



COMUNE DI
INARZO
(Provincia di Varese)

P.G.T.
variante 2

DOCUMENTO DI PIANO

Coordinatori ed estensori
della Variante 2:

Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Adottato:
Delibera C.C. n° del

Approvato:
Delibera C.C. n° del

Tavola:

DdP C 5

**Relazione –
Modificata a seguito osservazioni**

Data: Novembre 2021

Scala:



INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. ELABORATI DEL PGT | 6 |
| 2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI | 7 |
| 2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO | 7 |
| 2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA . | 9 |
| 2.2.1. <i>Obiettivi e azioni del DdP</i> | 10 |
| 2.2.2. <i>Gli obiettivi della programmazione sovraordinata</i> | 12 |
| 3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO | 13 |
| 3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI | 13 |
| 3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA | 14 |
| 4. QUADRO INTERPRETATIVO | 15 |
| 4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ | 15 |
| 4.1.1. <i>Linee di indirizzo per il sistema ambientale e paesistico (aree verdi, ecologia e paesaggio)</i> | 15 |
| 4.1.2. <i>Opportunità e criticità del sistema della mobilità</i> ’ | 20 |
| 4.1.3. <i>Opportunità e criticità del sistema insediativo</i> | 24 |
| 4.2. LE ALTERNATIVE DI PIANO | 27 |
| 4.2.1. <i>Alternative disponibili e ipotesi di piano</i> | 27 |
| 5. IL PROGETTO DI PIANO | 30 |
| 5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI..... | 30 |
| 5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE. | 33 |
| 5.2.1. <i>La componente ambientale</i> | 33 |
| 5.2.2. <i>La componente paesistica</i> | 35 |
| 5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE..... | 38 |
| 5.3.1. <i>Azioni di piano per il sistema della mobilità</i> | 39 |
| 5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. | 42 |
| 6. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO | 44 |
| 6.1. ASPETTI DEMOGRAFICI ED ECONOMICI | 45 |
| 6.1.1. <i>Andamento demografico</i> | 45 |
| 6.1.2. <i>Distribuzione della popolazione</i> | 49 |
| 6.1.3. <i>Il trend della popolazione attraverso gli indicatori demografici</i> | 53 |
| 6.1.4. <i>Il rapporto popolazione e famiglie</i> | 54 |
| 6.1.5. <i>Il trend della produzione di alloggi</i> | 55 |
| 6.2. STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE IN COERENZA CON LA STIMA PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO EFFETTUATA DAL PTR..... | 57 |
| 7. QUADRO PROGETTUALE PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO | 66 |
| 7.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/05 | 66 |
| 7.1.2. <i>Rapporto tra il nuovo PGT, il preesistente e la Variante 2016.</i> | 68 |
| 7.2. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL’ARTICOLO 2, C. 1, LETTERA D) DELLA L.R. 31/2014 | 72 |
| 7.3. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE URBANISTICA | 76 |
| 7.3.2. <i>verifica del consumo di suolo per gli ambiti di nuova edificazione</i> | 79 |
| 7.3.3. <i>BILANCIO QUALITATIVO del consumo di suolo</i> | 82 |
| 7.4. AREE AGRICOLE STRATEGICHE | 87 |
| 7.5. IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF) | 90 |
| 8. PREVISIONI INSEDIATIVE E PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI | 93 |
| 8.1. <i>LA CAPACITA’ INSEDIATIVA E GLI ABITANTI TEORICI INSEDIABILI</i> | 94 |
| 8.2. <i>Dotazione di servizi alla persona</i> | 95 |



COMUNE DI INARZO

| | |
|---|------------|
| 9. PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE | 98 |
| <i>8.1. aree di atterraggio dei diritti edificatori</i> | <i>100</i> |
| <i>8.2. aree che generano diritti edificatori.....</i> | <i>101</i> |



COMUNE DI INARZO

PARTE II

PROGETTO

ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO

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

1. ELABORATI DEL PGT

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati.

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

- DdP A 1 I temi del PTCP: viabilità e mobilità, ambiti agricoli, rilevanze del paesaggio e dei beni ambientali, rischi e censimento dissesti
- DdP A 2 Trasformabilità dei boschi ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente
- DdP A 3 Rete Ecologica Regionale e Rete Ecologica Provinciale
- DdP A 4.1 I vincoli territoriali sovracomunali
- DdP A 4.2 I vincoli territoriali locali
- DdP A 5 Riserva Naturale Orientata Palude Brabbia. Piano della Riserva

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

- DdP B 1 Stato di attuazione delle previsioni di Piano
- DdP B 2 Le istanze pervenute
- DdP B 3 Consumo di suolo. Verifica della soglia di riduzione dell'urbanizzazione ammessa dagli Ambiti di Trasformazione
- DdP B 4 Consumo di suolo. Confronto dello stato di fatto e di diritto della Variante 2 e al 2/12/2014

INDIRIZZI E PROPOSTE PROGETTUALI

- C 1.1 Linee strategiche per la mobilità
- C 1.2 Linee strategiche per le aree verdi, l'ecologia ed il paesaggio
- C 1.3 Linee strategiche per gli insediamenti ed i servizi
- C 1.4 Linee strategiche per la rete ecologica comunale
- C 2 Ambiti di trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione urbana
- C 3.1 Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP
- C 3.1a Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP. APPROFONDIMENTO
- C 3.2 Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree boscate del PIF
- C 3.2a Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree boscate del PIF. APPROFONDIMENTO
- C 4 Norme
- C 4.1 Schede Ambiti
- C 5 Relazione



2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

IL Piano di Governo del Territorio (PGT) come nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. 12/2005, legge urbanistica di Regione Lombardia non si muove più nell'ambito di una stretta zonizzazione territoriale stabilendo prevalentemente i parametri edificatori che presidono allo sviluppo insediativo. Si pone invece come strumento che stabilisce le regole per tutti gli interventi che concorrono a qualificare le trasformazioni del tessuto urbano. Non solo le trasformazioni che interessano le aree libere quale luogo deputato all'espansione della città, ma il piano diventa strumento organico di riordino per tutti gli interventi che riguardano l'organismo urbano.

Il piano costruisce il progetto di città, sulla scorta degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. E si muove entro un disegno che coniuga le trasformazioni e lo sviluppo, con un'adeguata e qualificata dotazione di servizi ed infrastrutture, ponderata non in forma parametrica, bensì come effettivo collante che struttura il sistema urbano.

Con il PGT l'obiettivo primario che l'Amministrazione Comunale si pone a livello di pianificazione, è quello di operare per definire le opportune e migliori condizioni di organizzazione del tessuto urbano, rispetto alle potenzialità ed alle criticità che connotano il sistema ambientale, infrastrutturale ed insediativo del territorio.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione, per perseguire un progetto coordinato di città in grado di mettere in relazione positiva infrastrutture, servizi, caratteri insediativi rispetto alle esigenze dell'abitare e delle attività economiche e sociali che interessano il tessuto.

Il DdP ha una doppia valenza: delinea il quadro di riferimento di lungo periodo a scala territoriale e urbana e stabilisce le strategie attuative per il periodo del mandato amministrativo; fornisce il quadro conoscitivo del territorio e inquadra il comune nella pianificazione sovraordinata; individua gli ambiti di trasformazione e ne detta gli indirizzi; classifica il territorio in relazione alla sensibilità paesistica e indica le strategie di salvaguardia e ricomposizione del paesaggio. Il DdP non ha potere conformativo dell'uso del suolo.

Per i piccoli Comuni la L.R. 12/2005 prevede uno strumento semplificato in cui Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi costituiscano uno strumento unitario che integra in una struttura coordinata i tre strumenti previsti invece per i PGT dei Comuni di dimensione maggiore.

La pianificazione dei servizi e delle infrastrutture, non è più demandata ad uno strumento ad uno specifico piano (Piano dei Servizi) ma viene invece integrata sotto il profilo normativo in un unico testo che definisce le regole d'intervento. Così come le previsioni per l'implementazione della dotazione di servizi e per la creazione della rete ecologica si integrano anche in termini di elaborazioni grafiche negli strumenti di gestione del tessuto consolidato.

Questo strumento unitario individua quindi in forma sinergica sia le scelte relative alle nuove opportunità insediative, anche attraverso interventi di rigenerazione degli ambiti dismessi, e definisce contestualmente le regole per il governo degli interventi sul tessuto urbano consolidato e sui servizi, nel rispetto dei vincoli ambientali e degli indirizzi di tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio.

Il vigente PGT aveva il compito fondamentale di compiere il passaggio strategico dal modello di pianificazione consolidata del piano regolatore ai nuovi criteri di approccio ad un governo della gestione integrata delle trasformazioni del territorio promosso da Regione Lombardia con lo strumento del PGT.

A partire dall'analisi di quanto previsto dal vigente PGT e di quanto è stato effettivamente attuato, il nuovo piano prende in considerazione scenari di riqualificazione e di trasformazione del tessuto urbano coerenti con le mutate condizioni socio-economiche, con le differenti prospettive del programma amministrativo e soprattutto con i nuovi indirizzi della pianificazione di livello sovraordinato.

Le nuove scelte di pianificazione prendono infatti in considerazione le direttive della nuova legislazione regionale che ha come finalità il contenimento del consumo di suolo, con la prospettiva di arrivare nel 2050 ad azzerare le previsioni che comportano la trasformazione ai fini insediativi urbani di suolo agricolo e di aree naturali. Per rendere più efficace tale percorso Regione Lombardia ha promulgato nuove direttive per agevolare il recupero del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato attraverso gli strumenti della rigenerazione urbana che hanno come obiettivi generali:

- a) garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- b) reintegrare funzionalmente il sistema urbano;
- c) incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
- d) implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

In una piccola realtà quale quella di Inarzo non è agevole operare sul tema della rigenerazione. Il nuovo PGT ha comunque raccolto queste linee guida proponendo, alla scala urbana che gli compete, interventi mirati di riqualificazione di alcuni ambiti dismessi o sottoutilizzati oltre al progetto più generale di rivitalizzazione del nucleo di antica formazione.

Il Comune di Inarzo ha dato avvio al procedimento di revisione del PGT con delibera di Giunta Comunale n. 24/2019 del 30 maggio 2019, e con il medesimo atto è stato dato avvio alla correlata procedura di VAS..

La Variante n. 2 al PGT vigente costituisce una revisione generale dello strumento urbanistico che si inquadra però nelle varianti di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014. La Variante prevede una significativa riduzione del consumo di suolo, rispetto alla situazione dello strumento urbanistico vigente all'entrata in vigore della legge, ed alla variante n. 1. Recepisce peraltro gli indirizzi del legislatore regionale in materia di rigenerazione urbana e quelli generali relativi al contenimento del consumo di suolo, non costituisce però in maniera compiuta lo strumento urbanistico di adeguamento alle nuove disposizioni regionali ed in particolare alla direttive del PTR. La scelta operata dall'Amministrazione Comunale è stata di procedere ad un sostanziale contenimento delle previsioni urbanistiche attraverso la riduzione sia della capacità edificatoria complessiva che delle aree libere interessate da edificazione, rimandando però il pieno adeguamento dello strumento urbanistico successivamente all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.



COMUNE DI INARZO

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

Il PGT 2010 si basava su una serie di obiettivi di natura generale, che ancora oggi possono costituire un riferimento per la nuova pianificazione. Così come la Variante generale intervenuta nel 2016 ha confermato gli obiettivi del PGT previgente focalizzando la propria attenzione sulla revisione delle scelte di pianificazione in particolare per quanto riguarda i servizi e alcuni ambiti di trasformazione, ancora oggi le politiche di pianificazione, seppure in un contesto economico mutato, ed in una condizione di maggiore attenzione ai temi ambientali, per Inarzo perseguono obiettivi generali di tutela e valorizzazione del contesto paesaggistico ed ambientale dall'altro e di migliore qualificazione del tessuto urbano consolidato, anche attraverso interventi limitati di completamento e ricucitura del tessuto insediativo e di miglioramento dei servizi e delle infrastrutture.

La Variante del 2017 persegue l'obiettivo di rivedere le scelte insediative mettendo in gioco nuove previsioni di natura fruitiva e turistica del contesto territoriale ed ambientale ed incrementando le potenzialità insediative in ambito urbano. Il nuovo PGT nasce invece dalla necessità di ricondurre tali scelte ad una dimensione più accettabile, con una sostanziale riduzione delle previsioni insediative ed infrastrutturali che interferiscono con la tutela degli ambiti naturali ed agricoli, e attraverso una significativa riduzione del carico insediativo previsto negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

In linea con le nuove direttive regionali in materia di riduzione del consumo di suolo, si è operata una puntuale revisione delle scelte insediative, perseguendo da un lato il contenimento di tali scelte e dall'altro orientando le scelte strategiche insediative affinché possano concorrere fattivamente alla creazione di un sistema di verde urbano con valenza di connessione ecologica.

Allo stato attuale si riscontra un livello basso di attuazione delle previsioni insediative dei previgenti strumenti di pianificazione, ciononostante le previsioni non attuate risultano ancora oggi in larga misura attuali e coerenti con i nuovi obiettivi e con gli indirizzi regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbana. Il primo obiettivo della Variante è stato pertanto quello di rivedere le scelte di pianificazione rispetto ai diversi contesti urbani ed in relazione all'obiettivo generale di una migliore integrazione, in chiave ecologica e paesaggistica tra il tessuto urbano e il contesto di particolare valenza ambientale che lo circonda, cogliendo le opportunità che le porosità esistenti favoriscono per il rafforzamento di un sistema del verde a tutela di tali relazioni.

Rispetto all'insieme di obiettivi generali, ancora oggi condivisibili, alla base del PGT vigente, l'Amministrazione Comunale ha inteso circoscrivere il campo di azione del nuovo PGT per quanto riguarda alcuni aspetti strategici, al fine di misurare l'efficacia del nuovo strumento di pianificazione.

In relazione al contesto ambientale in cui si colloca Inarzo, gli interventi promossi dal PGT, seppure di modesta dimensione e puntuali, prendono spunto dagli indirizzi strategici declinati dalla pianificazione regionale. Sia per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione del sistema ecologico territoriale, mediante il progetto di ricostruzione e potenziamento di una rete ecologica di scala regionale. Sia per la riqualificazione di un paesaggio che nel corso degli ultimi decenni ha subito pesanti impatti negativi per effetto di uno sviluppo insediativo ed infrastrutturale non equilibrato e disorganico.

Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del Documento di Piano dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici, sono collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica, anche in considerazione della dimensione del Comune, inferiore a 3.000 abitanti, per i quali la L.R. 12/2005 prevede solo la revisione quinquennale delle scelte strategiche

All'interno di questo scenario di più ampio respiro si collocano anche gli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale per la revisione del PGT.

2.2.1. OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

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

Obiettivi della Variante PGT 2020

1. Completare e riqualificare il tessuto edificato controllando la qualità dello sviluppo insediativo

Attraverso interventi puntuali di completamento di alcuni ambiti liberi e di riqualificazione di aree degradate migliorare le condizioni del contesto insediativo di Inarzo che si è sviluppato, con una forma urbana sfilacciata e poco organica.

Migliorare la qualità del tessuto urbano ed in particolare delle aree del centro cittadino con particolare attenzione al rapporto tra il tessuto urbano e le aree agricole e di valenza ambientale circostanti. In tale ottica la riqualificazione dei corsi d'acqua in ambito urbano e la conservazione di alcune aree verdi che permangono all'interno del tessuto rappresenta una buona occasione per creare un sistema a verde ecologico in ambito urbano interconnesso con gli ambiti naturali esterni.

Favorire la conservazione ed il recupero, mediante riqualificazione, del tessuto edilizio storico, promuovendo il recupero qualitativo degli insediamenti di antica formazione, attraverso la conservazione, lo sviluppo e la valorizzazione del patrimonio architettonico e culturale.

E' importante operare con opportuni indirizzi per promuovere una riqualificazione anche del tessuto diffuso conservando la presenza di un verde privato che permea il tessuto insediativo qualificandolo sotto il profilo paesaggistico ed ecologico.

2. Incentivare il recupero degli insediamenti dismessi e la riqualificazione degli ambiti urbani in cui ricadono

In linea con le direttive regionali in materia di rigenerazione urbana il PGT favorisce ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio dismesso, coinvolgendo in tale azione sia il nucleo di antica formazione che gli insediamenti produttivi dismessi. Se per il centro storico gli interventi mirano a recuperare qualità e vivibilità del tessuto morfologico del centro, favorendo il recupero ad uso residenziale delle permanenze rurali, per gli insediamenti produttivi dismessi il tema principale è quello della riconversione funzionale che si accompagna ad una riqualificazione degli ambiti interessati da tali insediamenti, sia per il potenziamento dei servizi, sia in chiave ecologica ed ambientale con il recupero di aree strategiche per la creazione di aree di appoggio per la rete ecologica in ambito urbano.

3. Migliorare il sistema della mobilità in ambito urbano con particolare attenzione alla mobilità dolce favorendo il collegamento con la rete ciclabile extraurbana,

Il PGT persegue la razionalizzazione e lo sviluppo della mobilità in ambito urbano attraverso la creazione di una rete dedicata alla mobilità dolce e la creazione di percorsi viari alternativi all'attraversamento del centro urbano. L'attuale conformazione del sistema di viabilità determina situazioni di pericolo e di impatti negativi in relazione alla viabilità primaria provinciale, lungo cui corre il traffico anche pesante di attraversamento del centro urbano di Inarzo, che costituisce la struttura portante della viabilità interna del paese.

Si intende pertanto completare il tracciato di viabilità urbana a sud dell'abitato che consente di collegare le zone per servizi evitando l'attraversamento del centro, e procedere alla creazione percorsi protetti per la mobilità ciclabile e pedonale, in ambito urbano per migliorare gli spostamenti e l'accessibilità ai servizi

Sostenere e costruire una mobilità dolce che consente la connessione dei servizi e gli spostamenti in sede protetta per pedoni e ciclisti, valorizzando l'integrazione e la fruizione del paesaggio naturale e rurale, rappresenta un obiettivo di lavoro prioritario.

4. Salvaguardare l'ambiente naturale, valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi

L'obiettivo è di conservare e valorizzare le importanti valenze ambientali e paesaggistiche, correlate alla significativa presenza di aree umide tutelate quali habitat prioritari ed in chiave di elementi primari della rete ecologica, che connota e caratterizza questo territorio. Le aree legate alla riserva naturale della palude Brabbia costituiscono un sistema di elementi di valore ecologico da tutelare sotto questo profilo ed al contempo da riscoprire per quanto riguarda il rapporto attivo che la popolazione di Inarzo ha costruito con questi luoghi. Evitare ulteriori pressioni antropiche, riscoprire e promuovere gli usi tradizionali che garantivano un equilibrio ambientale, promuovere una fruizione compatibile con la tutela delle valenze ecologiche e paesaggistiche sono gli obiettivi che il piano persegue per queste aree di elevata valenza naturalistica.

Il piano intende inoltre conservare il sistema di verde costituito da boschi ed aree agricole corredate da una significativa rete ecologica secondaria, che circonda il nucleo abitato, valorizzando le opportune integrazioni con le aree verdi in ambito urbano e con il reticolo idrografico minore, che nel caso del torrente Riale, rappresenta un elemento fondamentale di interfaccia con il tessuto insediativo e di ricucitura tra gli ambiti naturali ed agricoli nella fascia collinare e la Palude Brabbia. La tutela dei corsi d'acqua minori, in chiave di corridoi ecologici, preserva da un lato le importanti fonti di alimentazione della zona umide palustre e dall'altro rende più efficiente ed equilibrata la gestione delle acque meteoriche in ambito urbano, in linea con le direttive regionali in materia di invarianza idraulica

In generale si intende operare per assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone e la tutela delle valenze naturalistiche e del paesaggio e per la conservazione di tali risorse per il futuro, orientando verso modelli di vita più sostenibili e conciliando lo sviluppo con l'ambiente.

Migliorare sotto il profilo ecologico e paesaggistico la qualità della fascia di transizione tra il contest degli insediamenti urbani ed il Sistema delle aree naturali ed Agricole.

5. Definire un migliore assetto, integrato e potenziato, del sistema dei servizi

L'obiettivo si propone il potenziare la dotazione di servizi all'interno del tessuto urbano, e migliorare il sistema di connessione ed accessibilità. Il piano pone particolare attenzione agli spazi di aggregazione ed alle strutture destinate alle attività ricreative e fruibili, sia in ambito urbano che attraverso una migliore integrazione con il verde extraurbano e la riserva naturale. In un comune di questa dimensione buona parte dei servizi primaria è localizzata nei poli di maggiori dimensioni o condivisa con le comunità confinanti. Diventa importante valorizzare il patrimonio di edifici pubblici e di strutture esistenti destinate a garantire un'offerta di opportunità ricreative, in campo sportivo, culturale, sociale, per migliorare la coesione sociale della comunità e creare opportunità di interscambio ed integrazione anche con le altre comunità del territorio.

Il piano mira pertanto a migliorare l'offerta di servizi mediante la razionalizzazione, l'integrazione ed il potenziamento di alcune strutture strategiche, ed a creare una migliore accessibilità per tali strutture.



