti (PdT) ed il Piano della Mobilità Ciclistica (PMC) quali elaborati settoriali nei quali sono indicate le previsioni per il settore della mobilità alle diverse scale.

Nel presente Rapporto Ambientale vengono ripresi i contenuti progettuali più significativi con gli aspetti di valutazione già elaborati nella specifica VAS.

Per approfondimenti, si rimanda, pertanto allo specifico Rapporto Ambientale.³

La VAS propone schede ricognitive delle componenti diverse ambientali: tematica "paesaggistica, architettonica e culturale", tematica "atmosferica", tematica "inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso", "agroflorofaunistica", tematica "energetica", tematica "rischio di incidentalità rilevante", tematica "geologica/idrografica/idrogeologica/freatica", tematica "estrazione/smaltimento rifiuti e liquami, bonifiche".

In particolare, viene data **importanza al tema 'inquinamento atmosferico'**, in quanto aspetto centrale in rapporto alle politiche per la programmazione del futuro assetto viabilistico contenute nel Piano della Mobilità della città di Varese.

Il livello di emissioni inquinanti in atmosfera registrate nel capoluogo varesino hanno come fonte principale il traffico, ma sono anche condizionate dal grado di antropizzazione del territorio.

La VAS del Piano della Mobilità sottolinea come uno degli obiettivi fondanti del Piano - fluidificazione del traffico e di razionalizzazione della viabilità - persegua l'obiettivo generale di contenimento delle emissioni da veicoli e, quindi, di contenimento dell'inquinamento.

Le azioni volte alla fluidificazione del traffico si conciliano con interventi mirati a risolvere le situazioni più congestionate e compromesse, quali il completamento della dorsale interna - con il prolungamento di via Piero Chiara ed il collegamento Gasparotto-Borri, fino a Viale Belforte - per poter sottrarre traffico dal centro e dalle arterie maggiormente congestionate, proponendo un'alternativa all'attraversamento della città.

Da ultimo, in riferimento ancora al tema dell'inquinamento atmosferico, la necessità di stimolare la mobilità alternativa - prevista Piano della Mobilità Ciclistica - sia accompagna alle ipotesi di estensione della pedonalizzazione del centro anche attraverso l'eliminazione della sosta lungo le vie (potenziando, in parallelo, il sistema dei parcheggi a corona)

L'obiettivo di incentivare l'uso delle due ruote per gli spostamenti all'interno delle aree progressivamente vietate al traffico veicolare ed alla sosta è orientato ad ottenere vantaggi della qualità dell'aria, della salute ed, in generale, della qualità della vita.

Gli obiettivi di piano e le relative azioni che sono state oggetto della verifica di coerenza esterna sono riassunte nel seguito.

1. Fluidificazione del Traffico

- Risoluzione nodi semaforici
- Previsione di nuove rotonde
- Varianti viabilistiche in aree congestionate e complesse

³ Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ex art. 4 L.R. 12 del 11/03/05 E D.Lgs 152 del 03/04/06 (Integrato con D.Lgs 08/11/2006 N°284 e dal D.Lgs 16/01/2008 N°4) del Piano Urbano della Mobilità (PUM), del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), del Piano dei Trasporti (PdT) e del Piano della Mobilità Ciclistica (PMC) del Comune di Varese - fase 2 di orientamento della VAS - Rapporto Ambientale della relativa VAS. (marzo 2012)

2. Razionalizzazione sistema parcheggi

- Costruzione e potenziamento nuovi parcheggi a corona del centro storico
- Parcheggi di interscambio

3. Ampliamento Area Pedonale

- Allargamento area pedonale esistente
- Sperimentazione di nuove aree pedonali stagionali a Biumo e Piazza Motta
- Eliminazione possibilità di parcheggio su strada nelle aree destinate a nuova pedonalità

4. Grandi progetti infrastrutturali strategici

- Prolungamento di Viale Europa
- Gasparotto/ Borri/ Belforte
- Accessibilità al sito Unesco del Sacro Monte

5. Implementazione mobilità ciclistica

- Nuove piste ciclabili in progetto

6. Implementazione mobilità Ferroviaria

- Creazione di nuove fermate urbane lungo le linee ferroviarie

7. Implementazione autotrasporto

- Nuova linea autotrasporto urbano
- Creazione di corsie preferenziali per gli autobus

Valutazione

In sintesi, per quanto riguarda il trasporto pubblico locale, si evidenzia come il piano dei trasporti non si discosti dall'attuale organizzazione del sistema di autotrasporto degli autobus; viene prevista, infatti, solo una possibile linea di aggiuntiva a servizio della zona degli uffici finanziari di Varese.

Per quanto riguarda il sistema trasportistico pubblico su ferro, si evidenzia il tema dell'unificazione delle stazioni, che viene recepito nel piano dei trasporti, e che assume rilevanza non solo a livello locale ma investe problematiche legate alle politiche trasportistiche a livello regionale; in questo caso specifico, il progetto delle stazioni assume un livello di importanza strategica tale da essere preventivamente oggetto di verifica di compatibilità e coerenza con le scelte di Regione Lombardia, in quanto progetto frutto di un accordo di programma tra gli Enti a diverso titolo coinvolti.

Anche per quanto riguarda il progetto di razionalizzazione e riordino della viabilità verso il Sacro Monte di Varese, anch'esso deriva da un accordo di programma con gli Enti a livello superiore disciplina e determina la piena condivisione delle scelte.

Per quanto riguarda il sistema dei percorsi ciclabili si individuano due livelli di azione: il livello urbano - funzionale agli spostamenti interni alla città - ed il livello

sovralocale – funzionale al sistema turistico-sportivo, che interessa i sistemi del Lago di Varese, del Campo dei Fiori e dell'Olonà; questo secondo sistema si integra al disegno a scala sovracomunale che interessa il territorio della Provincia di Varese.

Un discorso analogo può essere fatto per il sistema della viabilità cittadino previsto nel Piano; anche nelle strategie di completamento del sistema di scorrimento e di collegamento a "Y" che si fonda su Viale Europa si può ritrovare, infatti, piena coerenza con le scelte e la programmazione sovraordinata da parte degli Enti a livello superiore.

Da ultimo, la VAS esclude che gli interventi volti alla razionalizzazione ed al miglioramento della viabilità e della sosta cittadina possano generare impatti di rilievo sul sistema viabilistico a scala territoriale.

La VAS del PUM, del PGTU, del PdT e del PMC propone la verifica di processo di coerenza interna tramite matrici di impatto relative alle complessive "azioni" previste, in relazione ai criteri di compatibilità determinati per la valutazione:

Tabella 6-2: Matrici di impatto per la VAS del PUM (Fonte: VAS PUM, PdT, PGTU, PMC)

1A	Minimizzazione utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione
	Bilancio energetico generale
2 A	Uso e gestione dal punto di vista ambientale dei rifiuti e inquinanti
	Generazione di rifiuti
3 A	Minimizzazione di rischi di incidentalità rilevante
	Generazione di nuovi rischi, uso e gestione di sostanze pericolose
4 A	Contenimento inquinamento acustico
	Contenimento inquinamento elettromagnetico
	Contenimento inquinamento luminoso
5 A	Tutela dell'ecosistema naturale (conservare e migliorare lo stato della fauna, flora selvatica, dei relativi habitat e contesto naturale)
	Tutela delle attività agricole e limitazioni ai cambiamenti nella struttura degli usi del suolo
6 A	Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, conservazione e miglioramento della qualità dei suoli
7 A	Preservazione del patrimonio paesaggistico, culturale, architettonico, conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente locale
8 A	Protezione dell'atmosfera e contenimento di emissioni aeree, tutela della qualità dell'aria

In sintesi, la valutazione effettuata rileva effetti positivi e/o negativi probabili per i seguenti obiettivi:

1. Fluidificazione del traffico, in riferimento all'utilizzo di risorse energetiche, inquinamento acustico ed emissioni in atmosfera;
2. Razionalizzazione sistema parcheggi, in riferimento all'utilizzo di risorse energetiche, inquinamento acustico ed emissioni in atmosfera;
3. Ampliamento Area Pedonale, nessun rilievo negativo;
4. Grandi progetti infrastrutturali strategici, in riferimento all'utilizzo di risorse energetiche e bilancio energetico, rifiuti, inquinamento luminoso, ecosistema, attività agricole, risorse idriche e paesaggio;
5. Implementazione mobilità ciclistica, in riferimento all'ecosistema ed ai rifiuti;
6. Implementazione mobilità Ferroviaria, in riferimento all'utilizzo di risorse energetiche e rifiuti;
7. Implementazione autotrasporto, in riferimento all'ecosistema naturale, alla produzione di rifiuti ed alle risorse idriche.

In conclusione del Rapporto di VAS per PUM, PdT, PGU, PMC sono proposti approfondimenti relativi al prolungamento di viale Piero Chiara con la valutazione delle diverse soluzioni proposte e la conseguente verifica delle alternative.

Il Piano Urbano della Mobilità prospetta 3 possibili soluzioni, con differenti gradi di impatto per le quali si rilevano criticità in fase attuativa.

La criticità maggiore è riferita alla destinazione del tracciato (Piazzale Giovanni Grilli, in prossimità del confine con il comune di Casciago) per raggiungere la quale viene ipotizzato il passaggio del nuovo tracciato viario in un contesto territoriale vulnerabile dal punto di vista ambientale ed idrogeologico, il corso del torrente Valle Luna.

Le tre soluzioni proposte sono:

1. Il tracciato segue il tracciato della linea ferrata delle Nord.
2. Il tracciato, più a sud, interessa vaste porzioni di territorio agrario e l'ambito del torrente Valle Luna; viene pertanto esclusa dalla VAS per le ineludibili conseguenze impattanti sul paesaggio.
3. Il tracciato non prevede un unico punto di destinazione, ma privilegia un sistema più articolato di connessioni alla viabilità esistente; tale ipotesi, sviluppata in due differenti alternative dal PUM, deve essere meglio sviluppata rispetto al progetto di massima ad oggi indicato nel Piano Urbano della Mobilità.

Altro progetto di rilievo nell'assetto complessivo della nuova viabilità della Città di Varese è rappresentato dal sistema progetto Gasparotto/ Borri/ Belforte le cui criticità potenziali sono state valutate con specifica VAS preliminarmente all'adozione del Piano integrato di intervento "Gasparotto-Borri".

Per le aree interessate dalla proposta non si evidenziano vulnerabilità né rispetto a speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, né sotto il profilo del superamento dei livelli di qualità ambientale.

Le azioni proposte dal PII, inoltre, producono complessivamente effetti positivi, in virtù della qualificazione territoriale, urbana e funzionale che perseguono.

6.2.4. Il sistema produttivo

La realtà varesina si distingue per la grande tradizione di imprenditorialità industriale, che, tuttavia, negli ultimi decenni ha subito trasformazioni legate alla crescita di altri settori quali quello terziario.

Il progetto di PGT promuove la città di Varese come sede di nuove attività, in particolare in ambiti innovativi che utilizzano tecnologie avanzate per il suo ruolo di polo attrattore nel dinamico contesto economico della sua area geografica.

Per quanto riguarda i caratteri economici, il sistema produttivo locale evidenzia ancora forti caratteri di solidità per l'efficienza produttiva dei settori maggiormente attivi e grazie alla costante immissione di nuove forze imprenditoriali basate su solidità di rapporti commerciali e capacità di individuare spazi di mercato ove collocare nuovi prodotti.

In generale, si registra insufficienza del sistema viabilistico a servizio della produzione, peraltro il completamento della rete infrastrutturale prevista dal DdP dovrebbe portare ad una soluzione di tale problema.

Sarà fondamentale applicare tutti i criteri possibili per un inserimento paesaggistico ambientale ottimale di tutte le infrastrutture previste, tenendo conto non solo degli impatti diretti, ma anche di quelli indiretti e, in particolare, delle criticità delle UdPL attraversate: il progetto migliore sarà quello in grado di limitare le criticità pregresse.

Le analisi del Documento di Piano per il sistema produttivo hanno evidenziato come non esista un impatto incisivo del settore produttivo sul territorio in quanto le principali attività si sono storicamente localizzate all'esterno della dorsale urbana centrale; si riconoscono una serie di piccole zone produttive distribuite quasi omogeneamente lungo i principali assi urbanizzati radiali dal centro che non possono configurare un vero e proprio distretto produttivo.

In particolare, la Valle Olona, che ha sempre visto la presenza di attività produttive appare oggi destrutturata a causa della perdita della sua storica vocazione; il sistema produttivo della Valle si caratterizza per la presenza lungo l'asta dell'Olona di una serie di attività dismesse, sorte nel tempo con funzioni strettamente legate alla presenza del corso d'acqua.

Tuttavia, nel territorio comunale si registra la presenza di piccole-medie attività produttive localizzate nell'ambito centrale o in quello peri-urbano che oggi sono difficilmente ricollocabili.

A partire dalla necessità di attuare un processo di riordino della localizzazione delle attività stesse - in seguito anche a processi di evoluzione del settore - il PGT affronta il tema delle aree produttive degradate, dismesse e/o sottoutilizzate considerando tutti gli edifici a destinazione produttiva che hanno perso legame con il tessuto produttivo varesino e promuovendo interventi di rigenerazione urbana soprattutto all'interno di ambiti di trasformazione a vocazione residenziale o, meglio, polifunzionale.

Nello specifico, il PGT si pone quale obiettivo la creazione di condizioni favorevoli allo sviluppo di attività economiche e produttive in un'ottica di sostenibilità ambientale.

I caratteri di flessibilità del mercato attuale consentono l'adeguamento dei "luoghi della produzione" nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio - in tema di

contenimento e mitigazione del traffico, del rumore, delle immissioni in atmosfera, del consumo di risorse – e con evidenti risvolti urbanistici capaci di condizionare in modo positivo l'intera organizzazione urbana.

A partire dal recupero delle aree dismesse, il progetto di PGT identifica una serie di assi di intervento atti a soddisfare gli obiettivi per il sistema economico in stretta relazione con interventi sulla mobilità locale d'area vasta.

Gli scenari di piano propongono la definizione di un sistema esterno alla città consolidata, al fine di creare connessioni tra le aree produttive ritenute strategiche che possono giovare della nuova viabilità in progetto sulle principali direttrici territoriali (tangenziale sud-est).

Nel sistema delle attività produttive, viene associato un ruolo prioritario alla valorizzazione dell'ambito della Valle Olona, che oggi appare come una sequenza di attività produttive dismesse affiancata da una serie di nuove funzioni, per lo più terziarie.

Accanto al recupero funzionale delle aree dismesse (con il mantenimento ed il riutilizzo dei volumi esistenti laddove venga riconosciuta la valenza architettonica del complesso edilizio), il PGT prevede il recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopedonali.

Tali previsioni possono costituire elemento ordinatore a scala territoriale e sono stati valutati – in coerenza con il livello strategico di scala urbanistica proprio della VAS – nei possibili effetti significativi sull'ambiente.

Si rimanda alla trattazione specifica ed alle schede di valutazione dei singoli ambiti di trasformazione.

La lettura di sintesi dei potenziali effetti sui diversi sistemi ambientali restituisce un quadro nel quale le previsioni del Documento di Piano per il sistema produttivo risultano correlabili ad una complessiva sostenibilità ambientale, valutata in relazione agli obiettivi strategici più generali del PGT.

6.3. Azioni e norme per l'attuazione del PGT

Le azioni per l'attuazione del sistema di obiettivi messo in campo dal documento di Piano, sono rintracciabili:

- **nelle Norme (Linee guida direttive e prescrizioni)**, le politiche per l'attuazione degli obiettivi generali e multisistemici afferenti i sistemi territoriali. Si precisa che la lunga lista di obiettivi riportata alla **Tabella 5-1: Quadro sinottico Sistemi territoriali – Obiettivi generali – Obiettivi multisistemici** sono attuati nel piano dei servizi e nel piano delle regole.
- **nella Relazione di Progetto del Piano**, le azioni (direttive e progetto di suolo) per l'attuazione degli obiettivi afferenti gli Ambiti Strategici.

Tabella 6-3: Fonti delle azioni di Piano

Elaborato	Contenuti/Azioni
Linee guida direttive e prescrizioni	Definiscono <i>direttive</i> (indicano in termini generali le politiche che i programmi e i piani devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazione dalle analisi di dettaglio) e <i>prescrizioni</i> (le norme vincolanti alle quali i programmi e i piani si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche alle quali il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano). <i>Articolo 06 Direttive per la redazione del Piano dei Servizi (PS)</i> Le direttive elencate corrispondono alle politiche da avviare per l'attuazione degli obiettivi del Sistema della residenza e dei servizi, del Sistema della mobilità e del Sistema ambientale. <i>Articolo 07 Direttive per la redazione del Piano delle Regole (PR)</i> Le direttive elencate corrispondono alle politiche da avviare per l'attuazione degli obiettivi del Sistema della mobilità, Sistema della residenza e dei servizi e del Sistema ambientale. <i>Articolo 08 Prescrizioni per la redazione del Piano dei Servizi (PS)</i> Le prescrizioni elencate indicano il ruolo e i compiti che il PS deve assumere <i>Articolo 09 Prescrizioni per la redazione del Piano delle Regole (PR)</i> Le prescrizioni elencate indicano il ruolo e i compiti che il PR deve assumere
Relazione di Progetto del Piano	Sono contenute al capitolo 4 le descrizione e gli obiettivi dei cinque Ambiti strategici, nonché i <i>progetti di suolo</i> per la loro attuazione. <i>AS1 – Valle Olona</i> Si afferma che l'attuazione è già in parte definita dai singoli progetti nelle Aree di Trasformazione sono state disegnate con un pre-progetto, e la messa sistema dei vari progetti permetterà nel tempo di ricostruire e rifunzionalizzare una parte importante della città di Varese per l'uso collettivo. La visione per l'ambito è quella di realizzare una sorta di parco fluviale attrezzato con un percorso ciclopedonale, che ne costituisce la dorsale e l'elemento di connessione tra le altre funzioni che si insedieranno negli AT. Gli AT dovranno integrare il disegno di tale connessione. <i>AS2 – Asse della Centralità - Bizzozero/Masnago</i> Il progetto dovrà prevedere le sistemazioni (a scala di dettaglio) dei fronti pubblici o di uso pubblico per la migliore fruizione quotidiana del cuore della città, nel quale sono allocate le principali funzioni urbane. Il disegno deve quindi inseguire una messa in rete di tutte le funzioni (residenziali, servizi, funzioni di rappresentanza...), e gli AT interni a questo ambito dovranno contribuire a ciò. Il progetto dovrà inoltre confrontarsi e mettere a coerenza le scelte del Piano della Mobilità. <i>AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese</i> Prevede lo studio e la progettazione degli spazi recuperati o da recuperare per la fruizione collettiva per ampie parti di città, sia in termini di accessibilità che di riconoscibilità. Propone un disegno di ricucitura della connessione "ambientale" nord-sud all'interno del territorio. <i>AS4 – Centri Civici</i> Le azioni messe in campo sono le seguenti - realizzazione di dotazioni servizi per i centri civici; - realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali sicuri; - realizzazione di parcheggi; - realizzazione di spazi verdi; - realizzazione di arredo urbano; - realizzazione di azioni e politiche per il traffic calming nei centri civici, in coerenza e aderenza al PUM. <i>AS5 – La rete della mobilità</i> Il progetto è già delineato nelle esplicitazioni delle sistemazioni di strade, sezioni, percorsi ciclo-pedonali presenti nel Piano della Mobilità. La messa a coerenza dei vari progetti permetterà di ottenere dei percorsi fluidi per il traffico su gomma e di sviluppare e connettere maggiormente la rete ciclabile.

6.3.1. Perequazione, mitigazione e compensazione

Il DdP introduce meccanismi premiali basati su diritti volumetrici che potranno essere spesi dai promotori di azioni di rigenerazione del tessuto urbano.

Le azioni riconosciute come strategiche e prioritarie per la rigenerazione del tessuto urbano, e che attivano i meccanismi premiali, sono:

- *Acquisizione di aree a servizi strategiche all'interno del quadro prestazionale della città*
- *Miglioramento delle performance energetiche degli edifici*
- *Incremento di servizi ad uso pubblico*
- *Riqualificazione di aree pubbliche degradate o sottoutilizzate*
- *Attivazione di nuovi poli attrattori che possano*
- *incrementare la competitività territoriale*

I meccanismi premiali introdotti sono: la perequazione, la mitigazione e la compensazione. I criteri per la loro applicazione sono definiti nelle norme del PGT, in particolare nelle *Linee Guida, direttive e prescrizioni* (art.11) del Documento di Piano è normato il meccanismo **perequativo**.

La perequazione introdotta nel Documento di Piano individua:

- **aree di decollo** dei diritti ovvero le aree che maturano diritti volumetrici, che non sono definite cartograficamente nel Documento, ma per le quali sono definiti i criteri di individuazione:
 - o Diritti edificatori generati da acquisizione di aree a standard,
 - o Diritti edificatori generati dalla realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi,
 - o Diritti edificatori generati da acquisizione di aree per la viabilità,
 - o Diritti edificatori generati da apposizione del vincolo paesaggistico,
 - o Diritti edificatori generati da interventi di risparmio energetico
 - o Diritti edificatori generati da operazioni di delocalizzazione
 - o Diritti edificatori generati da interventi di diminuzione della densità edilizia e urbanistica di particolari ambiti urbani.

I diritti edificatori si generano a favore dei proprietari delle aree quando le stesse vengono cedute a titolo gratuito al Comune per la realizzazione di servizi pubblici ovvero vengono vincolate/asservite, mediante atto pubblico, per la salvaguardia del rispetto paesaggistico ambientale. Qualora il soggetto privato utilizzi l'area per realizzare direttamente le opere di pubblico interesse esse non generano diritti edificatori.

- **aree di atterraggio** dei diritti sono le aree dove possono essere spesi i diritti volumetrici, sono definiti i criteri di atterraggio, le aree sono gli AT e le AC e i lotti liberi. **Solo gli AT sono governati dal Documento di Piano.**

Per tutti gli AT è definito un **indice di base** attribuito dal PGT, solo per alcuni è definito un **indice aggiuntivo** da reperire sul mercato dei diritti volumetrici. La somma dei due indici restituisce il volume massimo realizzabile nell'AT, e previsto che almeno il 50% del volume massimo derivi dall'indice aggiuntivo, quindi da diritti volumetrici maturati su altre aree.

I diritti volumetrici sono catalogati all'interno di un registro delle cessioni (art.13 delle *Linee Guida, direttive e prescrizioni*)

6.3.2. Considerazioni sulle norme

Le **schede norma della AT**, rimandano al PdS la definizione degli standard, e talvolta non sono chiarissime nella definizione dei parametri urbanistici.

La relazione e le norme del Documento di Piano individuano lo strumento della **perequazione** come strumento fondamentale per l'attuazione del Piano, e in particolare per acquisire aree da destinare a servizi, per realizzare interventi pubblici e per attivare processi di riqualificazione e di valorizzazione del territorio.

Tale strumento risulta ben strutturato e articolato rimandando poi le modalità applicative al Piano delle regole e al Piano dei Servizi. Appare pertanto uno strumento efficace per raggiungere le finalità individuate.

A nostro avviso lo strumento della perequazione, potrebbe sviluppare ulteriore efficacia nel confronto del raggiungimento degli obiettivi strategici del Piano, se il Piano affiancasse ai criteri di generazione di diritti edificatori, le indicazioni cartografiche relative ad areali strategici in cui sia prioritario individuare le aree di decollo dei diritti stessi.

Ci si riferisce in particolare alla *potenzialità della perequazione in riferimento all'attuazione dei due ambiti strategici AS1 – Valle Olona e AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese e al nodo critico per la continuità della Rete Ecologica*, presente nel PTCP della provincia di Varese, per il quale dovrebbero essere intraprese politiche di ripristino dell'interruzione e interventi di potenziamento e riqualificazione dei corridoi esistenti.

In particolare, per quanto riguarda la Valle Olona, si ricorda che si tratta di uno degli ambiti strategici del Piano, che ne individua la necessità di una riqualificazione paesistico ambientale.

Pertanto tale riqualificazione risulta assai problematica se non si risolvono le criticità ambientali legate all'assetto idrogeologico e idraulico e di qualità delle acque. Criticità dipendenti in larga misura dai fenomeni di urbanizzazione (Cfr. Contratti di Fiume).

Pertanto il Piano potrebbe essere ancora più incisivo relativamente a tali elementi anche in quanto nelle NTA, art. 07 c. 5, demanda al PdR il ruolo di definire azioni per il contenimento del rischio di esondazione dei fiumi e la prevenzione del rischio geologico (si suggerisce di chiamarlo idrogeologico).

Pur condividendo la necessità di inserire norme ad hoc nel Piano delle Regole, non pare sufficiente uno strumento come il PdR ad affrontare problematiche di tale

dimensione, che appartengono a tutti gli effetti all'assetto complessivo del bacino idrografico alle diverse scale.

Si potrebbe a nostro avviso puntare maggiormente sullo strumento perequativo al fine di risolvere in modo strutturale e definitivo, almeno alcune problematiche legate all'assetto idraulico e alle esigenze di miglioramento della qualità delle acque, aspetti risolvibili unicamente aumentando lo spazio fluviale.

Ciò anche in riferimento a quanto emerso dallo studio dell'HS procapite, che evidenzia una dinamica di aumento del carico antropico sull'UdPL, in contrasto con l'obiettivo di riqualificazione fluviale, e potenzialmente negativa nei confronti delle criticità ambientali presenti al Capitolo 3.

6.4. Valutazione della coerenza esterna

La tabella che segue riporta i Piani per i quali è stata eseguita la verifica di coerenza esterna tra contenuti prevalenti del piano e contenuti del PTCP. Tali approfondimenti si demandano all'allegato V.

I Piani e programmi ritenuti essenziali per la definizione del grado di coerenza esterna sono i seguenti:

Tabella 6-4: Piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento programmatico

	<i>TemI interagenti con il PGT</i>	<i>Rif. normativi</i>
<i>Pianificazione/Programmazione regionale</i>		
Il PTR	Governo del Territorio	Redatto ai sensi della Lr. 12/2005. Approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 951 del 19 Gennaio 2010
Il PPR – fenomeni di degrado del paesaggio	Paesaggio	Come PTR essendone parte integrante
Piano di Assetto idrogeologico	Suolo e sottosuolo, Dissesto idrogeologico, Salute pubblica	Redatto ai sensi della Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6-ter. Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 in data 11.05.1999, ultimo aggiornamento luglio 2010
PTUA	Acque, Dissesto idrogeologico	Redatto ai sensi della Lr. 18/2006 e della Direttiva 2000/60/CE. Approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. 2244 del 29 marzo 2006
PRQA	Aria, Salute pubblica	Redatto ai sensi della Lr. 24/2006 e della Direttiva 2008/50/CE Approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. 2605 del 30 novembre 2011
<i>PTCP delle provincia e Piani settoriali</i>		
PTCP provincia di VARESE	Governo del Territorio	Redatto ai sensi della Lr. 12/2005. Approvato con Delibera P. n. 27 in data 11.04.2007
PIF provincia di VARESE	Sistema boschivo forestale	Redatto ai sensi della l.r. 31/2008 Approvato con la delibera n.2/2011
<i>Pianificazione negoziata</i>		
Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST): contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura	Paesaggio, Acque, suoli,	Strumenti operativi del PTR

La lettura dei Piani e programmi sovraordinati, correlata alla lettura del sistema degli obiettivi definiti dal DdP non ha rilevato difformità o particolari incoerenze.

7 VALUTAZIONE QUALI QUANTITATIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE: UDPL E AT

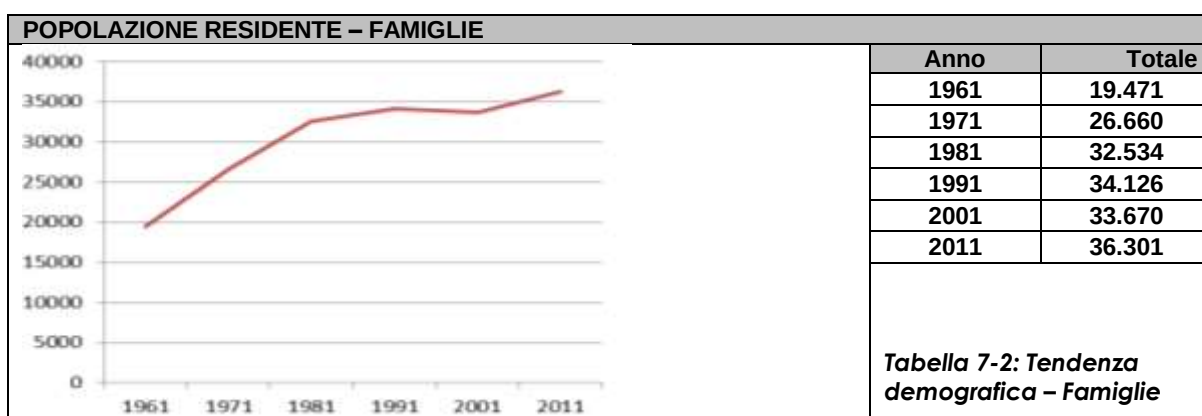
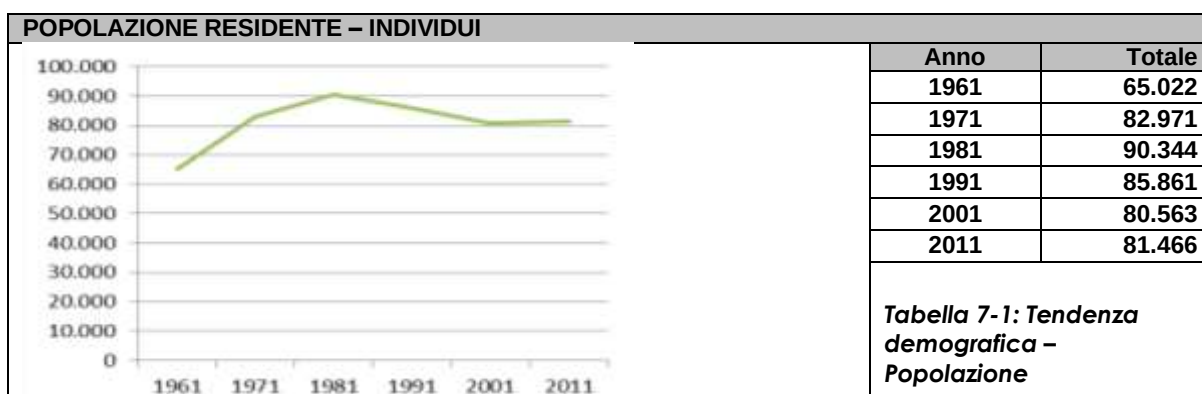
7.1 Crescita demografica e dimensionamento dell'offerta di Piano

Il dimensionamento del Piano è stato svolto correlando le analisi demografiche (popolazione e famiglie) con l'offerta attuale e integrata dalla proposta del PGT, attraverso le seguenti elaborazioni:

- proiezioni demografiche ed evoluzione della struttura della popolazione al 2025;
- capacità insediativa residua del PRG vigente;
- trasformazioni inserite dal redigendo PGT: **Aree di Trasformazione introdotte dal DdP, e valutate nel presente Rapporto Ambientale**, le Aree di Completamento e i Lotti liberi del tessuto urbano consolidato.

Le analisi demografiche riportate nella Relazione del Documento di Piano hanno permesso di ipotizzare alcuni scenari demografici, che sono posti alla base del dimensionamento del nuovo PGT.

Innanzitutto la situazione demografica attuale:



Dalla lettura dei dati tra il 1961 e il 2011, si deducono le seguenti osservazioni:

- la popolazione residente è passata da 65.022 a 81.466, con un picco nel 1981 di 90.344;
- le famiglie sono passate da 19.471 a 36.301;
- dal 2001 al 2011 la popolazione aumenta da 80.563 a 81.466;
- nello stesso periodo le famiglie passano da 33.670 a 36.301;
- l'indice di incremento della popolazione è pari a +1,83%;
- l'indice di incremento delle famiglie è superiore di 6 volte ed è pari a +6,77%.

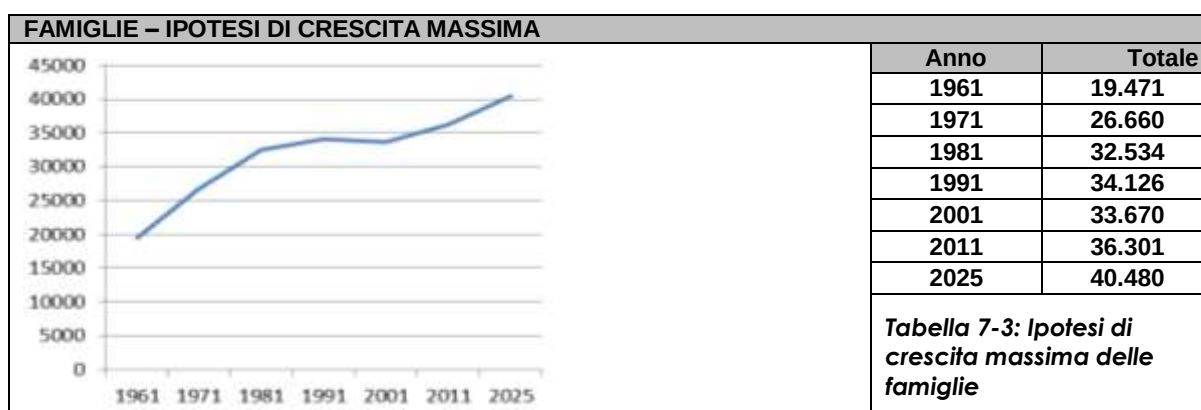
Si deduce che, attualmente, la dimensione media di una famiglia è di 2,25 persone (numero abitanti/numero famiglie).

Viene fissato come riferimento il numero di famiglie, indicatore facilmente incrociabile con la domanda e l'offerta di residenzialità.

In particolare, considerando l'ipotesi di crescita delle famiglie al 2025 e associando ad ogni famiglia un alloggio, l'incremento del numero di alloggi corrisponde all'incremento delle famiglie. Il valore ottenuto viene poi aumentato stimando:

- una quota parte del patrimonio edilizio non occupato (si tratta degli alloggi non occupati che sono presenti costantemente nel mercato, come le seconde case, gli alloggi in corso di vendita, ecc.), stimabile al 5%;
- gli alloggi che durante il periodo vengono sottratti alla destinazione d'uso residenziale per altre destinazioni (uffici, ecc.), stimabile al 3%.

Alla luce di ciò sono introdotte due ipotesi di dimensionamento:

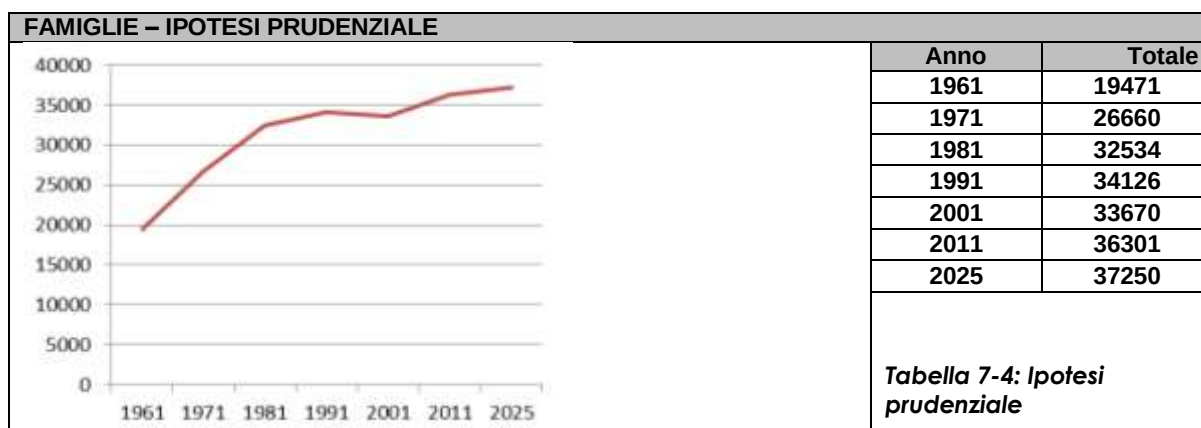


da ciò deriva un'ipotesi di crescita massima così strutturata:

- l'incremento famiglie da 36.301 a 40.480, quindi + 4.179 nuclei famigliari;
- stimando 1 alloggio per famiglia, gli alloggi equivalenti sono pari a 4.179;

- di questi si stima che 1095 vengano sottratti alla residenza per altri usi (su alloggi esistenti);
- l'incremento totale del bisogno di alloggi è stimato in 5.483 unità al 2025.

