

## **Documento di Piano**

---

# **DP 2.0**

**Quadro progettuale**  
**Relazione**



## SOMMARIO

<b>1. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>6</b>
1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE .....	6
1.2 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E IL RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	6
1.2.1 Richiamo agli obiettivi del PGT vigente .....	6
1.2.2 Gli Indirizzi per la Variante Generale .....	7
1.2.3 Gli obiettivi della programmazione sovraordinata .....	8
<b>2. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO</b>	<b>9</b>
<b>3. QUADRO INTERPRETATIVO</b>	<b>11</b>
3.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA' .....	11
3.1.1 Potenzialità e criticità del sistema ambientale e paesistico .....	11
3.1.2 Potenzialità e criticità del sistema infrastrutturale .....	17
3.1.3 Potenzialità e criticità del sistema insediativo .....	18
3.2 PRINCIPALI ELEMENTI DI POSSIBILE REVISIONE DEL PGT VIGENTE.....	21
3.2.1 La struttura territoriale e l'operatività del PGT vigente. ....	21
3.2.2 Criticità connesse agli Ambiti di Trasformazione del DdP. ....	22
3.2.3 Criticità applicative del meccanismo dei diritti edificatori equi del DDP e dei meccanismi premiali del PdR.....	23
3.2.4 Criticità del meccanismo perequativo delle aree per Servizi di progetto. ....	23
3.2.5 Eccessiva articolazione di elaborati e meccanismi normativi del PGT. ....	24
3.3 LE ALTERNATIVE DI PIANO .....	25
3.3.1 Alternative disponibili e ipotesi di piano .....	25
3.3.2 Alternative di piano per gli Ambiti di Trasformazione – Consumo di suolo vs Rigenerazione urbana .....	26
<b>4. IL PROGETTO DI PIANO</b>	<b>30</b>
4.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI. ....	30
4.2 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. ....	35
4.2.1 Gli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e l'assetto progettuale della porzione centrale di Azzate. ....	35

4.2.2	Gli Ambiti di Rigenerazione della Variante Generale .....	41
4.2.3	Il sistema insediativo di riferimento e le indicazioni di progetto per il PdR e il PdS .....	72
4.2.4	I principali nodi di strategia territoriale .....	78
4.2.5	I meccanismi perequativi e compensativi della variante generale.....	79
4.2.6	Quantificazione di sintesi delle previsioni insediative della variante .....	84
<b>4.3.</b>	<b>QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE. ....</b>	<b>86</b>
4.3.1	La componente ambientale.....	86
4.2.2	La componente paesistica .....	88
4.3.3	La componente rurale – Le aree agricole strategiche .....	93
<b>4.4</b>	<b>QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE. ....</b>	<b>95</b>
<b>5.</b>	<b>LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE GENERALE. ....</b>	<b>96</b>
5.1	SINTESI DEGLI ELEMENTI DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE .....	96
5.2	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - BILANCIO ECOLOGICO – FABBISOGNO E DOMANDA.....	97
5.2.1	La Carta del Consumo di Suolo alla data di entrata in vigore della l.r.31/14.....	103
5.2.2	La Carta del Consumo di Suolo della Variante.....	105
5.2.3	Variazioni di Consumo di Suolo indotte dalla Variante – Soglia di riduzione e Bilancio Ecologico del Suolo (BES).....	107
5.2.4	Bilancio Ecologico dei Suoli e qualità dei suoli.....	110
<b>6.</b>	<b>QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO .....</b>	<b>115</b>
6.1	STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT.....	115
6.2	DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA .....	118
6.3	IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL’OFFERTA INSEDIATIVA .....	120
6.3.1	Domanda e offerta – La componente residenziale.....	120
6.3.2	Domanda e offerta – La componente economico/produttiva .....	125
<b>7.</b>	<b>QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA .....</b>	<b>126</b>
7.1	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR.....	126
7.2	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DELL’INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA L.R. 31/14 .....	127
7.3	QUADRO DI COERENZA GENERALE CON LA REVISIONE GENERALE DEL PTR ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021.....	128
7.4	QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR.....	130



<b>7.5</b>	<b>QUADRO DI COERENZA GENERALE CON IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO (INTEGRATO ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR) ADOTTATO CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021 .....</b>	<b>130</b>
<b>7.6</b>	<b>QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP .....</b>	<b>132</b>

## 1. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

### 1.1 L'AVVIO DELLA VARIANTE GENERALE

Il **PGT vigente** è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 24 marzo 2010 e ha acquisito efficacia con pubblicazione sul BURL n° 21 (Serie inserzioni e concorsi) del 25 maggio 2011.

Con la delibera di Delibera di Giunta Comunale n° 177 del 20/11/2018 il Comune di Azzate ha dato avvio al procedimento di cui alla presente variante al PGT, indicando al contempo le linee di indirizzo per il processo di revisione del PGT.

### 1.2 GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE E IL RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### 1.2.1 RICHIAMO AGLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Sulla base delle analisi svolte, all'interno dell'elaborato DP 20.0 del PGT vigente vengono definiti i principali obiettivi presi a riferimento e le azioni ad essi connesse.

In particolare vengono riconosciuti i principali *fondamenti* delle politiche territoriali:

- necessità di *dar corpo ad azioni volte alla tutela e alla riqualificazione del patrimonio naturale del territorio.....*;
- necessità di *invertire la tendenza alla dispersione edilizia e all'impoverimento tipologico ..... riguadagnando i corretti rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana che hanno caratterizzato le fasi meno recenti dello sviluppo*;
- opportunità di ottimizzare le *potenzialità in ambito urbano possano costituire delle occasioni di riqualificazione della città "dall'interno"*;
- definire le destinazioni d'uso in rapporto ai caratteri di accessibilità delle aree, anche in relazione alla possibilità di individuare servizi per i cittadini;
- necessità di tutelare le penetrazioni verdi all'interno del tessuto urbano consolidato;
- necessità di *stabilire sinergie tra il processo di completamento della città e del quadro dei servizi e la tutela della naturalità, potenziando in tal modo le opportunità di fruizione offerte ai cittadini*.

Gli obiettivi di fondo presi a riferimento sono quindi:

- contenimento dello sviluppo insediativo a quanto necessario per sostenere il trend demografico prevedibile nel corso dell'ultimo decennio per effetto principalmente delle dinamiche di scala locale (saldo naturale e fenomeni migratori da e per comuni della medesima area geografica), e quindi limitazione del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche;
- valorizzazione e massima tutela delle aree aventi particolare rilevanza ambientale (SIC, ZPS);

- implementazione di politiche di tutela del territorio, anche mediante la proposta di Parchi Locali di interesse Sovraccomunale, onde conservare la naturalità di taluni collegamenti est-ovest ancora esistenti.

Tali obiettivi generali sono poi declinati con specifiche politiche di governo:

- per la mobilità
- per i servizi
- per il settore della residenza
- per le attività produttive primarie
- per le attività produttive secondarie
- per le attività produttive terziarie

e interpretate poi attraverso l'individuazione dei seguenti "ambiti territoriali":

- *Ambito territoriale T1: della città storica,*
- *Ambito territoriale T2: della città consolidata e del commercio,*
- *Ambito territoriale T3: della città ordinaria,*
- *Ambito territoriale T4: della città verde,*
- *Ambito territoriale T5: dell'industria*
- *Ambito territoriale T6: del territorio naturale*
- *Ambito territoriale T7: del territorio naturale di rilevante valore*

Ad eccezione degli ambiti T6 e T7 tutti gli altri ambiti afferiscono all'area urbana.

---

#### 1.2.2 GLI INDIRIZZI PER LA VARIANTE GENERALE

Come già indicato in precedenza, con Delibera di Giunta Comunale n° 177 del 20/11/2018 il Comune di Azzate ha dato avvio al procedimento di cui alla presente variante al PGT, indicando al contempo le linee di indirizzo fornite dall'Amministrazione Comunale.

Sinteticamente, la Delibera di indirizzo indica i seguenti **obiettivi**:

- Adeguamento del PGT rispetto al nuovo quadro normativo di riferimento;*
- ... contenimento del consumo di suolo e rivitalizzazione e recupero dei nuclei storici .....*;
- Revisione degli ambiti di trasformazione e delle capacità insediative delle aree da rapportare alle reali esigenze abitative di oggi ....;*
- Adeguamento del piano dei servizi ..... con particolare riferimento ai temi della piazza Belvedere, delle piste ciclopedonali e in genere per la viabilità anche pedonale;*
- La revisione delle norme sulle aree produttive monofunzionali (T4 e T7);*
- La revisione e semplificazione delle norme su incentivi e premialità; istituzione del registro dei diritti edificatori;*
- L'inserimento di sistemi di misurazione della qualità nelle costruzioni.....;*
- La semplificazione dell'apparato normativo e correzione degli errori materiali.....*

Come indicato anche nel Documento di scoping messo a disposizione per la 1^ conferenza di valutazione della Variante, ... *si tratta di obiettivi e strategie che ripercorrono l'impianto e i contenuti dello strumento urbanistico vigente che l'Amministrazione Comunale intende rivedere con lo scopo di migliorare e mettere*

*a punto gli assetti insediativi locali, con l'obiettivo di minimizzare il consumo di suolo e promuovere il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e, non meno importante, di valorizzare la componente ambientale e paesaggistica che contraddistingue il territorio di Azzate, promuovendone la dimensione fruitiva in un'ottica di sostenibilità economica, sociale ed ecologica.*

### 1.2.3 GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Nel quadro conoscitivo del DdP sono riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale. Nella parte terminale di questo documento è descritto il quadro di coerenza delle scelte del PGT rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

- Piano Territoriale Regionale, comprensivo dell'integrazione al PTR ai sensi della l.r. 31/14
- **Revisione generale adottata? Mettere nel quadro ricognitivo**
- Piano Paesaggistico Regionale;
- **Revisione Generale adottata? Mettere nel quadro ricognitivo**
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese;
- Il progetto di reti ecologiche (regionale, provinciale e Rete Ecologica Campo dei Fiori -Ticino).

Pur non costituendo elementi di programmazione territoriale, incidono in modo significativo rispetto ai riferimenti da assumere nella pianificazione urbanistica locale anche i sistemi di tutela della Rete natura 2000 presenti sul territorio

## 2. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La l.r. 12/2005, anche in linea con le norme dettate a livello comunitario e dalla legislazione statale, individua diversi momenti di partecipazione alla formazione del piano.

Questo processo si struttura, nel caso della Variante Generale al PGT:

- nei suggerimenti e proposte presentate a seguito dell'avvio del procedimento di cui all'art. 13 comma 2 della l.r. 12/05;
- nella partecipazione prevista dal procedimento di VAS;
- nella possibilità di presentare istanze nel periodo di messa a disposizione del Piano per la VAS.

Nel seguito sono sinteticamente richiamati i risultati di questi momenti partecipativi.

Si rinvia al RA della VAS per una dettagliata analisi dei contenuti dei diversi momenti partecipativi.

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale al PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono comunque pervenute 40 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola A.1.4 del Documento di Piano.

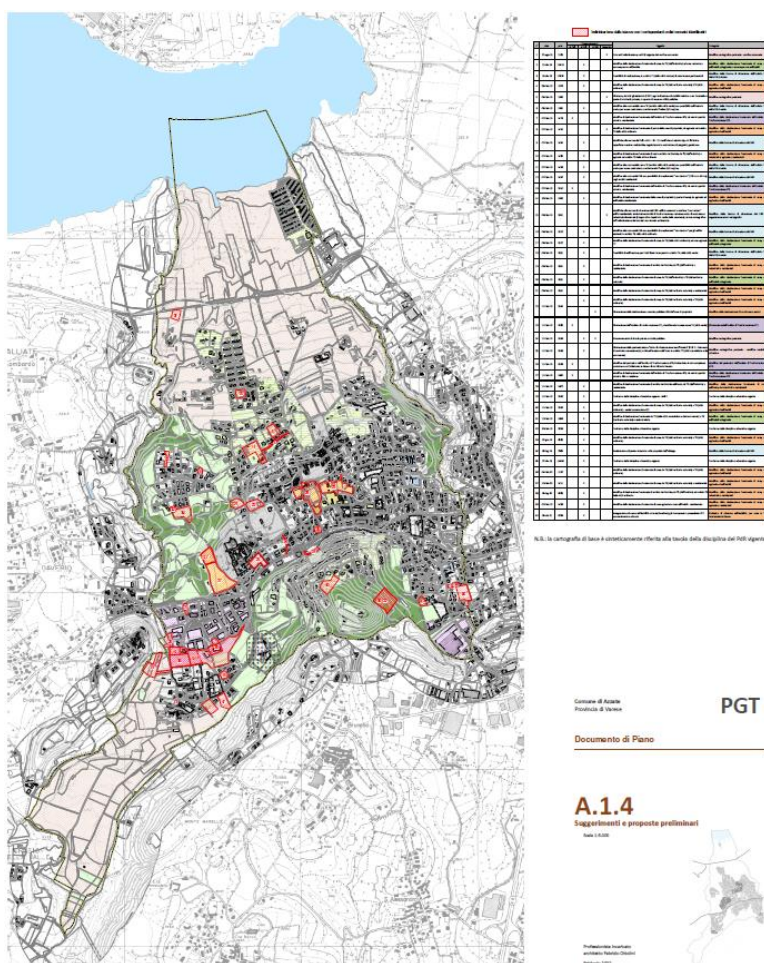


Tavola A.1.4 del Documento di Piano, con individuazione cartografica delle istanze pervenute.

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

Queste ultime richieste, comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, trovano però la loro naturale collocazione, laddove sia ritenuto necessario dagli aventi titolo, nella fase di osservazione al PGT adottato, anche a fronte del carattere conformativo del regime giuridico dei suoli delle indicazioni del Piano delle Regole.

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

### 3. QUADRO INTERPRETATIVO

#### 3.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA'

Stante gli obiettivi fissati nella fase di avvio del procedimento, dal punto di vista strategico l'azione della Variante Generale è volta, oltre che a implementare le prime politiche comunali di riduzione del consumo di suolo delineate dalla L.r. 31/14 e di rigenerazione urbana introdotte dalla l.r. 18/19, a revisionare i contenuti del PGT vigente considerati, per alcuni aspetti, critici. Per quanto riguarda il Documento di piano tali criticità sono principalmente riconosciute nella configurazione e nel contenuto degli Ambiti di Trasformazione, che determinano l'impossibilità (in alcuni casi) di attivare vere azioni di trasformazione e riqualificazione del sistema urbano comunale.

Come già indicato nei capitoli precedenti, però, l'insieme degli obiettivi delineati per il PGT vigente appare ancora condivisibile. Ciò significa, dal punto di vista generale, che gli elementi di struttura del sistema territoriale assunti dal PGT vigente possono essere riconfermati e assunti come base di lavoro per implementare le modifiche richieste dagli indirizzi preliminari. Ci si riferisce, in particolare, alla conformazione del Tessuto urbano consolidato e delle aree libere del sistema paesaggistico e ambientale, alle loro vocazioni di fondo, ai ruoli assunti e ai loro reciproci rapporti rispetto ad un equilibrato sistema territoriale.

Ciò non toglie che nel processo di revisione del PGT vigente affidato alla Variante Generale appaia comunque opportuno riepilogare e rileggere il sistema delle criticità e delle potenzialità del sistema territoriale locale, al fine di verificare nel dettaglio ogni ipotesi di miglioramento, modifica e revisione dello strumento vigente, al fine di assumere coerenti azioni di pianificazione.

Le letture e le analisi territoriali svolte nel quadro conoscitivo consentono di delineare l'insieme delle opportunità e delle criticità da considerare nell'azione di revisione del piano vigente, qui metodologicamente scomposte per i diversi sistemi (ambientale e paesistico, insediativo, infrastrutturale) assunti alla base della lettura territoriale e propedeutici a delineare la struttura e i contenuti della variante generale.

##### 3.1.1. POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

Come riepilogato nel quadro conoscitivo, il territorio comunale è caratterizzato da notevoli valori ambientali e da molti elementi di variabilità del sistema paesistico ambientale.

La presenza del Lago di Varese e delle altre morfologie del territorio (il versante collinare dolcemente digradante verso il Lago che evidenzia notevoli caratteri visuali e paesaggistici, le incisioni fluviali del bacino del Lago, la sommità morenica posta sullo spartiacque, la piana di Vegonno posta oltre lo spartiacque che separa il bacino del Lago di Varese dalla Valle dell'Arno) sono gli elementi di questa condizione di forte variabilità delle componenti ambientali e paesistiche locali.

Se tale forte connotazione ambientale assume un ruolo di primaria importanza per le condizioni di equilibrio territoriale locale e generale (vedasi il sistema delle connessioni ambientali sovralocali cui partecipa il territorio comunale), dall'altro lato è opportuno che i processi di trasformazione urbana sia volti ad eroderne, il meno possibile, l'integrità e la qualità generale.

Tale dicotomia, tra qualità del sistema ambientale e pressioni indotte dalle trasformazioni potenziali, è posta alla base della lettura e della proposizione degli elementi di opportunità e criticità del sistema ambientale.

## OPPORTUNITÀ

---

### Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

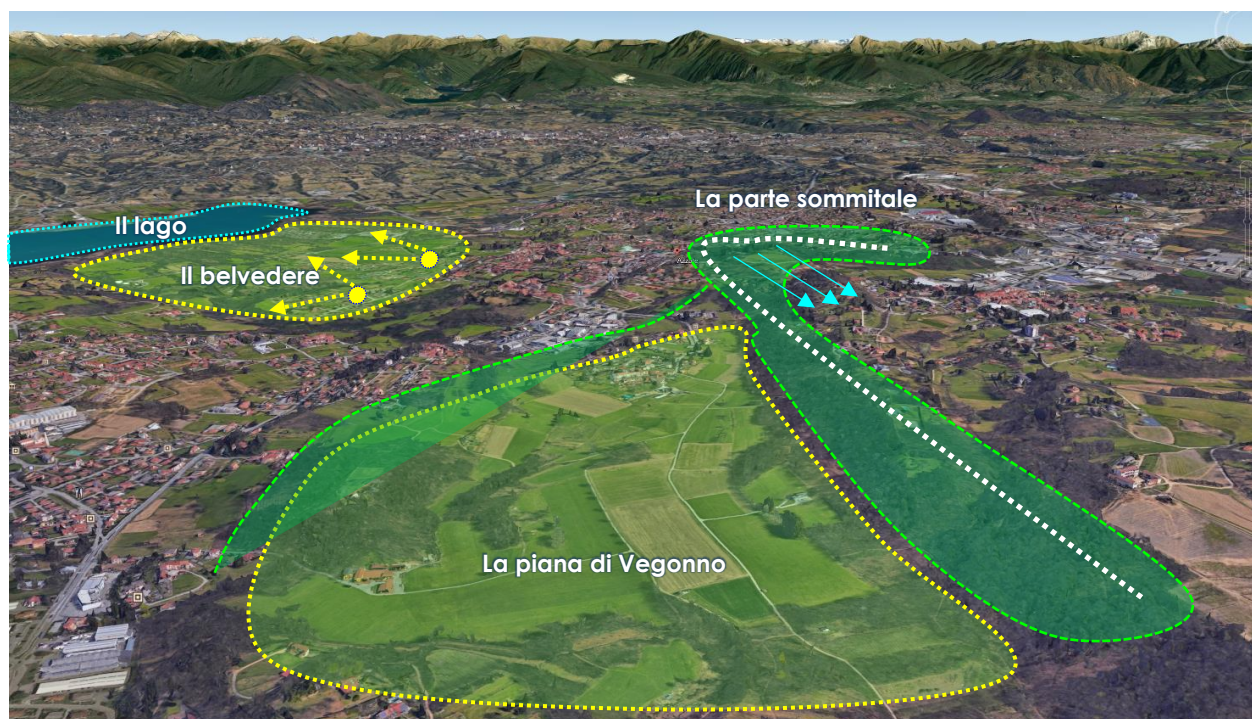
---

Il territorio naturale rappresenta uno degli elementi di principale connotazione territoriale, anche per effetto della variabilità degli elementi naturali presenti. Bipartiti dalla conformazione morenica del territorio sono infatti riconoscibili:

- **verso nord:**
  - il sistema paesaggistico/ambientale **perilacuale** (prevalentemente boschivo intervallato a radure);
  - il sistema paesaggistico del **versante morenico** (a prevalente conduzione rurale) che degrada dolcemente verso il lago e che determina un quadro paesaggistico di qualità, percepibile soprattutto lungo il perimetro settentrionale del nucleo urbano e, in particolare, lungo il bordo del centro storico. Qui le strette relazioni tra il quadro paesaggistico naturale (lago, prealpi e alpi) e il patrimonio storico di qualità ancora presente determina, puntualmente, la percezione di un sistema antropico/ambientale di elevata qualità, di cui il sito del “Belvedere” costituisce l’epicentro di queste relazioni sinergiche;
  - il sistema paesaggistico ambientale delle **incisioni fluviali**, prevalentemente con formazioni boschive compatte o a riva, che naturalmente determina direttrici di discontinuità morfologica e ambientale che progressivamente ha assunto ruoli (più o meno compiuti) di direttrici di connessione ecologica all’interno dei sistemi insediativi contermini dei diversi comuni;
- **verso sud;**
  - il sistema paesaggistico ambientale della pronunciata **sommità morenica** orientale, che se verso nord è caratterizzata dalla prevalenza dei sistemi insediativi, al suo apice e verso sud registra la prevalenza di sistemi boschivi. Qui sono presenti puntuali insediamenti rurali tra cui emerge il contesto della Fattoria Canale, ove la pendice morenica assume la forma di un ripido pendio terrazzato (coltivato a vite). All’elevata qualità paesaggistica del versante terrazzato fa da contraltare il quadro visuale verso la Valle dell’Arno, fortemente antropizzata;
  - la **piana di Vagonno**, che articolandosi all’interno di uno spazio rurale aperto ed omogeneo si caratterizza quale ampia radura paesaggisticamente rilevante e per la forte vocazione di fruizione “slow” è divenuta, progressivamente, uno degli elementi identitari a più forte connotazione del territorio.

Questa scansione morfologia, oltre a condizionare il quadro visuale del paesaggio, ha condizionato la dislocazione e la forma dell’insediamento urbano, attestato prevalentemente nella porzione di pianoro intermedio rivolto a nord.





Morfologia del territorio e caratteri del paesaggio

A questi diversi elementi, comunque parti di un sistema unitario, possono essere attribuiti ruoli specifici di valorizzazione del sistema locale, che in parte già svolgono storicamente ma che debbono essere consolidati dalle azioni di governo del territorio.

Ciò rispetto:

- alle diverse vocazioni paesaggistiche e ambientali (quelle ambientali/fruitive della Piana di Vegonno, quelle ambientali /ecologiche del sistema perilacuale, delle incisioni vallive e della sommità morenica, quelle ambientali/paesaggistiche del versante morenico che digrada verso il lago);
- ai diversi rapporti che intrattengono con il sistema urbano (sia rispetto alla loro incidenza visiva generale, sia rispetto ai gradi di coerenza delle frange urbane;
- alle varieghe esigenze/potenzialità del sistema rurale (produzione agricola di eccellenza dei versanti terrazzati, conduzioni prative della Piana di Vegonno o del versante morenico che digrada verso il lago, produzioni di prossimità, attività silvoforestali, ecc...).

Le aree agricole e boschive delle incisioni vallive assumono anche un ruolo “tampone” rispetto alle dinamiche espansive e conurbative con i comuni confinanti. Qui più che altrove i caratteri sistema insediativo assumono talvolta un carattere sfrangiato, determinando la necessità primaria di salvaguardarne il ruolo potenziale di connessione ecologica.

In genere, comunque, sembra utile implementare e organizzare una rete della fruibilità ambientale (ora spontaneamente presente solo nella Piana di Vegonno) utile per attivare sia un processo generale di riappropriazione del territorio da parte delle popolazioni locali, sia a promuoverne (quali elementi del brand territoriale) i suoi significati e i suoi valori paesistico/ambientali.

Scenario, questo, che può avvalersi dalle forti potenzialità insite nell'anulare ciclabile del Lago di Varese (lungo la direttrice sovralocale Laveno-Ceresio-Varese *Interreg IIIa* già ripresa dal PTR), che attualmente attraversa il territorio comunale senza relazionarsi con i suoli vari elementi di rilievo.

### **Il sistema idrico minore quale struttura della connessione ambientale (periurbana e di contrasto con le dinamiche conurbative).**

---

Il sistema idrico minore, (torrenti Roggia Vecchia e Roggia Valciasca tutelati ai sensi del comma 1, lettera c – art. 142 D.Lgs. 42/2004, nonché gli ulteriori elementi del reticolo idrico minore), introducono ulteriori elementi di variabilità dello scenario paesistico ambientale costituendone al contempo un elemento di qualificazione. Il suo sviluppo lineare e i vincoli di tutela imposti per legge (D.Lgs. 42/2004, vincoli di polizia idraulica, presenze boschive, ecc...) lo connotano come uno degli elementi strutturali del progetto di Rete Ecologica Provinciale e Comunale.

### **I nuclei e le emergenze storiche.**

---

I nuclei storici (Azzate, Castello, Erbamolle, Vegonno) costituiscono elementi di forte connotazione del paesaggio, vero e proprio elemento identitario della memoria collettiva. Essi sono connotati, prevalentemente, dall'integrità dell'impronta urbana originaria e dalla frequente permanenza dei caratteri linguistici originari. All'interno dei nuclei storici, accanto agli edifici di matrice rurale, sono presenti alcuni complessi di palazzi urbani e ville storiche con parco monumentale, nonché gli edifici religiosi.

Tra gli altri beni storici e della memoria locale spiccano quelli tutelati mediante specifico provvedimento normativo:

- Villa Bossi Avogadro di Collobiano Zampolli,
- Palazzo Bossi Tettoni Benizzi Castellani,
- Villa Bossi Riva Cottalorda Ghiringhelli,
- Cà Mera
- Chiesa di S. Antonio
- Oratorio dell'Immacolata.

Rivestono un importante ruolo identitario della memoria locale anche:

- Villa Bossi-Alemagna-Ferrario
- Casa Comolli, Piana
- Villa Cottalorda
- Villa Mazzocchi
- Casa Magni
- Chiesa prepositurale della Natività di Maria Vergine
- Chiesa della Madonnina del Lago
- Edificio del Pretorio
- Chiesa di S. Lorenzo al Castello
- Oratorio dell'Immacolata
- Chiesa di S. Rocco
- Chiesetta di S. Caterina

- gli insediamenti rurali di matrice storica;
- gli elementi di residua memoria locale dei Mulini;
- i lavatoi comunali ancora presenti e ormai collocati nel tessuto urbano consolidato.

La valorizzazione dei nuclei storici e degli edifici di valenza storica costituisce un elemento utile a sostenere la promozione territoriale. Per quelli in relazione paesaggistica diretta con il Lago (Azzate e Castello) è ipotizzabile uno specifico ruolo di valorizzazione turistica e promozione culturale del territorio. A tale ruolo può partecipare anche il nucleo di Vegonno, per il sostegno alla fruizione “slow” del connesso sistema rurale.

#### **Potenzialità turistico fruitive del Lago di Varese.**

---

La fruizione dell’ambito perilacuale deve essere compatibile con i caratteri ecosistemici degli elenti spondali del Lago, ricompresi all’interno della Rete Natura 2000 (ZSC IT2010022 - *Alnete del Lago di Varese* e ZPS IT2010501 - *Lago di Varese*).

Sono in ogni caso presenti due elementi cui è possibile connettere, compatibilmente con il grado di tutela ambientale e con il contenuto dei piani di gestione dei vincoli, un sistema fruitivo.

Ci si riferisce in prima battuta all’insediamento dell’ex campeggio, al contempo da considerare come opportunità ma anche come criticità. La sua riqualificazione, che deve perseguire maggiori gradi di compatibilità ambientale rispetto alla condizione pregressa, può costituire l’occasione per un accesso al Lago anche per una fruizione slow.

Ad un rango inferiore si segnala l’approdo pubblico di Azzate, che costituisce anch’esso un elemento potenziale di fruizione.

Tali ruoli possono giovare della presenza dell’anello ciclabile del Lago e dalle prospettive di ulteriore

Il sostegno e la valorizzazione di tali vocazioni debbono comunque temperarsi con le esigenze di tutela dei biotopi presenti e dei criteri di tutela definiti per le aree appartenenti alla rete Natura 2000.

#### **Interconnessione del sistema paesaggistico ambientale con il sistema insediativo.**

---

Gli elementi di compenetrazione del sistema paesaggistico (visuali) e ambientale con il sistema insediativo, soprattutto lungo le direttrici di discontinuità del sistema insediativo (nei diversi ambiti sopra indicati) possono rappresentare un elemento di valorizzazione del tessuto urbano.

All’interno di un disegno di Rete Ecologica Comunale essi possono essere messi a sistema con gli elementi di più ampio scenario indicati dalla RER e dalla REP nonché della c.d. rete ecologica Campo dei Fiori Ticino.

#### **CRITICITÀ**

---

##### **Elementi detrattori del sistema perilacuale – ex campeggio.**

---

Dalla lettura dei caratteri detrattori del territorio emerge, dimensionalmente, il tema dell’ex campeggio di Azzate, attualmente in stato di dismissione e che si relaziona con i più importanti sistemi di tutela



ambientale presenti nell'area (ZSC, ZPS e rete ecologica Campo dei Fiori/Ticino, come già evidenziato nel quadro ricognitivo della Variante.



Il campeggio di Azzate e i sistemi di tutela limitrofi (ZSC, ZPS e varchi della rete ecologica Campo dei Fiori Ticino)

Esso deve essere interessato da un'opportuna progettualità volta a renderne compatibile (o maggiormente compatibile) la sua collocazione e la sua conformazione. Rispetto a tale visione la Provincia di Varese ha già messo in campo una specifica progettualità nel corso del 2021 (proposta denominata "Ripristino della continuità ecologica nei pressi del campeggio di Azzate" e predisposta, ai sensi della DGR XI/4197) per l'accesso alle fonti di finanziamento regionale di cui alla l.r. 9 del 9 maggio 2020.



Le ipotesi di intervento della Provincia di Varese - 2021

### **Fenomeni conurbativi ed erosione dei varchi del sistema ambientale.**

---

I fenomeni conurbativi hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo la direttrice della SP 17 (via Piave in Azzate), con saldatura ormai avvenuta verso Buguggiate (ad est). Verso ovest e lungo la stessa direttrice la discontinuità con Daverio è ancora marcata a nord della SP 17. A sud della stessa il sistema urbano di Azzate è ormai arrivato al confine con Daverio, dal quale resta comunque separato dalla connessione ambientale (quasi completamente in Daverio) attestata sull'incisione valliva del reticolo idrico comunale.

Verso Buguggiate e Morazzone la saldatura è ormai completa anche lungo il tracciato di via Garibaldi, che conduce all'ampia area produttiva intercomunale posta, fuori dal Comune, nella Valle dell'Arno.

In genere, comunque, gli episodi di frammentazione del sistema insediativo sono abbastanza contenuti (principalmente presenti lungo il declivio verso il Lago) ma, laddove consolidatisi nel passato, i margini del sistema insediativo non sono, generalmente, eccessivamente sfrangiati.

I residui elementi di discontinuità dell'urbanizzato richiedono azioni di salvaguardia, presidio e attribuzione di significato al fine di consentirne il mantenimento e il ruolo di riconnessione tra i diversi ambiti ambientali del territorio comunale. Questo obiettivo trova il suo epicentro in corrispondenza dell'ex campeggio di Azzate, dove devono essere sostenute le ipotesi di progetto della rete ecologica Campo dei Fiori-Ticino, a supporto del consolidamento della Rete Ecologica Provinciale e Regionale, nonché per la migliore integrazione con ZSC e ZPS.

### **Assenza di un sistema fruitivo compiuto, di integrazione della componente ambientale e insediativa.**

---

Per quanto il sistema fruitivo peri-lacuale abbia assunto un ruolo e un valore ormai riconosciuto a livello provinciale, esso non è ancora connesso (se non residualmente) con il sistema territoriale del comune. Tale tracciato, infatti, attualmente si limita ad attraversare il territorio comunale lungo una direttrice ampiamente periferica.

I caratteri orografici (collinari) di alcune porzioni del territorio comunale non hanno reso agevole organizzare, nel passato, un sistema di fruizione interconnesso del territorio.

---

#### **3.1.2 POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Azzate è collocato sulla direttrice storica di collegamento viario tra Varese e Vergiate.

La SP 36 consente il collegamento con il settore del Lago Maggiore (ad ovest), mentre attraverso via Garibaldi, di rango inferiore, è possibile l'accesso al quadrante sud/est (verso Morazzone).

Deve comunque essere evidenziato come la via Piave consenta, previo passaggio a Buguggiate, un immediato collegamento con la SP1 e più oltre con il sistema autostradale (A8) e con il settore nord della Provincia di Varese.

Anche in rapporto al ruolo (prevalentemente residenziale) assunto da Azzate, è quindi possibile affermare che il Comune è comunque efficacemente connesso al sistema infrastrutturale viario di scala provinciale e regionale.

Buone connessioni sovralocali si registrano anche rispetto alla mobilità dolce di lunga percorrenza, attraverso l'anulare ciclabile del Lago di Varese ( con possibile collegamento ciclabile con il Lago Maggiore, il Ceresio e la Svizzera - Interreg III A). Resta però da articolare un sistema di interconnessione tra mobilità dolce di lungo raggio e quella di scala comunale.

## POTENZIALITÀ

---

### **a. Possibilità di riorganizzare, localmente, tracciati urbani per la distribuzione veicolari e la sosta.**

---

All'interno del tessuto urbano i sedimi viari hanno spesso calibri ridotti propri dei tessuti di matura formazione. La presenza, in alcuni settori centrali, di potenzialità di trasformazione e rigenerazione prefigurano la possibilità di riconfigurare, localmente, alcuni tracciati o sedimi viari.

### **b. Connessioni potenziali con il sistema fruitivo (ciclopedonale e non) sovralocale.**

---

Il sistema ciclopedonale provinciale interagente con il territorio comunale o con il suo immediato intorno (vedasi sistema ciclabile del Lago di Varese) e le altre ipotesi di sviluppo legate al progetto INTERREG IIIA con l'interconnessione con la Svizzera (Lago di Lugano) e con il Lago Maggiore (Laveno) consentono di ipotizzare nuovi ruoli e funzioni attivabili in termini di fruizione del territorio comunale.

## CRITICITÀ

---

### **a. Assenza di un sistema di mobilità dolce di scala locale compiuto ed integrato con l'anulare ciclabile del Lago di Varese**

---

L'orografia del territorio comunale e i calibri stradali ristretti dei tessuti urbani più maturi o di antica formazione non ha reso agevole predisporre, nel passato, un sistema integrato di mobilità dolce.

### 3.1.3 POTENZIALITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

---

Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza di diversi nuclei di formazione storica ancora fortemente connotati territorialmente. Ne deriva un carattere identitario dei luoghi con forte radicamento delle popolazioni residenti, associato però alla generale difficoltà di gestione dei servizi pubblici alla persona.

In epoca relativamente recente (dal dopoguerra in poi) l'assetto urbano originario si è fortemente modificato, sostituendo alla matrice storica degli insediamenti isolati una matrice urbana conurbata, con imposizione di nuove gerarchie territoriali (ad esempio lungo via Piave e vie Garibaldi). Nel sistema urbano continuo si evidenziano, però, diverse vocazioni urbane.

Ciò determina specifici elementi di debolezza e di forza del sistema, di seguito analizzati.

## OPPORTUNITÀ

---

### a. Specificità locali del sistema insediativo.

---

Il sistema urbano comunale è caratterizzato da elementi di specificità locale indotti sia dagli insediamenti storici (nuclei storici distinti di Azzate, Castello, Vegonno ed Erbamolle) sia dalle condizioni orografiche e paesistico/ambientali.

Tali specificità locali consentono di distinguere:

- le vocazioni di marcata centralità urbana della porzione attestata su via Piave, che costituisce l'elemento di attraversamento del sistema territoriale, di connessione tra Varese e la porzione settentrionale del Gallaratese, ove sono presenti i principali centri di erogazione di servizi (pubblici e privati), la maggiore articolazione funzionale (con episodi di evidente mix funzionale) e le maggiori densità insediative, anche per nuclei specializzati del sistema economico locale (zona industriale ovest, verso Daverio, insediamenti commerciali lungo via Piave, insediamenti produttivi meridionali attestati lungo le propaggini di via Garibaldi, verso la valle dell'Arno). ;
- le vocazioni insediative di qualità (pur monofunzionali residenziali) delle porzioni urbane attestate nelle porzioni settentrionali, in relazione visuale diretta con il Lago di Varese, che si caratterizza per residenze unifamiliari di valore o ville e palazzi storici di elevata qualità;
- le vocazioni fruibili del nucleo storico di Vegonno, posto in relazione diretta con l'omonima Piana, epicentro di una fruizione slow;
- le vocazioni, prevalentemente monofunzionali residenziali, dei tessuti periferici recenti, diffusi e conurbati;

### b. Qualità paesistica dei nuclei storici

---

I nuclei storici, variamente dislocati sul territorio, presentano ancora molti dei tratti originari, mantenutisi anche per effetto di un relativo sottoutilizzo del patrimonio edilizio. Questo elemento costituisce un carattere di qualità potenziale da valorizzare da parte del PGT. Sembrano poter assumere un particolare ruolo i nuclei di Azzate e castello (in relazione visuale diretta con il Lago di Varese) e di Vegonno (epicentro di una fruizione slow dei caratteri ambientali e paesistici dell'omonima Piana).

## CRITICITÀ

---

### a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema della centralità urbana.

---

Il sistema della centralità urbana attestata su via Piave costituisce l'elemento trainante del sistema economico locale, sia per pesi insediativi sia per la natura delle attività economiche insediate (produttivo, commercio, terziario e servizi pubblici).

Se questo settore urbano costituisce un elemento di forza del sistema territoriale del Comune, non va però dimenticato che ne derivano anche elementi di complessità e criticità territoriale, in termini di impatti generati (traffico, emissioni, ecc.), di consumo idrico ed energetico, di qualità ambientale e paesistica in genere. In quest'area si genera anche una pressante richiesta di servizi (parcheggi, trasporti, asili, mense e ristoranti, presidi sanitari, farmacie, ecc...) legati ai flussi di traffico generati o in attraversamento del territorio comunale.

**b. Dinamiche evolutive recenti e criticità dei sistemi insediativi diffusi.**

---

Al di fuori degli ambiti di centralità urbana di Azzate il tessuto urbano è maggiormente sfrangiato e con episodi di sviluppo per addizione. Questa organizzazione urbana e i caratteri fisici del sistema della mobilità interna pongono problemi di accesso al sistema dei servizi comunali.