COMUNE DI INARZO

2.2.2. GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

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

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

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

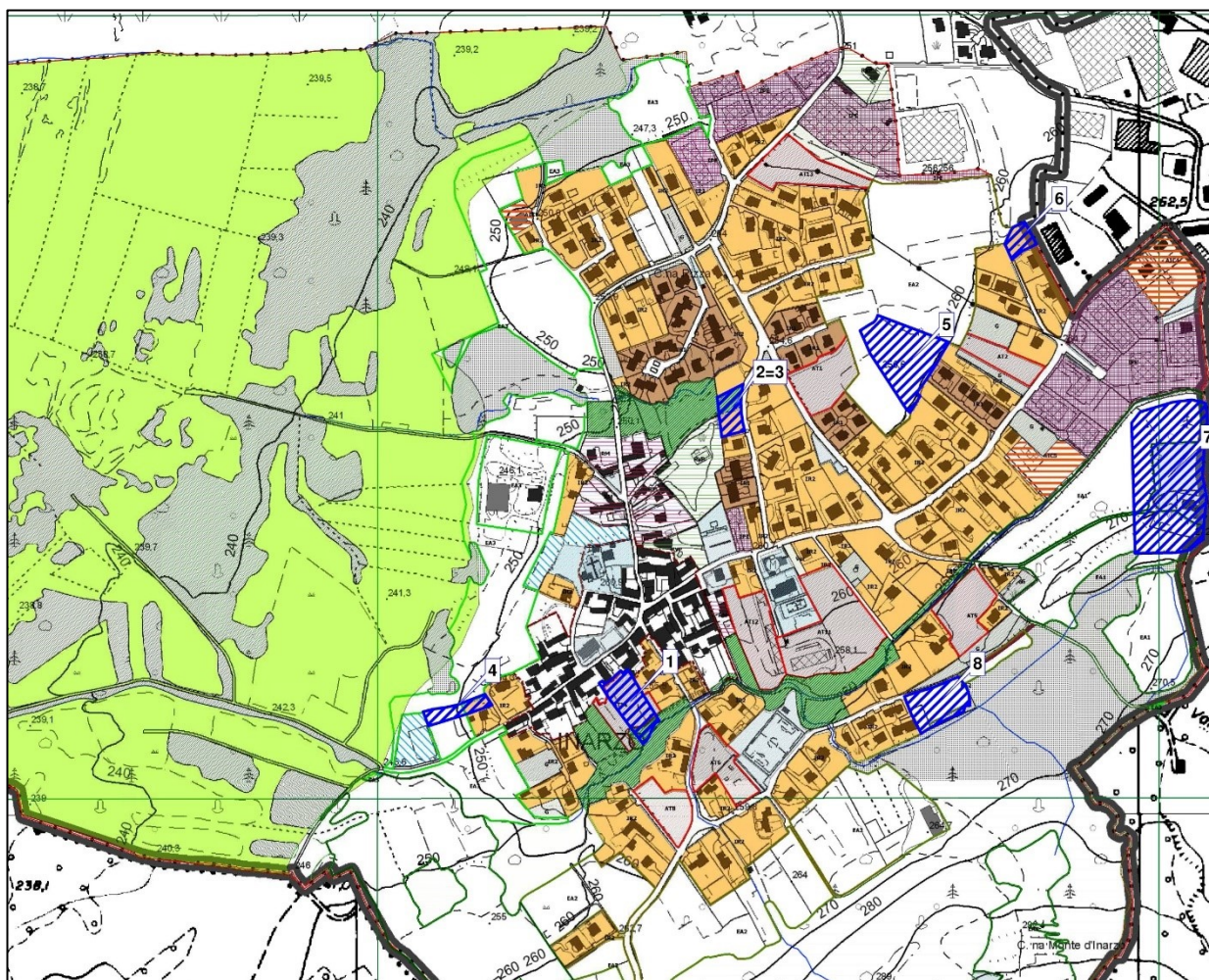
3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La formazione del PGT secondo gli indirizzi della legislazione regionale si sviluppa secondo un percorso partecipato che inizia contestualmente all'avvio del procedimento di piano con la raccolta dei contributi dei cittadini e delle associazioni, in forma di suggerimenti e proposte preliminari.

La partecipazione segue poi tutto il percorso di sviluppo del piano coordinata e supportata dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la formazione del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 9 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi.



Estratto Tavola DdP B 2 – Individuazione delle istanze pervenute

Tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali (n. 8) sono state cartografate nella tavola del Documento di Piano DdP B 2 "Individuazione delle istanze pervenute" corredate da una tabella che riporta sinteticamente i contenuti dell'istanza.

La maggior parte delle istanze preliminari pervenute riguardano richieste specifiche e puntuali relative a modifiche da apportare alla disciplina del vigente PGT su aree o edifici di proprietà privata.



Le richieste relative ad interessi puntuali, sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, ancorché non meritevoli di una trattazione particolare in quanto non portatrici di proposte di interesse generale per la formazione del nuovo strumento urbanistico.

Tra le istanze presentate che hanno una valenza più puntuale e specifica, appaiono comunque d'interesse per la costruzione della Variante quelle che mettono in luce aspettative rispetto allo sviluppo dei servizi ed alla necessità di prevedere opportune misure di adeguamento delle strutture che li ospitano.

3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Secondo l'articolo 4 della LR 12/2005 il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione del Piano, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.

Come già indicato, con Delibera di Giunta Comunale n. 24/2019 del 30 maggio 2019 è stato dato avvio alla procedura di VAS.

Nel medesimo provvedimento sono stati individuati l'autorità competente per la VAS. e gli Enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale da invitare alle Conferenze di Valutazione previste dalla procedura.

A seguito dell'apertura del processo di valutazione con la conferenza di Scoping, si è proceduto ad implementare la documentazione di piano nell'indirizzo di una maggiore integrazione con la pianificazione di livello sovracomunale, a partire dalle nuove disposizioni sul contenimento del consumo di suolo e dall'aggiornamento del PTR. Il rapporto ambientale ha preso in esame la proposta del Documento di Piano e degli altri strumenti, per quanto riguarda gli aspetti strategici sottoposti a valutazione, puntando l'attenzione sulla necessità di aggiornare il modello di pianificazione rispetto alla maturazione di alcuni temi di scala sovracomunale, quali il progressivo contenimento del consumo di suolo che impone una revisione delle scelte di sviluppo insediativo, ed il tema della rigenerazione che porta a favorire ed incentivare gli interventi di recupero degli insediamenti dismessi e del patrimonio edilizio in disuso, con una particolare attenzione nel progetto di recupero ai temi di riqualificazione ambientale ed urbana del contesto.

In tale ottica sia il primo PGT, che la Variante intervenuta nel 2017 rappresentano gli strumenti di riferimento per valutare, rispetto alla soglia zero costituita dall'avvio del nuovo sistema di pianificazione regionale, le possibili alternative di pianificazione in relazione agli obiettivi perseguiti dal piano

4. QUADRO INTERPRETATIVO

4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

Sulla scorta della lettura degli elementi che connotano il sistema insediativo ed infrastrutturale nel contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad una prima valutazione delle criticità e delle potenzialità del sistema insediativo e dei suoi possibili sviluppi rispetto al contesto ambientale in cui si inserisce.

Il nuovo PGT riconosce le invarianti che costituiscono il sistema insediativo, così come si è sviluppato fino ad oggi, e le limitate modifiche ed integrazioni possibili rispetto ad una configurazione e ad una dimensione ormai stabili da tempo.

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

L'assetto morfologico del territorio, l'anfiteatro morenico che si eleva alle spalle dell'abitato e che delimita il bacino lacustre, contraddistinto nel territorio di Inarzo dalla significativa presenza della palude Brabbia, luogo di particolare attenzione sia sotto il profilo ecologico che paesaggistico, aree naturali di importanza strategica per la connessione ambientale tra il lago di Varese e il bacino del Ticino, insieme al sistema del reticolo idrografico superficiale rappresentano i caratteri ambientali salienti.

Dalla lettura del contesto territoriale emerge l'importanza che l'area palustre riveste non solo sotto il profilo delle valenze ecologiche, quale habitat di specie riconosciute e tutelate in forza delle direttive comunitarie ed inserita nel sistema di rete natura 2000 e prima ancora quale riserva naturale del sistema delle aree naturali protette della Lombardia, ma come principio ordinatore della geografia locale, nell'impronta imposta al reticolo idrico che permea e organizza il territorio. Reticolo idrico che condiziona fortemente l'assetto insediativo sia sotto il profilo della organizzazione che sotto l'aspetto funzionale. Insieme alle direttrici della viabilità provinciale, il reticolo idrico, costituiscono il principale elemento ordinatore del sistema insediativo. La presenza di una dorsale principale, cui confluiscono i riali che discendono dalla collina e che attraversa l'ambito urbano costituisce, con il suo alveo naturale e le aree verdi circostanti, un elemento importante di naturalità in ambito urbano quale elemento di stretta connessione con la palude. La tutela e la conservazione delle qualità naturali di questo corso d'acqua sono uno degli obiettivi che il piano persegue anche nell'ottica di un'integrazione tra il sistema delle aree naturali in ambito urbano e la sorgente di biodiversità rappresentata dalla palude. Il reticolo idrico, in alcuni casi incanalato in un sistema artificiale, costituisce un elemento che condiziona l'utilizzo delle aree in ambito urbano e che ha determinato la preservazione di alcune aree libere, quale opportunità di spagliamento delle acque superficiali nei periodi in cui le precipitazioni sono più abbondanti. La presenza di un verde privato diffuso che permea gli insediamenti, perlopiù costituito da ville con giardino a rada densità insediativa, ha consentito di contenere le problematiche connesse allo smaltimento delle acque superficiali. La permanenza di ampie aree a verde in ambito urbano, rappresenta un'opportunità per mantenere e migliorare questo delicato equilibrio, anche rispetto alle direttive in materia di invarianza idraulica.

Le radure che si aprono tra l'area palustre e i boschi che ricoprono di vegetazione i pendii dei rilievi morenici, caratterizzano il sistema paesistico locale quale mediazione di un paesaggio rurale tra il tessuto urbano di recente sviluppo e le aree naturali circostanti.

Un sistema insediativo, seppure a rada densità e con una significativa presenza di giardini a qualificare l'abitato, che si è sviluppato, quasi senza soluzione di continuità lungo le due principali direttrici che si dipartono dalla circumlacuale per incrociarsi nel centro paese, all'interno del nucleo insediativo di antica formazione, rappresenta l'elemento di maggiore impatto negativo per l'ambiente ed il paesaggio.



In relazione a queste criticità assumono un ruolo importante gli interventi di recupero e di riqualificazione degli insediamenti dismessi di matrice produttiva in ambito urbano, funzionali anche a rafforzare la rete del verde.

Per consentire un minimo potenziale di sviluppo insediativo evitando di accentuare gli effetti negativi del modello che negli anni '70 ha portato all'attuale forma urbana, il piano non può che operare riconoscendo e cristallizzando gli attuali margini del tessuto urbano, evitando ulteriori prolusioni verso gli ambiti naturali ed il territorio agricolo. Operando significative riduzioni rispetto alle previsioni dello strumento vigente e consentendo limitati interventi di consolidamento del tessuto che conservano comunque significative aree libere a verde all'interno del contesto insediativo.

OPPORTUNITÀ

Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

Come abbiamo già avuto modo di dire le aree ad elevata naturalità della palude rappresentano un elemento di importanza strategica per il sistema ambientale, non solo a livello locale, ma anche e soprattutto quale elemento primario per la rete ecologica provinciale e regionale. Questa sorgente primaria di biodiversità è tutelata sia dalle direttive europee, quale habitat e sito di importanza comunitaria nel sistema di rete natura 2000, sia quale a livello di riserva naturale, dalla Legge Regionale 86/83 con cui sono state individuate le aree naturali protette del territorio Lombardo

La palude Brabbia costituisce uno dei principali elementi della rete ecologica di scala sovracomunale, e non può che essere il riferimento principale per il sistema di tutela degli elementi locali, quali corollari della rete ecologica comunale. Rete locale che non può che fondare il proprio sistema di connessione sul reticolo idrico che interconnette la palude con le aree naturali del bacino lacustre.

Il sistema delle aree agricole costituisce la fascia di protezione che contorna e connota gli elementi principali della rete ecologica. Mentre le aree verdi urbane funzionano da elementi di transizione tra il sistema insediativo ed i corridoi che si insinuano nel tessuto urbano.

L'elevata qualità del sistema ambientale determina quindi la necessità di tutelare le valenze presenti, di migliorare le connessioni tra il sistema insediativo e quello ambientale, e valorizzare l'insieme di questa porzione di territorio sotto il profilo paesaggistico, riconoscendo il valore di un paesaggio fatto da un insieme di elementi diffusi più che da singole emergenze, e dagli scorci dei panorami che fanno da sfondo alle aree naturali.

Connessione ecologica e margini urbani.

La palude Brabbia costituisce uno dei principali elementi della rete ecologica di scala sovracomunale, e non può che essere il riferimento principale per il sistema di tutela degli elementi locali, quali corollari della rete ecologica comunale. Rete locale che non può che fondare il proprio sistema di connessione sul reticolo idrico che interconnette la palude con le aree naturali del bacino lacustre.

Il sistema delle aree agricole costituisce la fascia di protezione che contorna e connota gli elementi principali della rete ecologica. Mentre le aree verdi urbane funzionano da elementi di transizione tra il sistema insediativo ed i corridoi che si insinuano nel tessuto urbano.

Il piano pone pertanto particolare attenzione alla conservazione delle aree rurali della fascia di interfaccia più stretta con il sistema insediativo, nella transizione verso le zone agricole, in particolare nell'ambito di antica formazione, e quale presenza significativa lungo le aste del reticolo idrico all'interno dell'abitato.

All'esterno dell'urbano il piano individua inoltre delle aree strategiche che costituiscono varchi di livello locale tra il sistema insediativo di Inarzo e quello dei comuni confinanti. Quest'area di modeste dimensioni e non caratterizzata da elementi di particolare valenza naturalistica, gioca un ruolo importante per garantire la continuità della rete ecologica, conservando la valenza agricola di tale area.



COMUNE DI INARZO

CRITICITÀ

Sviluppo del sistema insediativo

Lo sviluppo insediativo lungo le due direttrici principali di collegamento con la circumlacuale, la provinciale di collegamento verso Varese e verso l'autostrada, ha determinato una barriera tra la palude e le aree naturali a sud della palude, che caratterizzano il rilievo morenico del bacino lacustre. Questa barriera compromette in particolare il percorso delle acque superficiali della palude, riducendo da un lato l'apporto idrico e dall'altro creando problemi di gestione delle acque superficiali nel tessuto urbanizzato. E' pertanto necessario migliorare l'efficienza del reticolo idrico locale, riqualificando i corsi d'acqua e conservare una adeguata disponibilità di aree libere all'interno dell'abitato, collocate nei punti strategici, per migliorare il deflusso delle acque negli ambiti in cui l'impermeabilizzazione del suolo risulta maggiore. La riqualificazione dei corsi d'acqua non persegue esclusivamente obiettivi di efficienza idraulica, ma consente di migliorare gli habitat fluviali, intervenendo non solo nell'alveo ma anche nelle fasce tampone circostante, contribuendo a migliorare la qualità delle acque ed a creare una rete ecologica più estesa a beneficio degli habitat palustri.

Le aree libere interne al tessuto urbano possono essere opportunamente valorizzate al fine di garantire, per il futuro migliori connessioni ambientali, tra le aree di elevata naturalità ed il tessuto urbano, e consentire una maggior permeabilità del sistema insediativo nell'ambito urbano migliorando la qualità della rete ecologica locale.

ASSENZA DI UN SISTEMA FRUITIVO DELLA COMPONENTE AMBIENTALE.

La presenza di un'area natura naturale di particolare valenza ed unicità quale la Palude Brabbia, ben gestita quale riserva naturale, rappresenta un'opportunità per rendere ancora più stretto il legame tra l'area palustre e la comunità locale, valorizzando il ruolo di Inarzo quale centro di supporto per le attività didattiche e per le visite guidate alla palude. Implementare le strutture oggi esistenti dedicate a tale scopo e migliorare l'accessibilità a tali strutture è uno degli obiettivi che il PGT persegue. Bisogna peraltro rilevare che i percorsi ciclabili in ambito urbano sono sporadici e frammentati, serve pertanto sviluppare un progetto di rete ciclabile sufficientemente estesa in grado di garantire l'accessibilità ai servizi ed alle aree di sosta di prossimità per raggiungere a piedi i percorsi di accesso dell'oasi naturale, per consentire visite didattiche e fruibili offerte dalla palude Brabbia.



COMUNE DI INARZO

Le linee strategiche per l'ambiente ed il paesaggio.

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

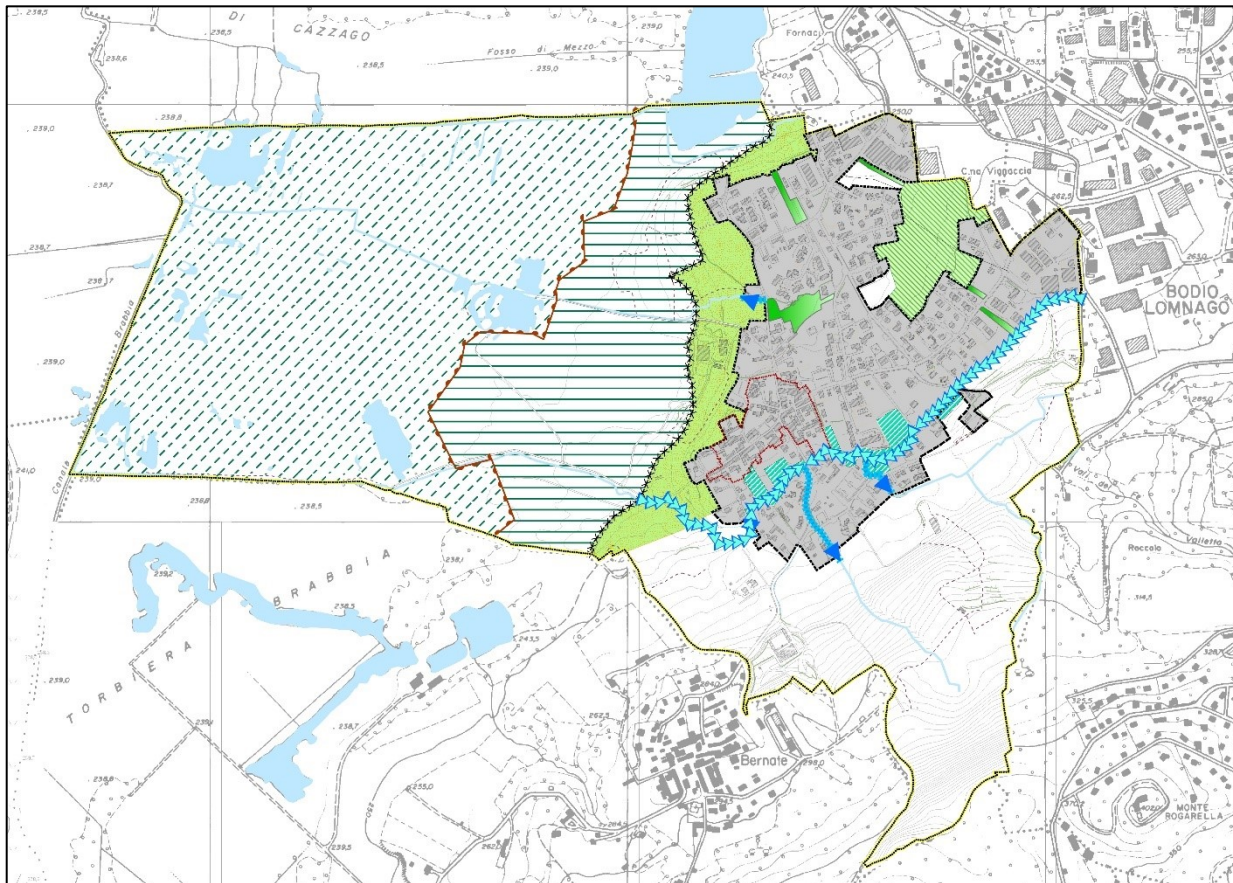


Tavola DdP C 1.2 - Linee strategiche: per verde e paesaggio

4.1.2. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Infrastrutture e rete stradale sovracomunale

Inarzo è connesso al capoluogo ed al sistema viario di livello primario ed autostradale attraverso le due direttrici minori che si dipartono dalla SP 36, la strada provinciale circumlacuale che percorre i centri abitati sulla sponda meridionale del lago di Varese. Dei due collegamenti, una è una strada provinciale, la Sp 53, che serve i centri abitati nella parte più interna del territorio fino a confluire sulla sp 18 che collega Gavirate con Vergiate. L'altra rappresenta un'alternativa al primo tratto della Sp 53, quale ulteriore collegamento tra la circumlacuale ed il centro abitato di Inarzo. Lo sviluppo insediativo è avvenuto a cavallo tra questi due tracciati, a nord del nucleo abitato originario, creando una rete di viabilità locale che interconnette i due tracciati locali, che trovano poi il loro punto di confluenza proprio al centro del nucleo storico. Lungo le due direttrici si è attestato uno sviluppo insediativo continuo, sotto certi punti di vista sufficientemente razionale, con la concentrazione prevalente degli insediamenti produttivi all'ingresso della direttrice più recente in continuità con il comparto produttivo di Bodio Lomnago. Si è evitata la dispersione e la commistione delle attività nel tessuto residenziale, limitando i problemi del traffico pesante solo al transito dei mezzi destinati ai Comuni localizzati più all'interno. Se le due direttrici principali e la rete urbana presentano dimensioni adeguate al traffico veicolare - mentre risultano carenti per la mobilità dolce - resta un nodo nevralgico legato all'attraversamento del nucleo storico, in cui le direttrici confluiscono. All'interno del nucleo storico il tracciato originario della SP 53, che rappresenta il percorso principale ed unico di attraversamento del centro urbano, conserva le caratteristiche originarie di una strada di sezione ridotta delimitata dagli edifici di più antica formazione. Inadeguata sia per il traffico veicolare, che per quello pedonale, non avendo spazi sufficienti per creare percorsi separati in sede protetta. Pur se i volumi di traffico non sono particolarmente consistenti, il traffico veicolare, legato sia agli spostamenti interni che alla componente di attraversamento da e verso gli altri centri abitati, determina disagi per gli abitanti del centro e costituisce una situazione di pericolo per la mobilità e di notevole impatto negativo per la vivibilità del paese.

Rete viaria urbana

La maglia viabilistica che struttura l'ambito urbano è generata dalle due principali direttrici che si dipartono dalla SP 36 (circumlacuale) per poi congiungersi nel nucleo antico e confluire nel tracciato della provinciale storica che prosegue verso Bernate e Casale Litta. La SP 53, ad ovest dell'abitato, nel tratto tra la circumlacuale ed il centro storico, delimita il margine urbano rispetto alle aree agricole di transizione verso la palude. In buona parte del percorso confina direttamente con le aree agricole ed è quindi caratterizzata da scorci panoramici verso la palude. L'altra direttrice è invece la dorsale principale dello sviluppo insediativo, e su questo asse, oltre alla zona produttiva all'ingresso del centro abitato, sono allineati la maggior parte dei servizi, posti in prossimità del centro storico. La viabilità interna che si irradia da questo asse verso est si collega all'altra direttrice conformando una rete urbana ordinata e con calibri adeguati. Sul versante a sud le vie sono perlopiù a fondo cieco, interrotte dal riale che corre parallelo verso il centro. Una delle strade, tra la zona produttiva ed il centro urbano, supera il corso d'acqua, per servire i pochi insediamenti a sud del riale, e si collega ad una strada consortile che procede anch'essa parallela al riale fino a confluire sulla strada provinciale per Bernate, oltre il centro storico. Questo tracciato, che in buona parte serve un comparto urbano residenziale di recente realizzazione, rappresenta una significativa opportunità per realizzare, con interventi contenuti, un percorso viario che consente di evitare l'attraversamento del centro.

Mobilità dolce e rete ciclopedonale

Nel corso degli ultimi decenni sono stati approntati parecchi interventi finalizzati ad attrezzare le principali direttrici urbane di marciapiedi e percorsi dedicati alla mobilità pedonale. Il calibro stradale, in particolare nel centro storico, non consente di attrezzare tutti i principali assi viari di marciapiedi o percorsi protetti per pedoni e ciclisti. Esiste però la possibilità di realizzare delle dorsali principali, non necessariamente lungo la viabilità ordinaria, dedicate alla mobilità dolce in ambito urbano. Questi percorsi possono costituire una rete di collegamenti sufficientemente estesa e qualificata per connettere tutte le strutture a servizi e collegare il paese con la rete ciclabile provinciale e con i maggiori punti di interesse per la fruizione del territorio extraurbano e per raggiungere di scala sovracomunale localizzati nei comuni confinanti.