Nella relazione del DdP è inserita anche un'ipotesi prudentiale riportata nella tabella che segue:



da ciò ne deriva:

- l'incremento famiglie da 36.301 a 37.250, quindi + 949 nuclei famigliari;
- stimando 1 alloggio per famiglia, gli alloggi equivalenti sono pari a 949;
- di questi si stima che 1095 vengano sottratti alla residenza per altri usi (su alloggi esistenti);
- l'incremento totale di alloggi è stimato in 2.092 unità al 2025.

Tale dato, riportato ai 5 anni di vigenza del DdP, che corrispondono a 1/3 degli anni che intercorrono dal 2011 al 2025, porta ai risultati che seguono:

$2092 \text{ alloggi} / 3 = \text{circa } 700 \text{ alloggi e famiglie,}$

moltiplicato per il numero medio di componenti delle famiglie, pari a 2,25, corrisponde ad una **popolazione teorica di circa 1575 residenti.**

Tale dato è molto simile alla popolazione teorica insediabile attraverso il completamento dell'attuazione del PRG (cfr. Paragrafo 4.1.2).

Le Aree di Trasformazione (AT) costituiscono lo scenario dimensionale per il DdP. Nella Tabella 7-5, che segue, è riportata la sintesi dell'ipotesi di dimensionamento urbanistico delle AT.

I dati contenuti in questa tabella sono anche il riferimento quantitativo per la valutazione degli scenari di piano al paragrafo 7.2.

Tabella 7-5: Ipotesi dimensionale per le aree di trasformazione (Fonte: DdP)

VARESE_PGT_2012 IPOTESI DIMENSIONAMENTO AREE DI TRASFORMAZIONE																			
A T	Denominazione	D P	Superficie Territoriale	Sup. Coperta esistente (indicat.)	Volume esistente (indicat.)	ZTO in PRG vigente	Indice PGT proposto	Volume derivato da riuso	Volume derivato da nuova edificazione	RESIDENZA	COMMERCIO VICINATO/ MEDIA / GRANDE/ DIREZIONALE UFFICI	ARTIGIANALE PRODUTTIVO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	TOTALE	realizzato o in fase di realizzazione	nuovo	STANDARD A VERDE	STANDARD A PARCHEGGIO	STANDARD PIANO IN ITINERE
N.	localizzazione	A S	MQ	MQ	MC	zto C	MC/MQ	MC	MC	MC	MC	MC	MC	MC			MQ	MQ	
1	IPER via Peschiera	1	105.000			CA30	E+20%		30.000		30.000			30.000		30.000			
2	Ex conciarìa Ghiringhelli Dogana	1	14.200	5.200	62.500	CA10	E	62.500			31.250	31.250		62.500		62.500	2.500		
3	Ex conciarìa Valle Olona	1	30.400	10.000	111.000	CA7	E	111.000			55.500	55.500		111.000		111.000	12.600		
4	Fraschini	1	28.900			CA6	1,5	43.350			21.675	21.675		43.350		43.350	10.000		
5	Aermacchi	2	32.200			ZS2	3	96.600		57.960	38.640			96.600		96.600			
6	Piazza Repubblica	2	25.600			ZS6	d.e.a.	81.750		40.875	20.475		20.400	81.750		81.750			6.800
7	Stazioni	2	502.300			ZS3- CA		400.000		135.000	200.000		65.000	400.000		400.000			
8	Catalani - Viale Borri	2	8.300			CA29	2,4	19.920		13.944	2.988	2.988		19.920		19.920	2.100	1.500	
9	Viale Borri - Via Gasparotto 2	2	6.600			CB13	PA_IT		23.200		9.280		13.920	23.200	23.200				2.800
10	Carceri via Morandi	2	9.000			CA11	2,4	21.600		15.120	6.480			21.600		21.600			
11	Via S.M. Maddalena Nord	2	3.100			CA32	2,4	7.440		5.208	2.232			7.440		7.440			
12	Via S.M. Maddalena Sud	2	3.900			CA32	2,4		9.360	6.552	2.808			9.360		9.360	800	800	
13	Via Como - Via Rainoldi	3	16.500	8.300	81.900	CA18	E	81.900		24.570	16.380		40.950	81.900		81.900			
14	Cinema Vela	3	10.400	3.400	40.200		E+10%	40.200		20.100	12.060		8.040	40.200		40.200			
15	P.le Staffora	3	14.300			CC14	1,0		14.300	10.010	2.145	2.145		14.300		14.300	5.800	1.300	
16	Corridoni V.le Chiara	5	11.000			CA24	PA_IT		16.500	11.550	2.475	2.475		16.500	16.500				2.500
17	Ex Macello	4	29.500			CA23	1,5	44.250		22.125	6.638	6.638	8.850	44.250		44.250			
18	Ex Di Varese	4	22.800				PA_IT	50.910			25.350	25.560		50.910	50.910				8.580
19	Via Gozzi - Via Mazzini	4	6.500			CC38	2,4	15.600		10.920	2.340	2.340		15.600		15.600		700	
20	Viale Belforte - Enel	2	8.400				2,4	20.160		10.080	10.080			20.160		20.160		2.500	
21	Malerba	5	19.300			CA35	PA_IT	26.850			26.850			26.850	26.850				16.900
22	Viale Valganna	5	8.300				2,4	19.920		15.936	3.984			19.920		19.920	3.000	1.200	
23	Cagiva	3	37.400			ZS9	0,4	14.960		14.960				14.960		14.960			
24	Majocchi - Cobra	4	19.500				1,5	29.250		20.475		8.775		29.250		29.250			
25	Ex Enel Viale Aguggiari	4	15.500				PA_IT	28.140		28.140				28.140	28.140				1.449
26	Scuderie ippodromo	4	171.400				E	15.000		15.000				15.000		15.000		2.500	
27	Ex Cartiera Sterzi	1	83.000		25.000		E	10.000		10.000				10.000		10.000			
28	Biumo Superiore	2	94.700				E		28.500	3.000	3.000		22.500	28.500		28.500		3.250	
TOTALE								1.241.300	121.860	491.525	532.629	159.346	179.660				36.800	13.750	39.029
note									1.363.160					1.363.160	145.600	1.217.560			
										3.277	abitanti teorici								

7.2 Valutazione degli scenari con i macroindicatori e indicatori settoriali

I risultati presentati in questo capitolo, si riferiscono a tutti gli scenari introdotti al paragrafo 2.3, al fine di verificare le dinamiche in corso e quelle attese, introdotte dal DdP.

Per comodità di lettura si richiamano i 4 scenari enunciati nel paragrafo 2.3:

- **scenario passato recente**, descrive la situazione del territorio nel 1998-1999. Lo strumento quantitativo di riferimento per questa soglia è il Dusaf 1.0;

questo scenario è stato valutato solo alla scala comunale

- **scenario base**, descrive la situazione del territorio negli anni 2007-2008. Lo strumento quantitativo di riferimento per questa soglia è il Dusaf 2.1;

questo scenario è stato valutato alla scala comunale e per tutte le UdPL

- **scenario di riferimento**, considera la pianificazione e la programmazione vigente interessando il territorio del comune di Varese. Tale scenario corrisponde anche all'opzione zero, ovvero alla non attuazione del PGT. Gli strumenti quantitativi di riferimento per questa soglia sono il Dusaf 2.1 e il MISURC;

questo scenario è stato valutato solo alla scala comunale

- **scenario di piano (scenario DdP)**, si riferisce agli obiettivi e azioni messe in campo dal redigendo PGT. Lo strumento quantitativo di riferimento per questa soglia è il Documento di Piano. Lo scenario di Piano è valutato in due ipotesi:

- *ipotesi a (scenario DdP a)*: attuazione delle AT che contengono previsioni dei soli Piani in itinere e Accordi di Programma avviati. Peraltro questo scenario è quello che riteniamo più verosimile per lo sviluppo del comune di Varese, almeno nel breve periodo (5 anni, ovvero la naturale scadenza del DdP);
- *ipotesi b (scenario DdP b)*: attuazione delle previsioni di tutte le AT individuate dal Documento di Piano.

questi scenari sono stati valutati alla scala comunale e per le UdPL risultate critiche nello scenario base, contenenti le AT.

Con i macroindicatori sono stati valutati tutti gli scenari: si rimanda all'allegato 2 per la lettura delle modalità di calcolo degli stessi e all'allegato 3 per le schede di sintesi con tutti i valori.

Gli indicatori di settore, riportati all'allegato 4, si riferiscono allo scenario base e allo scenario di Piano b, ovvero alla proposta di DdP nella sua globalità.

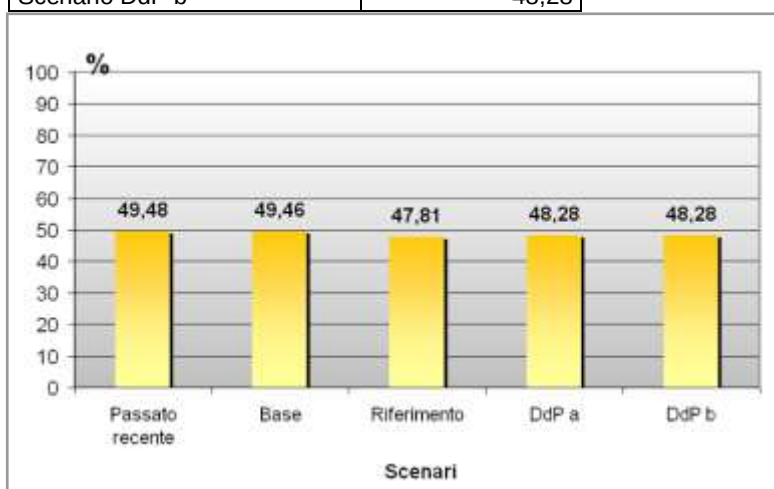
7.2.1. Valutazione degli scenari a scala comunale

Si riportano i risultati sintetici dei macroindicatori applicati all'intero territorio comunale negli scenari.

Matrice

Tabella 7-6: Valori e andamento del macroindicatori matrice nei differenti scenari

Matrice per il comune di VARESE	[%]
Scenario Passato recente	49,48
Scenario Base	49,46
Scenario di riferimento	47,81
Scenario DdP a	48,28
Scenario DdP b	48,28



Si riscontra una leggera diminuzione del valore della Matrice, 2,8%, nello scenario di riferimento, dovuta alle espansioni previste esternamente al tessuto consolidato.

Nello scenario DdP diminuisce dello 1,4% in entrambe le ipotesi.

Si sottolinea che negli scenari di Piano **a** e **b**, le AT sono localizzate prevalentemente all'interno di aree già urbanizzate. Sono infatti numerose le trasformazioni previste su aree dismesse o le rifunionalizzazioni di aree già occupate da funzioni urbane. Pertanto la matrice non viene alterata.

Habitat Standard

Per il calcolo dell'indicatore la popolazione è stata così stimata:

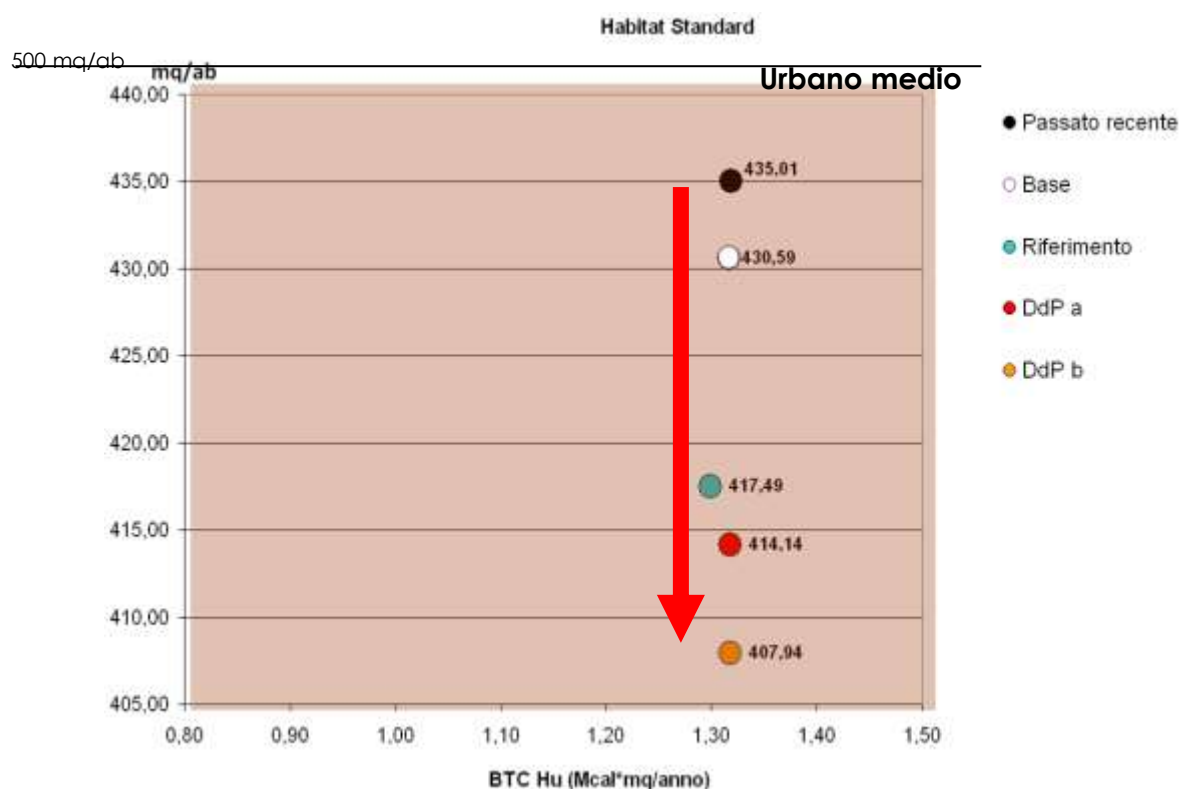
- Scenario Passato recente, 80.754 popolazione al 2000, dato Istat,
- Scenario Base, 81.990 popolazione al 2008, dato Istat,
- Scenario di riferimento, popolazione al 2008 (81.990) + 3000 ab teorici stimati con le modalità descritte al paragrafo 4.1.2,
- Scenario DdP a: popolazione al 2008 (81.990) + 2.430 ab teorici residenziali stimati per tutte le sole AT interessate da Piani in Itinere + 829 ab. Equivalenti stimati per le funzioni non residenziali (commercio, produttivo assumendo il rapporto 3 ab.teorici residenziale: 1 ab. Equivalente

- Scenario DdP b: popolazione al 2008 (81.990) + 3.277 ab teorici residenziali stimati per tutte le AT + 1.356 ab. Equivalenti stimati per le funzioni non residenziali (commercio, terziario e produttivo) assumendo il rapporto 3 ab.teorici residenziale: 1 ab. Equivalente.

Scenario	Abitanti stmati	Incremento % dallo scenario base
Scenario Passato recente	80.754	
Scenario Base	81.990	
Scenario di riferimento	84.990	+ 3,66%
Scenario DdP a	85.249	+ 3,97%
Scenario DdP b	86.623	+ 5,65%

Tabella 7-7: Valori dei macroindicatori HS e Hs funzioni nei differenti scenari

Scenario	Abitanti stmati	Habitat standard [HS] (mq/abitante)					BTC Hu
		Hs (mq/ab)	Hs SS	Hs AB	Hs PT	Hs PD	
Scenario Passato recente	80.754	435,01	45,18	226,45	88,59	74,80	1,32
Scenario Base	81.990	430,59	50,23	217,62	87,84	74,90	1,32
Scenario di riferimento	84.990	417,49	50,02	213,95	83,65	69,88	1,30
Scenario DdP a	85.249	414,14	46,50	211,13	84,48	72,03	1,32
Scenario DdP b	86.623	407,94	44,03	210,08	83,12	70,72	1,32



Tipologia di paesaggio	Hs (mq/ab)
agricolo	> 6700
rurale produttivo	2600 - 6700
rurale povero	1640 - 2600
suburbano rurale	780 - 1640
urbanizzato rado	500 - 780
urbano medio	260 - 500
urbano denso	80 - 260

Il valore di HS diminuisce negli scenari, a causa degli incrementi di popolazione stimata, a partire dallo scenario base. La popolazione cresce nello scenario DdP **b** del 5,65%.

Nonostante la variazione, si conferma la tipologia di paesaggio urbano medio: ciò significa che assisteremo ad una densificazione, ma non ad un cambiamento strutturale dell'organizzazione del sistema paesistico-ambientale.

Hu rimane sostanzialmente invariato, rispecchiando la stazionarietà citata della matrice.

HS Funzioni

Per quanto riguarda Hs funzioni si evidenzia che permane l'altissima dotazione di Hs AB. HS PT è conforme, ma in diminuzione negli scenari

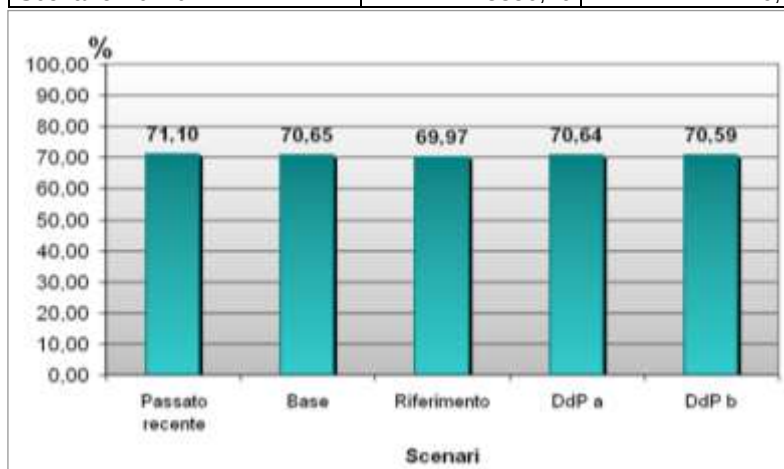
Tabella 7-8: Valori dei macroindicatori HS e Hs funzioni nei differenti scenari

Unità di Paesaggio Locale	Hs (mq/ab)	HS REALE/ Hs soglia min	valori ottimali		percentuali di differenze		valori ottimali		percentuali di differenze	
			Hs SS	Hs AB	Hs SS	Hs AB	Hs PT	Hs PD	Hs PT	Hs PD
Scenario Passato recente	435,01	0,73	52,29	72,29	-13,61	213,24	74,58	233,14	18,78	-67,92
Scenario Base	430,59	0,71	52,11	72,11	-3,60	201,79	74,22	229,26	18,36	-67,33
Scenario di riferimento	417,49	0,66	51,56	71,56	-3,00	198,97	73,12	217,81	14,39	-67,92
Scenario DdP a	414,14	0,64	51,42	71,42	-9,57	195,60	72,84	214,87	15,97	-66,48
Scenario DdP b	407,94	0,62	51,16	71,16	-13,94	195,20	72,33	209,45	14,92	-66,24

Indice di superficie drenante

Tabella 7-9: Valori del macroindicatore Indice di superficie drenante nei differenti scenari

Indice di superficie drenante per il comune di VARESE	Sup.totale drenante (Ap) Ha	I dren (Ap/A) [%]
Scenario Passato recente	3884,13	71,10
Scenario Base	3859,61	70,65
Scenario di riferimento	3822,30	69,97
Scenario DdP a	3859,00	70,64
Scenario DdP b	3856,20	70,59



Lo scenario peggiore è quello di riferimento, come per la matrice.

La situazione è praticamente invariata negli scenari di Piano. Tale andamento è verosimile alla luce delle trasformazioni individuate su aree dismesse o già occupate da insediamenti; le trasformazioni in alcuni casi prevedono il recupero delle superfici a verde.

Si precisa che la ragione per la quale lo scenario di riferimento fornisce dati peggiori degli indicatori, rispetto allo scenario DdP, è radicata nel fatto che le espansioni MISURC sono esterne al tessuto consolidato, mentre negli scenari di Piano si trasforma il tessuto esistente.

La Biopotenzialità non varia, rimane 2,14 Mcal/mq/anno negli scenari di Piano, segnalando la sostanziale mitigazione delle trasformazioni avvenuta per mezzo dell'inserimento delle aree verdi all'interno degli AT. Si precisa che i valori attribuiti alla Btc media per il calcolo delle aree verdi di nuovo impianto si riferisce a vegetazione arborea e arbustiva di una certa consistenza. Nel caso le superfici a verde siano realizzate con aiuole o prati, i valori risultanti sarebbero minori e le trasformazioni non risulterebbero risarcite.

Gli indici di Frammentazione e SPRAWL non sono calcolati, in quanto dipendono dalle localizzazioni precise di strutture e infrastrutture. Informazione presente solo in modo parziale.

7.2.2. Valutazione degli scenari alla scala delle UdPL

Si riportano i risultati delle analisi quantitative per le UdPL risultate critiche nell'analisi svolta per lo scenario base.

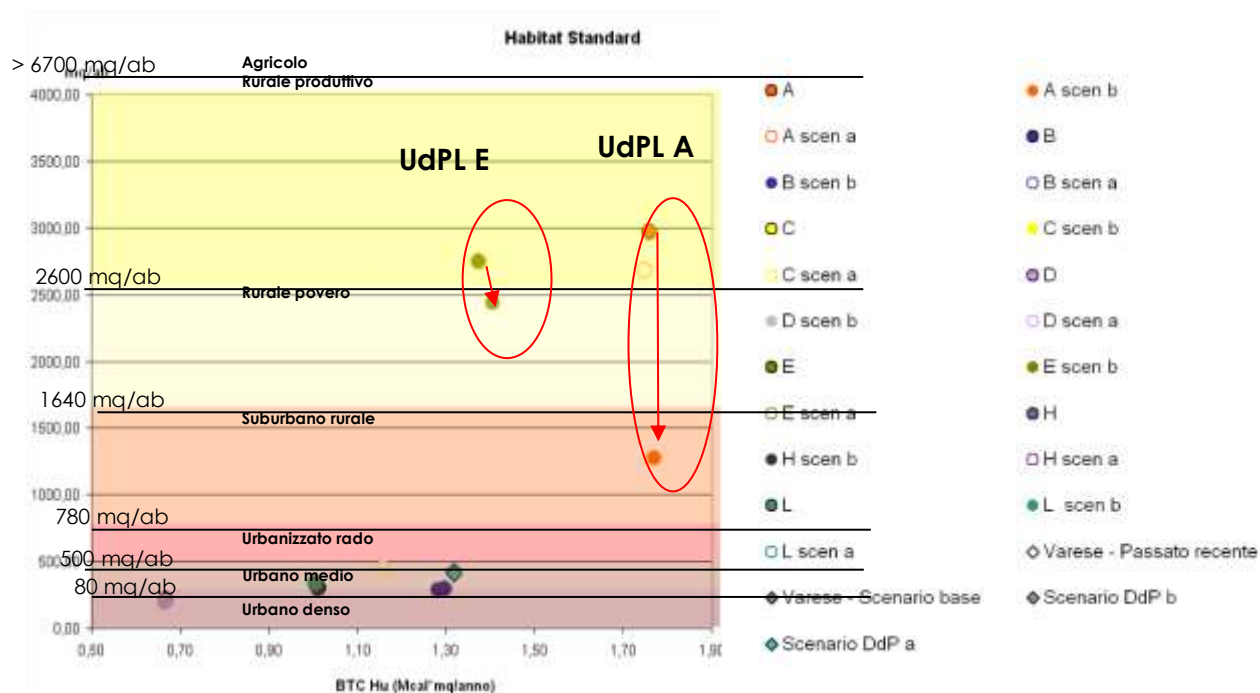
Le verifiche sono effettuate solo con l'indice HS, in quanto è risultato il più variato tra quelli utilizzati.

Habitat Standard e HS Funzioni

Tabella 7-10: Valori dei macroindicatori Habitat Standard

Unità di Paesaggio Locale	Abitanti totali stimati	Habitat standard [HS] (mq/abitante)		BTC Hu
		Hs (mq/ab)	HS REALE/Hs soglia min	
UdPL A) Valle Olona-Bevera	1146	2966,58	0,09	1,76
UdPL A) Valle Olona-Bevera (Scenario DdP a)	1271	2679,31	0,02	1,75
UdPL A) Valle Olona-Bevera (Scenario DdP b)	2673	1272,19	0,57	1,77
UdPL B) Miogni - Biumo	5489	293,34	0,14	1,30
UdPL B) Miogni - Biumo (Scenario DdP a)	5489	293,31	0,14	1,30
UdPL B) Miogni - Biumo (Scenario DdP b)	5601	287,92	0,12	1,28
UdPL C) Ambito rurale - Calciniate degli Origoni	12020	452,33	0,80	1,16
UdPL C) Ambito rurale - Calciniate degli Origoni (Scenario DdP a)	12020	452,33	0,80	1,16
UdPL C) Ambito rurale - Calciniate degli Origoni (Scenario DdP b)	12184	446,14	0,78	1,16
UdPL D) Ambito urbano - Centro	29793	211,96	0,73	0,67
UdPL D) Ambito urbano - Centro (Scenario DdP a)	32127	195,86	0,64	0,67
UdPL D) Ambito urbano - Centro (Scenario DdP b)	33452	188,62	0,60	0,67
UdPL E) Costiera	501	2748,26	0,04	1,37
UdPL E) Costiera (Scenario DdP a)	501	2747,00	0,04	1,37
UdPL E) Costiera (Scenario DdP b)	563	2435,94	-0,04	1,40

Unità di Paesaggio Locale	Abitanti totali stimati	Habitat standard [HS] (mq/abitante)		BTC Hu
		Hs (mq/ab)	HS REALE/HS soglia min	
UdPL H) Cartabbia - Bizzozero	10541	300,34	0,17	1,01
UdPL H) Cartabbia - Bizzozero (Scenario DdP a)	10657	297,06	0,15	1,01
UdPL H) Cartabbia - Bizzozero (Scenario DdP b)	10657	297,06	0,15	1,01
UdPL L) Ambito pedemontano - Avigna - CaseNuove	12213	342,15	0,34	1,01
UdPL L) Ambito pedemontano - Avigna - CaseNuove (Scenario DdP a)	12246	341,21	0,34	1,01
UdPL L) Ambito pedemontano - Avigna - CaseNuove (Scenario DdP b)	12754	327,64	0,28	1,01
Comune di Varese (Scenario Passato recente)	80754	435,01	0,73	1,32
Comune di Varese (Scenario Base)	81990	430,59	0,71	1,32
Comune di Varese (Scenario DdP a)	85249	414,14	0,66	1,32
Comune di Varese (Scenario DdP b)	86623	407,94	0,64	1,32



Tipologia di paesaggio	Hs (mq/ab)
rurale produttivo	2600 - 6700
rurale povero	1640 - 2600
suburbano rurale	780 - 1640
urbanizzato rado	500 - 780
urbano medio	260 - 500
urbano denso	80 - 260

Nel grafico sono riportate solo le UdPL critiche.

Vale la pena sottolineare le variazioni significative di HS per l'UdPL A- Valle Olona/Bevera e per la UdPL E- Costiera.

In particolare, Valle Olona passa da Rurale produttivo, nello scenario di Piano **b**, (attuazione di tutte le trasformazioni previste), a suburbano rurale, saltando addirittura due soglie. La trasformazione è quindi notevole e potrà determinare un cambiamento complessivo dei connotati della Valle e delle sue funzioni.

Si aggiunge che tale trasformazione si accompagna ad un aumento considerevole delle funzioni Sussidiarie, connotando sempre di più la valle per usi

infrastrutturali, tecnologici, mentre sembra perdere sempre più la caratterizzazione di ecosistema fluviale. La Btc Hn che indica la qualità dell'ecosistema urbano rimane invariata.

Questa tendenza può minacciare l'obiettivo di Piano relativamente alla riqualificazione della valle. Si richiama quindi l'attenzione alla grande cura progettuale degli inserimenti paesistico ambientali degli interventi, ad adottare tutti i migliori criteri per la limitazione del carico antropico, a introdurre interventi di mitigazione, in particolare orientati a limitare la frammentazione esistente.

UdPLE, ha un andamento diverso, pur mostrando una criticità in quanto passa da un tipo di paesaggio rurale produttivo a rurale povero. La soglia oltrepassata è una sola. Si tratta comunque di un cambiamento importante, anche in considerazione della sensibilità del lago di Varese e dei suoi ecosistemi. Valgono qui tutte le raccomandazioni legate alla salvaguardia degli habitat per lacuali, il mantenimento delle connessioni terra-acqua, il potenziamento delle fasce di canneto, importanti filtri sia per la qualità delle acque che per la protezione dei disturbi tra terraferma e lago.

Tabella 7-11: Valori dei macroindicatori Habitat Standard Funzioni

Unità di Paesaggio Locale	Habitat standard [HS] (mq/abitante)				
	Hs (mq/ab)	Hs SS	Hs AB	Hs PT	Hs PD
UdPL A) Valle Olona-Bevera	2966,58	870,49	367,92	898,71	829,47
UdPL A) Valle Olona-Bevera (Scenario DdP a)	2679,31	799,66	327,59	805,16	746,90
UdPL A) Valle Olona-Bevera (Scenario DdP b)	1272,19	347,01	183,40	386,63	355,16
UdPL B) Miogni - Biumo	293,34	6,46	208,67	52,57	25,64
UdPL B) Miogni - Biumo (Scenario DdP a)	293,31	6,46	208,65	52,57	25,64
UdPL B) Miogni - Biumo (Scenario DdP b)	287,92	7,04	205,15	50,61	25,13
UdPL C) Ambito rurale - Calcinat degli Origoni	452,33	28,99	228,62	66,50	128,22
UdPL C) Ambito rurale - Calcinat degli Origoni (Scenario DdP a)	452,33	28,99	228,63	66,50	128,22
UdPL C) Ambito rurale - Calcinat degli Origoni (Scenario DdP b)	446,14	28,07	225,78	65,80	126,49
UdPL D) Ambito urbano - Centro	211,96	36,10	154,99	11,08	9,79
UdPL D) Ambito urbano - Centro (Scenario DdP a)	195,86	28,25	148,54	10,00	9,08
UdPL D) Ambito urbano - Centro (Scenario DdP b)	188,62	25,31	145,17	9,45	8,69
UdPL E) Costiera	2748,26	602,51	463,02	579,42	1103,30
UdPL E) Costiera (Scenario DdP a)	2747,00	602,24	462,81	579,15	1102,80
UdPL E) Costiera (Scenario DdP b)	2435,94	491,24	434,65	529,27	980,77
UdPL H) Cartabbia - Bizzozero	300,34	36,57	184,67	37,21	41,89
UdPL H) Cartabbia - Bizzozero (Scenario DdP a)	297,06	36,13	182,66	36,84	41,44
UdPL H) Cartabbia - Bizzozero (Scenario DdP b)	297,06	36,13	182,66	36,84	41,44
UdPL L) Ambito pedemontano - Avigna - CaseNuove	342,15	47,85	213,88	35,96	44,46
UdPL L) Ambito pedemontano - Avigna - CaseNuove (Scenario DdP a)	341,21	47,61	213,40	35,86	44,34
UdPL L) Ambito pedemontano - Avigna - CaseNuove (Scenario DdP b)	327,64	45,28	205,93	34,38	42,05
Comune di Varese (Scenario Passato recente)	435,01	45,18	226,45	88,59	74,80
Comune di Varese (Scenario Base)	430,59	50,23	217,62	87,84	74,90
Comune di Varese (Scenario DdP a)	414,14	46,50	211,13	84,48	72,03
Comune di Varese (Scenario DdP b)	407,94	44,03	210,08	83,12	70,72

Tabella 7-12: Valori ottimali del macroindicatore Habitat standard funzioni e distanza dalla soglia ottimale

Unità di Paesaggio Locale	Hs (mq/ab)	HS REAL E/Hs sogli a min	valori ottimali		percentuali di differenze		valori ottimali		percentuali di differenze	
			Hs SS	Hs AB	Hs SS	Hs AB	Hs PT	Hs PD	Hs PT	Hs PD
A	2966,58	0,09	101,79	190,73	755,19	92,90	256,09	2292,80	250,93	-63,82

Unità di Paesaggio Locale	Hs (mq/ab)	HS REAL E/Hs sogli a min	valori ottimali		percentuali di differenze		valori ottimali		percentuali di differenze	
			Hs SS	Hs AB	Hs SS	Hs AB	Hs PT	Hs PD	Hs PT	Hs PD
A scen a	2679,31	0,02	100,39	182,32	696,58	79,68	243,48	2126,04	230,69	-64,87
A scen b	1272,19	0,57	73,58	125,75	371,58	45,84	150,06	2032,65	157,64	-117,47
B	293,34	0,14	46,39	66,39	-86,08	214,32	62,78	109,17	-16,26	-76,51
B scen a	293,31	0,14	46,39	66,39	-86,08	214,29	62,78	109,15	-16,26	-76,51
B scen b	287,92	0,12	46,16	66,16	-84,75	210,06	62,33	104,43	-18,80	-75,94
C	452,33	0,80	53,01	73,01	-45,32	213,12	76,03	248,29	-12,53	-48,36
C scen a	452,33	0,80	53,01	73,01	-45,32	213,13	76,03	248,29	-12,53	-48,36
C scen b	446,14	0,78	52,76	72,76	-46,79	210,33	75,51	242,87	-12,86	-47,92
D	211,96	0,73	41,00	61,00	-11,94	154,10	46,53	62,05	-76,19	-84,23
D scen a	195,86	0,64	39,66	59,66	-28,77	149,00	10,77	9,22	-7,16	-1,54
D scen b	188,62	0,60	39,05	59,05	-35,19	145,84	10,77	9,22	-12,26	-5,77
E	2748,26	0,04	100,72	184,34	498,19	151,18	100,72	184,34	475,26	498,52
E scen a	2747,00	0,04	100,72	184,30	497,95	151,11	100,72	184,30	475,03	498,36
E scen b	2435,94	-0,04	99,20	175,20	395,21	55,51	99,20	175,20	433,54	459,81
H	300,34	0,17	46,68	66,68	-21,65	176,94	63,36	115,30	-41,28	-63,67
H scen a	297,06	0,15	46,54	66,54	-22,38	174,50	63,09	112,43	-41,61	-63,15
H scen b	297,06	0,15	46,54	66,54	-22,38	174,50	63,09	112,43	-41,61	-63,15
L	342,15	0,34	48,42	68,42	-1,19	212,58	66,85	151,88	-46,20	-70,72
L scen a	341,21	0,34	48,38	68,38	-1,60	212,06	66,77	151,06	-46,29	-70,65
L scen b	327,64	0,28	47,82	67,82	-5,31	203,65	65,64	139,19	-47,63	-69,79
Varese - Passato recente	435,01	0,73	52,29	72,29	-13,61	213,24	74,58	233,14	18,78	-67,92
Varese - Scenario base	430,59	0,71	52,11	72,11	-3,60	201,79	74,22	229,26	18,36	-67,33
Riferimento	417,49	0,66	51,56	71,56	-3,00	198,97	73,12	217,81	14,39	-67,92
Scenario DdP a	414,14	0,64	51,42	71,42	-9,57	195,60	72,84	214,87	15,97	-66,48