**c. dinamiche evolutive recenti ed elementi di fragilità del sistema produttivo.**

---

Le attività manifatturiere dislocate all'interno del sistema urbano sono spesso connotate da caratteri economici maturi. Gli edifici manifatturieri sono progressivamente coinvolti in meccanismi di dismissione e riconversione, ulteriormente accentuati dagli attuali processi di crisi economica. Ne deriva un relativo sottoutilizzo o degrado relativo del patrimonio edilizio, che in alcuni punti può assumere valori assoluti elevati.

Anche all'esterno del sistema urbano, verso Daverio, gli insediamenti più recenti non sono scevri da fenomeni di sottoutilizzo, che presuppongono l'attivazione di una maggiore mix funzionale per la loro rivitalizzazione

Si pone pertanto il tema di definire specifiche azioni di rigenerazione all'interno del sistema urbano e di ridefinire le funzionali insediabili per le aree produttive addensate all'esterno, al fine di consentire la permanenza di un nucleo di attività economiche nel comune.

**d. processi conurbativi e saldature in atto**

---

Lo sviluppo urbano recente ha determinato fenomeni di progressiva conurbazione verso i comuni limitrofi (principalmente verso Daverio e Buguggiate).

Tale fenomeno deve essere arrestato per evitare il progressivo depauperamento della qualità urbana degli insediamenti.

**e. frammentazione del sistema dei servizi alla persona per i residenti**

---

L'organizzazione originaria del territorio, per nuclei autonomi, determina la dispersione territoriale della domanda e una conseguente difficoltà a organizzarne l'offerta di servizi alla persona per i residenti.

Anche con riferimento alla scarsità di risorse disponibili occorre potenziare, più che la diffusione di nuovi servizi, la possibilità di loro messa in rete e le potenzialità di accesso, orientando la risposta ai fabbisogni più sul versante dell'efficienza dei servizi e sull'efficacia dei collegamenti, quest'ultima da ottimizzare rispetto a tutta la popolazione e da organizzare con tutti modi di trasporto disponibili (mobilità dolce, parcheggi, regolamentazione viaria, ecc...).



### 3.2 PRINCIPALI ELEMENTI DI POSSIBILE REVISIONE DEL PGT VIGENTE

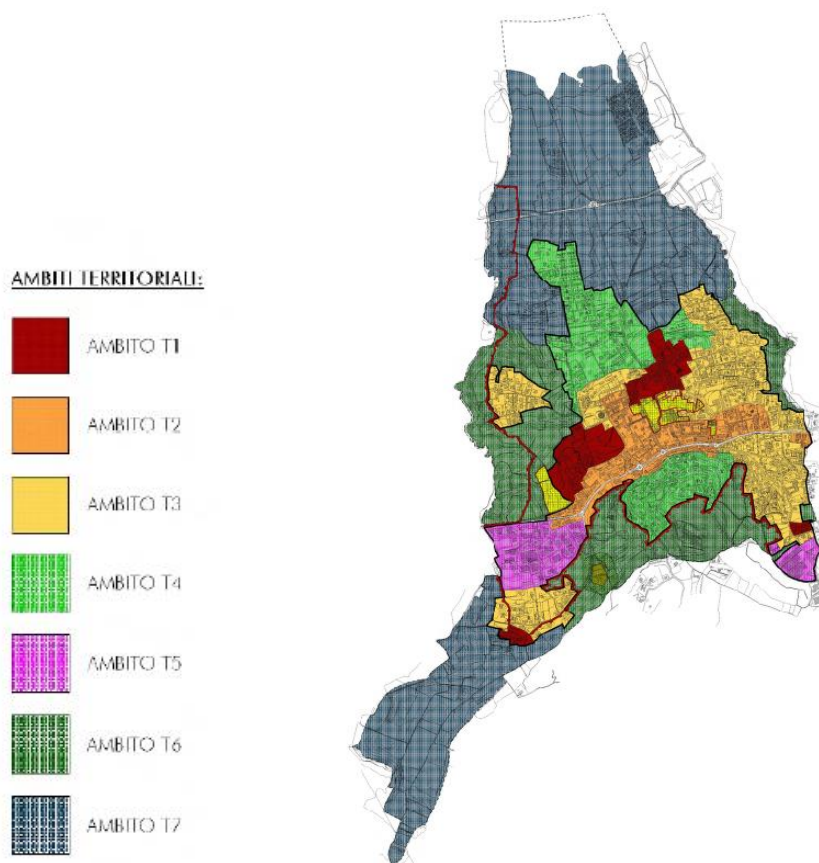
Anche in relazione agli indirizzi dettati per la stesura della presente Variante Generale e sulla base della ricognizione effettuata nel quadro ricognitivo è possibile restituire un quadro sintetico degli elementi del PGT vigente che appare opportuno reindirizzare/revisionare con la Variante Generale.

#### 3.2.1 LA STRUTTURA TERRITORIALE E L'OPERATIVITÀ DEL PGT VIGENTE.

A fronte dell'articolata ricognizione dei caratteri del sistema territoriale locale proposta dalle analisi del PGT vigente, la restituzione interpretativa del territorio comunale (area urbana e sistema naturale) appare fortemente schematizzata.

Infatti, in un contesto caratterizzato dalla variabilità paesistico ambientale (aree collinari caratterizzate da sommità e versanti, incisioni fluviali, territori peri-lacuali, sistemi prativi e boschivi), da un sistema insediativo con differenti vocazioni funzionali (residenza, attività di servizio, terziarie, commerciali, turistiche, produttive, ecc...), tipologie edilizie e valori storico-architettonici (residenze di qualità, anche di matrice storica, e residenze ad alta densità) la struttura operativa del PGT (Documento di piano e Piano delle Regole) si fonda su soli 7 sistemi territoriali, che non restituiscono l'effettiva complessità presente.

Tra gli altri elementi si evidenzia che l'intero sistema delle aree libere del sistema rurale e ambientale è classificato in soli due sistemi territoriali (T6 – del territorio naturale, T7 – del territorio naturale di rilevante valore. Tutte le aree urbane, invece, se si eccettuano i centri storici (T1) sono ricondotte a sole cinque categorie (T2, T3, T4, T5 e T6).



La struttura territoriale restituita dal DdP vigente e disciplinata dal PdR – tavole DdP19.a.del **PGT vigente**

Questa relativa schematizzazione determina l'omologazione di una serie di condizioni territoriali e di assetto urbano sensibilmente diverse. E' questo il caso, ad esempio, degli ambiti residenziali di valenza paesistica (versante di declivio verso il lago e pendii morenici a sud di via Piave) caratterizzati anche da elementi architettonici di pregio pur all'esterno dei nuclei di antica formazione.

Ciò che più emerge, però, è l'approccio utilizzato all'interno del tessuto urbano, che spesso prescinde dalle reali condizioni presenti, trattando in modo uniforme le trasformazioni di aree libere o di aree edificate sottoutilizzate o dismesse (si veda apposito seguente paragrafo).

Questa schematizzazione territoriale si trasfonde in modo quasi automatico nella disciplina urbanistica del PGT, determinando risultati operativi non sempre adeguati (in termini di caratteri dell'intervento, di inserimento ambientale, di dotazioni pubbliche, ecc...) alla complessità e ai valori dei luoghi.

La Variante Generale, pertanto, deve perseguire una lettura più articolata e coerente del sistema territoriale locale (urbano e naturale o rurale), utile alla declinazione delle specifiche norme di governo del territorio.

---

### 3.2.2 CRITICITÀ CONNESSE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP.

Come già enunciato dagli indirizzi forniti per la Variante Generale, l'assetto e la conformazione degli Ambiti di Trasformazione si caratterizzano per diversi profili critici, che possono essere così riassunti:

- individuazione dell'AT1 su aree libere "di completamento", interne al tessuto urbano, che coinvolge diversi assetti proprietari ed esigenze disomogenee (aree libere e aree pertinenziali di edifici al contorno). Queste criticità, connesse all'assenza di un'ipotesi di disegno urbano e di obiettivi pubblici da perseguire hanno reso questa previsione di fatto inattuabile;
- individuazione di alcuni Ambiti di trasformazione su estese aree urbane edificate, con previsioni di trasformazione non direttamente riferite alle effettive potenzialità o possibilità di valorizzazione e riqualificazione. Ci si riferisce in particolare sia all'AT6 (Oratorio e aree limitrofe) e all'AT 3 (via Acquadro - ex Tessitura Ghiringhelli), per i quali sfuggono nel complesso gli obiettivi della trasformazione/rigenerazione. Anche in questo caso le criticità sono aggravate dall'approssimazione della perimetrazione, che coinvolge assetti proprietari o esigenze diverse, che rendono inverosimile, operativamente, qualsiasi ipotesi di attuazione degli AT, generando peraltro difficoltà di intervento anche sugli edifici esistenti. Caso particolare è costituito dall'AT 4, che interessa un'attività commerciale in MSV alla quale sono connessi interventi di riorganizzazione urbana (realizzazione di una piazza pubblica con arredo urbano, realizzazione di parcheggi pubblici di interesse locale, realizzazione di un insediamento residenziale e commerciale) che appaiono sovrabbondanti rispetto alle reali possibilità, come testimoniato dall'assenza di iniziative di investimento economico connesse a tale previsione;
- per l'insieme degli AT individuati nella porzione centrale (AT1, AT2, AT3, AT4 e AT6), tra loro strettamente connessi ed interrelati, è assente una visione progettuale dell'assetto urbano e degli obiettivi pubblici da perseguire. Assenza di visione che condiziona negativamente le stesse potenzialità di trasformazione/rigenerazione.
- individuazione dell'ambito AT5 (Fontanone) che ipotizza la realizzazione di insediamenti privati di interesse generale (centro sportivo), di difficile attuazione e sostenibilità economica, su aree di innegabile valenza ambientale poste all'esterno del tessuto urbano consolidato;

- eccessivo peso dei meccanismi di perequazione rispetto alle capacità insediative reali (generalità degli ambiti) e/o rispetto allo stato di edificazione delle aree coinvolte (AT2 e AT3).

Sigla DdP	Nome At	ST (mq)	Dep (mq/mq)	Dee (mq/mq)	Depu (mq/mq)	slp complessiva (mq)	suolo libero	Inc% Depu/Dee
<b>AT1</b>	via Cesare Battisti	11 900,00	0,54	0,45	0,09	6 426,00	parzialmente	20%
<b>AT2</b>	via ai Colli	1 600,00	0,54	0,45	0,09	864,00	no	20%
<b>AT3</b>	via Acquadro	8 800,00	0,54	0,45	0,09	4 752,00	no	20%
<b>AT4</b>	via Acquadro - via ai Colli	2 700,00	0,54	0,45	0,09	1 458,00	no	20%
<b>AT5</b>	via del Fontanone	21600				3500	si	
<b>AT6</b>	oratorio	16700				esistente	no	
						550,00	no	

Dall'analisi emerge anche la criticità connessa all'omogeneità del peso (in termini assoluti) dei meccanismi di perequazione. Tali meccanismi prescindono, peraltro, dal fatto che le aree interessate siano su suolo libero (AT1) o già edificate (e nelle quali i costi di trasformazione costituiscono di per sé un peso già rilevante subito dalle possibili trasformazioni).

Si ritiene che l'insieme di queste criticità abbia concorso, in modo sostanziale, alla totale assenza di attuazione di qualsiasi previsione connessa agli ambiti di trasformazione previgenti.

### 3.2.3 CRITICITÀ APPLICATIVE DEL MECCANISMO DEI DIRITTI EDIFICATORI EQUI DEL DDP E DEI MECCANISMI PREMIALI DEL PDR

Se in generale la disciplina della perequazione (AT) appare di difficile applicazione (stante anche l'eccessivo peso % della perequazione, soprattutto in ambiti edificati), l'analisi critica del PGT vigente evidenzia anche le evidenti difficoltà applicative delle disposizioni di cui al Titolo IV delle NdA del PdR (Criteri di premialità e perequazione), che appaiono eccessivamente articolate (si elencano, nel dettaglio, meccanismi di premialità socio abitativa, funzionale, per il risparmio idrico, per il risparmio energetico) per una realtà territoriale come quella di Azzate.

### 3.2.4 CRITICITÀ DEL MECCANISMO PEREQUATIVO DELLE AREE PER SERVIZI DI PROGETTO.

Per l'acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici il Piano dei Servizi, attraverso l'art.16 della sua disciplina generale (PdS 07.0), introduce un istituto di trasferimento di diritti edificatori (art. 16 – Principio di trasferimento dei diritti edificatori).

I diritti edificatori attribuiti derivano dall'ambito Territoriale di appartenenza, secondo quanto stabilito dal DdP (capitolo Stima del diritto edificatorio di progetto dell'elaborato DP20.0 - *Politiche, strategie, azioni per il Governo del territorio* – pag. 54):

Ambito T1:  $I_{fmax}$  = esistente

Ambito T2:  $I_{fmax}$  = media delle densità dell'intorno (\*) + 20%

Ambito T3:  $I_{fmax}$  = 0,33 mq/mq

Ambito T4:  $I_{fmax}$  = 0 (\*\*)

Ambito T5:  $I_{fmax}$  = 0,54 mq/mq

Ambito T6:  $I_{fmax}$  = 0,01 mq/mq

Ambito T7:  $I_{fmax}$  = 0,01 mq/mq

I diritti edificatori generati devono essere trasferiti su aree edificabili disciplinate dal Piano delle regole, secondo indici di atterraggio da esso normati in rapporto al sistema territoriale a cui appartengono le aree edificabili interessate dal trasferimento.

L'art. 16 della disciplina del PdS prescrive l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree per servizi (di progetto) i cui diritti edificatori siano trasferiti sulle aree edificabili del Piano delle regole.

Tuttavia, l'applicazione di questo meccanismo non è previsto come obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del Piano delle regole.

Gli indici attribuiti alle aree di generazione, inoltre, non sembrano considerare in diversi casi la natura residuale di tali aree o i limiti fisici imposti alla loro trasformazione. L'equiparazione automatica agli indici attribuiti alle limitrofe aree del sistema territoriale di appartenenza, non considera poi gli oneri connessi alle trasformazioni delle aree a destinazione privata (spese tecniche, costi finanziari di intervento, aree di cessione, oneri di urbanizzazione, opere di urbanizzazione) e la componente del rischio imprenditoriale che automaticamente erodono una quota della rendita fondiaria connessa agli indici territoriali. Ne deriva quindi un'attribuzione di capacità edificatoria per le aree destinate a servizi che appare sovradimensionata rispetto all'effettiva utilità da riconoscere a tali proprietà.

Dall'insieme di questi elementi si ritiene che derivi l'inutilizzo pressoché generalizzato dell'istituto perequativo durante il periodo di vigenza dell'attuale PGT, pur a fronte di diversi interventi edilizi nel frattempo realizzati.

---

### 3.2.5 ECCESSIVA ARTICOLAZIONE DI ELABORATI E MECCANISMI NORMATIVI DEL PGT.

In linea generale, a fronte dell'eccessiva articolazione degli elaborati di piano anche la normativa (del DdP, del PdR e del PdS) sembra soffrire di un'eccessiva articolazione, con numerosi rimandi ai diversi atti costitutivi del PGT e a meccanismi valutativi di non facile e certa applicazione.

### 3.3 LE ALTERNATIVE DI PIANO

#### 3.3.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

Considerando la natura di Variante Generale del presente processo di pianificazione comunale, il quadro degli obiettivi del PGT vigente per la gran parte condivisibile, gli elementi emersi dalla ricognizione dei caratteri del territorio comunale e le considerazioni espresse nel quadro interpretativo, sia del territorio comunale sia della pianificazione vigente, si riepilogano in linea di principio le tre alternative di pianificazione percorribili:

1. *di riconferma della pianificazione urbanistica vigente (PGT 2008).* Essa, però, è giudicata da subito non percorribile, sia rispetto a quanto emerso dal quadro interpretativo della presente Variante generale sia rispetto agli indirizzi di pianificazione prefissati, in quanto:
  - non risolverebbe i problemi connessi agli Ambiti di trasformazione (meccanismi perequativi, assetto di progetto e inattuabilità della maggior parte delle previsioni), che nel periodo di vigenza non hanno prodotto alcun grado di attuazione delle previsioni;
  - eluderebbe la necessità di revisione (previa verifica) dei contenuti e degli assetti di piano connessi al sistema ambientale, con particolare riferimento alla struttura coerente della Rete Ecologica Comunale (in recepimento della rete Ecologica provinciale e della Rete Ecologica Ticino-Campo dei Fiori) e alla nuova e diversa disciplina urbanistica ragionevolmente necessaria per le Aree di Compensazione del PGT vigente;
  - eluderebbe l'implementazione (previa verifica delle singole eccezioni) della politica di riduzione del Consumo di suolo introdotta dalla legge regionale 31/14, cui connettere l'eventuale verifica del trend di contenimento delle previsioni di crescita della popolazione (indicata quale indirizzo preliminare per la Variante Generale);
  - non sarebbe in grado di interpretare la nuova stagione della Rigenerazione, per come complessivamente proposta dalla l.r. 18/19) all'interno della pianificazione comunale
  - non consentirebbe di declinare i contenuti degli altri indirizzi preliminari forniti per la Variante generale, tra cui la revisione della disciplina urbanistica e di intervento nei centri storici e degli altri ambiti del Piano delle regole.
2. *di inversione della pianificazione vigente (PGT 2008) e riformulazione ex novo delle ipotesi di assetto territoriale,* cioè di azzeramento delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente. Tale ipotesi, tuttavia, non si ritiene coerente e auspicabile nella misura in cui è stata riconosciuta e condivisa la validità degli obiettivi posti alla base del PGT vigente e che, pur in misura parziale, si sono comunque sedimentati nelle scelte di pianificazione vigenti;
3. *di "revisione degli indirizzi progettuali e riformulazione della disciplina del PGT vigente",* tesa a definire, all'interno di un quadro di assetto generale già definito dallo stesso PGT, nuove specifiche ipotesi di progetto del Documento di Piano (Ambiti di trasformazione, Ambiti di Rigenerazione, meccanismi perequativi, riduzione del consumo di suolo, implementazione dei nuovi elementi di assetto ambientale, ecc..) utili a valorizzare le potenzialità locali riconosciute (economiche, produttive, sociali e ambientali e vocazionali) e nuove forme della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei servizi, utili a implementare gli indirizzi preliminari indicati per la Variante, a superare le criticità evidenziate nel quadro ricognitivo e interpretativo di Variante e quelle di attuazione registrate nel periodo di vigenza del PGT.

Come si ha modo di verificare dall'analisi degli atti che costituiscono la Variante generale, anche per effetto della sostanziale condivisione degli obiettivi posti alla base della formulazione del PGT vigente e della natura degli indirizzi di revisione forniti, la presente variante percorre e posa l'alternativa 3, di *“revisione degli indirizzi progettuali e riformulazione della disciplina del PGT vigente”*.

### 3.3.2 ALTERNATIVE DI PIANO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE – CONSUMO DI SUOLO VS RIGENERAZIONE URBANA

Per gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero deve essere richiamato, in prima battuta, l'obiettivo di riduzione del Consumo di suolo **(tra il 25% e il 30%)** indicato dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 per la Provincia di Varese.

Considerando che per Azzate tale obiettivo esso deve essere assunto come un'invariante di Piano, **l'analisi delle alternative di riduzione costituisce l'assunto cui deve riferirsi il nuovo Documento di Piano.**

La lettura del PGT vigente rende evidente come **i due soli Ambiti di Trasformazione su suolo libero (AT1 parzialmente e AT5 interamente) siano collocati in condizioni territoriali che possono essere giudicate agli antipodi dal punto di vista ambientale e paesaggistico.**

**L'ex AT1, infatti, è collocato al centro del sistema urbano**, su aree libere residuali che per il loro carattere “intercluso” non esprimono alcuna preminente vocazione ambientale o paesaggistica. Esse esprimono invece delle chiare “potenzialità” ai fini di una possibile riqualificazione/riorganizzazione urbana dell'ampio comparto centrale posto tra le vie Acquadro, Battisti, ai Colli e Vittorio Veneto, soprattutto se si considera la loro relazione diretta con diversi ambiti edificati di “potenziale rigenerazione”.

**L'ex AT5, invece, è collocato su aree libere che appartengono chiaramente al sistema ambientale e paesaggistico che, pur di frangia, esprime con forza gli evidenti caratteri di qualità presenti, sia dal punto di vista ecologico e della naturalità sia dal punto di vista delle relazioni paesaggistiche (si evidenzia, ad esempio, il rapporto visuale diretto con l'ambito storico del “Castello”).**

Sulla base dei criteri di qualità dettati dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (approvata con DCR 411/2018 e s.m.i.) le alternative di riduzione appaiono pertanto e **l'ex AT5 deve essere considerato l'oggetto prioritario della riduzione del Consumo di suolo del PGT di Azzate.**

La vera alternativa disponibile, in realtà, è l'eventuale entità della riduzione dell'ex AT5, in quanto resterebbe possibile una parziale riduzione dell'Ambito (al fine del raggiungimento delle % di riduzione indicate all'inizio del presente paragrafo) in alternativa ad un suo completo stralcio.

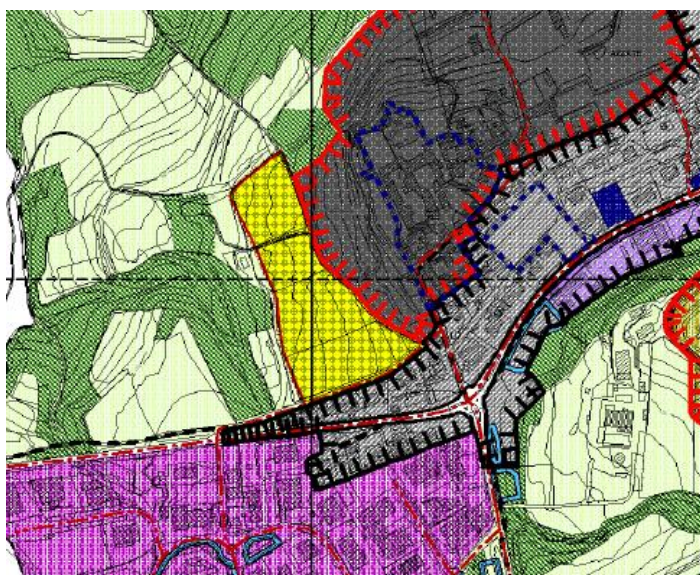
Appare tuttavia chiaro che l'eventuale mera riduzione dell'estensione dell'AT5 comporterebbe un'ulteriore aggravio delle criticità attuative già implicite nella previsione vigente. Se la sostenibilità economica dell'intervento appariva già critica in origine, essa non potrebbe che essere ulteriormente erosa da una riduzione della sua estensione, che renderebbe anche “fisicamente” impossibile la realizzazione delle infrastrutture tipiche di un centro sportivo.

Durante le fasi di costruzione della Variante tale alternativa (di riduzione parziale dell'ex AT5) è stata comunque considerata ipotizzando diversi possibili modifiche della destinazione d'uso (principalmente quella residenziale).



Tale ipotesi, tuttavia, è stata ritenuta incoerente rispetto alle più generali esigenze di corretto assetto urbano, più efficacemente perseguibile ottimizzando l'offerta residenziale potenzialmente attivabile all'interno del sistema urbano, sia in corrispondenza delle previsioni (di qualunque natura) già presenti nel Piano delle regole vigente sia, eventualmente, sulle residue aree libere interne o in stretta relazione con il tessuto urbano consolidato.

**Tali valutazioni, pertanto, hanno portato alla scelta di stralciare l'ex Ambito AT 5 (Fontanone), con le aree in esso ricomprese (21.600 mq circa) ricondotte integralmente a destinazione agricola.**

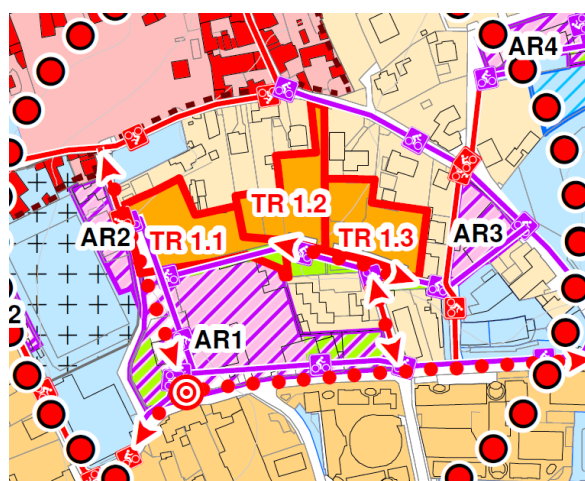
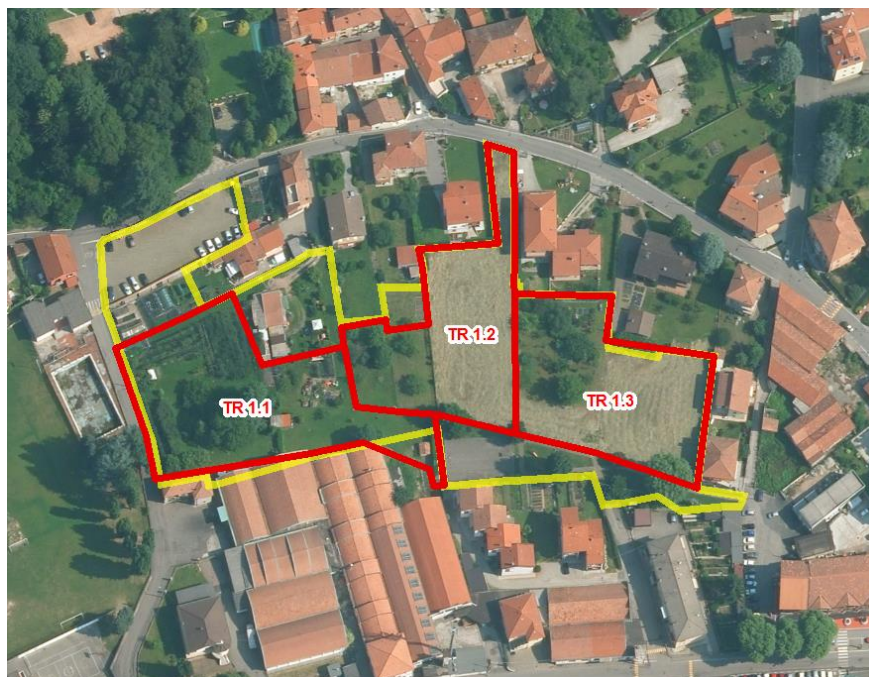


AT5 – configurazione vigente

A valle di questa scelta di fondo, sono state poi considerate le alternative disponibili per la riformulazione delle previsioni connesse all'ex AT1. Tali alternative risiedevano nella possibilità di **riconferma integrale delle precedenti previsioni oppure in una loro revisione**, in considerazione delle



criticità sottese sia alla perimetrazione (unico grande ambito che ricomprendeva al suo interno molteplici proprietà, aree pertinenziali di edifici esistenti e aree di proprietà comunale), sia ai meccanismi attuativi (peso eccessivo della perequazione e significativa densità assegnata alle aree). Come meglio dettagliato nel seguito, per l'ex AT1 si è ritenuto opportuno procedere ad una rettifica dell'originario perimetro (estromettendo da esso sia le aree pertinenziali sia le aree di proprietà comunale originariamente incluse) disarticolando l'originaria unitarietà in **tre "sub ambiti" autonomi**. **Il tutto, comunque, all'interno di un disegno unitario di riorganizzazione urbana che coinvolge, in modo coerente, anche i limitrofi compatti edificati, assunti dal Piano quali elementi fondanti delle azioni di rigenerazione urbana della porzione centrale di Azzate.**



sub ambiti TR 1.n – configurazione vigente (sinistra) e della Variante Generale (a destra)

Dal punto di vista "contabile" i tre sub ambiti individuati in corrispondenza dell'originario AT1 coprono una **superficie urbanizzabile** (su suolo libero) pari a circa **8.406 mq**, **corrispondente all'intera superficie territoriale dei nuovi ambiti TR1.n** (esclusa una piccola porzione di via Don Cremona ricompresa nel TR 1.1). Nella Carte del CdS della variante, in ogni caso, viene computata come superficie urbanizzabile anche la piccola quota di area libera originariamente ricompresa a nord (verso il parcheggio di via Battisti) ora



lasciata all'esterno del perimetro di trasformazione, al fine di non erodere inutilmente l'integrità del compendio presente a nord dell'AT.

**Ad eccezione dell'ex AT4, per gli ex AT su superficie urbanizzata** (ex AT2, AT3 e AT6, in aree sottoutilizzate o dismesse) si è ritenuto che l'unica alternativa effettivamente disponibile (per la rifunionalizzazione delle aree) fosse quella di una loro **riproposizione come Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e quinquies l.r. 12/05.**

**Da questa scelta, assunta come fondante del Piano,** è discesa la necessità di una ridefinizione degli originari contenuti, con una **reformulazione della disciplina urbanistica** e, nel caso dell'ex AT6 dell'Oratorio, anche una **sensibile modifica di perimetrazione.**

In particolare:

- **l'ex AT 2** di via Ai Colli (ex Tessitura Olivarez) è il nuovo **Ambito di Rigenerazione AR 3;**
- **l'ex AT 3** di via Acquadro (ex tessitura Ghiringhelli) è il nuovo **Ambito di Rigenerazione AR 1;**
- **l'ex AT6** dell'Oratorio, ora **Ambito di Rigenerazione AR 2,** è stato riarticolato nel perimetro (esteso su due aree non contigue, che sono le uniche di tutto l'originario Ambito in cui avvengono le trasformazioni), riconfermando a servizi il nucleo principale dell'Oratorio, con il campo da calcio e il Cineteatro gestito dalla Parrocchia.

Al fine di coordinare gli interventi nel comparto centrale di Azzate (ricompreso tra le vie Acquadro, Battisti, ai Colli e Vittorio Veneto) dove convivono e si relazionano sia i 3 Ambiti di trasformazione sia gli Ambiti di rigenerazione della Variante derivati dai precedenti AT, la Variante Generale individua poi un disegno unitario di attuazione, utile a delineare un sistema coerente di obiettivi pubblici da perseguire, anche con attuazioni autonome, nella porzione centrale del sistema urbano.

Per quanto riguarda l'ex AT4, relativo ad un'attività commerciale esistente, la scelta di Piano è stata quella di abbandonare le originarie previsioni (ritenute di improbabile attuazione) e di riconfermare l'attuale destinazione. Ciò in una logica di realismo delle scelte di piano.

## 4. IL PROGETTO DI PIANO

#### 4.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'interpretazione delle componenti territoriali poste alla base del progetto territoriale di piano è definito dal Documento di Piano, nella **Tavola A.3.3** (Tavola delle previsioni di piano).

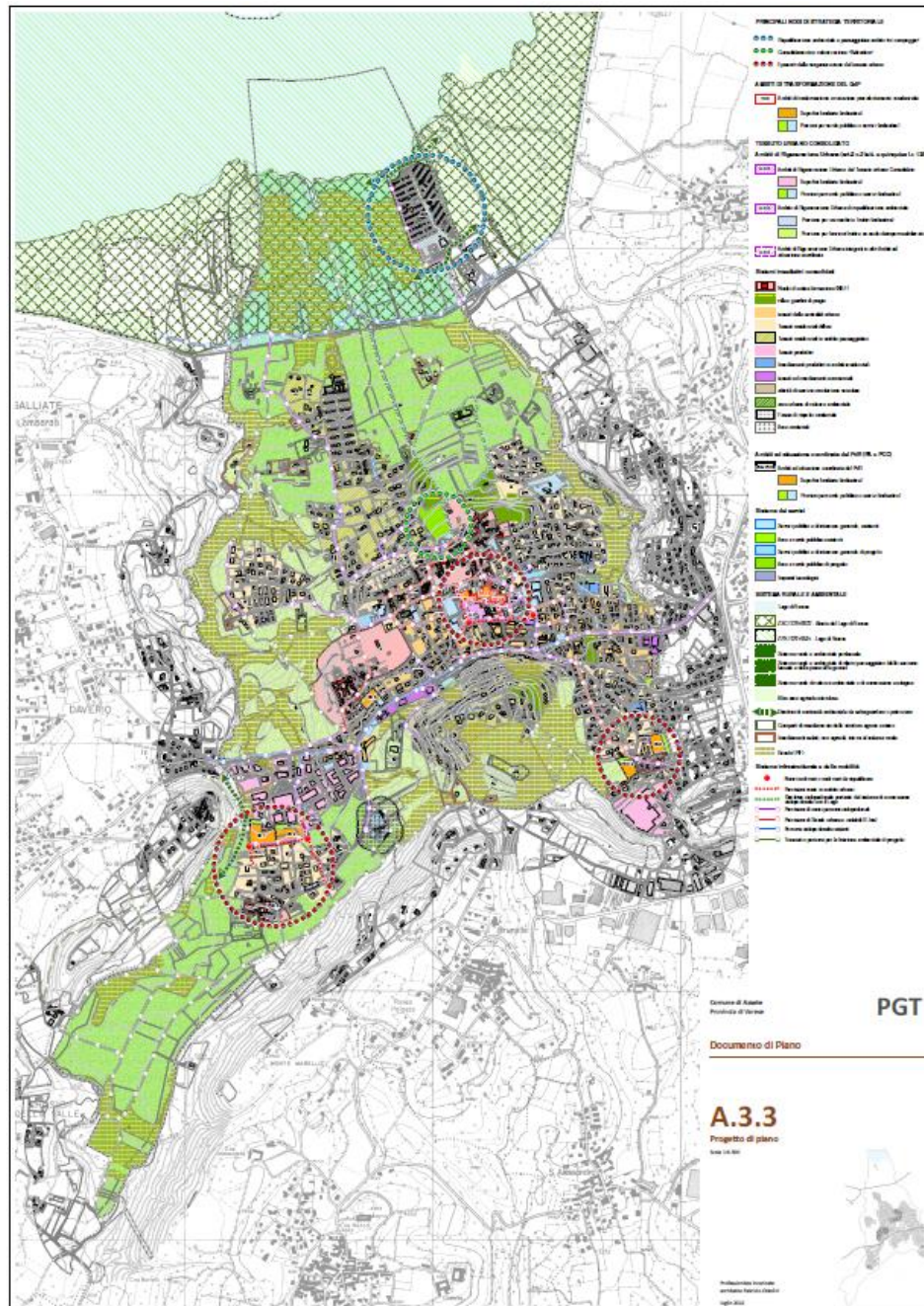


Tavola A.3.3 del Documento di Piano – Progetto di Piano

La Tavola A.3.3 del DdP (previsioni di piano) oltre all'individuazione degli **Ambiti di Trasformazione del DdP** (ai sensi dell'art. 8 c.2 lett e l.r. 12/05) e degli **Ambiti di rigenerazione (ai sensi dell'art. 8 c. 2 lett. e quinquies l.r. 12/05)** anticipa (con carattere non conformativo) ulteriori contenuti di dettaglio degli altri atti del PGT (PdR e PdS), tra cui gli **ambiti ad attuazione coordinata del PdR, il quadro strutturale del Tessuto Urbano Consolidato** (ove sono riconoscibili gli elementi costitutivi, quali i nuclei di antica

formazione, le ville e giardini di pregio, i tessuti della centralità urbana, i tessuti diffusi, i tessuti in ambiti di rilievo paesaggistico, i tessuti produttivi esistenti ecc..), il richiamo sintetico al **sistema dei servizi** (distinguendo dagli altri le aree a verde pubblico) e tutti gli elementi strutturali del sistema ambientale/rurale/paesaggistico.

Tale struttura territoriale costituisce il riferimento per l'implementazione della disciplina conformativa del Piano delle Regole e il Piano dei Servizi (che comunque riarticolano e approfondiscono opportunamente tali indicazioni).

All'interno di tale assetto generale la tavola A.3.3 evidenzia alcuni elementi che emergono, in termini strategici, per la riqualificazione e la valorizzazione del territorio comunale:

- **l'ambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'"ex campeggio"**, posto in ambito perilacuale;
- **l'ambito di consolidamento e valorizzazione del Belvedere di Azzate;**
- **gli ambiti prioritari di riorganizzazione del tessuto urbano**, in corrispondenza della porzione centrale di **Azzate**, del nucleo storico del **Castello**, del sistema insediativo dei nuclei di **Vegonno ed Erbamolle**.

L'individuazione di questi elementi di strategia territoriale costituisce un riferimento (puramente indicativo e non conformativo dal punto di vista del regime giuridico dei suoli) all'interno del quale collocare un sistema plurimo di azioni da parte dell'AC nonchè:

- per l'attuazione coordinata degli Ambiti di trasformazione e di Rigenerazione ivi presenti;
- l'ulteriore implementazione operativa delle previsioni e della disciplina del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, anche rispetto ad alcuni temi fondamentali, quali la riqualificazione dei nuclei di antica formazione e il sistema della mobilità dolce;
- il campo d'azione proprio dell'Amministrazione Comunale per funzioni amministrative estranee alle competenze del PGT ma strettamente connesse all'organizzazione e al funzionamento del territorio (programmazione e progettazione lavori pubblici, regolamentazione viaria e della sosta, gestione dei servizi, ecc...)

Come già indicato nei precedenti paragrafi, il Documento di Piano individua **3 Ambiti di Trasformazione** ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e quinquies l.r.12/05 (**TR1.1, TR1.2 e TR1.3**), derivati dalla riconfigurazione del precedente Ambito di Trasformazione AT1, posto nel comparto centrale di Azzate ricompreso tra le vie Don Cremona, Acquadro, ai Colli e Battisti.