Nell'ambito urbano le aree libere a verde nella fascia centrale, e gli insediamenti dismessi in prossimità del riale risultano pienamente funzionali alla creazione delle dorsali principali di questi percorsi.

Il collegamento tra il paese e la ciclabile del lago di Varese consentirebbe dal centro paese di spostarsi verso gli itinerari cicloturistici della provincia. Consentirebbe peraltro di raggiungere, con il prolungamento del percorso ciclabile in territorio di Cazzago, l'area a parcheggio vicina alla chiesa, che il piano individua quale punto di prossimità per fruire delle visite guidate della riserva naturale della Palude Brabbia nel territorio di Inarzo.

DP c 2 – linee strategiche per la mobilità

Dal lato opposto del paese, partendo dal centro civico è possibile realizzare un percorso che risalga verso la zona della ex cava Maj, e che da lì, attraverso viai prati Moretti raggiunga il centro di Bodio Lomnago, ove è localizzato il plesso scolastico o la casa di riposo, con il centro socio assistenziale di Villa Puricelli.

Le maggiori criticità legate al traffico sono riconducibili alle problematiche connesse all'attraversamento del centro storico, ed in secondo luogo alla carenza di percorsi protetti per la mobilità ciclabile in generale e pedonale in ambito urbano.

POTENZIALITÀ

a. separazione del sistema urbana dalla circumlacuale e organizzazione insediativa urbana

La strada provinciale SP 36 che costituisce la principale direttrice per i collegamenti con il capoluogo e con l'autostrada, è esterna al tessuto urbano e risulta facilmente accessibile da tutti gli ambiti insediativi ed in particolare dagli insediamenti produttivi che sono localizzati al margine del tessuto urbano in diretta adiacenza alla SP 36.

Il passaggio della strada provinciale SP 53, di minore portata, nel primo tratto lambisce l'abitato senza pertanto interferire in maniera pesante sugli ambiti residenziali più recenti. Rappresenta invece una grave criticità per il passaggio nel centro storico.

b. Caratteri del sistema urbano e possibilità di implementare il sistema viabilistico principale con un'alternativa all'attraversamento del centro urbano.

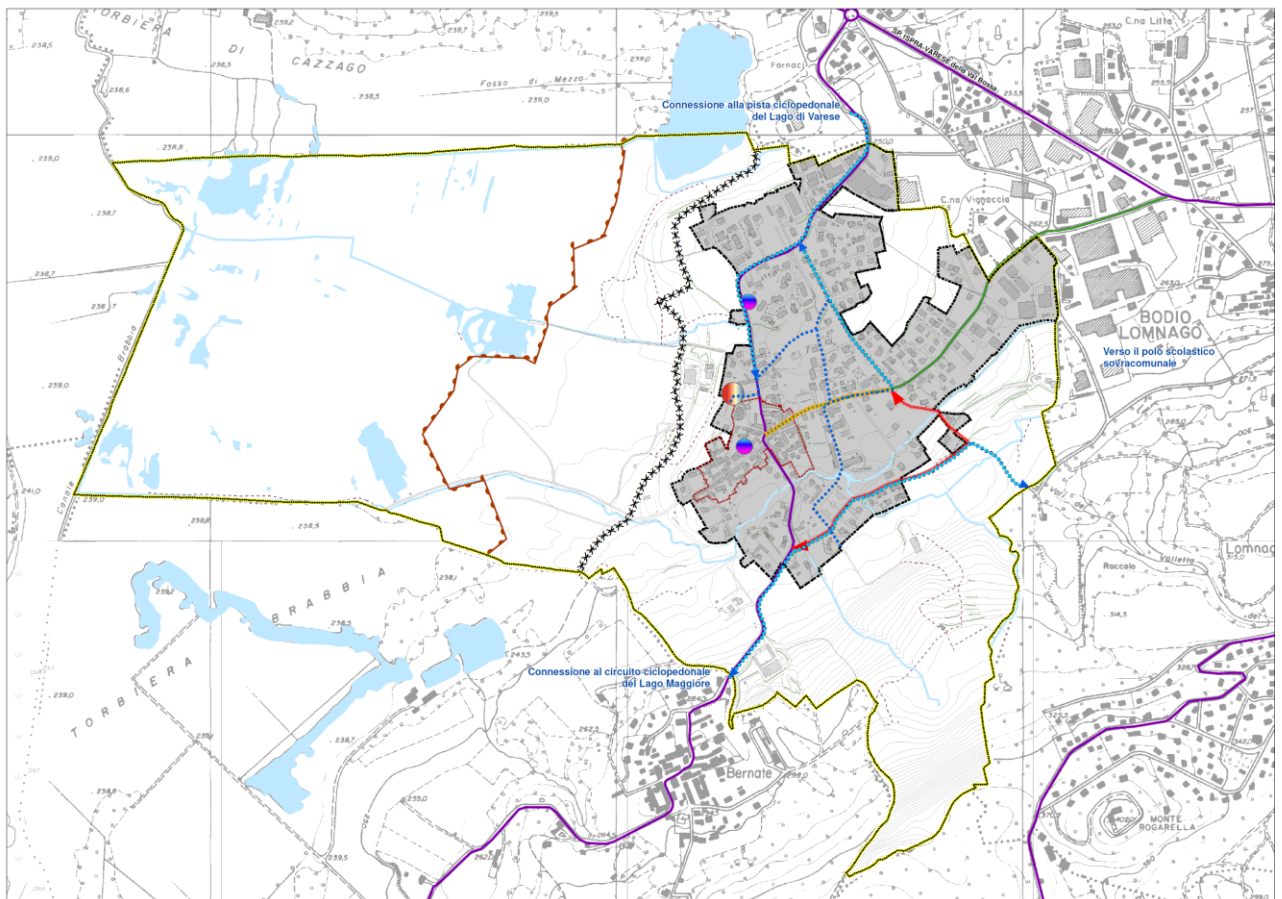
Come abbiamo avuto modo di dire nella presentazione esiste una valida alternativa all'attraversamento del centro storico completando il tracciato a sud del riale fino a connettersi con la via Monte Grappa. In corrispondenza dell'imbocco sulla direttrice principale si innesta anche la via Cav. B. Sessa, tracciato principale di collegamento tra le due direttrici di accesso a Inarzo dalla Provinciale circumlacuale. È pertanto possibile ipotizzare un percorso preferenziale di calibro adeguato che consente al traffico di attraversamento di evitare il centro storico, e di collegare direttamente la zona ovest del paese, verso il cimitero, con il polo dei servizi in prossimità del Municipio.



COMUNE DI INARZO

c. Sistema della mobilità dolce possibilità di realizzazione di una rete complessiva di connessione con la rete sovracomunale.

La presenza di ampie aree libere all'interno dell'urbano, il calibro di alcuni assi viari principali e l'organizzazione territoriale consentono di progettare una rete per la mobilità dolce in ambito urbano e di sviluppare due principali direttrici di connessione extraurbana. La prima dai parcheggi di attestazione in prossimità della Chiesa, verso la ciclabile del lago, al servizio anche della fruizione ciclopedonale per il cento visite della palude Brabbia. La seconda di collegamento verso est con Bodio Lomnago. Le due direttrici sono collegate all'area centrale del paese dai percorsi ciclo-pedonali in ambito urbano.



DdP C.1.1 – Linee strategiche per la mobilità

CRITICITÀ

a. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana

Il sistema della viabilità urbana organizzato sulle due principali direttrici che si dipartono dalla provinciale del lago presenta una strozzatura nell'attraversamento del centro storico e non connette adeguatamente tutte le aree del paese.

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

b. Pericolosità dell'attraversamento del centro storico

Il calibro ridotto delle direttrici principali di attraversamento del centro storico e la dimensione inadeguata degli incroci in corrispondenza dell'innesto di via Patrioti e di via XXV Aprile sulla Sp 53, in assenza di marciapiedi e di percorsi protetti per la mobilità pedonale e ciclabile rendono particolarmente pericolosi sia l'attraversamento del centro storico che gli spostamenti per raggiungere i servizi presenti quali la Chiesa con l'oratorio e la scuola materna.

c. Assenza di un sistema ciclabile per gli spostamenti in ambito urbano e di collegamento con la rete ciclabile provinciale

Come già ampiamente nel capitolo precedente il sistema di mobilità dolce risulta carente per gli spostamenti in ambito urbano, e non esistono tracciati qualificati di collegamento tra il paese e la rete sovracomunale.

Si riscontrano comunque buone possibilità di intervento per migliorare significativamente i percorsi protetti pedonali e realizzare alcuni tracciati dedicati alle ciclabili all'interno del tessuto urbano e rendere interconnesso il sistema dei servizi. Si rilevano inoltre le possibilità di realizzare le connessioni con la rete ciclabile sovracomunale, utilizzando tracciati extraurbani preesistenti, senza determinare impatti negativi sulle aree di maggior pregio naturalistico e sugli ambiti agricoli.

4.1.3. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio comunale si è sviluppato a partire dal nucleo di antica formazione lungo la direttrice provinciale che collega Cazzago Brabbia con Varano Borghi, lungo il lato meridionale della Palude Brabbia, raddoppiando la propria direttrice di sviluppo con il nuovo collegamento tra il centro e la strada provinciale circumlacuale verso Capolago.

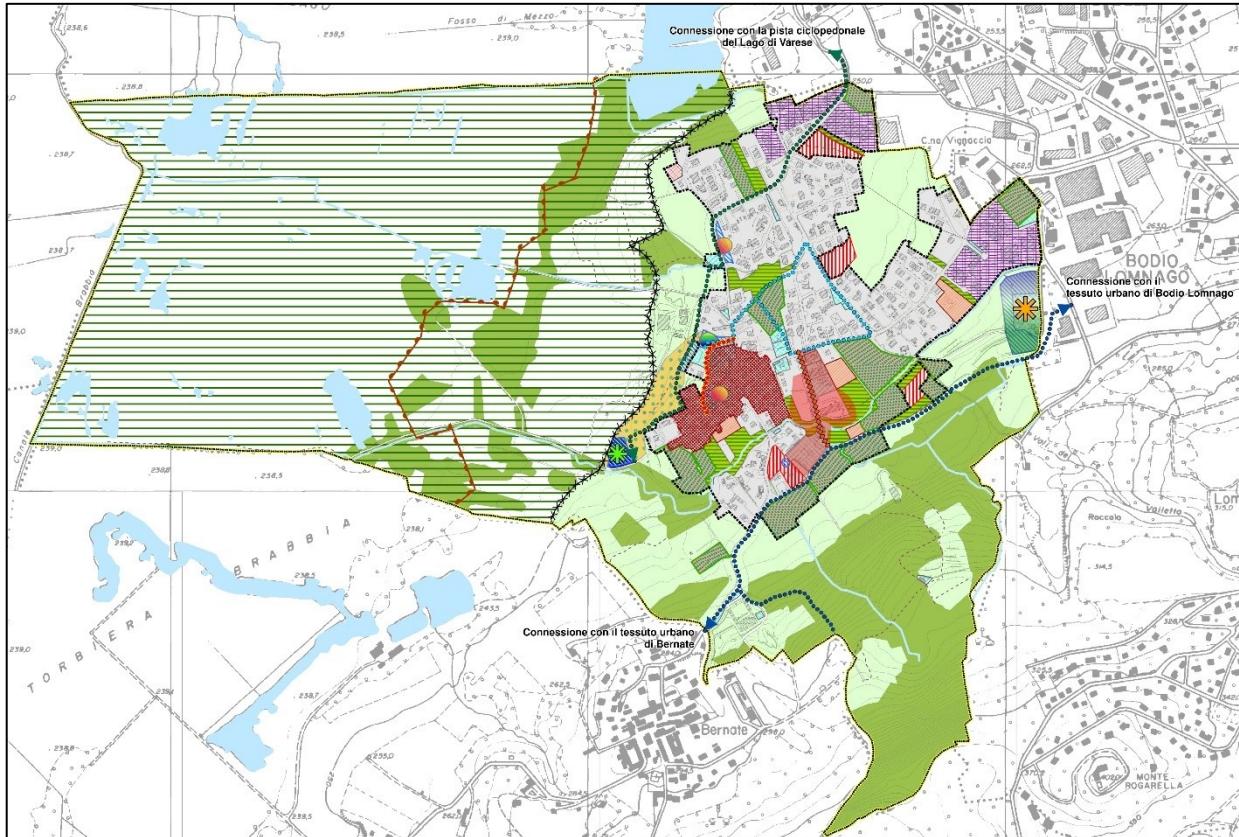


Tavola DdP 15.b – Linee di indirizzo: ambito urbano, infrastrutture e attività

Il nucleo di antica formazione si è sviluppato a sud est della chiesa di S. Pietro e Paolo ed è prevalentemente caratterizzato da edifici rurali a corte che si sviluppano in linea lungo la strada principale.

Il tessuto urbano più recente è retaggio dello sviluppo dei paesi nella zona sud del lago dal secondo dopoguerra ad oggi, quando la zona, dichiarata depressa è stata interessata da politiche di incentivazione per lo sviluppo industriale. Il tessuto residenziale è costituito da abitazioni singole con giardino, perlopiù villette, cresciute in forma spontanea senza un vero e proprio assetto regolatore. Negli ultimi decenni si sono inseriti anche alcuni piccoli ambiti di lottizzazione senza però cambiare in maniera significativa né l'assetto insediativo né l'aspetto paesaggistico di un tessuto di villette separate dal verde dei giardini. La densità insediativa è particolarmente bassa e il sistema insediativo rado ha conservato aree libere di grande dimensione, spesso direttamente connesse alle aree agricole, quali propaggini dell'origine rurale del paese che permea un tessuto insediativo discontinuo e molto sfrangiato.

Il tessuto si connota per una sostanziale omogeneità rispetto ad un reticolo viario uniforme e non gerarchizzato.

Gli insediamenti produttivi si collocano in un comparto unitario con quelli del Comune confinante, in diretta prossimità con la strada provinciale 36. Esiste poi un secondo ambito, di epoca meno recente, sorto all'ingresso del paese lungo la provinciale 53 in prossimità dell'antica fornace di Cazzago Brabbia.



COMUNE DI INARZO

Nelle aree vicine al nucleo di antica formazione, tra il municipio ed il Riale, sono presenti due strutture produttive dismesse, costruite negli anni 60 non presentano caratteri architettonici di particolare interesse.

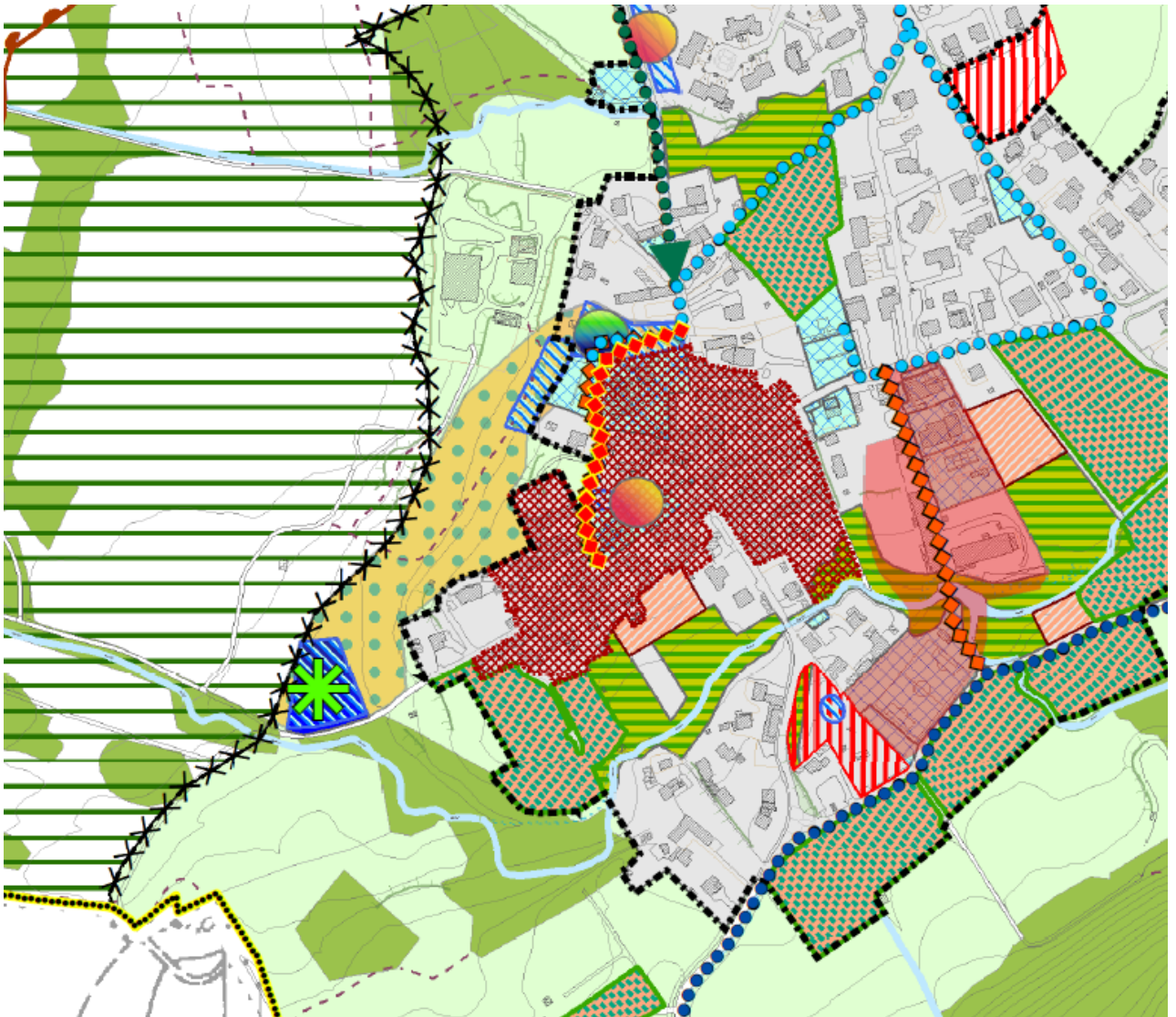
Le poche attività commerciali presenti gravitano sul centro storico e nelle immediate vicinanze in prossimità del municipio.

Il sistema dei servizi è commisurato alla dimensione del paese, la parte più importante dei servizi primari è condivisa con i comuni confinanti e allocata in questi ultimi. Le strutture esistenti ospitano agevolmente la parte di servizi civici e quelli di carattere aggregativo e ricreativo.

OPPORTUNITÀ

a. Specificità locali – caratteri paesaggistici del tessuto storico.

Il centro storico, insieme al centro civico ed ai servizi localizzati al margine del nucleo antico, costituiscono il punto di riferimento per la vita sociale e rappresenta l'elemento di cerniera e connessione con i punti panoramici che si affacciano sulla palude Brabbia e con le strutture vocate alla fruizione didattica e ricreativa della palude.



Elementi ordinatori del sistema edificato recente.

Nel tessuto urbano più recente non sono riconoscibili elementi ordinatori di riferimento o punti significativi per l'aggregazione, ad eccezione delle strutture che ospitano i servizi pubblici. Esiste per contro un verde diffuso, costituito dalle propaggini del territorio rurale che permangono nel tessuto insediativo, dai giardini privati che permeano il sistema abitativo e dal reticolo idrico che in molti punti costituisce un elemento ordinatore evidente e chiaramente percepibile, anche per la vegetazione che ne caratterizza le sponde.

b. Insediamenti produttivi dismessi e possibilità di riprogettazione urbana

Sono presenti sul territorio comunale due piccoli insediamenti produttivi dismessi, che si collocano nell'area centrale tra il centro civico ed il torrente Riale. Gli insediamenti sorgono su di un'area unitaria e di significative dimensioni rispetto al contesto urbano. Rappresentano una buona opportunità per meglio qualificare il centro civico del paese.

CRITICITÀ

a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo.

Il sistema insediativo recente si è sviluppato senza un preciso disegno, la tipologia insediativa di villette nel verde garantisce una qualità paesaggistica correlata alla significativa presenza di giardini privati che connotano l'abitato, ma è priva di una dimensione urbana con spazi pubblici che favoriscono la socializzazione.

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

Ad eccezione delle porzioni limitrofe al centro storico e agli elementi ordinatori del tessuto urbano non sono presenti ambiti che possano rappresentare punti di riferimento per il paese come invece si ritrovano nel nucleo di antica formazione. La mancanza di questi elementi urbani rende difficile anche l'insediamento di attività private di servizio quali ad esempio le attività commerciali

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

La dimensione contenuta del paese sia in termini demografici che di attività economiche, ha portato ad una progressiva riduzione dei servizi pubblici, che in forza dei processi di razionalizzazione con la definizione di soglie dimensionali adeguate, sono stati riorganizzati come strutture sovramunicipali. Nel caso di Inarzo, sia le scuole che strutture socio-sanitarie sono localizzate nei comuni confinanti. Nel paese sono rimaste le strutture civiche essenziali e i servizi di natura ricreativa, sportiva, culturale e religiosa.

c. elementi di frangia e aree libere intercluse;

La presenza di aree intercluse, soprattutto nelle aree di recente sviluppo, e lo sfrangiamento del limite tra l'abitato e le zone agricole determina in alcuni casi un'impropria estensione degli usi urbani nelle aree agricole con situazioni di depauperamento della qualità del paesaggio, dovuta alla precarietà e scarsa qualità degli elementi costruttivi che spesso si riscontrano nell'organizzazione e nella gestione di queste aree.



4.2 LE ALTERNATIVE DI PIANO

4.2.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

La dimensione particolarmente contenuta del sistema insediativo di Inarzo e gli indirizzi definiti dalla nuova legislazione regionale in materia di contenimento dal consumo di suolo, rendono la valutazione di possibili alternative alle ipotesi di piano quasi un esercizio accademico più che una reale e utile ricerca degli scenari alternativi che il PGT potrebbe perseguire, a fronte degli obiettivi prefissati e dell'individuazione delle criticità e potenzialità locali.

Gli scenari ipotizzabili devono comunque essere riferibili all'obiettivo dichiarato di contenimento del consumo di suolo e di riutilizzo del tessuto urbano esistente, che nel caso di Inarzo limita anche la messa in gioco nel disegno strategico di piano dell'ampia dotazione di aree libere interne al tessuto edificato e di quelle di prossimità, incanalando le possibili scelte quasi obbligatoriamente verso il confronto tra aree già finalizzate al completamento insediativo individuate dal PGT precedente. Più che una valutazione di modelli alternativi di pianificazione, siamo nell'ambito della valutazione delle diverse azioni ammissibili, nel rispetto delle stringenti prescrizioni degli indirizzi e della pianificazione sovracomunale.