In generale in tutte le UdPL si evidenzia che permane l'altissima dotazione di Hs AB. HS PT è conforme, ma basso e in diminuzione negli scenari

7.3 Valutazione finale delle Aree di Trasformazione (AT)

Scheda: AT 01	
1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT01 – Iper - via Peschiera <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS1 – Valle Olona
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> A – Valle Olona-Bevera D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	 

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - localizzato poco sopra la confluenza del Torrente Vellone nell'Oloni, in destra idrografica; - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 4 (<i>fattibilità con gravi limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito; - l'ambito è definito dalle infrastrutture di accesso al sito, all'esterno sono presenti: a nord un ambito agricolo individuato dal PTCP e delle aree boscate trasformabili, ad est ad ovest e sud-ovest degli ambiti boscati non trasformabili; - vicinanza al depuratore di Varese. - corrisponde a una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008; - è attualmente oggetto di un piano in itinere.	
	Criticità Ambientali Macroindicatori: Matrice, Frammentazione, Eterogeneità, HS SS. Componenti ambientali: pressione sui corsi d'acqua, biodiversità	Opportunità - contribuire al processo di riqualificazione ambientale e fruitiva del corso del fiume l'Oloni - gestione oculata del ciclo delle acque con possibilità di inserimento di sistemi di fitodepurazione multifunzionali
	4) Azioni di piano <i>Cosa propone il piano?</i> Ampliamento delle superfici commerciali a fronte della compartecipazione alla realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del fiume Olona e delle relative aree golenali Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: Centro commerciale (volumetria esistente ca. 237.000 mc) e parcheggi di pertinenza <u>Piano</u>: Indice base: volume non superiore all'esistente e a quanto assentito in seguito a Variante al P.A. approvato con delibera C.C. n°50 del 16.11.2011. Convenzione stipulata il 20.12.2011 (pari a 161.610 mc, vedi scheda CA30 PRG); Indice aggiuntivo: +30.000 mc, ampliamento della superficie a parcheggio da determinare sulla base di quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede ulteriore consumo di suolo nell'ambito strategico AS1 – Valle Olona che presenta già criticità superiori alla capacità di resilienza del sistema fluviale; - si segnala la presenza ai margini dell'AT di aree in classe di fattibilità geologica 4; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • pressione sul fiume sia per l'ampliamento dei parcheggi, sia per le opere idrauliche citate, • aumento della superficie impermeabile, • rischio di chiusura del varco della REP, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari. Non sono chiari gli obiettivi sistemazioni delle aree golenali del fiume Olona, e se tale intervento porterà benefici. <i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La coerenza con gli obiettivi che il Piano definisce per l'AS1 – Valle Olona, potrebbe verificarsi qualora la "compartecipazione alla realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del fiume Olona e delle relative aree golenali" si riferisca alla rinaturalizzazione e riqualificazione del tratto dell'Oloni e, magari, del Vellone, contribuendo alla formazione del corridoio ecologico, al miglioramento della qualità delle acque e al recupero paesistico ambientale del fiume.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Non è chiara la coerenza con gli obiettivi che il Piano definisce per l'AS1 – Valle Olona. Coerenza che potrebbe verificarsi qualora la "compartecipazione alla realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del fiume Olona e delle relative aree golenali" si riferisca alla rinaturalizzazione e riqualificazione del tratto dell'Oloni e del Vellone, contribuendo alla formazione del corridoio ecologico, al miglioramento della qualità delle acque e al recupero paesistico ambientale del fiume.	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - <i>suggerimenti attuativi e gestionali.</i> realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del fiume Olona e delle relative aree golenali, attraverso interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione del tratto dell'Olona e, magari, del Vellone, contribuendo alla formazione del corridoio ecologico, al miglioramento della qualità delle acque e al recupero paesistico ambientale del fiume. - <i>suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione.</i> - limiti alla localizzazione dei parcheggi all'esterno del varco della REP - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dell'ampliamento e dei parcheggi, ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia...; - come compensazione dell'ampliamento: la realizzazione un sistema multifunzionale di fitodepurazione per il finissaggio delle acque - il mantenimento/potenziamento delle connessioni ecologiche - l'applicazione dei massimi criteri di sostenibilità nella realizzazione degli edifici
---	--

Scheda: AT 02

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione e allegata alle norme	Codice e nome dell'AT AT02 – Ex conciaria Ghiringhelli - Dogana Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS1 – Valle Olona
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL A – Valle Olona-Bevera G – San Fermo-Folla
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - localizzato in sinistra idrografica del fiume Olona, che ne disegna il perimetro sud ovest; - gli altri confini dell'ambito sono definiti a nord dall'incrocio delle vie Dalmazia (nord ovest) e Peschiera Dalmazia (nord est); - il perimetro sud ovest dell'ambito è definito anche dal tracciato della nuova tangenziale di Varese; - classe di fattibilità geologica 3 (<i>aree a rischio idraulico da medio a molto basso, fattibilità con consistenti limitazioni</i>); - è completamente impermeabilizzato; - l'area, in parte dismessa, è inserita all'interno del tessuto urbano, in adiacenza al centro civico Valle Olona; - il tessuto urbano che ospita l'area risulta molto eterogeneo, sia per quanto riguarda le tipologie edilizie e funzionali, e per il grado di densità del costruito; - si rileva la presenza nelle vicinanze dell'AT di aree degradate o inutilizzate o in fase di trasformazione; - il sistema boschivo (boschi individuati dal PIF) risulta interrotto proprio in questo punto. - corrisponde a una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008 e dalla Provincia di Varese nel febbraio 2009 per il Progetto rilevamento aree dismesse nel territorio della provincia di Varese.				
	<table> <tr> <th data-bbox="339 795 1050 824">Criticità Ambientali</th><th data-bbox="1050 795 1444 824">Opportunità</th></tr> <tr> <td data-bbox="339 824 1050 1070"> Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sull'Olona, già elevata per la presenza del tracciato della tangenziale, determinato dalla posizione dell'ambito, dalla completa impermeabilizzazione dello stesso - frammentazione del sistema boschivo - aree degradate ai margini dell'ambito </td><td data-bbox="1050 824 1444 1070"> - verificare le possibilità di utilizzare l'area a verde per formare una piccola golena con finalità di ampliare lo spazio fluviale - riqualificazione ambientale e fruitiva dell'ambito fluviale, integrando i miglioramenti idrogeologici, ecologici, fruitivi e di progetto del waterfront </td></tr> </table>	Criticità Ambientali	Opportunità	Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sull'Olona, già elevata per la presenza del tracciato della tangenziale, determinato dalla posizione dell'ambito, dalla completa impermeabilizzazione dello stesso - frammentazione del sistema boschivo - aree degradate ai margini dell'ambito	- verificare le possibilità di utilizzare l'area a verde per formare una piccola golena con finalità di ampliare lo spazio fluviale - riqualificazione ambientale e fruitiva dell'ambito fluviale, integrando i miglioramenti idrogeologici, ecologici, fruitivi e di progetto del waterfront
Criticità Ambientali	Opportunità				
Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sull'Olona, già elevata per la presenza del tracciato della tangenziale, determinato dalla posizione dell'ambito, dalla completa impermeabilizzazione dello stesso - frammentazione del sistema boschivo - aree degradate ai margini dell'ambito	- verificare le possibilità di utilizzare l'area a verde per formare una piccola golena con finalità di ampliare lo spazio fluviale - riqualificazione ambientale e fruitiva dell'ambito fluviale, integrando i miglioramenti idrogeologici, ecologici, fruitivi e di progetto del waterfront				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il Piano prevede ove possibile il recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopedonali che costituiscono elemento ordinatore a scala territoriale. In particolare il progetto per l'ex conciareria prevede il riutilizzo dei volumi esistenti e la demolizione dei fabbricati situati lungo l'argine nonché l'uso pubblico dello spazio aperto lungo il fiume Olona. Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: Area produttiva, in parte dismessa (Superficie coperta esistente 5.200 mq, volumetria esistente ca. 62.500 mc) <u>Piano</u>: Volume non superiore all'esistente. Da destinare a verde pubblico 2.500 mq; la quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico, a parcheggio.				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - l'ambito di trasformazione non prevede ulteriore consumo di suolo, anzi propone di liberare parte delle sponde e recuperare gli spazi aperti lungo il fiume Olona ad uso fruitivo. Tuttavia il mantenimento sul lato opposto dell'isolato, lungo via Peschiera, di un fronte edilizio continuo potrebbe rappresentare un ostacolo alla fruizione e alla percezione del fiume; - l'inserimento di attività umane in un'area attualmente dismessa è ipotizzabile che generi pressioni sul sistema ambientale e sulle componenti e fattori ambientali, quali • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari. - potenziale criticità determinata dal trattamento non unitario degli AT02, AT03, AT04, nonostante gli AT siano attigui: rischio di interventi frammentari anziché sinergici e di perdita dell'opportunità di un ragionamento comune nei confronti del fiume Olona,				

7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Si rileva buona coerenza con gli obiettivi che il Piano definisce per l'AS1 – Valle Olona, in quanto l'intervento, come descritto dalla scheda, potrebbe liberare alcune aree e su queste attivare azioni di rinaturalizzazione e riqualificazione delle sponde del tratto dell'Olona contribuendo alla formazione del corridoio ecologico, al miglioramento della qualità delle acque e al recupero paesistico ambientale del fiume. Tali azioni risultano coerenti anche con quanto indicato nella Rete Ecologica del PTCP che individua il fiume Olona come “Corridoio fluviali da riqualificare”.
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - limiti alla localizzazione dei parcheggi all'esterno dell'ambito di trasformazione; - collegare il centro civico al fiume Olona; - si consiglia il trattamento unitario degli AT02, AT03, AT04, almeno nell'impostazione degli interventi sul fiume Olona; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi, ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia...; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dell'area verde che sia di valore ambientale e aperta alla fruizione; - come mitigazione: la realizzazione delle opere di rinaturalizzazione della sponda liberata con le tecniche di Ingegneria naturalistica.

Scheda: AT 03

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT03 – Ex conciareria valle Olona <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS1 – Valle Olona
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> A – Valle Olona-Bevera
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - i confini dell'ambito sono definiti ad ovest dalla tangenziale, a nord da altre aree industriali oggetto di AT, a est e sud dall'incrocio delle vie Merano (est) e Dalmazia (sud), è inoltre attraversato dal Fiume Olona; - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 3 (<i>fattibilità con consistenti limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito, inoltre parte dell'area è classificata 3BO- siti in bonifica; - la parte est dell'AT è completamente impermeabilizzata; - l'alveo e le sponde in alcuni punti sono cementati; - presenza di un corso d'acqua minore, non segnalato nelle carte; - l'area è inserita all'interno del tessuto urbano, in adiacenza al centro civico Valle Olona; - il tessuto urbano che ospita l'area risulta molto eterogeneo, sia per quanto riguarda le tipologie edilizie e funzionali, e per il grado di densità del costruito; - all'interno della parte ovest dell'ambito è presente un reperto di archeologia industriale - corrisponde a una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008 e dalla Provincia di Varese nel febbraio 2009 per il Progetto rilevamento aree dismesse nel territorio della provincia di Varese. <table border="1" data-bbox="327 739 1441 1048"> <thead> <tr> <th data-bbox="327 739 893 772">Criticità Ambientali</th><th data-bbox="893 739 1441 772">Opportunità</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="327 772 893 1048"> Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sull'Olona, già elevata per la presenza del tracciato della tangenziale, determinato dalla posizione dell'ambito, dalla completa impermeabilizzazione dello stesso - parte dell'area è classificata come sito in bonifica </td><td data-bbox="893 772 1441 1048"> - restituire spazio al fiume, migliorandone lo stato qualitativo e idraulico, attraverso l' avvio della prevista trasformazione di riqualificazione ambientale e fruitiva del corso del fiume l'Olona - integrare il tracciato della tangenziale con il progetto degli spazi aperti - insediare attività di alta qualificazione, con basso impatto ambientale </td></tr> </tbody> </table>	Criticità Ambientali	Opportunità	Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sull'Olona, già elevata per la presenza del tracciato della tangenziale, determinato dalla posizione dell'ambito, dalla completa impermeabilizzazione dello stesso - parte dell'area è classificata come sito in bonifica	- restituire spazio al fiume, migliorandone lo stato qualitativo e idraulico, attraverso l' avvio della prevista trasformazione di riqualificazione ambientale e fruitiva del corso del fiume l'Olona - integrare il tracciato della tangenziale con il progetto degli spazi aperti - insediare attività di alta qualificazione, con basso impatto ambientale
Criticità Ambientali	Opportunità				
Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sull'Olona, già elevata per la presenza del tracciato della tangenziale, determinato dalla posizione dell'ambito, dalla completa impermeabilizzazione dello stesso - parte dell'area è classificata come sito in bonifica	- restituire spazio al fiume, migliorandone lo stato qualitativo e idraulico, attraverso l' avvio della prevista trasformazione di riqualificazione ambientale e fruitiva del corso del fiume l'Olona - integrare il tracciato della tangenziale con il progetto degli spazi aperti - insediare attività di alta qualificazione, con basso impatto ambientale				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopedonali. Prevede inoltre il riutilizzo dei volumi esistenti, il mantenimento della valenza architettonica del complesso edilizio, nonché l'uso pubblico dello spazio aperto sulla riva opposta del fiume. Il ridisegno dello spazio aperto deve essere necessariamente pensato in continuità con gli spazi aperti delle aree di trasformazione dell'ex Conciaria Fraschini, dell'ex conciaria Ghiringhelli - Dogana e del percorso ciclopedonale lungo il fiume. Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> Area produttiva dismessa (volumetria esistente ca. 111.000 mc, Superficie coperta esistente 10.000 mq) <u>Piano:</u> Volume non superiore all'esistente. Da destinare a standard non edificato 12.600 mq. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico. Le quantità nella scheda dell'ambito di trasformazione non sembrano corrispondere, per lo stato, alle volumetrie esistenti dichiarate nella scheda CA7 del PRG vigente, richiamata come riferimento nella scheda dell'AT				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - l'ambito di trasformazione non prevede ulteriore consumo di suolo, conferma le attuali superfici impermeabilizzate; - l'inserimento di attività umane in un'area attualmente dismessa è ipotizzabile che generi pressioni sul sistema ambientale e sulle componenti e fattori ambientali, quali - aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, - maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari. - il mantenimento sul lato opposto dell'isolato, lungo via Merano, di un fronte edilizio continuo potrebbe rappresentare un ostacolo alla fruizione e alla percezione del fiume;				
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Si ritiene che l'intervento descritto nella scheda sia abbastanza coerente con gli obiettivi che il Piano definisce per l'AS1 – Valle Olona. Tali azioni potrebbero risultare coerenti anche con quanto indicato nella Rete Ecologica del PTCP che individua il fiume Olona come "Corridoio fluviali da riqualificare".				

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - collegare il centro civico al fiume Olona e aumentare la permeabilità fruitiva dell'ambito; - applicare criteri qualitativi e di sostenibilità ambientale ed energetica per la realizzazione dei parcheggi, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero di acque di seconda pioggia...; - applicare criteri qualitativi per la realizzazione dell'area verde che sia di valore ambientale e aperta alla fruizione; - come compensazione: la restituzione all'ambito fluviale di una parte delle aree a verde, previste in sponda destra dell'Olona, attraverso la riprogettazione di un'area golenale, fruibile in regimi di magra, e utilizzo di tecniche di Ingegneria naturalistica per il consolidamento spondale;
---	---

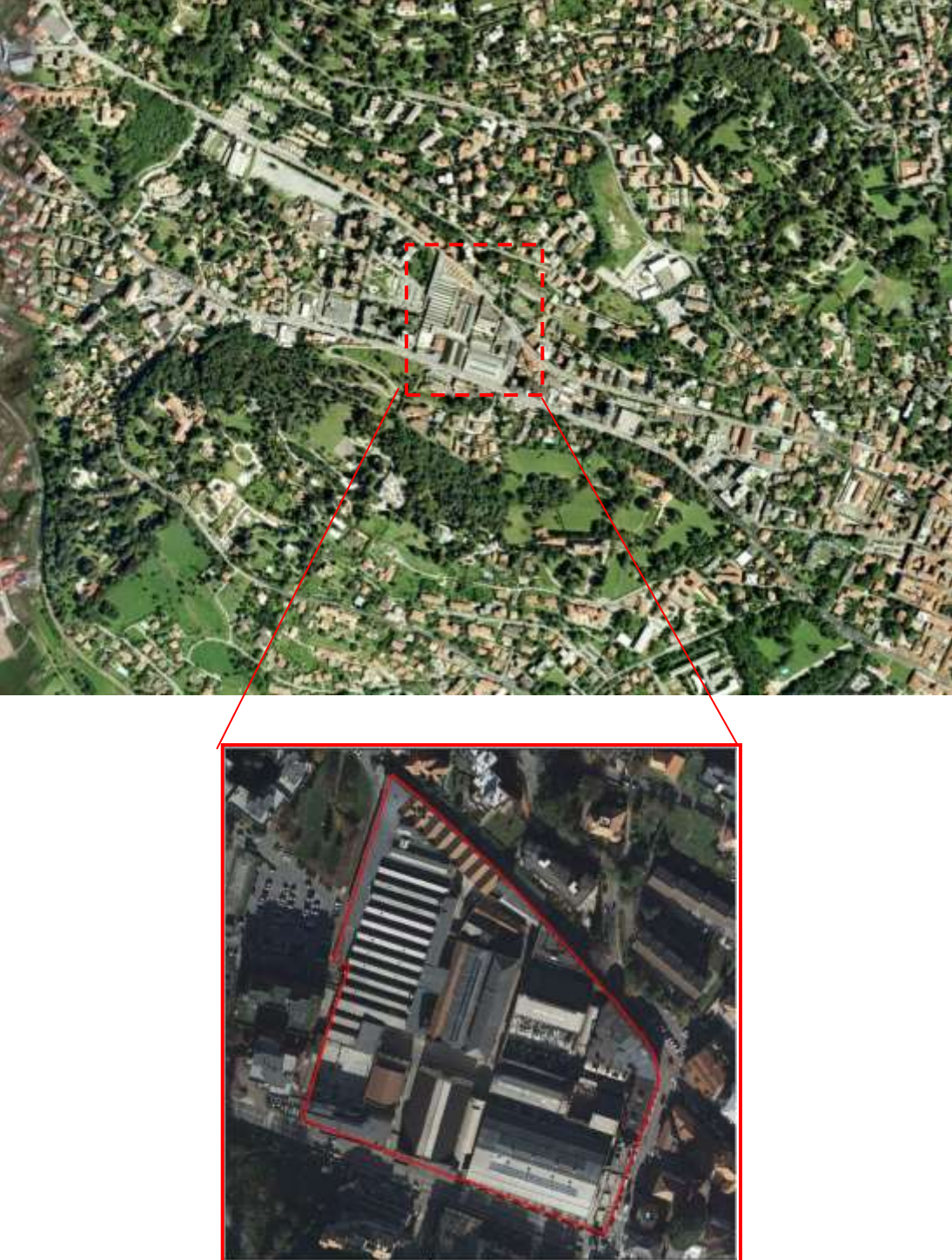
Scheda: AT 04

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT04 – Fraschini – via Merano <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS1 – Valle Olona
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> A – Valle Olona-Bevera
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - i confini dell'ambito sono definiti ad ovest dalla tangenziale e dal fiume Olona, a nord da via Merano, a est da via Merano, a sud dall'AT03; - l'AT si trova in sponda sinistra dell'Olona ed è attraversata dal manufatto della tangenziale; - l'alveo è regimato da manufatti in cemento; - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 3 (<i>fattibilità con consistenti limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito; - l'ambito risulta prevalentemente occupato da edifici in degrado e vegetazione spontanea, ad eccezione dell'area nord che ospita una capannone con attività artigianali in essere; - il tessuto di inserimento dell'AT è più rado rispetto agli AT localizzati a sud, le tipologie edilizie sono differenti, - si riscontra una buona presenza di aree verdi residue al contorno, individuate dal PIF come boschi trasformabili e non trasformabili sia nord che a ovest. - corrisponde a una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008 e dalla Provincia di Varese nel febbraio 2009 per il Progetto rilevamento aree dismesse nel territorio della provincia di Varese.	
	Criticità Ambientali Macroindicatori: Matrice, Eterogeneità, HS SS - pressione sul corso d'acqua determinato dalla forma dell'ambito e dal tracciato della tangenziale - presenza di aree vegetate e spazi aperti residui - compresenza nello stesso ambito di attività produttive dismesse e attive	Opportunità - avviare una trasformazione di riqualificazione ambientale e fruitiva del corso del fiume l'Olona, che comprenda anche gli spazi aperti residui - integrare il tracciato della tangenziale con il progetto degli spazi aperti - mantenimento delle attività presenti e integrazione con nuove possibili attività di alta qualificazione a basso impatto ambientale
	4) Azioni di piano <i>Cosa propone il piano?</i> Ove possibile il recupero degli spazi aperti lungo il fiume Olona attraverso la realizzazione di aree verdi attraversate da percorsi ciclopeditoni che costituiscono elemento ordinatore a scala territoriale. Il progetto prevede la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti con parziale recupero della volumetria e il recupero ad uso pubblico dello spazio prospiciente fiume. Il ridisegno dello spazio aperto deve essere necessariamente pensato in continuità con gli spazi aperti delle aree di trasformazione dell'ex conciareria Valle Olona e del percorso ciclopeditone lungo il fiume. Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: Area produttiva dismessa (Superficie territoriale St 28.900 mq) <u>Piano</u>: Indice di base 1,0 mc/mq, Indice perequativo aggiuntivo 0,5 mc/mq (solo per le destinazioni non produttive). Da destinare a standard non edificato 12.600 mq. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - l'ambito di trasformazione non prevede ulteriore consumo di suolo, in quanto è previsto il recupero dei volumi attualmente in stato di abbandono e in rovina, conferma quindi le attuali superfici impermeabilizzate; - l'inserimento di attività umane in un'area attualmente dismessa è ipotizzabile che generi pressioni sul sistema ambientale e sulle componenti e fattori ambientali, quali • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Si ritiene che l'intervento descritto nella scheda sia abbastanza coerente con gli obiettivi che il Piano definisce per l'AS1 – Valle Olona. Tali azioni potrebbero risultare coerenti anche con quanto indicato nella Rete Ecologica del PTCP che individua il fiume Olona come "Corridoio fluviali da riqualificare".	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - tra gli AT individuati lungo il corso dell'Olona questo è l'unico che permette e prevede la possibilità di accedere al fiume da via Merano e dal centro civico, di attraversare l'ambito e aumentarne la permeabilità, pertanto si suggerisce di ampliare le fasce di accesso e attraversabilità dell'ambito; - applicare criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi e degli edifici, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia...; - applicare criteri qualitativi per la realizzazione dell'area verde che sia di valore ambientale e aperta alla fruizione; - integrare la presenza dei manufatti stradali nel progetto delle aree verdi e degli spazi aperti residui; - come mitigazione: mantenimento e riqualificazione del bosco presente, già compromesso dalla realizzazione della tangenziale, come fascia filtro tra l'infrastruttura e i tessuti urbani; - come compensazione: interventi di riqualificazione spondale con tecniche di Ingegneria naturalistica.
---	---

Scheda: AT 05

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT05 – Area ex Aermacchi <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - localizzato in corrispondenza del primo tratto tombinato del Torrente Vellone nell'Olon, lungo la dorsale che collega Bizzozero con Masnago. - classe di fattibilità geologica 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>); - ricade parzialmente in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) - l'ambito è definito dall'area occupata dall'ex stabilimento Aermacchi; a sud dell'ambito (circa 70 m la distanza minima) si trova un'area a bosco. - Il torrente Vellone attraversa questo ambito in un condotto sotterraneo invisibile dall'esterno.	
	Criticità Ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante - pressione sui corsi d'acqua (Vellone)	- Contribuire all'eventuale processo di riqualificazione ambientale e valorizzazione fruitiva del corso del torrente Vellone, prevedendo di riportare alla luce il suo alveo
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Recupero e la riqualificazione dell'area con la previsione di una pluralità di destinazioni d'uso e il suo inserimento all'interno delle funzioni urbane come polarità rilevante. Il tutto da attuare tramite P.I.I. - Programmi integrati di intervento e/o P.A. – Piano attuativo	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: Area produttiva dismessa (Superficie territoriale St 28.900 mq) Piano: Indice di base 1,0 mc/mq, Indice perequativo aggiuntivo 0,5 mc/mq (solo per le destinazioni non produttive). Da destinare a standard non edificato 12.600 mq. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede un aumento degli abitanti (+386 teorici), con un conseguente aumento dei reflui fognari e del carico per il depuratore in valle Olona - viene confermata l'edificazione in classe di fattibilità geologica 2; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica • maggiore quantità di reflui fognari.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La riqualificazione di questo ambito potrà essere efficace se i P.I.I. terranno conto dell'opportunità di riportare alla luce il Vellone, passo indispensabile per il suo recupero.	
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - ripristino dell'alveo del torrente Vellone; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni, nell'ottica del risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO₂ (impianti fotovoltaici sui tetti) - separazione delle fognature (acque bianche nel Vellone)	

Scheda: AT 06	
1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT06 - Piazza Repubblica <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - è collocata al margine del centro storico di Varese in una fascia di transizione tra la città densa (il Borgo Centrale di Varese, le stazioni ferroviarie) la collina di Bosto caratterizzata da un tessuto edilizio più rado - è caratterizzata da uno spazio aperto centrale e definita dalle infrastrutture che percorrono il perimetro, ai lati della piazza sono presenti il blocco edilizio del teatro Apollonio, dalla struttura del Centro commerciale "Le Corti", dalla cortina edilizia lungo via Magenta, dalla Ex Caserma Garibaldi e da un'area verde lungo via Bizzozero - carenza di servizi di prossimità - l'edificio dell'ex Caserma Garibaldi, è vincolato della Soprintendenza BBAA - la qualità della mobilità dell'aria e del clima acustico risentono della presenza di via Magenta, una delle arterie viabilistiche principali - ospita un parcheggio interrato di ca 1000 p.a. - classe di fattibilità geologica dalla 2 (fattibilità con modeste limitazioni) - è attualmente oggetto di AdP.	
	Criticità Ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante - sottoutilizzo e mancanza di identità della piazza - struttura provvisoria del Teatro Apollonio	- riqualificazione dell'intero comparto urbano intesa come luogo qualificato su cui si affacciano nuove funzioni cittadine, secondo un ridisegno complessivo dello spazio pubblico che superi l'effetto di vuoto urbano attualmente in essere
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Piazza Repubblica si trova collocata lungo l'asse strategico Bizzozero-Masnago all'interno del centro storico cittadino. Il disegno di Piano sarà subordinato all'Accordo di Programma in corso di definizione con Regione Lombardia e prevederà il recupero e la riqualificazione dell'area e la realizzazione del nuovo teatro comunale all'interno della struttura dell'ex caserma Garibaldi.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> Ex caserma Garibaldi, Teatro Apollonio, Piazza della Repubblica, Parcheggio sotterraneo (Superficie territoriale St 25.600 mq, volumetria delle Attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari a 20.400 mc) <u>Piano:</u> da definire all'interno dell'AdP. La proposta di AdP ha come obiettivo la riqualificazione di Piazza Garibaldi e del comparto perimetrale attraverso le seguenti azioni: - il recupero della Caserma Garibaldi e la sua rifunzionalizzazione finalizzata ad ospitare il Teatro Apollonio che sarà dismesso dall'attuale sede, - la demolizione dell'attuale sede del Teatro Apollonio per la realizzazione di nuovo edificio che potrà ospitare la nuova caserma della Polizia locale, commercio/terziario e residenze, - la sistemazione della viabilità perimetrale, - la realizzazione del Padiglione della città e di aree verdi. Lo strumento indicato per l'attuazione della trasformazione è l'Accordo di Programma. Tale AdP è in corso e sarà attuato mediante variante al PRG vigente.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - non si prevede ulteriore consumo di suolo nell'ambito strategico AS2 – Asse della centralità Bizzozero-Masnago; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Buona coerenza con gli obiettivi dettati per l'AS2. Tale trasformazione può contribuire positivamente ai seguenti obiettivi: migliorare la vivibilità o la qualità urbana totale della città e del territorio, e a ridisegnare di parti del territorio, oltre che sottolineare il carattere di centralità dell'asse Bizzozero Masnago. In particolare si valuta positivamente la volontà di rigenerare un'area urbana centrale non vissuta e non sentita dalla cittadinanza e che al momento risulta più ingenerare degrado e insicurezza.	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - aumento di aree verdi anche pensili nella piazza e negli spazi aperti adiacenti, alberature ai lati della piazza e delle strade, finalizzate alla regolazione del microclima - ruolo primario dell'ottimizzazione energetica nella progettazione degli spazi pubblici e degli edifici, sia per quanto riguarda l'organizzazione planivolumetrica che le scelte di materiali e delle tecnologie - limitare il traffico privato e potenziamento il trasporto pubblico, specie per l'accessibilità al teatro - attuare l'obiettivo di rivitalizzazione della Piazza e delle adiacenze senza penalizzare il contesto. E' importante monitorare che le attività economiche già presenti nell'area siano sinergiche e non antagoniste - implementare i servizi socioeconomici e le attività di prossimità
---	--

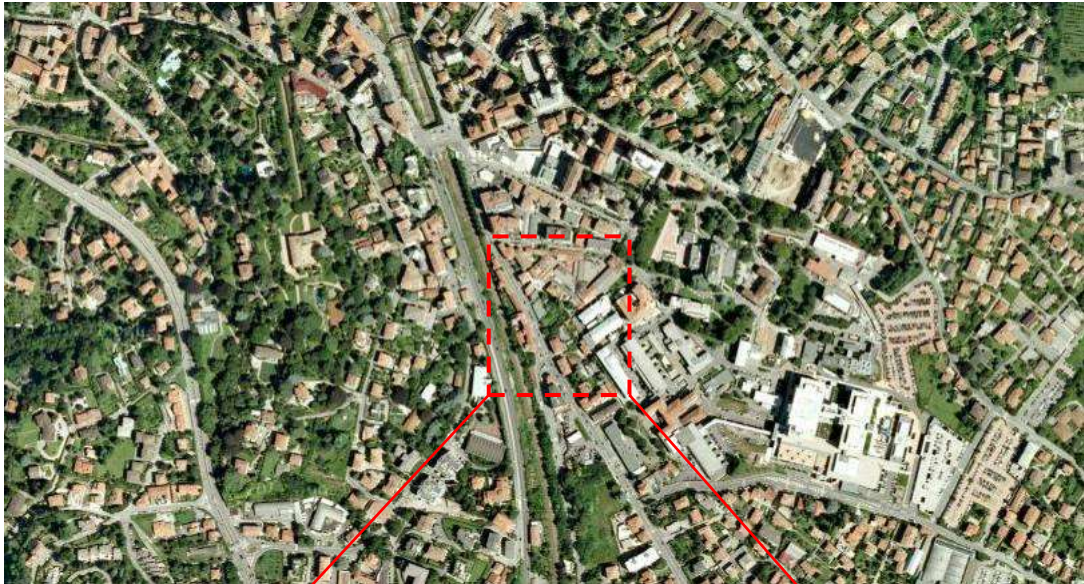
Per la valutazione complessiva dell'AT 06, si rimanda allo studio ambientale redatto a supporto dello studio di fattibilità per la "RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO DI PIAZZA REPUBBLICA" e allegato al presente RAPPORTO AMBIENTALE FINALE

Scheda: AT 07	
1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT07 - Stazioni <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - è localizzata in una zona centrale della città di Varese, attualmente si configura come una cesura per la città limitandone i collegamenti tra la parte sud e nord – est; - l'area ospita diverse situazioni di degrado sia strutturale che funzionale, che ne limitano le potenzialità e il ruolo all'interno della città - è un nodo urbano ed infrastrutturale di rilevanza sovracomunale, contraddistinto da un'elevata intermodalità di trasporti; - la qualità della mobilità dell'aria e del clima acustico risentono della caratteristica di nodo infrastrutturale dell'intero comparto; - presenza del corso del Rio Vellone appartenente al reticolo idrico minore, tale corso d'acqua è in parte tributario dell'Olona e in parte del lago di Varese - costituisce un nodo strategico di congiunzione tra la città storica, la valle dell'Olona e le urbanizzazioni a nord - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 4 (<i>fattibilità con gravi limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito; - è attualmente oggetto di AdP.	
	Criticità Ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante, Hs SS, Hs AB - la configurazione attuale dell'area la pone come cesura nella città; - presenza di un tratto interrato del rio Vellone problematiche inerenti la viabilità e il traffico urbano, sia in entrata che in uscita che di transito	- realizzare un potenziale elemento di cerniera in grado di riqualificare l'intero comparto, far fronte ad esigenze e necessità nuove e diversificate - intervenire per risolvere, anche in parte, le importanti criticità idrogeologiche dovute al torrente Vellone - ripensare il sistema della mobilità, favorendo l'integrazione modale, il trasporto pubblico e la mobilità dolce
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> L'area di trasformazione comprende la zona delle stazioni ferroviarie (FS e FNM), comprensiva delle aree circostanti di servizio, rientranti all'interno del masterplan di fattibilità realizzato per la riqualificazione e trasformazione dell'area attraverso l'unificazione e il collegamento delle due stazioni. La trasformazione dell'area risulta essere molto rilevante all'interno delle strategie di Piano in quanto la dimensione territoriale dell'intervento condiziona lo sviluppo del tessuto circostante, sia dal punto di vista infrastrutturale che insediativo ed economico.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: Superficie territoriale St 502.300 mq. L'ambito comprende le stazioni ferroviarie RFI e FN e i rispettivi sedimi ferroviari, piazzale Kennedy, l'ospedale Del Ponte, largo Flaiano e parte del tessuto urbano degli isolati perimetrali. Piano: da definire all'interno dell'AdP. La proposta di AdP persegue i seguenti obiettivi: il potenziamento e la riorganizzazione del trasporto pubblico, in particolare su ferro, il potenziamento delle funzioni di interscambio modale e dell'accessibilità stradale, la riqualificazione e valorizzazione urbana e territoriale attraverso l'individuazione di una piattaforma strategica per le azioni di trasformazione. Le azioni messe in campo per il raggiungimento degli obiettivi sono: - realizzare un nuovo edificio viaggiatori in posizione baricentrica rispetto alle attuali stazioni, si prevedono realizzate opere connesse all'esercizio dell'attività ferroviaria (es. innalzamento banchine per il superamento delle barriere architettoniche), - realizzare un insieme di spazi pubblici e collegamenti tra la stazione e i quartieri urbani divisi dal fascio di binari, - individuare gli spazi dedicati alla mobilità, sia veicolare, in particolare con il riassetto del terminal bus, che alla mobilità dolce, puntando su una reale integrazione delle modalità di trasporto, - realizzare un edificio polifunzionale che ospiterà l'urban center, - realizzare delle volumetrie che conterranno nuova residenza Lo strumento indicato per l'attuazione della trasformazione è l'Accordo di Programma. Tale AdP è in corso e sarà attuato mediante variante al PRG vigente.	