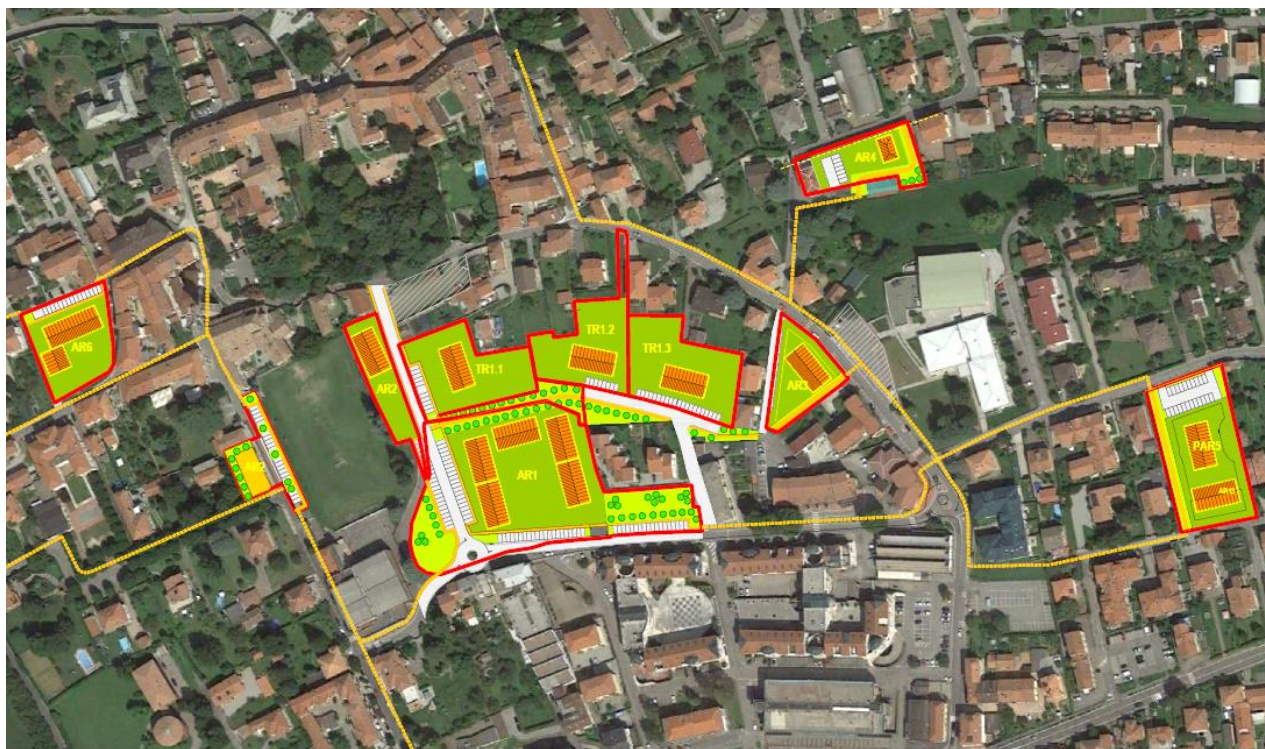
Il Documento di Piano individua, inoltre, **13 Ambiti di Rigenerazione (AR)** ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e quinquies, in corrispondenza di insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati, che derivano dalla revisione (e da qualche parziale integrazione) di quelli già individuati con Delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05.

**Tre di questi Ambiti di rigenerazione (AR1, AR2 e AR3)**, collocati nel comparto ricompreso tra le vie Vittorio veneto, Acquadro, ai Colli e Battisti, **corrispondono**, con alcune modifiche di perimetro, **ai precedenti Ambiti di trasformazione AT 2, 3 e 6**.

La rivisitazione degli Ambiti di Trasformazione originariamente previsti dal PGT non si limita alla mera ridefinizione della nomenclatura e della disciplina dei singoli comparti, ma si fonda sull'individuazione di



un disegno unitario di riorganizzazione urbana (in termini di permeabilità urbana, riqualificazione viaria, dotazione di parcheggi e spazi verdi, nonché di vocazioni funzionali) attuabile anche per parti. Tale disegno, pur indicativo e a cui partecipano anche altri Ambiti di Rigenerazione più periferici (AR4, AR6 e PAR5) costituirà il riferimento per il progetto dei singoli interventi di trasformazione e/o rigenerazione.



L'assetto di progetto unitario definito dalla Variante Generale per la zona centrale di Azzate – visione allargata



L'assetto di progetto unitario definito dalla Variante Generale per la zona centrale di Azzate – dettaglio della porzione ricompresa tra le vie Vittorio veneto, Acquadro, ai Colli e Battisti

Come già indicato nel paragrafo 2.3.2, il nuovo DdP non ha riconfermato il precedente **ex Ambito di Trasformazione AT5** (Fontanone, di **superficie su suolo libero pari a 20.419 mq**), a seguito del riconoscimento del valore del contesto in cui si collocava e delle difficoltà attuative di fondo che lo caratterizzavano.

La riduzione ottenuta con lo stralcio dell'ex AT5 è di gran lunga superiore a quella complessivamente richiesta dai criteri dell'integrazione del PTR alla l.r. 31/14. La riduzione richiesta, infatti, oscillava tra 6.248 a 6.270 mq, a considerando la forbice indicata, del 25% o del 30%, per la riduzione degli AT residenziali (restando invece invariato il 20% previsto per le altre funzioni).

A valle di questi contenuti di progetto, la Variante consente di registrare una **soglia di riduzione del consumo di suolo in Ambiti di trasformazione su suolo libero pari complessivamente (per tutte le funzioni) pari a circa il – 70,08%**.

**Tale soluzione lascia quindi inalterate le altre previsioni, residenziali, in AT su suolo libero** (l'incremento di 45 mq è solo nominale, per l'inclusione nel TR1.3 di una superficie libera di 45 mq, prima non computata in quanto esterna agli AT e inferiore a 2.500 mq).

Oltre alle riduzioni di consumo di suolo degli AT, deve essere evidenziato che la Variante determina anche un **Bilancio ecologico dei suoli – BES - virtuoso (circa 4,5 ha di aree precedentemente urbanizzate o urbanizzabili ricondotti alla destinazione agricola o naturale)**. Partecipa in modo significativo al BES la previsione di consolidamento e valorizzazione del Belvedere di Azzate (per una superficie pari a circa 11.530 mq). Ulteriormente sono presenti riduzioni del CdS (ai fini del BES) nella zona industriale di via I Maggio, nonché ulteriori aree per le quali è stato riconosciuto una qualità ambientale o rurale preminente rispetto alla precedenti ipotesi di uso urbano.

La variante **conferma**, pur con modifiche, **la necessità di un sistema perequativo/compensativo** finalizzato all'acquisizione di aree per servizi pubblici (Belvedere di Azzate, parcheggio della Scuola Materna di via Cottalardo/Molinello, ampliamento della Scuola L. da Vinci, parcheggio del nucleo di Molinello).

**I meccanismi sottesi a tale meccanismo perequativo/compensativo sono però rivisti dalla Variante**, da un lato modificando i meccanismi di generazione e atterraggio dei diritti edificatori e dall'altro lato rendendo obbligatoria l'applicazione della perequazione per tutti gli interventi che ne sono soggetti.

Per quanto riguarda il sistema rurale e paesistico ambientale, la tavola delle previsioni di Piano (A.3.3) riepiloga i principali elementi di struttura presenti, demandando a specifici elaborati del PGT (Tavola delle rete ecologica, della sensibilità paesistica, della disciplina del Piano delle regole e del piano dei Servizi) la relativa implementazione di dettaglio.

In ogni caso il DdP consolida la continuità e l'integrità del sistema ambientale già delineato dal PGT vigente, con l'individuazione delle specifiche vocazioni svolte dai diversi elementi del sistema rurale e ambientale (di valenza ambientale del sistema per il lago, di valenza paesistica per il versante che digrada verso il Lago, per la piana di Vegonno e per il colle di S. Quirico, di connessione ambientale per le parti che si relazionano con il sistema delle incisioni fluviali, ecc.), con l'assegnazione di specifici ruoli per la salvaguardia e la valorizzazione dei valori presenti, che sono poi oggetto della normativa conformativa del PdR e del PdS. Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle

Regole sia dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione ambientale, utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza (sistema agroforestale, aree agricole strategiche, aree peri-lacuali).

L'assetto infrastrutturale ormai completamente definito nello stato di fatto, è oggetto di una ricognizione di dettaglio in merito alla possibilità di innalzare i gradi di sicurezza e interconnessione del sistema viabilistico sovralocale, in linea con gli orientamenti già delineati dal PGT vigente.

Coerentemente con le esigenze di efficienza complessiva del sistema della fruizione e della mobilità e con quanto delineato dagli indirizzi generali e specifici dettati dal PTCP, il PGT ricerca infine le possibili indicazioni per il potenziamento della rete di mobilità dolce (sistema ciclopedonale esteso alla gran parte del sistema urbano, con individuazione di una linea di forza per il collegamento ciclopedonale con il Lago).

## 4.2 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

La Variante di PGT persegue il completamento, la ricucitura e la riqualificazione urbana, contenendo la tendenza al consumo di suolo agricolo. A tal fine le previsioni insediative sono contenute all'interno dell'area urbana individuata dal PGT vigente (Tessuto urbano consolidato – ndr).

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

Ciò avviene attraverso:

- la valorizzazione dei nuclei storici, anche con attribuzione di specifici ruoli legati alla fruizione della componente paesaggistico/ambientale (nucleo di Vegonno).
- la ridefinizione delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere, al duplice fine di rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano;
- la rimodulazione delle principali scelte del precedente PGT inattuate, anche attraverso la ridefinizione dei criteri attuativi previgenti;
- la maggiore strutturazione del sistema dei servizi, in parte desunti dalle ipotesi di progetto del PGT vigente (parcheggio della scuola materna di via Cottalorda/via Molinello) e in parte di nuova individuazione, sia per la valorizzazione dei quadri paesaggistici di eccellenza locale (Belvedere di Azzate), sia per l'ampliamento del sistema scolastico (scuola I Da Vinci). A tale strutturazione partecipano anche gli Ambiti di Trasformazione (TR1.n) e gli Ambiti di rigenerazione collocati nelle posizioni centrali o strategiche.

### 4.2.1 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO E L'ASSETTO PROGETTUALE DELLA PORZIONE CENTRALE DI AZZATE.

Come già descritto al precedente paragrafo, la Variante riarticola il previgente Ambito di Trasformazione AT1 individuando 3 Ambiti di Trasformazione autonomi (TR 1.1, TR1.2 e TR1.3), anche a valle di parziali ripерimetrazioni.

Viceversa la variante stralcia l'ex Ambito AT5 e riconduce tutti gli altri Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata (AT2, AT3 e AT6) ad Ambiti di Rigenerazione di cui all'art. 8 c.2 lett. e quinquies l.r. 12/05. Ciò ad eccezione dell'ex AT4, per il quale viene semplicemente riconosciuta la destinazione funzionale in atto.

Considerando che i precedenti AT (su suolo libero e su superficie urbanizzata) erano tutti collocati nel comparto ricompreso tra le vie Acquadro, ai Colli, Battisti e Vittorio Veneto, ne risulta un epicentro di previsioni qui collocato, distribuito tra Ambiti di Trasformazione (TR 1.1, TR1.2 e TR1.3) e Ambiti di Rigenerazione (AR 1, AR2 e AR3) derivati dai precedenti AT.



L'elemento di novità introdotto dalla Variante per questo vasto comparto centrale è l'individuazione di un disegno unitario, a cui tutti gli ambiti (comunque denominati) collocati in questo comparto partecipano.

Tale disegno unitario persegue, oltre ad una nuova immagine degli insediamenti, specifici obiettivi di interesse generale:

- la parziale **riconfigurazione viaria di via Acquadro e di via Don Cremona** (comprese le porzioni a fondo cieco di via Acquadro e via ai Colli) al fine di adeguarne il ruolo all'interno della maglia urbana, integrata con un nuovo sistema di **percorrenze ciclopeditoni e parcheggi**, opportunamente **arredati a verde**;
- la parziale **riconfigurazione di via Vittorio Veneto**, al fine di ricavare una nuova articolazione di spazi pubblici e di sosta veicolare;
- la **realizzazione di un sistema integrato di sosta**, connesso al nuovo sistema di **percorrenze ciclopeditoni**, opportunamente **arredate a verde**;
- la **realizzazione di una direttrice di permeabilità ciclopeditoni principale, di attraversamento in senso est/ovest**, tra la via Don Cremona e la porzione a fondo cieco di via Acquadro, del comparto. Tale direttrice non solo consente di raccordare tra loro i diversi interventi, ma consente anche di dare continuità ad un percorso di mobilità dolce che idealmente inizia dalla scuola Materna di via Cottalorda e, passando per la struttura oratoriale e il cineteatro, conduce in sede protetto sino alla scuola Da Vinci, con ulteriori propaggini verso gli altri settori urbani limitrofi.

Ulteriormente gli Ambiti di Rigenerazione coinvolti perseguono l'obiettivo generale di **deimpermeabilizzazione** parziale dell'ambito, con la realizzazione di aree verdi pubbliche e pertinenziali.



L'assetto di progetto unitario definito dalla variante generale per gli ex AT, ora in parte anche Ambiti di rigenerazione (AR)



Si evidenzia che l'assetto progettuale proposto dal disegno unitario della Variante Generale (comunque indicativo) si caratterizza per una possibilità di attuazione progressiva e per parti che garantisce un livello di funzionalità accettabile anche nelle configurazioni intermedie e parziali.

Stante il carattere di immediatezza del quadro progettuale sotteso ai 3 Ambiti di trasformazione, nel seguito si riepilogano per ciascuno solo i principali elementi di dimensionamento utili alle verifiche generali della Variante.

Tutti gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero partecipano ai meccanismi perequativi del PGT. Ad essi è pertanto assegnato un indice territoriale **IT<sub>tot</sub>** (applicato alla superficie territoriale) composto da due componenti:

- un indice territoriale proprio **IT<sub>pro</sub>** assegnato direttamente alle aree di atterraggio
- indice territoriale perequativo **IT<sub>per</sub>** da reperire in aree di generazione esterne destinate a servizi;

**Nelle schede normative del DdP, alle quali si rimanda, sono contenuti tutti gli elementi di caratterizzazione di dettaglio (inclusi i vincoli e limiti imposti alle trasformazioni nonché la definizione) dei 3 ambiti di trasformazione.**

#### 4.2.1.1 Ambito di Trasformazione TR 1.1 – via Don Cremona

**L'Ambito di Trasformazione TR 1.1** è posto nel comparto circoscritto dalle vie Battisti, ai Colli, Don Cremona e Acquadro, originariamente ricompreso nei più ampi **Ambiti di Trasformazione n. 1 e n. 3 del PGT vigente**.

L'area è libera da edificazioni ed agricola nello stato di fatto. Su di essa sono presenti accessori vari, mentre non si evidenziano elementi vegetazionali di particolare valore.



Vista su Ortofoto dell'ambito di Variante – sovrapposizione con AT previgenti



Estratto elaborato DP 22 – direttive del PGT vigente

Complessivamente l'Ambito TR1.1 copre una superficie territoriale di **3.265 mq**.

Ad eccezione di una porzione perimetrale che interessa via Don Cremona, l'Ambito di Trasformazione è quasi completamente su suolo libero (**3.204 mq**).

**Rispetto al PGT vigente resta inalterata la previsione di Consumo di suolo.**

La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali indicati dalle schede normative del DdP, è la residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

Le aree per servizi pubblici da reperire sono quelle necessarie ad attuare il disegno unitario indicato dal DdP, per le parti insistenti all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Per le eventuali quote residue dovute in virtù della norma generale del Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere con la monetizzazione.

Sulla base degli indici territoriali previsti nelle schede normative è stimata una capacità insediativa totale di circa **1.121 mq di SL**.

#### 4.2.1.2 Ambito di Trasformazione TR 1.2 – via Battisti

**L'Ambito di Trasformazione TR 1.2** è posto nel comparto circoscritto dalle vie Battisti, ai Colli, Don Cremona e Acquadro, originariamente ricompreso nel più ampio **Ambiti di Trasformazione n. 1 del PGT vigente**.

L'area è libera da edificazioni ed agricola nello stato di fatto. Su di essa non sono presenti elementi vegetazionali di particolare valore.





Vista su Ortofoto dell'ambito di Variante – sovrapposizione con AT previgenti



Estratto elaborato DP 22 – direttive del PGT vigente

Complessivamente l'Ambito TR1.2 copre una superficie territoriale di **2.506 mq**, tutta su suolo libero.

**Rispetto al PGT vigente resta inalterata la previsione di Consumo di suolo.**

La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali indicati dalle schede normative del DdP, è la residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

Le aree per servizi pubblici da reperire sono quelle necessarie ad attuare il disegno unitario indicato dal DdP, per le parti insistenti all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Per le eventuali quote residue dovute in virtù della norma generale del Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere con la monetizzazione.

Sulla base degli indici territoriali previsti nelle schede normative è stimata una capacità insediativa totale di circa **877 mq di SL**.



## 4.2.1.3 Ambito di Trasformazione TR 1.3 – via ai Colli

**L'Ambito di Trasformazione TR 1.3** è posto nel comparto circoscritto dalle vie Battisti, ai Colli, Don Cremona e Acquadro, originariamente ricompreso nel più ampio **Ambiti di Trasformazione n. 1 del PGT vigente** (ad eccezione di una piccola porzione di area libera precedentemente esclusa, in modo erroneo rispetto alla consistenza catastale, dal PGT vigente).

L'area è libera da edificazioni ed agricola nello stato di fatto. Su di essa non sono presenti elementi vegetazionali di particolare valore.



Vista su Ortofoto dell'ambito di Variante – sovrapposizione con AT previgenti



Estratto elaborato DP 22 – direttive del PGT vigente

Complessivamente l'Ambito TR1.3 copre una superficie territoriale di **2.696 mq**, tutta su suolo libero.

**Rispetto al PGT vigente resta inalterata la previsione di Consumo di suolo.**

La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali indicati dalle schede normative del DdP, è la residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

Le aree per servizi pubblici da reperire sono quelle necessarie ad attuare il disegno unitario indicato dal DdP, per le parti insistenti all'interno dell'Ambito di Trasformazione. Per le eventuali quote residue dovute in virtù della norma generale del Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere con la monetizzazione.

Sulla base degli indici territoriali previsti nelle schede normative è stimata una capacità insediativa totale di circa **944 mq di SL**.

---

#### 4.2.2 GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

In attuazione al dettato della lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, il Documento di Piano della Variante Generale individua 13 "Ambiti della *Rigenerazione Urbana*", laddove sono riconosciute particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici connesse alla necessità di riqualificare, in senso generale, il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l'individuazione di legge, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione è demandata dal Documento di Piano al Piano delle Regole, al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi di Rigenerazione. Ciò comunque all'interno del quadro generale di riferimento (in merito agli obiettivi da perseguire) individuato dal DdP.

A tal fine il PdR disciplina, sulla base degli obiettivi generali qui delineati, le modalità di intervento negli Ambiti di Rigenerazione.

Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all'interno del Piano delle Regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP.

Sempre con riferimento agli obiettivi di carattere generale qui delineati e alla necessità di flessibilità e operatività che deve caratterizzare le previsioni relative a questi ambiti, l'apparato normativo del Piano delle Regole:

- recepisce, per mezzo di schede normative ed esemplificative dell'assetto urbano atteso, gli obiettivi (pubblici o comunque di interesse generale) qui indicati, da perseguire di norma per il tramite di Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 e ss della l.r.12/05 o, anche, con l'attivazione di altre forme di pianificazione attuativa;
- individua i casi in cui, in relazione all'estensione ridotta o al grado di complessità inferiore di alcuni ambiti, sia possibile il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato;
- indica le modalità d'uso temporanee ammesse, ai sensi dell'art. 51-bis l.r. 12/05, in attesa dell'intervento di Rigenerazione.

Nel presente capitolo sono pertanto delineati gli obiettivi di assetto urbano o di interesse pubblico o generale indicati dal DdP per i singoli Ambiti di Rigenerazione, anche per il tramite degli schemi grafici e degli altri elementi di assetto urbano, tipologico e di organizzazione generale desunti dalle apposite schede normative del PdR, che nella fase di redazione della Variante Generale sono state redatte contestualmente al presente documento.



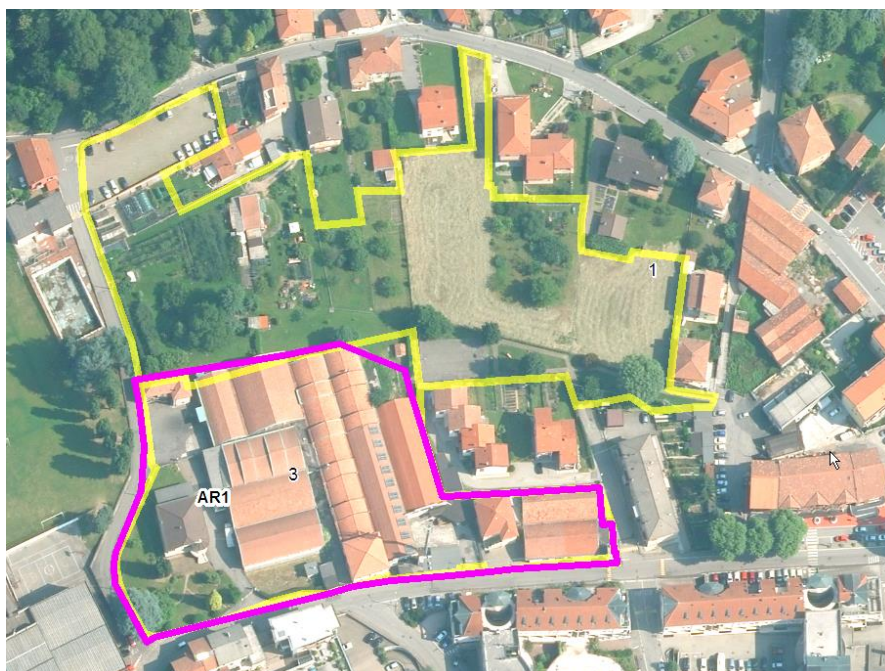
In linea con quanto sopra delineato, gli schemi grafici qui allegati mantengono quindi un carattere meramente indicativo e sono di ausilio unicamente alla miglior esplicitazione, anche visiva, dell'assetto urbano a cui tendere nell'attuazione degli interventi di Rigenerazione, restando in capo al PdR ogni altra esplicitazione di dettaglio, pur nel rispetto degli obiettivi generali qui indicati.

Pertanto non costituirà Variante al DdP l'approvazione di PII, PA o PDC convenzionati che consenta di perseguire gli obiettivi generali qui indicati pur con l'utilizzo di schemi differenti.

#### 4.2.2.1 Ambito di Rigenerazione AR 1 – Vie Acquadro - Don Cremona – Ex Tessitura Ghiringhelli

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato, è posto nel comparto ricompreso tra le vie Battisti, ai Colli, Don Cremona e Acquadro.

L'area produttiva dismessa era classificata come Ambito di Trasformazione n. 3 dal PGT vigente, poi individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05 con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 7 – ex tessitura Ghiringhelli).



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante – sovrapposizione con AT previgenti



Estratto elaborato DP 22 – direttive del PGT vigente

Complessivamente l'Ambito di Rigenerazione (AR) 1 copre una superficie territoriale di **9.026 mq**, **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **5.400 mq**.

L'ambito partecipa all'attuazione dell'assetto progettuale unitario delineato dalla Variante Generale per il comparto ricompreso tra le vie Battisti, ai Colli, Don Cremona, Vittorio Veneto e Acquadro, che costituisce il riferimento per le singole trasformazioni in termini di permeabilità urbana, riqualificazione viaria, dotazione di parcheggi e spazi verdi, nonché di vocazioni funzionali.

Oltre a tali obiettivi la Rigenerazione deve perseguire anche opportuni gradi di **deimpermeabilizzazione** dell'area.



Schema indicativo dell'organizzazione di progetto del comparto tra le vie Veneto Battisti, ai Colli, Don Cremona, Vittorio Veneto e Acquadro.

Il Piano delle regole disciplina le modalità d'attuazione coordinata (Pianificazione attuativa o PdC convenzionato) dell'Ambito, considerando comunque l'obiettivo generale di flessibilità attuativa e funzionale.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita oltre 300 mq di superficie di vendita, in relazione all'opportunità di non gravare di ulteriore traffico e di nuova domanda di sosta l'areale in cui si colloca l'area.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.



Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

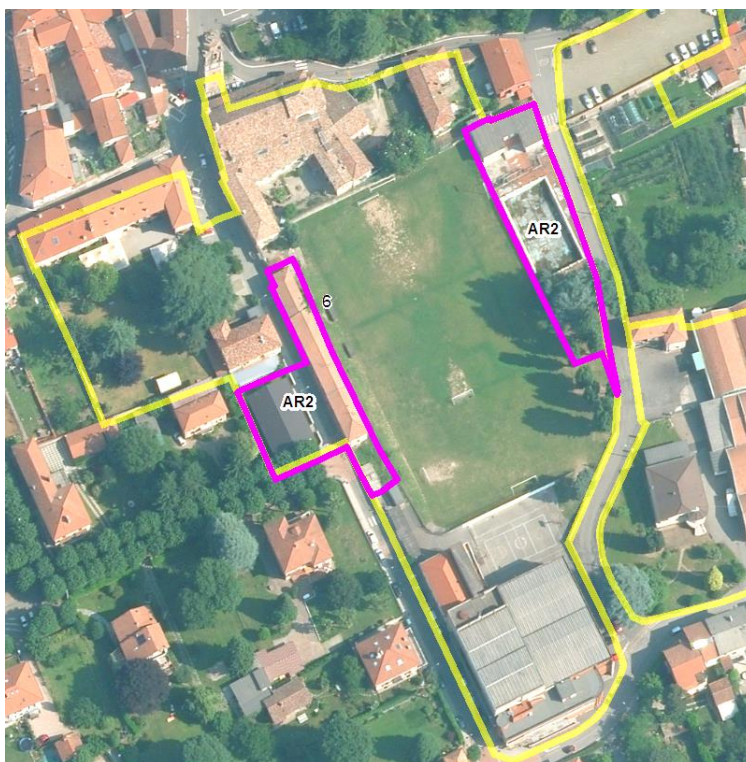
#### 4.2.2.2 Ambito di Rigenerazione AR 2 – Comparto oratorio di via V. Veneto e via Don Cremona

**L'Ambito di Rigenerazione** è costituito da **due aree non contigue** (una attestata su via Vittorio Veneto e l'altra su via Don Cremona) appartenenti al complesso oratoriale di San Giuseppe.

Le due aree non contigue erano ricomprese nel più ampio **Ambito di Trasformazione n. 6 del PGT vigente**, nel suo complesso poi **individuato quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 17 – via Vittorio Veneto e via Don Cremona) .

Considerando che all'interno dell'ex AT6 del PGT vigente si svolgono attività di servizio erogate dalla Parrocchia di Azzate (Cinema-teatro e attività ludico sportive) o residenziali che si intendono confermare (con eventuale modulazione delle norme del PdS e del PdR), l'originaria perimetrazione (di Ambito di Trasformazione e di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05) viene modificata dalla Variante Generale, ricomprendendo nell'Ambito di Rigenerazione solo le porzioni interessate da ipotesi di effettiva modifica dello stato di fatto.

Le due porzioni non contigue ricomprese nell'Ambito di Rigenerazione 2 insistono **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante – sovrapposizione con AT previgenti



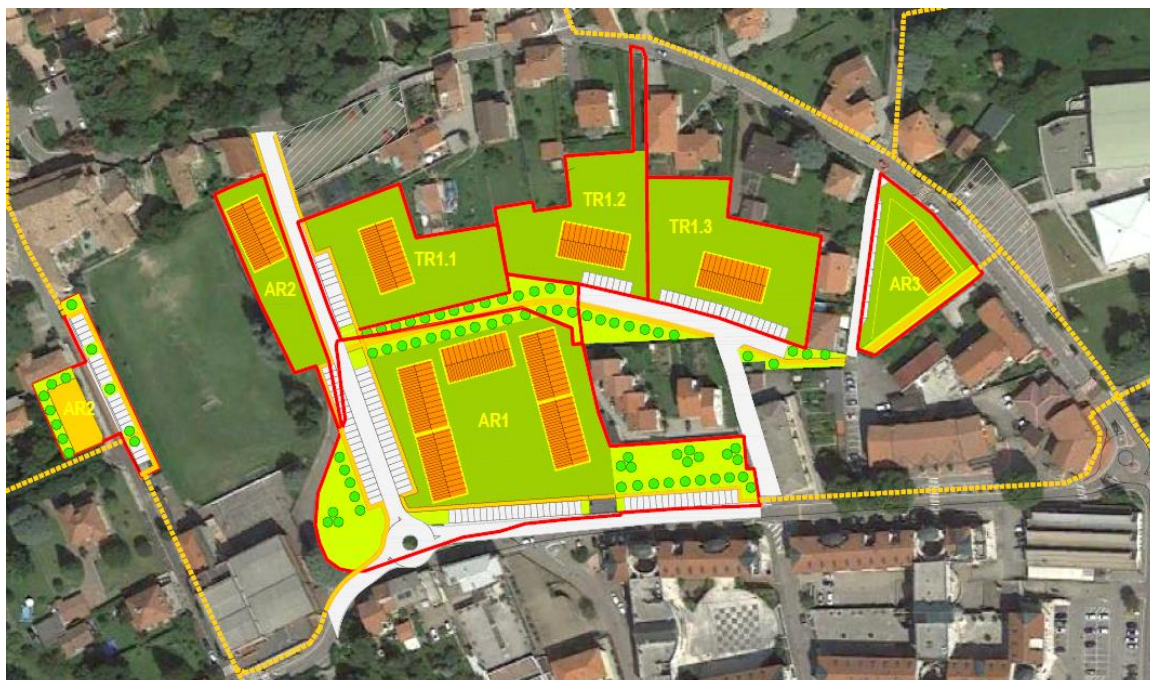


Estratto elaborato DP 22 – direttive del PGT vigente

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **900 mq.**

L'ambito partecipa all'assetto progettuale unitario delineato dalla Variante Generale per il comparto ricompreso tra le vie Battisti, ai Colli, Don Cremona, Vittorio Veneto e Acquadro, che costituisce il riferimento per le singole trasformazioni in termini di permeabilità urbana, riqualificazione viaria, dotazione di parcheggi e spazi verdi, nonché di vocazioni funzionali.

Oltre a tali obiettivi la Rigenerazione deve perseguire anche opportuni gradi di **deimpermeabilizzazione** dell'area.



Schema indicativo dell'organizzazione di progetto del comparto tra le vie Veneto Battisti, ai Colli, Don Cremona, Vittorio Veneto e Acquadro.

Il Piano delle regole disciplina le modalità d'attuazione coordinata (Pianificazione attuativa o PdC convenzionato) dell'Ambito, considerando comunque l'obiettivo generale di flessibilità attuativa e funzionale.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alla necessità di non gravare di ulteriore traffico e di nuova domanda di sosta l'areale in cui si colloca l'area oggetto di edificazione.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

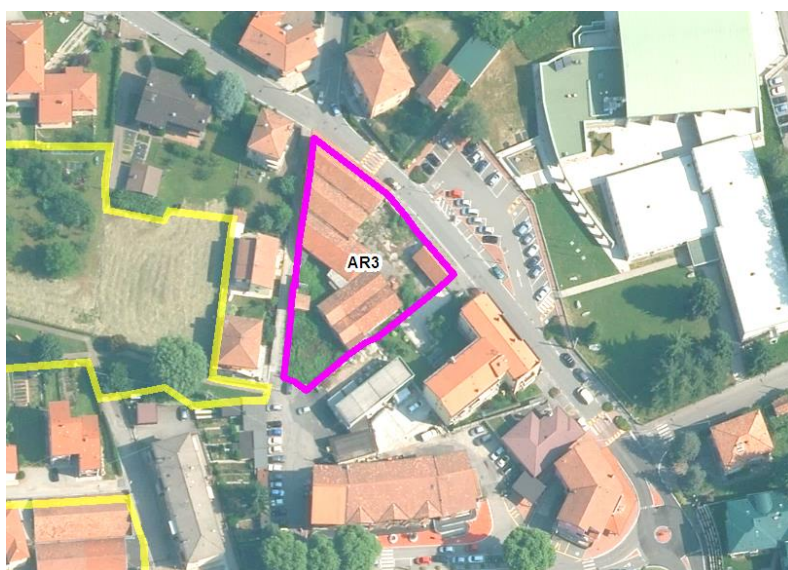
Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.3 Ambito di Rigenerazione AR 3 – via ai Colli – ex Tessitura Olivarez

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato, è attestato su via Battisti, in posizione antistante con la Scuola Secondaria Inferiore L. Da Vinci.

L'area produttiva dismessa **era classificata come Ambito di Trasformazione n. 6 dal PGT vigente, poi individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 8 – ex tessitura Olivarez).

L'area è edificata e sede di precedente attività produttiva.



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante – sovrapposizione con AT previgenti





Estratto elaborato DP 22 – direttive del PGT vigente

L'Ambito di Rigenerazione (AR) 3 copre una superficie territoriale di **1.581 mq**, **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **870 mq**.

L'ambito partecipa all'attuazione dell'assetto progettuale unitario delineato dalla Variante Generale per il comparto ricompreso tra le vie Battisti, ai Colli, Don Cremona, Vittorio Veneto e Acquadro, che costituisce il riferimento per le singole trasformazioni in termini di permeabilità urbana, riqualificazione viaria, dotazione di parcheggi e spazi verdi, nonché di vocazioni funzionali.

Oltre a tali obiettivi la Rigenerazione deve perseguire anche opportuni gradi di **deimpermeabilizzazione** dell'area.



Schema indicativo dell'organizzazione di progetto del comparto tra le vie Veneto Battisti, ai Colli, Don Cremona, Vittorio Veneto e Acquadro.

Il Piano delle regole disciplina le modalità d'attuazione coordinata (Pianificazione attuativa o PdC convenzionato) dell'Ambito, considerando comunque l'obiettivo generale di flessibilità attuativa e funzionale.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alla necessità di non gravare di ulteriore traffico e di nuova domanda di sosta l'areale in cui si colloca l'area oggetto di edificazione.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.4 Ambito di Rigenerazione AR 4 – via Matteotti – ex consorzio Agrario

---

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato (ex Consorzio Agrario), è localizzato in via Matteotti, all'altezza dell'intersezione con via Trento.

L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente ( Ambito territoriale T3 della città ordinaria in Gamma funzionale GF2) ed è stata individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 12 – via Matteotti – ex consorzio Agrario).

All'interno dell'ambito sono presenti:

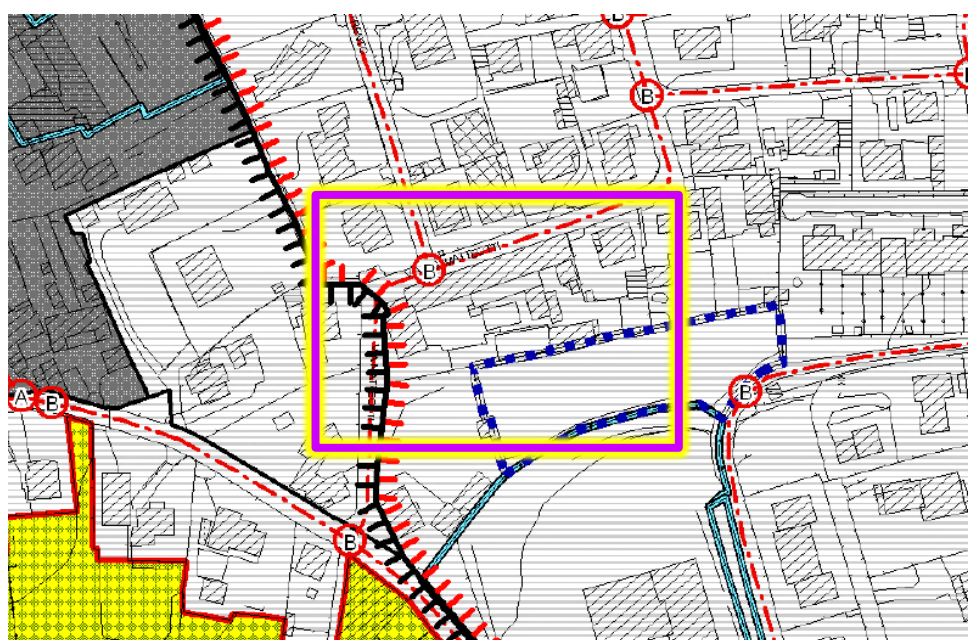
- un edificio residenziale con 3 piani fuori terra, in ottimo stato di conservazione;
- gli edifici di stoccaggio dell'ex Consorzio Agrario.

All'esterno dell'Ambito, al confine sud, è presente un **lavatoio storico di proprietà comunale**, da cui è possibile accedere direttamente da via Matteotti. Più oltre, verso sud, è presente la **Scuola Secondaria Inferiore L. Da Vinci**.





Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante



Estratto tavola PdR12.a.0 previgente

L'Ambito di Rigenerazione (AR) 4 copre una superficie territoriale di **1.786 mq**, **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **1.500 mq**, di cui:

- edificio residenziale esistente **500 mq**;
- edifici di servizio ex Consorzio agrario **565 mq**.



Vista dell'edificio residenziale in ottimo stato di conservazione da via Matteotti



Vista del fronte nord dell'Ambito, su via Matteotti - Edifici strumentali di servizio all'ex attività del Consorzio Agrario

L'ambito partecipa, pur se con dimensioni contenute, al generale processo di riorganizzazione della porzione centrale di Azzate, in posizione limitrofa ai principali servizi e al principale comparto di trasformazione urbana del territorio collocato più a sud (TR1.n, AR 1, 2 e 3).



Schema indicativo dell'assetto di progetto dell'Ambito di Rigenerazione.



L'obiettivo di interesse generale della Rigenerazione è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (percorrenze per la mobilità dolce, ecc..) utili a ottenere nuovi gradi di permeabilità e una nuova immagine urbana.

A tal fine gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione sono:

- **il recupero ad altra funzione urbana** delle SL degli **edifici strumentali alle attività dell'ex Consorzio Agrario** (sostituzione edilizia previa demolizione e ricostruzione),
- **laddove sia mantenuto l'edificio residenziale esistente**, l'integrazione dello stesso nel progetto di assetto dell'Ambito;
- **la valorizzazione del limitrofo lavatoio comunale**, realizzando una **diretrice di permeabilità ciclopeditonale dedicata**, utile anche ad aumentare i gradi di accessibilità al plesso scolastico L.D. Vinci e alla nuova centralità urbana posta più a sud - TR 1.n e AR 3;
- nel caso di sola sostituzione edilizia degli edifici di servizio all'ex Consorzio Agrario (demolizione e ricostruzione con diverso sedime) la rigenerazione dovrà consentire, **al minimo, il ripristino di una continuità del calibro stradale di via Matteotti lungo il lato nord dell'Ambito**, ai fine di metterne in sicurezza le percorrenze pedonali;
- **laddove** nel processo di rigenerazione si preveda la sostituzione edilizia **anche dell'edificio residenziale esistente**, la rettifica del calibro stradale di via Matteotti dovrà essere estesa lungo tutto il perimetro dell'Ambito, anche nel tratto posto all'angolo dell'edificio residenziale esistente;
- la **deimpermeabilizzazione** parziale dell'ambito, con la realizzazione di aree verdi pubbliche (di arredo della nuova percorrenza ciclopeditonale) e pertinenziali.