Tenendo in considerazione l'attuale configurazione del sistema insediativo rispetto alle componenti ambientali e paesaggistiche che il piano intende tutelare e valorizzare, ed in relazione agli interventi necessari per risolvere le problematiche connesse al sistema infrastrutturale e migliorare la dotazione di servizi si possono delineare le seguenti alternative di Piano:

- 1) alternativa definibile di **"ipotesi zero"**, cioè di eliminazione di tutte le previsioni di nuovo insediamento e di implementazione delle infrastrutture definite dal vigente PGT, cristallizzando la situazione esistente. Dato il quadro di previsioni non attuate del PGT tale ipotesi, pienamente rispettosa ed efficace rispetto al consumo di suolo ed al contenimento degli impatti sul sistema ambientale. Rispetto agli obiettivi di miglioramento della vivibilità del paese, invece, rimarrebbero non risolti i temi relativi alla riqualificazione delle aree dismesse e non sarebbe possibile attuare interventi finalizzati a:
 - migliorare l'equilibrio idrogeologico ed ambientale del sistema urbano in relazione alla gestione delle acque superficiali
 - riqualificare i corsi d'acqua e le aree circostanti
 - realizzare le infrastrutture necessarie per migliorare la mobilità in ambito urbano a partire dal sistema di evitamento del centro
 - migliorare la dotazione di servizi riducendo le carenze evidenziate:
- 2) alternativa definibile di **"ipotesi di massimizzazione dello sviluppo urbano ed infrastrutturale"**, cioè di riconferma lo stato delle previsioni sia in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili così come definiti dal vigente PGT e di attuazione degli interventi finalizzati alla rete infrastrutturale, riducendo in maniera proporzionale la dimensione delle aree interessate dagli ambiti di trasformazione al fine di rientrare nel rispetto dei criteri regionali per il contenimento del consumo di suolo.

Una mancata revisione critica delle scelte di pianificazione operate dalla Variante 2017, pur adeguando le previsioni alle direttive sul consumo di suolo, conserverebbe un livello di previsioni del sistema infrastrutturale particolarmente invasivo per il sistema ambientale, eccessivo in ambito urbano in relazione alla dimensione del paese, e perseguirebbe un disegno dispersivo delle nuove previsioni insediative, peraltro poco efficace rispetto alle criticità da risolvere.

Tale ipotesi sconta in particolare le seguenti **criticità** di fondo:

- la realizzazione di strutture di servizio e di natura turistica negli ambiti agricoli, sia in prossi-



COMUNE DI INARZO

- mità della palude che nella zona sud, comportano impatti particolarmente significativi sull'ambiente naturale, e potrebbero risultare invasivi anche sotto l'aspetto paesaggistico, non valorizzando peraltro le opportunità ricettive che le aree libere ed il tessuto urbano costruito possono offrire, rinunciando quindi ad una possibilità in più di sviluppo delle attività nel tessuto urbano
- la creazione di una rete di piste ciclabili particolarmente estesa sia nel tessuto urbano che negli ambiti agricoli e naturali, risulta eccessiva rispetto alle esigenze di mobilità urbana e di connessione del paese con la rete sovracomunale, sottraendo risorse utili per altre azioni e impattando in maniera pesante sia sulla rete viaria urbana esistente sia sulla frammentazione degli ambiti agricoli
 - non viene affrontato il tema del potenziamento del sistema dei servizi in ambito urbano, a partire dalla situazione esistente, ed in particolare non ipotizzando una rete di integrazione degli stessi;
 - la riduzione delle previsioni insediative non risulterebbe selettiva e verrebbero mantenute in essere un elevato numero di ambiti di trasformazione, disperdendo la possibilità di concentrare interventi insediativi in forma più mirata rispetto alle opportunità di completamento insediativo e di ottimizzazione delle risorse conseguenti
 - il tema della riqualificazione delle aree in prossimità dei corsi d'acqua e di implementazione della rete ecologica non verrebbe affrontato in maniera incisiva;
- 3) alternativa definibile di **“massima densificazione”**, cioè di concentrazione degli interventi esclusivamente nelle zone del tessuto urbano interessate da interventi di riqualificazione degli insediamenti dismessi e di recupero del nucleo di antica formazione. Tale ipotesi affida solo a pochi interventi di non facile attuabilità le possibilità di sviluppo insediativo ed il peso correlato degli interventi di riqualificazione delle infrastrutture di mobilità, di realizzazione della rete ecologica in ambito urbano e di implementazione dei servizi alla persona. La concentrazione della capacità edificatoria all'interno di un'unica area, quella dei due insediamenti dismessi, comporterebbe l'edificazione di un comparto con una densità edilizia fuori scala rispetto al contesto del paese e difficilmente collocabile sul mercato. Le opportunità di recupero del centro storico prevedono interventi diffusi e di dimensioni limitate, già di per sé onerose e quindi poco efficaci per sostenere gli interventi di riqualificazione delle infrastrutture. Questa ipotesi di piano rischia di congelare inutilmente le possibilità di sviluppo mirato del sistema insediativo.
- 4) alternativa definibile della **“completamento urbano ed infrastrutturale, riqualificazione degli insediamenti dismessi e del nucleo di centro storico”** che persegue la possibilità di interventi puntuali di completamento del perimetro urbano finalizzandoli al miglioramento delle infrastrutture e dei servizi, ricercando uno sviluppo più equilibrato tra il costruito e la funzionalità ecologica ed ambientale delle aree libere e degli elementi naturali interni al tessuto urbano. Agli interventi mirati di completamento si affiancano quelli di riqualificazione degli insediamenti dismessi e di recupero del patrimonio sottoutilizzato del nucleo di antica formazione, per perseguire con azioni sinergiche la rigenerazione del tessuto urbano.

Il presente DdP percorre le ipotesi formulate nell'alternativa 4 del “completamento insediativo e della riqualificazione e riorganizzazione urbana”, interpretando dentro questo quadro gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale e dagli strumenti di pianificazione sovralocale.

Rispetto alla Variante del 2017 l'amministrazione Comunale, attraverso il nuovo PGT, intende promuovere una sostanziale riduzione delle previsioni infrastrutturali, che risultano compatibili con i caratteri urbani esistenti ed eccessivi rispetto alle necessità, senza però rinunciare alla realizzazione di un sistema di mobilità dolce, più calibrato e di più immediata attuabilità. Analogamente si intende procedere ad una revisione del



COMUNE DI INARZO

progetto di rete ciclabile extraurbana, ridondante ed in alcuni casi generatrice di impatti negativi sulle aree naturali e sul contesto agricolo. Contestualmente si intendono eliminare le ipotesi di insediamenti ricettivi, in prossimità della palude, ritenendo non idoneo il contesto ambientale individuato per ospitarli, considerando peraltro che la valorizzazione degli aspetti ricettivi connessi alla presenza della palude Brabbia, possa essere positivamente affidata agli interventi di riqualificazione del contesto del tessuto urbano ed in particolare del nucleo di antica formazione, caratterizzato da un legame storico e da un affaccio diretto sul panorama della palude.

5. IL PROGETTO DI PIANO

5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'apparato progettuale del Documento di Piano è composto dalla presente Relazione, dalle tavole grafiche, dalle norme di attuazione e dalle schede degli ambiti di trasformazione.

Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione a cui poi si riferiscono i contenuti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Le scelte operate dal precedente PGT, interessate da una Variante del 2017 che ha modificato le previsioni insediative pur conservando le strategie e l'assetto generale del piano, risultano attuate solo parzialmente. Il PGT originario, più che la Variante, che ne ha modificato solo puntualmente i contenuti, rappresenta lo strumento di pianificazione da cui ripartire per correggere ed aggiornare le scelte di pianificazione, proprio a partire dagli ambiti di pianificazione e dalle opportunità di implementazione delle infrastrutture e dei servizi. Riconfermando invece le scelte strategiche in tema di tutela e valorizzazione ambientale, procedendo alle necessarie migliorie sia dell'apparato normativo che dell'individuazione degli interventi per rendere più efficaci le azioni mirate alla valorizzazione dei corsi d'acqua e delle aree libere in ambito urbano, attraverso cui dare forma alla rete ecologica in ambito urbano.

In tale ottica la revisione delle azioni previste dalla Variante del 2017 consente di eliminare quella parte di interventi particolarmente impattanti per aree naturali e per gli ambiti agricoli.

La nuova pianificazione introduce peraltro, seppure in forma molto semplice e con effetti contenuti, il ricorso alla compensazione, finalizzata a perseguire con più efficacia le politiche di tutela ambientale in ambito urbano.

In una realtà urbana di piccola dimensione quale Inarzo, il Documento di Piano costituisce comunque uno strumento d'indirizzo che definisce linee strategiche non solo di breve periodo ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento, realizzato sulla scorta degli obiettivi strategici dell'Amministrazione, ha come riferimento un quadro complessivo delle possibilità d'intervento necessarie per il territorio comunale, pur riconoscendo che nell'attuale congiuntura economica, ben difficilmente tali previsioni potranno trovare attuazione in un breve periodo. Non avrebbe comunque senso contenere il quadro strategico alle sole previsioni realizzabili nel breve periodo, rischiando di perdere di vista la coerenza complessiva del progetto generale. Limitare gli interventi ammissibili selezionando solo quelli che hanno maggiori probabilità di attuazione non consente di valutare nel complesso l'insieme delle previsioni che definiscono un quadro insediativo equilibrato in rapporto a tutti gli interventi opportuni e utili per completare il disegno strategico. La strada percorribile è la definizione delle priorità rispetto alle opere di urbanizzazione, alla realizzazione dei servizi previsti ed agli interventi che riguardano la riqualificazione fluviale, anche in chiave di integrazione in ambito urbano della rete ecologica. In tal senso il ricorso alla mitigazione ed alla perequazione secondo meccanismi che rendono indifferente la partecipazione rispetto ai diversi ambiti di nuovo insediamento, può costituire una strategia più efficace per raggiungere gli obiettivi.

Ne deriva un quadro degli interventi coerente con gli scenari e gli obiettivi individuati, dove l'attribuzione di significato al sistema paesistico e ambientale, il completamento e l'integrazione della rete infrastrutturale, il potenziamento dei servizi e la realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, trovano il loro corrispettivo negli pochi interventi confermati di completamento del tessuto insediativo, sia in termini di risorse che di assetto insediativo compatibile con il contenimento degli impatti sul sistema ambientale, in relazione alle tutele delle valenze naturalistiche ed al contenimento del consumo di suolo. A questi interventi si affiancano ovviamente quelli finalizzati alla riqualificazione delle aree dismesse, in cui la posizione strategica favorisce una diretta correlazione con le opere ambientali e la realizzazione di infrastrutture e servizi proprio in corrispondenza degli ambiti interessati.

Sistema paesistico ambientale.

Il PGT agisce su due fronti:

ambientale: riconosciute le priorità di tutela delle aree di maggiore valenza naturalistica, in primis la riserva naturale della palude Brabbia, le azioni sono finalizzate a rafforzare la qualità delle aree naturali in ambito urbano, a partire dai corsi d'acqua, che attraversano l'urbano e alimentano l'area palustre, e dalle aree libere di maggiori dimensioni, funzionali sia alla gestione delle acque meteoriche sia alla creazione di connessioni con le aree boschive ed agricole che circondano l'abitato. La creazione di opportune fasce di mitigazione tra l'abitato ed il sistema delle aree naturali, la conservazione dei fossi e del sistema di raccolta e drenaggio delle acque superficiali, la qualificazione delle sponde fluviali e delle aree limitrofe, mantenendole libere da edificazioni, rafforza il sistema di rete ecologica che permea l'urbano e rende più efficace la transizione tra le componenti del tessuto urbano e il sistema delle aree naturali circostanti.

Paesistico: le azioni di piano mirano a tutelare il paesaggio costituito dalle componenti del territorio in condizione di naturalità conservando la qualità paesaggistica delle aree agricole che costituiscono la fascia di transizione tra il perimetro del tessuto insediativo e le aree extraurbane. In tal senso il piano persegue la valorizzazione delle componenti morfologiche e vegetazionali che delineano i caratteri del paesaggio rurale, e contiene la previsione di percorsi ciclabili volti alla fruizione del territorio, individuando i tracciati di minor impatto. Il nucleo di antica formazione gioca un ruolo importante, sia per la posizione che si affaccia sull'area palustre, con la presenza di punti panoramici e di scorci che qualificano anche la presenza degli edifici più rappresentativi, quali la chiesa ed il suo sagrato, sia quale permanenza storico testimoniale dell'evoluzione morfologica ed architettonica del tessuto urbano e della comunità. Il piano delinea modalità di intervento rendere tale patrimonio rispondente alle attuali esigenze abitative.

La riqualificazione dei corsi d'acqua, in particolare del torrente Riale costituisce una delle azioni importanti per migliorare la qualità paesaggistica del tessuto urbano. Ad essa si affiancano le indicazioni per la tutela e la valorizzazione delle aree verdi, sia di natura rurale, che permeano il tessuto urbano, sia per quanto i giardini privati, riconosciuti quale valore diffuso di un verde urbano di qualità.

Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate nel Piano delle Regole perseguono un miglioramento delle condizioni ambientali del tessuto urbano e del rapporto con il contesto naturale circostante e indirizzano tali interventi per migliorare la condizione del paesaggio urbano.

Sistema di mobilità.

Il PGT individua come criticità l'attraversamento del nucleo di antica formazione, che riguarda in particolare il traffico di attraversamento, considerato che non solo l'originaria direttrice principale (SP 53 Cazzago - Varano Borghi) ma anche il collegamento più recente con la circumlacuale (SP 36) confluisce nella SP 53 all'interno del nucleo storico. Questi due percorsi viari sono peraltro gli unici percorribili anche per i collegamenti interni, tra la parte ovest dell'abitato e la parte verso il lago di Varese, di sviluppo più recente, ove sono localizzati i principali servizi comunali.

Con interventi contenuti sulla rete viaria è possibile realizzare un percorso alternativo, proseguendo per circa 300 m la via Patrioti fino alla connessione con la via Monte Grappa, utilizzando a tal fine il tracciato di una strada consortile esistente che lambisce l'abitato. Questa nuova viabilità, che prosegue nella via Cav. B. Sessa, strada di collegamento principale delle due direttrici che portano alla circumlacuale, potrebbe agevolmente funzionare, supportata da piccoli interventi di gestione del traffico nel centro storico, quale percorso privilegiato per il traffico di attraversamento, evitando il passaggio nel centro storico.

Il nuovo PGT individua anche le ipotesi di realizzazione di un sistema di mobilità dedicato alle utenze deboli, con il completamento di marciapiedi ed alcuni percorsi ciclabili, in ambito urbano funzionale agli spostamenti interni rivolto in particolare a garantire adeguata accessibilità ai servizi. Il potenziamento dei due principali centri destinati alle attività di servizio civico e ricreativo, correlato agli ambiti di rigenerazione e ad interventi di nuova edificazione (AT) in prossimità degli stessi, prevede anche la creazione di un percorso ciclabile e pedonale separato dalla viabilità ordinaria di collegamento tra i due poli ed in generale di connessione tra la zona est ed il centro civico del paese.

Il sistema di mobilità dolce previsto dal PGT prevede inoltre due principali tracciati extraurbano che hanno l'obiettivo rispettivamente di collegare il paese con la ciclabile del lago e, attraverso questa, con la rete provinciale, e di realizzare un percorso privilegiato, staccato dalle strade principali, di collegamento con Bodio Lomnago e con i servizi presenti in questo ambito territoriale.

Il primo tracciato parte dalla zona della fornace di Cazzago, dove incrocia la ciclabile del lago di Varese e raggiunge il parcheggio di prossimità del centro storico, e da qui attraverso un percorso pedonale raggiunge gli accessi per le visite guidate all'oasi protetta della palude Brabbia, mantenendosi a distanza dalle aree della riserva.

L'altro tracciato interessa invece le strade campestri che dal centro del paese portano alla zona della ex cava recuperata (cava May) e da qui integrarsi con i percorsi ciclabili previsti dal piano di Bodio Lomnago, che conducono al plesso scolastico, nel centro di Bodio, o alla casa di riposo di Villa Puricelli e oltre verso Galliate Lombardo ed Azzate.

Sistema insediativo.

Sul fronte del sistema insediativo il nuovo PGT ricerca nuove condizioni di sviluppo equilibrato del sistema insediativo, rivalutando in riduzione le previsioni del previgente strumento urbanistico, sia in ottica di contenimento del consumo di suolo, sia in funzione di una migliore strategia nella concentrazione delle aree interessate da interventi edificatori, mantenendo invece libere le aree funzionali al potenziamento degli elementi di maggiore ambientale, quali le aree prossime ai corsi d'acqua e quelle funzionali al collegamento tra il verde urbano e quello esterno.

Le azioni del nuovo PGT puntano a valorizzazione le potenzialità interne del sistema insediativo esistente, attraverso gli interventi di riqualificazione degli insediamenti dismessi che del patrimonio edilizio sotto-utilizzato esistente nel nucleo antico. Anche gli interventi di nuova edificazione, qualificati quali ambiti di trasformazione seppure di dimensione contenuta, perseguono una strategia di completamento del tessuto edificato, operando perlopiù nelle aree interstiziali interne al perimetro urbano, con la sola eccezione dell'ambito interessato dalla realizzazione della viabilità di raccordo tra via Patrioti e via Monte Grappa.

Le linee di azione individuate sono:

- la valorizzazione del nucleo di antica formazione quale riferimento primario della struttura del tessuto urbano, del rapporto paesaggistico tra l'abitato e la palude Brabbia e quale tessuto urbano maggiormente vocato alla socializzazione;
- il recupero e la riconversione funzionale delle aree produttive dismesse in prossimità del centro civico quale opportunità per il potenziamento dei servizi e la riqualificazione di un'area urbana sensibile sotto il profilo ambientale in relazione alla contiguità con il Riale di Inarzo;
- Interventi di completamento del tessuto urbano esistente, finalizzati a contribuire al progetto di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di mobilità locale;
- Conservare aree a verde libere da edificazione funzionali ad una migliore gestione delle acque superficiali ed alla creazione della rete ecologica locale;
- Lo sviluppo e la migliore qualificazione dei centri che ospitano le strutture dei servizi esistenti e perseguendo una migliore integrazione.

Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana ed il completamento del tessuto esistente costituiscono le strategie più significative del piano, evitando previsioni di nuovi insediamenti che si qualificano come ambiti di effettiva espansione del tessuto consolidato.

L'azione di controllo e monitoraggio del Piano, previste dalla LR 12/05, consentirà comunque di definire, all'interno di un quadro di riferimento ormai consolidato, eventuali correzioni da apportare alle strategie e degli scenari individuati anche durante il periodo di gestione del piano.

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

5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

5.2.1. LA COMPONENTE AMBIENTALE

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

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la conservazione delle aree a verde in ambito urbano opportunamente connesse con il sistema dei corsi d'acqua e attraverso questi con l'area naturale della palude, che porti alla costruzione di una Rete Ecologica Comunale coerente con le indicazioni della Rete Ecologica provinciale (REP) e Regionale (RER);
- tutela delle 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;
- valorizzazione e regolazione del sistema insediativo rispetto alla permanenza di una funzione rurale minore esercitata nelle aree marginali quali importanti elementi di transizione verso le aree agricole anche sotto il profilo paesaggistico.

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

- il sistema delle aree afferenti alla palude Brabbia, tutelate quale riserva naturale, alle quali si riconosce il valore di aree principali della naturalità locale connessa al sistema ambientale di connessione tra il lago di Varese e quello di Comabbio e da questo alla valle del Ticino;
- la rete del sistema idrogeologico che struttura il territorio e che rappresenta un elemento primario di interazione tra l'urbano e la palude

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente compromesse dai processi di sviluppo insediativo verificatisi in particolare dal dopoguerra a oggi lungo la cintura meridionale del lago di Varese.

Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della valorizzazione delle aree interessate dal corridoio ecologico primario, tra il lago di Varese e il fiume Ticino, di cui la palude Brabbia rappresenta un elemento naturalistico di primaria importanza.

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e regionale.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, altri elementi di carattere ambientale che pur esterni alle reti sovralocali svolgono una funzione ambientale che partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale e paesistico complessiva, con riflessi sulla qualità anche del sistema insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale.

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla pianificazione della rete ecologica comunale.

Le aree libere rappresentate nelle tavole di Piano vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.

Le strategie e le azioni di Piano recepiscono alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese.**
- l'individuazione delle **Aree agricole strategiche del PTCP** (di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05).
La proposta di aree agricole strategiche formulata dalla Variante di PGT, rispetto allo stato di fatto



COMUNE DI INARZO

ed alla eliminazione di alcune previsioni insediative particolarmente aggressive promosse dal vigente PGT, e pur a valle di puntuali erosioni derivanti da specifiche previsioni di piano, consolida la struttura del territorio agricolo con un piccolo saldo positivo dell'estensione delle aree strategiche originarie.

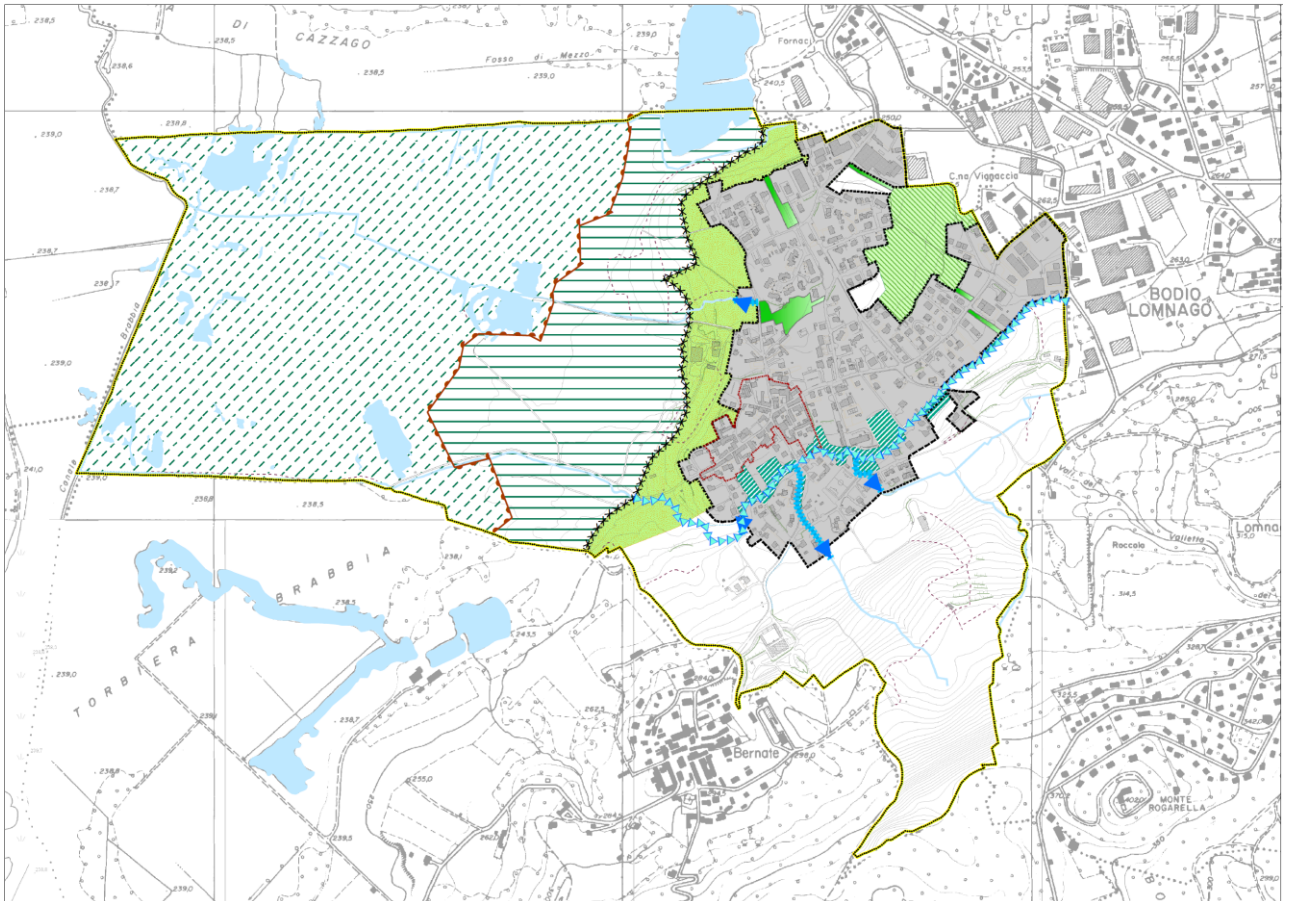


Tavola DP C 1.2 – Linee strategiche per le aree verdi, l'ecologia ed il paesaggio.