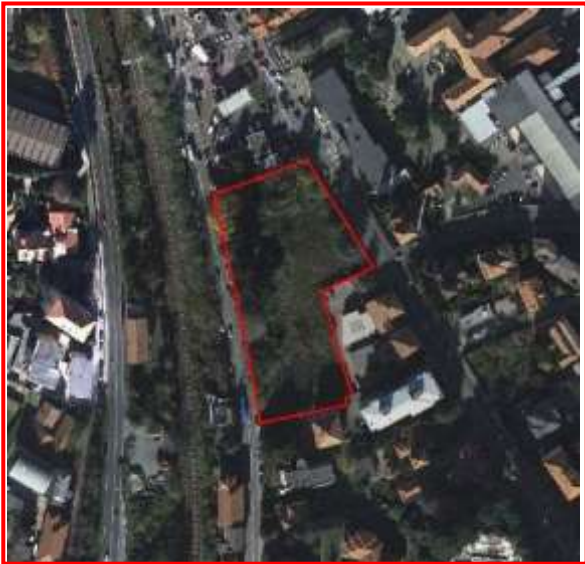
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> -- non si prevede ulteriore consumo di suolo nell'ambito strategico AS2 – Asse della centralità Bizzozero-Masnago; attenzione ai rapporti che si creeranno con la città e il territorio, siano essi di tipo spaziale architettonico che funzionali, - attenzione alla competizione e conflittualità con il centro storico, favorire la sinergia di ruoli e funzioni, - attenzione alla realizzazione di uno spazio urbano che sia vissuto e sentito proprio dalla popolazione, il rischio è altrimenti di generare una enclave non utilizzata che potrebbe ingenerare nuovi degradi e insicurezza, - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aumento della superficie impermeabile, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari. Si precisa che è in corso la VAS dell'AdP che approfondirà gli aspetti inerenti gli effetti ambientali e urbani legati all'attuazione dell'AdP.
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Buona coerenza con gli obiettivi dettati per l'AS2. Tale trasformazione può contribuire positivamente ai seguenti obiettivi: migliorare la vivibilità o la qualità urbana totale della città e del territorio, e a ridisegnare di parti del territorio, oltre che sottolineare il carattere di centralità dell'asse Bizzozero Masnago. In particolare si valuta positivamente la volontà di rigenerare un'area urbana centrale e ottimizzare il sistema degli accessi alla città di Varese, in particolare gli accessi effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi pubblici. L'operazione di riqualificazione può contribuire inoltre ad avviare un processo di riappropriazione degli spazi da parte della popolazione e di aumento della percezione di sicurezza.
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - aumento di aree verdi anche pensili negli spazi aperti adiacenti, alberature ai lati della piazza e delle strade, finalizzate alla regolazione del microclima; - ruolo primario della ottimizzazione energetica nella progettazione degli spazi pubblici e degli edifici, sia per quanto riguarda l'organizzazione planivolumetrica che le scelte di materiali e delle tecnologie; - limitare il traffico privato e potenziamento il trasporto pubblico; - attuare l'obiettivo di riqualificare il comparto Stazioni e le aree adiacenti senza penalizzare il contesto. E' importante monitorare che le attività economiche già presenti nell'area siano sinergiche e non antagoniste; - implementare i servizi socioeconomici e le attività di prossimità.

Per la valutazione complessiva dell'AT 07, si rimanda allo studio ambientale redatto a supporto del masterplan "RIORGANIZZAZIONE DEL NODO FERROVIARIO SI VARESE E CONNESSA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE E AMBIENTALE" e allegato al presente RAPPORTO AMBIENTALE FINALE.

Scheda: AT 08	
1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT08 – Catalani-Viale Borri <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	 

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale D – Ambito urbano - Centro - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; - l'ambito si colloca in prossimità a Largo Flaiano ed all'ingresso dell'Ospedale di Circolo; - l'intorno si caratterizza per la presenza di tessuto edilizio prevalentemente residenziale o per servizi/commercio; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area non sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica 2Fgl – depositi fluvioglaciali e fluviali – (fattibilità con modeste limitazioni); - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato.	
	Criticità Ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante, Hs AB - relazioni con il sistema infrastrutturale; - contesto urbanistico disomogeneo e commistione di funzioni non sempre integrate fra loro;	- centralità dell'area di trasformazione; - ridisegno dell'assetto volumetrico d'ambito; - ridisegno del fronte urbano di Viale Borri con fascia verde non edificata; - creazione di parcheggio pubblico;
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto prevede la demolizione dei volumi esistenti e la costruzione di nuovi volumi con particolare attenzione al disegno del fronte su viale Borri attraverso la realizzazione di un'area verde in funzione di elemento di discontinuità rispetto all'edificazione lungo il viale; quali dotazioni infrastrutturali il progetto prevede il collegamento pedonale tra viale Borri e via Catalani e la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> L'Area di Trasformazione comprende l'isolato a forma triangolare posizionato lungo Viale Borri, a nord della confluenza dello stesso con Viale Gasparotto; Superficie territoriale (St) 8.300 mq. <u>Piano:</u> Piano Attuativo (PA), Programma integrato di intervento: demolizione volume esistente; Destinazioni d'uso non ammesse: Produttivo nocivo, Commerciale MSV primo livello, Commerciale MSV secondo livello, Commerciale MSV terzo livello, Commerciale GSV, Culto, Agricenter, Distributori di carburante, Agricolo; realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico: 2100 mq da destinare a verde pubblico, 1500 mq da destinare a Parcheggio pubblico o di uso pubblico (la quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico).	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede diminuzione dell'occupazione di suolo per effetto del nuovo assetto planivolumetrico; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalle nuove attività e dai futuri residenti, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di promozione della qualità dell'abitare in Varese, organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale e miglioramento dei servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane. La qualità urbana di questo quartiere potrà essere migliorata attraverso una disposizione planivolumetrica armoniosa dei nuovi edifici in progetto, mantenendo una fascia libera lungo Viale Borri, da attrezzare a verde, ed attraverso la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche (verde, percorso pedonale, parcheggio pubblico)	

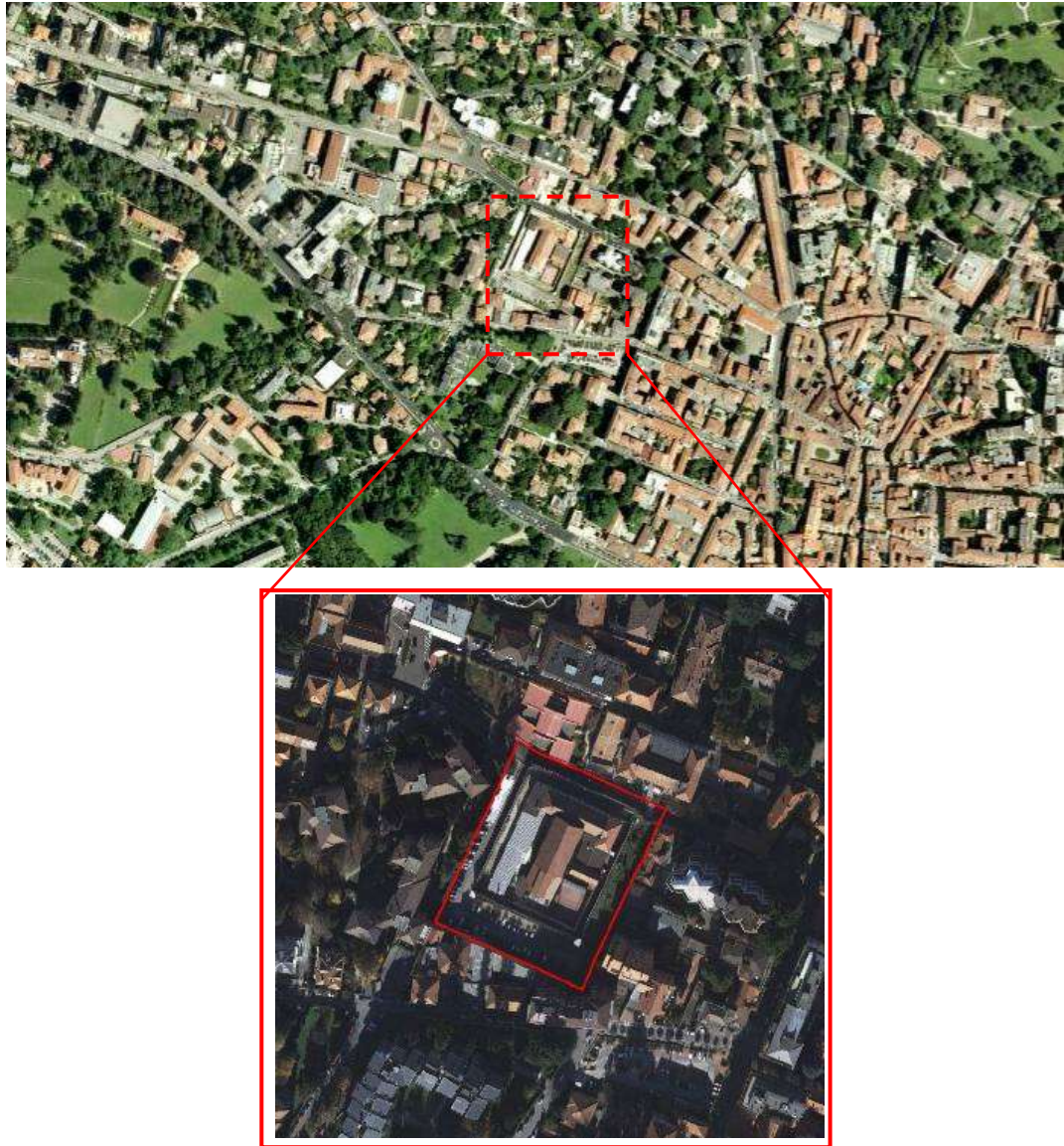
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - mantenimento di fascia verde lungo Viale Borri come da schema di progetto contenuto nella scheda di PGT; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico e comfort ambientale; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde); - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; - realizzazione di collegamento protetto attraverso l'ambito tra viale Borri e via Catalani.
---	---

Scheda: AT 09	
1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT09 – Viale Borri-Via Gasparotto <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	 

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale D – Ambito urbano - Centro - l'area si presenta ad oggi libera da edificazione ed in stato di abbandono; - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato ed è interessato da un Piano in itinere; - l'ambito si sviluppa dall'incrocio di viale Borri con via Catalani, alla biforcazione delle due strade, fino (a nord) all'altezza dell'Ospedale di Circolo, e alle vie Praga e Guicciardini; si colloca pertanto lungo un asse stradale interessato da intenso traffico di attraversamento e con origine/destinazione Varese centro; - l'intorno si caratterizza per la presenza di tessuto edilizio con destinazioni promiscue; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area, libera da edificazione, non sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica 2Fgl – depositi fluvioglaciali e fluviali – (fattibilità con modeste limitazioni); - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato.				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="319 795 901 828">Criticità ambientali</th><th data-bbox="901 795 1455 828">Opportunità</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="319 828 901 1131"> - macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area degradata e in stato di abbandono; - contesto urbanistico disomogeneo e commistione di funzioni non sempre integrate fra loro; - criticità legate al sistema della mobilità (rumore e traffico autoveicolare) e della sosta (mancanza di disponibilità di aree di sosta in ambito centrale); </td><td data-bbox="901 828 1455 1131"> - centralità dell'area di trasformazione; - riqualificazione di area degradata e ristrutturazione urbanistica dell'isolato a nord, lungo la linea ferroviaria Milano-Varese; - possibilità di integrazione e collegamenti con il sistema dell'asse delle centralità urbane; - integrazione con le linee di trasporto pubblico locale; - realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, in particolare legati alle funzioni dell'Ospedale di Circolo. </td></tr> </tbody> </table>	Criticità ambientali	Opportunità	- macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area degradata e in stato di abbandono; - contesto urbanistico disomogeneo e commistione di funzioni non sempre integrate fra loro; - criticità legate al sistema della mobilità (rumore e traffico autoveicolare) e della sosta (mancanza di disponibilità di aree di sosta in ambito centrale);	- centralità dell'area di trasformazione; - riqualificazione di area degradata e ristrutturazione urbanistica dell'isolato a nord, lungo la linea ferroviaria Milano-Varese; - possibilità di integrazione e collegamenti con il sistema dell'asse delle centralità urbane; - integrazione con le linee di trasporto pubblico locale; - realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, in particolare legati alle funzioni dell'Ospedale di Circolo.
Criticità ambientali	Opportunità				
- macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area degradata e in stato di abbandono; - contesto urbanistico disomogeneo e commistione di funzioni non sempre integrate fra loro; - criticità legate al sistema della mobilità (rumore e traffico autoveicolare) e della sosta (mancanza di disponibilità di aree di sosta in ambito centrale);	- centralità dell'area di trasformazione; - riqualificazione di area degradata e ristrutturazione urbanistica dell'isolato a nord, lungo la linea ferroviaria Milano-Varese; - possibilità di integrazione e collegamenti con il sistema dell'asse delle centralità urbane; - integrazione con le linee di trasporto pubblico locale; - realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, in particolare legati alle funzioni dell'Ospedale di Circolo.				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT prevede l'attuazione del Piano in itinere promosso nel vigente strumento urbanistico (PRG). In particolare, per quanto riguarda le aree per infrastrutture viarie si prevede la realizzazione di: intersezione a rotatoria lungo Viale Borri, rotatoria lungo Via Gasparotto e sottopasso pedonale, nel contesto della più generale riorganizzazione della fermata del trasporto pubblico locale (fermata attrezzata della nuova linea di trasporto pubblico). Nell'area sarà realizzato un ampio parcheggio pubblico o ad uso pubblico.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: L'Area di Trasformazione comprende un'area libera da edificazione dall'incrocio di viale Borri con via Catalani, alla biforcazione delle due strade, fino (a nord) all'altezza dell'Ospedale di Circolo, e alle vie Praga e Guicciardini ; Superficie territoriale (St) 6.600 mq. Piano: Programma integrato di intervento (PII): funzioni come da scheda di progetto; realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (2.800 mq a parcheggio pubblico o di uso pubblico) ed aree per infrastrutture viarie.				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede aumento dell'occupazione di suolo per effetto della proposta di Piano; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico, • maggiore richiesta energetica e idrica				
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale e miglioramento dei servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane.				

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - Prevedere un progetto specifico di Inserimento paesistico ambientale delle opere previste; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde); - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; - realizzazione degli interventi per le infrastrutture viarie (rotatorie, sottopasso) e delle attrezzature pubbliche (parcheggio) come da schemi e prescrizioni di PGT, quale condizione necessaria alla sostenibilità delle azioni di Piano; - previsione di apposito studio viabilistico per la mobilità ciclistica e realizzazione di percorsi protetti; - individuazione di interventi connessi al funzionamento ed alla sicurezza del servizio e dell'esercizio ferroviario.
---	---

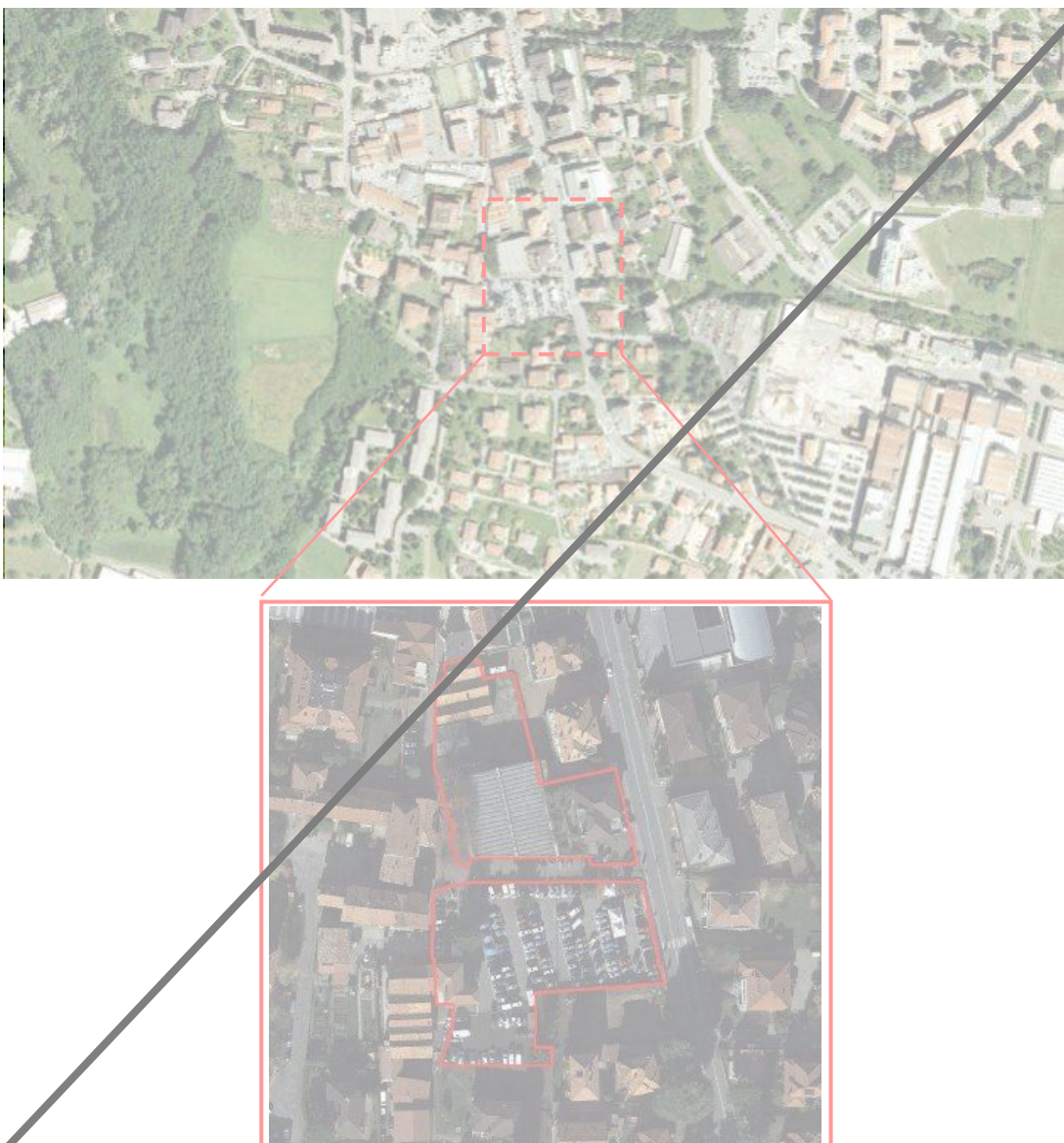
Scheda: AT 10

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT10 – Carceri Via Morandi-Sempione <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale D – Ambito urbano - Centro - l'area è sede delle carceri tra via Morandi e via Sempione; - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; - l'intorno si caratterizza per la presenza di tessuto edilizio a destinazione residenziale (edifici pluripiano), attrezzature pubbliche e servizi; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area non sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica 2Fgl – depositi fluvioglaciali e fluviali – (fattibilità con modeste limitazioni); - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato.	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area estranea al contesto urbanistico, sottoutilizzata e/o in stato di abbandono; - contesto urbanistico non omogeneo; - criticità legate al sistema della sosta (mancanza di disponibilità di aree di sosta in ambito centrale); -	- centralità dell'area di trasformazione; - area strategica per il riassetto dell'ambito urbano, ad avvenuto trasferimento del carcere; - riqualificazione di area degradata e ristrutturazione urbanistica dell'isolato, in particolare l'affaccio su Via Morandi; - valorizzazione dell'ambito con introduzione di area verde e miglior fruibilità pedonale.
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT prevede la completa ri-configurazione di un'area centrale e la sua connessione con il contesto edificato, tenuto conto del fatto che essa è stata fino ad oggi isolata per la presenza delle carceri. All'interno dell'ambito strategico sono da prevedere attrezzature pubbliche o di uso pubblico.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> L'Area di Trasformazione comprende l'area sede delle carceri, tra Via Felicità Morandi e Via Sempione; Superficie territoriale (St) 9.000 mq. <u>Piano:</u> Programma integrato di intervento (PII): funzioni come da scheda di progetto; realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico come previste dal Piano dei Servizi.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede diminuzione dell'occupazione di suolo per effetto del nuovo assetto planivolumetrico; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalle nuove attività e dai futuri residenti, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di promozione della qualità dell'abitare in Varese, organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale e miglioramento dei servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane. La qualità urbana del quartiere potrà essere migliorata attraverso una disposizione planivolumetrica armoniosa dei nuovi edifici in progetto, mantenendo una fascia libera a verde pubblico lungo Via Morandi, per interrompere l'edificazione continua lungo la strada.	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - sviluppo planivolumetrico e concentramento dei nuovi volumi edilizi con particolare attenzione al disegno del fronte del lotto su via Morandi, con realizzazione di area verde, quale elemento di discontinuità rispetto all'edificazione lungo la strada; - obiettivo di qualità del progetto urbanistico per l'assetto complessivo d'ambito, in considerazione dell'isolamento dell'area oggetto di intervento dal suo contesto; rapporto morfo-tipologico con l'intorno anche sotto il profilo dell'altezza dei volumi in progetto; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico e comfort ambientale (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento); - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde); - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; - verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali; - previsione di apposito di studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale e realizzazione di percorsi protetti; in particolare, a tale scopo si deve prevedere il ridisegno sezione stradale esistente di Via Morandi e verificare una possibile connessione pedonale con via Sempione.
---	--

Scheda: AT 11-12

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT11 Via S. Maria Maddalena Nord AT12 Viale Borri – Via S. Maria Maddalena Sud <i>Nota: gli AT 11 e 12 vengono trattati e valutati nella medesima scheda in quanto costituiscono dal punto di vista urbanistico un unico ambito di trasformazione promosso per la riqualificazione e rifunzionalizzazione di ambiti urbani dimessi, degradati e/o sotto-utilizzati e la contestuale ridefinizione degli spazi e delle sezioni stradali dell'ambito.</i> <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS2 – Asse della centralità Bizzozero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> H – Cartabbia-Bizzozero
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> –l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale H – Cartabbia-Bizzozero –l'area è sede di un'attività produttiva dismessa (AT11) e di alcuni piccoli edifici residenziali (AT12); –l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; –l'area si colloca in un ambito urbano densamente edificato lungo la direttrice di viale Borri (ad est) diviso da via S. Maria Maddalena (AT11 a nord, AT 12 a sud); –l'intorno è caratterizzato da tessuto edilizio denso con funzioni promiscue; la zona è caratterizzata da un assetto urbanistico non qualificato sia dal punto di vista funzionale (accessi, collegamenti interni) che da quello della qualità edilizia e urbana; –non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; –gli utilizzi pregressi dell'area sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; –l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; –classe di fattibilità geologica Classe 2GL; –non ricade in ambito agricolo del PTCP; –non ricade in ambito boscato. <table border="1" data-bbox="319 795 1455 1153"> <thead> <tr> <th data-bbox="319 795 901 828">Criticità ambientali</th><th data-bbox="901 795 1455 828">Opportunità</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="319 828 901 1153"> –macroindicatori: Matrice, Indice di superficie drenante, Eterogeneità ed Equiripartizione, HS, HS funzioni; –area con edifici dismessi e/o sottoutilizzati; –assetto urbanistico disordinato; –contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; –criticità legate al sistema della mobilità locale (viabilità interna confusa, difficoltà di accesso) </td><td data-bbox="901 828 1455 1153"> –riqualificazione di area sotto-utilizzata con edifici dismessi attraverso inserimento di nuove funzioni compatibili con l'esistente ed attrezzature pubbliche; –vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (affaccio sulla direttrice di via Borri, asse portante del nuovo sistema di trasporto pubblico veloce della Città). </td></tr> </tbody> </table>	Criticità ambientali	Opportunità	–macroindicatori: Matrice, Indice di superficie drenante, Eterogeneità ed Equiripartizione, HS, HS funzioni; –area con edifici dismessi e/o sottoutilizzati; –assetto urbanistico disordinato; –contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; –criticità legate al sistema della mobilità locale (viabilità interna confusa, difficoltà di accesso)	–riqualificazione di area sotto-utilizzata con edifici dismessi attraverso inserimento di nuove funzioni compatibili con l'esistente ed attrezzature pubbliche; –vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (affaccio sulla direttrice di via Borri, asse portante del nuovo sistema di trasporto pubblico veloce della Città).
Criticità ambientali	Opportunità				
–macroindicatori: Matrice, Indice di superficie drenante, Eterogeneità ed Equiripartizione, HS, HS funzioni; –area con edifici dismessi e/o sottoutilizzati; –assetto urbanistico disordinato; –contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; –criticità legate al sistema della mobilità locale (viabilità interna confusa, difficoltà di accesso)	–riqualificazione di area sotto-utilizzata con edifici dismessi attraverso inserimento di nuove funzioni compatibili con l'esistente ed attrezzature pubbliche; –vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (affaccio sulla direttrice di via Borri, asse portante del nuovo sistema di trasporto pubblico veloce della Città).				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT prevede la riqualificazione e la riconversione a residenziale di fabbricato produttivo dismesso (AT11). Il disegno di Piano prevede la riqualificazione e riconversione dell'area attraverso la realizzazione di uno spazio aperto a verde lungo viale Borri ed di un'area parcheggio (AT12). Le proposte di PGT per ambiti 11 e 12 li pongono in sinergia tra loro per la ridefinizione dell'area con il tessuto circostante, anche in termini di riassetto della viabilità locale.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <i>Stato:</i> L'Area di Trasformazione (AT11-12) comprende un'area produttiva dismessa ed edifici residenziali lungo Viale Borri, all'altezza di Via S. Maddalena; Superficie territoriale (St) 3.100 mq (AT 11) e 3.900 mq (AT12) <i>Piano:</i> P.I.I. – Programmi integrati di intervento P.A. – Piano attuativo				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono:</i> –si prevede minore occupazione di suolo per effetto del nuovo assetto planivolumetrico; –si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • ————— aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalla nuova funzione residenziale; • ————— maggiore richiesta energetica e idrica				

7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi:</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di promozione della qualità dell'abitare in Varese, organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale e miglioramento dei servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS2 –Asse delle centralità urbane. La qualità urbana di questo brano di Città potrà essere migliorata attraverso un progetto unitario degli ambiti AT11 e 12, ciascuno con le specifiche funzioni assegnate dal PGT, ed un ridisegno della viabilità interna.
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> — suggerimenti attuativi e gestionali. — suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. — sviluppo planivolumetrico e concentramento dei nuovi volumi edilizi con particolare attenzione al minor consumo di suolo, al mantenimento di superfici drenanti, in considerazione dell'alta densità del contesto e valutando la possibilità di riuso o sostituzione dell'esistente; — applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico e comfort ambientale (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento); — applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde); — data la presenza di pregresse attività produttive e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, previsione di un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT; — certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT; — valutazione dei flussi veicolari indotti dalla nuova residenza quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; — approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, in particolare in relazione al sistema di Viale Borri, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi; — ridefinizione della sezione stradale delle vie afferenti l'area di trasformazione e miglioramento dell'intersezione tra viale Borri e via S. Maria Maddalena, quale condizione necessaria alla sostenibilità delle azioni di Piano previste per gli ambiti; — verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali; — previsione di apposito di studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale per l'ambito con previsione di percorsi di attraversamento collegamenti protetti con l'interno.

Scheda: ~~AT 27~~ **AT 11**

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT (~~AT 27~~) AT11 – Ex Cartiera Sterzi Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS1 – Valle Olona
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL A – Valle Olona-Bevera D – Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	 

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito localizzato in destra idrografica dell'Olona; - è definito a est dal fiume Olona, dal tracciato della tangenziale e dall'insediamento della ex Cartiera, a sud da colture in serra e vivai, a ovest da bosco e edifici sparsi, a nord da altri edifici; - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 3 (<i>fattibilità con moderate limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito, si rileva che l'ambito presenta elevata acclività essendo localizzato sul versante est del colle di Belforte; - vicinanza al depuratore di Varese; - è interessato da superfici boscate a cui il PIF attribuisce il seguente rapporto di compensazione: "comuni a medio indice di boscosità 1:2" e parte del bosco è evidenziato come bosco interessato da previsioni urbanistiche, una piccola fascia nei pressi della cartiera; - corrisponde a una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008.	
	Criticità ambientali - macroindicatori: Matrice, Frammentazione, Indice di superficie drenante, Eterogeneità, HS SS. - rischio di erosione del versante collinare in caso di trasformazione o eliminazione del bosco - la connessione tra i due versanti è interrotta dalla strada che corre lungo l'Olona - presenza di aree non occupate da edifici, ma in stato di degrado	Opportunità - contribuire al processo di riqualificazione paesistico ambientale e fruitiva della valle Olona, che comprenda anche gli spazi aperti residui, e quelli degradati
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> L'ambito è interessato da una proposta iniziale di PII. L'intervento dovrà prevedere la cessione delle aree, anche esterne all'ambito, interessate dalle opere di sistemazione idraulica del fiume Olona e delle relative aree golenali, che potrà avvenire attraverso permesso di costruire convenzionato. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del percorso ciclopedonale lungo il fiume Olona. Il volume edificabile dovrà essere collocato nell'area a nord-ovest del comparto prospiciente la via Quarnero e la via Postumia. Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: Produttivo (volumetria esistente ca. 19.000 mc) e aree boscate; <u>Piano</u>: 35.000 mc di cui fino a 10.000 mc eventualmente utilizzabili all'interno dell'area, 18.000 mq da destinare a verde pubblico; la quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - sull'area, apparentemente libera, è invece collocato (a PRG vigente) il volume di un insediamento industriale massiccio, demolito previa certificazione del volume. La scheda evita la riproposizione del volume nell'ambito del fiume e ne incentiva la delocalizzazione altrove. La quota utilizzabile all'interno dell'AT si riferisce a possibili interventi di edificazione in via Quarnero (quindi lontano dal fiume); l'attivazione dell'AT consente di acquisire a finalità pubbliche e/o ambientale un'ampia superficie a lato del fiume Olona. - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • rischio di aumento della pressione sul fiume sia per l'ampliamento dei parcheggi, sia per le opere idrauliche citate, • aumento della superficie impermeabile, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La proposta di trasformazione inserisce nuovi volumi edificati e aree impermeabilizzate che dovranno ospitare gli standard necessari. La coerenza con gli obiettivi che il Piano definisce per l'AS1 – Valle Olona, vanno verificati puntualmente rispetto ai progetti che dovranno essere di effettiva riqualificazione	

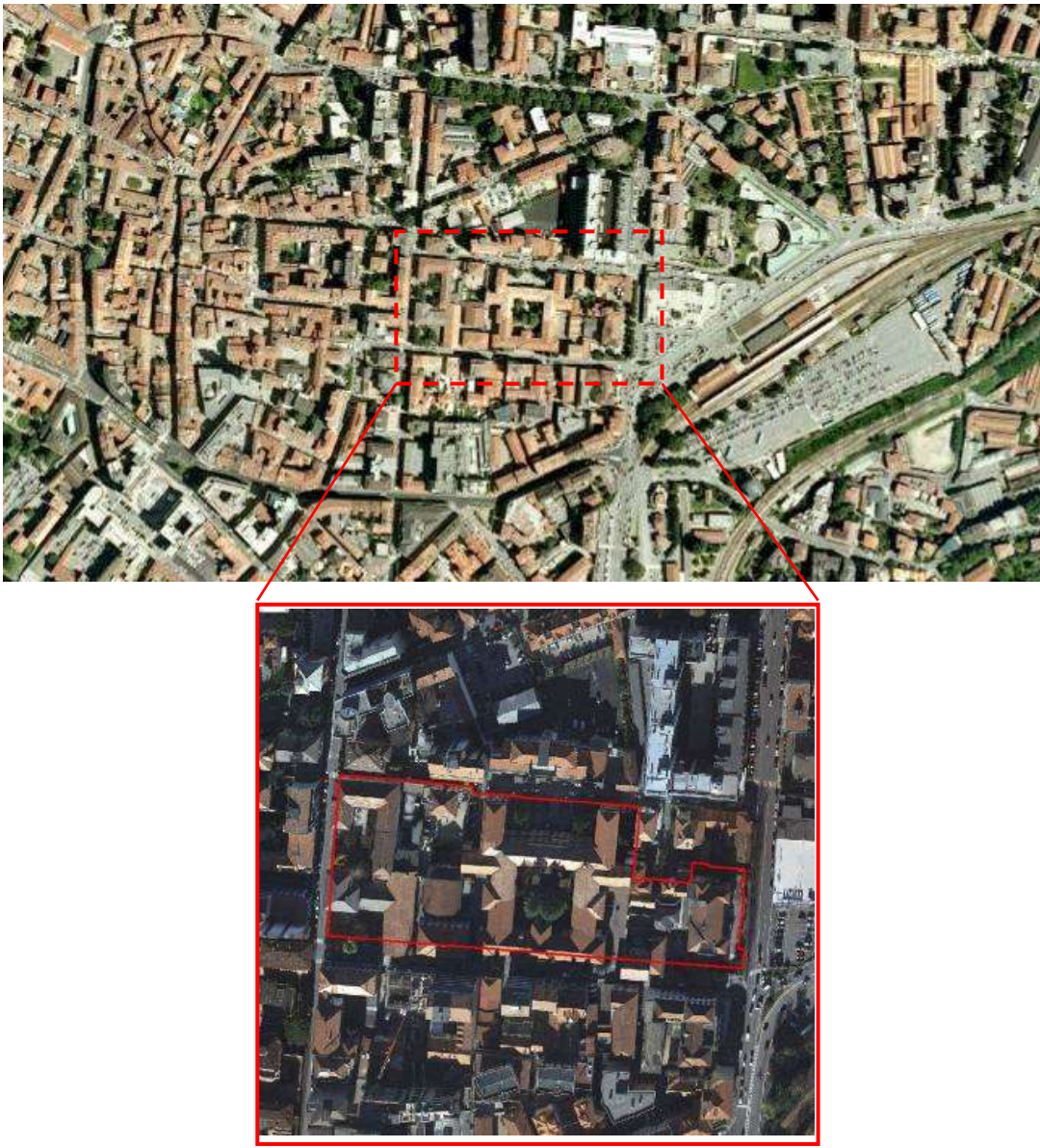
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - Indirizzare le opere idrauliche verso interventi per l'allargamento dello spazio fluviale e consolidamenti spondali con opere di ingegneria naturalistica, in sostituzione delle opere idrauliche tradizionali - limiti alla localizzazione dei volumi nelle aree di acclività del terreno e nei punti di connessione tra i versanti e il fiume - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dell'ampliamento e dei parcheggi, ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia...; - mantenimento delle aree boscate e interventi di potenziamento della qualità vegetazionale del bosco
---	--