Il Piano delle regole disciplina le modalità d'attuazione coordinata (Pianificazione attuativa o PdC convenzionato) dell'Ambito, considerando comunque l'obiettivo generale di flessibilità attuativa e funzionale.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alla necessità di non gravare di ulteriore traffico e di nuova domanda di sosta l'areale in cui si colloca l'area oggetto di edificazione.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

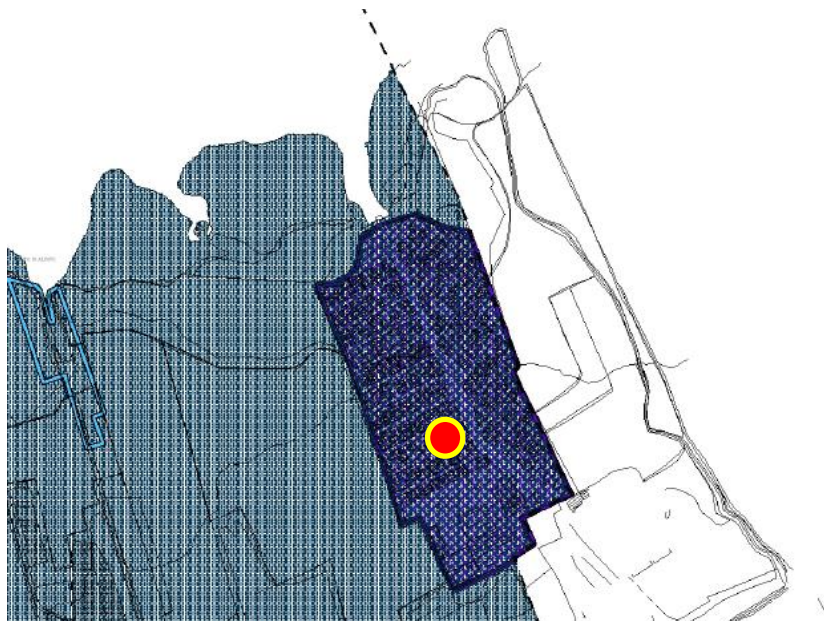
#### 4.2.2.5 Ambito di Rigenerazione AR 5 – ex campeggio

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente impermeabilizzato e già sede di un'attività ricettiva all'aria aperta (ex campeggio), è posto nell'ambito perilacuale al confine con Buguggiate.

L'area dell'ex campeggio, attualmente dismessa, **era classificata come Ambito AMF5, per attività ricettive all'aria aperta dal PGT vigente, poi individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 15 – ex campeggio sette laghi).



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante



Estratto tavola PdR12.a.0 previgente



L'area è ricompresa in un ambito interessato da un articolato sistema di tutela ambientali. Precisamente:

- ZPS IT2010501 Lago di Varese (all'esterno dei confini dell'Ambito di Rigenerazione);
- ZSC IT201002 Alnete del Lago di Varese (all'esterno dei confini dell'Ambito di Rigenerazione);
- vincolo paesaggistico di cui al comma 1 lett.b) art. 142 D.lgs 42/2004 (fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia dei laghi).

Essa inoltre è all'interno dello Schema di Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino approvato con la D.G.P. PV 56 del 05.03.2013. Tale schema prevede tra l'altro la deframmentazione di due varchi (n° 44 e 65) sul limitare nord, est e sud dell'area di rigenerazione, ricompresi nel programma d'azione dell'AQST "Salvaguardia e risanamento del Lago di Varese" il cui schema di accordo è stato approvato con DGR XI/1495 del 08/04/2018.



Principali sistemi di tutela ambientale e varchi da deframmentare in corrispondenza dell'Ambito di Rigenerazione di Variante

Complessivamente l'Ambito di Rigenerazione (AR) 5 copre una superficie territoriale di **68.777 mq**, **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.

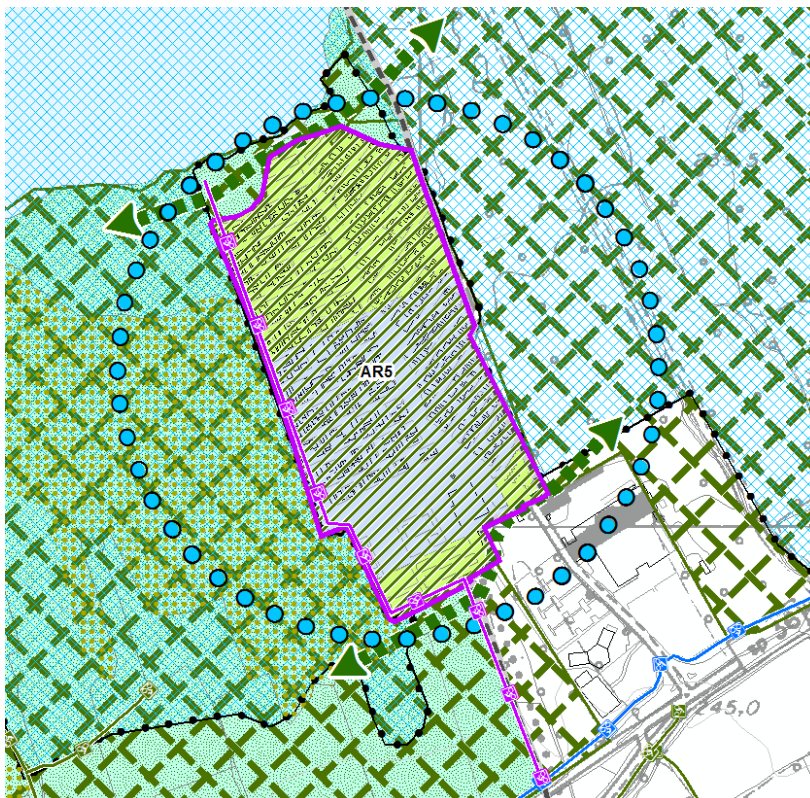
Il principale obiettivo della Rigenerazione è quello di restituire una struttura per attività ricettive all'aperto (dotata dei necessari servizi di supporto) integrata nel sistema ambientale con maggiori gradi di coerenza e sostenibilità rispetto alla configurazione precedente.

Elementi centrale di tale obiettivo sono:



- la parziale deimpermeabilizzazione dell'area, soprattutto nella porzione verso il lago, dove le attività all'aria aperta saranno di carattere ludico e fruitivo per gli ospiti della struttura, su superficie non impermeabilizzata, e verso sud, nei pressi dell'accesso;
- le parziali deimpermeabilizzazioni coadiuvano il processo di deframmentazione dei varchi della Rete Ecologica Campo dei Fiori-Ticino, a nord, sud e ovest del complesso.
- la realizzazione di un complesso ricettivo all'aria aperta ben inserito, dal punto di vista paesaggistico, con il contesto.

Ai fini di cui sopra il Documento di Piano della variante individua, pur con carattere indicativo, le aree da deimpermeabilizzare nelle aree a nord e a sud del complesso, stimate indicativamente in 31.600 mq (circa pari al 45% della ST).



Estratto elaborato A.3.3 del Documento di Piano – Progetto di Piano

All'interno delle superfici da deimpermeabilizzare è ricompreso l'attuale parcheggio (nei pressi dell'ingresso), per il quale si conferma la funzione, pur all'interno di una sistemazione naturale della pavimentazione (nei limiti di quanto richiesto dall'uso a parcheggio).

Gli obiettivi specifici da perseguire con la Rigenerazione sono quindi:

- **la rifunzionalizzazione** dell'ambito quale attività ricettiva all'aperto, dotata dei necessari servizi di supporto;
- **la deimpermeabilizzazione della porzione nord** del complesso esistente, per una superficie indicativa di 26.000 mq circa, corrispondente ad una fascia di ampiezza pari a circa 160 ml dalla porzione più settentrionale del limite d'ambito. In tale fascia potranno comunque svolgersi le attività ludico/fruitive dell'attività ricettiva. Tale area dovrà comunque essere opportunamente piantumata con alberi ad alto fusto, coerentemente con il disegno di riutilizzo funzionale;

- **la deimpermeabilizzazione della porzione sud, limitrofa alle preesistenti strutture di servizio**, per una superficie indicativamente stimata in 4.100 mq. Tale porzione dovrà essere ripiantumata, anche nelle forme del bosco, al fine di integrare la deframmentazione del varco della Rete Ecologica campo dei Fiori Ticino, posto appena al di fuori della struttura ricettiva;

Dati i contenuti di natura pubblica e di interesse generale sottesi a questa specifica rigenerazione, gli interventi saranno attuati tramite Piano Attuativo (anche nella forma del PII).

La destinazione d'uso è quella di attività ricettiva all'aria aperta nella forma del Villaggio Turistico ai sensi dell'art. 51 l.r. 15/2007, ivi compresi i servizi di supporto (sportivi, fruitivi, igienico-sanitari), anche di carattere ristorativo.

In attesa di rifunionalizzazione della struttura ricettiva, non sono ammessi altri usi.

Gli eventuali usi temporanei potranno essere ammessi, in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, solo dopo il risanamento delle aree e le deimpermeabilizzazioni previste dalla Variante Generale, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.6 Ambito di Rigenerazione AR 6 – vie Marconi e via Roma – ex Giamberini

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato (ex attività produttiva Giamberini), è localizzato all'intersezione tra le vie Marconi e Roma, vicino al Nucleo di Antica Formazione di Azzate e alla scuola primaria di via Roma.

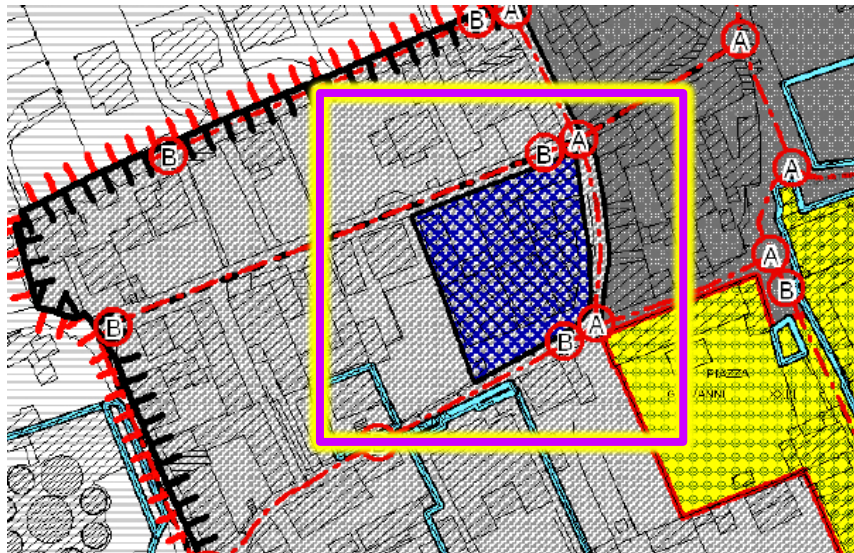
L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente** (*Ambito AMF1: per attività secondarie intercluse in Gamma funzionale GF1*) **ed è stata individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 5 – *vie Marconi, Sauro e Roma – ex Giamberini*).

L'area è edificata e sede di precedente attività produttiva.



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante





Estratto tavola PdR12.a.0 previgente



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®



All'interno dell'ambito sono presenti:

- un edificio residenziale con 2 piani fuori terra, in vario stato di conservazione e parzialmente abitato;
- gli edifici produttivi dell'attività produttiva dismessa.

L'Ambito di Rigenerazione (AR) 6 copre una superficie territoriale di **2.165 mq**, **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **1.620 mq**.

L'ambito partecipa al generale processo di riorganizzazione della porzione centrale di Azzate, in posizione limitrofa ai principali servizi e al principale comparto di trasformazione urbana del territorio collocato più a sud/est (TR1.n, AR 1, 2 e 3).



Schema indicativo dell'assetto di progetto dell'Ambito di Rigenerazione.

L'obiettivo di interesse generale della Rigenerazione è l'innalzamento della qualità del contesto, con la riconfigurazione dell'edificato esistente, l'insediamento di nuove funzioni e la riorganizzazione urbana (percorrenze per la mobilità dolce, ecc..) utili a ottenere nuovi gradi di permeabilità e una nuova immagine urbana.

A tal fine gli specifici obiettivi da perseguire con la Rigenerazione sono:

- **il recupero** delle SL degli **edifici esistenti** (sostituzione edilizia previa demolizione e ricostruzione) per funzioni urbane coerenti con il contesto;
- **in caso di sostituzione edilizia integrale di tutti gli edifici presenti**, la riconfigurazione del fronte su via Marconi, con la realizzazione di parcheggi pubblici e percorrenze pedonali secondo lo schema indicativo fornito dal DdP;
- **nel caso di sola sostituzione edilizia degli edifici ex produttivi** (demolizione e ricostruzione con diverso sedime) l'assetto progettuale dovrà comunque integrare l'edificio residenziale esistente con il resto del comparto. In tal caso deve essere comunque garantito il reperimento dei posti

auto privati per il totale delle SL del comparto, sia quelle dell'edificio mantenuto sia quelle dei nuovi edifici realizzati in sostituzione);

- la **deimpermeabilizzazione** parziale dell'ambito, con la realizzazione almeno di aree verdi pertinenziali.

Il Piano delle regole disciplina le modalità d'attuazione coordinata (Pianificazione attuativa o PdC convenzionato) dell'Ambito, considerando comunque l'obiettivo generale di flessibilità attuativa e funzionale.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- Medie Superfici di Vendita, in relazione alla necessità di non gravare di ulteriore traffico e di nuova domanda di sosta l'areale in cui si colloca l'area oggetto di edificazione.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.7 Ambito di Rigenerazione AR 7 – via Matteotti – ex bottonificio

---

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato (ex attività produttiva), è localizzato in via Matteotti, all'altezza dell'incrocio con via IV Novembre.

L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente ( Ambito Territoriale T3 – della città ordinaria in Gamma funzionale GF2) ed è stata individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 13 – via Matteotti - ex bottonificio).



Viste dell'Ambito di Rigenerazione della Variante – Ortofoto e Google Earth ®

L'Ambito di Rigenerazione (AR) 7 copre una superficie fondiaria di **425 mq, completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14.**

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **650 mq**

L'ambito ha riflessi di carattere locale e non incide sulle strategie generali del PGT.

In linea generale è ammessa, con titolo diretto, la rifunionalizzazione dell'edificio per la funzione originaria o per funzioni compatibili, fermo restando il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita
- attività varie, anche paracommerciali, che presuppongano la generazione di traffico o l'accesso di utenti.

Data la natura dell'immobile, non si ritiene possibile l'uso per funzioni temporanee che presuppongano l'accesso di utenti.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.8 Ambito di Rigenerazione AR 8 – via Fiume Marcheselli – ex cabina Enel

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato (ex attività produttiva), è localizzato in via Fiume/ Marcheselli e riguarda un'area edificata con un ex impianto tecnologico (ex cabina Enel).

L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente ( Ambito Territoriale T3 – della città ordinaria in Gamma funzionale GF2) ed è stata individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 10 – via Fiume Marcheselli – ex cabina Enel).



Vista da satellite dell'Ambito di Rigenerazione della Variante – Ortofoto e Google Earth ®

L'Ambito di Rigenerazione (AR) 8 copre una superficie fondiaria di **781 mq, completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14.**

La **SCOP esistente** è stimata, in via speditiva, in **185 mq**

L'ambito ha riflessi di carattere locale e non incide sulle strategie generali del PGT.

In ogni caso non è ammesso l'insediamento di:

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita
- attività varie, anche paracommerciali, che presuppongano la generazione di traffico o l'accesso di utenti.

Data la natura dell'immobile, non si ritiene possibile l'uso per funzioni temporanee che presuppongano l'accesso di utenti.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

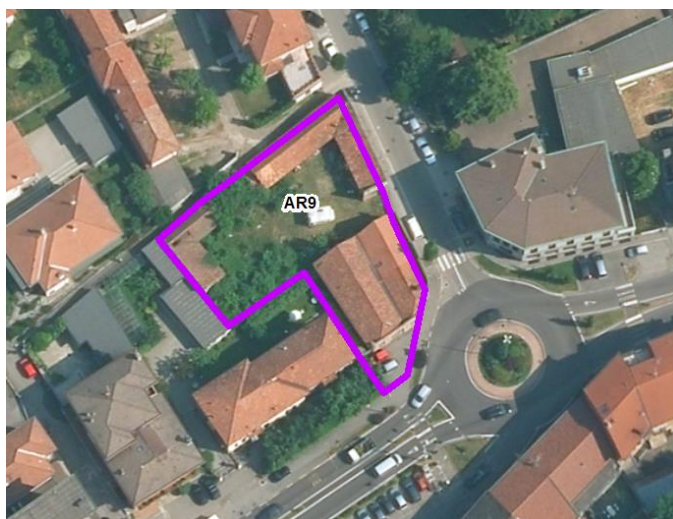
#### 4.2.2.9 Ambito di Rigenerazione AR 9 – vie Piave, Vittorio Veneto – ex Carrozzeria Bosetti

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato (ex carrozzeria Bosetti), è localizzato all'intersezione tra le vie Piave e Vittorio Veneto.

L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente** (*Ambito AMF1: per attività secondarie intercluse in Gamma funzionale GF1 – soggetta a normativa speciale di cui al comma 5 art. 135 delle NTA*) **ed è stata individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 6 – vie Piave, Vittorio Veneto – ex Carrozzeria Bosetti).

L'area è edificata e sede di precedente attività produttiva.





Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante



Estratto tavola PdR12.a.0 previgente



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®



Vista da via Piave



Vista da via Piave

L'Ambito di Rigenerazione (AR) 9 copre una superficie territoriale di **1.100 mq, completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14.**

La **SL esistente** è stimata, in via speditiva, in **500 mq.**

**In virtù della scrittura privata registrata in Gallarate il 17/01/2002 al n° 36 mod. 71/M del 28/12/2001, già riconosciuta dal PGT vigente (art. 135 comma 5 NTA previgenti) è ammessa una SL complessiva di mq 1010,00.**

L'obiettivo di interesse generale della Rigenerazione è limitato alla riconfigurazione dell'edificio esistente (secondo le capacità insediative derivanti dalla previgente disciplina urbanistica), con la possibile riconfigurazione delle parti a contatto con la viabilità e le percorrenze pubbliche, con l'insediamento di nuove funzioni e la deimpermeabilizzazione parziale dell'ambito.

Anche in caso di mera rifunzionalizzazione o riutilizzo degli immobili, nell'Ambito non è ammesso l'insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;

L'insediamento di MSV è ammesso nel limite massimo di 250 mq di Superficie di Vendita, in relazione alle difficoltà di raccordo viario con la via Piave, unica in grado di sostenere significativi flussi di traffico.



Data la natura dell'immobile, non si ritiene possibile l'uso per funzioni temporanee che presuppongano l'accesso di utenti.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

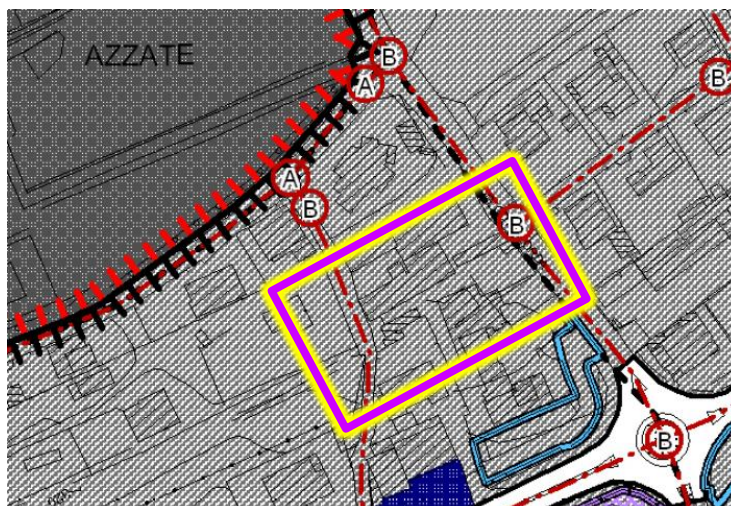
#### 4.2.2.10 Ambito di Rigenerazione AR 10 – via Cottalorda - ex Colonia

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato, è localizzato all'intersezione in via Cottalorda.

L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente** ( *Ambito T2: della Città Consolidata e del Commercio in Gamma funzionale GF1*) **ed è stata individuata quale ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis l.r. 12/05** con deliberazione di Consiglio Comunale n° 7 del 10 marzo 2021 (ambito n° 14 – via Cottalorda - ex Colonia).



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante



Estratto tavola PdR12.a.0 previgente





Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®



Vista dell'Ambito da via Cottalorda verso nord



Vista dell'Ambito da via Cottalorda verso sud, con vista del portale storico



L'Ambito di Rigenerazione (AR) 10 copre una superficie territoriale di **1.015 mq**, **completamente su Superficie Urbanizzata ai sensi della l.r. 31/14**.

La SL esistente è stimata, in via presuntiva, in circa **1.350 mq** (senza considerare gli edifici crollati).

L'obiettivo di interesse generale della Rigenerazione è il recupero del comparto, nel rispetto degli elementi puntuali di valore (affresco, torchio dell'uva, arco storico su via Cottalorda) , valutando al contempo la possibilità di realizzare una percorrenza ciclopedonale nel tratto antistante via Cottalorda, integrata nell'arco storico esistente.



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ® - con indicazione della possibile direttrice ciclopedonale

Nell'Ambito non è ammesso l'insediamento di:

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita
- attività varie, anche paracommerciali, che presuppongano la generazione di traffico o l'accesso di utenti.

Il progetto di Rigenerazione dovrà valutare la possibilità di recuperare il comparto con il contemporaneo reperimento dei posti auto privati.

Laddove si verifichi, in fase attuativa ,la possibilità di realizzare una percorrenza pedonale su via Cottalorda (nel tratto antistante il comparto, attraverso il portale storico esistente), l'attuazione avverrà tramite PdC convenzionato.

La destinazione d'uso ammessa, secondo i limiti dimensionali sotto indicati, è al residenza e le sue funzioni complementari e accessorie.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.11 Ambito di Rigenerazione AR 11 – via 2 Giugno

**L'Ambito di Rigenerazione**, completamente edificato, è localizzato all'intersezione in via Cottalorda.

L'area era **disciplinata dal Piano delle Regole vigente** ( *Ambito T5: dell'industria*).



Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante

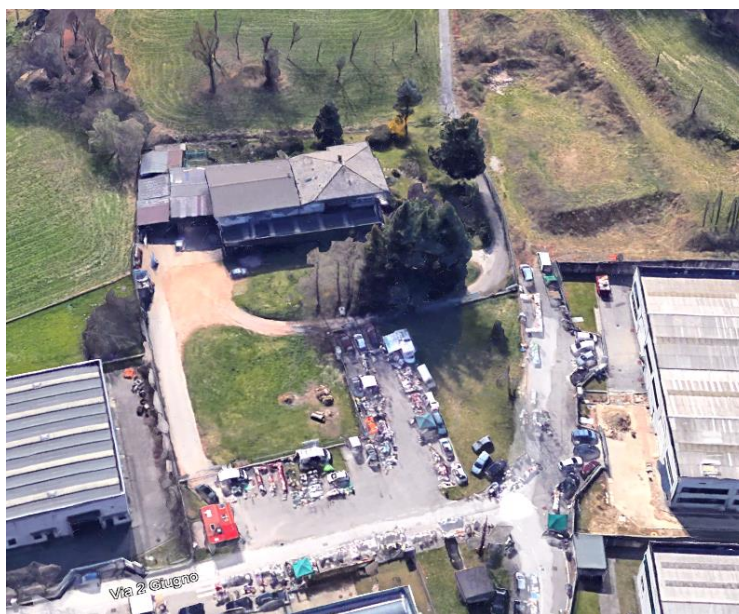


Estratto tavola PdR12.a.0 previgente





Vista dal parcheggio di via 2 giugno



Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®

L'obiettivo di interesse generale è la possibilità di prefigurare una zona di transizione tra i nuovi sviluppi residenziali previsti a sud/ovest dell'ambito e la zona produttiva attestata su via 2 Giugno.

La realizzazione di una modesta quota residenziale aggiuntiva a quella esistente consente di garantire la permanenza dell'attività artigianale presente, limitando per il futuro l'insediamento ad attività artigianali di servizio o comunque a basso impatto.

L'attuazione dell'Ambito di rigenerazione dovrà contemperare l'esigenza di mantenimento dell'attività in essere con la possibilità di realizzare una nuova residenza volta a soddisfare fabbisogni residenziale.

La destinazione d'uso, pertanto, deriva dal mix funzionale tra attività produttive a carattere artigianale e di servizio e dalle attività residenziali ammesse. Nell'area è pertanto ammesso l'incremento del 10% delle SL produttive, il mantenimento delle SL residenziali e, in aggiunta, ulteriori 200 mq di SL residenziale realizzabile.

A tal fine, nell'ambito non è ammesso l'insediamento di :

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- Medie Superfici di Vendita

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

#### 4.2.2.12 Ambito di Rigenerazione AR 12 – via Garibaldi

**L'Ambito di Rigenerazione** è posto in via Garibaldi e ricomprende un'area produttiva dismessa, già individuata come ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis da parte del Comune (Delibera di CC n. 7 del 10 marzo 2021 – ambito Rig. 19).

L'area era classificata dal PGT previgente come sistema territoriale **T3 della città ordinaria**.

**Al fine di incentivare la rigenerazione, la sua attuazione è coordinata con il limitrofo PAR4, al quale l'Ambito di rigenerazione è collegato.**



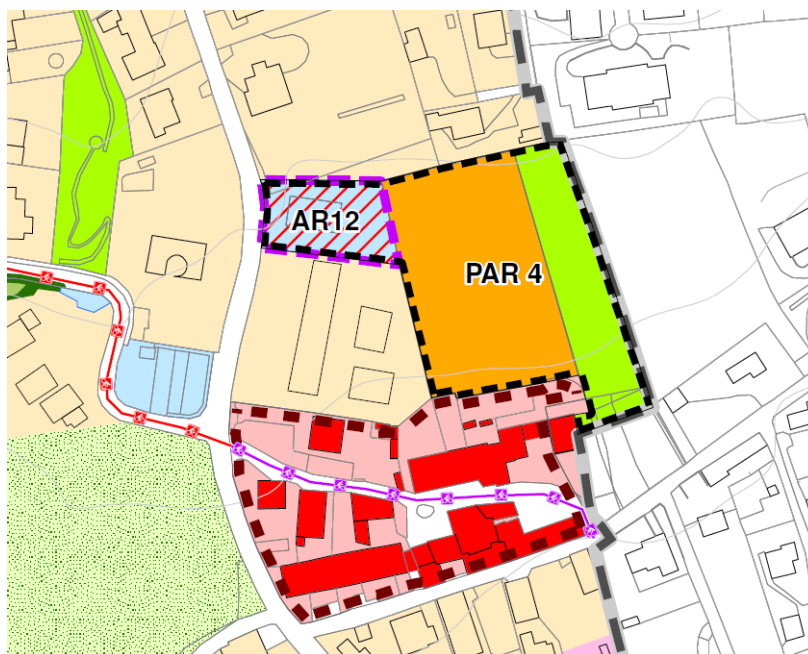
Vista su Ortofoto dell'Ambito di Rigenerazione della Variante



Vista dell'Ambito

L'inclusione di tale area nell'ambito PAR4 ne accentua infatti le possibilità di rigenerazione e riutilizzo all'interno del più generale assetto di progetto.

Al fine di incentivare l'attuazione coordinata e unitaria delle due parti (edificata e suoli liberi) il PdR detta opportuni meccanismi incentivanti (riconoscimento di SL aggiuntive all'AR12, esenzione per le aree libere dai meccanismi perequativi, ecc..).



Estratto elaborato PdR 1.0 del Piano delle Regole – Disciplina del PdR

In caso di mero riutilizzo dell'immobile presente nell'AR12, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività che comportino un'emissione acustica superiore ai limiti imposti dal DPCM 14/11/97 per la Classe II (40 dbA notturni, 50 dbA diurni). A tal fine, in sede di istanza per il riutilizzo dell'immobile, dovrà essere prodotto apposito studio previsionale di impatto acustico predisposto a cura di tecnico abilitato;
- attività di logistica, autotrasporto o magazzinaggio.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

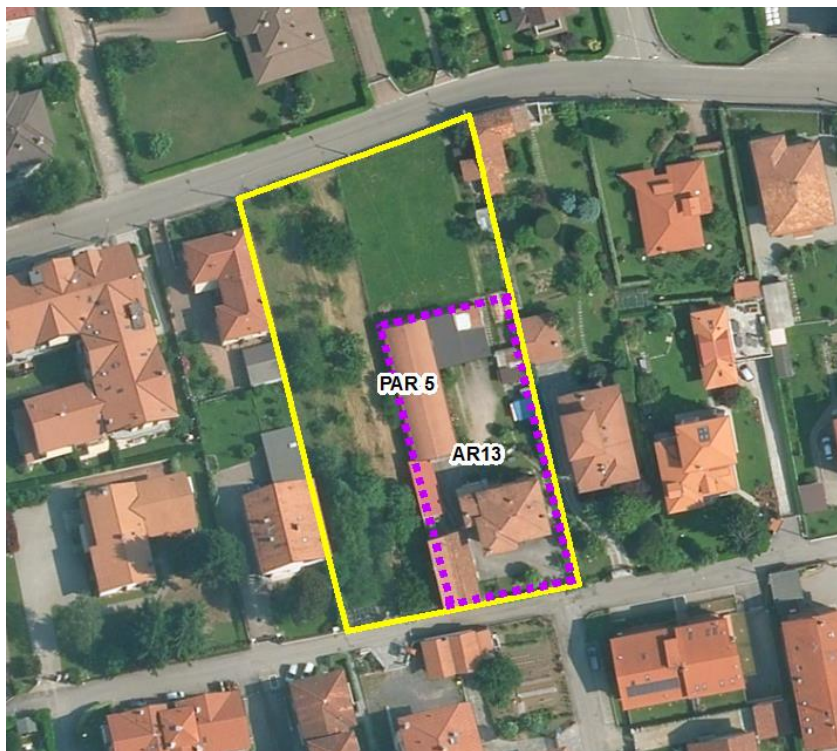
#### 4.2.2.13 Ambito di Rigenerazione AR 13 – via Dante

**L'Ambito di Rigenerazione** è posto in via Dante e ricomprende un'area produttiva dismessa (1.348 mq), già individuata come ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis da parte del Comune (Delibera di CC n. 7 del 10 marzo 2021 – ambito Rig. 18).

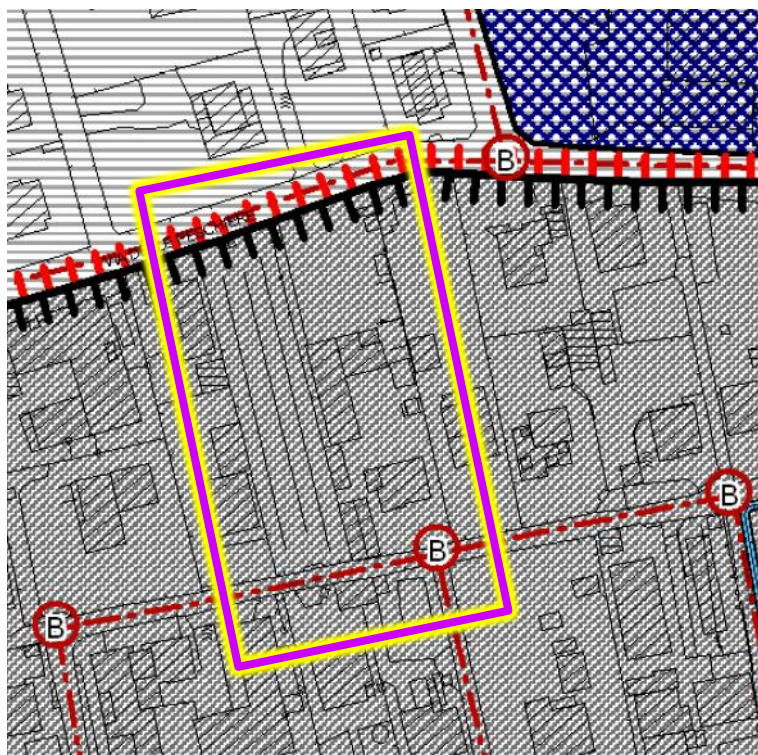


L'area era classificata dal PGT previgente come sistema territoriale **T2 della città consolidata e del commercio**..

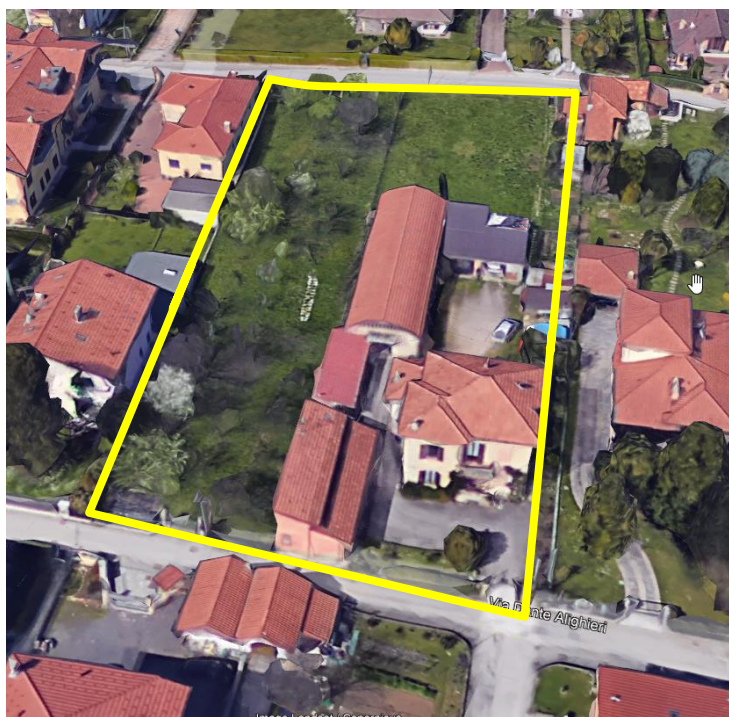
Al fine di incentivare la rigenerazione, la sua attuazione è coordinata con il limitrofo PAR5, al quale l'Ambito di rigenerazione è collegato.



Vista su Ortofoto dell'ambito ad attuazione coordinata della Variante, con individuazione della porzione considerata di rigenerazione



Estratto tavola PdR12.a.0 previgente



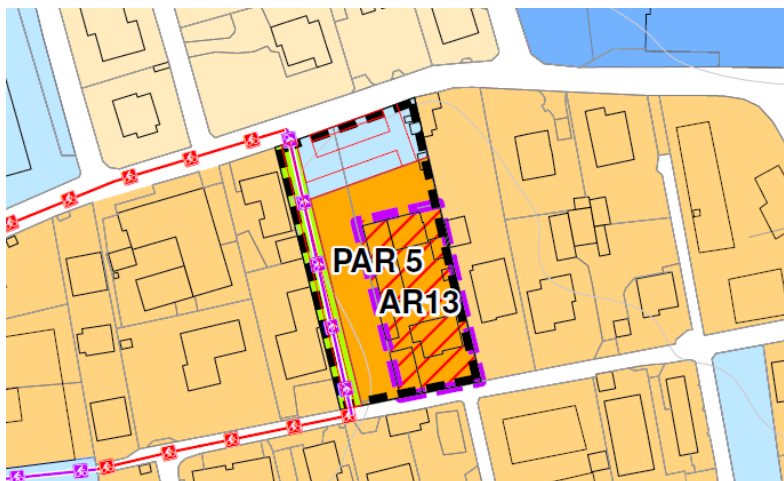
Vista da satellite dell'ambito di Variante – Google Earth ®

L'obiettivo dell'Ambito è quella di coordinare la rigenerazione dell'area dismessa attestata su via Dante (AR 13) con il comparto su suolo libero adiacente.

Le aree ricomprese nella previsione del PAR5 si caratterizzano per i reciproci limiti imposti all'edificazione/ricostruzione dal diritto di proprietà.

Pertanto l'inclusione di tutte le aree all'interno del comparto ad attuazione coordinata PAR5 accentua vicendevolmente le possibilità intervento edilizio (rigenerazione e nuova edificazione) con un assetto urbano unitario e coerente.

L'Ambito di rigenerazione partecipa quindi all'obiettivo pubblico di migliorare i gradi di permeabilità del comparto verso il plesso scolastico L. Da Vinci, nonché di realizzare una opportuna dotazione di parcheggi pubblici (eventualmente anche con la realizzazione di una fermata in sede propria per l'autobus delle linee di servizio alla scuola) secondo lo schema di massima indicato dalla tavole PdR.1.n del Piano delle regole.



Estratto elaborato PdR 1.0 del Piano delle Regole – Disciplina del PdR

Al fine di incentivare l'attuazione coordinata e unitaria delle due parti (edificata e suoli liberi) il PdR detta opportuni meccanismi incentivanti (riconoscimento di SL aggiuntive all'AR13, esenzione per le aree libere dai meccanismi perequativi, ecc..).

In caso di mero riutilizzo dell'immobile presente nell'AR13, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività che comportino un'emissione acustica superiore ai limiti imposti dal DPCM 14/11/97 per la Classe II (40 dbA notturni, 50 dbA diurni). A tal fine, in sede di istanza per il riutilizzo dell'immobile, dovrà essere prodotto apposito studio previsionale di impatto acustico predisposto a cura di tecnico abilitato;
- attività di logistica, autotrasporto o magazzinaggio.

Si rimanda alle schede normative del PdR per la definizione degli indici e dei parametri da considerarsi per la rigenerazione.

Le capacità insediative assegnate dal PdR sono considerate nell'apposito capitolo della presente relazione ai fini della stima della capacità insediativa di piano.

---

#### 4.2.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO DI RIFERIMENTO E LE INDICAZIONI DI PROGETTO PER IL PDR E IL PDS

---

##### 4.2.3.1 Gli elementi di struttura per la disciplina del PdR e del PdS

---

Oltre alla riarticolazione degli **Ambiti di Trasformazione** (art. 8 c.2 lett. e) l.r. 12/05) e all'individuazione degli **Ambiti di rigenerazione** (art. 8 c. 2 lette. e quinquies l.r. 12/05), il Documento di Piano riconosce i caratteri strutturali del sistema insediativo, di ausilio e di riferimento alla disciplina del Piano delle regole e del Piano dei servizi, in relazione ai caratteri del territorio e alle vocazioni da esso espresse.