5.2.2. LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT ad una lettura unitaria volta a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale.

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

Inarzo è classificato dal PPR, nella sua versione originale, nell'ambito geografico della fascia collinare, contraddistinta dai "paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche" (da Gallarate, Somma Lombardo fino a Varese e Laveno; da Varese fino ad Appiano Gentile). Mentre la Variante del PPR colloca Inarzo tra gli ambiti geografici territoriali delle Colline del Varesotto.

In questa porzione di paesaggio la presenza antropica è più forte, ma i laghi e gli ambienti boscati rappresentano comunque un paesaggio semi naturale ancora consistente.

Il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale per le tipologie di paesaggio rilevate dal PTPR.

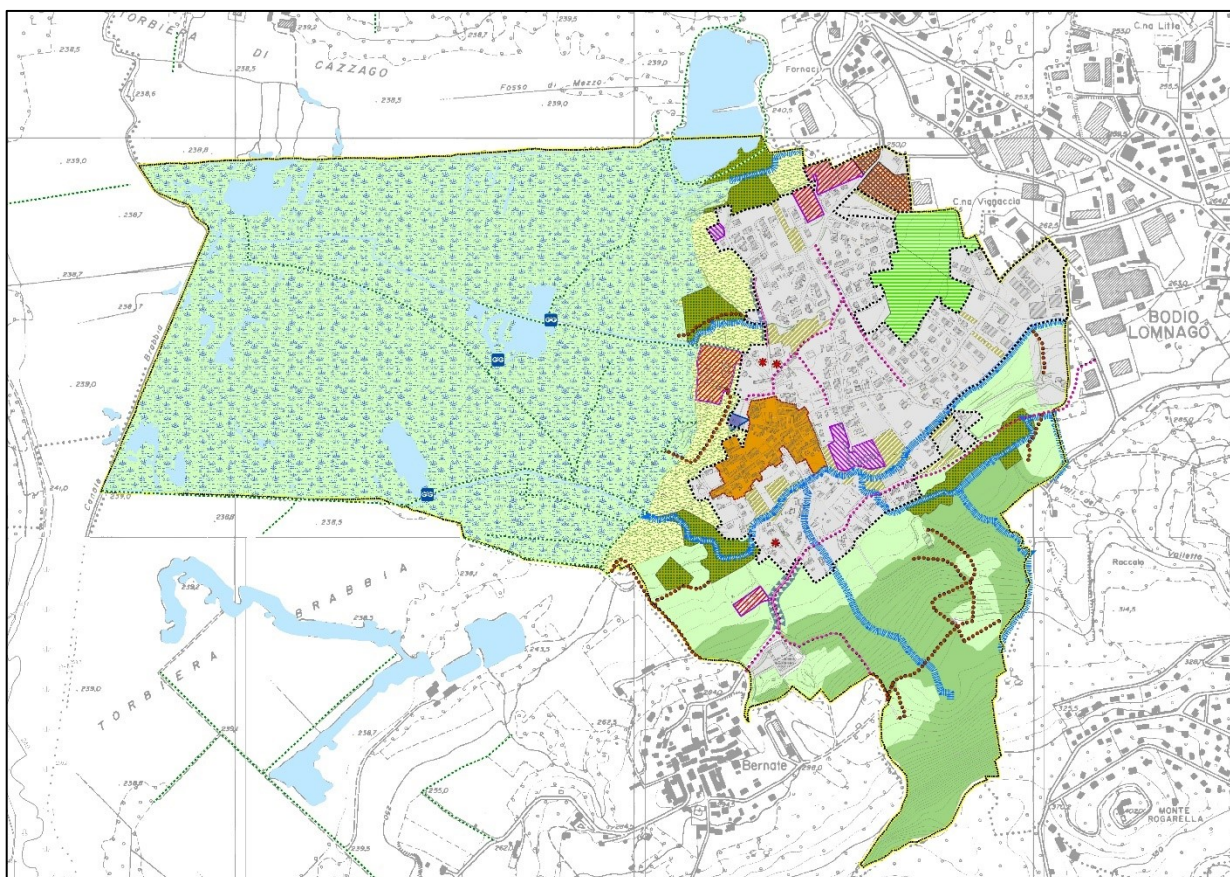


Tavola PR PP 1 – Paesaggio: i caratteri percettivi

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli **insediamenti e sedi antropiche** (parte II del fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

centri storici.

Il PGT, con il PdR, predisporrà elaborati di analisi e dei singoli edifici dei nuclei storici, individuando, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia per la loro valorizzazione e conservazione coerente rispetto alla matrice originaria dei luoghi.

elementi di franquia

L'apparato normativo del PGT opera proponendo azioni di ricucitura e riqualificazione che contemplano anche limitazioni d'uso e trasformazione delle porzioni di aree destinati al potenziamento del verde pubblico ed alla creazione di fasce a verde di mitigazione degli insediamenti e transizione verso le aree agricole.

elementi del verde

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

L'analisi del paesaggio effettuata dalla provincia ha approfondito l'osservazione individuando 10 ambiti paesaggistici caratterizzati da presenze naturalistiche permanenti, atte a recepire fenomeni storici con caratteristiche di stabilità e di sedimentazione delle ideologie guida, antropologiche, politiche, economiche, religiose, amministrative, ossia luoghi nei quali si legge la diretta interazione della storia (viabilità storica, ordito agrario) e della natura (l'acqua e l'orografia).

Gli ambiti paesaggistici individuati aggregano comuni tra i quali è auspicabile sia previsto un progressivo coordinamento decisionale e normativo, organizzato nella comune volontà di operare e nella consapevolezza delle eredità trasmesse dai luoghi. Il Comune di Inarzo rientra nell'ambito n. 10

Gli obiettivi comuni cui tendere sono riducibili alle seguenti valenze:

- Costruire l'identità e la leggibilità del paesaggio attraverso la documentazione cartografica, iconografica, fotografica,
- Individuare la caratterizzazione dei luoghi
- Individuare il deterioramento edilizio e naturalistico
- Individuare le tracce di identità perdute
- Acquisire la conoscenza dei processi delle cadute di identità
- Rilevare le incongruenze con la semiologia naturalistico storica
- Individuare i detrattori paesistici, interruzione delle percezioni, sovradimensionamenti volumetrici, incompatibilità linguistiche, ecc.
- Individuare i deterioramenti del rapporto verde-città, verde-monumento, la distruzione dei filari, ecc.
- Stesure di normative e provvedimenti di salvaguardia
- Individuare orientamenti per il progetto architettonico

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

In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

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

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

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



- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e gli itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

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

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

Dall’interpretazione critica e sintetica dei caratteri paesistici locali sarà desunta la classificazione della sensibilità paesistica, ove saranno ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e ambiti protetti) o urbana (centri storici). Anche il tessuto agricolo, che circonda l’abitato e che forma una fascia cuscinetto tra il sistema insediativo e gli ambiti naturalistici, a nord della palude Brabbia ed a sud dei rilievi dell’anfiteatro morenico coperto da boschi, risulta tutelato e disciplinato riconoscendo differenze del ruolo paesaggistico ed ambientale che le diverse aree svolgono in relazione al contesto.

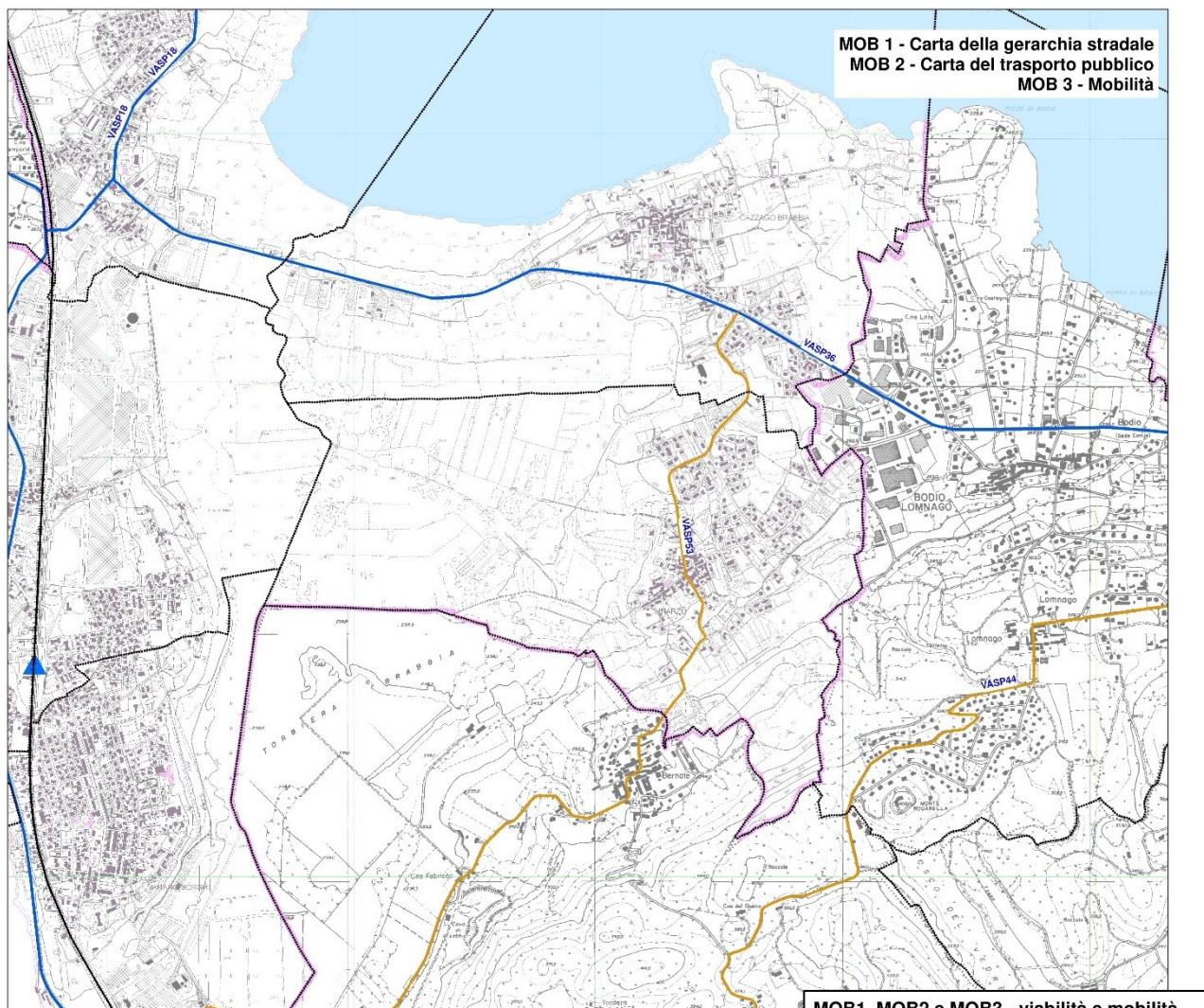
Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale o dei servizi (sensibilità media).

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



5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

L'approccio progettuale del piano è volto alla soluzione di tematiche locali del sistema viario. In questo senso esso partecipa a consolidare, alla scala comunale, quel "sistema di viabilità volto a consentire la gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio..." provinciale "... mantenendo e migliorando l'efficienza dei collegamenti verso i comuni che si qualificano come poli a livello provinciale..."¹ delineata dal PTCP di Varese.



Estratto tavola DdP A 1 – I temi del PTCP – viabilità e mobilità: carta della gerarchia stradale con le indicazioni sovralocali per il sistema territoriale di riferimento

MOB1, MOB2 e MOB3 - viabilità e mobilità

MOB1 e MOB3 - Viabilità

- Strada di 2 livello esistente
- - - - Strada di 2 livello di progetto
- Strada di 2 livello con criticità
- - - - Strada di 2 livello in riqualifica
- Strada di 3 livello esistente
- - - - Strada di 3 livello di progetto
- Strada di 3 livello in riqualifica
- Strada di 3 livello con criticità
- Strada di 4 livello esistente
- - - - Strada di 4 livello in proposta

MOB1 - Ferrovie

- Linea esistente
- ▲ Stazioni RFI - classe C

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

5.3.1. AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.

Il PGT per quanto riguarda la mobilità su due fronti, riconoscendo che le problematiche sono perlopiù riconducibili a criticità locali, anche se riferibili alla viabilità di livello provinciale che attraversa il paese.

Il primo aspetto **(A)** riguarda gli interventi volti a contenere gli effetti dal traffico di attraversamento del nucleo di antica formazione, completando il disegno viario con un tracciato preferenziale che evita l'attraversamento del centro, riutilizzando in gran parte la viabilità esistente ad eccezione di un piccolo tratto di connessione che recupera una strada consortile al margine sud est dell'abitato.

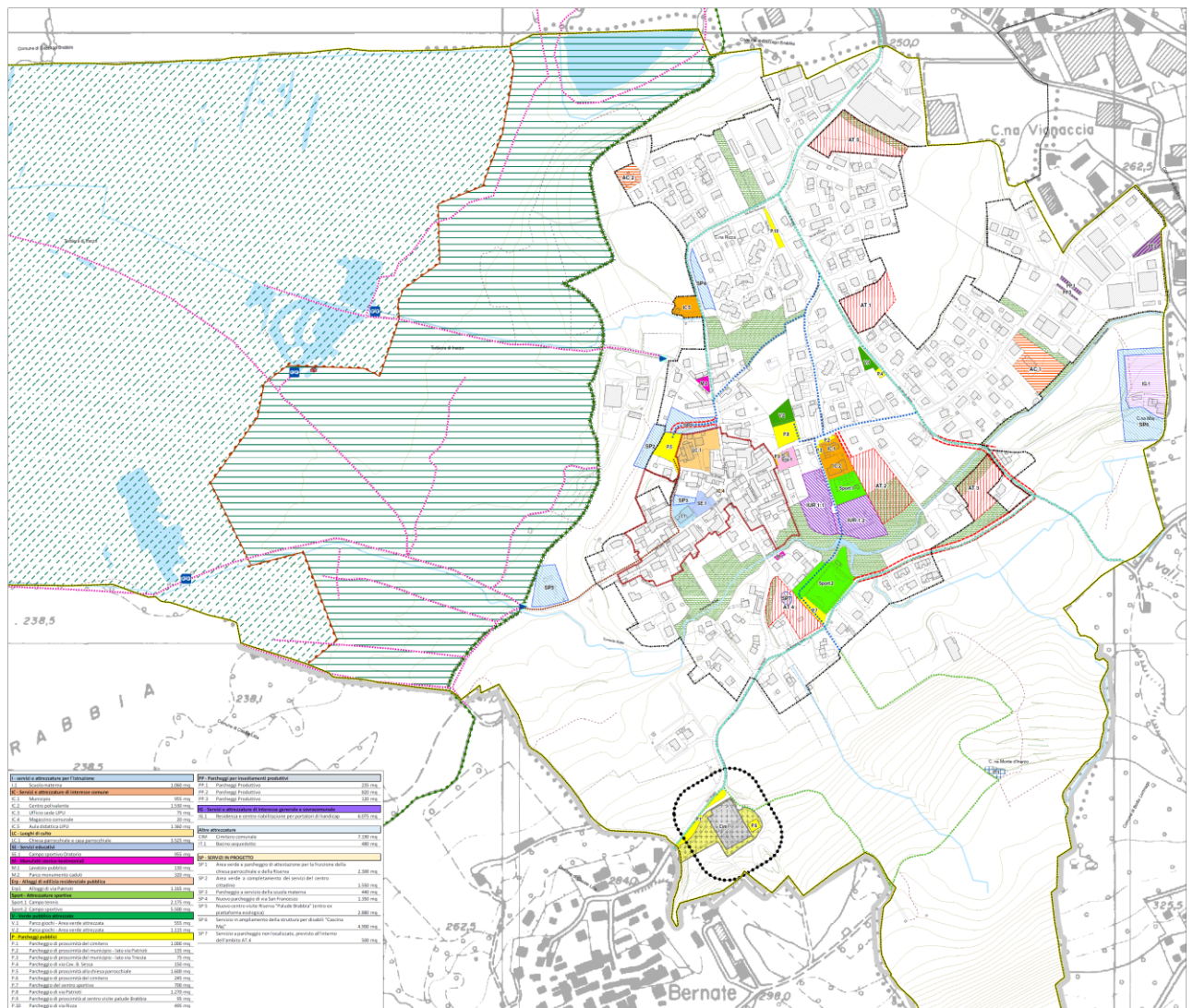


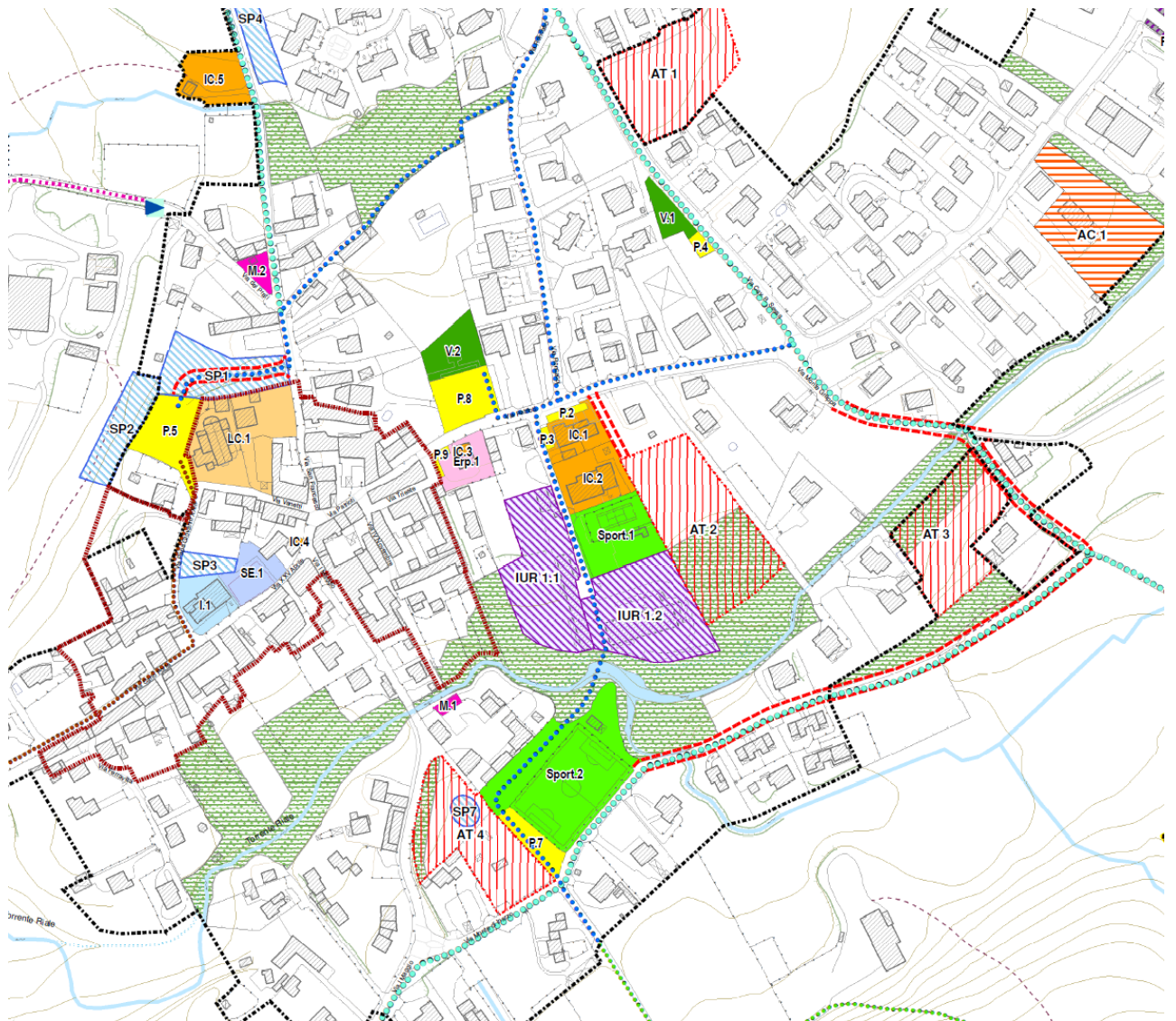
Tavola PdS 4 – Pianificazione generale dei servizi e classificazione della viabilità

A fianco a questo intervento sono previsti interventi di **messa in sicurezza della mobilità urbana**, separando, ove possibile, i percorsi dedicati ai pedoni ed alle biciclette dal tracciato stradale.

Il secondo livello di interventi riguarda, per l'appunto, il **completamento ed il potenziamento della rete della mobilità dolce** volto prioritariamente alla realizzazione di opportune connessioni con la rete sovracomunale, in particolare con la ciclabile del lago di Varese; finalizzato alla costruzione di una rete di mobilità ciclabile in ambito urbano sia per l'accesso al sistema dei servizi, sia per i collegamenti tra le due principali zone del paese, di recente realizzazione, unite dal nucleo di antica formazione.



Per quest'ultimo punto, visto che lungo la viabilità locale è quasi impossibile costruire percorsi protetti per la mobilità dolce, la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale che segue il corso del Riale rappresenta una buona soluzione per garantire spostamenti in sicurezza e permettere il collegamento trasversale agli spazi del centro cittadino.





COMUNE DI INARZO

In linea con quanto disposto dal PTCP in termini di coerenza tra sistema infrastrutturale e sistema viario², il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza attuali del sistema infrastrutturale. Le aree interessate dalle nuove previsioni insediative risultano già servite da una viabilità adeguata, anche rispetto al carico indotto dai nuovi insediamenti. Il PGT chiede però agli interventi insediativi di partecipare allo sviluppo infrastrutturale dedicato alla mobilità dolce, che rappresenta una priorità per garantire la sicurezza degli spostamenti nel tessuto urbano.