Scheda: ~~AT 28~~ AT 12

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT (~~AT 28~~) AT12 – Biumo Superiore Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS2 – Asse della centralità Bizzozero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL B – Miogni-Biumo D – Ambito Urbano-Centro L – Pedemontano-Avigna-Case Nuove
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito interessa parte del Parco Storico di Villa Ponti ed è posto sul versante del colle di Biumo che scende verso Viale Valganna e verso il nucleo di Biumo inferiore, - non sono presenti edifici, - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 3 (<i>fattibilità con consistenti limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito; - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato. - l'area è oggetto di AdP "Per la riqualificazione e lo sviluppo del polo culturale e congressuale di Varese" e relativa variante urbanistica pubblicata in data 9 dicembre 2009.	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Matrice, Frammentazione, Indice di superficie drenante, Sprawl, HS, HS funzioni.	Recupero del polo delle ville Ponti
	Riduzione dell'area a parco	
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Area di trasformazione composta da 2 comparti comprendenti uno la chiesa di Viale Valganna, l'altro il Polo congressuale delle Ville Ponti. Obiettivo dell'intervento, coerentemente con quanto definito dall'Accordo di Programma, è la realizzazione di una struttura alberghiera e dei relativi servizi, a completamento del Polo Congressuale di Biumo Superiore. Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA, in	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: Area produttiva dismessa (Superficie territoriale St 94.700 mq) Piano: Volume non superiore all'esistente con possibilità di realizzare: 1. ulteriori 6.000 mc per la riqualificazione dell'area tra Viale Valganna e Viale Ippodromo; 2. ulteriori 22.500 mc per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera. Sono previsti 2.500 mq da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, da localizzare nell'area a ridosso di Viale Valganna-Viale Ippodromo, 750 mq da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico da localizzare all'interno del comparto del polo Congressuale delle Ville Ponti nell'area prativa delimitata dalle vie Cadolini e Borgognone; la parte restante in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico. Gli abitanti teorici ipotizzati sono 20. Prescrizioni e Indicazioni: L'intervento dovrà attuarsi nel rispetto di quanto previsto negli elaborati costituenti l'Accordo di Programma per la riqualificazione e lo sviluppo del polo culturale e congressuale di Varese e relativa variante urbanistica, pubblicata in data 9 dicembre 2009.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica considerando anche che per il funzionamento del centro congressuale e dell'albergo deve essere presente un numero di utenti potenziali cospicuo, al momento non stimato; - si ipotizzano effetti sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • lieve aumento della superficie impermeabile, • perdita di una parte di aree verde fruibile alla città e riduzione della quantità e qualità dei servizi eco sistemici forniti dalla stessa, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari • recupero di area degradata, in abbandono	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Si ritiene che l'intervento descritto nella scheda, sia coerente con la strategia definita per l'AS2, che mira a costruire nell'ambito stesso una rete di polarità e rappresentatività del territorio. Andrà verificato durante lo sviluppo del processo progettuale il raggiungimento dell'obiettivo generale di Piano di conservare i caratteri paesistico identitari del territorio comunale.	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - limitare il posizionamento degli edifici nella parte centrale dell'ambito, preferire un posizionamento laterale in modo tale da limitare gli effetti dell'occupazione di suolo sul Parco, e ridurre i disturbi derivabili dalla viabilità di accesso e dal traffico conseguente; - sviluppo planivolumetrico e concentramento dei nuovi volumi edilizi con particolare attenzione al minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto con definizione di idonea fascia di mitigazione e di aree verdi all'interno dell'ambito; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi, (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale); - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi, ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde, recupero delle acque di seconda pioggia...; - mantenimento delle aree boscate e di una idonea superficie drenante; - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; - in considerazione degli incrementi dei transiti autoveicolari, previsione di opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame - verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali.
--	---

Scheda: AT 13	
1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT AT13 Via Como – Via Rainoldi Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS2 – Asse della centralità Bizzozzero-Masnago
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL D – Ambito urbano - Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

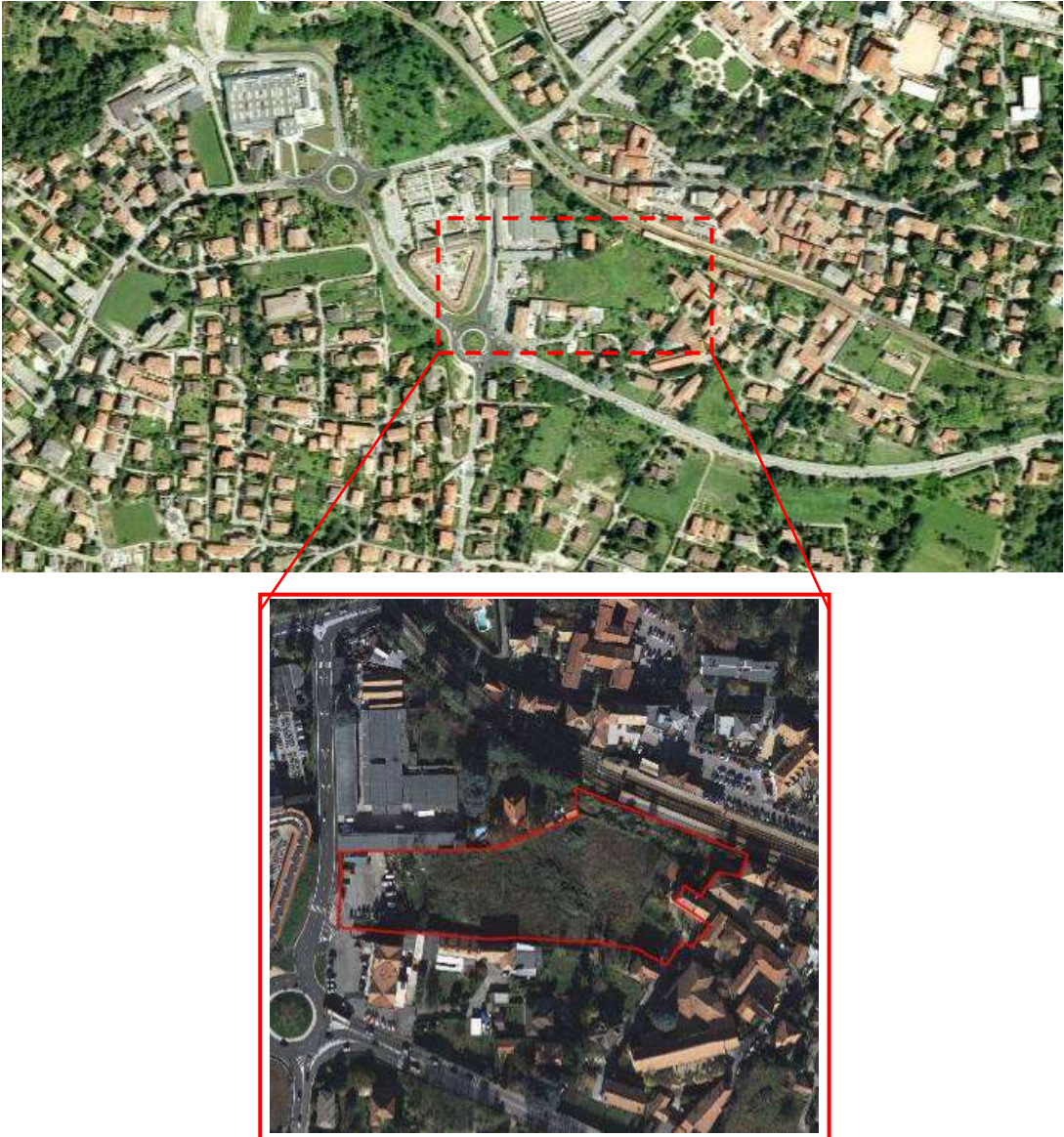
	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale D – Ambito urbano - Centro - l'area è sede di edifici pubblici o di uso pubblico (Istituto professionale Einaudi, Scuola materna Veratti, Scuola elementare Mazzini e Liceo artistico Frattini); - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; - l'area si colloca in un ambito urbano densamente edificato in prossimità del Comparto Stazioni; - l'intorno è caratterizzato da tessuto edilizio denso con funzioni promiscue; la zona è caratterizzata da un assetto urbanistico disomogeneo sotto il profilo della qualità edilizia e urbana; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area non sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica Classe 2Fgl; - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato. <table border="1" data-bbox="319 766 1455 1048"> <thead> <tr> <th data-bbox="319 766 900 801">Criticità ambientali</th><th data-bbox="900 766 1455 801">Opportunità</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="319 801 900 1048"> - macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area con edifici in attesa di nuova destinazione d'uso; - contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità locale (collegamenti e percorsi); </td><td data-bbox="900 801 1455 1048"> - valorizzazione di area centrale attraverso l'inserimento di nuove funzioni anche pubbliche compatibili con l'esistente; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (prossimità al Comparto Stazioni). </td></tr> </tbody> </table>	Criticità ambientali	Opportunità	- macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area con edifici in attesa di nuova destinazione d'uso; - contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità locale (collegamenti e percorsi);	- valorizzazione di area centrale attraverso l'inserimento di nuove funzioni anche pubbliche compatibili con l'esistente; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (prossimità al Comparto Stazioni).
Criticità ambientali	Opportunità				
- macroindicatori: Indice di superficie drenante; - area con edifici in attesa di nuova destinazione d'uso; - contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità locale (collegamenti e percorsi);	- valorizzazione di area centrale attraverso l'inserimento di nuove funzioni anche pubbliche compatibili con l'esistente; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (prossimità al Comparto Stazioni).				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT prevede la riqualificazione e la riconversione dell'area interessata da edifici pubblici. In particolare si prevede il riuso dell'edificio del Liceo artistico Frattini a seguito di trasferimento in una nuova sede. Obiettivo generale del piano per l'ambito è la riqualificazione complessiva del comparto, attraverso interventi di ristrutturazione, adeguamento fisico e tecnologico degli spazi didattici, dotazione di attrezzature (parcheggi e altri servizi). Il progetto d'ambito deve relazionarsi al Progetto Speciale Stazioni sotto il profilo della progettazione urbanistica.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> L'Area di Trasformazione comprende edifici pubblici (sedi scolastiche), in attesa di nuova destinazione d'uso; Superficie territoriale (St) 16.500 mq. <u>Piano:</u> P.I.I. - Programmi integrati di intervento P.A. – Piano attuativo Residenza ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (volume non superiore all'esistente)				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - non si prevede variazione nell'occupazione di suolo per effetto del progetto d'ambito; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalla nuova funzione residenziale; • maggiore richiesta energetica e idrica				
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di promozione della qualità dell'abitare in Varese, organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale e miglioramento dei servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane. La qualità urbana di questo brano di Città potrà essere migliorata attraverso un progetto unitario con Progetto Speciale Stazioni in termini di progettazione urbanistica omogenea e relazioni funzionali tra le aree.				

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - studio dei volumi edilizi con particolare attenzione al minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto e valutando la possibilità di riuso dell'esistente; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione e/o l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico e comfort ambientale (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento); - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli spazi a verde; - valutazione dei flussi veicolari indotti dalla nuova residenza quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; - approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, in particolare in relazione al comparto Stazioni, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi; - previsione di apposito studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale per l'ambito con previsione di percorsi di attraversamento collegamenti protetti con l'intorno. - in via preliminare, realizzazione di un percorso pedonale anche attraverso spazi coperti all'interno dell'area d'intervento, finalizzato a collegare il nucleo antico di Varese al Comparto Stazioni, migliorando la fruizione e l'accessibilità al sistema delle fermate del trasporto pubblico localizzate nell'intorno circostante, come prescritto nella scheda di PGT; - verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali.
---	--

Scheda: AT 15

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT15 – "Piazzale Staffora" <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> C – Ambito rurale di collina - Calcinate degli Origoni
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	 

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito di Trasformazione è ubicato lungo la via Crispi, ad ovest di via Oldofredi, e si presenta come una vasta superficie ineditata costeggiata a sud da un tratto scoperto del torrente Vellone. - l'ambito è ricompreso all'interno dell'unità di Paesaggio Locali "D - ambito urbano - centro"; - l'ambito è posto baricentricamente fra il SIC Grotte campo dei Fiori IT2010004 (che ricomprende parzialmente al suo interno la ZPS IT2010401 Campo dei Fiori). La distanza fra l'ambito di trasformazione e i siti Rete Natura citati è mediamente pari a circa 2-2,5 km. - l'ambito si colloca all'interno del corridoio ambientale del Parco Campo dei Fiori - Lago di Varese; - il PTCP (Carta della Rete Ecologica del Paesaggio) non include l'ambito di trasformazione in alcun elemento di interesse e/o di pregio; - l'ambito risulta interessato dalla fascia di inedificabilità assoluta estesa a 10 m dagli argini secondo quanto definito dal R.D. 523/1904, dovuta alla presenza del T. Vellone; - l'ambito Ricade in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) - classe di fattibilità geologica 2 Fgl (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>);	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Matrice, Coefficiente di frammentazione delle infrastrutture, Indice di superficie drenante, Eterogeneità ed Equiripartizione, Sprawl, - presenza del T. Vellone;	- contribuire alla realizzazione del progetto di riqualificazione del t. Vellone - realizzazione di un'area a verde pubblico
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Valorizzazione dell'ambito del torrente Vellone come corridoio ecologico e verde urbano fruibile; Edificazione posizionata sulla fascia lungo la strada; Realizzazione di un percorso ciclopeditonale lungo l'argine del torrente Vellone, da ricucire all'interno dei percorsi già esistenti e previsti. Il tutto da attuare tramite P.I.I. - Programmi integrati di intervento e/o P.A. – Piano attuativo	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: piazzale libero da strutture <u>Piano</u>: attrezzature pubbliche ad uso pubblico (verde e parcheggio)	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - il parcheggio potrebbe diventare un polo attrattore di traffico e quindi di emissioni (rumore ed atmosfera) <i>Individuazione degli indicatori critici e per il monitoraggio.</i>	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La trasformazione è coerente con l'obiettivo di migliorare la vivibilità e la qualità urbana di questo quartiere, nonché di realizzare percorsi ciclopeditonali ad uso pubblico. La trasformazione è coerente con l'obiettivo di migliorare la relazione tra aree urbane e sistemi naturali, nonché di valorizzare e riqualificare il paesaggio, definendolo quale struttura portante del sistema degli spazi pubblici (urbani e verdi(naturali)). La trasformazione è coerente con l'obiettivo di rinaturalizzazione ed aumento del potenziale biotico di rigenerazione attraverso la definizione e realizzazione di corridoi biotici	
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. Stressare la riqualificazione del Vellone, restituendo al torrente il massimo spazio possibile al fine di ridurre vulnerabilità e pericolosità	

Scheda: AT 16	
1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT16 Via Corridoni – Viale Piero Chiara <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS5 – La rete della mobilità
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito urbano - Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STAT	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale D – Ambito urbano - Centro - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; - l'area, occupata da edificio produttivo dismesso, è interessata da Piano in itinere; - l'area è un vasto comparto ubicato a sud-est del cimitero di Bobbiate-Casbeno, tra viale Piero Chiara, via Corridoni e le pendici collinari di Casbeno; - l'intorno è caratterizzato ad est dal tessuto residenziale (via Abba); a nord il tracciato ferroviario segna il confine dell'area; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area non sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica Classe 2GL; - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato; - ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 136 lett. d) - vincolo cimiteriale.	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Coefficiente di frammentazione dalle infrastrutture, Indice di superficie drenante; - area dismessa in stato di abbandono; - contesto urbanistico densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità;	- posizione in ambito centrale; - riqualificazione di area dismessa con inserimento di nuove funzioni compatibili con l'intorno residenziale; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità per la prossimità alla partenza del tracciato del completamento di viale Europa - Piero Chiara e per il progetto di potenziamento della vicina stazione ferroviaria di Casbeno (realizzazione di parcheggio di interscambio).
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT si pone quale obiettivo prioritario riqualificazione di area produttiva dismessa e la sua integrazione con il contesto insediativo ed infrastrutturale. Quale attrezzatura pubblica è prevista la realizzazione di parcheggio.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> L'Area di Trasformazione, tra viale Piero Chiara, via Corridoni e le pendici collinari di Casbeno, comprende un'attività produttiva dismessa; Superficie territoriale (St) 11.000 mq. <u>Piano:</u> Programma integrato di intervento (PII): residenza, aree verdi pubbliche, dotazioni infrastrutturali.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si ipotizza maggiore occupazione di suolo per effetto del nuovo assetto planivolumetrico; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalla nuova attività commerciale da insediare nell'are; • maggiore richiesta energetica e idrica	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di promozione della qualità dell'abitare in Varese, organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale in considerazione della proposta di valorizzazione ed integrazione di area dismessa in ambito centrale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS5 - Infrastrutture e mobilità	
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico e comfort ambientale (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento); - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde);	

Scheda: AT 17

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT17– Ex Macello Civico <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS4 – Centri Civici
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito urbano - Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - localizzato in corrispondenza di un'ansa del Torrente Vellone, che delimita l'ambito ad Ovest e a Sud. - classe di fattibilità geologica 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>); - ricade parzialmente in area di vincolo sui corsi d'acqua e relative sponde (150 m) ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c) - l'ambito è definito dall'area occupata dall'ex Macello Civico; - la riva destra del Torrente Vellone, nel tratto a monte dell'ansa che delimita l'ambito, è caratterizzata da un'area a bosco.	
	Criticità ambientali	Opportunità
	macroindicatori: Indice di superficie drenante; - pressione sui corsi d'acqua (Vellone);	- riqualificazione ambientale - riqualificazione e valorizzazione fruitiva ed ecologica del corso del torrente Vellone,
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il disegno di Piano identifica questo ambito semplicemente come un'area di intervento, in cui realizzare il collegamento viario con la rete stradale del comparto Stazioni (AT17). Le modalità di realizzazione di quanto previsto rimandano ai P.I.I. - Programmi integrati di intervento e al P.A. - Piano attuativo (È ammessa l'attuazione del piano per comparti previa presentazione di Progetto Unitario)	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> Capannoni industriali, aree a parcheggio, aree incolte (superficie 29.500 mq) <u>Piano:</u> - Indice di base 1,5 mc/mq, - attrezzature pubbliche o di uso pubblico da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico, - Realizzazione del collegamento viario con la rete stradale del Comparto Stazioni - Prescrizioni: Valorizzazione dell'ambito del torrente Vellone come verde urbano fruibile.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede un aumento degli abitanti (+144 teorici), con un conseguente aumento dei reflui fognari e del carico per il depuratore in valle Olona - viene confermata l'edificazione in classe di fattibilità geologica 2; - la valorizzazione dell'ambito del torrente Vellone come verde urbano fruibile potrà determinare effetti positivi sull'ambiente naturale - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dal vicino Ambito Stazioni, • maggiore richiesta energetica e idrica • maggiore quantità di reflui fognari; - la valorizzazione dell'ambito del torrente Vellone come verde urbano fruibile non può prescindere dalla rinaturalizzazione del suo alveo.	
	<i>Individuazione degli indicatori critici e per il monitoraggio.</i> - Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua (Vellone) - Carico organico potenziale (AE) - Capacità residua del depuratore (AE) -	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La trasformazione è coerente con l'obiettivo di migliorare la vivibilità e la qualità urbana di questo quartiere, nonché di realizzare percorsi ciclopeditoni ad uso pubblico. La trasformazione è coerente con l'obiettivo di migliorare la relazione tra aree urbane e sistemi naturali, nonché di valorizzare e riqualificare il paesaggio, definendolo quale struttura portante del sistema degli spazi pubblici (urbani e verdi naturali). La riqualificazione di questo ambito potrà essere efficace se i P.I.I. terranno conto dell'opportunità di riqualificare anche da un punto di vista ecologico l'alveo del Vellone.	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - Verifica della possibilità di allargamento dell'alveo e riqualificazione dell'alveo del torrente Vellone con tecniche di ingegneria naturalistica, finalizzate anche a ottimizzare le funzioni fitodepurative della vegetazione spondale; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni, nell'ottica del risparmio energetico e della riduzione di emissioni di CO₂ (impianti fotovoltaici sui tetti)
---	--

Scheda: AT 18	
1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT18 — Ex DiVarese <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS4 — Centri Civici
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D — Ambito urbano — Centro
2) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> –localizzato a monte della confluenza del Torrente Vellone nell'Olona; –l'area è limitata sul lato sud-ovest dalla valle del Vellone, che in quel punto forma un meandro e scorre ad una quota inferiore di oltre venti metri rispetto al piano di campagna; –classe di fattibilità geologica dalla 2 (fattibilità con modeste limitazioni) alla 4 (fattibilità con gravi limitazioni) nelle differenti parti dell'ambito; –all'esterno sono presenti: a nord e a ovest delle aree boscate non trasformabili, a sud—est un nucleo industriale e residenziale; –parte dell'ambito è classificato come bosco trasformabile, con rapporto di compensazione 'Comuni a medio indice di boscosità 1:3' come riportato nel Piano di Indirizzo Forestale nella 'Tav.10 B—Carta dei rapporti di compensazione'; –vicinanza al cimitero di Varese	
	Criticità ambientali	Opportunità
	–macroindicatori: Coefficiente di frammentazione dalle infrastrutture, Indice di superficie drenante; –pressione sul corso d'acqua; –scadente qualità delle acque del Vellone; -	–contribuire al processo di riqualificazione ambientale e fruitiva del corso del Rio Vellone –ottimizzare la vegetazione spondale del Vellone alla funzione di fitodepurazione delle acque –intervento compensativo da adottare per la trasformazione del bosco
3) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il piano si basa su quanto riportato nella 'Scheda di riferimento P.R.G. vigente: CA28 ZONA DI RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE CA 28—ex di Varese'—Piano in Itinere Riqualificazione dell'area attraverso il restauro e l'adeguamento funzionale del complesso edilizio principale; la demolizione del fabbricato costruito con strutture prefabbricate sul lato sud-est del lotto e la sua sostituzione con un edificio di architettura coerente con il contesto. È previsto inoltre l'accesso pubblico da viale Belforte, lungo un percorso est-ovest, per raggiungere il margine boscato di affaccio sulla valle del Vellone; la zona sud-ovest, dovrà essere utilizzata come area a standard verde. Un'area idonea ai bisogni dell'insediamento dovrà essere destinata a parcheggi. In tale ambito potrà trovare collocazione il centro di servizi alle imprese. Allargamento stradale in fregio a viale Belforte.	
4) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> stabilimento dismesso della ex DiVarese, superficie territoriale (St) 22.800 mq, indice di base esistente 5.330 mq terziario, 8.520 mq produttivo, 2.460 mq commerciale vendita, 660 mq commerciale deposito <u>Piano:</u> funzioni produttivo e/o produttivo terziario, possibilità edificatoria aggiuntiva 1.200 mq.SLP, riuso o sostituzione dell'esistente (dato indicativo) 18.900 mq.SLP, possibilità edificatoria complessiva (dato indicativo) 20.100 mq.SLP; superfici destinate a attrezzature pubbliche o di uso pubblico: 1.180 mq verde, 7.400 mq parcheggio pubblico e di uso pubblico (Autosilo con capienza 300 posti auto).	
5) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> Si potrebbero precisare le modalità di intervento sia sulla parte di ambito a bosco trasformabile sia sulla valle del rio Vellone, al fine di assicurare un miglioramento paesistico ambientale del Rio Vellone. –possibile perdita di bosco trasformabile con rapporto di compensazione 'Comuni a medio indice di boscosità 1:3'; –rischio di aumento della superficie impermeabile; –rischio di un generale aumento della pressione sul torrente sia per l'ampliamento dei parcheggi, sia per l'allargamento del viale Belforte,	
6) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Il recupero dell'area dismessa, la realizzazione di parcheggi, l'ampliamento del viale Belforte, la formazione di un'area a verde sono azioni coerenti con l'obiettivo di migliorare la vivibilità o la qualità urbana di questo quartiere. Sarebbe un'ulteriore miglioramento, l'attuazione di sinergie con il bosco e intervenendo sulla rinaturalizzazione e riqualificazione del tratto del Rio Vellone adiacente, contribuendo al miglioramento della qualità delle acque e al recupero paesistico ambientale del torrente.	

7) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> ~~— suggerimenti attuativi e gestionali.~~ ~~— suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione.~~ ~~— Auspicabile mantenimento dell'area a bosco indicata come trasformabile dal PIF;~~ ~~— Progetto di inserimento paesistico ambientale del percorso fruitivo, con attenzione alla salvaguardia degli ecosistemi presenti e utilizzazione di materiali o tecniche non invasive di costruzione~~ ~~— limiti alla localizzazione dei parcheggi nelle aree di fattibilità geologica 4;~~ ~~— indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi, ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia...;~~ ~~— indicazioni per la progettazione dell'area a verde: tale area dovrebbe essere pensata in relazione al sistema acqua (rio Vellone) e al sistema boschi (l'ambito di trasformazione è in parte bosco trasformabile ed è limitrofo a boschi non trasformabili).~~ ~~— applicazione di criteri qualitativi per il recupero degli edifici esistenti e per la progettazione del nuovo complesso.~~
--	---

Scheda: AT 19	
1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT19 — Gozzi Mazzini <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS4 — Centri Civici,
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D — Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> -l'ambito è localizzato in un tessuto urbano molto eterogeneo, nel quale è forte la compresenza di isolati residenziali e aree produttive in attività di notevoli dimensioni, si rileva la presenza di una grande area; -l'ambito è localizzato in una traversa di Viale Borri -classe di fattibilità geologica dalla 2 (fattibilità con modeste limitazioni); -l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; -non ricade in ambito agricolo del PTCP; -non ricade in ambito boscato; -l'AT interessa una parte di una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008 e dalla Provincia di Varese nel febbraio 2009 per il Progetto rilevamento aree dismesse nel territorio della provincia di Varese.	
	Criticità ambientali -macroindicatori: Indice di superficie drenante; -area produttiva dismessa e in abbandono, circondata da isolati residenziali; -tessuto urbanistico non omogeneo nel contesto, ricco di attività produttive in essere;	Opportunità -trasformare un'area dismessa rifunionalizzandola evitando di occupare così suolo libero esternamente al tessuto urbano consolidato
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Area di trasformazione collocato lungo via Gozzi e caratterizzato dalla presenza di una attività produttiva dismessa Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> Area produttiva dismessa (Superficie territoriale St 6.500 mq) <u>Piano:</u> Indice di base 1,6 mc/mq, Indice aggiuntivo di 0,8 mc/mq. 700 mq sono da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, la quota restante di standard a parcheggio è da determinare sulla base di quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico. È indicata la realizzazione di un marciapiede lungo via Gambarà. Gli abitanti teorici sono 73.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> -la trasformazione proposta insiste su un'area già occupata da un'attività produttiva dismessa, si ipotizza un aumento considerevole della densità urbana, alla luce dell'altissimo indice edilizio consesso (base+aggiuntivo), e della pressione antropica determinato dall'arrivo di nuovi abitanti, sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari; • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto. Criticità residue potrebbero essere insite nella qualità del suolo e sottosuolo in caso di presenza di sostanze inquinanti.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La trasformazione prevista risulta coerente con la strategia individuata dal DdP per l'AS4, in particolare tale trasformazione può contribuire positivamente ai seguenti obiettivi: migliorare la vivibilità o la qualità urbana totale della città e del territorio, e a ridisegnare di parti del territorio. In particolare si valuta positivamente la volontà di rigenerare aree urbane dismesse, piuttosto che localizzare nuove espansioni in aree libere.	
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali; - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - sviluppo planivolumetrico coerente con tessuto residenziale ai margini (3/4 piani fuori terra); - applicazione di criteri qualitativi edilizi (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale); - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi a standard e degli edifici, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia.	

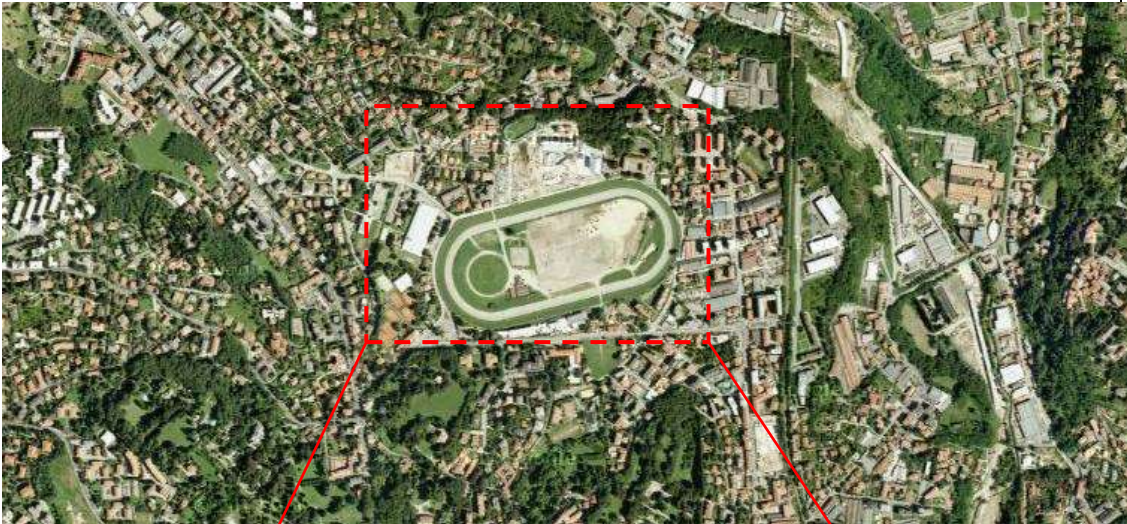
Scheda: ~~AT 25~~ **AT 18**

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT ~~(AT 25)~~ AT18 – Ex Enel viale Auguggiari Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS4 – Centri Civici
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL L – Ambito pedemontano - Avigna - Case Nuove
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - Inserita all'interno del tessuto urbano; - parte dell'ambito è classificato come bosco trasformabile, con rapporto di compensazione 'Comuni a medio indice di boscosità 1:1,5' come riportato nel Piano di Indirizzo Forestale nella 'Tav.10 B - Carta dei rapporti di compensazione'; - all'esterno è presente a nord – est un'area bosco trasformabile è un'area agricola b.1 - piccola, compatta, margine positivo' come viene riportato nella carta del DdP 'Analisi agronomiche - Carta delle aree agricole da PTCP'; - l'ambito di trasformazione si trova lungo l'asse Bizzozero-Masnago, in tale asse si concentrano i più rilevanti servizi pubblici e collettivi e rappresentativi a carattere urbano e territoriale. Nello specifico a sud – ovest confina con il 'centro civico di via Auguggiari che comprende servizi pubblici quali: attrezzature religiose, servizi scolastici e per l'infanzia, sedi di istituzioni pubbliche; - nelle vicinanze, a sud, è presente un grande ambito definito nel DdP nel 'Dossier sui centri civici': Aree verdi – Verde urbano attrezzato – Parchi pubblici; - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 3 (<i>fattibilità con consistenti limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito;	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante, Sprawl, HS, HS funzioni; - presenza di attività dismesse;	- vicinanza al sistema dei centri civici - riqualificazione dell'area - mantenimento di un'area boscata
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 in data 09.09.2010 (immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 D. Lgs. 267/2000), è stato definitivamente approvato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 92 - comma 8, 14 – commi 2, 3 e 4 e 25 della L.R. 11.03.2005 n. 12, il Programma Integrato di Intervento della società Valdadige Costruzioni S.p.a. concernente la trasformazione urbanistica-edilizia di un'area sita in Varese in affaccio al Viale Auguggiari e la realizzazione di infrastruttura di interesse pubblico di significativa valenza territoriale su area sita in Varese Via Giordani, con contestuale variante urbanistica al vigente P.R.G., come già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 03.06.2010. Tratto da 'AVVISO DI APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.) "EX ENEL" – VIALE AUGUGGIARI COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA', Prot. n. 42109 il 21-09-2010.	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: area dismessa, superficie territoriale (St) 15.500 mq, indice di base: dotazione edificatoria del comparto pari a 28.140 mc <u>Piano</u>: destinazioni d'uso ammesse residenziale, commerciale di vicinato, attrezzature di interesse comune; viene confermato l'indice di base; per quanto riguarda le attrezzature pubbliche o di uso pubblico: 940 mq sono da destinare a verde pubblico e 500 mq da destinare a parcheggio; per le infrastrutture viarie vanno 400 mq (marciapiede e fermata trasporto pubblico locale). È prevista inoltre la realizzazione di palestra comunale in via Giordani come standard qualitativo aggiuntivo di ambito.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • pressione sul sistema ambientale, • aumento della superficie impermeabile, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La trasformazione dell'area dismessa è coerente con l'obiettivo di migliorare la vivibilità o la qualità urbana di questo quartiere così come previsto negli obiettivi che il Piano definisce per l'AS4 – Centri civici.	

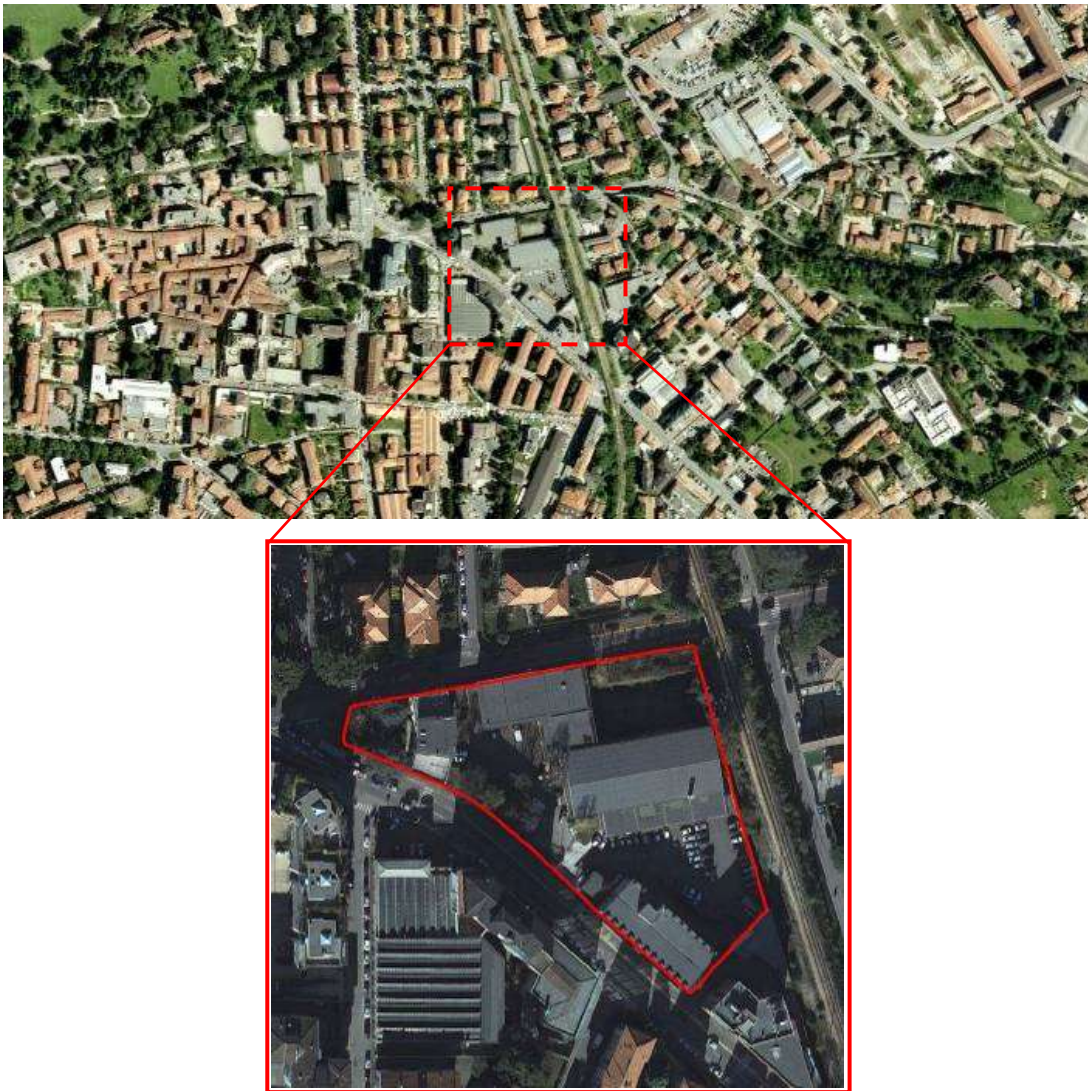
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - <i>suggerimenti attuativi e gestionali.</i> - <i>suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione.</i> - Verificare la possibilità di mantenimento dell'area a bosco trasformabile e riconnessione per quanto possibile con le aree a verde urbano esistenti; - Indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei parcheggi
---	--

Scheda: ~~AT 26~~ **AT 19**

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT (AT 26) AT19 – Scuderie Ippodromo Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS4 – Centri Civici
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL L – Ambito pedemontano – Avigna – Case nuove
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	 

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - inserita all'interno del tessuto urbano; - classe di fattibilità geologica 2Fgl – depositi fluvioglaciali e fluviali – (fattibilità con modeste limitazioni); - parte dell'ambito è classificato come bosco trasformabile, con rapporto di compensazione 'Comuni a medio indice di boscosità 1:1,5' come riportato nel Piano di Indirizzo Forestale nella 'Tav.10 B - Carta dei rapporti di compensazione'; - l'ambito confina a sud con il centro civico 'viale Valganna' dove sono presenti: servizi scolastici e per l'infanzia, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante, Sprawl, HS, HS funzioni;	- riqualificazione dell'area - centralità dell'area di trasformazione - la grande estensione dell'area può costituire, di per sé, un carattere strategico
3) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto prevede il potenziamento delle strutture a servizio dell'Ippodromo o, in alternativa, la dismissione delle scuderie con realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto abitativo esistente, la realizzazione di aree a parcheggio a servizio della residenza e delle attività sportive dell'Ippodromo e del Palaghiaccio, la risistemazione della viabilità afferente l'area d'intervento.	
4) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: L'Area di Trasformazione comprende la superficie attualmente occupata dall'Ippodromo e dalle scuderie a servizio dello stesso; Superficie territoriale (St) 171.400 mq. Piano: Piano Attuativo: volume esistente con la possibilità di realizzare un incremento volumetrico pari a 5.000 mc per la realizzazione di strutture ippiche a servizio dell'Ippodromo; attrezzature pubbliche o di uso pubblico come determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico. Programmi integrati di intervento: volume esistente con la possibilità di convertire il volume delle scuderie esistenti con destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, turistico/ricettivo; per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico vengono destinati 2.500 mq a parcheggio, la quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.	
5) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede ulteriore impermeabilizzazione nell'ambito strategico AS4 - Centri civici che già ha un elevata occupazione di suolo; - possibile perdita di una area a bosco residuale individuata dal PIF; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aumento della superficie impermeabile, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalle nuove attività e dai futuri residenti, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari	
6) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Non è chiara la coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'AS4 – Centri Civici. Difficile dire se sarà raggiunta una migliore vivibilità o qualità urbana di questo quartiere dato che non è chiaro cosa verrà fatto: si parla sia di ampliare il volume per la realizzazione di strutture ippiche a servizio dell'Ippodromo sia di destinare il volume esistente, con la possibilità di convertire il volume delle scuderie, a residenza e commercio. Inoltre non viene fatto cenno a cosa succederà al bosco esistente e, oltre al parcheggio, di quali altre strutture pubbliche sarà dotato il comparto residenziale che sostituirà quello 'sportivo' attuale.	

7) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - sviluppo planivolumetrico e concentramento dei nuovi volumi edilizi con particolare attenzione al minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto con definizione verde urbano opportunamente strutturato all'interno dell'ambito, in connessione con le trame del verde esterno; - applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi, (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento, ciclo delle acque, progettazione del verde per miglioramento del microclima); - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi, ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia...; - mantenimento delle aree boscate esistenti e connessione con il verde interno all'area di trasformazione; - in caso di cambiamento di destinazione d'uso, data la presenza di pregresse attività e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, previsione di un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT; - certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT. - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; - approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi; - in considerazione degli incrementi dei transiti autoveicolari, previsione di opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame; - verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali; - previsione di apposito studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale per l'ambito.
--	--

Scheda: AT 20	
1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT20 Viale Belforte – Enel <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS4 – Centri Civici
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> D – Ambito urbano - Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale D – Ambito urbano - Centro - l'area è occupata da un'attività produttiva dismessa; - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; - l'area, collocata all'incrocio di Largo IV Novembre, si trova in prossimità delle Stazioni e del centro Storico di Varese; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica Classe 2Fgl – depositi fluvioglaciali e fluviali – (fattibilità con modeste limitazioni); - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato. <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="319 723 898 757">Criticità ambientali</th><th data-bbox="898 723 1455 757">Opportunità</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="319 757 898 996"> - macroindicatori: Indice di superficie drenante - area dismessa in stato di abbandono; - contesto urbanistico densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità dell'area centrale; ; </td><td data-bbox="898 757 1455 996"> - posizione in ambito centrale; - riqualificazione di area dismessa con inserimento di nuove funzioni compatibili con l'intorno; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità per la prossimità al comparto Stazioni. </td></tr> </tbody> </table>	Criticità ambientali	Opportunità	- macroindicatori: Indice di superficie drenante - area dismessa in stato di abbandono; - contesto urbanistico densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità dell'area centrale; ;	- posizione in ambito centrale; - riqualificazione di area dismessa con inserimento di nuove funzioni compatibili con l'intorno; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità per la prossimità al comparto Stazioni.
Criticità ambientali	Opportunità				
- macroindicatori: Indice di superficie drenante - area dismessa in stato di abbandono; - contesto urbanistico densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità dell'area centrale; ;	- posizione in ambito centrale; - riqualificazione di area dismessa con inserimento di nuove funzioni compatibili con l'intorno; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità per la prossimità al comparto Stazioni.				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT si pone quale obiettivo prioritario la realizzazione di strutture destinate alla fluidificazione dell'intersezione di Largo IV Novembre. Quale dotazione infrastrutturale è prevista la realizzazione di parcheggio pubblico a servizio delle aree centrali. Viene consentita la localizzazione di una sola media struttura di vendita (MSV) alimentare.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato:</u> L'Area di Trasformazione, sita all'incrocio di Largo IV Novembre, comprende un'attività produttiva dismessa; Superficie territoriale (St) 8.400 mq. <u>Piano:</u> Programma integrato di intervento (PII): strutture destinate alla fluidificazione dell'intersezione di Largo IV Novembre, parcheggio pubblico, media struttura di vendita alimentare; realizzazione di nuove infrastrutture viarie.				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si ipotizza minore occupazione di suolo per effetto del nuovo assetto planivolumetrico; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalla nuova attività commerciale da insediare nell'are; • maggiore richiesta energetica e idrica <i>Individuazione degli indicatori critici e per il monitoraggio.</i>				
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane, in considerazione anche della riqualificazione di area dismessa compresa nel tessuto urbano consolidato.				

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - sviluppo planivolumetrico e concentramento dei nuovi volumi edilizi con particolare attenzione al minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto e valutando la possibilità di riuso o sostituzione dell'esistente; - attento studio del rapporto con l'esistente e definizione di idonea fascia di mitigazione e di aree verdi all'interno dell'ambito; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde); - data la presenza di pregresse attività produttive e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, previsione di un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT; - certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT; - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni commerciali insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; in considerazione degli incrementi dei transiti autoveicolari, previsione di opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame; - approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi (opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame); - realizzazione di strutture destinate alla fluidificazione dell'intersezione di Largo IV Novembre, quale condizione necessaria alla sostenibilità delle azioni di Piano previste per l'area; - verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali; - previsione di apposito studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale di collegamento tra l'ambito ed il comparto Stazioni ed il centro storico.
--	--

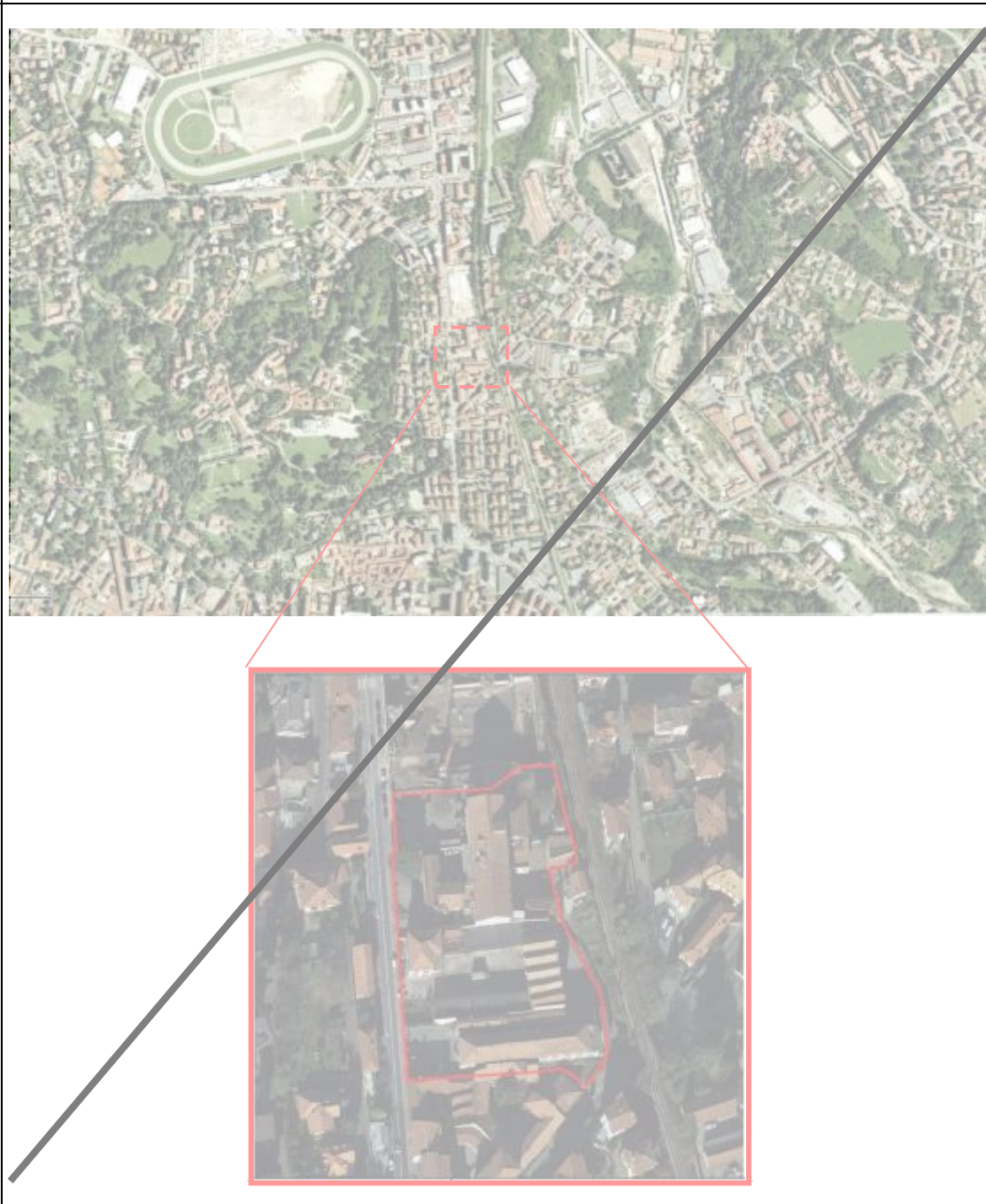
Scheda: AT 21

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	<i>Codice e nome dell'AT</i> AT21 – Malerba <i>Codice e nome dell'AS di cui fa parte</i> AS5 – La rete della mobilità
2) Unità di Paesaggio Locale	<i>Codice e nome dell'UdPL</i> H – Cartabbia-Bizzozero
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito appartiene all'unità di paesaggio locale H – Cartabbia-Bizzozero - l'area è sede di un'attività produttiva (Malerba); - l'ambito è compreso all'interno del tessuto urbano consolidato; - l'area si colloca in un ambito area densamente edificato tra la via Gasparotto e l'Autostrada; - non sono disponibili dati a livello locale circa le caratteristiche di qualità delle diverse componenti ambientali; - gli utilizzi pregressi dell'area sottendono attenzioni specifiche in relazione alla qualità di suolo e sottosuolo; - l'area è individuata quale Sito in bonifica 3BO; - l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste; - classe di fattibilità geologica Classe 2Fgl – 2GL; - non ricade in ambito agricolo del PTCP; - non ricade in ambito boscato; - l'ambito ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 136 lett. d)		
	Criticità ambientali - macroindicatori: Matrice, Coefficiente di frammentazione dalle infrastrutture, Indice di superficie drenante, Eterogeneità ed Equiripartizione, Sprawl, HS, HS funzioni; - area sottoutilizzata; - area ad oggi isolata dal contesto urbanistico in cui si colloca; - contesto urbanistico non omogeneo e densamente edificato; - criticità legate al sistema della mobilità per la sua collocazione;	Opportunità - riqualificazione di area sotto-utilizzata con inserimento di nuove funzioni compatibili con l'esistente; - vocazione strategica dell'area in termini di mobilità (collegamento via Gasparotto-viale Borri).	
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Il progetto di PGT prevede la riorganizzazione dell'insediamento produttivo, con la possibilità di inserimento di altre destinazioni idonee ad attribuire al comparto caratteri di polifunzionalità. L'occasione diventa strategica per promuovere il miglioramento della mobilità sotto il profilo delle dotazioni infrastrutturali (nuovi tratti stradali, roatorie, rampe di raccordo e sottopassi per l'autostrada e la ferrovia di connessione al sistema viario Gasparotto- Borri)		
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: L'Area di Trasformazione comprende l'area sede della Malerba spa, tra la via Gasparotto e l'Autostrada; Superficie territoriale (St) 19.300 mq. Piano: Programma integrato di intervento (PII): funzioni commerciali compatibili con l'esistente produttivo come da scheda di progetto; realizzazione di nuove infrastrutture viarie.		
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - si prevede maggiore occupazione di suolo per effetto del nuovo assetto planivolumetrico; - si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto dalle nuove attività commerciali; • maggiore richiesta energetica e idrica		
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Coerenza con gli obiettivi generali di PGT in tema di organizzazione della rete di mobilità urbana e territoriale e miglioramento dei servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale. Coerenza con l'obiettivo che il Piano definisce per l'Ambito strategico: AS5 - Infrastrutture e mobilità.		

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - suggerimenti attuativi e gestionali. - suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione. - sviluppo planivolumetrico e concentramento dei nuovi volumi edilizi con particolare attenzione al minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto e valutando la possibilità di riuso o sostituzione dell'esistente; - in considerazione della sensibilità paesaggistica dell'ambito (vincolo delle bellezze panoramiche) attento studio del rapporto con l'esistente e definizione di idonea fascia di mitigazione e di aree verdi all'interno dell'ambito; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi in tema di risparmio energetico e comfort ambientale (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento); - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi (ad esempio mascheramento ed equipaggiamento a verde); - data la presenza di pregresse attività produttive e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, previsione di un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT; - certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT; - valutazione dei flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni commerciali insediate quale studio preliminare all'attuazione dell'intervento; in considerazione degli incrementi dei transiti autoveicolari, previsione di opere di adeguamento alla rete viaria di supporto a scala comunale, non solo con interventi locali riferiti al solo ambito in esame; - approfondimento del tema del collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi; - realizzazione del complesso di opere viabilistiche con nuovi tratti stradali, rotatorie, rampe di raccordo e sottopassi per l'autostrada e la ferrovia di connessione al sistema viario Gasparotto – Borri come previsto dalla scheda d'ambito, , quale condizione necessaria alla sostenibilità delle azioni di Piano previste per l'area; - verifica di dotazione di spazi a parcheggio dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali; - previsione di apposito di studio viabilistico per la mobilità ciclistica e pedonale per l'ambito; - previsione di interventi connessi al funzionamento ed alla sicurezza del servizio e dell'esercizio ferroviario.
---	---

Scheda: AT 22

1) Richiamo alla scheda dell'Area di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT AT22 — Viale Valganna Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS5 — Maglia e reticolo infrastrutturale
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL D — Ambito Urbano-Centro
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> —confina con una delle aree dismesse censite dal Comune di Varese nel novembre 2008, sul quale risulta un intervento edilizio già avviato, in via di conclusione; —l'ambito è localizzato in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, vi sono alcune attività produttive più lontane, nei pressi dell'ippodromo verso nord. È inoltre localizzato in una fascia intermedia di tra l'UdPL B—Miogni-Biumo (l'UdPL che individua la Città Giardino) e l'UdPL A—Valle Olona —l'ambito è localizzato lungo Viale Valganna, una delle principali arterie del traffico urbano che conduce all'area centrale di Varese; —classe di fattibilità geologica dalla 2 (fattibilità con modeste limitazioni); —l'ubicazione del sito si presenta in via preliminare favorevole sotto il profilo acustico rispetto alle funzioni previste, anche se si rileva la presenza del tracciato ferroviario che disegna il confine est dell'area; —non ricade in ambito agricolo del PTCP; —non ricade in ambito boscato. <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="327 712 900 741">Criticità ambientali</th><th data-bbox="900 712 1450 741">Opportunità</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="327 741 900 958"> —macroindicatori: Indice di superficie drenante; —area produttiva dismessa e in abbandono, circondata da isolati residenziali; —l'area confina con un'area sulla quale è stato appena terminato un intervento edilizio di considerevoli dimensioni; </td><td data-bbox="900 741 1450 958"> —trasformare un'area dismessa rifunzionalizzandola evitando di occupare così suolo libero esternamente al tessuto urbano consolidato </td></tr> </tbody> </table>	Criticità ambientali	Opportunità	—macroindicatori: Indice di superficie drenante; —area produttiva dismessa e in abbandono, circondata da isolati residenziali; —l'area confina con un'area sulla quale è stato appena terminato un intervento edilizio di considerevoli dimensioni;	—trasformare un'area dismessa rifunzionalizzandola evitando di occupare così suolo libero esternamente al tessuto urbano consolidato
Criticità ambientali	Opportunità				
—macroindicatori: Indice di superficie drenante; —area produttiva dismessa e in abbandono, circondata da isolati residenziali; —l'area confina con un'area sulla quale è stato appena terminato un intervento edilizio di considerevoli dimensioni;	—trasformare un'area dismessa rifunzionalizzandola evitando di occupare così suolo libero esternamente al tessuto urbano consolidato				
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> L'area comprende un tratto di Viale Valganna a nord dell'incrocio con Via Vanetti, ed il corrispondente tratto di Via Canova, sino all'altezza dell'ex Bulgheroni. Ad ovest l'area è delimitata da Via Borgognone. Il disegno di Piano prevede la riqualificazione e riconversione attraverso la ridefinizione dell'area stessa con il tessuto circostante. Tale ridefinizione avviene sia mediante la gestione delle destinazioni possibili per l'area sia attraverso il ridisegno dei fronti dell'area e degli spazi aperti. A tal fine il progetto per l'area prevede la demolizione degli edifici e complessi insistenti nell'area e la concentrazione della nuova edificazione nel settore centrale della stessa. La scala territoriale dell'intervento si ritrova nella definizione dell'area come nodo di una rete della mobilità lenta e del verde, e nello specifico ambito di passaggio di un percorso ciclopedonale che scende dal colle di Biumo e che trova nella sistemazione di suolo dell'area ambito di continuità. Gli strumenti indicati per l'attuazione della trasformazione sono: PII o PA.				
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> Stato: Area produttiva (Superficie territoriale St 8.300 mq) Piano: Indice di base 1,6 mc/mq, Indice aggiuntivo di 0,8 mc/mq. 3.000 mq da destinare a Verde pubblico, 1.200 mq da destinare a Parcheggio. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico. Gli abitanti teorici sono 106. Prescrizioni e Indicazioni: Valorizzazione del progetto del fronte stradale a verde; Continuità del percorso ciclopedonale che attraversa con direzione est-ovest l'area d'intervento.				
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> —la trasformazione proposta insiste su un'area già occupata da attività artigianali e di piccolo commercio, si ipotizza un aumento considerevole della densità urbana, alla luce dell'altissimo indice edilizio consesso (base+aggiuntivo), e della pressione antropica determinato dall'arrivo di nuovi abitanti, sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento del traffico indotto. L'AT confina con un'area sulla quale è stato appena terminato un intervento edilizio di considerevoli dimensioni				
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> La trasformazione prevista risulta poco coerente con gli SCENARI DI ASSETTO INFRASTRUTTURALE definiti dal DdP per l'AS5.				

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> — <i>suggerimenti attuativi e gestionali;</i> — <i>suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione;</i> — <i>valutare il fabbisogno soddisfatto e pregresso di servizi, anche alla luce della grande trasformazione appena conclusa a nord dell'area</i> — <i>sviluppo planivolumetrico coerente con tessuto residenziale ai margini;</i> — <i>concentramento dei nuovi volumi edilizi in modo da realizzare un'area occupata da verde filtrante (non su soletta) e sistemazione della vegetazione con funzioni di controllo del microclima;</i> — <i>indicazioni sui criteri qualitativi edilizi (ad esempio, realizzazione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale);</i> — <i>indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione dei parcheggi a standard e degli edifici, impianti fotovoltaici sulle tettoie, recupero delle acque di seconda pioggia;</i>
--	---

Scheda: ~~AT 23~~ AT 22

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT (AT 23) AT22 – Cagiva Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS3 – Corridoio ambientale Sacro Monte/Lago di Varese
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL E – Costiera
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	Descrizione <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - l'ambito insiste sull'attuale area occupata dalla Ex Cagiva; - l'ambito si affaccia nella sua porzione meridionale con il Lago di Varese. - l'ambito confina con la ZPS IT2010501 Lago di Varese ed è in prossimità del SIC IT2010022 Alnete del Lago di Varese; - l'ambito si colloca all'interno del corridoio ambientale del Parco Campo dei Fiori - Lago di Varese; - il PTCP (Carta della Rete Ecologica del Paesaggio) inserisce l'ambito interamente all'interno delle "Fasce tampone di primo livello". - classe di fattibilità geologica dalla 3 RI (fattibilità con consistenti limitazioni) alla 3BO (fattibilità con consistenti limitazioni, da sottoporre a caratterizzazione ambientale, bonificate o da bonificare) nelle differenti parti dell'ambito (Classe 3 BO (siti in bonifica) - 3EBB - 3LA); - ricade in area di vincolo delle bellezze panoramiche e relativi punti panoramici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 lett. d); - ricade in area di vincolo sui laghi e relative sponde (150 m) ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 142 lett. b).	
	Criticità ambientali - macroindicatori: Eterogeneità ed Equiripartizione; HS; HS funzioni - presenza di attività industriali - prossimità con aree ad elevata naturalità (SIC e ZPS)	Opportunità - eliminazione/trasformazione di attività incogruue - riqualificazione/valorizzazione delle sponde del Lago
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Edificazioni con destinazione d'uso residenziale e produttivo, commerciale di vicinato, turistico/ricettivo, attrezzature di interesse comune. Realizzazione di un percorso ciclopeditonale a lago e recupero delle sponde lacuali ad uso pubblico. Il tutto da attuare tramite P.I.I. - Programmi integrati di intervento e/o P.A. – Piano attuativo	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u> : area industriale <u>Piano</u> : funzioni residenziale e/o produttivo, commerciale di vicinato, turistico/ricettivo, attrezzature di interesse comune. Indice base: volume esistente con la possibilità di realizzare un incremento volumetrico pari al 10% della volumetria esistente solo nel caso di mantenimento delle attività produttive esistenti.	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - nel caso del mantenimento delle attività produttive esistenti si ipotizza un generale aumento della pressione antropica sulle seguenti componenti e fattori ambientali: • aumento della superficie impermeabile, • aria e rumore: possibile peggioramento dovuto all'aumento delle attività, • maggiore richiesta energetica e idrica, nonché aumento dei reflui fognari, - nel caso di mutazione di uso del suolo (a residenziale e/o commerciale,..) oltre alle criticità sopra esposte, che in questo caso saranno definite dai nuovi residenti, si avranno delle criticità legate alla bonifica dei suoli;	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Il potenziamento delle attività produttive in essere è coerente con l'obiettivo di minimizzare il consumo di suolo e con l'obiettivo di valorizzare la trasformazione del territorio a partire dalle aree dismesse o dismettibili o da rifunzionalizzare. Nel caso di trasformazione dell'area produttiva, la trasformazione è coerente con l'obiettivo di migliorare la vivibilità o la qualità urbana di questo quartiere, nonché di realizzare percorsi pubblici di accesso e fruizione del Lago. L'accesso al Lago se non ben studiato, mitigato e regolamentato potrebbe diventare elemento di disturbo per l'area afferente al sistema Rete Natura (ZPS Lago di Varese).	

8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - <i>suggerimenti attuativi e gestionali.</i> Nella definizione dei nuovi interventi, evitare nuova occupazione di suolo nella fascia perilacuale, favorire la formazione della vegetazione palustre e conservare le connessioni terra-lago per il massimo perimetro possibile. Nel caso della realizzazione di percorso ciclopedonale, effettuare una verifica di compatibilità rispetto alle esigenze di movimento della fauna (anfibi e uccelli palustri) e progettare il percorso in modo tale da evitare l'ostruzione di passaggi funzionali ai cicli vitali degli animali stessi. - <i>suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione.</i> - posizionamento degli edifici in corrispondenza delle aree già impermeabilizzate (corpi industriali, aree a parcheggio, ..); - ridurre al minimo gli impatti sulle acque e gli ecosistemi lacustri; - indicazioni sui criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi, ad esempio impianti fotovoltaici sui tetti, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale...; - interventi di mitigazione e compensazione volti a migliorare la funzionalità degli ecosistemi lacustri, di importanza fondamentale, visto lo stato di criticità determinato dall'eutrofizzazione del lago di Varese
---	--

Scheda: ~~AT 24~~ **AT 23**

1) Richiamo alla scheda dell'Ambito di trasformazione allegata alle norme	Codice e nome dell'AT (~~AT 24~~) AT23 – Majocchi Codice e nome dell'AS di cui fa parte AS4 – Centri Civici
2) Unità di Paesaggio Locale	Codice e nome dell'UdPL L – Ambito pedemontano - Avigna - Case Nuove
3) Elementi significativi di contesto (sintesi dello STATO)	

	<i>Descrizione</i> <i>Si riporta una sintesi dell'analisi dello stato del sistema paesistico ambientale per il contesto di inserimento dell'AT, evidenziando le criticità e opportunità emerse</i> - inserita all'interno del tessuto urbano; - l'ambito è diviso in due parti: una già occupata da edifici di carattere industriale dismessi, l'altra è un'area agricola libera interclusa; - l'area agricola viene catalogata da PTCP come 'ambito agricolo su macro classe Moderatamente Fertile'; - l'area agricola viene riportata anche nella carta del DdP 'Analisi agronomiche - Carta delle aree agricole da PTCP' come ambito agricolo 'c.2 - piccola, compatta, margine negativo'; - classe di fattibilità geologica dalla 2 (<i>fattibilità con modeste limitazioni</i>) alla 3 (<i>fattibilità con consistenti limitazioni</i>) nelle differenti parti dell'ambito;	
	Criticità ambientali	Opportunità
	- macroindicatori: Indice di superficie drenante, Sprawl, HS, HS funzioni; - presenza di attività industriali dismesse; - lontananza dal centro urbano;	potenziamento del sistema del verde urbano
4) Azioni di piano	<i>Cosa propone il piano?</i> Edificazione di area verde con destinazione d'uso residenziale e/o produttivo, produttivo terziario di servizio/direzionale, commerciale di vicinato, attrezzature di interesse comune. Realizzazione di un'area verde su area attualmente edificata, e di un percorso ciclopedonale all'interno dell'area d'intervento, di connessione tra i percorsi pedonali di collegamento al centro civico di Velate e il sistema di aree verdi e parchi pubblici del centro civico di Masnago. L'intervento c'è diretto a liberare l'area occupata dallo stabilimento dismesso, così da consentire la prosecuzione di un sistema di fruizione di spazi verdi e di percorsi pedonali che collegherebbero Masnago a Velate ed Avigno, valorizzando il corso del fiume Vellone. Il tutto da attuare tramite P.I.I. - Programmi integrati di intervento e/o P.A. – Piano attuativo	
5) Variazioni introdotte dal Piano rispetto allo stato	<i>Come cambia l'ambito (usi e funzioni, quantità, superfici e volumetrie)</i> <u>Stato</u>: area agricola interclusa e area industriale dismessa, indice di base 1,0 mc/mq <u>Piano</u>: funzioni residenziale e/o produttivo, produttivo terziario, indice di base confermato, ulteriore 0,5 mc su mq (solo per le destinazioni non produttive)	
6) Effetti attesi sull'ambiente e il paesaggio	<i>Descrizione sintetica e controllo delle criticità che permangono.</i> - possibili criticità legate alla bonifica dei suoli per la parte occupata dalla attività dismessa; - si sollevano dubbi sulla sostenibilità e sull'effettiva efficacia dei risultati relativamente all'operazione che prevede il rinverdimento di un'area edificata dismessa e l'edificazione sull'area agricola esistente.	
7) Coerenza con gli obiettivi di Piano	<i>Valutazione dell'efficacia delle azioni per il raggiungimento degli obiettivi.</i> Il bilancio energetico e, probabilmente, il rapporto costi benefici dello scambio tra area verde ed area edificata non pare favorevole. Tale considerazione andrebbe vagliata attentamente prima di procedere all'operazione.	
8) Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione e degli interventi	<i>Indirizzi, indicazioni ed eventuali misure di mitigazione e compensazione:</i> - <i>suggerimenti attuativi e gestionali.</i> La sostituzione dell'area edificata con un'area verde comporta costi più elevati e un rischio di efficacia ridotta rispetto alla conferma dell'area verde e all'edificazione sull'area attualmente edificata. Si suggerisce pertanto la verifica dell'opportunità di conferma dell'edificazione nel sito attuale, valutando, in contemporanea, l'eventuale perdita degli effetti positivi derivabili, invece, dalla connessione a verde prevista - <i>suggerimenti di compensazione, per quelle situazioni che evidenzino ancora impatti residui nonostante l'applicazione delle misure di mitigazione.</i> - Nel caso venga confermata la configurazione prevista, si raccomanda il recupero, l'idoneo stoccaggio per il riuso del terreno agrario dell'area che verrà trasformata - Applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici e dei servizi legati a questi, ad esempio impianti fotovoltaici sui tetti, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale...;	

7.4 Conclusioni e indirizzi per la redazione finale del PGT

In conclusione si è verificato che le schede norma per gli AT, forniscono in genere indirizzi per le trasformazioni volte alla riqualificazione di ambiti degradati o in stato di abbandono.

Durante la fase di adeguamento del PGT adottato alle controdeduzioni, le schede norma sono state integrate con Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale. Tali prescrizioni e indicazioni sono state assunte dalle Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi definite nelle schede di valutazione delle AT redatte nel Rapporto ambientale 2012 (e riportate al precedente par. 7.3).

Gli incrementi volumetrici proposti, e il carico antropico aggiuntivo derivante, si intendono finalizzati al reperimento delle risorse economiche necessarie al recupero delle strutture e /o delle aree dismesse, ma anche alla riqualificazione.

Il bilanciamento tra usi e riqualificazioni è verificato anche con gli indicatori impiegati che, di fatto, segnalano variazioni minime rispetto alla situazione dello scenario di base.

L'unico indice che varia in modo sensibile è l'Habitat standard pro-capite che, comunque, si mantiene entro le soglie critiche individuate.

In questo quadro, molta parte nel raggiungimento della qualità attesa, starà nei processi progettuali che porteranno all'attuazione del Piano. In particolare si segnala come prioritaria l'attenzione al ciclo delle acque, aspetto critico preminente nella realtà territoriale varesina, già molte volte citato.

Le criticità sono sia di tipo quantitativo che qualitativo e riguardano la valle Olona, ma anche il torrente Vellone e il reticolo idrografico minore, e il lago di Varese.

Nella gestione del ciclo delle acque, un ruolo importante hanno anche le modalità di progettazione e gestione degli impianti degli edifici e delle aree pertinenziali che possono accogliere vasche o bacini di trattenuta, aree di infiltrazione, ecc. Si suggerisce quindi di inserire nel piano delle Regole, a livello di normativa, tutti i migliori accorgimenti finalizzati all'applicazione dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SUDS). L'utilizzo estensivo di tali sistemi permette di ridurre il carico delle reti di smaltimento, mitigare gli episodi di piena, oltre a integrarsi in genere molto bene nel paesaggio urbano, riqualificandolo in via diretta e indiretta.

In generale negli AT sarebbe opportuno inserire il criterio dell'invarianza idraulica o, comunque, limitare in modo sostanziale il recapito delle acque meteoriche in fognatura, anche per limitare l'entrata in esercizio degli sfiori fognari, massime cause dell'inquinamento delle acque superficiali.

Si ricorda l'opportunità di utilizzo della perequazione prevista dal Piano, al fine di realizzare o conservare i varchi della rete ecologica.

Infine si richiama l'attenzione, già espressa dal Piano, sull'importanza culturale, paesaggistica ed ecologica del sistema dei parchi pubblici e privati della città di Varese. Sistema che potrebbe essere ulteriormente valorizzato proprio considerandolo come sistema e non come insieme di nuclei verdi isolati.

Si conclude con alcune note sulla capacità residua delle reti di adduzione e depurazione.

Per la **disponibilità idrica dei pozzi** di Varese, non dovrebbe essere problematico l'accoglimento di nuovi 6.000 abitanti potenziali (come stimati dello scenario di Piano b). Tuttavia, il fabbisogno idrico procapite dei varesini è molto alto, probabilmente anche a causa di perdite nelle reti di distribuzione (ca 35%), e periodicamente nei mesi estivi più siccitosi si verificano carenze idriche.

6.000 abitanti in più significano un consumo maggiorato di almeno 1.500 m³ ogni giorno, (con i 250 l/persona)

Mentre per quanto riguarda la capacità depurativa residua, il comune di Varese versa le proprie acque di scarico in due sistemi fognari separati:

- il primo conduce al depuratore di Varese, che scarica in Olona, che ha una potenzialità di 120.000 AE. Per il depuratore in valle Olona è prevista una potenzialità di 150.000 AE nel 2016.
- il secondo al collettore circumlacuale del Lago di Varese che conduce al depuratore di Gavirate che scarica nel Bardello, che ha una potenzialità di 110.000 AE

Si ipotizza che i 6.000 abitanti in più potranno essere così serviti:

Ipotesi 1: recapito in Valle Olona, ma al momento il depuratore in valle Olona non sembra godere di ottima salute, vista la non buona qualità dell'acqua dell'Olona a valle del depuratore. Un aggravio del carico di circa il 5% (sulla potenzialità di AE serviti) potrebbe diminuire ulteriormente il suo rendimento, fino a quando non entrerà in funzione il potenziamento a 150.000 AE.

Ipotesi 2. recapito a Gavirate, che al momento funziona per 75.000 AE, quindi possiede una buona capacità residua in grado di sopportare i 6.000 AE in più.

Ipotesi intermedie: per quello di Gavirate non si riscontrano problematiche, mentre per il depuratore in valle Olona i problemi di carico aumentano proporzionalmente con gli AE aggiunti.

7.5 Valutazione delle modifiche intercorse tra adozione e approvazione del PGT

Nel percorso di adeguamento alle controdeduzioni, al PGT adottato sono state apportate le seguenti modifiche:

1) la riduzione del numero delle AT.

La proposta di Piano (Documento di Piano) valutata in sede VAS conteneva la previsione di 28 aree di trasformazione (AT). Il Piano approvato ne ha confermate 23. Tale riduzione è stata apportata in considerazione del fatto

che in alcune AT, che furono individuate nella proposta di Piano, erano già in essere interventi di riorganizzazione complessiva delle aree e degli immobili in esse inclusi e pertanto sono state stralciate.

2) l'aggiornamento del numero di abitanti teorici totali.

Nel Rapporto ambientale erano state effettuate stime sulla dinamica demografica inverabile a seguito dell'attuazione delle trasformazioni proposte dal PGT adottato. Le stime di variazione della popolazione sono state utilizzate al par 7.2.1, del presente Rapporto Ambientale, per valutazioni degli effetti sul sistema paesistico ambientale del corrispondente carico antropico.

Si richiamano di seguito i valori stimati riportati al 7.2.1-

<i>Scenario</i>	<i>Abitanti stimati</i>	<i>Incremento % dallo scenario base</i>
Scenario Passato recente	80.754	
Scenario Base	81.990	
Scenario di riferimento	84.990	+ 3,66%
Scenario DdP a	85.249	+ 3,97%
Scenario DdP b	86.623	+ 5,65%

Il PGT approvato, a completa saturazione, stima 87.069 abitanti teorici totali, di cui 81.466 residenti e 5.603 utenti. Tale stima prevede un incremento di ca 450 abitanti teorici rispetto allo scenario complessivo valutato nel presente Rapporto ambientale (Scenario DdP b).