In particolare la tavola a.3.3 delle Previsioni di piano individua e differenzia (come riferimento di progetto per il PdR e per il PdS e senza contenuti conformativi o prescrittivi):

- **i sistemi insediativi consolidati, intesi quali elementi ricorrenti della struttura territoriale, ed articolati in:**
  - **i Nuclei di Antica formazione** (Azzate, Castello, Vegonno ed Erbamolle) per i quali il PdR riformula la disciplina urbanistica di dettaglio pre-vigente attraverso una nuova pianificazione di dettaglio, come richiesto dalle linee di indirizzo fornite per la predisposizione della Variante generale;
  - gli altri episodi di qualità edilizia ed insediativa (**Ville e giardini di pregio**)
  - **i tessuti della centralità urbana**, cioè le porzioni di tessuto urbano dove sono più forti i caratteri di relazione (sociale ed economica) della struttura urbana e degli spazi pubblici, di mix funzionale, di erogazione dei servizi, nonché i caratteri di densità dell'edificato. Tale porzione è l'epicentro, insieme alle aree a vocazione prettamente produttiva ed economica, della forza economica di Azzate;



- ***i tessuti residenziali in ambiti paesaggistici***, che il PdR potrà ulteriormente dettagliare in relazione al quadro paesaggistico di riferimento (dello scenario del Lago di Varese o delle propaggini moreniche a sud di via Piave). Qui l'edificato esprime relazioni paesaggistiche con l'intorno e ne deriva vocazioni specifiche (turistiche, ricreative, fruibili, di servizio ecc., così come per le residenze di qualità). Tali tessuti, pur variamente differenziati al loro interno, costituiscono un unicum territoriale che si differenzia dal resto del tessuto urbano e al quale devono essere riconosciuti ruoli e vocazioni specifiche;
  - ***i tessuti diffusi***, a vocazione prettamente residenziale, che costituiscono, pur con diverse densità, una parte consistente del sistema insediativo sedimentatosi, dal dopoguerra, lungo le aree di cintura con meccanismi isolati di addizione o con attuazioni coordinate più recenti;
  - ***i tessuti produttivi esistenti***, originariamente a vocazione manifatturiera e nei quali progressivamente si diffonde un mix funzionale di attività economiche;
  - ***gli insediamenti di rilevanza commerciale***, luogo privilegiato di insediamento delle principali attività commerciali presenti sul territorio comunale.
- **le vocazioni puntuali riconosciute per la varietà e la valorizzazione dei sistemi insediativi. Tra di esse**, quale riferimento indicativo per disciplina urbanistica del PdR, sono riconosciuti:
    - gli episodi insediativi con valenza paesistica locale, connotati dalla particolare qualità sia degli episodi edilizi sia delle aree scoperte, spesso interessate da sistemazioni a verde di matrice storica o comunque di valore per l'identità locale;
    - gli ambiti urbani a valenza ambientale, ovvero le porzioni di spazio urbano, spesso residuali e non edificate che si connotano come luoghi riconoscibili della qualità e dell'identità urbana;
    - i tessuti di supporto alla fruizione turistica. Elemento centrale di questi tessuti è sicuramente l'area dell'ex campeggio, che però oggi si caratterizza per evidenti criticità di rapporto con il sistema paesistico ambientale limitrofo;
  - **gli ambiti per l'attuazione coordinata delle previsioni del PDR**, ovvero le aree libere edificabili che per dimensione, collocazione o caratteri specifici devono essere oggetto di attuazione coordinata (Permessi di costruire convenzionati o piani attuativi), al fine di coordinare correttamente la loro trasformazione con la struttura urbana circostante. In questi casi le ipotesi di pre-progetto della tavola A.3.3 (che in parte rettificano le precedenti previsioni, anche con alcuni stralci) anticipano le puntuali indicazioni del Piano delle regole, anche ai fini di quantificare il loro apporto alla capacità insediativa di piano. Nell'apposito successivo paragrafo ne sono descritti gli obiettivi fissati dal DdP e, ulteriormente, nel capitolo dedicato alla capacità insediativa di piano ne sono descritti gli elementi dimensionali.
  - **il Sistema dei servizi, esistenti e di progetto, distinti in base alla tipologia generale del servizio erogato** (aree ed ambiti a servizi pubblici o di interesse generale, aree a verde pubblico o di interesse generale, servizi per la fruizione del Lago). All'interno del sistema dei servizi sono individuate le ipotesi di progetto soggette ai meccanismi perequativo/compensativi per l'acquisizione gratuita delle aree. Laddove le ipotesi di progetto siano in grado di produrre un reddito autonomo, resta comunque sempre ammesso l'intervento privato nei limiti e alle condizioni previste dall'art.9 della LR 12/05. Tra le altre ipotesi, di carattere locale, si segnalano come di importanza strategica:

- le indicazioni di progetto per le attrezzature sportive di ausilio all'Istituto Edith Stein (per le quali si applicano i meccanismi perequativi del PGT ma per le quali resta possibile anche l'attuazione privata ai sensi dell'art. 9 della LR 12/05), tra gli elementi che compongono il progetto strategico di rafforzamento e qualificazione dell'asse Edith Stein – Viale Verbano;
- le indicazioni di progetto per la tutela della visuale paesistica del Chiostro di Voltorre lungo la SP1, previa acquisizione delle aree attraverso i meccanismi perequativo/compensativi della variante;
- le indicazioni di progetto per il consolidamento del sistema dei servizi paesistico ambientali e fruitivi del Nucleo antico di Gropello nonché per la valorizzazione e la fruizione del Lago di Gropello (con applicazione dei meccanismi perequativo/compensativi del PGT alle aree non già di proprietà comunale);
- le indicazioni di progetto per il consolidamento (pubblico) del sistema ambientale del cavo Fontanone, in prossimità dell'AT7 di progetto.

#### 4.2.3.2 Gli ambiti di completamento demandati alla disciplina del Piano delle Regole

---

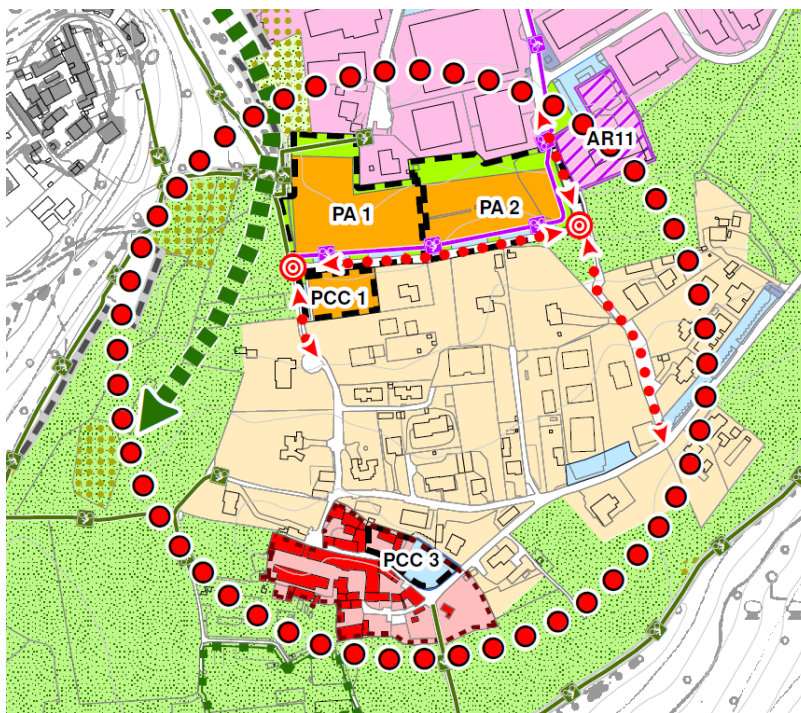
Come sopra anticipato, la Tavola A.3.3 del DdP evidenzia gli ambiti di completamento la cui disciplina è demandata al Piano delle regole e che partecipano in modo sensibile al soddisfacimento della domanda insediativa.

Su questo particolare tema la Variante modifica alcune delle previsioni previgenti, riarticolandone i contenuti e producendo effetti che partecipano nel complesso sui caratteri virtuosi del Bilancio Ecologico dei suoli.

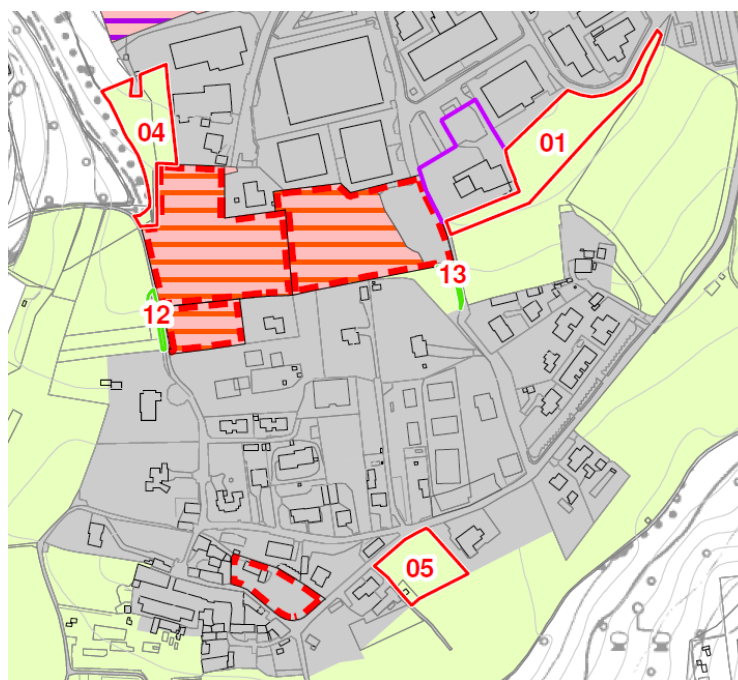
In particolare la tavola A.3.3 evidenzia:

- i **comparti di completamento ad attuazione coordinata** a vocazione residenziale individuati tra il nucleo residenziale di **Vegonno** e la zona produttiva attestata su via I° Maggio (disciplinati dal PdR come **PA1, PA2 e PCC1**). In questo settore il PGT previgente consentiva consistenti completamenti produttivi con titolo diretto. Qui la Variante riconosce l'opportunità di preservare il nucleo di Vegonno dagli impatti, anche visuali, degli ampliamenti produttivi previsti dal PdR previgente mutando la destinazione funzionale di tali completamenti (in residenziale) e riducendone, al contempo, l'originaria estensione. Allo stesso tempo la variante riconosce la necessità di meccanismi di attuazione coordinata (Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati) al fine di articolare in modo compiuto il sistema insediativo, con elementi infrastrutturali, di permeabilità urbana e di corretto inserimento paesaggistico (fasce di mitigazione visiva). Nel nucleo di Vegonno viene poi riconfermato l'ambito (ora **PCC3**) cui è demandato il reperimento di parcheggi pubblici al servizio del nucleo storico .

Tali ambiti partecipano, insieme alle azioni di riqualificazione del nucleo storico di Vegonno, al consolidamento della vocazione residenziale e fruitiva dello stesso nucleo.



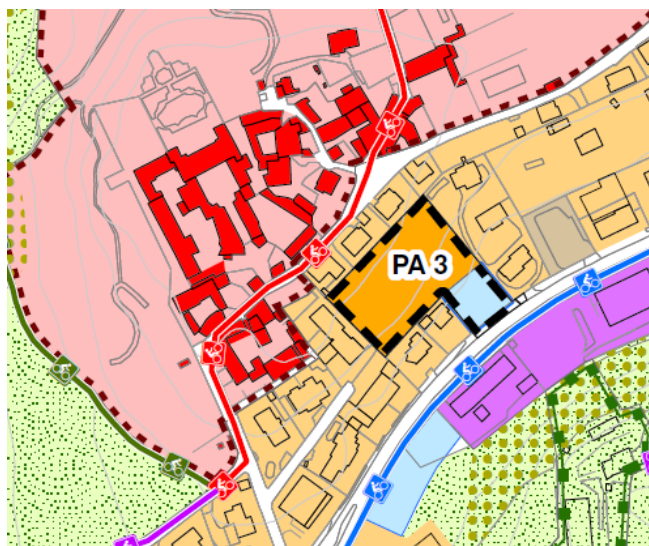
L'assetto di progetto dei completamenti residenziali ad attuazione coordinata a nord di Vegonno



Le riduzioni di Consumo di suolo (BES – perimetri rossi con numerazione) ) nell'ambito di Vegonno

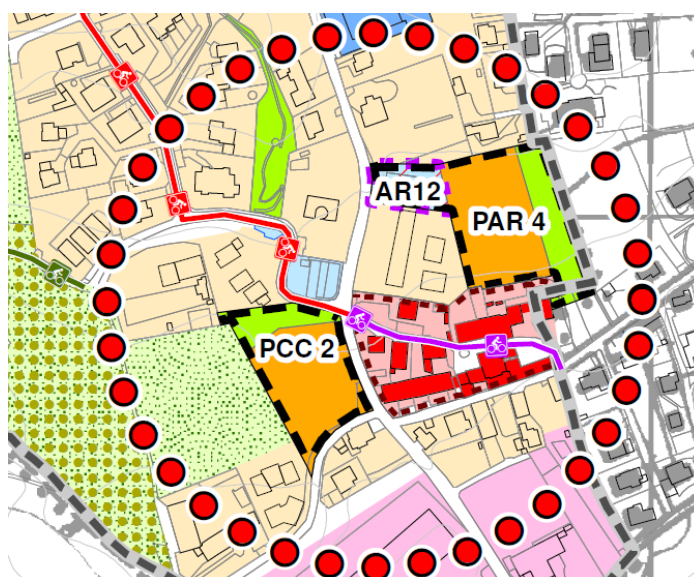
- il **comparto di completamento ad attuazione coordinata** a vocazione residenziale **PA3** localizzato tra via Piave e il nucleo di antica formazione del Castello, già individuato dal PdR vigente. Qui la riconferma ha carattere puntuale, riconoscendo l'opportunità di uso urbano dell'area libera interclusa nel Tessuto Urbano Consolidato.



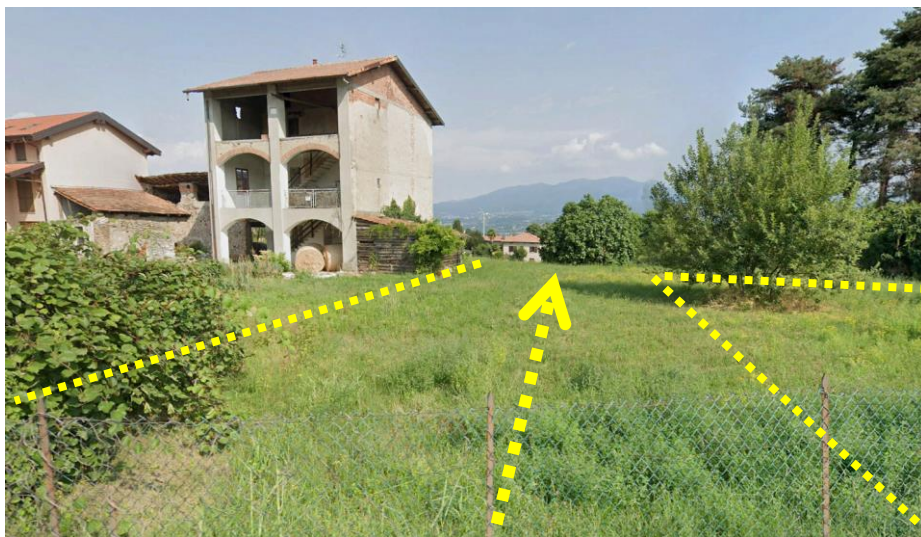


L'ambito di completamento PA3 attestato su via Piave

- i **comparti di completamento ad attuazione coordinata** a vocazione residenziale individuati nell'ambito del nucleo di Erbamolle (disciplinati dal PdR come **PAR4** e **PCC2**). L'ambito **PCC2** costituisce una **riconferma**, con alcune modifiche di assetto interno utili a mantenere gradi di connessione ambientale locale, **di una previsione del PGT previgente** che si è ritenuto opportuno riconfermare. L'ambito **PAR4** (Piano Attuativo di Riqualificazione) costituisce invece una nuova previsione che **associa la rigenerazione dell'Ambito AR12** (ambito produttivo dismesso attestato su via Garibaldi già descritto nelle sue componenti fisiche nel precedente paragrafo 4.2.2.12) **alla possibile edificazione di aree libere** ricomprese all'interno del TUC di Azzate e Buguggiate. L'obiettivo dell'Ambito è quello di associare la rigenerazione dell'area dismessa attestata su via Garibaldi (AR 12) con il comparto su suolo libero adiacente, accentuandone così le possibilità di rigenerazione all'interno di un disegno compiuto dell'assetto urbano. L'intervento, nel suo complesso, dovrà rispettare la sensibilità e i caratteri paesaggistici dell'intorno (centro storico di Erbamolle e visuali ancora disponibili, da via Erbamolle, sullo scenario lacuale) nonchè procedere alla necessaria infrastrutturazione (realizzazione della necessaria quota di parcheggi pubblici e del necessario tratto di fognatura su via Garibaldi).



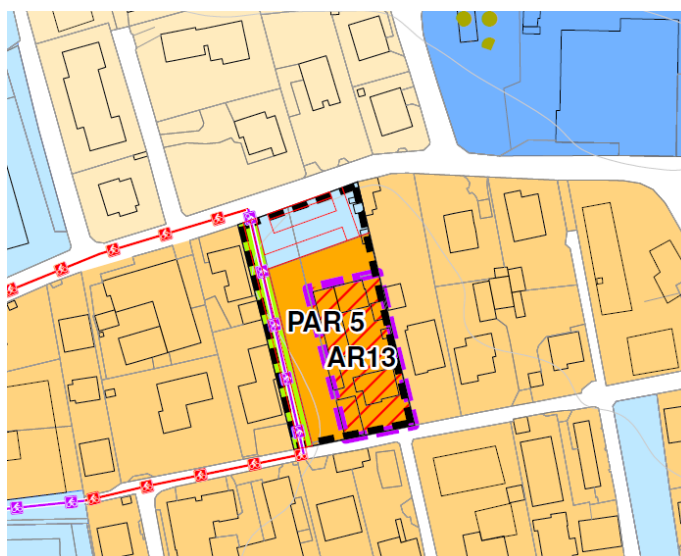
Gli ambiti ad attuazione coordinata del PDR ad Erbamolle



Visuali lontane, dalla via Erbamolle, sull'arco prealpino e sul Lago di Varese

La nuova previsione comporta un **incremento di consumo di suolo pari a 6.145 mq** (comprensivo delle aree da mantenersi a verde, comunque inferiori a 2.500 mq di estensione).

- il **comparto di completamento e rigenerazione ad attuazione coordinata PAR5** a vocazione residenziale ricompreso tra le vie Dante e delle Peschiere, in prossimità del plesso scolastico L. Da Vinci. L'ambito **PAR5** (Piano Attuativo di Riqualificazione) **associa la rigenerazione dell'Ambito AR13** (ambito produttivo dismesso attestato su via Dante già descritto nelle sue componenti fisiche nel precedente paragrafo 4.2.2.13) all'edificazione delle aree libere limitrofe. Sia la porzione edificata sia le aree libere sono attualmente caratterizzati da vicendevoli vincoli all'edificazione e/o alla rigenerazione. Pertanto l'inclusione di tutte le aree all'interno del comparto ad attuazione coordinata PAR5 accentua vicendevolmente le possibilità intervento edilizio (rigenerazione e nuova edificazione) con un assetto urbano unitario e coerente. Dal punto di vista pubblico, l'intervento ha l'obiettivo specifico di migliorare i gradi di permeabilità del comparto verso il plesso scolastico L. Da Vinci, nonchè di realizzare una opportuna dotazione di parcheggi pubblici (eventualmente anche con la realizzazione di una fermata in sede propria per l'autobus delle linee di servizio alla scuola) secondo lo schema di massima indicato nelle tavole di piano.



L'ambito ad attuazione coordinata PAR5, con inclusione dell'Ambito di Rigenerazione AR13



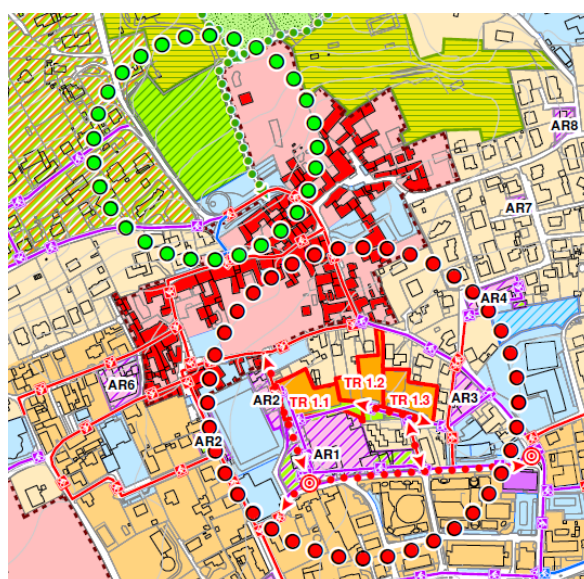
## 4.2.4 I PRINCIPALI NODI DI STRATEGIA TERRITORIALE

A seguito della declinazione degli elementi progettuali di dettaglio emerge la portata strategica di alcuni nodi territoriali, che sono evidenziati dalla tavola A.3.3 del DdP, quale ulteriore elemento di riferimento (strategico) per la maggiore qualificazione del ruolo e del territorio di Azzate.

In questi nodi non solo si concentrano le principali azioni di valorizzazione del territorio comunale ma possono costituire il riferimento (puramente indicativo e non conformativo dal punto di vista del regime giuridico dei suoli) per il campo d'azione proprio dell'Amministrazione Comunale per funzioni amministrative estranee alle competenze del PGT ma strettamente connesse all'organizzazione e al funzionamento del territorio (programmazione e progettazione lavori pubblici, regolamentazione viaria e della sosta, gestione dei servizi, ecc...).

Essi sono individuati:

- nell'**epicentro della riorganizzazione urbana di Azzate**, che ricomprende oltre al nucleo storico anche le articolate potenzialità di trasformazione e rigenerazione individuate dal PGT, tra loro interconnesse da un sistema di connessioni per la mobilità dolce da strutturare attraverso una progressiva politica programmatica dell'ente, che coinvolge sia gli investimenti (per la riqualificazioni delle sedi viarie e degli spazi pubblici) sia le azioni amministrative (ordinanze) utili ad assegnare formalmente il ruolo definito dal PGT (ad esempio viabilità di categoria E-bis);
- gli **epicentri della riorganizzazione urbana di Vegonno ed Erbamolle**, in cui gli interventi di completamento urbano previsti, oltre ad introdurre nuovi gradi di permeabilità urbana possono accompagnare e sostenere politiche di riqualificazione dei nuclei storici;
- nel **nodo di Riqualificazione ambientale e paesaggistica ambito "ex campeggio"**, cui è demandato il ruolo di rendere compatibile con il sistema naturale limitrofo l'insediamento di attività ricettive di qualità e green, supportate da servizi ricettivi idonei per gli utenti;
- dal **nodo di valorizzazione e consolidamento del Belvedere di Azzate**, cui connettere anche gli interventi di mobilità dolce per la connessione con l'anulare del Lago e la valorizzazione (turistico/fruitiva) del nucleo storico di Azzate, possibile porta di approdo ad una rete di fruizione turistica "slow".







I principali nodi di strategia territoriale

#### 4.2.5 I MECCANISMI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI DELLA VARIANTE GENERALE.

La Variante Generale, pur rimodulando i meccanismi operativi, riconferma, in linea di principio, l'equità del ricorso a meccanismi perequativo/compensativi già delineati dal PGT vigente, utili al perseguimento di obiettivi di interesse generale.

Essi sono finalizzati all'acquisizione di specifiche aree per servizi pubblici utili ad una maggiore strutturazione della città pubblica o alla migliore fruizione del territorio comunale, per la cui attuazione occorre acquisire al patrimonio comunale aree di proprietà privata.

A queste aree, interessate da previsioni di progetto del sistema dei servizi e da conferire al patrimonio comunale, sono attribuiti, in cambio della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori da trasferire in **aree edificabili su suolo libero** individuate dalla Variante (Ambiti di Trasformazione o altri ambiti del Piano delle Regole).

Le aree edificabili (**su suolo libero**) che partecipano ai meccanismi perequativo/compensativi sono **individuate dalle schede normative degli Ambiti di Trasformazione (DdP) o degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR, nonchè della normativa del PdR**. Possono essere esentati (dalla norma di piano) da tali meccanismi alcuni ambiti su suolo libero che per altra via partecipano già ad obiettivi di utilità generale (ad esempio nel caso di ambiti su suolo libero la cui attuazione è coordinata con quella di specifici Ambiti di Rigenerazione).

In tali aree edificabili, l'indice di edificazione totale ( *IT tot* o *IF tot.*) è composto da due componenti:

- l'indice proprio (*ITpro* o *IFpro*) che deriva dal possesso delle aree;
- l'indice perequativo (*ITper* o *IFper*) che deve essere acquisito all'esterno, con il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree di progetto del sistema dei servizi e la loro cessione, contestuale e gratuita, al Comune.

Gli Ambiti di Trasformazione del DdP soggetti al meccanismo perequativo sono individuati, con specifica formulazione, nelle Schede d'Ambito del DdP.

In particolare partecipano al meccanismo perequativo:

- gli Ambiti di Trasformazione TR1.1, TR1.2, TR 1.3;
- gli ambiti ad attuazione coordinata del PdR PA1, PA2, PA3, PCC1 e PCC2;
- ulteriori ambiti di completamento, anche a titolo diretto, con superficie fondiaria superiore a 1.000 mq, pur se non espressamente individuati dalla cartografia di piano.

Per tutte tali aree di cui sopra l'applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi del PGT è **obbligatoria**.

Le schede normative (del DdP o del PdR) modulano l'incidenza della perequazione nelle aree edificabili anche in relazione al contributo fornito dagli specifici interventi per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione di interesse generale (escluse le dotazioni di base riferite a sottoservizi o parcheggi di ausilio alla domanda generata dagli interventi). In linea generale l'indice perequativo (IT per o IF per) sarà più contenuto laddove l'apporto diretto alla costruzione della città pubblica è più significativo, mentre avrà una maggiore incidenza nel caso in cui gli interventi realizzino unicamente dotazioni utili a soddisfare la propria domanda.

In linea generale valgono comunque i seguenti riferimenti:

- l'indice generato (indice derivato =  $I_d$ ) dalle aree di progetto del sistema dei servizi, da conferire al patrimonio comunale, non dovrebbe, di norma, essere superiore a:
  - 0,03 mq/mq per le aree inedificate poste nel sistema rurale compatto, esterno alla matrice urbana consolidata (non necessariamente coincidente con il TUC). In queste porzioni l'indice  $I_d$  riconosciuto è quindi pari a circa 3 volte quello dell'edificabilità riconosciuta dalla LR 12/05 per la residenza agricola ( $0,03 \text{ mc/mq} = 0,01 \text{ mq/mq}$ );
  - 0,10 mq/mq per le aree inedificate poste in ambiti urbani periferici o nei tessuti diffusi. L'indice  $I_d$  riconosciuto, quindi, è circa pari a 10 volte quello dell'edificabilità riconosciuta dalla LR 12/05 per la residenza agricola;
  - 0,15 mq/mq per le aree inedificate poste in ambiti urbani densi, già appartenenti all'area urbana o agli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente. L'indice  $I_d$  riconosciuto, quindi, è circa pari a 15 volte quello dell'edificabilità riconosciuta dalla LR 12/05 per la residenza agricola;
- l'indice di "atterraggio" all'interno delle aree edificabili su suolo libero non dovrebbe, di norma, essere superiore:
  - al 10% dell'Indice totale ( $IT_{tot.}$  o  $IF_{tot.}$ ) nel caso la trasformazione preveda già un apporto significativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse generale ;
  - al 15% dell'Indice totale ( $IT_{tot.}$  o  $IF_{tot.}$ ) nel caso la trasformazione non preveda un apporto significativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse generale ma si limiti alla realizzazione delle opere necessarie a soddisfare la domanda generata.
- in sede di applicazione del meccanismo perequativo, al fine di consentire un più corretto reperimento dei diritti edificatori di compensazione in rapporto alla conformazione delle aree da conferire al patrimonio comunale, è ammessa l'applicazione di una tolleranza pari a  $(I_{tot.}) = I_{pro} + I_{der} (\pm 10\%)$ ;
- in alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale, l'edificazione delle porzioni edificabili potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del

solo indice derivato. Tale trasferimento consentirà al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree pubbliche di generazione per la loro acquisizione diretta da parte del Comune;

- quale ulteriore alternativa all'applicazione del meccanismo perequativo e ai fini di garantire la necessaria elasticità di attuazione, l'acquisizione dei diritti edificatori potrà avvenire previa monetizzazione del loro valore dal Comune, che impiegherà le risorse così reperite per l'acquisizione delle aree di perequazione d'interesse pubblico (aree di progetto del sistema dei servizi) oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi;
- il Piano delle regole individua, nel dettaglio, gli indici edificabili totali, propri e derivati da applicarsi nei diversi ambiti edificabili, nonché i diritti edificatori assegnati alle aree di progetto per i servizi pubblici;
- in ogni caso, la reale attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto dei servizi pubblici e il loro trasferimento negli Ambiti di trasformazione o nelle aree edificabili del Piano delle regole è soggetta alla verifica, da parte degli uffici Comunali, che la proprietà privata delle aree non risulti per effetto della mancata cessione delle stesse aree dovuta, nel passato, sulla base di atti autorizzativi o strumenti di pianificazione attuativa non opportunamente perfezionatasi o comunque elusi. In tal caso la loro attribuzione alle aree di progetto è nulla e non potrà procedersi al loro trasferimento nelle aree edificabili (Ambiti di trasformazione o aree edificabili del Piano delle regole).

Sulla base di indicazioni (che per quanto riguarda il PdR e il PdS potranno comunque variare in sede di successive revisioni del PdR e del PdS, nel rispetto dei criteri sopra indicati), è possibile verificare la reale operatività del meccanismo perequativo, in quanto sulla base alle schede normative degli ambiti di Trasformazione nonché di quelle degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR, i **diritti generati dalle aree da acquisire al patrimonio pubblico (1.184 mq circa di Superficie Lorda - SL )** sono leggermente inferiori a quelli complessivamente previsti in **atterraggio**, pari a circa **1.201 mq di Superficie Lorda - SL**).

Tale differenza è operativamente risolta dalla possibilità di monetizzare al Comune la quota residua.

Anche con riferimento alla disciplina del PdR e del PdS predisposti in sede di Variante Generale, il dettaglio delle componenti dei valori sopra indicati è riepilogato dalle seguenti tabelle.

Previsioni del PdS e generazione diritti edificatori perequativi (decollo)			
Servizio di progetto	Superficie (mq)	Indice territoriale assegnato	SL generata
Belvedere di Azzate	12 758,00	0,030 mq/mq	383 mq
parceggio Scuola Materna - via Molinetto	3 850,00	0,100 mq/mq	385 mq
Ampliamento scuola L. Da Vinci	2 875,00	0,140 mq/mq	403 mq
Parcheggio via Molinetto	471,00	0,030 mq/mq	14 mq
totale generato			1 184 mq

Tabella di riepilogo dei diritti edificatori assegnati alle aree di progetto del sistema dei servizi pubblici



**Capacità insediativa perequativa in atterraggio negli Ambiti di trasformazione del DdP = 330 mq di SL**

TR	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	ITper (mq/mq)	Capacità insediativa perequativa SL (mq)
1.1	Via Don Cremona	Residenziale	3 204	2 250	0,030	96 mq
1.2	Via Battisti	Residenziale	2 506	2 400	0,045	113 mq
1.3	Via ai Colli	Residenziale	2 696	2 400	0,045	121 mq

**Capacità insediativa perequativa in atterraggio negli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR = 668 mq di SL**

ID	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	ITper (mq/mq)	Capacità insediativa perequativa SL (mq)
PA1	Vegonno	Residenziale	10 217	0,015	153 mq
PA2	Vegonno	Residenziale	9 906	0,02	149 mq
PA3	Via Piave	Residenziale	4 935	0,03	148 mq
PAR4*	Erbamolle	Residenziale	5 937		- mq
PAR5	Via Dante/via delle Peschiere	Residenziale	3 618		- mq
PCC1	Vegonno	Residenziale	2 366	0,03	71 mq
PCC2	Erbamolle - via Garibaldi	Residenziale	4 909	0,03	147 mq

**Capacità insediativa perequativa in atterraggio nelle altre aree di completamento del PdR = 202 mq di SL**

ID	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	ITper (mq/mq)	Capacità insediativa perequativa SL (mq)
1	via Rossini	Residenziale	7 323	7 323	0,015	110 mq
2	via Verdi	Residenziale	2 754	2 754	0,015	41 mq
3	Via Cassinello	Residenziale	3 417	3 417	0,015	51 mq

Tabelle di riepilogo dei diritti edificatori di atterraggio nelle aree edificabili su suolo libero del PGT

**Superficie generata = 1.184 mq di SL < Superficie di atterraggio = 1.200 mq di SL (330 + 668 + 202 mq di SL)**

## 4.2.6 QUANTIFICAZIONE DI SINTESI DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DELLA VARIANTE

Sulla base di quanto descritto nei precedenti paragrafi, nonché con riferimento ai contenuti delle schede normative degli ambiti di Trasformazione del DdP nonché delle schede normative del Piano delle Regole (Ambiti di Rigenerazione e Ambiti di completamento) e della disciplina dei principali comparti di completamento ad attuazione diretta del PdR sono restituibili i seguenti dati di riepilogo quantitativi delle previsioni insediative della Variante<sup>1</sup>.

## Capacità insediativa residenziale teorica degli Ambiti di Trasformazione del DdP

TR	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	Aree a servizi (mq)	ITpro (mq/mq)	ITper (mq/mq)	ITtot (mq/mq)	Capacità insediativa propria SL (mq)	Capacità insediativa perequativa SL (mq)	Capacità insediativa totale SL (mq)
1.1	Via Don Cremona	Residenziale	3 204	2 250	954	0,320	0,030	0,35	1 025 mq	96 mq	1 121 mq
1.2	Via Battisti	Residenziale	2 506	2 400	106	0,305	0,045	0,35	764 mq	113 mq	877 mq
1.3	Via ai Colli	Residenziale	2 696	2 400	296	0,305	0,045	0,35	822 mq	121 mq	944 mq
<b>Totale capacità insediativa residenziale teorica</b>									<b>2 611 mq</b>	<b>330 mq</b>	<b>2 942 mq</b>

## Capacità insediativa residenziale teorica degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR

ID	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	ITpro (mq/mq)	ITper (mq/mq)	ITtot (mq/mq)	Capacità insediativa propria SL (mq)	Capacità insediativa perequativa SL (mq)	Capacità insediativa totale SL (mq)
PA1	Vegonno	Residenziale	10 217	6 640	0,15	0,015	0,17	1 533 mq	153 mq	1 686 mq
PA2	Vegonno	Residenziale	9 906	5 091	0,15	0,02	0,17	1 486 mq	149 mq	1 635 mq
PA3	Via Piave	Residenziale	4 935	3 954	0,20	0,03	0,23	987 mq	148 mq	1 135 mq
PAR4*	Erbamolle	Residenziale	5 937	4 090	0,12		0,12	712 mq	- mq	712 mq
PAR5	Via Dante/via delle Peschiere	Residenziale	3 618	2 425	0,25		0,25	905 mq	- mq	905 mq
PCC1	Vegonno	Residenziale	2 366	2 050	0,20	0,03	0,23	473 mq	71 mq	544 mq
PCC2	Erbamolle - via Garibaldi	Residenziale	4 909	3 590	0,20	0,03	0,23	982 mq	147 mq	1 129 mq
Totale capacità insediativa								7 078 mq	668 mq	7 746 mq

<sup>1</sup> si ritiene irrilevante l'apporto di residui lotti liberi all'interno del Piano delle regole, volti al soddisfacimento di quote di domanda insediativa endogena che si considerano senza effetti sulla componente demografica del Comune



## Capacità insediativa degli ambiti di rigenerazione della Variante generale

ID VAR	Denominazione		Destinazione prevalente	Capacità insediativa SL
AR1	ex tessitura Ghiringhelli	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	4 800 mq
AR2	oratorio - via Veneto - via Don Cremona	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	800 mq
AR3	ex tessitura Olivarex	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	700 mq
AR4	ex Consorzio agrario	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	600 mq
AR5	ex campeggio	superficie urbanizzata	Altra funzione/polif.	1 500 mq
AR6	ex Giamberini	superficie urbanizzata	Polif/residenziale	1 000 mq
AR7	ex bottonificio	superficie urbanizzata	Residenziale	150 mq
AR8	ex cabina Enel	superficie urbanizzata	Residenziale	370 mq
AR9	ex carrozzeria Bosetti	superficie urbanizzata	polifunzionale	1 010 mq
AR10	ex Colonia	superficie urbanizzata	Residenziale	1 350 mq
AR7	via Dante	superficie urbanizzata	Residenziale	250 mq
AR11	ex Colonia	superficie urbanizzata	Residenziale	esist. mq
AR12	via 2 Giugno	superficie urbanizzata	polifunzionale	250 mq
AR13	via I Maggio	superficie urbanizzata	polifunzionale	200 mq
Totale capacità insediativa residenziale teorica				10 470 mq
Totale capacità insediativa altre funzioni				2 510 mq

### 4.3. QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA RURALE E PAESISTICO AMBIENTALE.

#### 4.3.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

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

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione o la salvaguardia degli elementi connettivi con il più vasto sistema ambientale del territorio in cui si colloca il Comune (in quanto elemento della REP e del progetto *Rete Natura 2000* della Provincia di Varese);
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

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

- gli elementi della rete Natura 2000 presenti sul territorio (ZSC "Alnete del Lago di Varese" - IT2010022 e ZPS "Lago di Varese" - IT2010501);
- il sistema rurale e ambientale perilacuale, ricompreso tra le sponde del Lago e la SP 36, dalle spiccate valenze ambientali;
- il sistema rurale e ambientale di rilievo paesaggistico dello scenario lacuale, riconosciuto sul versante settentrionale che digrada dolcemente verso il lago, offrendo visuali sia sullo specchio d'acqua sia sulla cortina dei rilievi delle Prealpi e delle Alpi;
- il sistema rurale e ambientale di rilievo paesaggistico della Piana di Vegonno, che si spinge senza soluzioni di continuità verso Vergiate e il Gallarate, dalle marcate vocazioni fruttive;
- il sistema rurale e ambientale delle incisioni fluviali, che costituisce naturalmente una rete di connessioni ambientali locali;
- il sistema rurale e ambientale del rilievo del colle di S. Quirico, caratterizzato dalla presenza di forte naturalità (boschi) o da colture terrazzate di pregio (vite).

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra, in particolar modo lungo la direttrice urbana est ovest attestatasi lungo la SP 17 (via Piave).

Il Piano affronta anche il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP e dello Schema di Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino, approvato con la D.G.P. PV 56 del 05.03.2013. Quest'ultima prevede specifiche ipotesi di deframmentazione in prossimità dell'ex Campeggio di Azzate, riprese dal PGT quali elementi di specifica disciplina.

Questi elementi costituiscono la struttura della Rete Ecologica Comunale individuata dalla tavola A.3.2 del DdP. Appartengono alla REP gli elementi di connessione, i varchi e gli altri elementi costitutivi individuati

sulla base delle classificazioni provinciali (core, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e delle valutazioni espresse dal PTCP, integrati con ulteriori letture di dettaglio (aree agricole di margine urbano, ulteriori direttrici di connessione ambientale, zone tampone di scala comunale).

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete verde locale, il sistema del verde urbano e delle porzioni di territorio che pur non svolgendo una funzione ecologica e ambientale in senso stretto partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale. Questi elementi sono il sistema del verde pubblico urbano e i principali elementi di qualità del verde privato di connotazione storica o di alto livello ambientale.

**Il Piano dei servizi implementa le specifiche norme di tutela degli elementi della rete ecologica, soprattutto di quelli più sensibili e sottoposti a progressivi processi di erosione in quanto non sottoposti a regime di specifica tutela.**

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della Rete Ecologica Comunale (Tav A.3.2 del DdP).