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

5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

Le indicazioni di Piano per il sistema insediativo costituiscono un insieme di azioni tese a perseguire gli obiettivi prefissati.

Sembra opportuno ricordare gli obiettivi generali e specifici delineati durante la costruzione del piano e aventi relazioni dirette con le azioni di piano sul sistema insediativo:

1. Recupero del tessuto edilizio esistente e conseguente contenimento del consumo di suolo:
 - a) valorizzare le aree libere in ambito urbano;
 - b) contenere le previsioni insediative che interessano le aree agricole;
 - c) riqualificare le aree degli insediamenti produttivi dismessi anche in chiave di opportunità per la rete ecologica;
2. Recupero del Centro Storico:
 - a) conservare e valorizzare il Centro Storico per gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e per le opportunità di socializzazione;
 - b) ridurre i problemi connessi alla presenza del traffico;
 - c) valorizzare i servizi, gli spazi e gli edifici di interesse collettivo ed il rapporto paesaggistico con il contesto ambientale circostante;
 - d) definire modalità di riqualificazione degli edifici nel rispetto delle valenze paesaggistiche e storico testimoniali del tessuto di antica formazione;
3. Attenzione agli aspetti ecologici e ambientali del territorio
 - a) Riconoscere e tutelare le aree agricole che separano il sistema insediativo dalle aree naturali della riserva naturale
 - b) Tutelare e valorizzare il reticolo idrico esistente in ambito urbano
4. Migliorare la mobilità urbana
 - a) creare una rete urbana per la mobilità dolce e le opportune connessioni con quella sovracomunale
 - b) completare la rete viaria in ambito urbano per limitare l'impatto del traffico di attraversamento del nucleo di antica formazione

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

A. Interventi di riqualificazione del tessuto in prossimità del centro urbano.

La riqualificazione del tessuto urbano nella fascia tra il nucleo di antica formazione e gli ambiti residenziali di più recente realizzazione sviluppo, passa attraverso l'ambito particolare di recupero dei due insediamenti dismessi, localizzati nell'area tra il centro civico e il torrente Riale. L'ambito prevede l'articolazione in due interventi coordinati da un disegno urbano preliminare e persegue non solo la riqualificazione funzionale e delle strutture insediative ma il miglioramento della situazione ambientale connessa alla prossimità con il corso d'acqua, attraverso la sistemazione delle sponde e la qualificazione di una fascia di vegetazione boschiva tra gli insediamenti ed il corso d'acqua. Proprio per la presenza del centro servizi, che ospita insieme al municipio, il centro civico e culturale, nell'edificio originariamente sede scolastica, ed una piccola struttura sportiva, gli interventi di riqualificazione, insieme all'ambito di nuova edificazione confinante, concorrono al rafforzamento di tale centro, sia ampliando e qualificando le aree esterne correlate alle strutture, sia realizzando i percorsi di collegamento ed integrazione, attraverso il sistema del verde, con il centro sportivo posto poche centinaia di metri a valle, lungo il corso del Riale, nella parte ovest del paese. Questa connessione, dal valore non semplicemente funzionale, ma pensata quale elemento a verde qualificato anche rispetto al rapporto con il corso d'acqua da un lato e con i margini dell'edificato dall'altro, può rappresentare il profilo della qualità dei servizi e delle opportunità di costruire spazi adeguati alla socializzazione, sia per migliorare la qualità del paesaggio urbano e dei suoi rapporti con gli elementi naturali importanti quali il torrente Riale.

B. Interventi di ricucitura e completamento insediativo.

Il nuovo piano opera una selezione delle previsioni insediative non ancora attuate che, già negli obiettivi dello strumento vigente, operavano prevalentemente alla ricucitura degli sfrangiamenti presenti nel tessuto urbano, ed al completamento mirato del margine urbano.

Gli interventi previsti concorrono a perseguire due principali obiettivi del PGT:

- Tutelare e potenziare il sistema del verde urbano quale connessione ecologica con gli ambiti agricoli, volto ad innalzare i livelli di qualità ambientale del sistema stesso;
- reperimento delle risorse necessarie a strutturare e consolidare il sistema dei servizi e della mobilità di rete (viaria e ciclopedonale);

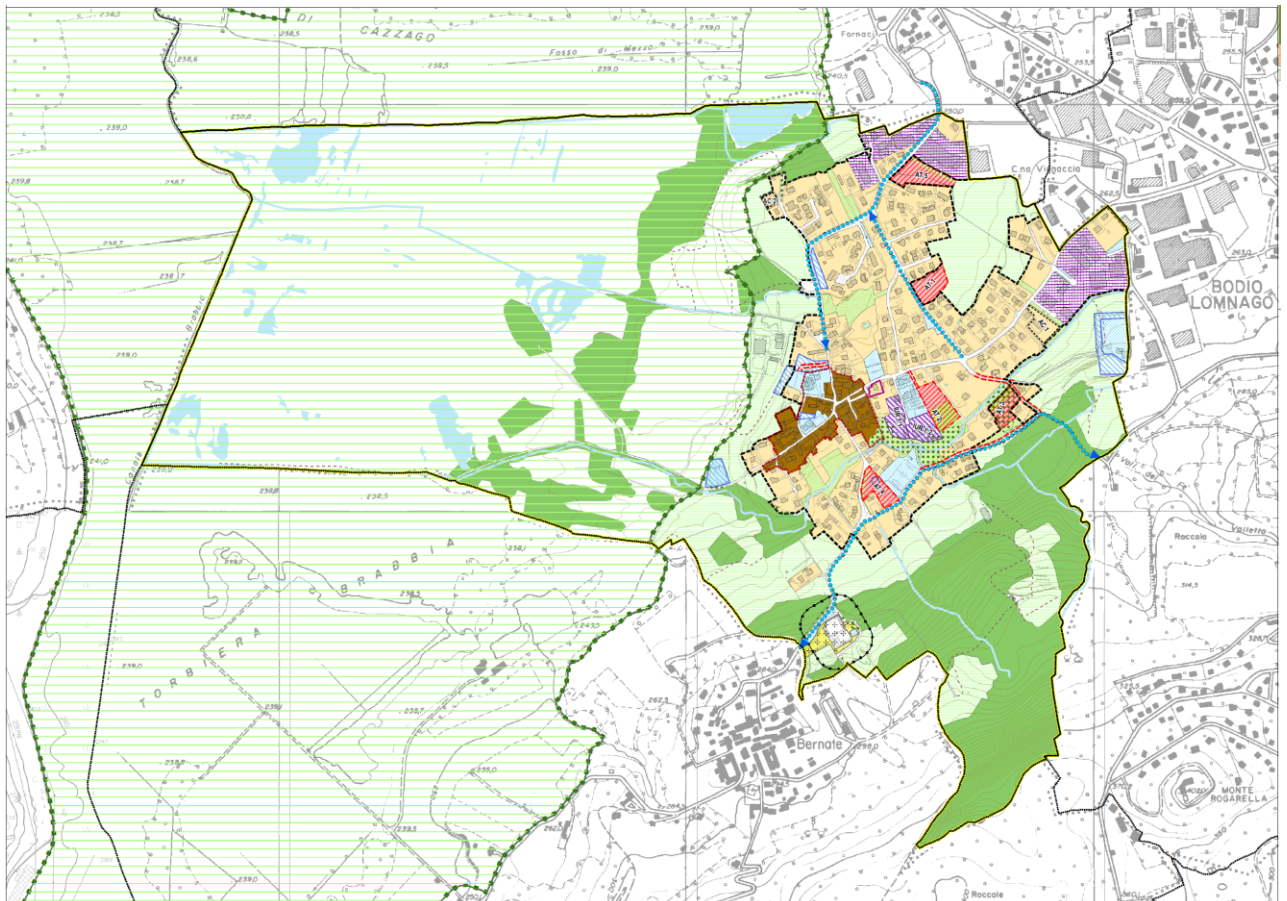


Tavola DdP C 2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione urbana

6. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere per una verifica dimensionale dell'apporto complessivo del piano in relazione alle dinamiche demografiche, non limitate al territorio comunale ma riferite all'ambito socio-demografico di cui Solbiate Olona è parte, così come esplicitato nella parte prima della relazione, in cui sono state prese in esame le dinamiche demografiche territoriali.

Sul dimensionamento di un piano incidono diversi fattori. A fronte di una stima del potenziale di capacità edificatoria che nel complesso il piano mette in gioco, devono essere tenuti in debita considerazione tutti i fattori che a diverso titolo concorrono a rendere la sua attuazione non sempre ottimale e completa. Non tutte le aree sono infatti nella medesima condizione per attivare un processo di pronta e lineare attuazione del piano. In particolare quando si tratta di comparti già edificati in cui il piano prevede la riconversione, su cui nella maggior parte dei casi grava il limite di una proprietà frazionata e non equilibrata in termini di quote di possesso dei beni.

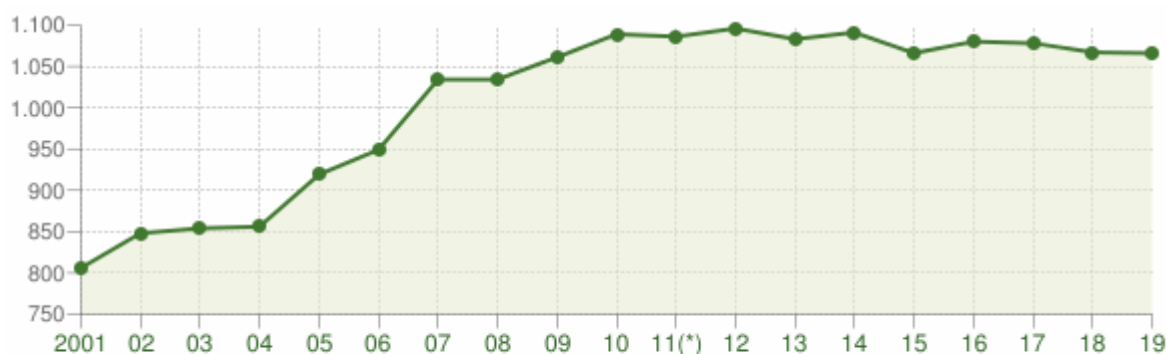
Bisogna inoltre tenere in considerazione il ruolo di "volano" che le nuove edificazioni svolgono rispetto al progressivo invecchiamento del patrimonio edilizio esistente ed alla necessità di renderlo più performante e rispondente a criteri sempre più esigenti in termini di prestazioni energetiche, qualità e confort abitativo. Tutto questo sta portando ad una progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente di più vetusta età. Lo stock di alloggi disponibili in quanto non utilizzati non fotografa in realtà una effettiva disponibilità di mercato, proprio perché spesso questi alloggi non rispondono più ai requisiti di legge in termini di qualità abitativa e non rispondono più alle mutate esigenze abitative. Solo attraverso un profondo rinnovamento di questo patrimonio è possibile considerare la quantità di alloggi liberi realizzati anche solo pochi decenni fa, tra le effettive disponibilità per rispondere alla domanda abitativa. In tal senso l'orientamento regionale in materia di riduzione del consumo di suolo, una volta a regime gli strumenti attuativi, rappresenterà un forte incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio disponibile. Ad oggi è invece ancora necessario mettere in gioco aree libere per attivare il volano della rigenerazione urbana e consentire di liberare comparti di dimensione adeguate della città esistente che rendano effettivamente attuabile il progetto di progressiva sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio, e contestualmente a questo il rinnovo dei modelli abitativi e pertanto dei tessuti urbani che li ospitano.

Ovviamente sulla stima del fabbisogno incidono anche le progressive modifiche delle dinamiche demografiche, quali l'innalzamento delle età di vita, la riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, sia per effetto del progressivo invecchiamento della popolazione, sia in relazione alle dinamiche del costo della vita. Questi ulteriori fattori contribuiscono da un lato a rendere più critico il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, dall'altro a rendere più articolata e complessa la stima del fabbisogno di abitazioni in rapporto ai dati statistici di evoluzione demografica.

6.1. ASPETTI DEMOGRAFICI ED ECONOMICI .

6.1.1 ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Se la fotografia dell'andamento demografico dei censimenti ISTAT ci permette di collocare storicamente il fenomeno dello sviluppo insediativo di Inarzo, la lettura del trend demografico degli ultimi vent'anni ci consente di valutare gli attuali fenomeni in atto e di definire le politiche insediative correlate alla revisione dello strumento urbanistico generale.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI INARZO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Il primo decennio del nuovo secolo (2001 – 10) è ancora caratterizzato da un trend demografico in forte crescita. In dieci anni la popolazione cresce di circa 280 unità, attestandosi a 1086 abitanti nel 2011, con una percentuale di crescita totale superiore al 34%.

Nel decennio successivo il trend si ferma, seppure con un andamento fluttuante fatto di piccoli scostamenti, la curva di crescita si appiattisce significativamente e dai 1086 abitanti del 2011 si arriva alla fine del 2019 con 20 unità in meno.

L'andamento di quest'ultimo decennio è comunque caratterizzato da una significativa mobilità della componente migratoria. Che la mobilità del dato migratorio sia mediamente del 4 % ogni anno (valutando il dato complessivo dei nuovi iscritti e dei cancellati) è comunque rilevante. Nel corso degli ultimi 10 anni circa 400 persone si sono trasferite ad Inarzo, provenendo da altri comuni.

Capire se queste scelte sono dettate dalla qualità di vita o per contro dalla presenza di servizi, che in comune di 1000 abitanti scontano la massa critica necessaria per garantire una dotazione ampia delle diverse tipologie di servizi, a partire dalle scuole, o se invece dipendono dall'accessibilità ai mezzi di trasporto per raggiungere i luoghi di lavoro, potrebbe consentire di operare delle scelte più ponderate rispetto all'organizzazione del territorio ed in particolare dei servizi. In mancanza di un riscontro diretto si possono solo mettere in campo delle azioni finalizzate a migliorare la dotazione di servizi e la qualità urbana.

Nella tabella che segue sono riportati i dati relativi all'andamento demografico dal 2001 al 2019, con la variazione assoluta della popolazione residente rispetto all'anno precedente e l'indice di variazione percentuale.



COMUNE DI INARZO

Le ultime due colonne indicano invece l'andamento del numero di famiglie e la media dei componenti. Il numero di famiglie è un dato da tenere in considerazione perché si rapporta direttamente con lo stock di abitazioni necessarie per il fabbisogno abitativo, raffinando il dato grossolano della popolazione.

Il numero di famiglie cresce progressivamente con un trend in percentuale più significativo rispetto a quello della popolazione. La media dei componenti per famiglia è un indicatore semplice di tale fenomeno. La media si è ridotta dai 2,59 componenti per famiglia del 2003 ai 2,43 del 2019. Aumenta progressivamente il numero di famiglie, ma aumentano maggiormente le famiglie con un numero minore di componenti, prevalentemente quelle mono e quelle con solo due componenti. Questo fenomeno, oltre ad essere influenzato da ragioni di natura socio-economica, è direttamente correlato al progressivo incremento dell'invecchiamento della popolazione. E anche quest'aspetto influisce in maniera significativa sulla dotazione di "alloggi" del patrimonio edilizio residenziale.

| <i>Anno</i> | <i>Data rilevamento</i> | <i>Popolazione residente</i> | <i>Variazione assoluta</i> | <i>Variazione percentuale</i> | <i>Numero Famiglie</i> | <i>Media componenti per famiglia</i> |
|---------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 2001 | 31 dicembre | 806 | - | - | - | - |
| 2002 | 31 dicembre | 848 | +42 | +5,21% | - | - |
| 2003 | 31 dicembre | 854 | +6 | +0,71% | 326 | 2,59 |
| 2004 | 31 dicembre | 856 | +2 | +0,23% | 329 | 2,57 |
| 2005 | 31 dicembre | 919 | +63 | +7,36% | 350 | 2,60 |
| 2006 | 31 dicembre | 949 | +30 | +3,26% | 361 | 2,62 |
| 2007 | 31 dicembre | 1.034 | +85 | +8,96% | 399 | 2,58 |
| 2008 | 31 dicembre | 1.034 | 0 | 0,00% | 403 | 2,56 |
| 2009 | 31 dicembre | 1.061 | +27 | +2,61% | 414 | 2,55 |
| 2010 | 31 dicembre | 1.089 | +28 | +2,64% | 420 | 2,56 |
| 2011⁽¹⁾ | 8 ottobre | 1.083 | -6 | -0,55% | 422 | 2,54 |
| 2011⁽²⁾ | 9 ottobre | 1.073 | -10 | -0,92% | - | - |
| 2011⁽³⁾ | 31 dicembre | 1.086 | -3 | -0,28% | 427 | 2,51 |
| 2012 | 31 dicembre | 1.096 | +10 | +0,92% | 432 | 2,51 |
| 2013 | 31 dicembre | 1.083 | -13 | -1,19% | 431 | 2,48 |
| 2014 | 31 dicembre | 1.091 | +8 | +0,74% | 441 | 2,44 |
| 2015 | 31 dicembre | 1.066 | -25 | -2,29% | 433 | 2,43 |
| 2016 | 31 dicembre | 1.080 | +14 | +1,31% | 433 | 2,46 |
| 2017 | 31 dicembre | 1.078 | -2 | -0,19% | 434 | 2,44 |
| 2018 | 31 dicembre | 1.067 | -11 | -1,02% | 427 | 2,46 |
| 2019 | 31 dicembre | 1.066 | -1 | -0,09% | 432 | 2,43 |

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Come abbiamo già avuto modo di dire il trend della popolazione residente è determinato da due fattori: il ricambio naturale, calcolato quale saldo tra morti e nascite avvenute nell'anno, e le migrazioni, la differenza tra coloro che vengono a risiedere nel paese rispetto a quelli che si trasferiscono altrove.



COMUNE DI INARZO

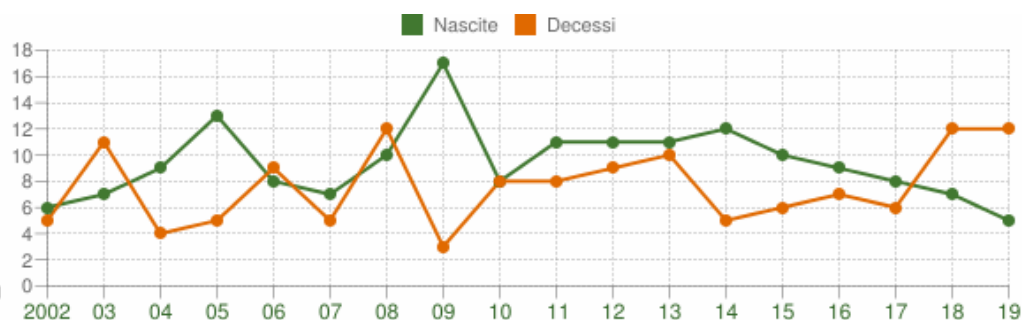
La sommatoria di queste due componenti determina il saldo complessivo che porta alla crescita o alla riduzione della popolazione residente.

Nelle tabelle e nei grafici che seguono sono riportati i dati del saldo demografico, suddiviso per le due componenti dal 2001 al 2018.

| Anno | Nascite | Decessi | Saldo Naturale | Iscritti | Cancellati | Saldo Migratorio | SALDO totale |
|---------------------|---------|---------|----------------|----------|------------|------------------|--------------|
| 2002 | 6 | 5 | 1 | 59 | 18 | 41 | 42 |
| 2003 | 7 | 11 | -4 | 35 | 25 | 10 | 6 |
| 2004 | 9 | 4 | 5 | 32 | 35 | -3 | 2 |
| 2005 | 13 | 5 | 8 | 85 | 30 | 55 | 63 |
| 2006 | 8 | 9 | -1 | 61 | 30 | 31 | 30 |
| 2007 | 7 | 5 | 2 | 111 | 28 | 83 | 85 |
| 2008 | 10 | 12 | -2 | 45 | 43 | 2 | 0 |
| 2009 | 17 | 3 | 14 | 46 | 33 | 13 | 27 |
| 2010 | 8 | 8 | 0 | 44 | 16 | 28 | 28 |
| 2011 ⁽³⁾ | 11 | 8 | 3 | 39 | 35 | 4 | 7 |
| 2012 | 11 | 9 | 2 | 57 | 49 | 8 | 10 |
| 2013 | 11 | 10 | 1 | 29 | 43 | -14 | -13 |
| 2014 | 12 | 5 | 7 | 33 | 32 | 1 | 8 |
| 2015 | 10 | 6 | 4 | 28 | 57 | -29 | -25 |
| 2016 | 9 | 7 | 2 | 44 | 32 | 12 | 14 |
| 2017 | 8 | 6 | 2 | 39 | 43 | -4 | -2 |
| 2018 | 7 | 12 | -5 | 37 | 43 | -6 | -11 |
| 2019 | 5 | 12 | -7 | 49 | 40 | 9 | 2 |

I dati sul saldo demografico mettono in evidenza la rilevanza della componente migratoria rispetto a quella naturale.

Le nascite ed i decessi sono contenuti nella decina di unità all'anno ed in linea di massima i valori si equivalgono. Prevale lievemente la componente positiva delle nascite, ma l'apporto complessivo del saldo naturale al trend di lieve crescita costante della popolazione e di poche unità all'anno.



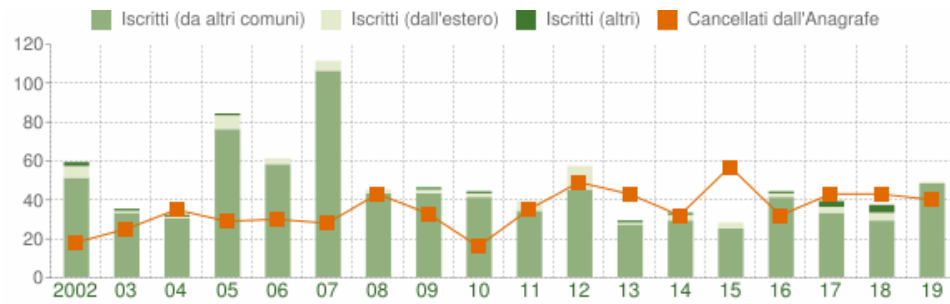
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI INARZO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La componente migratoria è connotata da numeri più consistenti.



COMUNE DI INARZO



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI INARZO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Ne deriva un saldo totale fluttuante, e con valori assoluti che dal 2011 ad oggi si sono significativamente appiattiti verso lo zero, con un riscontro negativo che ha caratterizzato ben quattro annualità.



6.1.2 DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE

Se l'andamento demografico della popolazione ci consente di valutare il peso insediativo nelle analisi a sostegno della pianificazione, la scomposizione della popolazione nelle sue principali componenti, in particolare quella anagrafica, consente di affinare ulteriori considerazioni finalizzate in particolare alla pianificazione dei servizi.