Stante la variabilità di tali scenari e l'incertezza del contesto socio economico, che incide direttamente anche sulle dinamiche urbanistiche ed edilizie, non è possibile definire quale scenario verosimilmente si avvererà e con quali tempistiche.

Pertanto si considera verosimile l'attuazione dello scenario DdP b ad un tempo X, indicando il numero di 86.000 ab. teorici totali come soglia di attenzione, al raggiungimento della quale si propone l'attivazione immediata del Piano di monitoraggio predisposto al Capitolo 8.

Al raggiungimento della soglia di attenzione verranno pertanto effettuate le idonee valutazioni degli effetti ambientali attraverso gli indicatori previsti e, nel caso di risultati negativi, si provvederà al riorientamento delle politiche di Piano.

8 PROGETTAZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Per monitoraggio si intende l'attività di controllo degli effetti ambientali significativi, dovuti all'implementazione dei piani e dei programmi, al fine di fornire le informazioni necessarie per valutare lo stato di attuazione degli obiettivi, l'efficacia delle politiche del piano e gli effetti causati sull'ambiente al fine di proporre azioni correttive e permettere ai decisori di adeguarlo in tempo reale alle dinamiche di evoluzione del territorio.

Il monitoraggio di un piano è sottolineato come elemento di rilevante importanza della Direttiva Europea (art. 10) e al punto 5.15 degli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" della Regione Lombardia. Si tratta di uno strumento molto utile per passare dalla valutazione del prodotto piano alla valutazione della sua efficacia nel perseguire gli obiettivi dichiarati attraverso le azioni messe in campo.

Il piano di monitoraggio è quindi una modalità di azione che deve entrare nella prassi dell'attività degli enti preposti al governo del territorio, a tutti i livelli di scala. Questo principio declinato alla scala locale va tradotto come l'impegno che le amministrazioni comunali dovrebbero assumere assumendo il compito di implementare un sistema di monitoraggio degli effetti definiti "significativi", non nella sola accezione negativa, affinché il monitoraggio sia completo ed eviti i possibili deterioramenti dei valori e della qualità allo stato dell'ambiente. Si configura anzi come l'impostazione di un nuovo studio ambientale, corredato da report, che può condurre ad una ricalibratura o revisione degli obiettivi e delle risposte date ai fenomeni dequalificanti rintracciati. Risulta dunque essere la cartina tornasole della bontà delle scelte attuate e delle misure di mitigazione e compensazione adottate.

In sintesi le finalità del monitoraggio sono le seguenti:

- informare sui trend evolutivi del territorio e del paesaggio;
- verificare periodicamente il corretto dimensionamento dei piani rispetto all'evoluzione dei fabbisogni;
- verificare lo stato di attuazione delle indicazioni di piano;
- valutazione il grado di efficacia e di raggiungimento degli obiettivi di piano;
- attivare per tempo di azioni correttive, e se necessario gli opportuni interventi di mitigazione o compensazione, fino, qualora fosse necessario, alla revisione del piano;
- fornire elementi per l'avvio di un percorso di aggiornamento del piano.

Le azioni previste sono finalizzate a fornire un costante flusso di dati e informazioni sul sistema ambientale, tra le principali ricordiamo:

- osservazione dei fenomeni ambientali e il loro sviluppo temporale;

- osservazione di fenomeni indotti non previsti⁴ dall'attuazione delle scelte di piano;
- verifica delle scelte attuate dal decisore pubblico;
- verifica delle misure di mitigazione e compensazione previste;
- raccolta delle informazioni e implementazione delle banche dati.

8.1 Caratteristiche del monitoraggio del PGT

Gli obiettivi del monitoraggio sono *l'attuazione del processo di raggiungimento degli obiettivi del PGT, e la verifica degli effetti attesi sull'ambiente.*

Il piano di monitoraggio per il PGT di Varese è stato strutturato sulla base delle criticità individuate nel Rapporto ambientale e sul documento redatto da Arpa sugli "Indicatori per la VAS dei PGT".

Il monitoraggio oltre a focalizzarsi sull'attuazione degli scenari previsti dal Documento di Piano (attuazione delle trasformazioni negli ambiti individuati) dovrà tener conto anche di quegli interventi regolati esclusivamente dal Piano delle Regole e che sono localizzato all'interno del tessuto urbano già formato.

Questa particolare attenzione è dovuta al fatto che, anche se questi interventi di minore entità rispetto agli ambiti di trasformazione, se sommati possono avere una incidenza tutt'altro che irrilevante sul sistema paesistico ambientale, in particolare su alcune componenti e fattori ambientali quali traffico, aria, acque, rumore, energia, ecc, oltre ad incidere sulla capacità delle reti tecnologiche.

Il punto di partenza per il monitoraggio è la definizione del set di indicatori da utilizzare.

Possiamo dividere gli indicatori in due categorie:

- indicatori di verifica degli effetti di piano sul sistema paesistico ambientale e sulle componenti e fattori ambientali;
- indicatori per il monitoraggio del processo e delle tempistiche di attuazione del piano e degli ambiti di trasformazione.

Anche per il monitoraggio si utilizzeranno indicatori di due tipi: macroindicatori e indicatori specifici.

Il mantenimento di questa suddivisione è utile per svolgere un monitoraggio efficace e snello, incentrato sugli aspetti più critici emersi durante le analisi e le valutazioni. Infatti il monitoraggio di processo, partirà proprio controllando i macroindicatori più significativi per la descrizione dell'attuazione del PGT.

Mentre il monitoraggio degli effetti sull'ambiente, verrà effettuato attraverso gli indicatori di settore correlati ai macro-indicatori che hanno denunciato le criticità maggiori. Si richiama a questo proposito la tabella delle relazioni tra macro indicatori e settori correlati (specifici), dove sono evidenziati gli incroci

⁴ Da non vedersi nella sola accezione negativa. Se vengono rilevate opportunità positive dall'implementazione delle azioni di piano è bene monitorale al fine di predisporre possibilità di utilizzo delle stesse.

che segnalano la presenza di interrelazioni tra i caratteri descritti dai macro indicatori e le variazioni degli indicatori di settore.

Le interdipendenze tra trasformazioni territoriali evidenziate dai macro indicatori e alterazioni sulle componenti ambientali, permetterà di segnalare una maggiore rilevanza per quegli indicatori di settore che sono direttamente correlati con i macroindicatori che sono risultati più critici in fase di analisi; gli indicatori di settore correlati ci permettono di capire durante il monitoraggio quali siano i fattori che maggiormente contribuiscono alla criticità macro individuata dal macro indicatore.

8.2 Monitoraggio degli effetti del piano

Le criticità e i relativi macroindicatori scelti per il monitoraggio derivano dalla valutazione finale al Rapporto ambientale, particolare dal confronto e valutazione degli scenari riportato al paragrafo 7.2.

Il monitoraggio del PGT sarà effettuato su due livelli, il primo su tutto il territorio comunale, per il quale si individuano i seguenti macroindicatori:

- Matrice ed elementi incompatibili con la matrice,
- Indice di superficie drenante,
- Coefficiente di frammentazione data dalle infrastrutture,
- Habitat Standard (Hs) e Hs funzioni.

Il secondo livello di monitoraggio del piano riguarderà gli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano, verificando come la loro attuazione incida sui macroindicatori risultati critici sia nello stato che negli scenari descritti nel Rapporto ambientale. I macroindicatori in questione sono:

- Indice di superficie drenante,
- Habitat Standard (Hs) e Hs funzioni.

I macroindicatori, che hanno evidenziato le criticità di sistema più significative, sono correlati agli indicatori di settore che avranno il compito di monitorare le componenti ambientali, in particolare quelle che maggiormente incidono sulle criticità individuate.

8.3 Monitoraggio del territorio

Si riporta lo stralcio della tabella 3.36 di incrocio tra i macro-indicatori e gli indicatori di settore per gli approfondimenti delle criticità, solo per i macroindicatori risultati critici alla scala comunale.

Tabella 8-1: Macro-indicatori/componenti e fattori ambientali correlati

Componenti e fattori ambientali Macroindicatori	Trasformazioni di suolo	Agricoltura	Biodiversità e risorse naturali	Ambiente urbano	Acque	Rifiuti	Aria e atmosfera	Rumore	Mobilità e traffico	Rischi naturali e antropici, salute pubblica	Energia	Demografia
Matrice	La sua variazione indica un cambiamento in atto degli utilizzi della risorsa suolo UdPL critiche: A, B, C, H	La sua variazione indica una dinamica trasformativa in atto UdPL critiche: A, C, H	E' sensibile alle trasformazioni di suolo e alla comparsa/scomparsa di elementi naturali strutturanti UdPL critiche: A, C		E' sensibile alle impermeabilizzazioni di suolo indicando la perdita di superfici drenanti UdPL critiche: nessuna		Ricadute valutabili solo a livello comunale	Ricadute valutabili solo a livello comunale	Ricadute valutabili solo a livello comunale	E' sensibile alle impermeabilizzazioni di suolo indicando l'aumento possibile del rischio idraulico UdPL critiche: nessuna		
Coeff. di frammentazione dalle infrastrutture	Causa incremento di consumo di suolo diretto, indiretto e indotto UdPL critiche: A, C, D, F, H, I	Induce trasformazioni di suolo e di paesaggio aumentando la vulnerabilità degli ambiti agricoli e inquinamento dei suoli interferiti UdPL critiche: A, C, F, H, I	Possibile aumento complessivo del volume di traffico circolante, e all'impatto sulle risorse naturali UdPL critiche: A, C, F, H, I		Possibile aumento del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (acque di scolo) e aumento dell'artificializzazione dei corsi d'acqua e delle conseguenze sulle componenti ambientali UdPL critiche: A, C, F		Possibile aumento complessivo del volume di traffico circolante, e conseguente aumento di emissioni Ricadute valutabili solo a livello comunale	Possibile aumento complessivo del volume di traffico circolante, e al conseguente aumento di rumore Ricadute valutabili solo a livello comunale	Aumento del volume complessivo di traffico su gomma Ricadute valutabili solo a livello comunale	Aumento generale delle emissioni e dell'inquinamento Ricadute valutabili solo a livello comunale		
Indice di sup. drenante	Legato al consumo diretto di suolo UdPL critiche: B,		Individua la disponibilità potenziale di aree naturali formi o compatibili	Incide sulla qualità e il microclima dell'ambiente urbano UdPL	Segnala la capacità drenante complessiva del territorio UdPL					Incide positivamente sulla cattura di carbonio e sulla riduzione del		

Componenti e fattori ambientali	Trasformazioni di suolo	Agricoltura	Biodiversità e risorse naturali	Ambiente urbano	Acque	Rifiuti	Aria e atmosfera	Rumore	Mobilità e traffico	Rischi naturali e antropici, salute pubblica	Energia	Demografia
Macroindicatori												
	C, D, G, H, L		UdPL critiche: C	critiche: B, C, D, G, H, L	critiche: D, G, H, L					rischio idraulico Ricadute valutabili solo a livello comunale		
Habitat Standard			Individuando le variazioni del carico antropico complessivo, è legato alle potenzialità delle risorse naturali UdPL critiche: A, B, H, E, I, M, L	Legato alla tipologia e qualità dell'ambiente urbano UdPL critiche: B, H, L	Indica l'aumento di carico antropico, quindi l'aumento delle pressioni potenziali Rischio per tutto il comune in particolare per le UdPL: A, B, H, E, L	Indica l'aumento di carico antropico, quindi l'aumento delle pressioni potenziali Ricadute valutabili solo a livello comunale	Indica l'aumento di carico antropico, quindi l'aumento delle pressioni potenziali Ricadute valutabili solo a livello comunale	Indica l'aumento di carico antropico, quindi l'aumento delle pressioni potenziali Ricadute valutabili solo a livello comunale	Indica l'aumento di carico antropico, quindi l'aumento delle pressioni potenziali Ricadute valutabili solo a livello comunale		Indica l'aumento di carico antropico, quindi l'aumento delle pressioni potenziali Ricadute valutabili solo a livello comunale	Indica il rapporto tra territorio disponibile e spazio pro-capite disponibile UdPL critiche: A, B, H, E, I, M, L
Habitat Standard funz.	Verifica la dotazione pro-capite complessiva dei servizi ambientali e non registrati dall'indicatori nei diversi settori Rischio per tutto il comune	Verifica la dotazione pro-capite complessiva degli spazi agricoli Rischio per tutto il comune	Verifica la dotazione pro-capite complessiva dei servizi eco sistemici Ulteriormente specificata dagli indicatori specifici UdPL critiche: G, H, L	Verifica la dotazione pro-capite complessiva degli spazi di servizio alla residenza, Ulteriormente specificata dagli indicatori Rischio per tutto il comune					Verifica la dotazione complessiva pro-capite di infrastrutture e funzioni sussidiarie ulteriormente specificata dagli indicatori di settore UdPL critiche: A, E		Verifica la dotazione pro-capite complessiva degli spazi infrastrutturali e abitativi energivori Rischio per tutto il comune per HS AB UdPL critiche: A, E per HS SS	

Nella Tabella 8-2 che segue si propone come organizzare il monitoraggio dei macroindicatori risultati critici alla scala territoriale.

Tabella 8-2: Matrice di monitoraggio del macroindicatori.

Macro indicatore	Dati necessari	Fonte dei dati	Quando	Dato di partenza (Comune di Varese)	Soglie critiche	Cosa fare al raggiungimento della soglia	Note
Matrice ed elementi incompatibili	Estensione degli usi del suolo	VAS PGT	Annualmente		50%	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	
	Estensione dei tessuti urbani	VAS PGT					
	Estensione degli insediamenti industriali e commerciali	VAS PGT					
	Estensione delle aree occupate da infrastrutture stradali	VAS PGT					
Coeff.di frammentazione dalle infrastrutture	Lunghezza delle strade esterne al tessuto urbano	Doc di Piano, VAS PGT	Annualmente	una strada ogni 1263,41 metri	inferiore a una strada ogni 1300 metri	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	Nuove infrastrutture stradali esternamente al tessuto urbano
	Incremento della lunghezza delle strade esternamente al tessuto urbano	Ufficio tecnico comunale	Annualmente				
	Lunghezza delle ferrovie esterne al tessuto urbano	Doc di Piano, VAS PGT	In occasione della realizzazione di nuove infrastrutture				
	Superficie delle aree non urbanizzate	Doc di Piano, VAS PGT, Ufficio tecnico comunale	Annualmente				
Indice di superficie drenante [sup. permeabile profonda/sup. fondiaria zone di trasformazione (%)]	Superficie permeabile profonda	VAS PGT	Annualmente	70,65	in aree di espansione > 40% per funzioni residenziali e tempo libero; > 20% per funzioni produttive	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	
	Superficie fondiaria zone di trasformazione	VAS PGT, Ut comunale					
Habitat Standard (Hs)	Abitanti di partenza del comune	VAS PGT	Annualmente	430,59 mq/ab	< 500 mq/ab 40mq è la riduzione massima stimata negli scenari	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	
	Incremento abitanti residenti	Anagrafe		81.990 ab.	86.623 incremento massimo stimato negli scenari utilizzati per la valutazione		
	Incremento saldo migratorio	Anagrafe					
	Incremento addetti	Aziende					Gli addetti nelle

Macro indicatore	Dati necessari	Fonte dei dati	Quando	Dato di partenza (Comune di Varese)	Soglie critiche	Cosa fare al raggiungimento della soglia	Note
	nelle attività produttive non residenti a Varese						attività produttive vanno contati per un terzo degli abitanti residenti
	Superficie totale Hu	VAS PGT		3.530,38 Ha			
Hs Funzioni	Abitanti di partenza del comune	VAS PGT		81.990 ab.	86.623 incremento massimo stimato negli scenari utilizzati per la valutazione		
	Incremento abitanti residenti	Anagrafe					
	Incremento saldo migratorio	Anagrafe					
	Incremento addetti nelle attività produttive non residenti a Varese	Aziende					Gli addetti nelle attività produttive vanno contati per un terzo degli abitanti residenti
	Superficie di Hu appartenete alla funzione SS (sussidiaria)	VAS PGT	Annualmente	50,23 mq/ab		Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	Qui dentro vanno inserite le aree industriali
	Superficie di Hu appartenete alla funzione AB (abitativa)	VAS PGT		217,62 mq/ab	217,62 mq/ab		
	Superficie di Hu appartenete alla funzione PT (protettiva)	VAS PGT		87,84 mq/ab	< 87,84 mq/ab		
	Superficie di Hu appartenete alla funzione PD (produttiva)	VAS PGT		74,90 mq/ab	< 74,90 mq/ab		Produttivo in senso agricolo del termine

8.4 Monitoraggio degli ambiti di trasformazione

Anche in questo monitoraggio si propone di organizzare la matrice di monitoraggio come presentata per il monitoraggio a scala territoriale.

Alla conclusione del processo di attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti, essi diventeranno parti integranti del tessuto urbano esistente a Varese. I valori dei dati utilizzati per il monitoraggio di tali trasformazioni, a conclusione degli interventi, si sommeranno ai dati di scala comunale implementando il sistema di monitoraggio dell'intero territorio, contribuendo al monitoraggio globale.

Tabella 8-3: Matrice di monitoraggio del macroindicatori.

Macro indicatore	Dati necessari	Fonte dei dati	Quando	Dato di partenza (Comune di Varese)	Soglie critiche	Cosa fare al raggiungimento della soglia	Note
Indice di superficie drenante [sup. permeabile profonda/sup. fondiaria zone di trasformazione (%)]	Superficie permeabile profonda	VAS PGT	Annualmente	70,65	in aree di espansione > 40% per funzioni residenziali e tempo libero; > 20% per funzioni produttive	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	
	Superficie fondiaria zone di trasformazione	VAS PGT, Ut comunale					
Habitat Standard (Hs)	Abitanti di partenza del comune	VAS PGT	Annualmente	430,59 mq/ab	< 500 mq/ab 40mq è la riduzione massima stimata negli scenari	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	Gli addetti nelle attività produttive vanno contati per un terzo degli abitanti residenti
	Incremento abitanti residenti	Anagrafe		81.990 ab.	86.623 incremento massimo stimato negli scenari utilizzati per la valutazione		
	Incremento saldo migratorio	Anagrafe					
	Incremento addetti nelle attività produttive non residenti a Varese	Aziende					
	Superficie totale Hu	VAS PGT		3.530,38 Ha			
Hs Funzioni	Abitanti di partenza del comune	VAS PGT	Annualmente	81.990 ab.	86.623 incremento massimo stimato negli scenari utilizzati per la valutazione	Monitoraggio con gli indicatori di settore (vedi tabella degli incroci e tabella degli indicatori settoriali)	Gli addetti nelle attività produttive vanno contati per un terzo degli abitanti residenti
	Incremento abitanti residenti	Anagrafe					
	Incremento saldo migratorio	Anagrafe					
	Incremento addetti nelle attività produttive non residenti a Varese	Aziende					
	Superficie di Hu appartenete alla funzione SS (sussidiaria)	VAS PGT		50,23 mq/ab			
	Superficie di Hu appartenete alla funzione AB (abitativa)	VAS PGT		217,62 mq/ab	217,62 mq/ab		

Macro indicatore	Dati necessari	Fonte dei dati	Quando	Dato di partenza (Comune di Varese)	Soglie critiche	Cosa fare al raggiungimento della soglia	Note
	Superficie di Hu appartenete alla funzione PT (protettiva)	VAS PGT		87,84 mq/ab	< 87,84 mq/ab		
	Superficie di Hu appartenete alla funzione PD (produttiva)	VAS PGT		74,90 mq/ab	< 74,90 mq/ab		Produttivo in senso agricolo del termine

8.5 Indicatori di settore per i monitoraggi

La progettazione del sistema di monitoraggio implica la verifica e integrazione degli indicatori da utilizzare, accompagnati dai relativi valori obiettivo e soglie di sostenibilità, e l'organizzazione di modalità e tempi per la raccolta e per l'elaborazione delle informazioni necessarie al loro calcolo, ovverosia la frequenza dei monitoraggi. Risulta inoltre opportuno individuare già in fase di progettazione del sistema di monitoraggio i meccanismi in base ai quali correggere, se e quando necessario, obiettivi, azioni e modalità di attuazione del PGT.

Questi indicatori, che analizzano ogni componente e fattore ambientale, entrano in gioco solo quando e per i macroindicatori che rilevano situazioni critiche nel monitoraggio del territorio o degli ambiti.

È bene dunque predisporre anche l'elenco degli indicatori funzionali alla verifica dell'efficienza ed efficacia delle azioni promosse sia per lo sviluppo del PGT che come risposta delle pressioni individuate. L'andamento di ciascun indicatore dovrà essere oggetto di un momento di approfondimento finalizzato a comprendere quali variabili/indicatori abbiano influito sul raggiungimento degli obiettivi di piano o sul loro mancato rispetto.

Gli indicatori da utilizzare nel monitoraggio, sono già stati applicati in parte allo stato e forniranno inoltre i dati di riferimento relativamente a traffico, aria e atmosfera, consumi idrici, energetici, produzione di rifiuti, al fine di individuare tendenze e criticità che si creano, permangono o migliorano.

L'Arpa Lombardia nel documento "Indicatori per le VAS dei PGT", nel quale elenca e suggerisce l'utilizzo di una serie di indicatori afferenti alle diverse componenti ambientali. Tali indicatori sono stati già selezionati e riportati nella tabella 3.37.

Di seguito se ne riporta una ulteriore selezione con gli indicatori di settore più significativi per il monitoraggio delle criticità ambientali che emergono dal monitoraggio dei macroindicatori.

Tabella 8-4: Indicatori di settore per il monitoraggio della criticità macro.

Componente/fattore ambientale	Indicatore	Spiegazione	Fonte del dato
Uso del suolo	<i>Incidenza superficie urbanizzata (%)</i>	Rapporto tra la superficie del territorio urbanizzato e la superficie del territorio comunale	Elaborazione dei dati comunali Elaborazione dai dati DUSAF (geoportale regionale)
	<i>Incidenza superficie non drenante (%)</i>	Rapporto tra la superficie non drenante e la superficie territoriale	Elaborazione dei dati comunali Elaborazione dai dati DUSAF (geoportale regionale)
	(VARIAZIONE) <i>Ripartizione degli usi del suolo nell'urbanizzato (%)</i>	La ripartizione della superficie urbanizzata nelle tipologie d'uso prevalenti (residenziale, produttivo, commerciale, turistico ricettivo, infrastrutture di mobilità, terziario), così come definite nel D.d.u.o. n. 12520 del 10 novembre 2006 "Approvazione delle linee guida per la realizzazione degli strumenti del SIT integrato per la pianificazione locale ai sensi della l.r. 12/2005". La	Elaborazione dei dati comunali Elaborazione dai dati DUSAF (geoportale regionale)

Componente/fattore ambientale	Indicatore	Spiegazione	Fonte del dato
		ripartizione è il rapporto tra la superficie delle aree afferenti a ciascuna tipologia e la superficie urbanizzata totale	
Agricoltura	<i>Aziende agricole (n.)</i>	Numero di aziende agricole	Istat
	<i>Superficie agricola totale (SAT) (km2)</i>	La superficie complessiva dei terreni delle aziende agricole operanti sul territorio comunale, come definita dall'ISTAT nel Censimento Generale dell'Agricoltura. Sono da computarsi anche i terreni ricompresi nel territorio comunale ma afferenti ad aziende con centro aziendale sito in altro comuni	Istat
	<i>Incidenza SAU su SAT (%)</i>	Rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie agricola totale (SAT)	Istat
Biodiversità	<i>Indice di boscosità (%)</i>	Rapporto tra la superficie delle aree a bosco e la superficie territoriale	PIF/Provincia
	<i>Incidenza superficie aree naturali (%)</i>	Rapporto tra la superficie delle aree naturali (boschi, filari, siepi, arbusteti, prati, zone umide, corpi idrici) e la superficie territoriale	Elaborazione da dati comunali o regionali (geoportale regionale)
Ambiente urbano	<i>Aree verdi pro capite e per tipologia (m2/ab. e m2)</i>	Rapporto tra la superficie della dotazione a verde e il numero di abitanti residenti. Nel computo delle aree verdi sono da considerare: verde attrezzato, parchi urbani, verde storico, aree di arredo urbano, verde speciale	Elaborazione dei dati comunali
Acque	<i>Stato Chimico delle Acque Sotterranee – SCAS (-)</i>	Lo Stato Chimico delle Acque Sotterranee (SCAS) rappresenta una sintesi della qualità chimica delle acque sotterranee.	Arpa
	<i>Consumo idrico per tipologia di utenza (m3/anno e %)</i>	Volume d'acqua erogato distinto per tipologia d'utenza (es. civile, industriale e agricola)	Gestore del servizio idrico integrato
	<i>Capacità residua del depuratore (AE)</i>	La capacità residua dell'impianto pubblico di depurazione, espressa in abitanti equivalenti (AE)	Gestore del servizio idrico integrato
	<i>Prelievi da acque sotterranee (m3/anno)</i>	Volume annuo prelevato da acque sotterranee	Regione
Rifiuti	<i>Produzione di rifiuti urbani pro capite (kg/ ab.)</i>	Rapporto tra la produzione di rifiuti urbani e gli abitanti residenti	Provincia
	<i>Produzione di rifiuti speciali (t)</i>	Quantitativo annuo di rifiuti speciali prodotti	Provincia
Aria	<i>Concentrazione media stagionale dei principali inquinanti(µg/m3)</i>	La concentrazione media stagionale di PM10, NO2, CO, SO2, O3, come rilevata dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, se presenti	Arpa
	<i>Superamento dei livelli di attenzione e allarme per i principali inquinanti (n.)</i>	Il numero di superamenti dei livelli di attenzione e allarme per PM10, NO2, CO, SO2, O3, in relazione alle concentrazioni rilevate dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, se presenti	Arpa
Rumore	<i>Incidenza superficie classificata in zone 4 – 5 – 6 (%)</i>	Rapporto tra la superficie ricadente nelle classi 4, 5 e 6 della zonizzazione acustica e la superficie territoriale	Elaborazione dei dati comunali

Componente/fattore ambientale	Indicatore	Spiegazione	Fonte del dato
	<i>Popolazione esposta da mappatura acustica e mappe acustiche strategiche(ab.)</i>	Popolazione esposta al rumore determinata tramite la mappatura acustica degli agglomerati e delle infrastrutture	Elaborazione dei dati comunali
	<i>Piani di risanamento acustico (n.)</i>	Numero di piani di risanamento acustico previsti	Elaborazione dei dati comunali
Mobilità	<i>Traffico giornaliero medio - TGM (veicoli/giorno)</i>	Numero medio di veicoli transitanti lungo la rete stradale	Ente gestore dell'infrastruttura
	<i>Indice di motorizzazione (veicoli/ab.)</i>	Rapporto tra il numero di veicoli immatricolati e gli abitanti residenti	ACI e Comune
	<i>Incidenza della rete di piste ciclabili (Km/Km2)</i>	Rapporto tra la lunghezza della rete di piste ciclabili e la superficie territoriale	Elaborazione dei dati comunali e provinciali
Energia	<i>Consumo di energia pro capite (KWh / ab.)</i>	Rapporto tra il consumo annuo di energia e la popolazione residente.	Erogatore del servizio
	<i>Consumo di energia per settore (%)</i>	Ripartizione del consumo di energia nei principali settori (civile, industriale, agricoltura, trasporti)	Erogatore del servizio
	<i>Edifici con certificazione energetica (%)</i>	Numero di edifici pubblici o a uso pubblico con certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".	Comune
Comp. economico – produttivo	<i>Unità locali (n.)</i>	Numero di unità locali, così come definite nei Censimenti Industria e Servizi dell'ISTAT.	Camera di commercio
	<i>Densità di unità locali sulla superficie urbanizzata (n. unità locali/km2)</i>	Rapporto tra le unità locali e la superficie urbanizzata	Camera di commercio e Comune
Demografia	<i>Trend demografico (ab.)</i>	L'andamento della popolazione residente in un determinato periodo di tempo, disaccoppiando le dinamiche di lungo periodo	Anagrafe
	<i>Popolazione fluttuante (n.)</i>	Popolazione temporaneamente presente (addetti non residenti, pendolari, turisti, fruitori dei servizi...)	Anagrafe

Monitoraggio del processo di attuazione del piano

Per verificare infine come sta procedendo l'attuazione del Piano, e per capire se gli obiettivi e le politiche messe in campo sono adeguate e di reale interesse per la comunità varesina, sono stati individuati degli indicatori che hanno lo scopo di monitorare il processo attuativo e le trasformazioni corso nel territorio comunale.

Gli indicatori proposti di seguito non mirano tanto a comprendere gli effetti sul sistema paesistico ambientale, ma si affiancano ai precedenti. Però, va precisato che, se gli indicatori di processo raggiungono le soglie critiche riportate nella colonna della tabella seguente, deve partire anche in questo caso il monitoraggio con gli indicatori settoriali (Cfr. Tabella 8-4) delle componenti ed fattori ambientali correlati ed elencati anch'essi nella Tabella 8-5.

Tabella 8-5: Matrice di monitoraggio degli indicatori di processo.

Indicatore di processo	Dati necessari	Fonte dei dati	Quando	Dato di partenza	Soglie critiche	Cosa fare al raggiungimento della soglia	Note
Incremento demografico	Nati, morti,	Anagrafe	Semestralmente	81.990 ab.	86.623 incremento massimo stimato negli scenari utilizzati per la valutazione	Verificare se la dotazione di alloggi è insufficiente, sufficiente o sovradimensionata Monitoraggio con gli indicatori dei seguenti settori (Uso del suolo, Rifiuti, Aria, Rumore, Mobilità, Energia)	
	Saldo migratorio	Anagrafe					
Incremento degli occupati	Popolazione attiva	Anagrafe	Semestralmente			Verificare se sono state realizzate nuove aree produttive o terziarie Monitoraggio con gli indicatori dei seguenti settori (Mobilità, Energia, Comp. economico – produttivo Demografia)	
	Addetti nelle attività produttive non residenti a Varese	Aziende					
Variazioni dei certificati di residenza	Saldo migratorio	Anagrafe	Semestralmente	81.990 ab.	86.623 incremento massimo stimato negli scenari utilizzati per la valutazione	Verificare se la dotazione di alloggi è insufficiente, sufficiente o sovradimensionata Verificare se le nuove aree residenziali sono occupate da nuovi residenti Monitoraggio con gli indicatori dei seguenti settori (Uso del suolo, Rifiuti, Aria, Rumore, Mobilità, Energia, Comp. economico – produttivo Demografia)	
	Popolazione immigrata	Anagrafe					
	Popolazione emigrata	Anagrafe					
	Pagamenti ICI	Comune	Annualmente				
	Pagamenti TARSU	Comune	Annualmente				
	Numero nuovi allacciamenti alle reti tecnologiche (luce, gas, fognatura, acqua)	Comune, gestori del servizio	Annualmente				
Incremento del patrimonio edilizio sul territorio comunale	N° permessi di costruire	UT comunale	Annualmente		Raggiungiment o della capacità edificatoria individuata dal PGT	Monitoraggio con gli indicatori dei seguenti settori (Uso del suolo, Biodiversità, Acque, Rifiuti, Aria, Rumore, Mobilità, Energia)	
	N° DIA	UT comunale	Semestralmente		Capacità depurativa residua inferiore al 10% (fonte:		

Indicatore di processo	Dati necessari	Fonte dei dati	Quando	Dato di partenza	Soglie critiche	Cosa fare al raggiungimento della soglia	Note
					gestore del depuratore)		
	N° interventi di recupero e ristrutturazione	UT comunale	Semestralmente				
	N° interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	UT comunale	Semestralmente				
	N° atti di pianificazione attuativa	UT comunale	Annualmente		Attivazione di tutti i comparti da attuare tramite pianificazione attuativa		
	N° apertura cantieri	UT comunale	Annualmente				
	N° demolizioni	UT comunale	Annualmente				
	N° certificati di variazione della destinazione urbanistica	UT comunale	Annualmente				
Sup. e spazi aperti per la permanenza di persone/ Sup. inedificata totale (in ambito urbano) (%)	Superficie di Hu appartenete alla funzione PT (protettiva)	VAS PGT		87,84 mq/ab	> 80 mq/ab	Provvedere le carenze di aree a standard pubblico e definire modalità di attuazione di nuovi standard Monitoraggio con gli indicatori dei seguenti settori (Biodiversità, Ambiente urbano, Acque, Aria)	
	Superfici occupate da nuove aree verdi	UT comunale	Annualmente				
	Numero delle piante messe a dimora	UT comunale	Semestralmente				
	Numero degli abbattimenti	UT comunale	Semestralmente				
	Nuovi percorsi ciclopedonali (Lunghezza piste esistenti e previste/lunghezza rete stradale (%))	UT comunale	Annualmente				

9 PARTECIPAZIONE DEI DIVERSI SOGGETTI: LA CONFERENZA DI VALUTAZIONE PER IL PGT E LA VAS

Il presente capitolo si riferisce agli incontri di partecipazione organizzati in seno al processo di VAS per la redazione del PGT del Comune di Varese ai sensi della Lr. 12/2005.

L'aspetto della partecipazione previsto dalla VAS (art. 6, Direttiva 2001/42/CE) è stato ulteriormente integrato da due direttive europee relative alla partecipazione del pubblico in determinati piani e programmi (Direttiva 2003/35/CE) e all'accesso ai dati ambientali (Direttiva 2003/4/CE).

A livello regionale l'attività di partecipazione del pubblico nel processo di valutazione ambientale strategica è prevista dagli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi ¹, che definiscono la partecipazione del "[...] pubblico, non solo i singoli cittadini ma anche associazioni e categorie di settore [...]" come uno strumento strategico affinché: "[...] i processi di partecipazione nell'ambito della Valutazione Ambientale (VAS) abbiano successo e producano risultati significativi [...]".

Il coinvolgimento della sfera pubblica, economica e sociale dovrebbe avvenire "[...] in corrispondenza di diversi momenti del processo, ciascuno con una propria finalità. Tali momenti devono essere ben programmati lungo tutte le fasi, utilizzando gli strumenti più efficaci [...]".

La partecipazione è necessaria per la messa a fuoco delle problematiche più importanti, delle opportunità e dei caratteri paesistici e territoriali sui quali impostare gli obiettivi di Piano e per la gestione delle osservazioni che perverranno, oltre che per il confronto con gli abitanti ed in generale con i portatori di interesse.

Si riporta di seguito la presentazione illustrata durante la prima conferenza di valutazione, svoltasi il 9 luglio 2009, e in chiusura si riporta la trascrizione per punti di quanto emerso in chiusura dell'incontro pubblico.



IL P.G.T. di VARESE
DALLE VOCAZIONI ALLE STRATEGIE TERRITORIALI
La VAS: Valutazione Ambientale Strategica
Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

arch. Gioia Gibelli - ing. Stefano Franco, d.ssa Francesca Oggioni, Dr. Filippo Bernini, Dr. Gabriele Bersani

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo



Referenti comunali del progetto VAS
Settore Pianificazione Territoriale: dott. ing. Lorenzo Colombo
dott. Ing. Francesca Cellina

Referenti staff di consulenza VAS:
Rapporto ambientale e coordinamento: arch. Gioia Gibelli
Percorso partecipato: ing. Stefano Franco

Staff:
Filippo Bernini, Gabriele Borsani, Gioia Gibelli, Francesca Oggioni, Stefano Franco

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La VAS del PGT di Varese: cos'è?