Le aree rurali vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, caratterizzati dal carattere conformativo delle loro previsioni.

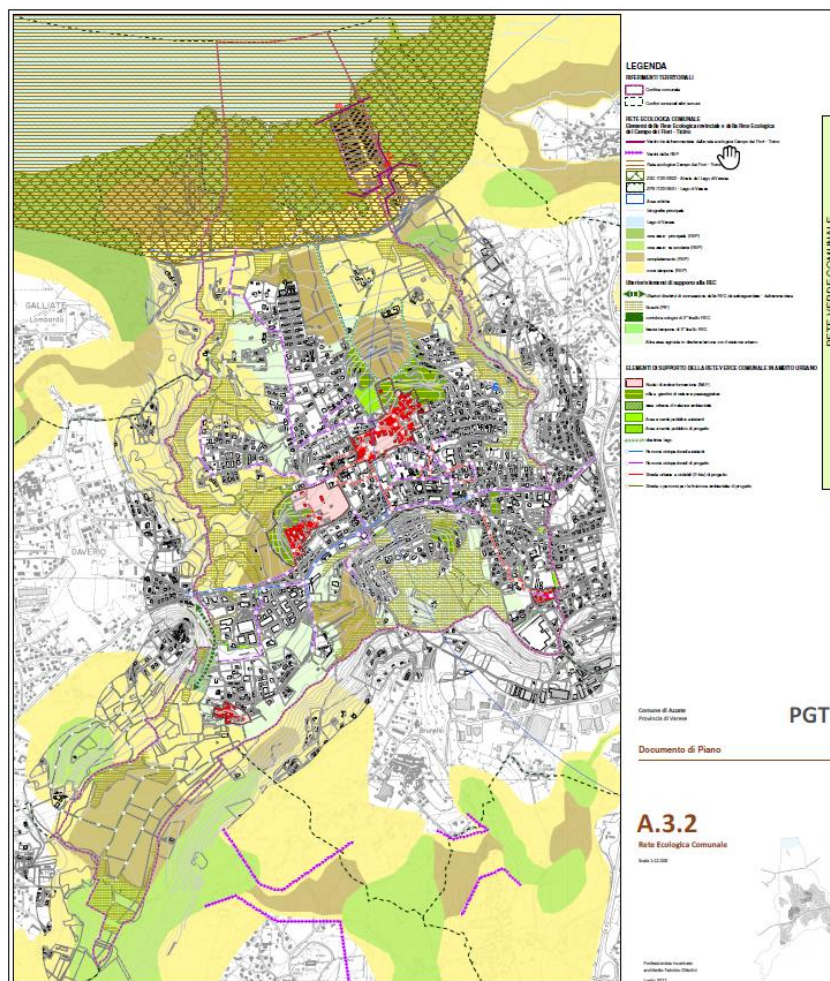
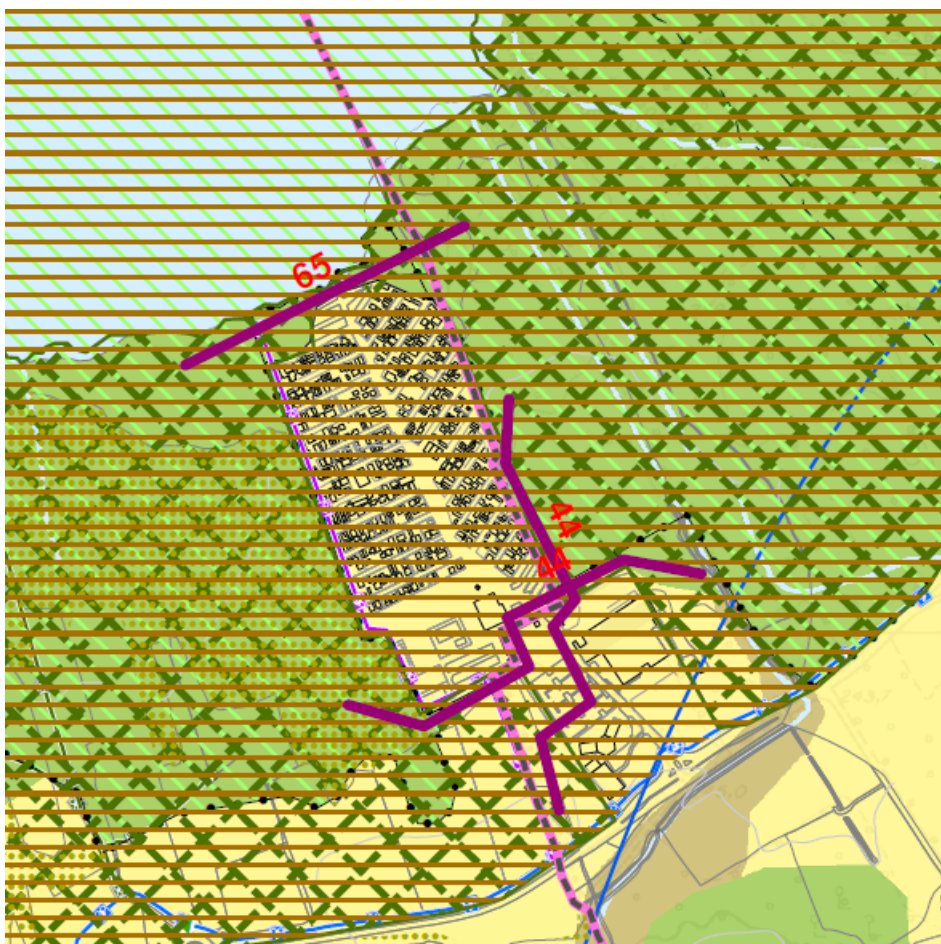


Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Rete ecologica comunale





Stralcio della tavola A.3.2 del DdP nell'area dell'ex campeggio di Azzate, con implementazione delle previsioni della Rete Ecologica campo dei Fiori Ticino

#### 4.2.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

Per Azzate, inserito dal PPR nell'ambito **dei Paesaggi delle colline pedemontane**, il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale.

In particolare il PGT fa propri gli indirizzi ivi dettati con particolare riguardo alle ... *esigenze di ricostituzione di un'identità della connotazione del territorio attraverso le configurazioni architettoniche, urbanistiche e dello spazio verde, riconducono ai temi del linguaggio (tecnico culturale) e alle diverse discipline che l'uomo utilizza per dar corpo alle proprie necessità insediative. .... garantendo attraverso il piano .... le componenti strutturali della memoria storica. Obiettivo conseguente è, dopo la tutela "della memoria, la disciplina "dei nuovi interventi che devono conferire, come è avvenuto per il passato, nuova "qualità progettuale al territorio, su ordini e limiti e metodologie di intervento confermativi della memoria storica:*

La Variante riconferma l'interpretazione degli indirizzi del PPR proposta dal PGT vigente, relativamente agli **insediamenti e sedi antropiche** (parte II del fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

##### a) centri storici.

La variante riconferma, con il PdR, l’approccio di dettaglio alla pianificazione dei Nuclei di Antica Formazione, ridefinendo al contempo le letture e le modalità di intervento per la salvaguardia della memoria locale e della matrice storica dei luoghi, in uno spirito di flessibilità ma anche di rigore nei principi di tutela, coerentemente con gli indirizzi dettati per la redazione della variante.

#### **b) elementi di frangia**

La Variante pone particolare attenzione ai temi alla qualità ambientale e paesaggistica degli elementi di frangia urbana, soprattutto con la scelta di fondo legata all’eliminazione dell’ex AT 5 ma anche con il riconoscimento del valore paesaggistico dei sistemi insediativi posti in relazione diretta con il sistema ambientale (della visuale lacuale, del rilievo del colle di S. Quirico, della piana di Vegonno). Sebbene le criticità di frangia urbana siano piuttosto limitate ad Azzate, lo sviluppo per addizione successiva che ha caratterizzato le porzioni periferiche più recenti del sistema urbano ha suggerito comunque atteggiamenti di cautela e riduzione delle previsioni nei luoghi giudicati più sensibili o esposti ad usi impropri. . L’apparato normativo di piano tende contempla poi specifiche indicazioni di tutela delle visuali libere e , che contemplano anche limitazioni d’uso e trasformazione delle porzioni di aree da mantenere libere. Il consolidamento del Belvedere di Azzate costituisce l’epicentro di questa attenzione progettuale.

#### **c) elementi del verde – Rete Ecologica Comunale e Rete Verde Comunale**

Il sistema del verde (urbano e naturale) è oggetto di particolare attenzione, sia rispetto ai suoi elementi di qualità paesaggistica sia rispetto alle funzioni connettive di ausilio al sistema di reti (Ecologica e verde). Gli elementi di qualità urbana del verde (pubblica o privata), seppur saltuari, sono messi a sistema nella Carta del Paesaggio Comunale che consente di cogliere le residue relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo.

La tavola della rete ecologica comunale individua gli elementi costitutivi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della **rete verde comunale**.

#### **d) La Tavola condivisa del paesaggio**

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale (tavola A.3.1 – Carta condivisa del paesaggio) tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al loro valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al loro valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al loro valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai loro caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

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

- il sistema rurale e ambientale perilacuale, ricompreso tra le sponde del Lago e la SP 36, dalle spiccate valenze ambientali;
- il sistema rurale e ambientale di rilievo paesaggistico dello scenario lacuale, riconosciuto sul versante settentrionale che digrada dolcemente verso il lago, offrendo visuali sia sullo specchio d'acqua sia sulla cortina dei rilievi delle Prealpi e delle Alpi;
- il sistema rurale e ambientale di rilievo paesaggistico della Piana di Vegonno, che si spinge senza soluzioni di continuità verso Vergiate e il Gallaratese, dalle marcate vocazioni fruttive;
- il sistema rurale e ambientale delle incisioni fluviali, che costituisce naturalmente una rete di connessioni ambientali locali;
- il sistema rurale e ambientale del rilievo del colle di S. Quirico, caratterizzato dalla presenza di forte naturalità (boschi) o da colture terrazzate di pregio (vite).

Completano il quadro del sistema rurale e ambientale le altre aree agricole di relazione diretta con il sistema urbano, che regolano i rapporti tra tessuto edificato e sistema delle aree libere.

In ambito urbano sono poi riconosciuti i valori preminenti del paesaggio quali:

- i nuclei di antica formazione;
- i beni architettonici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e gli altri elementi dell'identità locale (lavatoi, mulini, cascine, ecc...);
- le aree urbane di valenza ambientale, anche costituite da ville e giardini di pregio che connotano le visuali urbane;
- le aree a verde pubblico, tra cui spicca il belvedere di Azzate;
- i tessuti residenziali di rilievo paesaggistico, per le loro strette relazioni con il sistema visuale e paesaggistico locale;

Completano il quadro della lettura paesaggistica il sistema di visuali ancora disponibili, spesso all'interno del sistema urbano. Qui la norma di piano prescrive particolare attenzione al tema delle trasformazioni e alla loro neutralità rispetto a tali visuali.

Tali elementi, infine, sono messi a sistema dal sistema della mobilità dolce, a cui è riconosciuto un ruolo fondamentale nei processi di riappropriazione del territorio da parte della popolazione.

La carta condivisa del paesaggio evidenzia anche i principali detrattori, riconosciuti nell'area dell'ex campeggio (criticità e opportunità per il sistema locale) e le sporadiche linee di alta tensione.

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

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

Dall'interpretazione critica e sintetica dei caratteri paesistici locali sarà desunta la classificazione della sensibilità paesistica, ove saranno ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e ambiti protetti) o urbana (centri storici). Anche il tessuto agricolo

(sia diffuso che di frangia) è connotato, secondo la lettura contenuta nel PGT, da elementi di elevata sensibilità.

In questo caso si è ritenuto di non attribuire ad alcuna porzione del territorio la classe di sensibilità molto bassa, poiché qualsiasi punto del territorio ha un qualche grado di relazione visuale con gli elementi di maggior rilievo paesistico individuati.

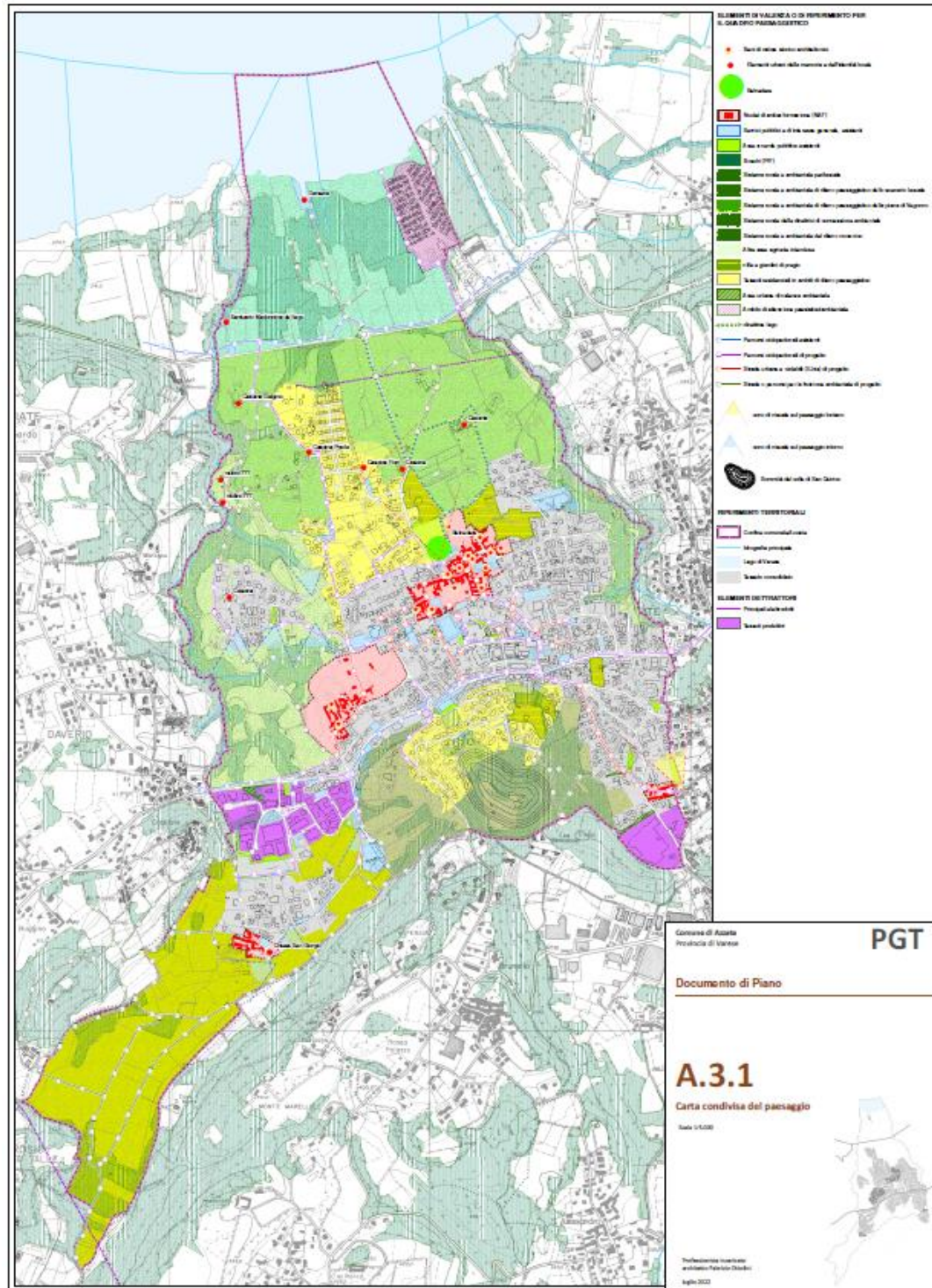


Tavola A.3.1 del DdP - Carta condivisa del paesaggio



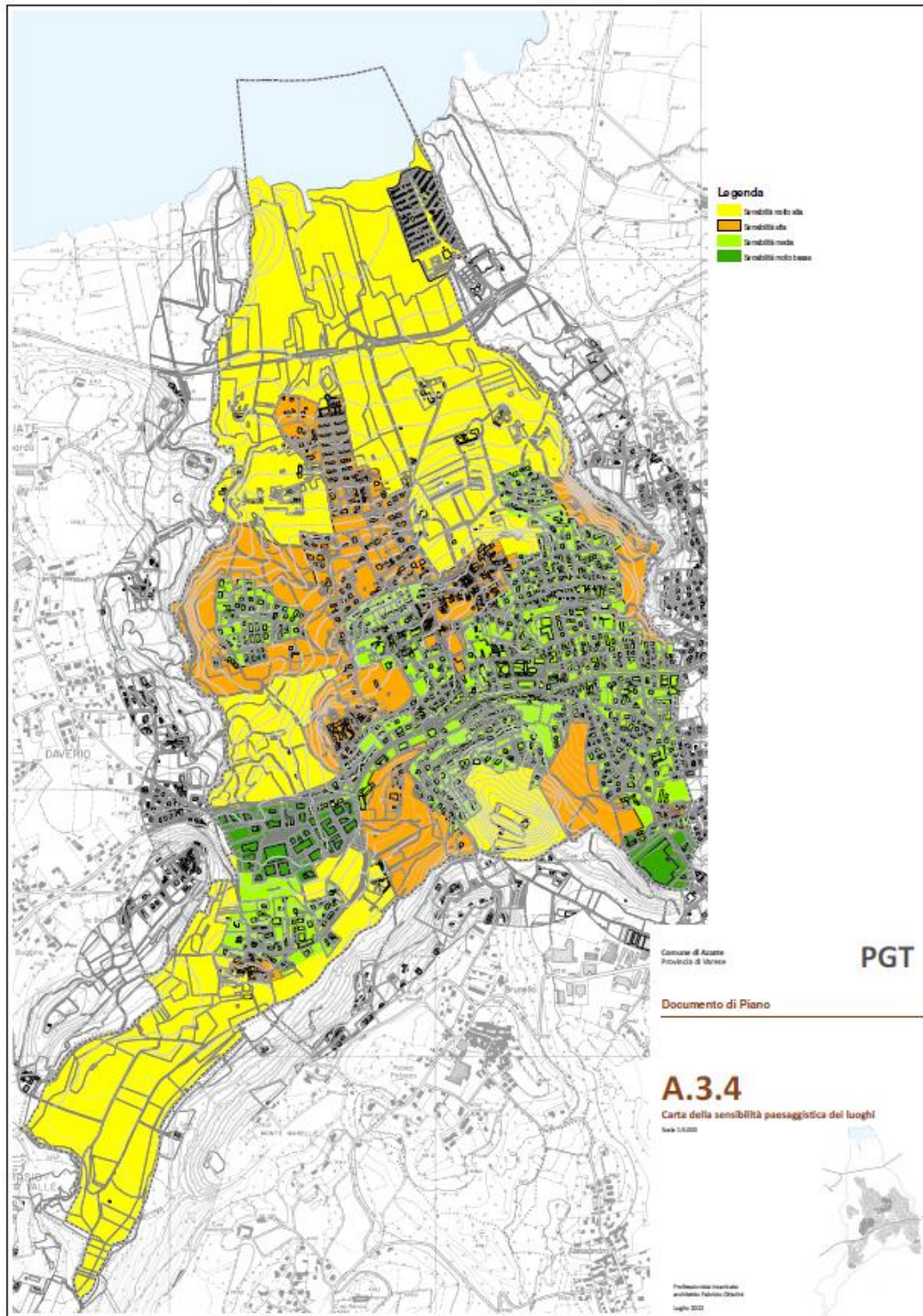


Tavola A.3.4 del DdP - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

## 4.3.3 LA COMPONENTE RURALE – LE AREE AGRICOLE STRATEGICHE

La Variante Generale riconduce a destinazione agricola e a suolo naturale diverse previsioni insediative o aree comunque destinate ad usi urbani previste dal previgente PGT in corrispondenza di diverse ambiti agricoli di interesse strategico del PTCP (ai sensi dell'art. 15 comma 4 l.r. 12/05) erose dal PGT previgente.

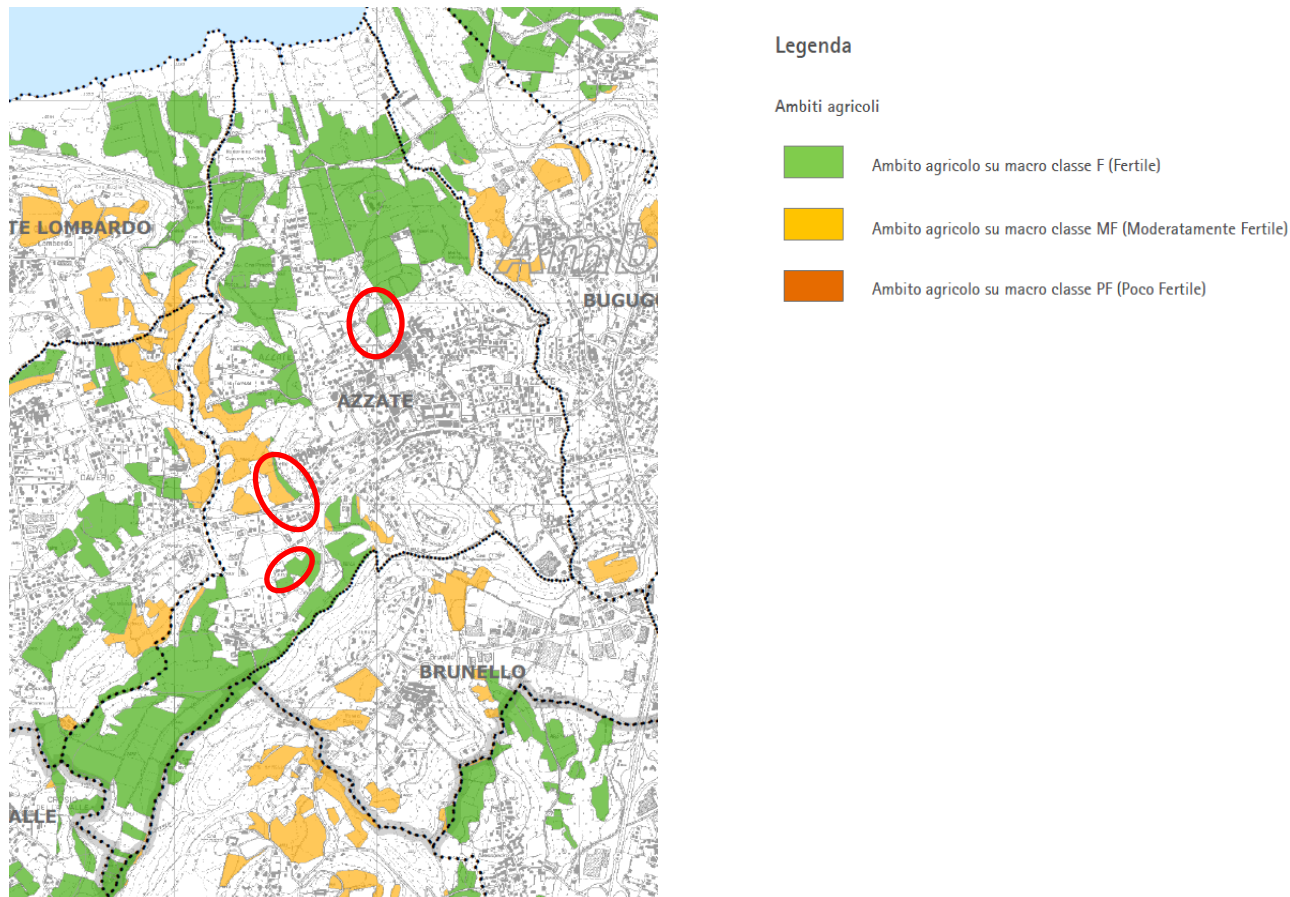
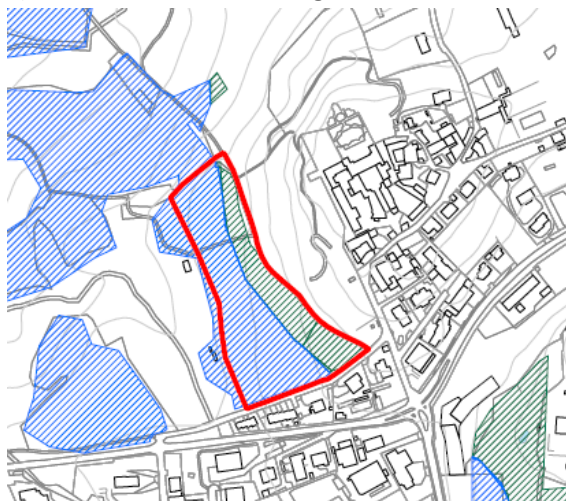


Tavola AGR1F PTC della Provincia di Varese – Ambiti agricoli strategici e riduzioni di CDS della Variante Generale

Ci si riferisce in particolari ai casi:

- dello stralcio dell'ex AT5, collocato su ambiti agricoli di interesse strategico in macro classe F (fertile) o MF (mediamente fertile) – circa 2 ha di ambito agricolo di interesse strategico





- dello stralcio di alcuni completamenti produttivi nella zona sud, limitrofa a Vegonno, collocati su ambiti agricoli di interesse strategico in macro classe F (fertile) – circa 0,35 ha circa 2 ha di ambito agricolo di interesse strategico



- dell'azione di consolidamento e salvaguardia del Belvedere di Azzate, precedentemente destinato a funzione urbana residenziale – circa 1 ha circa 2 ha di ambito agricolo di interesse strategico



In questo caso, l'area pur destinata a verde pubblico resterà comunque condotta a prato.

Complessivamente vengono ridestinati alla conduzione agricola circa 3,35 ha di ambiti agricoli di interesse strategico prima interessati da destinazioni funzionali urbane.

Si segnala, per completezza, che alcune previsioni di irrilevante dimensione (complessivamente circa 1.000 mq distinti in 3 diverse aree) erodono il margine (lato strada) di ambiti agricoli di interesse strategico. Sono questi i casi degli allargamenti stradali previsti a Vegonno o del nuovo parcheggio in località Molinello. Erosioni parziali, queste, che sono ampiamente compensate dalle altre aree urbane ridestinate a funzione rurale (per ulteriori 2 ha circa) dalla Variante generale (per il dato complessivo si veda il capitolo sul Bilancio Ecologico del suolo e la carta del Consumo di suolo).

#### 4.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

L'assetto infrastrutturale del territorio comunale è ormai completamente definito nello stato di fatto, non essendo previsti, sul territorio comunale, interventi significativi di riorganizzazione della viabilità di rilievo territoriale o locale.

Ne consegue che l'azione del PGT è essenzialmente ricognitiva, con individuazione degli specifici casi in cui è opportuno innalzare i gradi di efficienza, sicurezza e interconnessione degli elementi della rete esistente. E' questo il caso delle specifiche previsioni di trasformazione/rigenerazione addensate nel comparto ricompreso tra le vie Acquadro, ai Colli, Battisti e Vittorio Veneto (TR1.n e AR1, AR2, e AR3) oppure dei completamenti residenziali previsti a nord di Vegonno (PA1, PA2 e PCC1).

Parte non secondaria delle indicazioni del PGT è invece rivolta al sistema della mobilità dolce (sistema ciclopedonale esteso a diverse porzioni del sistema urbano centrale e connesso all'anulare del Lago, appartenente alla direttrice sovralocale di collegamento tra il Lago di Varese e i laghi Maggiore e Ceresio).





## 5. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE GENERALE.

### 5.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE

La l.r.31/14 introduce nel quadro della pianificazione territoriale l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo, definito come *la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi **ambiti di trasformazione** che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile* (art. 2, comma 1 lett c) l.r.31/14).

La l.r.31/14 non ha ancora esplicitato tutti i suoi effetti operativi, in quanto l'applicazione operativa delle modalità di riduzione del consumo di suolo è subordinata all'adeguamento della pianificazione sovraordinata dei PTCP e del PTM cui è posta in capo dalla legge l'implementazione a scala intermedia dei criteri del PTR integrato alla l.r. 31/14, approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018.

L'articolo 5 della l.r. 31/14 consente comunque ai comuni di procedere anche nel periodo transitorio di adeguamento della pianificazione provinciale, con la facoltà di adeguarsi ai criteri e alle soglie di riduzione dettate dallo stesso PTR o anche solo in regime di bilancio ecologico del suolo (di cui all'art. 2 della l.r. 31/14) inferiore a zero.

Sul punto si ricorda che per la Provincia di Varese il PTR integrato alla l.r. 31/14 prevede una soglia di riduzione **tra il 25 e il 30 % per la funzione residenziale** e del **20% per le altre destinazioni**, con possibilità di integrare le due riduzioni.

In ogni caso l'elemento che ha guidato l'azione di riduzione del consumo di suolo della Variante è insito negli indirizzi preliminari forniti per la sua stesura, in cui la riduzione del consumo di suolo indicata dalla l.r. 31/14 è posta tra gli obiettivi da perseguire.

In sintesi e richiamando le scelte operate dalla Variante relativamente alla riduzione degli AT (vedasi precedente paragrafo 3.3.2) la **riduzione del consumo di suolo complessiva** degli AT su suolo libero **ottenuta dalla Variante Generale è del -70,08%** (pari a – **20.374 mq di superficie urbanizzabile in AT**).

In particolare:

- a fronte di una superficie urbanizzabile su suolo libero in AT residenziali del PGT vigente (AT1) pari a 8.655 mq, la **riduzione richiesta** dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 avrebbe essere dovuto essere **ricompresa tra 2.164 mq (25%) e 2.597 mq (30%)**;
- a fronte di una superficie urbanizzabile su suolo libero in AT per altra funzione del PGT vigente (AT5) pari a 8.655 mq, la **riduzione richiesta** dall'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14 avrebbe essere dovuto essere di **4.084 mq (20%)**;
- il **totale di riduzione richiesto** avrebbe quindi dovuto essere **ricompreso tra 6.248 mq (25% residenziali + 20% altra funzione) e 6.681 mq (30% residenziali + 20% altra funzione)**;

- la riduzione complessiva della variante in AT su suolo libero (derivante dallo stralcio dell'AT5 e all'incremento solo nominale degli AT residenziali su suolo libero) è quindi pari a **- 2,04 ha**.

Tale riduzione soddisfa la soglia di riduzione regionale.

Tuttavia l'azione della Variante non si è limitata alla riduzione di consumo di suolo negli AT del PGT previgente, ma ha riguardato anche le previsioni su suolo libero presenti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, operando ulteriori riduzioni di CdS.

Il Bilancio Ecologico del suolo restituisce infatti un valore virtuoso (- 4,46 ha) cui partecipano in modo significativo le riduzioni di CdS operate nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (- 2,42 ha).

Per l'analisi di dettaglio della quantificazione del consumo di suolo, anche relativamente al Bilancio Ecologico dei suoli e alle variazioni intervenute nel periodo di vigenza del PGT (variazione 2022 – 2014), si rimanda comunque ai successivi paragrafi che restituiscono, nel dettaglio, i contenuti della Carta del Consumo di suolo.

## 5.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - BILANCIO ECOLOGICO – FABBISOGNO E DOMANDA

L'entità del consumo di suolo generato dalle scelte della pianificazione urbanistica costituisce uno degli elementi di maggior attenzione al fine di valutare i profili di sostenibilità del piano.

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

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

La l.r. 31/14, inoltre, introducendo la nuova lettera e bis) al comma 1 art. 10 della l.r.12/05, specifica che la quantificazione e la descrizione del consumo di suolo avviene tramite uno specifico elaborato (del Piano delle Regole - ndr) denominato **Carta del Consumo di suolo**<sup>1</sup>.

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

Il riferimento metodologico per la costruzione della Carta del Consumo di suolo è dettato dall'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018<sup>1</sup>.

Occorre anche ricordare che in sede di **aggiornamento 2021 dell'Integrazione del PTR 31/14** sono state introdotte alcune specificazioni preliminari rispetto alla quantificazione del Bilancio Ecologico del Suolo (BES). Precisamente

- *la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Tale verifica deve essere condotta anche nei casi di deliberazione del Consiglio Comunale che, pur incidendo sull'assetto urbanistico comunale, non costituiscono formalmente una variante al PGT, come nel caso di cui al comma 15 art. 9 della l.r. 12/05 o della deliberazione ai sensi dell'art. 95-bis della l.r. 12/05. In tali casi si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05.*

*Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:*

- *la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;*
- *l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;*
- *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*
- *l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;*
- *la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14.*

Con riferimento a queste premesse si riepilogano, di seguito, le categorie individuate dall'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 (come da aggiornamento 2021) e utilizzate dalla Variante per la costruzione della Carta del Consumo di suolo:

- 1) Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli<sup>2</sup> e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

*Nella superficie urbanizzata rientrano:*

<sup>1</sup> Capitolo 4 del fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"

<sup>2</sup> Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

- a) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati<sup>1</sup> alla data di adozione della variante di PGT;*
- b) *le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
- c) *le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT<sup>2</sup>;*
- d) *le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo<sup>3</sup> alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT<sup>4</sup>.*
- e) *il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;*
- f) *le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;*

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

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

<sup>3</sup> I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

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



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

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

*Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:*

- 1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14.*
- 2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*
- 3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.*
- 4. Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della L.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della L.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).*

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

- a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero<sup>1</sup> previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;*
- b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT<sup>2</sup>. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;*
- c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup>*

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

<sup>2</sup> I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

*nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT1;*

- d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo<sup>2</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto<sup>3</sup>;*
- e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo<sup>4</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT<sup>5</sup>;*
- f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*

*Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:*

- 1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.*
  - 2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.*
- 3) Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.**  
*Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.*

---

<sup>1</sup> I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

<sup>3</sup> I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

<sup>5</sup> I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

- 4) Aree della rigenerazione**, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie agricola o naturale” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:
- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico<sup>1</sup>;
  - b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
  - c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
  - d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell’art. 240 del D. Lg 152/06;
  - e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
  - f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
  - g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Nei seguenti paragrafi sono descritti i dati di quantificazione del consumo di suolo comunale e del bilancio ecologico del suolo ai sensi della lett. d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14, così come desunti dalle Carte del Consumo di suolo della Variante (al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della l.r. 31/14 e del gennaio 2022).

---

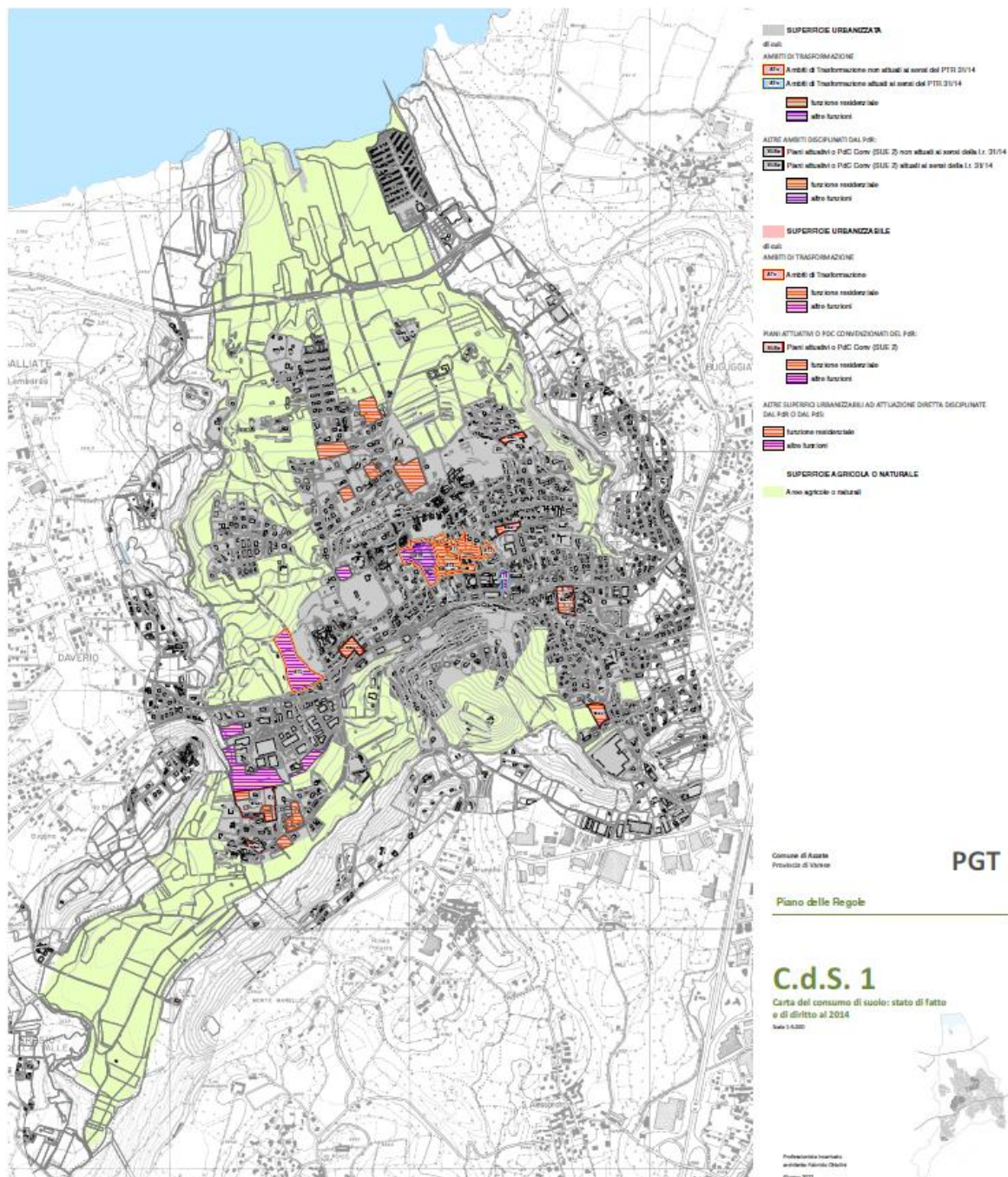
<sup>1</sup> Ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05

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

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

La tavola CdS 1 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014 - è stata redatta seguendo i criteri previsti dall'Integrazione del PTR alla l.r.31/14 approvata dal Consiglio Regionale con DCR 411 del 19 dicembre 2018e successivo aggiornamento annuale 2021.