La suddivisione della popolazione per classi di età parte da una tripartizione generale in fasce di età:

- la popolazione in età scolare
- la popolazione in età lavorativa
- la popolazione anziana

Al 2018 la popolazione di Inarzo risulta così suddivisa per classi di età:

| <i>Età</i> | <i>Maschi</i> | <i>Femmine</i> | <i>Totale</i> | |
|---------------|----------------------|----------------------|---------------|----------|
| | | | | <i>%</i> |
| 0-4 | 21 | 15 | 36 | 3,4% |
| 5-9 | 27 | 21 | 48 | 4,5% |
| 10-14 | 33 | 33 | 66 | 6,2% |
| 15-19 | 29 | 19 | 48 | 4,5% |
| 20-24 | 19 | 26 | 45 | 4,2% |
| 25-29 | 29 | 28 | 57 | 5,3% |
| 30-34 | 31 | 29 | 60 | 5,6% |
| 35-39 | 23 | 25 | 48 | 4,5% |
| 40-44 | 35 | 49 | 84 | 7,9% |
| 45-49 | 49 | 36 | 85 | 8,0% |
| 50-54 | 52 | 50 | 102 | 9,6% |
| 55-59 | 40 | 54 | 94 | 8,8% |
| 60-64 | 28 | 30 | 58 | 5,4% |
| 65-69 | 39 | 41 | 80 | 7,5% |
| 70-74 | 20 | 25 | 45 | 4,2% |
| 75-79 | 27 | 22 | 49 | 4,6% |
| 80-84 | 16 | 18 | 34 | 3,2% |
| 85-89 | 5 | 10 | 15 | 1,4% |
| 90-94 | 4 | 6 | 10 | 0,9% |
| 95-99 | 0 | 2 | 2 | 0,2% |
| 100+ | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Totale | 527 47,30% | 539 52,70% | 1066 | 100,00% |

All'interno di queste tre principali fasce, che corrispondono a differenti situazioni della vita di un individuo e di conseguenza a differenti esigenze cui la struttura urbana ed in particolare la dotazione dei servizi deve rispondere, è poi possibile procedere ad un'ulteriore divisione per classi di età più ristrette che consentono di valutare con più attenzione alcuni segmenti di servizi specifici per tali classi di età.



COMUNE DI INARZO

L'analisi delle dinamiche demografiche relative alla suddivisione per classi di età ci porta comunque innanzitutto a formulare valutazioni generali sul trend di sviluppo di una comunità, ed a sviluppare indicatori che consentono di formulare previsioni sulle caratteristiche socio-demografiche della popolazione.

| <i>Anno</i> 1° gennaio | <i>0-14 anni</i> | | <i>15-64 anni</i> | | <i>65+ anni</i> | | <i>Totale</i> <i>residenti</i> | <i>Età media</i> |
|---------------------------|------------------|--------|-------------------|--------|-----------------|--------|-----------------------------------|------------------|
| 2002 | 106 | 13,15% | 565 | 70,10% | 135 | 16,75% | 806 | 41,1 |
| 2003 | 113 | 13,33% | 588 | 69,34% | 147 | 17,33% | 848 | 41 |
| 2004 | 124 | 14,52% | 585 | 68,50% | 145 | 16,98% | 854 | 40,4 |
| 2005 | 119 | 13,90% | 592 | 69,16% | 145 | 16,94% | 856 | 41,2 |
| 2006 | 148 | 16,10% | 611 | 66,49% | 160 | 17,41% | 919 | 40,5 |
| 2007 | 153 | 16,12% | 628 | 66,17% | 168 | 17,70% | 949 | 40,9 |
| 2008 | 169 | 16,34% | 695 | 67,21% | 170 | 16,44% | 1034 | 40,3 |
| 2009 | 169 | 16,34% | 695 | 67,21% | 170 | 16,44% | 1034 | 40,6 |
| 2010 | 169 | 15,93% | 717 | 67,58% | 175 | 16,49% | 1061 | 40,7 |
| 2011 | 171 | 15,70% | 739 | 67,86% | 179 | 16,44% | 1089 | 41,1 |
| 2012 | 165 | 15,19% | 735 | 67,68% | 186 | 17,13% | 1086 | 41,5 |
| 2013 | 168 | 15,33% | 743 | 67,79% | 185 | 16,88% | 1096 | 41,7 |
| 2014 | 160 | 14,77% | 734 | 67,77% | 189 | 17,45% | 1083 | 42,3 |
| 2015 | 157 | 14,39% | 746 | 68,38% | 188 | 17,23% | 1091 | 42,8 |
| 2016 | 153 | 14,35% | 709 | 66,51% | 204 | 19,14% | 1066 | 43,3 |
| 2017 | 152 | 14,07% | 708 | 65,56% | 220 | 20,37% | 1080 | 43,6 |
| 2018 | 152 | 14,10% | 692 | 64,19% | 234 | 21,71% | 1.078 | 44,2 |
| 2019 | 153 | 14,34% | 677 | 63,45% | 237 | 22,21% | 1067 | 44,6 |

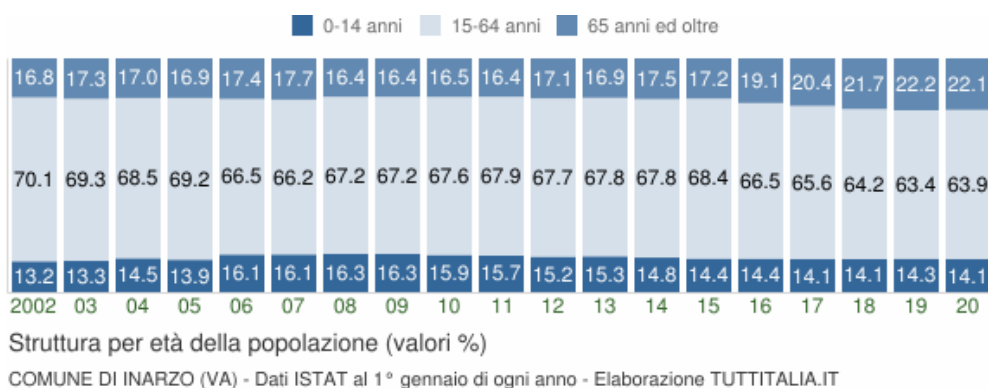
Il peso della fascia di età 0-14 cresce fino al 2006 e poi torna a contrarsi (quale percentuale rispetto al totale della popolazione), con un valore che dopo aver raggiunto il 16,34 % torna a calare fino al 14 % , ciò significa che in valore assoluto segue il trend di andamento demografico della popolazione complessiva.

Si evidenzia invece una significativa contrazione della popolazione attiva che in 17 anni perde 7 punti percentuali, passando dal 70,10 % al 63,45%, ed anche in valore assoluto se nel primo decennio cresce comunque fino a raggiungere 746 abitanti nel 2015, per effetto della crescita complessiva della popolazione, dal 2015 inizia a decrescere anche con valori più marcati rispetto al trend stabile della popolazione.

Per contro aumenta altrettanto significativamente il peso della popolazione oltre i 65 anni di età che dal 16,75%, rispetto al totale della popolazione al 2002, passa al 22,21% del 2019, crescita che si apprezza anche quale valore assoluto, passando da 135 a 237 abitanti, con un incremento pari a 102 abitanti in più che nel 2019 superano l'età di 65 anni.

In altre parole siamo di fronte ad un invecchiamento della popolazione determinato da due fattori concomitanti, la riduzione del tasso di natalità rispetto alla crescita della popolazione ed il prolungamento delle aspettative di vita con una sostanziale crescita delle classi di popolazione più anziana.

La tabella che segue sintetizza in forma anche graficamente più chiara l'andamento del peso percentuale della popolazione di Inarzo dal 2002 al 2018 suddiviso nelle tre principali fasce di età.



Questo trend demografico ha radice lontane e si spiega principalmente con la costante riduzione del numero di nascite che dal dopoguerra ad oggi ha sostanzialmente cambiato la struttura della società italiana, e dall'altro come già detto il prolungamento della vita innalza l'età media delle persone ma soprattutto per quanto riguarda le fasce di maggiore età, ovvero la componente più anziana della popolazione.

Rispetto alla piramide, che fino agli anni '60 può essere considerata la forma ideale che rappresenta la struttura della popolazione per età, la contrazione delle nascite maggiormente accentuata dagli anni '70 alla fine del secolo scorso ha portato ad una riduzione delle fasce di età più giovane evidenziata dalla progressiva riduzione delle fasce di età alla base della piramide. Fenomeno che negli ultimi anni ha avuto una lieve inversione di tendenza.

Per effetto dell'invecchiamento della popolazione la piramide nel corso dei decenni si è allungata e le fasce di popolazione più numerose si sono progressivamente spostate verso l'alto.

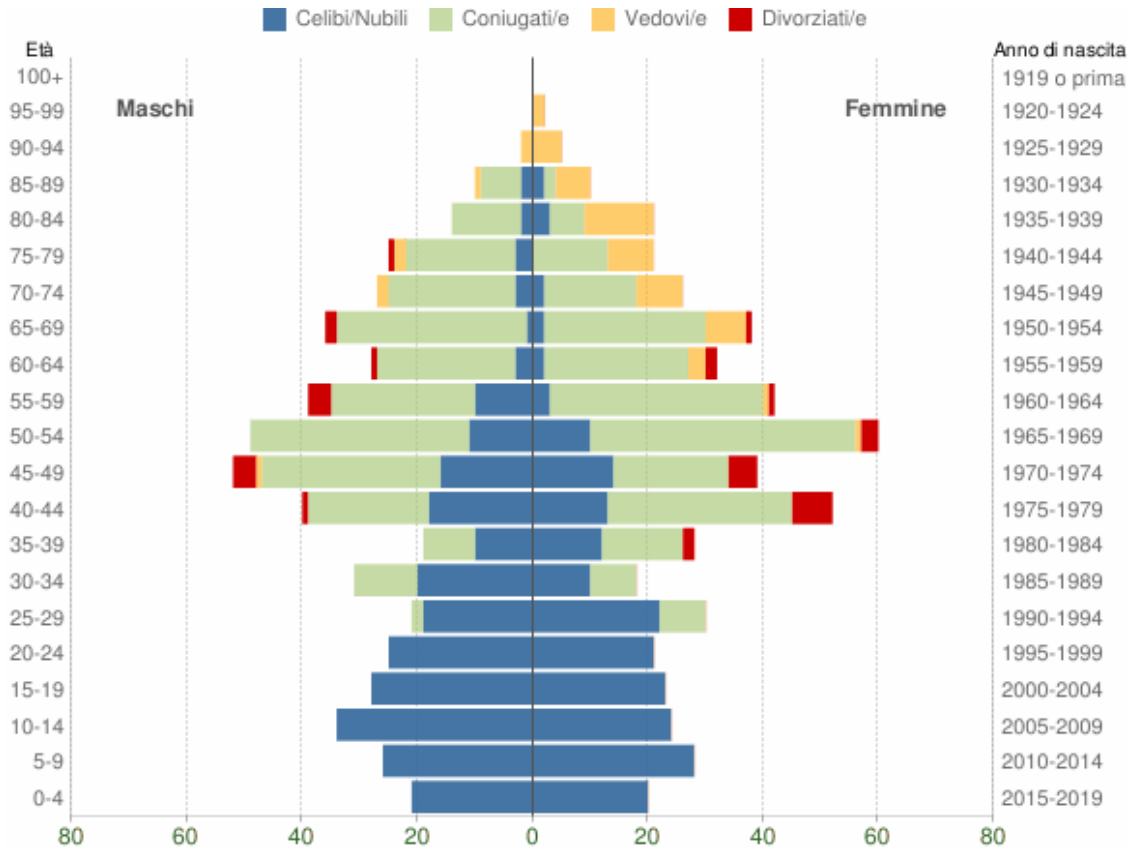
Il confronto delle "piramidi" che rappresentano la consistenza delle classi di età della popolazione nella sua evoluzione temporale, consente di apprezzare la dimensione di questi fenomeni, quali spia dei cambiamenti sociali e soprattutto di poter valutare il progressivo cambiamento della struttura della popolazione che comporta necessariamente una differente prospettiva dell'evoluzione della popolazione residente di cui tener conto nella definizione delle politiche relative al fabbisogno abitativo (anche in termini di caratteristiche e tipologie dell'offerta) e soprattutto dell'offerta di servizi in relazione ad un cambiamento strutturale della domanda. Negli anni '60 in quasi tutti i comuni d'Italia vi è stata una rincorsa alla dotazione di strutture scolastiche, dimensionate per il trend che aveva connotato il boom demografico del precedente decennio. Oggi questi edifici risultano sovradimensionati rispetto alla popolazione in età scolare, mentre risultano insufficienti le strutture destinate ad ospitare e dare servizi adeguati destinati alla fascia di popolazione anziana.

Esaminando i diagrammi "piramide dell'età", si nota che essi presentano una base piuttosto stretta a cui si accompagna un allargamento significativo delle fasce della popolazione in età adulta e matura e un altrettanto significativo numero di anziani. In questo decennio si verifica una riduzione della natalità che porta ad una sostanziale progressiva riduzione delle fasce di popolazione più GIOVANE. Il decennio successivo conferma l'andamento accentuando il divario esistente tra le fasce di popolazione giovani e la fascia di popolazione anziana a totale vantaggio della seconda.

Le due immagini che seguono raffigurano invece la struttura della popolazione per età e sesso nei due decenni più vicini a noi. Negli ultimi anni si nota una ripresa delle fasce inferiori del diagramma, segno di una ripresa della natalità e della presenza di famiglie con bambini in giovane età. Resta comunque evidente il fenomeno del progressivo invecchiamento della popolazione, con uno spostamento progressivo verso l'alto della piramide delle fasce più ampie della popolazione e la classica forma ad abete che connota sempre più la forma del diagramma.



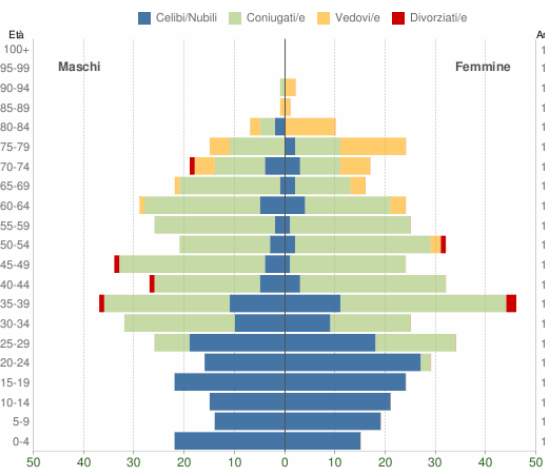
COMUNE DI INARZO



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2019

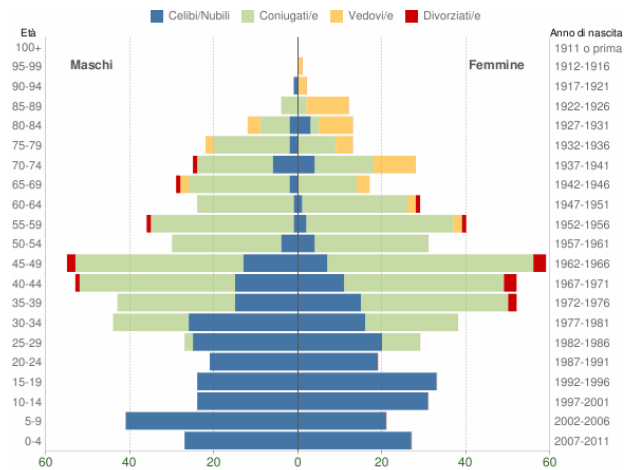
COMUNE DI INARZO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio 2019 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Nelle immagini successive è possibile apprezzare l'evoluzione della piramide di età nei decenni 2002 – 2011



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2002

COMUNE DI INARZO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

COMUNE DI INARZO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT



6.1.3 IL TREND DELLA POPOLAZIONE ATTRAVERSO GLI INDICATORI DEMOGRAFICI

Queste caratteristiche di progressivo invecchiamento demografico sono divenute significative a partire dal 2005, quando, come si evince dalle tabelle precedenti, la popolazione anziana ha quasi pareggiato quella giovane, determinando un indice di senilità (che si ottiene rapportando la popolazione con più di 65 anni sulla popolazione da 0 a 14 anni) dell'95,3%, superando poi la soglia critica l'anno successivo, fino a raggiungere il 145,00% nel 2019, ossia con una percentuale di popolazione anziana pari ad una volta e mezzo quella giovane.

Questi fenomeni demografici, che ovviamente non caratterizzano esclusivamente il Comune di Galliate, ma sono più in generale riconducibili all'ambito geografico del nord della provincia in termini di valori riscontrati, e riscontrabili a livello regionale in termini di andamenti generali, sono peraltro riassunti in forma sintetica dai principali indicatori demografici calcolati sulla popolazione residente, e riportati nella tabella seguente.

| <i>Anno</i> | <i>Indice di vecchiaia</i> | <i>Indice di dipendenza strutturale</i> | <i>Indice di ricambio della popolazione attiva</i> | <i>Indice di struttura della popolazione attiva</i> | <i>Indice di carico di figli per donna feconda</i> | <i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i> | <i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i> |
|-------------|--------------------------------|---|--|---|--|---|--|
| | 1° gennaio | 1° gennaio | 1° gennaio | 1° gennaio | 1° gennaio | 1 gen-31 dic | 1 gen-31 dic |
| 2002 | 127,4 | 42,7 | 115,2 | 94,2 | 17,3 | 7,3 | 6,0 |
| 2003 | 130,1 | 44,2 | 111,4 | 91,5 | 19,9 | 8,2 | 12,9 |
| 2004 | 116,9 | 46,0 | 98,0 | 94,4 | 19,5 | 10,5 | 4,7 |
| 2005 | 121,8 | 44,6 | 130,0 | 104,1 | 19,5 | 14,6 | 5,6 |
| 2006 | 108,1 | 50,4 | 123,7 | 101,7 | 23,5 | 8,6 | 9,6 |
| 2007 | 109,8 | 51,1 | 141,7 | 110,7 | 20,1 | 7,1 | 5,0 |
| 2008 | 100,6 | 48,8 | 116,7 | 106,2 | 21,0 | 9,7 | 11,6 |
| 2009 | 100,6 | 48,8 | 106,5 | 117,9 | 21,2 | 16,2 | - |
| 2010 | 103,6 | 48,0 | 84,9 | 119,9 | 22,4 | 7,4 | 7,4 |
| 2011 | 104,7 | 47,4 | 93,0 | 123,9 | 19,1 | 10,1 | 7,4 |
| 2012 | 112,7 | 47,8 | 109,4 | 126,9 | 19,7 | 10,1 | 8,2 |
| 2013 | 110,1 | 47,5 | 127,3 | 134,4 | 20,6 | 10,1 | 9,2 |
| 2014 | 118,1 | 47,5 | 155,3 | 143,0 | 21,5 | 11,0 | 4,6 |
| 2015 | 119,7 | 46,2 | 182,6 | 152,0 | 19,5 | 9,3 | 5,6 |
| 2016 | 133,3 | 50,4 | 150,0 | 151,4 | 20,3 | 8,4 | 6,5 |
| 2017 | 144,7 | 52,5 | 115,8 | 164,2 | 20,1 | 7,4 | 5,6 |
| 2018 | 153,9 | 55,8 | 112,5 | 173,5 | 19,5 | 6,5 | 11,2 |
| 2019 | 154,9 | 57,6 | 117,6 | 177,5 | 19,4 | - | - |



6.1.4 IL RAPPORTO POPOLAZIONE FAMIGLIE

I caratteri evolutivi del patrimonio abitativo sono da mettere in relazione da un lato all'andamento ed alle caratteristiche dei nuclei famigliari in cui si struttura la comunità, dall'altro alle caratteristiche degli alloggi che cambiano in relazione non solo alla dimensione delle famiglie ma anche agli stili di vita. Nella tabella sottostante è riportato l'andamento alla verifica dei censimenti dell'andamento della popolazione rispetto a quello delle famiglie, rispetto ai numeri complessivi.

| Anno | Popolazione residente | Variazione percentuale | Numero famiglie | Variazione percentuale | Media componenti per famiglia |
|------|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 1971 | 564 | - | 177 | - | 3,19 |
| 1981 | 659 | 16,84% | 230 | 29,94% | 2,87 |
| 1991 | 677 | 2,73% | 235 | 2,17% | 2,88 |
| 2001 | 805 | 18,91% | 317 | 34,89% | 2,54 |
| 2011 | 1.073 | 33,29% | 427 | 34,70% | 2,51 |
| 2019 | 1.066 | -0,65% | 432 | 1,17% | 2,47 |

Tra il 1971 ed il 1991 la popolazione e il numero delle famiglie crescono con un trend simile con un incremento più significativo del numero di famiglie tra il '71 e l'81, come si rileva dalla media dei componenti che scende da 3,19 a 2,87, mentre la popolazione nel decennio rimane stabile.

Dal 1991 a l 2011 la popolazione crescere significativamente, ma ancora più significativamente cresce il numero delle famiglie, che cresce del 34%.

Tra il 2001 e il 2011 il trend tende di nuovo ad omologarsi, e il livello di crescita, sia della popolazione che del numero di famiglie supera il 30% rispetto al decennio precedente.

Se valutiamo la crescita complessiva dei due aspetti demografici tra il 1971 ed il 2011, si evidenzia però che a fronte di una crescita della popolazione dell'89 la crescita del numero di famiglie è molto più rilevante, superando il 140%.

Il numero medio dei componenti per famiglia scende da 3,19 a 2,47, e come si può vedere nella tabella successiva cambia significativamente la distribuzione delle famiglie per numero di componenti.

La riduzione del numero medio di componenti rappresenta un elemento di particolare significato perché, ancor più del trend di crescita del numero assoluto di famiglie, influenza il mercato delle abitazioni anche in termini di taglio e dimensione degli alloggi.

| Anno | fam 1 comp. | | fam 2 comp. | | fam 3 comp. | | fam 4 comp. | | fam 5 comp. | | fam 6 e comp. | | TOT |
|------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|-------|---------------|-------|-----|
| | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | |
| 1971 | 27 | 15,25% | 45 | 25,42% | 36 | 20,34% | 40 | 22,60% | 14 | 7,91% | 15 | 8,47% | 177 |
| 1981 | 46 | 20,00% | 59 | 25,65% | 46 | 20,00% | 54 | 23,48% | 17 | 7,39% | 8 | 3,48% | 230 |
| 1991 | 47 | 20,00% | 51 | 21,70% | 55 | 23,40% | 56 | 23,83% | 21 | 8,94% | 5 | 2,13% | 235 |
| 2001 | 85 | 26,81% | 80 | 25,24% | 77 | 24,29% | 57 | 17,98% | 16 | 5,05% | 2 | 0,63% | 317 |
| 2011 | 106 | 25,30% | 115 | 27,45% | 98 | 23,39% | 78 | 18,62% | 19 | 4,53% | 3 | 0,72% | 419 |

Dal 1971 al 2011 il numero di famiglie formate da un solo componente passa da 27 a 106 unità, mentre quelle formate da due componenti da 45 a 115 unità. In termini di peso percentuale rispetto al numero complessivo delle famiglie quelle costituite da un solo componente che rappresentavano il 15,25% al 1971 raggiungono nel 2011 il 25,64% del totale delle famiglie. L'insieme delle famiglie costituite da 1 e 2 componenti che nel 1971 superava di poco il 50% delle famiglie raggiungendo in numero assoluto 72 unità, nel 2011 il numero assoluto è quasi triplicato e raggiunge le 221 unità, ma quello che è maggiormente significativo è che insieme superano il 52% del numero complessivo di famiglie.