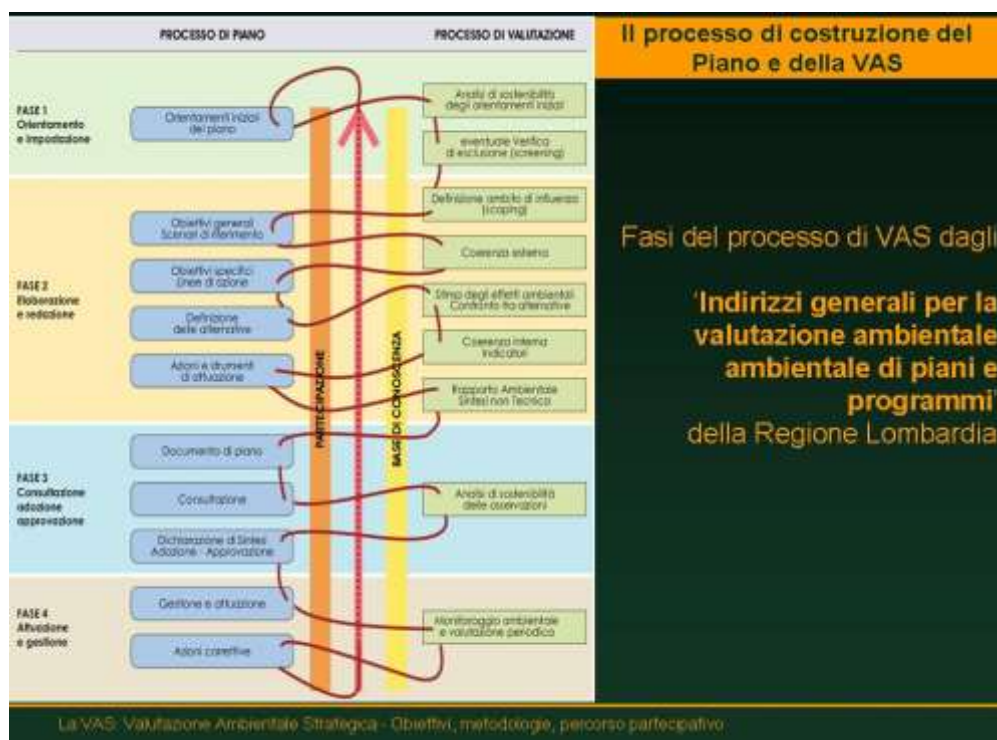
Con la V.A.S., introdotta dalla Direttiva CE 42/2001, si vuole portare **la sostenibilità** nel percorso di definizione di Piani/Programmi (P.P.) con una valutazione preventiva degli effetti ambientali delle decisioni di lungo periodo.

Non si tratta dunque di una procedura burocratica e nemmeno di una valutazione d'impatto ambientale ma di uno strumento di arricchimento del processo di pianificazione, basata sull'interazione tra le considerazioni ambientali ed il percorso di formazione delle scelte di piano.

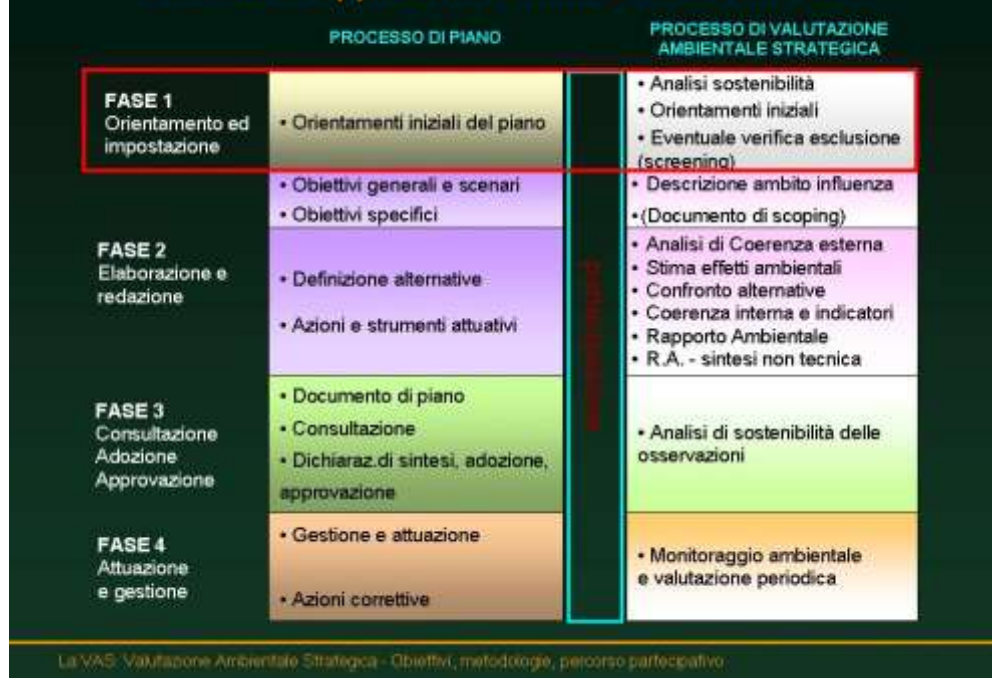
La Regione Lombardia con la legge 12/2005 prescrive l'applicazione della VAS nel percorso di pianificazione, per verificare in particolare:

- La coerenza esterna (con altri piani o programmi)
- La coerenza interna (tra obiettivi ed azioni)
- La costruzione delle alternative (azioni)
- La valutazione degli effetti ambientali
- L'individuazione degli indicatori e la progettazione del monitoraggio

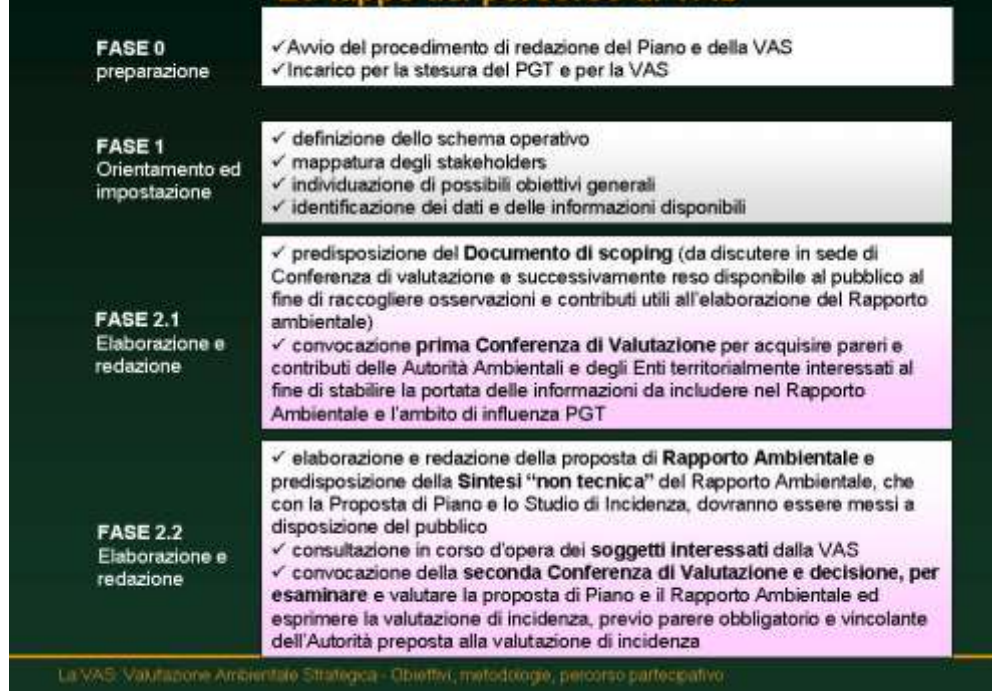
La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo



Schema di applicazione della VAS ad un Piano



Le tappe del percorso di VAS



Le tappe del percorso di VAS

Sulla base degli esiti della Conferenza di Valutazione, di eventuali contributi e osservazioni pervenuti, l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, elabora il **Parere motivato** che esprime un parere in merito alle scelte compiute e alla coerenza del piano al sistema di monitoraggio previsto.

FASE 3 Consultazione Adozione Approvazione

- ✓ adozione preliminare del Piano in Consiglio Comunale, sulla base del Parere motivato
- ✓ dichiarazione di sintesi preliminare: che illustra le decisioni assunte e le motivazioni che hanno portato alla loro assunzione e viene elaborata dall'Autorità procedente d'intesa con l'Autorità competente.
- ✓ deposito del Piano, del Rapporto Ambientale e della Dichiarazione di sintesi per 45 giorni al fine di raccogliere eventuali osservazioni
- ✓ esame, contro-deduzione ed eventuale recepimento osservazioni (45 gg.)
- ✓ adozione definitiva del Piano in Consiglio Comunale
- ✓ dichiarazione di sintesi controdedotta

FASE 4 Attuazione e gestione

- ✓ monitoraggio dell'attuazione del Piano
- ✓ monitoraggio degli indicatori
- ✓ eventuali interventi correttivi

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Prima Conferenza di Valutazione

- è convocata a conclusione della fase di "Orientamento" la prima Conferenza di Valutazione
- è il momento di apertura del confronto dialettico che accompagnerà l'intero processo di redazione del piano e della valutazione
- è convocata al fine di acquisire elementi informativi per la costruzione di un quadro conoscitivo condiviso, specificatamente per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile
- coinvolge e pone sullo stesso livello tre differenti tipologie di soggetti, da quelli competenti in materia ambientale, a quelli istituzionali, al pubblico
- presentazione del **DOCUMENTO DI SCOPING**

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Il Documento di Scoping

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Documento di Scoping

Definisce il quadro di riferimento per la VAS:

- contiene lo schema del percorso metodologico procedurale per la redazione del Rapporto Ambientale
- individua l'ambito di influenza del piano e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale
- verifica le interferenze con i siti delle rete natura 2000
- individua i possibili obiettivi generali
- definisce le attività di partecipazione per la VAS

Il **documento di scoping** è sottoposto alla prima Conferenza di Valutazione. Successivamente sarà oggetto di consultazione del pubblico e di tutti i soggetti interessati *stakeholders*.

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Contenuti del Documento di Scoping

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo.



Gli indicatori permettono di formulare ipotesi di sviluppo del territorio, di individuare criticità e opportunità, fornire indicazioni di pianificazione generali e indirizzi particolari.

Criticità di sistema	Consumo di suolo e dispersione insediativa	Distrutturazione del paesaggio	Banalizzazione ecosistemi ca aree rurali	Banalizzazione ecosistemi ca aree fluviali	Risorse naturali e biodiversità	Diversità dei paesaggi	Carico antropico
Maco Indicatori							
Matrice							
Habitat umano							
Densità di strade							
Coeff. di frammentazione dalle infrastrutture							
Dimensione media delle tessere							
Frastagliatura							
Indice di superficie permeabile							
Eterogeneità							
Btc media							
Btc Hu							
Btc Hn							
% Btc media/Btc Hn							
Habitat Standard (HS)							
HS Funzioni							

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Stralcio della tabella relazione tra obiettivi e i grandi sistemi individuati nella proposta di piano

OBIETTIVI GENERALI / OBIETTIVI GENERALI MULTISSETTORIALI	Sistema ambientale	Sistema insediativo	Sistema mobilità	Sistema produttivo
Definizione di misure e azioni di miglioramento dell'accessibilità delle aree produttive confermate e definite, al fine di creare e definire una gerarchia funzionale dal punto di vista della visibilità			XXX	XX
Definizione di misure e azioni per la messa in sicurezza degli edifici produttivi a rischio di incidente rilevante	XXX			XXX
Riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti produttivi a valenza storico-sociale territoriale e loro integrazione infrastrutturale, paesaggistica e urbana (area Stoppada, stabilimenti Bassani-Ticino)	XXX	XXX		XX
Definizione di azioni di recupero e riqualificazione delle attività produttive dismesse, specialmente se inserite all'interno del tessuto urbano, e loro ridestazione di uso per funzioni di interesse pubblico o collettivo		XXX	XXX	
Definizione di misure e azioni per la salvaguardia e la tutela e la valorizzazione (networking) degli edifici e dei complessi dell'archeologia industriale	X	XX		X

Tab. 5.1 Grado di correlazione tra obiettivi e sistemi

XXX = Alta correlazione

XX = Media correlazione

X = Possibile Correlazione

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Obbiettivi generali di sostenibilità

Le analisi orientative svolte per la redazione del presente Documento di Scoping hanno rintracciato per il sistema ambientale di Varese le seguenti criticità:

- Consumo di suolo e dispersione insediativa
- Destrutturazione del paesaggio
- Banalizzazione ecosistemica aree rurali
- Banalizzazione ecosistemica aree fluviali
- Depauperamento delle risorse naturali e rischio di impoverimento della biodiversità
- Diversità dei paesaggi
- Carico antropico

Tali criticità individuate sono da **tradurre e rileggere come obiettivi di sostenibilità o target consigliati** ai quali le azioni messe in campo dal piano devono condurre. Gli obiettivi di sostenibilità devono essere integrati agli obiettivi progettuali di piano.

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Stralcio della tabella relazioni tra obiettivi di piano e obiettivi di sostenibilità

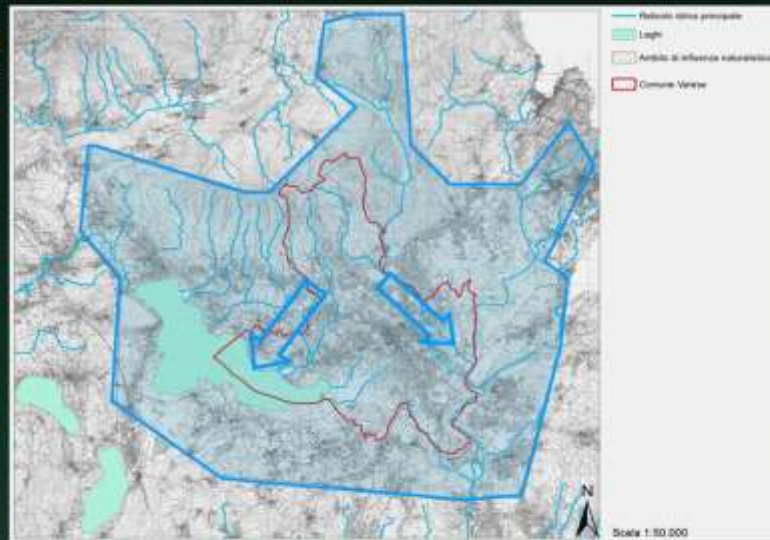
OBIETTIVI GENERALI / OBIETTIVI GENERALI MULTISETTORIALI	Consumo di suolo e dispersione insediativa	Destrutturazione del paesaggio	Banalizzazione ecosistemica aree rurali	Banalizzazione ecosistemica aree fluviali	Risorse naturali e biodiversità	Diversità dei paesaggi	Carico antropico
Sviluppo sistemi finalizzati alla valorizzazione turistica integrata sia in ambito naturalistico che paesaggistico che storico-culturale							
Valorizzazione (e messa in rete, delle aree naturalistiche a parco e degli ambiti naturalistici rilevanti sia per fini di riequilibrio ambientale sia per lo sviluppo di un turismo sostenibile							
Definizione di pratiche e azioni per la riqualificazione della valle dell'Olona come asse caratterizzante il territorio, capace di fungere da ambito di interconnessioni tra sottosistemi differenti							
Attivazione di forme di tutela delle risorse idriche sotterranee e superficiali e di valorizzazione degli usi agricoli sostenibili							
Governo dello sviluppo del territorio attraverso la sostenibilità ambientale tramite un uso equilibrato e responsabile del territorio, evitandone il consumo, favorendo il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate per realizzare un sistema di gestione del territorio equo, sostenibile e innovativo, con politiche atte a migliorare un ambiente di qualità che diventi anche motore dello sviluppo							

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Ambito di influenza del piano

Due questioni definite dalla complessità del sistema in gioco

1)
considerazioni
geomorfologiche
e
idrografiche,
individuando i
crinali che
definiscono il
"bacino
idrografico di
Varese", e
definiscono
l'**AMBITO DI
INFLUENZA**
tracciato sulla
base delle
esistenze
morfologiche
e idrografiche

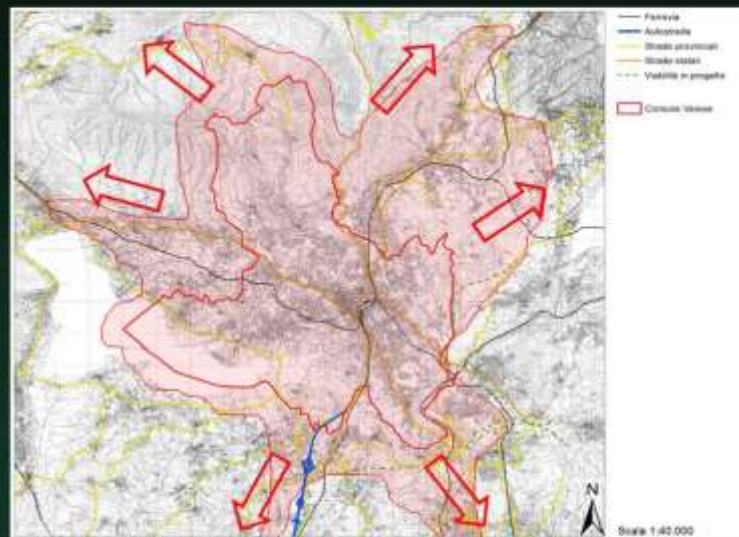


La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

Ambito di influenza del piano

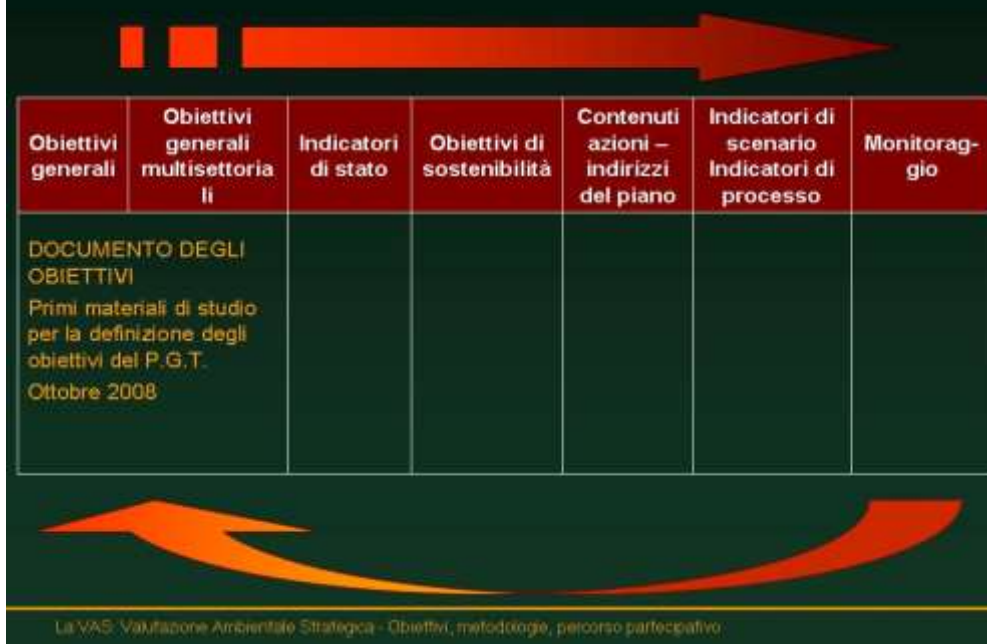
Due questioni definite dalla complessità del sistema in gioco

2)
considerazioni
di tipo
trasportistico,
verificando
quali
infrastrutture
attraversano il
territorio
comunale e le
direzioni di
traffico e
definiscono
l'**AMBITO DI
INFLUENZA**
tracciato sulla
base del
sistema
infrastrutturale



La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

PROCESSO DI VALUTAZIONE



Prima definizione dei contenuti del RAPPORTO AMBIENTALE

- Gli **obiettivi e i contenuti principali del Documento di Piano**, in rapporto anche con altri pertinenti piani o programmi;
- Lo **stato attuale dell'ambiente** nel territorio Comunale (ed i conseguenti indicatori) e la sua evoluzione probabile senza l'attuazione del PGT;
- Le **caratteristiche ambientali delle aree** che potrebbero essere significativamente interessate;
- Qualsiasi **problema ambientale** esistente e pertinente al PGT;
- Gli **obiettivi di protezione ambientale** pertinenti al Piano e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di scelte alternative, ovvero di ogni altra considerazione ambientale;
- I possibili **effetti significativi sull'ambiente** (ovvero il suolo, l'acqua, l'aria, la biodiversità, la salute umana, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, architettonico e archeologico, il paesaggio) e l'interrelazione tra i suddetti fattori derivanti dall'attuazione del Piano;
- Le **misure previste per impedire, ridurre e compensare**, nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi sull'ambiente del PGT;
- La sintesi delle ragioni della **scelta delle alternative** individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione;
- La descrizione delle **misure di monitoraggio** previste e degli **indicatori** di scenario e di processo per valutarle;
- La **sintesi non tecnica** delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La PARTECIPAZIONE nella VAS del PGT

La **partecipazione al percorso di VAS** interviene soprattutto nella:

- definizione obiettivi
- generazione azioni di piano e alternative
- valutazione effetti ambientali
- informazione alla cittadinanza

Attraverso un **itinerario** che attraversa le fasi di:

- selezione del pubblico e delle autorità da consultare
- informazione, comunicazione e coinvolgimento dei soggetti
- elaborazione e sistematizzazione dei contributi e delle osservazioni
- divulgazione delle proposte e delle osservazioni emerse e dell'informazione sulle integrazioni delle osservazioni dei partecipanti al processo

L'aspetto della partecipazione previsto dalla VAS (Dir. 2001/42CE) è stato integrato da altre due direttive europee relative alla partecipazione del pubblico in determinati piani e programmi (Dir. 2003/35CE) e all'accesso ai dati ambientali (Dir. 2003/4CE, recepita con D.Lgs. 195/05). Nel contesto strategico-culturale di riferimento possiamo ricordare anche:

- ✓ Libro Bianco UE "Governance"
- ✓ Nuova Strategia Urbana UE
- ✓ Aalborg Commitments
- ✓ Agenda 21 e Millennium Declaration ONU
- ✓ Convenzione Aarhus UE

La normativa della Regione Lombardia, conformemente alle normative europee, prevede l'estensione della partecipazione pubblica a tutto il processo di pianificazione.

Secondo i **CRITERI della REGIONE LOMBARDIA**:

"Perché i processi di partecipazione nell'ambito della VAS abbiano successo bisogna coinvolgere non solo i singoli cittadini ma anche associazioni e categorie di settore. I momenti di partecipazione devono essere programmati lungo tutte le fasi, utilizzando gli strumenti più efficaci, e devono disporre delle risorse necessarie".

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La PARTECIPAZIONE nella VAS: finalità

- **Raccolta delle sensibilità specifiche da parte della comunità locale** in relazione allo scenario ambientale attuale ed a quello atteso a seguito degli interventi in progetto; tipicamente tale attività è facilitata dalla presentazione di un quadro analitico preliminare predisposto in sede tecnica;
- **Presentazione delle valutazioni** (anche intermedie) effettuate rispetto alle diverse soluzioni progettuali considerate e verifica della relativa condivisione;
- Sollecitare la proposta di possibili **soluzioni progettuali alternative** rispetto a quelle considerate.

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La PARTECIPAZIONE nella VAS: attività

- ✓ convocazione delle **due Conferenze di Valutazione**, in chiusura delle fasi 1 (Documento di Scoping) e 2 (Rapporto Ambientale) del processo di VAS
- ✓ predisposizione di "questionari"
- ✓ predisposizione di una **pagina web** (www.comune.varese.it) dedicata appositamente al PGT strumento privilegiato per veicolare le informazioni e i vari step del procedimento
- ✓ creazione di una **casella di posta elettronica** (pgt@comune.varese.it) finalizzata a veicolare la comunicazione sulla VAS ed a raccogliere richieste di chiarimenti e informazioni, quesiti, ecc.
- ✓ convocazione di **Incontri Partecipativi** per raccogliere il punto di vista ampio del territorio e dare notizia degli avanzamenti via via conseguiti
- ✓ organizzazione di **gruppi di lavoro tematici** su argomenti e problematiche specifiche affrontate dalla VAS
- ✓ collaborazione con la **stampa locale**
oltre a strumenti e metodologie consueti adottati per rendere disponibili al pubblico le informazioni relative al Piano e per raccogliere osservazioni e contributi: pubblicazioni su BURL, quotidiani, in albo pretorio, ecc



La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La partecipazione nella VAS: i Soggetti Interessati

Autorità procedente: Dirigente Capo Area XII - Grandi Opere e Manutenzione del Comune di Varese

Autorità competente per la VAS: un team interdisciplinare costituito dal Dirigente Capo Area XI Tutela Ambientale, dal Dirigente Capo Area IX Gestione del territorio e dal Dirigente Capo Area XII Grandi Opere e Manutenzione.

Soggetti competenti in materia ambientale: l'A.R.P.A., l'A.S.L., l'Ente Parco del Campo dei Fiori, gli Enti gestori delle aree S.I.C. e Z.P.S., la Direzione Generale per i Beni Architettonici e Paesaggistici, la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, la Soprintendenza per i beni archeologici, l'A.S.P.E.M., l'A.T.O., il S.A.T.O. Nord-orientale-Varese, la Società per la tutela e la Salvaguardia delle Acque del Lago di Varese e del Lago di Comabbio, la Società per la Tutela Ambientale del Bacino del Fiume Olona in Provincia di Varese, il Corpo Forestale dello Stato, l'Autorità di Bacino del Fiume Po e l'Agenzia Inter-regionale per il Po (AIPO).

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La partecipazione nella VAS: i Soggetti Interessati

Enti territorialmente interessati: Regione Lombardia; Provincia di Varese;

i Comuni limitrofi (Arcisate, Azzate, Biandronno, Barasso, Bardello, Bodio Lomnago, Brinzio, Buguggiate, Cantello, Casciago, Castello Cabiaglio, Cazzago Brabbia, Comerio, Galliate Lombardo, Gavirate, Gazzada Schianno, Induno Olona, Lozza, Luvinate, Malnate e Veduggio);

i Comuni aderenti all'Associazione Varese Europea non compresi nel precedente elenco (Besozzo, Biscuschio, Brebbia, Cuvio, Gemonio, Mornago, Porto Ceresio, Saltrio, Solbiate Arno);

le Comunità Montane limitrofe (Comunità Montana della Valceresio, Comunità Montana della Valcuvia e Comunità Montana della Valganna-Valmarchirolo);

la Provincia di Como;
il Cantone Ticino

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo

La partecipazione nella VAS: i Soggetti Interessati

Pubblico: la realtà sociale, economica ed imprenditoriale rappresentata all'interno della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura e delle rispettive associazioni di categoria;

le associazioni Sindacali dei lavoratori;

le associazioni di volontariato;

le associazioni ambientaliste;

le Guardie Ecologiche Volontarie;

gli istituti di formazione primaria e secondaria del Comune di Varese;

l'Università dell'Insubria, l'Università Carlo Cattaneo L.I.U.C., il Joint Research Centre di Ispra ed i rappresentanti del mondo universitario ed accademico;

gli Ordini e/o Collegi professionali;

i gestori dei servizi di trasporto pubblico su gomma e su ferro, a livello urbano ed extraurbano;

i proprietari e gestori della rete stradale;

i gestori/proprietari di servizi a rete diretti ad utenza diffusa;

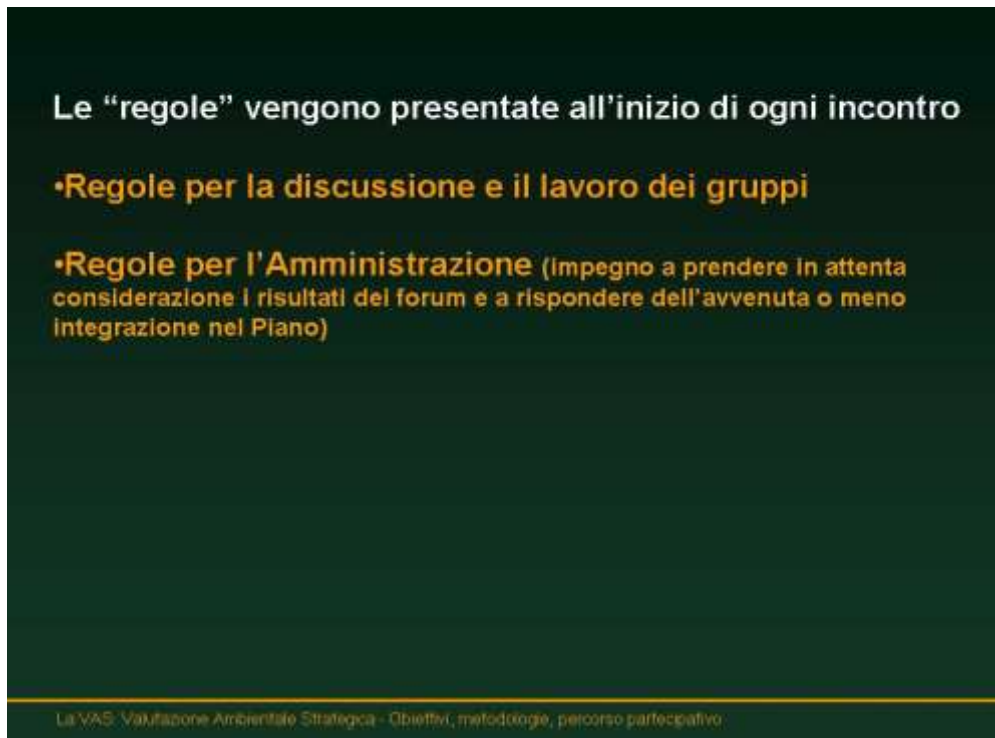
l'ALER;

l'Ente Ospedale Macchi;

le residenze socio-assistenziali;

i comitati spontanei di cittadini.

La VAS: Valutazione Ambientale Strategica - Obiettivi, metodologie, percorso partecipativo



DISCUSSIONE:

PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE (1 sessione ore 15.00)
9 LUGLIO 2009

primo intervento

ASL

Riccardo Cassani - SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA
 (contatti: tel. 0332 277574, e- mail: cassanir@asl.varese.it)

Sarà consegnato un documento da ASL, si tratta di una via di mezzo tra linee guida a carattere di igiene edilizia e aspetti da considerare nella pianificazione del territorio. Si tratta di un documento di tipo generale ma è possibile una MAGGIORE CONTESTUALIZZAZIONE dello stesso.
 ASL si dichiara disponibile ad altri incontri.

secondo intervento

ARPA Lombardia, Dip. di VARESE

Caprioli

(contatti: e- mail: e.caprioli@arpalombardia.it)

Responsabile procedure PGT: Elena Brevetti

(contatti: tel. 0332 310450, e- mail: e.brevetti@arpalombardia.it)

A breve sarà trasmesso (dopo la conferenza) un documento in cui si espongono le criticità e le tematiche di interesse per ARPA, riporta anche il sistema vincolistico da considerare.

ARPA si dichiara disponibili ad un confronto continuo.

Incontro con tecnici della Provincia sullo stato di avanzamento del Documento di Piano

terzo intervento

Comune di Luvinata

Assessore Angelo De Amici

Anche il Comune di Luvinata ha in corso la redazione del PGT, il Documento di Piano ha già raggiunto una forma abbastanza definita. Esistono affinità sulla localizzazione territoriale, e sul tipo di territorio, si riscontrano similarità anche su temi come: assi viari e connessione montagna – lago.

quarto intervento

Comune di Varese

Assessore Binelli

Per il PGT, dopo l'estate, prevediamo un incontro con i comuni confinanti, perché dobbiamo considerare influenza su comuni contermini, in particolare per l'accesso ai servizi e altri temi comuni con attenzione anche a quelli particolari di Varese che sono sicuramente differenti perché differente è la scala territoriale.

quinto intervento

Comune di Induno Olona

Collitorti (Responsabile territorio), per l'Assessore al Territorio Colombo

(contatti: tel. 0332 273237, e-mail: urbanistica@comune.induno-olona.va.it)

Quesito: Nel documento di scoping gli ambiti paesistico ambientali (UdPL) sono più ampi del confine comunale di Varese, perché?

Risposta: GIBELLI

Nel PTCP sono più ampi, per Varese sono stati ripresi e ridefiniti i confini degli ambiti perché c'è un cambio di scala da PTCP a piano comunale.

L'adeguamento degli stessi al confine comunale è motivata dal problema di recupero dei dati sul territorio esterno in funzione della tematica affrontata.

Esiste una possibilità di ridefinizione.

sesto intervento

Provincia di Varese, Settore Territorio

Melissa Montalbetti

(contatti: tel. 0332 252738, e-mail: melissa.montalbetti@provincia.va.it)

Come settore territorio istruiranno la pratica e il parere sul Rapporto Ambientale e la compatibilità del PGT con il PTCP.

Costituzione di un gruppo di lavoro intersettoriale, ogni settore provinciale svilupperà le tematiche.

Sono auspicati incontri intermedi per la condivisione del percorso di costruzione PGT e R.A.

settimo intervento

Provincia di Varese, Settore Ecologia ed Energia

Emilio Daverio

(contatti: tel. 0332 252899, e-mail: edaverio@provincia.va.it)

Gruppo di lavoro provinciale che si occupa di risorse idriche.

Considerare le zone di rispetto delle captazioni.

ottavo intervento

Studio Ghezzi – Idrogea

Breviglieri

Bozza del Documento sulla componente geologica, idrogeologica e sismica a corredo del PGT, è un documento a sostegno delle scelte del piano.

Sono già stati avviati i contatti con le società che si occupano di gestione dell'acqua per costruire il bilancio della risorsa con ASPEM VARESE è stato impostato il lavoro di valutazione delle risorse sulla base dati preliminari per individuare il fabbisogno e le esigenze del piano.

Anticipare fase di confronto per verificare se i contenuti di quanto fatto sono sostenibili e coerenti con il PGT in formazione.

DISCUSSIONE VAS PGT VARESE:

PRIMA CONFERENZA DI VALUTAZIONE (2 sessione ore 18.00)

9 LUGLIO 2009

primo intervento

Ovidio Cazzola

1. Richiamo al vecchio PRG

2. PTCP carente sul coordinamento obbligatorio dei comuni dell'area vasta in cui Varese è incluso. La provincia va richiamata a quest'obbligo.

3. L'ambiente non è confinato: cosa farete per considerare questo valore complessivo?

4. Stazioni: procedimento parallelo necessario. Aggiunta volumetrica abitativa di servizi, ecc

5. Impostazione inaccettabile la compravendita di diritti edificatori a sostegno dell'iniziativa

6. Piano dei trasporti: spina centrale e incrementare l'uso del trasporto pubblico e ciclabilità

7. Storicità della città, castellanze, ecc per ridare senso di appartenenza agli abitanti

secondo intervento

Franco Barbieri

Associazione Costruttori Edili della Provincia di Varese

Il PGT dovrebbe nascere dai bisogni del territorio. Questa è la strada giusta per non dare risposte sbagliate anche all'economia.

La fase di conoscenza è senz'altro positiva. Obiettivi, analisi criticità e sistemi sono fondamentali e già centrati.

Un ulteriore aspetto è il tempo: bene che il PGT sia uno strumento flessibile che si adatta ai cambiamenti della società moderna. Devo dire entro quando devo risolvere una data criticità diversamente il problema si risolve quando è già cambiato. (INTERPRETAZIONE MIA: occorre dare un traguardo temporale per la risoluzione delle criticità). Stiamo facendo un lavoro per proporre gli strumenti operativi che possono aiutare a raggiungere gli obiettivi nei tempi idonei.

terzo intervento

Musone

Fondazione Molina

Cosa significa destrutturazione e banalizzazione del paesaggio.

Perché non trovo valori ma solo la casella grigia?

quarto intervento

Arturo Bortoluzzi

Varese Europea

C'è stata un'assemblea pubblica in cui c'erano solo 17 attori. È stata una sconfitta. Anche oggi c'erano solo 3 enti: è una sconfitta più grande.

Il sito Varese europea deve contenere almeno un link con il sito del PGT. Bisogna scatenare questo dibattito. Mettersi il più possibile a disposizione di Varese europea per attivare tutti gli incontri possibili sulle tematiche opportune.