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



CdS 1 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2/12/2014



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

Superficie urbanizzata al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq)	1 580 250	mq	83,80%
sedì stradali e per la mobilità di scala comunale	265 353	mq	14,07%
superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione**	40 042	mq	2,12%
<b>sup. urbanizzata - parziale 1</b>	<b>1 885 645</b>	<b>mq</b>	<b>100,00%</b>
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
		mq	0,00%
<b>sup. urbanizzata - parziale 2</b>		<b>mq</b>	<b>0,00%</b>
<b>sup. urbanizzata totale al 02/12/2014</b>			<b>1 885 645 mq 100,00%</b>

\*\* porzioni pertinenziali o a servizi esistenti interne all'AT1

Superficie urbanizzabile al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
<b>Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero</b>	<b>8 655</b>	<b>mq</b>	<b>6,95%</b>
<b>Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero</b>	<b>20 419</b>	<b>mq</b>	<b>16,39%</b>
Altre previsioni del Piano delle Regole su suolo libero - residenziali			
	61 465	mq	49,34%
Altre previsioni del Piano delle Regole su suolo libero - altre funzioni urbane	30 931	mq	24,83%
Altre previsioni per servizi pubblici su suolo libero (altre funzioni urbane)	3 102	mq	2,49%
<b>sup. urbanizzabile - parziale 1</b>	<b>124 572</b>	<b>mq</b>	<b>100,00%</b>
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
	-	mq	0,00%
<b>sup. urbanizzabile - parziale 2</b>	<b>-</b>	<b>mq</b>	<b>0,00%</b>
<b>sup. urbanizzabile totale al 02/12/2014</b>			<b>124 572 mq 100,00%</b>

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

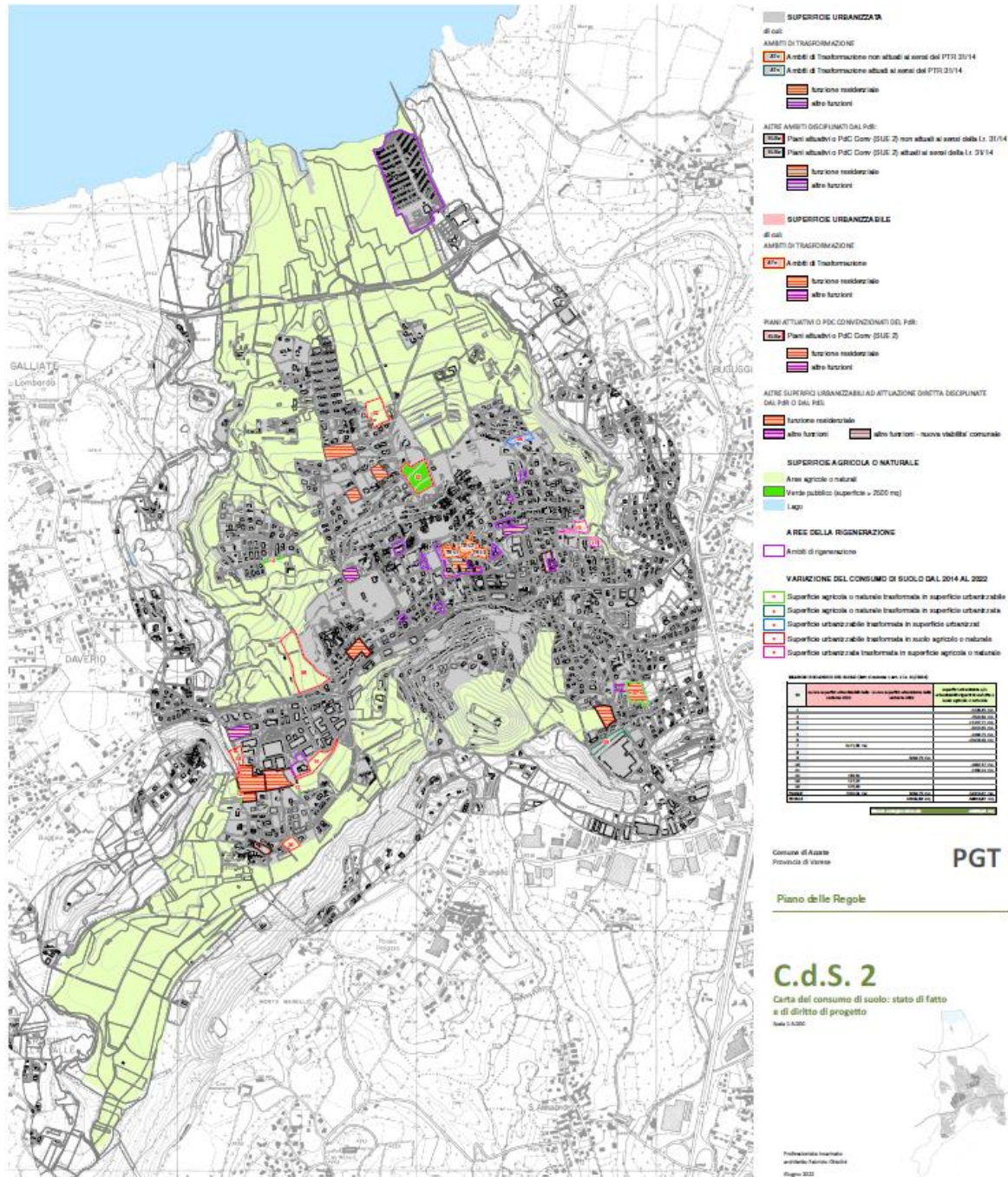
Superficie agricola o naturale al 02/12/2014			inc % su totale
di cui:			
<b>Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane &gt; 2500 mq)</b>	<b>2 319 901</b>	<b>mq</b>	<b>90,39%</b>
Lago	246 762	mq	9,61%
Aree libere all'interno degli ambiti di trasformazione	-		0,00%
<b>sup. agricola o naturale totale al 02/12/2014</b>			<b>2 566 663 mq 100,00%</b>

Sono quindi restituiti i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	41,20%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	2,72%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	43,92%
<b>Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 al 02/12/2014</b> (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale <b>escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</b>	<b>43,92%</b>

## 5.2.2 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE.

Utilizzando le stesse categorie utilizzate per la costruzione della Carta del Consumo di suolo al momento di entrata in vigore della l.r. 31/14 (tavola Cds1), la tavola Cds 2 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto – restituisce gli elementi di variazione del consumo di suolo determinato dalla Variante.



Cds 2 del PdR - Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto di progetto

Si ricorda che le variazioni del consumo di suolo in AT su suolo della Variante Generale sono il frutto dello stralcio dell'ex AT5 previsto dal DdP previgente (oltre ad alcune variazioni solo nominali del suolo libero relativo agli Ambiti di Trasformazione TR1.n della Variante (derivanti dalla rimodulazione dell'ex AT1).

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

Superficie urbanizzata di variante - giugno 2022			inc % su totale
di cui:			
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq) **	1 630 640	mq	86,00%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	265 353	mq	14,00%
superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	-	mq	0,00%
<b>sup. urbanizzata - parziale 1</b>	<b>1 895 993</b>	<b>mq</b>	<b>100,00%</b>
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
		mq	0,00%
<b>sup. urbanizzata - parziale 2</b>		<b>mq</b>	<b>0,00%</b>
<b>sup. urbanizzata totale - giugno 2022</b>	<b>1 895 993</b>	<b>mq</b>	<b>100,00%</b>

\*\* di cui 94.717 mq in Ambiti di Rigenerazione 95 696 mq

Superficie urbanizzabile di Variante - giugno 2022			inc % su totale
di cui:			
<b>Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero **</b>	<b>8 701</b>	<b>mq</b>	<b>12,50%</b>
<b>Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero</b>	<b>-</b>	<b>mq</b>	<b>0,00%</b>
Altre previsioni del Piano delle Regole su suolo libero - residenziali	43 044	mq	61,86%
Altre previsioni del Piano delle Regole su suolo libero - altre funzioni urbane	11 084	mq	15,93%
Altre previsioni per servizi pubblici su suolo libero (altre funzioni urbane)	6 449	mq	9,27%
Altre previsioni per nuove sedi stradali	308		
<b>sup. urbanizzabile - parziale 1</b>	<b>69 586</b>	<b>mq</b>	<b>99,56%</b>
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14			
	-	mq	0,00%
<b>sup. urbanizzabile - parziale 2</b>	<b>-</b>	<b>mq</b>	<b>0,00%</b>
<b>sup. urbanizzabile totale di variante - giugno 2022</b>	<b>69 586</b>	<b>mq</b>	<b>99,56%</b>

\*\* comprensive dell'area libera di 294 mq estromessa dall'ex AT1.  
La differenza rispetto al 2014 deriva dall'inclusione di una porzione di 45 mq a seguito di ridefinizione del perimetro dell'ex AT1

Ne risulta una superficie agricola o naturale pari a:

Superficie agricola o naturale di variante - giugno 2022			inc % su totale
di cui:			
<b>Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane &gt; 2.500 mq) **</b>	<b>2 364 539</b>	<b>mq</b>	<b>90,55%</b>
Lago	246 762	mq	9,45%
<b>sup. agricola o naturale totale - giugno 2022</b>	<b>2 611 301</b>	<b>mq</b>	<b>100,00%</b>

\*\* non si considerano le aree di deimpermeabilizzazione del comparto ex campeggio

Sono quindi restituiti i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto variante - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	41,43%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	1,52%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto variante + stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	42,95%
<b>Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE</b> (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale <b>escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</b>	<b>42,95%</b>

### 5.2.3 VARIAZIONI DI CONSUMO DI SUOLO INDOTTE DALLA VARIANTE – SOGLIA DI RIDUZIONE E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)

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

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - 06/2022		var % 2014-2021
di cui:		
superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole (comprese aree libere o verdi < 2.500 mq) **	50 389 mq	2,66%
sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	- mq	0,00%
superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione**	- 40 042 mq	-2,11%
** la differenza deriva dal trasferimento di dette superfici all'interno degli Ambiti di Rigenerazione		
variazione sup. urbanizzata - parziale 1	10 347 mq	0,55%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	0,00%
<b>variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 - 06/2022</b>	<b>10 347 mq</b>	<b>0,55%</b>

Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - 05/2021		var % 2014-2021
<b>Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero **</b>		
	46 mq	0,04%
<b>Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero</b>	- 20 419 mq	-16,39%
Altre previsioni del Piano delle Regole su suolo libero - residenziali		
	- 18 421 mq	-14,79%
Altre previsioni del Piano delle Regole su suolo libero - altre funzioni urbane	- 19 847 mq	-15,93%
Altre previsioni per servizi pubblici su suolo libero (altre funzioni urbane)	3 347	2,69%
<b>variazione sup. urbanizzabile - parziale 1</b>	<b>- 55 294 mq</b>	<b>-44,39%</b>
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
<b>variazione sup. urbanizzabile - parziale 2</b>	<b>- mq</b>	<b>0,00%</b>
<b>variazione totale sup. urbanizzabile 02/12/2014 - 05/2021</b>	<b>- 55 294 mq</b>	<b>-44,39%</b>

<b>variazione superficie agricola o naturale di variante - 02/12/2014 - 05/2021</b>	<b>mq</b>	<b>0,20%</b>
di cui:		
<b>Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane &gt; 2.500 mq) **</b>	<b>44 639 mq</b>	<b>100,00%</b>
Lago e fiumi	- mq	0,00%
<b>variazione totale sup. agricola o naturale totale 02/12/2014 - 05/2021</b>	<b>44 639 mq</b>	<b>100,00%</b>

\*\* non si considerano le aree di deimpermeabilizzazione del comparto ex campeggio

var.2014/2022 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urb.ta/Sup.terr. comunale)	0,23%
var. 2014/2022 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urb.le/Sup.terr. Comunale)	-1,20%
<b>var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE</b>	<b>-0,98%</b>
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale	
<b>escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14</b>	



Rispetto alle variazioni di superficie urbanizzata ed urbanizzabile derivanti dalla Variante si ritiene utile evidenziare, per chiarezza nell'interpretazione dei dati, che a seguito di una più corretta lettura dello stato di fatto della precedente previsione insediativa residenziale denominata SUE 1, posta in via Camillo Benso di Cavour, l'area è stata riclassificata nella Carte del CdS di variante come superficie urbanizzata, sebbene la previsione insediativa non sia stata attuata nel periodo di vigenza del PGT.

La previsione insediativa residenziale riguardava, infatti, una parte delle aree pertinenziali della Comunità Cascina Verde di Azzate, utilizzate per erogare i servizi socio-assistenziali statutari della Comunità (spazi ludici all'aperto).

Il PGT vigente, non rilevando l'esistenza di tale attività, aveva introdotto una previsione di trasformazione residenziale. La Variante, a valle dell'opportunità di riconfermare invece l'attuale attività della Comunità Cascina Verde di Azzate, ha riconosciuto il ruolo pertinenziale delle suddette aree riconoscendone la natura pertinenziale. In tal senso l'eliminazione della previsione di trasformazione ha comportato l'automatica riclassificazione delle aree coinvolte in Superficie Urbanizzata. Si segnala peraltro che l'attività di verifica della variante ha anche evidenziato l'ulteriore errata individuazione delle aree pertinenziali complessivamente utilizzate dalla Comunità, con conseguente correzione della Superficie Urbanizzata complessiva nello stato di fatto al 2014.

Le seguenti immagini confrontano l'assetto del PGT vigente (area residenziale in previsione e perimetro del tessuto urbano consolidato) con quello di Variante (in cui il riconoscimento del servizio esistente ha comportato la correzione anche della Superficie urbanizzata, al 2014 e alla data di Variante).



L'erronea lettura del TUC e la previsione insediativa del PGT vigente (sx) e il riconoscimento delle aree pertinenziali della Comunità Cascina Verde di Azzate della Variante (dx).

La contabilità delle variazioni di consumo di suolo al 2014 e al 2022 consente, infine, di esplicitare nel seguito il calcolo della soglia di riduzione del CdS della Variante).

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 06/2022)			SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
<b>FUNZIONE RESIDENZIALE</b>		<b>Superficie (mq)</b>	
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014*	8 655	
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	8 701 +	
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - giugno 2022	- +	
		=	
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	8 701	
<b>SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%</b>			<b>0,53%</b>
<b>ALTRE FUNZIONI URBANE</b>		<b>Superficie (mq)</b>	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	20 419	
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	- +	
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	-	
<b>SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%</b>			<b>-100,00%</b>
<b>RANGE DI VARIAZIONE DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS - PTR 31/14</b>			<b>riduzione dovuta (mq)</b>
Ambiti di di trasformazione residenziali su suolo libero		25%	a) - 2 164
		30%	b) - 2 610
Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane su suolo libero		20%	c) - 4 084
Range totale di riduzione dovuta (RES. + A.F.)		a)+c) -	6 248
		b)+c) -	6 694
Riduzione complessiva ottenuta (mq)		-	20 374
Soglia di riduzione complessiva (%)			-70,08%

Come si desume dai dati sopra riportati:

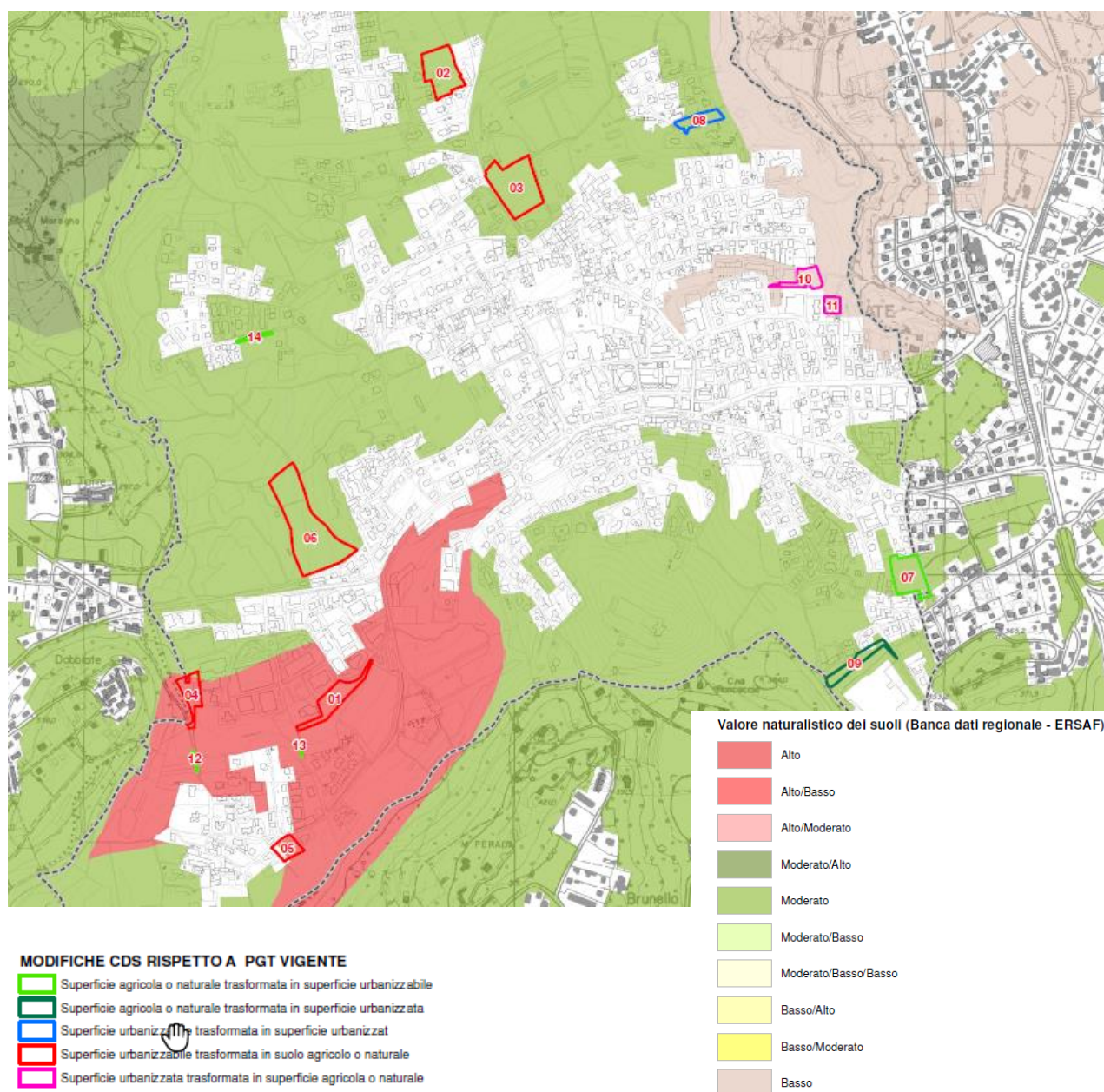
- il **bilancio ecologico del suolo è virtuoso**, registrandosi una sensibile **incremento di superficie agricola o naturale pari a 4,46 ha**
- la **soglia di riduzione complessiva (AT residenziali e AT per altra funzione)** è pari al **- 70,08 %**, **significativamente superiore alla soglia di riduzione richiesta dal PTR 31/14** ;

## 5.2.4 BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI

Come indicato analiticamente al precedente paragrafo, il **bilancio ecologico del suolo è virtuoso**, registrandosi una sensibile quantità di aree **ridestinati a superficie agricola o naturale (4,46 ha)**, determinata sia dalle riduzioni di CdS degli Ambiti di Trasformazione sia dalla revisione delle precedenti previsioni del PdR e del PdS.

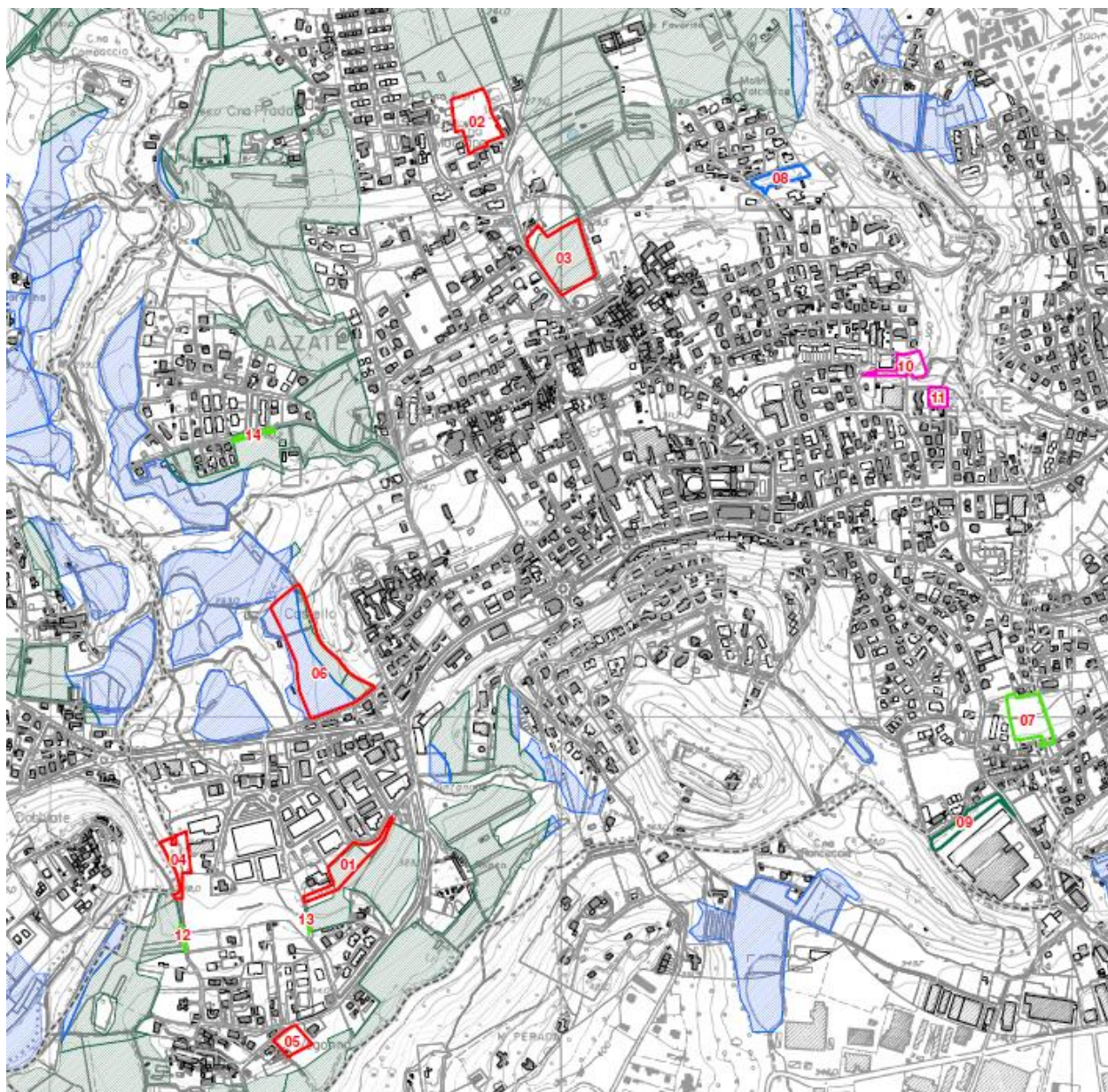
Tali riduzioni sono state effettuate anche considerando gli elementi di qualità dei suoli relativamente:

- alla qualità agricola dei suoli;
- alla loro appartenenza agli ambiti agricoli di interesse strategico del PTCP (art. 15 c. 4 l.r. 12/05), come già descritto al precedente paragrafo 4.3.3;
- ai caratteri di qualità e naturalità del soprassuolo (desunto da DUSAF);
- alle loro possibili relazioni con la rete ecologica comunale (REC).



Modifiche di Consumo di suolo rispetto al PGT vigente e valore naturalistico dei suoli – Fonte ERSAF – Banca dati regionale




**MODIFICHE CDS RISPETTO A PGT VIGENTE**

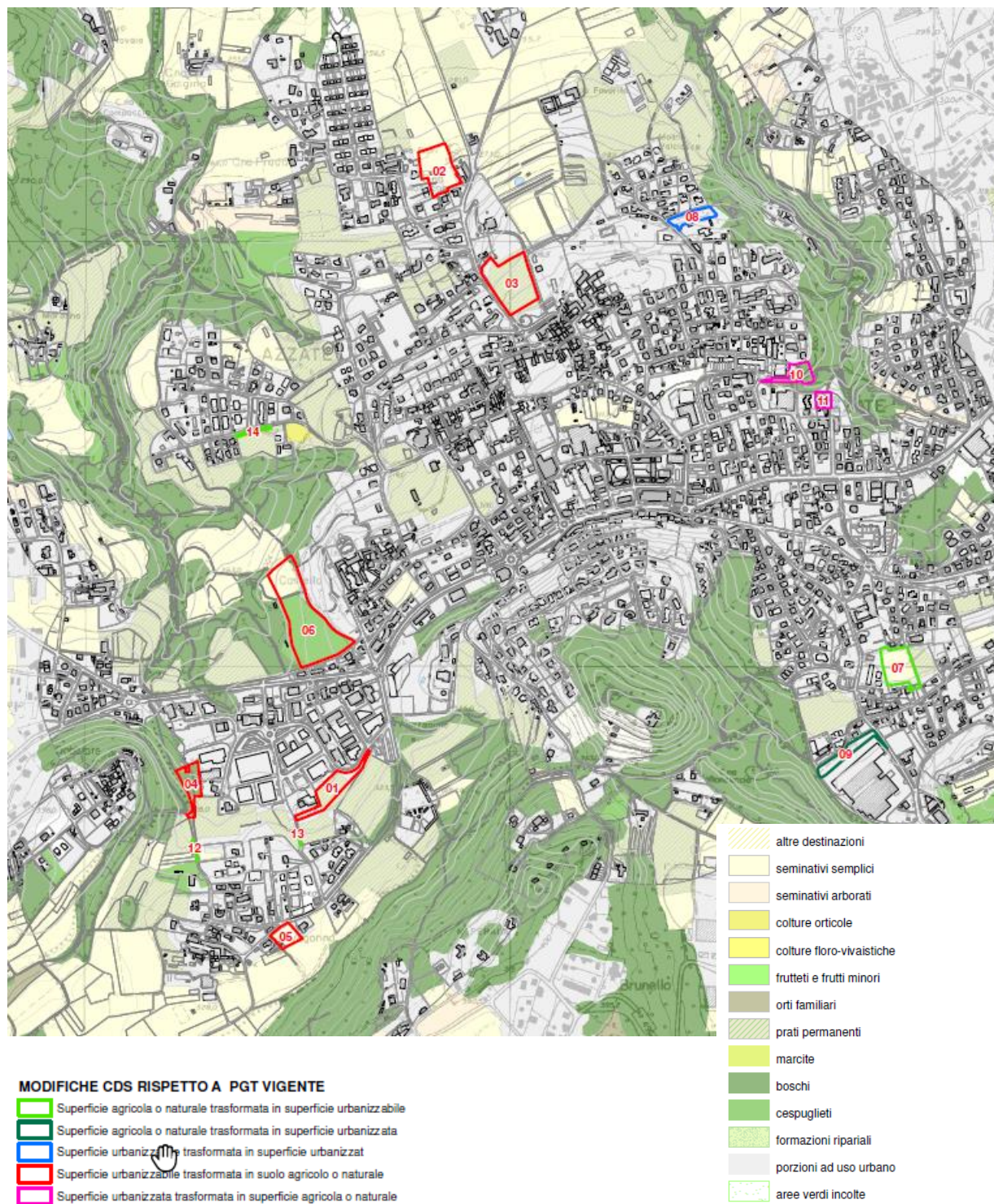
- Superficie agricola o naturale trasformata in superficie urbanizzabile
- Superficie agricola o naturale trasformata in superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile trasformata in superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile trasformata in suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzata trasformata in superficie agricola o naturale

**Ambiti agricoli di interesse strategico di cui al comma 4 art 15 L.R. 12/05**

- Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente fertile)
- Ambito agricolo su macro classe PF (Poco fertile)

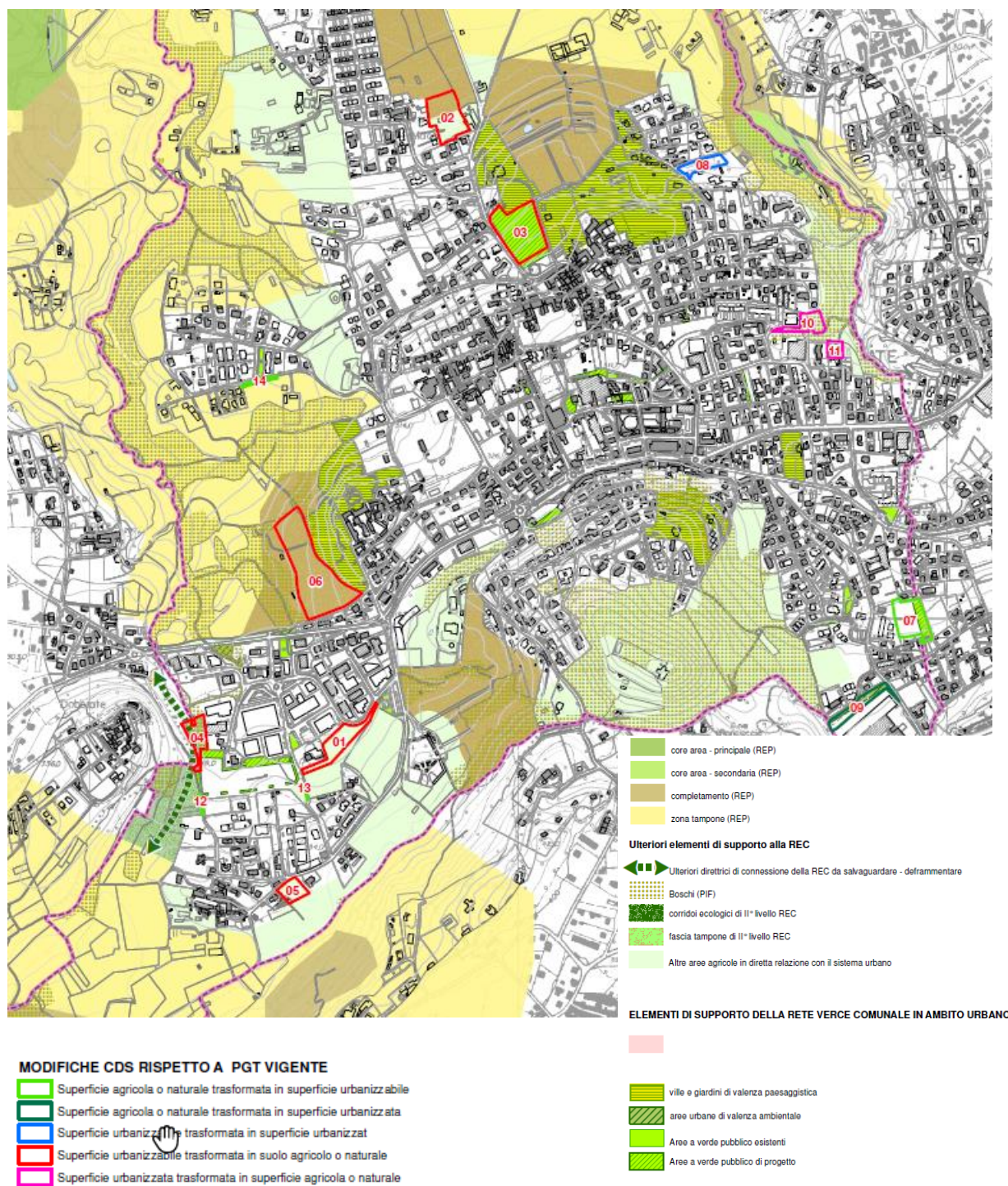
Modifiche di Consumo di suolo rispetto al PGT vigente e ambiti agricoli di interesse strategico del PTCP (art. 15 c.4 l.r. 12/05)





Modifiche di Consumo di suolo rispetto al PGT vigente e caratteri vegetazionali del soprassuolo (fonte DUSAFF)





Modifiche di Consumo di suolo rispetto al PGT vigente e relazioni con la rete ecologica Comunale

La tavola PDR CdS3 consente il confronto visivo, a scala comunale, dei caratteri di qualità degli ambiti oggetto di riduzione rispetto al resto del territorio comunale.

Sul tema appare opportuno richiamare come lo stralcio dell'ex AT5 corrisponda ad una porzione di suolo libero caratterizzato, nel contempo, da plurime caratteristiche di qualità, sia relativamente ai caratteri di fertilità del suolo, sia al carattere agricolo strategico (PTCP), sia rispetto al valore ecologico ambientale registrato (in termini di apporto alla REC).

Per il resto occorre considerare che le altre aree libere oggetto di riduzione del CdS presentano comunque caratteri di qualità generale, in considerazione del contesto e dei caratteri di qualità generali del territorio rurale di Azzate.

A seguito di queste considerazioni non si è ritenuto necessario procedere ad ulteriori valutazioni di tipo analitico.

## 6. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

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

### 6.1 STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati:

- gli apporti degli Ambiti di Trasformazione del DdP;
- gli apporti degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05. Per tali ambiti si considera solo una quota di capacità insediativa residenziale generata. In particolare per gli ambiti di rigenerazione polifunzionale si stima la capacità insediativa sulla base del 50% dell'edificabilità ammessa. Il dato così ottenuto viene ridotto ulteriormente del 50% in considerazione delle inevitabili inerzie e difficoltà che ne rallenteranno l'attuazione (tipicamente più complicata rispetto a quella delle aree libere);
- gli apporti degli ambiti soggetti ad attuazione coordinata del PdR (Piani Attuativi e PdC Convenzionati) con interventi edilizi ancora da realizzare.

Sono considerati irrilevanti o influenti gli sporadici lotti liberi del Piano delle Regole o gli ulteriori episodi puntuali di edifici residenziali in corso di costruzione, in quanto si assume che il loro apporto soddisfi fabbisogni e domande pregresse (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni) non particolarmente significativi rispetto al dimensionamento globale.

Per quanto riguarda la stima degli abitanti teorici insediabili, al fine di mantenere un profilo di coerenza e confronto con le stime effettuate dal PGT vigente, si considera un valore teorico per abitante di 65 mq di SL ad abitante.

Pertanto, con riferimento ai dati di edificabilità indicati nelle schede normative del PGT (schede degli Ambiti di Trasformazione del DdP, Schede degli Ambiti di rigenerazione del PdR e Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR, nelle tabelle seguenti sono riepilogate le quantità insediabili teoriche utili a stimare la capacità insediativa totale della Variante.

Sulla base degli assunti sopra richiamati **la capacità insediativa residenziale teorica** della Variante Generale è stimata, per il periodo di vigenza della Variante Generale, in **272 nuovi abitanti**, di cui:

- 45 abitanti teorici stimabili negli AT del DdP;
- 119 abitanti teorici stimabili negli ambiti ad attuazione coordinata del PdR;
- 84 abitanti teorici stimabili negli ambiti di rigenerazione;
- 24 abitanti teorici nelle aree libere di significativa dimensione del PdR.

Si richiama che la **popolazione teoricamente insediabile** stimata dal **PGT vigente** era pari a **440 abitanti** teorici. Si registra quindi una riduzione di circa il 38% della capacità insediativa teorica previgente. Tale riduzione risulta ancora più sensibile negli ambiti su suolo libero, stante il sensibile apporto dato dagli ambiti di Rigenerazione alla capacità insediativa complessiva.



Sommando il dato di nuova popolazione teoricamente insediabile a quella residente il 31/12/2020 (4.613 abitanti) si ottiene una popolazione teorica totale della variante pari a 4.885 abitanti.

**Capacità insediativa residenziale teorica degli Ambiti di Trasformazione del DdP**

TR	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	Aree a servizi (mq)	ITtot (mq/mq)	Capacità insediativa totale SL (mq)	Capacità insediativa ab/eq (65 mq/ab)
1.1	Via Don Cremona	Residenziale	3 204	2 250	954	0,35	1 121 mq	17 ab
1.2	Via Battisti	Residenziale	2 506	2 400	106	0,35	877 mq	13 ab
1.3	Via ai Colli	Residenziale	2 696	2 400	296	0,35	944 mq	15 ab
<b>Totale capacità insediativa residenziale teorica</b>							<b>2 942 mq</b>	<b>45 ab</b>

**Capacità insediativa residenziale teorica degli ambiti ad attuazione coordinata del PdR**

ID	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	ITtot (mq/mq)	Capacità insediativa totale SL (mq)	Capacità insediativa ab/eq (65 mq/ab)	
PA1	Vegonno	Residenziale	10 217	6 640	0,17	1 686 mq	26 ab	
PA2	Vegonno	Residenziale	9 906	5 091	0,17	1 635 mq	25 ab	
PA3	Via Piave	Residenziale	4 935	3 954	0,23	1 135 mq	17 ab	
PAR4*	Erbamolle	Residenziale	5 937	4 090	0,12	712 mq	11 ab	
PAR5	Via Dante/via delle Peschiere	Residenziale	3 618	2 425	0,25	905 mq	14 ab	
PCC1	Vegonno	Residenziale	2 366	2 050	0,23	544 mq	8 ab	
PCC2	Erbamolle - via Garibaldi	Residenziale	4 909	3 590	0,23	1 129 mq	17 ab	
Totale capacità insediativa							7 746 mq	119 ab

\* i dati di ST ed SF sono relativi alla sola porzione su area libera, senza considerare l'Ambito di Rigenerazione AR12.

Nel caso in cui l'AR 12 sia incluso nell'attuazione coordinata, per esso sono riconosciute le capacità edificatorie indicate nelle schede degli AR

Nel caso in cui l'AR 12 sia incluso nell'attuazione coordinata, per l'attuazione delle aree libere del PAR4 non è dovuto il reperimento dell'ITper

Nel caso in cui l'AR 12 NON sia incluso nell'attuazione coordinata, per l'attuazione delle aree libere del PAR4 si applica l'ITper indicato dalle Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR

## Capacità insediativa residenziale teorica dei residui comparti di completamento

ID	Denominazione	Destinazione prevalente	ST (mq)	SF (mq)	ITpro (mq/mq)	Capacità insediativa totale SL (mq)	Capacità insediativa ab/eq (65 mq/ab)
1	via Rossini	Residenziale	7 323	7 323	0,1	842 mq	13 ab
2	via Verdi	Residenziale	2 754	2 754	0,1	316 mq	5 ab
3	Via Cassinello	Residenziale	3 417	3 417	0,1	393 mq	6 ab

Totale capacità insediativa

1551 mq

24 ab

ID VAR	Denominazione	Destinazione prevalente	Capacità insediativa SL (mq)	Capacità insediativa ab/eq (65 mq/ab)
AR1	ex tessitura Ghiringhelli	Polif/residenziale	4 800 mq	37 ab
AR2	oratorio - via Veneto - via Don Cremona	Polif/residenziale	800 mq	6 ab
AR3	ex tessitura Olivarex	Polif/residenziale	700 mq	5 ab
AR4	ex Consorzio agrario	Polif/residenziale	600 mq	5 ab
AR5	ex campeggio	Altra funzione/polif.	1 500 mq	- ab
AR6	ex Giamberini	Polif/residenziale	1 000 mq	8 ab
AR7	ex bottonificio	Residenziale	150 mq	1 ab
AR8	ex cabina Enel	Residenziale	370 mq	3 ab
AR9	ex carrozzeria Bosetti	polifunzionale	1 010 mq	4 ab
AR10	ex Colonia	Residenziale	1 350 mq	10 ab
AR7	via Dante	Residenziale	250 mq	2 ab
AR11	ex Colonia	Residenziale	esist. mq	
AR12	via 2 Giugno	polifunzionale	250 mq	2 ab
AR13	via I Maggio	polifunzionale	200 mq	2 ab

Totale capacità insediativa residenziale

10 470 mq

84 ab

Totale capacità insediativa altre funzioni

2 510 mq

## 6.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Dall'analisi quantitativa del sistema dei servizi esistente, nonché dal quadro di servizi resi, emerge che il sistema dei servizi è sufficientemente strutturato e organizzato per un'adeguata risposta ai fabbisogni della popolazione e delle attività economiche.

Rispetto ai servizi esistenti la variante ha unicamente operato delle verifiche di dettaglio sulla loro dislocazione. Il PdS riformula poi, per quanto ritenuto necessario o utile, la disciplina delle aree a servizi pubblici o privati.

Sulla base di queste verifiche è restituito dalla variante il quadro dei servizi esistenti, così riepilogato:

SERVIZI ESISTENTI		
Tipologia	Superficie (mq)	dot. Procapite al 31/12/2020 (mq/ab)
Verde pubblico	7 537 mq	1,63 mq/ab
Attrezzature e servizi di interesse generale *	42 198 mq	9,15 mq/ab
Attrezzature per l'infanzia e l'istruzione	15 086 mq	3,27 mq/ab
Parcheggi pubblici	29 833 mq	6,47 mq/ab
<b>Totale servizi esistenti</b>	<b>94 654 mq</b>	<b>20,52 mq/ab</b>

\* non è computata la superficie della Comunità Cascina Verde di Azzate, che pur restituendo un servizio di utilità generale non può essere ricompresa nella dotazione di servizi pubblici esistenti

La variante individua una serie di nuovi servizi, sia collocati in PA, sia su aree già di proprietà comunale sia in aree da reperire (con meccanismi perequativi).

La nuova dotazione introdotta è riassunta dalla seguente tabella:

SERVIZI DI PROGETTO	
Tipologia	Superficie (mq)
Verde pubblico	25 141 mq
Attrezzature e servizi di interesse generale	mq
Attrezzature per l'infanzia e l'istruzione	2 876 mq
Parcheggi pubblici	11 693 mq
<b>Totale servizi di progetto</b>	<b>39 710 mq</b>

di cui:

Verde pubblico in AT, PA o PCC

11671 mq

Parcheggi in AT, PA o PCC

4510 mq

Tra le principali previsioni oggetto di meccanismi perequativi si richiamano:

Servizio di progetto	Superficie (mq)
Belvedere di Azzate	12 758 mq
parcheggio Scuola Materna - via Molinetto	3 850 mq
Ampliamento scuola L. Da Vinci	2 875 mq
Parcheggio via Molinetto	471 mq

Con riferimento alla popolazione teoricamente insediabile della Variante riepilogata al precedente paragrafo, ne deriva la seguente dotazione media procapite<sup>1</sup>:

TOTALE DOTAZIONE SERVIZI DI DELLA VARIANTE GENERALE		
Tipologia	Superficie (mq)	dot. Procapite di Variante (mq/ab)
Verde pubblico	32 678 mq	6,69 mq/ab
Attrezzature e servizi di interesse generale	42 198 mq	8,64 mq/ab
Attrezzature per l'infanzia e l'istruzione	17 962 mq	3,68 mq/ab
Parcheggi pubblici	41 526 mq	8,50 mq/ab
<b>Totale servizi della Variante Generale</b>	<b>134 364 mq</b>	<b>27,51 mq/ab</b>

<sup>1</sup> Anche in questo caso non è computata la dotazione relativa alla Comunità Cascina Verde di Azzate



## 6.3 IL CONSUMO DI SUOLO IN RELAZIONE ALLA DOMANDA E ALL'OFFERTA INSEDIATIVA

## 6.3.1 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE RESIDENZIALE

Considerata la significativa riduzione del consumo di suolo complessivo operata dalla Variante Generale ( - **-70,08% in AT**) la verifica di corrispondenza tra capacità insediativa di piano e fabbisogno insediativo assume un rilievo minore rispetto al tema complessivo della sostenibilità del Piano. Infatti, sebbene la riduzione in AT sia riferita unicamente all'AT5 destinato ad "altra funzione" rispetto alla residenza, l'Integrazione del PTR 31/14 non impone ulteriori verifiche di rapporto tra domanda e offerta laddove sia soddisfatta nell'insieme (aggiornamento PTR 31/14 del 2021) la soglia di riduzione richiesta.

In ogni caso si ritiene utile, per completezza della trattazione, esporre nel seguito le relazioni tra domanda e offerta nelle sue componenti essenziali, sugli stessi presupposti con il quale è stato valutato il rapporto tra domanda e offerta del PGT vigente (capitolo 9.1 della Relazione del Quadro ricognitivo), restituendo un quadro di complessiva coerenza della Variante rispetto al tema della sostenibilità (riduzione del consumo di suolo) e della contestuale esigenza di soddisfare la domanda insediativa.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa residenziale ci si riferisce, per i possibili nuovi edifici residenziali, alla popolazione teorica della Variante di **272 abitanti** come stimata al precedente capitolo 5.1. Al fine di valutare la modifica del quadro previgente indotto dalla Variante, si ricorda il dato di popolazione teorica insediabile del PGT vigente di **440 abitanti** derivava dal parametro assunto dal PGT vigente di 65 mq/ab (corrispondenti a circa 200 mc/ab).

Per valutare gli effetti di questa offerta teorica si considera un arco temporale di riferimento decennale (2022-2032), assumendo tale periodo come corretto arco temporale di riferimento per la pianificazione urbanistica, a prescindere dal periodo quinquennale di validità del Documento di Piano fissato per legge.

Il dato di popolazione teorica della Variante (offerta potenziale) viene incrociato con le **possibili evoluzioni della domanda** legate all'evoluzione del quadro demografico (**fabbisogno primario**).

Rispetto all'**andamento demografico** sono disponibili, in via generale, le previsioni effettuate nel 2018 dall'istituto di ricerca CRESME - *"Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)"* - SOC17006 – rilasciata nell'agosto 2018 - che per l'ATO Varese e Valli fluviali cui appartiene Azzate propone tre possibili scenari di riferimento al 2036 (base di calcolo 2017):

- **andamento della popolazione residente:**
  - ipotesi bassa (- 5,8%);
  - ipotesi centrale (-2,30%);
  - ipotesi alta (+1,8%).
- **andamento delle famiglie residenti:**
  - ipotesi bassa (- 0,4%);
  - ipotesi centrale (+ 2,90%);
  - ipotesi alta (+6,4%).

Si affianca a questa lettura la stima previsionale della popolazione già proposta nel Quadro ricognitivo, attraverso un algoritmo di regressione esponenziale (algoritmo AAA di perequazione esponenziale<sup>1</sup>) sulla base dei valori di popolazione registrati nel periodo 1997-2020. Il valore numerico stimato con questo metodo stima una linea di tendenza superiore allo scenario “alto” di CRESME.

Ai fini della domanda attesa assume particolare significato la stima dell'**andamento delle famiglie, più rappresentativo del fabbisogno primario**, essendo vero l'assunto, in termini di fabbisogno residenziale, di 1 famiglia = 1 casa.

Per questo dato appare dunque significativo restituire la previsione CRESME delle **famiglie** anche per il periodo decennale (2022 – 2032) di riferimento del piano, per il quale si registrano questi dati:

- **andamento delle famiglie residenti:**
  - ipotesi bassa (- 0,7%);
  - ipotesi centrale (+ 1,00%);
  - ipotesi alta (+2,9%).

**Per l'interpretazione dei dati occorre ricordare che le stime CRESME sono riferite al complesso dell'ATO Varese e valli fluviali, in cui incidono in modo significativo le dinamiche negative (serie storica e stime) del capoluogo di Varese, che concorrono a penalizzare la stima del fabbisogno atteso per Azzate.**

Gli esiti di tali valutazioni sono restituiti dai seguenti grafici, che consentono di confrontare l'offerta della Variante Generale:

- con quella del PGT vigente, al fine di cogliere in modo immediato le differenze;
- con il fabbisogno espresso su base meramente demografica (stime di popolazione futura CRESME) che nell'ipotesi più espansiva stima comunque un rallentamento della crescita;
- con il fabbisogno espresso dall'atteso incremento delle famiglie (stima CRESME) che registra un andamento significativamente più in crescita rispetto all'andamento demografico;
- con la stima, sulla base di un algoritmo di regressione lineare<sup>2</sup>, dell'andamento di popolazione e famiglie (che in quest'ultimo caso coincide, di fatto, con lo scenario basso di CRESME).

**Da queste valutazioni emerge che l'offerta della Variante è sostanzialmente allineata (+ 19 famiglie) con l'ipotesi di scenario “alto” del CRESME.**

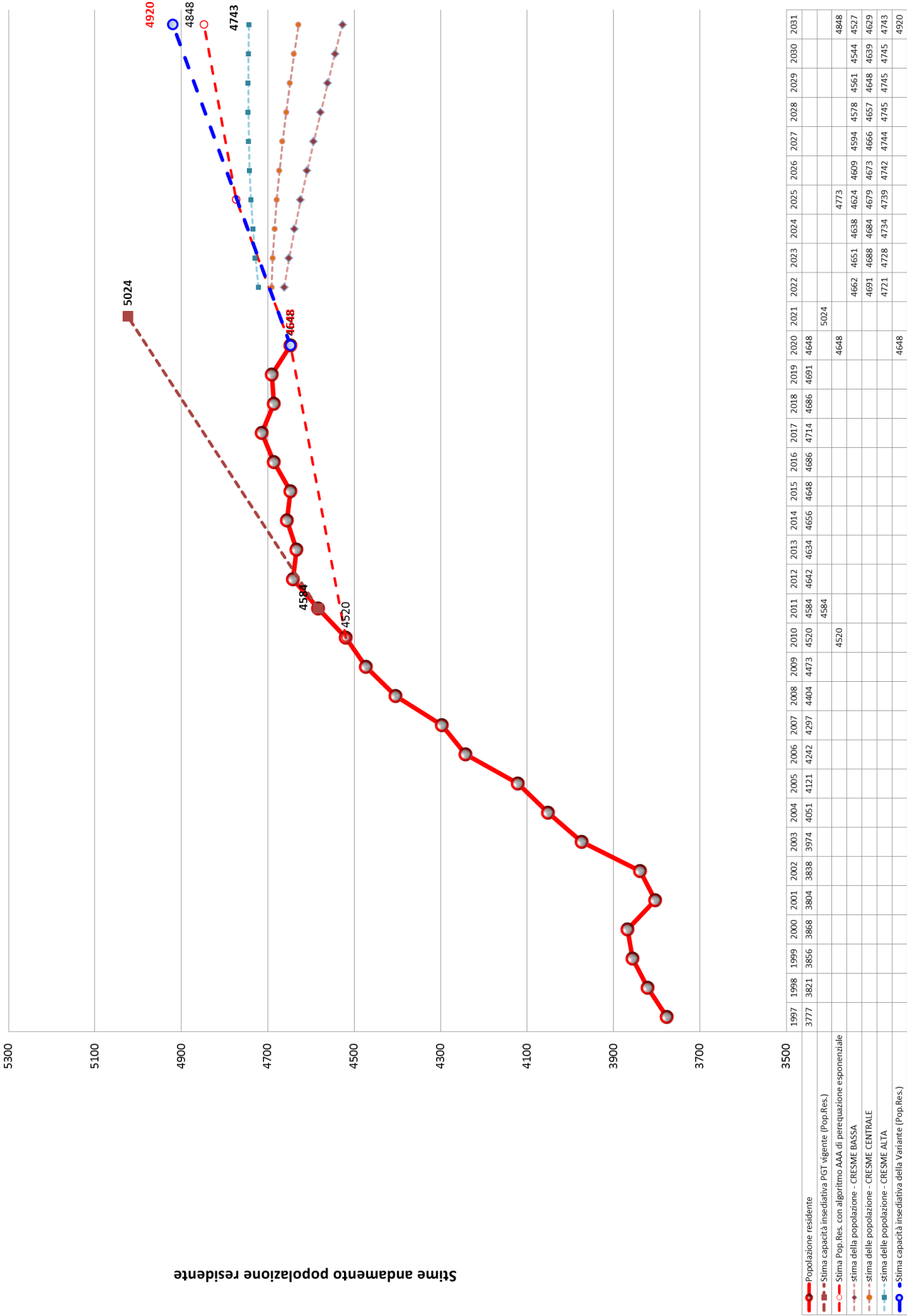
Si evidenzia comunque:

- che l'offerta è sensibilmente ridotta rispetto al PGT vigente;
  - che l'offerta complessiva della Variante è subordinata alla reale attuazione di quote consistenti di Ambiti della Rigenerazione. Ipotesi questa del tutto da verificare e al momento ancora incerta.
- Deve quindi essere evidenziato che l'apporto delle aree libere all'offerta insediativa (famiglie) è sensibilmente inferiore alla domanda attesa nello scenario alto del CRESME.**

<sup>1</sup> versione AAA dell'algoritmo di smorzamento esponenziale (ETS, *Exponential Smoothing*): la previsione è effettuata sulla base dei valori registrati in precedenza). Presuppone l'assunto, qui accettato in via semplificativa, che le condizioni di contesto che hanno determinato l'evoluzione precedente (ad esempio socio-economiche) non mutino in modo significativo nel futuro.

<sup>2</sup> assumendo per l'offerta del PGT previgente la composizione media del nucleo familiare di 2,38 persone registrata al 2019.

Andamento della popolazione residente, stima andamento futuro (CRESME e perequazione esponenziale), capacità insediativa del PGT vigente e della Variante Generale



Confronto offerta teorica Variante e PGT previgente e previsioni di andamento demografico – popolazione residente





Peraltro si ribadisce comunque che le stime effettuate restituiscono solo le componenti di base del fabbisogno abitativo: il **fabbisogno primario** (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale all'andamento demografico) e quello di **secondo livello** derivante dall'evoluzione del numero di famiglie.

Esse, però, non consentono di cogliere altre componenti che incidono sulla domanda abitativa, comunque presenti, quali:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, ormai ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate;
- la domanda fisiologica connessa alla relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);
- la domanda di seconde case riferibili alla domanda turistica, riconoscendo un qualche ruolo ad una domanda turistica "slow" di seconde case della montagna;
- la domanda espressa dalla popolazione potenzialmente proveniente dall'esterno non analiticamente preventivabile.

Come già indicato nel quadro ricognitivo, non sono disponibili dati disaggregati e puntuali, invece, rispetto all'offerta potenziale esistente. Sul punto si richiama solo il dato generale di utilizzo degli edifici indicato dal Censimento ISTAT 2011 (100% - vedasi capitolo 5.4 del Quadro ricognitivo), che restituisce comunque un grado di elevato utilizzo del patrimonio immobiliare, e quello desumibile dai "beni merce"<sup>1</sup> registrati nel periodo 2019-2021, che testimoniano una bassissima disponibilità di nuovo invenduto, che nel lasso temporale considerato passa dalle 13 unità residenziali del 2019 alle 8 unità residenziali del 2021.

Rispetto alle ulteriori possibili componenti della domanda insediativa può anche essere considerato (come già indicato nel quadro ricognitivo) la relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente che per il 77,89 % aveva più di 50 anni d'età.

In questo senso assumono un ruolo centrale le politiche di piano per il Centro Storico (già introdotte dal PGT vigente) e per le altre aree edificate della Rigenerazione (affrontate, in parte, dal PGT previgente per il tramite di Ambiti di Trasformazione), e che la Variante si pone l'obiettivo di rendere più flessibili e operative. Su questo fronte, tuttavia, potrebbero giocare un ruolo fondamentale alcuni elementi di scenario al momento rimasti ancora inevasi o quantomeno incerti, quali gli elementi di defiscalizzazione e decontribuzione degli interventi sul patrimonio edificato. Al momento, infatti, restano ancora più competitivi gli investimenti greenfields rispetto ai brownfields.

Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia in corso, ecc..). Dall'analisi degli andamenti pregressi (paragrafo 5.1.5 della relazione del quadro conoscitivo) si registra all'attualità una situazione di stasi della popolazione estera residente (pari al 6,85 % nel 2020), la cui incidenza è comunque inferiore alla media regionale e provinciale.

---

<sup>1</sup> unità immobiliari nuove in attesa di essere vendute, esentate dall'IMU ai sensi dell'art. 2 del D. L. 31 agosto 2013, n. 102. N.B.: con la legge di bilancio 2020 è mutato il regime di agevolazione.

Resta infine non indagabile il tema dell'uso multifunzionale degli edifici residenziali da parte di attività a contenuto economico (attività professionali, commercio di vicinato, attività economiche e di servizio varie, ecc...), in continua ed ineludibile progressione e che erode parti sensibili dell'offerta teorica potenziale.

E' anche da evidenziare che dai dati forniti dal settore tributi del Comune, solo 8 alloggi residenziali sono oggi riconducibili ai "beni merce" (invenduto residenziale per i quali è stata presentata domanda di esenzione IMU da parte degli operatori), essendo quindi assente un tema significativo legato all'"invenduto nuovo".

A valle di tutte queste considerazioni resta comunque da sottolineare che la capacità insediativa di progetto resta un dato puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili.

Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.

Ciò a dire che lo scarto registrato tra offerta residenziale potenziale della Variante e popolazione attesa è sicuramente inferiore rispetto a quello evidenziato dal mero confronto dei dati statistici a disposizione, mentre potrebbero registrarsi episodi di pressione della domanda insediativa legate alle famiglie.

---

#### 6.3.2 DOMANDA E OFFERTA – LA COMPONENTE ECONOMICO/PRODUTTIVA

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

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

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

Calando queste considerazioni nel caso specifico occorre rilevare che il PGT vigente non individuava Ambiti di Trasformazione o Piani Attuativi per nuove attività economiche. Ciò eccettuato l'AT4, che era individuato in corrispondenza di un'attività commerciale esistente e che non ha comunque trovato attuazione.

Data la natura delle attività insediate in Azzate, si ritiene una scelta coerente quella di riconfermare l'individuazione degli ambiti a vocazione produttiva del PGT vigente, eliminando peraltro possibili effetti di pressione che eventuali completamenti potrebbero generare sugli insediamenti residenziali (si veda l'ambito di Vegonno, per il quale la variante riduce le previsioni produttive riconvertendole (per la maggior parte) in completamenti residenziali).

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

La ricostruzione del quadro di coerenza con la pianificazione sovralocale consente di verificare sia il grado di coerenza della Variante Generale alle indicazioni della pianificazione sovraordinata sia di comprendere, in alcuni casi, le motivazioni che sostanziano alcune specifiche scelte di piano, laddove divergenti rispetto a quelle del PGT vigente.

### 7.1 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTR

Rispetto al **Piano Territoriale Regionale** la Variante interpreta in modo coerente sia gli **elementi essenziali** indicati per la pianificazione territoriale sia gli obiettivi dettati per il sistema pedemontano (cui Azzate si ritiene che appartenga) sia, successivamente, al paragrafo 1.5.7 della Relazione del Documento di Piano del PTR.

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi del sistema pedemontano:

1. La Variante tutela i caratteri naturali diffusi individuando negli atti di PGT sia la **Rete Ecologica** sia la **Rete Verde Comunale** che articolano, per quanto possibile in relazione ai caratteri conurbati verso Buguggiate, una sistema di aree verdi collegate tra loro, di valenza ecologica e paesistica (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)
2. Attraverso la riduzione del consumo di suolo e le azioni di Rigenerazione urbana, la Variante partecipa alla preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)
3. L'assetto insediativo delineato dalla Variante persegue la compattezza insediativa evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)
4. Le previsioni di ampliamento della rete per la mobilità dolce promuovono la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)
5. La riduzione del consumo di suolo persegue il mantenimento dell'attività agricola. La fruibilità turistico-ricreativa del sistema rurale (in primis la Piana di Vegonno) costituisce uno degli elementi di fondo del piano (ob. PTR . 10, 14, 21)
6. Il recupero dei nuclei storici si riferisce agli elementi della matrice originaria e ai linguaggi costruttivi del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)

Inoltre, con riferimento agli indirizzi dettati dal paragrafo 1.5.7 del DdP del PTR con particolare riferimento a:

- **Ambiente.** Gli obiettivi delineati della fruizione ambientale sostenibile, della tutela della biodiversità e degli ecosistemi, del coordinamento delle politiche di sviluppo rurale, trovano nel progetto di Piano (DdP, PdR e PdS) le opportune regole d'uso del territorio naturale (PdR) riferite alla specifica articolazione del sistema paesistico ambientale (vedasi Carta del Paesaggio, la normativa connessa e la specificazione della Rete Ecologica Comunale) e alle ipotesi di fruizione e di

valorizzazione del sistema ambientale (anulare del Lago, vocazioni della Piana di Vegonno, Belvedere di Azzate, ecc..).

- **Assetti territoriali.** Gli obiettivi tesi a favorire la mobilità sostenibile trovano specifiche declinazioni nell'ampliamento dei gradi di permeabilità del sistema urbano attraverso nuove previsioni di piste ciclabili o percorrenze pedonali. La progettazione paesaggistico-ambientale integrata è promossa sia per il tramite delle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, sia con l'individuazione delle specifiche regole che guidano al recupero dei nuclei storici e di quelle d'uso del territorio rurale (PdR). La diffusione dei servizi locali è perseguita dal PGT compatibilmente con i caratteri estremamente diffusi dei nuclei urbani, garantendo comunque sempre la salvaguardia dei sistemi di relazione esistenti tra gli insediamenti e i diversi servizi.
- **Patrimonio culturale e paesaggio.** La valorizzazione del patrimonio culturale, con incremento della quantità e qualità dei servizi offerti, la promozione delle risorse culturali e ambientali locali e il recupero delle aree di degrado è tra gli obiettivi principali perseguiti dal PGT e da specifici atti di Piano (Carta del Paesaggio, pianificazione di dettaglio dei nuclei storici, individuazione degli Ambiti di Rigenerazione e declinazione di specifici obiettivi di qualità attraverso specifiche schede di intervento, ecc..).

Il tutto con particolare riferimento al sistema territoriale pedemontano che si ritiene possa esprimere efficacemente le caratteristiche territoriali di Azzate.

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

Rispetto all'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018 e al successivo aggiornamento annuale 2021, si segnala che:

- la **soglia di riduzione del consumo di suolo** di Ambiti di Trasformazione complessiva (-70,08%) **pari a 20,37 ha**, è **sensibilmente superiore a quella dovuta** per la Provincia di Varese che dovrebbe attestarsi **tra i 6,24 ha e i 6,68 ha** (considerando la soglia di riduzione degli AT residenziali tra il 25 e il 30% e la soglia del 20% per gli AT ad altra funzione), anticipando la soglia prevista per i periodi successivi;
- la Carta del Consumo di suolo è redatta seguendo i criteri ivi definiti (capitolo 4 del fascicolo "*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*").

La Variante, inoltre, declina i criteri di riduzione del consumo di suolo indicati per l'ATO di *Varese e Valli Fluviali*<sup>1</sup> con specifico ai caratteri territoriali di Azzate:

*Il consumo di suolo, la ripartizione della soglia di riduzione e le azioni di rigenerazione urbana devono essere declinate rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito, al ruolo centrale di Varese nell'assetto territoriale della Provincia e dell'Ato, nonché rispetto agli altri Comuni che esprimono vocazioni territoriali o settoriali (Tradate).*

.... omissis....

<sup>1</sup> vedasi ALLEGATO DELL'INTEGRAZIONE AL PTR: CRITERI PER ORIENTARE LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PER ATO e la Tavola 06 - Provincia di Varese – della stessa integrazione.



*E' comunque necessario che l'eventuale consumo di suolo sia limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione di aree urbane e periurbane, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi di valore ambientale (Parco lombardo della Valle del Ticino, Parco Campo dei Fiori, Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, ZSC, ZPS, PLIS, ecc.), attenuando così i conflitti tra valori del sistema ambientale e le criticità del sistema insediativo (tavola 05.D2).*

*Nel resto dell'Ato, al di fuori delle direttrici storiche e degli agglomerati produttivi, si registrano condizioni di minore consumo di suolo ( $50\% < iSR \leq 75\%$ , capoluogo compreso).*

*Anche qui la qualità dei suoli è distribuita in modo molto disomogeneo, con frequenti variazioni di classe (da elevata a media a bassa – tavola 05.D3), ma il sistema rurale presenta maggiori caratteri di integrità.*

*Qui si presentano minori criticità al soddisfacimento di eventuali fabbisogni su aree libere. La riduzione del consumo di suolo derivante dall'applicazione della soglia d'Ato deve comunque essere significativa, soprattutto laddove le aree di trasformazione appaiono più rilevanti o dove tendano ad occludere le residue direttrici di connessione ambientale.*

... omissis.....

La Variante interpreta appieno tale indicazione **riducendo il consumo di suolo in AT di oltre il 70% e individuando 13 Ambiti di Rigenerazione** e confermando (ampliandolo) il disegno di connessione fruitiva e ambientale all'interno del tessuto urbano.

### 7.3 QUADRO DI COERENZA GENERALE CON LA REVISIONE GENERALE DEL PTR ADOTTATA CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021

Pur se la Revisione generale del PTR adottata con Delibera del Consiglio Regionale n. XI/2137 del 2 dicembre 2021 non produce effetti di salvaguardia appare utile restituire in questa sede un quadro di coerenza delle azioni della Variante Generale del PGT anche rispetto ai contenuti del piano regionale in itinere, al fine di evidenziarne la sostanziale coerenza rispetto alla pianificazione regionale di scenario.

Rispetto ai *Sistemi territoriali* individuati dalla Revisione Generale del PTR sul territorio comunale si può restituire il seguente sintetico quadro di coerenza:

#### Coesione e connessioni

- pur a valle della riduzione del Consumo di suolo, la Variante riconferma alcune previsioni insediative che, assieme alla ridefinizione di una più articolata ma snella disciplina per il recupero dei nuclei di antica formazione, concorre al permanere di possibilità insediative effettive anche per un nucleo di limitate dimensioni come Azzate;
- i servizi alla persona riconfermati dalla Variante rispondono in modo adeguato ai fabbisogni complessivi del Comune;
- pur nei limiti imposti dalla connotazione periferica rispetto al sistema della mobilità regionale e provinciale (TPL e trasporto ferroviario), la Variante persegue comunque un potenziamento dei gradi di mobilità dolce del territorio;

#### Attrattività

- attraverso le previsioni di Rigenerazione (Ambiti di Rigenerazione) la Variante al PGT introduce una maggiore articolazione funzionale del sistema urbano, ampliando contestualmente i gradi di strutturazione del verde e dei servizi urbani, nonché le preesistenze architettoniche;
- il Piano dei Servizi garantisce i servizi essenziali per la popolazione e, contestualmente, i processi di Rigenerazione urbana ipotizzati innalzano il quadro di qualità e attrattività potenziale del territorio;
- la Variante al PGT partecipa a valorizzare gli elementi di attrattività *s/ow* del territorio comunale, sia valorizzando il sistema dell'anulare del lago e le sue connessioni con il sistema urbano, sia accentuando il valore della Piana di Vegonno e delle pendici del Colle di S. Quirico, sia infine valorizzando il sistema vedutistico verso il lago (Belvedere di Azzate) ove si esprimono le principali relazioni con il sistema ambientale, paesaggistico e storico culturale locale. Partecipa a questo disegno l'ulteriore articolazione del sistema della mobilità dolce per il resto del territorio, e le possibilità di utilizzo del patrimonio rurale ivi presente.

#### Resilienza e governo integrato del territorio

- la variante riarticola il progetto di Rete Ecologica Regionale rafforzando, sia attraverso il disegno della rete sia attraverso le previsioni normative, le connessioni ecologiche che possono ancora un'effettiva connettività con il sistema ambientale esterno;
- sempre in relazione al progetto di Rete Ecologica Regionale, la Variante generale al PGT introduce elementi di tutela non solo rispetto a futuri fenomeni insediativi ma anche da usi rurali impropri e potenzialmente impattanti sui residui gradi di connessione ecologica presenti;
- anche all'interno del sistema urbano la Variante al PGT riconosce la presenza di elementi di valore ambientale da preservare rispetto alla trasformazione urbanistica, pur non riuscendo (per gli oggettivi limiti imposti dallo stato di intensa urbanizzazione) un disegno completo e continuo. Anche attraverso il riconoscimento di questi elementi di qualità ambientale all'interno del sistema urbano (Belvedere di Azzate) e la messa in rete (per quanto possibile) delle altre dotazioni di verde urbano, il disegno della Rete Ecologica/Rete Verde Comunale restituisce un sistema maggiormente interconnesso che amplia le ricadute ecosistemiche e la natura multifunzionale del sistema naturale e paesaggistico locale;
- la nuova normativa d'uso del sistema rurale partecipa a tutelare e valorizzare gli spazi agricoli, anche nelle parti di contatto con il sistema urbano. Infatti, il riconoscimento del diverso ruolo e della diversa natura degli elementi che compongono il sistema rurale consente di introdurre maggiori elementi di mediazione fra città e campagna;

#### Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione

- la riduzione del Consumo di Suolo operata dalla Variante Generale del PGT determina, come ricaduta diretta, il contenimento anche della dispersione urbana, soprattutto nei luoghi paesaggisticamente sensibili del sistema territoriale. Da tale riduzione consegue, ovviamente, una maggior tutela e conservazione del suolo agricolo e naturale e, in prospettiva, una minore frammentazione.

#### Cultura e paesaggio

- il riconoscimento degli elementi di qualità paesaggistica e identitaria (carte condivise del paesaggio) e la disciplina di piano per gli specifici elementi (Nuclei di Antica Formazione, episodi

edilizi di pregio, disciplina del sistema rurale e della rete Ecologica, disciplina paesaggistica) ampliano i precedenti gradi di tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio;

- la riduzione del Consumo di suolo e le previsioni di rigenerazione concorrono ad attenuare la pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio;
- la Variante riconosce e tutela i percorsi e i punti emergenti del territorio, luoghi di fruizione ampia del paesaggio.

In linea generale, quindi, la Variante sembra interpretare correttamente l'approccio progettuale indicato dalla revisione Generale del PTR adottata.

#### 7.4 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PPR

Il **Piano Paesistico Regionale** individua, con specifico riferimento ai ***Paesaggi delle colline pedemontane*** in cui Azzate è inserito, gli elementi del sistema paesistico da valorizzare e salvaguardare così come riepilogati nel quadro conoscitivo.

##### **Si rimanda sul punto a quanto già esplicitato al paragrafo 4.2.2.**

Ulteriormente il corpo normativo della Variante, principalmente attraverso la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, articola puntualmente il sistema di tutela e valorizzazione richiesto dagli atti sovraordinati. Sul tema si citano tra gli altri:

- il piano e le norme di dettaglio dei Nuclei di Antica formazione;
- le indicazioni di progetto dettate dalle apposite schede per gli ambiti di Trasformazione (DdP) e per gli Ambiti di Rigenerazione (PdR);
- la normativa del Piano dei Servizi per le aree ricomprese nella Rete Ecologica;
- la normativa delle aree agricole, ove sono dettati anche criteri e limiti per la modifica morfologica del territorio e i criteri di inserimento paesaggistico delle nuove strutture ( o per la mitigazione di quelle esistenti).

Partecipa alla declinazione degli indirizzi di scala sovraordinata, l'attribuzione di una scala di valore alla sensibilità paesaggistica del territorio necessaria alla corretta valutazione dell'impatto paesistico dei processi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi dalla Variante.

#### 7.5 QUADRO DI COERENZA GENERALE CON IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO (INTEGRATO ALLA REVISIONE GENERALE DEL PTR) ADOTTATO CON DCR N. XI/2137 DEL 2 DICEMBRE 2021

Anche in questo caso, il Progetto di Valorizzazione del Paesaggio adottato nel dicembre 2021 non ha prodotto un regime di salvaguardia delle previsioni ivi contenute. Come per la Revisione Generale del PTR appare però utile restituire da subito il possibile quadro di coerenza delle azioni della Variante Generale del PGT rispetto agli elementi di scenario prospettati dall'adozione regionale.

Rispetto agli specifici obiettivi indicati dalla Scheda dell'AGP 32.1 ***Varese e Valli fluviali*** individuato dal PVP, la Variante registra già un buon grado di coerenza. Infatti la variante:

##### **Sistema idro geo morfologico**

- salvaguarda la leggibilità degli elementi idro geo morfologici del reticolo idrico minore ;
- partecipa a preservare la morfologia dei rilievi collinari ... che conservano caratteri di naturalità e costituiscono lo sfondo ai paesaggi più pianeggianti presenti nell'Ambito;
- salvaguarda la qualità e la continuità degli ambienti naturali ....della fascia ripariale del reticolo idrografico principale e del Lago;

#### **Ecosistemi, ambiente e natura**

- mantiene e tutela i varchi della Rete Ecologica (... provinciale) presenti nell'Ambito.....
- tutela e valorizza le aree boscate;
- tutela e valorizza le valenze paesistiche ed ambientali, in particolare quelle che contraddistinguono il Lago di Varese e gli altri sistemi morfologici
- salvaguarda gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti urbanizzati, con particolare riferimento alle riduzioni di CdS dell'AT5 e di altri completamenti previsti, nonchè con la valorizzazione del Belvedere di Azzate e il reperimento di ulteriori sistemi verdi di prossimità;
- salvaguarda il valore ecologico e ambientale del reticolo idrografico minore.....;
- salvaguarda ... i sistemi di naturalità diffusa collocati nella porzione meridionale e in quella settentrionale dell'Ambito, con particolare riferimento ... alla Piana di Vegonno;
- promuove la rete dei sentieri e dei tracciati di interesse paesaggistico, in particolare quelli che collegano all'anulare del Lago di Varese.

#### **Impianto agrario e rurale**

- salvaguarda il sistema di elementi che strutturano la trama del paesaggio rurale tradizionale e storico;
- promuove il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, e promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale;
- valorizza la rete dei tracciati di interesse storico culturale, in particolare promuovendo interventi di valorizzazione fruitiva del sistema della viabilità rurale minore, dei percorsi rurali e dei manufatti di matrice storico rurale ad essi connessi, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale;

#### **Aree antropizzate e sistemi storico-culturali**

- salvaguarda l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi, con riferimento ai nuclei di antica formazione (piano di dettaglio enorme dedicate) ..... ;
- promuove la realizzazione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete i nuclei urbani con gli elementi di interesse storico architettonico presenti nell'Ambito anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale. Centrale, da questo punto di vista, l'importanza dell'anulare ciclabile del Lago;
- evita i processi conurbativi e contrasta l'incremento della frammentazione ecologica e la perdita di riconoscibilità degli aggregati urbani.

Rispetto alla **Rete Verde Regionale**, si evidenzia che al momento della redazione della Variante di PGT non sono disponibili gli strati informativi del progetto contemplato dal PVP. In ogni caso la stretta interrelazione tra il progetto di Rete Ecologica e di Rete Verde Comunale restituito dalla Variante risponde in modo sostanziale a quanto previsto dalla Revisione generale del PTR.



## 7.6 QUADRO DI COERENZA RISPETTO ALLE INDICAZIONI DEL PTCP

La Variante non muta la struttura del PGT vigente rispetto al quale era già stato formulato il parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Varese, introducendo di fatto solo elementi di maggior sostenibilità del piano previgente.

In ogni caso sembra di potersi riconfermare l'apporto positivo della Variante agli obiettivi generali del PTCP:

- il **riequilibrio ecosistemico**, fondato sulla costruzione di una rete ecologica a scala comunale, approfondendo e meglio articolando quella individuata dal PGT vigente;
- la riduzione dei rischi idrogeologici (con l'apporto della Componente geologica del PGT), nonché del consumo di energia e dei carichi inquinanti per il tramite delle norme di dettaglio introdotte nell'apparato normativo del PGT;
- la tutela e valorizzazione del **sistema paesistico-ambientale**, per il tramite delle indicazioni dettate dalle tavole e dalle norme di piano;
- l'incremento della **qualità urbana** (piano di dettaglio del centro storico, classificazione della sensibilità paesistica dei luoghi, norme di dettaglio dell'apparato normativo del PGT) ;

In considerazione del sistema insediativo della **“Zona Centrale - Conca dei Laghi”** e, ulteriormente, della struttura insediativa denominata **“Varese - Conurbazione a carattere monocentrico”** è rispettato il principale indirizzo applicabile ad Azzate, in quanto la Variante .... ***Sviluppa sinergie tra insediamenti per il tempo libero, lo sport, la cultura e il territorio naturale, anche mediante la realizzazione di infrastrutture per la mobilità ciclopedonale che mettano in relazione diversi ambiti con elevata naturalità***

Rispetto agli obiettivi indicati per l'ambito paesaggistico n.10 “Varese”, a valle del riconoscimento e della caratterizzazione dei luoghi la Variante (in linea con il PGT vigente) definisce strumenti specifici di tutela e valorizzazione del territorio che rispondono positivamente a quanto evidenziato dall'art. 63 del PTCP. In particolare:

- **naturalità e rete ecologica:** la Variante promuove la salvaguardia del sistema ambientale locale e struttura con maggior dettaglio, rispetto al PGT vigente, la Rete Ecologica Comunale riconoscendo quale valore la continuità e le vocazione del sistema degli spazi aperti esistenti. Nella Rete Ecologica Comunale sono integrati anche gli elementi della Rete Ecologica campo dei Fiori Ticino, a cui conseguono specifiche azioni per la riqualificazione del sistema insediativo dell'ex Campeggio di Azzate. Allo stesso tempo, la Rete Ecologica Comunale viene messa a sistema con gli elementi della Rete Verde Locale, che struttura il sistema della fruizione a paesaggistica anche all'interno del sistema urbano (per quanto possibile).
- **paesaggio agrario:** la Variante assume il paesaggio agrario quale elemento fondante del piano. Tra le altre azioni, la riduzione del Consumo di suolo assume aspetti significativi in corrispondenza degli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dal PTCP e precedentemente interessati da previsioni insediative o usi urbani. Partecipano alla tutela e valorizzazione del sistema rurale anche le norme di dettaglio del sistema rurale (PdR). Si segnala in particolare lo stralcio dell'ex AT5 (oltre 2 ha) e la sua riconversione ad area agricola. Esso viene di nuovo riconosciuto come ambito agricolo di interesse strategico.

- **paesaggio storico e culturale: la Variante tutela e valorizza**, *attraverso la pianificazione di dettaglio dei centri storici e le altre norme del PdR, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica).*;
- **infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico:** la Variante individua e valorizza un sistema di percorsi del sistema ambientale, secondo la loro diversa gerarchia. Tra questi assume particolare rilevanza la direttrice ciclopedonale di connessione tra il centro di Azzate e l'anulare ciclabile del Lago (direttrice della Maccana)
- **criticità: la variante risponde in modo proattivo alle criticità evidenziate dal PTCP, con l'individuazione di 13 Ambiti della Rigenerazione ai sensi dell'art. 8, c.2 lett e quinquies l.r. 12/05.** L'offerta sottesa al riuso di aree esistenti concorre alla politica di riduzione del Consumo di suolo.