Resta abbastanza, stabile rispetto al totale, la percentuale delle famiglie con tre componenti e con quattro componenti, che crescono però significativamente in valore assoluto; la prima passa da 36 a 98 unità mentre le famiglie di 4 unità erano 40 nel 1971 e raddoppiano nel 2011.

Si riducono invece drasticamente le famiglie con 5 e più componenti che nel 2011 sono circa il 5% del totale, a fronte del 16% del 1971, riducendosi anche in termini assoluti passando da 29 a 22 unità.

6.1.5 IL TREND DELLA PRODUZIONE DI ALLOGGI

Come abbiamo avuto modo di dire le modifiche che connotano i trend demografici che si possono desumere dall'evoluzione del numero e della dimensione delle famiglie dal 1971 ad oggi sono molto simili a quelli che caratterizzano la produzione di alloggi, in termini di numeri, perché per quanto riguarda i caratteri tipologici dell'evoluzione delle abitazioni, l'organizzazione urbana e territoriale e i caratteri paesaggistici delle diverse realtà giocano un ruolo importante e comportano una notevole diversificazione delle situazioni locali.

| Anno | Popolazione residente | Variazione percentuale | Alloggi | Stanze | Variazione percentuale | Media Stanze abitante | Media Stanze alloggio |
|------|-----------------------|------------------------|---------|--------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1971 | 564 | - | 169 | 641 | - | 1,14 | 3,79 |
| 1981 | 659 | 16,84% | 217 | 955 | 48,99% | 1,45 | 4,40 |
| 1991 | 677 | 2,73% | 235 | 1.086 | 13,72% | 1,60 | 4,62 |
| 2001 | 805 | 18,91% | 308 | 1.339 | 23,30% | 1,66 | 4,35 |
| 2011 | 1.073 | 33,29% | 414 | 1.995 | 48,99% | 1,86 | 4,82 |

Tra il 1971 ed il 2011 il numero di alloggi cresce, in rapporto alla popolazione, con la medesima esuberante proporzione del numero delle famiglie di cui si è parlato nel precedente capitolo.

La crescita più significativa è però determinata dal numero di stanze complessivo, segno di un cambiamento qualitativo anche nelle caratteristiche degli alloggi. Dalle 703 stanze complessive del 1971, nel 2011 gli alloggi sono passati da 169 a 414, segnando una crescita del 130%, mentre le stanze occupate sono quasi triplicate raggiungendo le 1995 unità.

Nel 1971 la media di stanze per abitante è pari a 1,14, mentre nel 2011 si raggiunge una media di 1,86 stanze per abitante. Anche il taglio degli alloggi cambia, aumenta la media di stanze per alloggio, che passa da meno di 4 nel 1971 a quasi 5 nel 2011.

Su questo dato incide sicuramente la riduzione del numero di componenti per famiglia e il significativo aumento delle famiglie composte da un singolo o da due componenti. Aumenta la popolazione anziana, per effetto della crescita dell'aspettativa di vita, e questo influisce sulla dotazione media di stanze per abitante. Cresce anche la dotazione media di stanze per alloggio, segno che anche il taglio degli alloggi aumenta per soddisfare bisogni della famiglia e stili di vita che cambiano nel corso dei decenni, nel segno di una maggiore disponibilità economica e di maggiori agi.

| Anno | Popolazione residente | Variazione percentuale | Alloggi | Superfici Alloggi | Media Superficie Alloggio | Media superfici per abitante |
|------|-----------------------|------------------------|---------|-------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1971 | 564 | - | 169 | 12.852 | 76,05 | 22,79 |
| 1981 | 659 | 16,84% | 217 | 20.249 | 93,31 | 30,73 |
| 1991 | 677 | 2,73% | 235 | 24.726 | 105,22 | 36,52 |
| 2001 | 805 | 18,91% | 308 | 32.172 | 104,45 | 39,97 |
| 2011 | 1.073 | 33,29% | 414 | 45.609 | 110,17 | 42,51 |

Se prendiamo in esame queste dinamiche in termini di superfici scopriamo che nel 1971 la dotazione complessiva di superficie degli alloggi era pari a 12.852 mq., con una media per alloggio di 76,05 mq. e una dotazione media per abitante pari a 22,79 mq..

Nel 2011 la superficie complessiva è quasi quadruplicata, mentre la popolazione è solo raddoppiata. La superficie complessiva degli alloggi occupati ha raggiunto i 45.609 mq., e la dotazione media pro capite ha raggiunto 42,51 mq. per abitante, mentre la superficie media degli alloggi si è attestata a 110 mq..

La tabella sull'andamento, tra il 1971 ed il 2011, del numero di alloggi suddivisi per il numero di stanze ci conferma questa importante modifica del taglio degli alloggi.

| Anno | Ab 1 stanza | | Ab 2 stanze | | Ab 3 stanze | | Ab 4 stanze | | Ab 5 stanze | | Ab 6 e + stanze | | TOT |
|------|-------------|-------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-------------|--------|-----------------|--------|-----|
| | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | valore | Perc% | |
| 1971 | 1 | 0,59% | 29 | 17,16% | 41 | 24,26% | 60 | 35,50% | 22 | 13,02% | 16 | 9,47% | 169 |
| 1981 | 2 | 0,92% | 17 | 7,83% | 35 | 16,13% | 75 | 34,56% | 49 | 22,58% | 39 | 17,97% | 217 |
| 1991 | 1 | 0,43% | 11 | 4,68% | 35 | 14,89% | 75 | 31,91% | 65 | 27,66% | 48 | 20,43% | 235 |
| 2001 | 6 | 1,95% | 28 | 9,09% | 42 | 13,64% | 98 | 31,82% | 84 | 27,27% | 50 | 16,23% | 308 |
| 2011 | 5 | 1,21% | 32 | 7,73% | 66 | 15,94% | 122 | 29,47% | 95 | 22,95% | 94 | 22,71% | 414 |

Gli alloggi costituiti da due stanze diminuiscono significativamente tra il 1971 ed il 1991, mentre tornano a crescere successivamente quando il mercato si orienta per dare adeguate risposte all'esigenza di nuovi alloggi di dimensioni adeguate alle famiglie di una o due persone, che sono cresciute significativamente. Gli alloggi composti di 3 stanze sono invece cresciuti di poco in termini di numero, mentre costituiscono una componente sempre minore rispetto alla dotazione complessiva di alloggi. Si assiste al raddoppio, del numero di alloggi con quattro stanze, che costituiscono, con una leggera flessione, il 30% del patrimonio di abitazioni. Crescono significativamente anche gli alloggi con 5 o 6 e più stanze, con un trend di crescita più accentuato rispetto a quelli composti da 4 stanze. Considerati insieme, queste due tipologie già dal 1981 superano, sia in termini assoluti che in valore relativo, gli alloggi con 4 stanze. Nel 2011 insieme superano il 45% degli alloggi.

Le famiglie con almeno tre componenti sono circa 200 e rappresentano meno del 50% del numero di famiglie che al 2011 sono censite ad Inarzo. Gli alloggi con più di 4 stanze sono 311 e rappresentano il 75% complessivo degli alloggi.

Al censimento del 1981 le famiglie con almeno tre componenti erano 125 e rappresentano il 55% delle famiglie. Gli alloggi con almeno 4 stanze erano complessivamente 163 e rappresentavano anche allora il 75% degli alloggi.

Tra il 1981 ed il 2011 le famiglie con almeno 3 componenti sono cresciute di 75 unità, mentre gli alloggi con più di 4 stanze sono diventati 148 in più, quasi il doppio dell'incremento delle famiglie. Segno che molti degli alloggi di taglio superiore alle 4 stanze sono abitati da famiglie con una o due persone.



6.2. STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE IN COERENZA CON LA STIMA PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO EFFETTUATA DAL PTR

Per valutare il fabbisogno residenziale al fine di dimensionare le previsioni insediative della variante, si è scelto di procedere facendo riferimento allo studio condotto da Regione Lombardia "Analisi Socio-economiche e territoriali" allegato al *Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014*.

Fondare una valutazione del fabbisogno utilizzando i dati dell'andamento demografico, di cui si è dato ampio riscontro nel corso della relazione, appare anacronistico e scarsamente efficace rispetto alla necessità di tener conto di componenti sociali ed economiche, nonché geografiche e relative altre condizioni che incidono sul mercato delle abitazioni.

Le variabili di cui tener conto, anche solo a livello di previsioni demografiche, sono molteplici, poco prevedibili e strettamente intrecciate con i fattori sociali, economici, e peraltro condizionati dalle scelte delle politiche nazionali e regionali, sia specifiche, sulla casa, sia più generali, quali la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, o la rigenerazione urbana.

La stima del fabbisogno abitativo non si basa esclusivamente sulla risposta ad un trend demografico, ma deve tener conto di condizioni di mercato in cui, come sta succedendo in Lombardia, anche a fronte di un patrimonio di alloggi inutilizzati esiste una forte domanda abitativa che non trova soddisfacimento.

Il PTR ha proposto una metodologia di valutazione per la stima dell'offerta e della domanda residenziale, che ha consentito di stimare il fabbisogno abitativo con la finalità di valutare, rispetto al dimensionamento dello sviluppo insediativo previsto dai PGT, il range di riduzione delle previsioni insediative funzionale a conseguire la progressiva riduzione del consumo di suolo. L'analisi è stata condotta a scala provinciale.

Seppure con le dovute attenzioni, ci sembra corretto utilizzare la stessa metodologia, partendo dalle valutazioni e dai dati proposti dallo studio del PTR; estrapolando da questi la previsione per la Provincia di Varese ed utilizzando i parametri che concorrono alla determinazione del fabbisogno modulandoli in parallelo alla realtà locale. Non si procederà pertanto a definire una stima secondo una metodologia di proiezione demografica e di verifica del fabbisogno in relazione a parametri socio-economici, facendo riferimento a criteri di stima di altra natura, ma riprendendo le stesse tipologie di dati e gli stessi criteri regionali, al fine di rendere omogenei e coerenti le valutazioni ed i dati risultanti, procedendo quindi in piena sintonia con il percorso promosso dal piano territoriale per il raggiungimento dell'obiettivo perseguito relativo alla riduzione del consumo di suolo.

La stima del fabbisogno abitativo che il PTR propone si basa su tre principali indicatori:

- a) il fabbisogno pregresso al 2011, (data dell'ultimo censimento, in cui sono disponibili dati omogenei e strutturati per l'intero territorio regionale) considerando come tale la differenza tra il numero di famiglie ed il numero di abitazioni occupate da persone residenti
- b) la domanda di abitazioni (che nel caso del PTR ha come soglia di riferimento il 2015, ma nel nostro caso deve essere aggiornata) intercorsa dal 2011 ad oggi, stimata quale variazione assoluta della popolazione dell'ultimo rilevamento utile rispetto al 2011, in rapporto alla dimensione media della famiglia, cui deve essere sottratto il potenziale di offerta di nuove abitazioni realizzate dopo il 2011 che si possono considerare già disponibili per accogliere le famiglie (la stima delle abitazioni immesse sul mercato è ottenuta utilizzando la banca dati ISTAT rispetto ai permessi di costruire relative alle nuove costruzioni, dato aggregato a livello provinciale)
- c) la domanda di abitazioni insorgente in relazione alla variazione della popolazione, stimata dalle previsioni ISTAT, dal 2019 per il periodo di validità del PGT, che abbiamo ritenuto opportuno indicare secondo una consuetudine urbanistica in un decennio, considerando che i tempi di sostituzione degli strumenti urbanistici generali si attestano ben oltre i 5 anni che la L.R. 12/2005 assegna alla validità del Documento di Piano e che la proiezione stimata su un periodo più lungo consente di contenere gli effetti degli scostamenti tra le previsioni e l'effettivo andamento dei trend demografici, economici, sociali, che incidono su di una programmazione complessa quale quella dei fenomeni urbani.



Il PTR formula la propria abitativa a livello regionale, disaggregata per dato provinciale, avendo come orizzonte temporale il 2015, ed utilizzando alcuni parametri di riferimento (quale la dimensione media delle famiglie e quella degli alloggi) desunti dal dato a scala provinciale del censimento ISTAT 2011.

Abbiamo ritenuto opportuno procedere innanzitutto ad un aggiornamento della stima del fabbisogno, proposta dallo studio del PTR, utilizzando i dati più recenti a disposizione per individuare un dato più coerente con i trend intervenuti successivamente, sia rispetto alla domanda di abitazioni intercorsa dal 2011 ad oggi, sia rispetto alle proiezioni demografiche ISTAT per il territorio regionale, concentrando l'attenzione solo sulle previsioni che riguardano la Provincia di Varese.

Abbiamo quindi traslato i parametri che definiscono la stima del fabbisogno di abitazioni a livello provinciale sulla realtà oggetto della presente stima, calibrandoli rispetto alle singolarità della differente realtà demografica-territoriale, consapevoli che tale stima rischia di non essere così affinata e ponderata per definire una stima del fabbisogno certa e pienamente attendibile.

L'allineamento con il dato provinciale e prima ancora con il dato emerso dallo studio regionale ed utilizzato per la stima del fabbisogno a livello regionale, consente però di stabilire una stima del fabbisogno coerente con le dinamiche e con gli obiettivi posti da regione Lombardia per la revisione dei PGT finalizzati al contenimento del consumo di suolo.

Nei passaggi seguenti si procede all'aggiornamento della stima del fabbisogno di abitazioni previsto dal PTR per la Provincia di Varese, per poi proiettare il risultato del dato provinciale sulla situazione comunale.

a) Fabbisogno pregresso al 2011 per la Provincia di Varese.

Il dato viene desunto direttamente dalla tabella 7 dell'allegato al PTR in quanto i dati utilizzati non necessitano di aggiornamento.

Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011 = **5.475 unità**
 Superficie utile corrispondente al fabbisogno di abitazioni 2011 = 554.295 mq.
 (calcolato in base ad una dimensione media delle abitazioni derivata da ISTAT pari a 101,24 mq.)

Tab. 7 – Fabbisogno pregresso al 2011

| Provincia/CM | Popolazione residente (valori assoluti) (2011) | Numero di famiglie totale (2011) | Abitazioni occupate da persone residenti (2011) | Dimensione media delle abitazioni (mq) (2011) | Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011 | Superficie fabbisogno pregresso al 2011 (mq) |
|--------------------------|--|----------------------------------|---|---|--|--|
| | | a | b | c | d = a - b | e = d x c |
| Bergamo | 1.086.277 | 443.924 | 437.474 | 98,76 | 6.450 | 636.982 |
| Brescia | 1.238.044 | 513.579 | 503.659 | 100,23 | 9.920 | 994.276 |
| Como | 586.735 | 245.455 | 242.289 | 100,05 | 3.166 | 316.746 |
| Cremona | 357.623 | 149.836 | 147.873 | 106,64 | 1.963 | 209.325 |
| Lecco | 336.310 | 139.045 | 137.768 | 98,19 | 1.277 | 125.384 |
| Lodi | 223.755 | 92.845 | 92.100 | 98,20 | 745 | 73.162 |
| Mantova | 408.336 | 166.602 | 163.537 | 118,89 | 3.065 | 364.383 |
| Milano | 3.038.420 | 1.373.836 | 1.351.354 | 87,86 | 22.482 | 1.975.203 |
| Monza e della Brianza | 840.129 | 349.694 | 345.491 | 94,64 | 4.203 | 397.765 |
| Pavia | 535.822 | 238.326 | 233.988 | 102,10 | 4.338 | 442.888 |
| Sondrio | 180.814 | 76.483 | 75.437 | 94,22 | 1.046 | 98.553 |
| Varese | 871.886 | 367.453 | 361.978 | 101,24 | 5.475 | 554.295 |
| Regione Lombardia | 9.704.151 | 4.157.078 | 4.092.948 | 96,45 | 64.130 | 6.185.476 |

Fonte: Elaborazioni su Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

b) Domanda di abitazioni da incremento popolazione 2011 - 2019 per la Provincia di Varese.

La stima viene effettuata procedendo all'aggiornamento dei dati utilizzati nelle tabelle 8 e 9 dell'allegato al PTR attingendo ai relativi censimenti ISTAT, quale differenza tra la popolazione residente al 2019 rispetto a quella del 2011 divisa per il dato medio di componenti del nucleo familiare al 2019.

Il parametro della dimensione media delle abitazioni è derivato quale dato medio della superficie dei nuovi alloggi realizzati nel periodo di riferimento (2012 – 2018) derivato dal censimento ISTAT delle nuove costruzioni per la Provincia di Varese.

Differenza tra popolazione residente al 2019 – 2011 = (884.876 – 871.886) = 13.199

Numero medio componenti per famiglia aggiornato al 2017 = 2,3 (abitanti per famiglia)

Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2019 = (13.199 : 2,3) = 5.623 (alloggi stimati)

Dalla domanda del fabbisogno di abitazioni intervenuto al 2019 bisogna detrarre la quota di alloggi realizzati dopo il 2011 verificando quindi la domanda residua, in quanto potenzialmente non soddisfatta dallo stock di alloggi resi disponibili dal mercato. Seguendo le indicazioni dell'analisi dello studio del PTR sono state considerate le abitazioni realizzate dal 2012 al 2018, poiché il dato raccolto da ISTAT si riferisce ai permessi di costruire rilasciati nell'anno di riferimento e pertanto si presume che gli edifici realizzati in forza dei permessi di costruire rilasciati nell'anno 2019 non siano ancora stati resi disponibili nell'anno 2019.

Nella tabella che segue sono riportati i dati dei permessi di costruire rilasciati in provincia di Varese per la realizzazione di nuove abitazioni (residenziale).

| PROVINCIA DI VARESE | FABBRICATI | | | ABITAZIONI | | | |
|---------------------|------------|-----------|-------------------|------------|----------------------------|--------|-----------|
| | Numero | Volume | Superficie totale | Numero | Superficie utile abitabile | Stanze | Accessori |
| ANNO 2011 | 453 | 755.825 | 259.314 | 1.709 | 130.899 | 5.680 | 7.693 |
| ANNO 2012 | 473 | 773.834 | 248.224 | 1.641 | 123.859 | 5.272 | 6.293 |
| ANNO 2013 | 254 | 337.418 | 109.723 | 713 | 59.037 | 2.441 | 3.045 |
| ANNO 2014 | 253 | 360.849 | 135.188 | 711 | 65.053 | 2.667 | 2.944 |
| ANNO 2015 | 234 | 275.110 | 95.881 | 602 | 51.196 | 2.117 | 2.657 |
| ANNO 2016 | 315 | 345.577 | 111.654 | 690 | 65.268 | 2.629 | 3.098 |
| ANNO 2017 | 300 | 309.656 | 110.879 | 656 | 60.850 | 2.472 | 3.018 |
| TOTALE | 2.282 | 3.158.269 | 1.070.863 | 6.722 | 556.162 | 23.278 | |

Il volume dei nuovi fabbricati realizzate in forza dei permessi di costruire realizzati in provincia di Varese dal 2011 al 2018 è pari a = **3.158.269**

Per determinare la superficie lorda media delle abitazioni si è fatto riferimento al volume dei fabbricati, trasformato in superficie attraverso un parametro di altezza media pari a 3 mt., e suddividendolo per il numero complessivo di abitazioni

$$(3.158.269 : 3,00) = 1.052.756 \text{ mq.} : 6.722 = \mathbf{157 \text{ mq./abitazione}}$$

Le abitazioni realizzate (6.722) sono superiori rispetto al fabbisogno di alloggi stimati (5.714)

Possiamo pertanto considerare che dal 2011 al 2019 sia stato realizzato un surplus di alloggi pari a $(5.623 - 6.722) = - \mathbf{1.099}$

c) Domanda di abitazioni insorgente in rapporto alle previsioni demografiche per la Provincia di Varese.

L'ultimo elemento preso in considerazione è la stima della domanda di nuovi alloggi in relazione alla stima di crescita della popolazione. Si è fatto riferimento alle proiezioni ISTAT utilizzando il dato dello scenario intermedio e l'intervallo temporale al 2031, che corrisponde indicativamente a circa 10 anni.

Dal dato di proiezione demografica della popolazione di Regione Lombardia al 2031 che ISTAT stima in 10.357.721 si è stimato il dato relativo alla provincia di Varese applicando la percentuale dell'8,9% che corrisponde all'attuale dimensione della popolazione provinciale rispetto a quella regionale.

Con criterio analogo a quello della stima del punto precedente si è valutato il fabbisogno di nuovi alloggi trasformando la popolazione in numero di famiglie potenziali, mediante il coefficiente medio di componenti per famiglia al 2017 per la Provincia di Varese (il dato 2019 non è ancora disponibile).

$$10.357.721 * 8,9\% = 921.837 \text{ (pop VA al 2031)} - 884.876 \text{ (pop VA al 2019)} = 36.961$$

$$2,31 \text{ (coef medio componenti fam. Al 2017)} = \mathbf{16.000 \text{ (stima fabbisogno alloggi al 2031)}}$$

Stima del fabbisogno insorgente per la Provincia di Varese al 2031.

La stima del fabbisogno insorgente di nuovi alloggi per la Provincia di Varese, definito dallo studio condotto da Regione Lombardia "Analisi Socio-economiche e territoriali" allegato al *Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r 31/2014*, può essere aggiornato, con il ricalcolo delle tre componenti essenziali, come segue.

- | | | |
|---|-----|--------|
| a) Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011 | = | 5.475 |
| b) Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2019 rispetto al 2011 (eccedenza di alloggi realizzati rispetto al fabbisogno determinati dall'incremento dei nuclei famigliari) | = - | 1.099 |
| c) Domanda di abitazioni insorgente previsioni demografiche al 2030 | = | 16.000 |

Il **fabbisogno residenziale primario** per la Provincia di Varese stimato al 2031 è pari a :

$$(5.475 - 1.099 + 16.000) = \mathbf{20.376 \text{ alloggi}}$$

Considerando una superficie lorda media per alloggio pari a 157 mq/alloggio, in base ai dati rilevati dai permessi di costruire per nuove costruzioni rilasciati in provincia di Varese tra il 2011 ed il 2018, possiamo considerare che il fabbisogno residenziale primario al 2030 corrisponda ad una superficie lorda pari a 3.199.159 mq.

Il fabbisogno primario pari a 20.377 alloggi, rispetto agli esistenti al 2011, corrisponde ad un **coefficiente di incremento del 5,63%**.

Si ritiene pertanto coerente utilizzare tale coefficiente per determinare il fabbisogno primario residenziale quale incremento degli alloggi rispetto alla dotazione esistente al 2011 nei comuni della Provincia di Varese, riconoscendo che tale dato, in quanto media provinciale, costituisce una valutazione non puntuale del fabbisogno specifico per la singola realtà territoriale, ma che costituisce, letto in forma generale una redistribuzione accettabile, uniforme ed omogenea, del fabbisogno a scala locale, consentendo di mantenere la coerenza con le relative previsioni di riduzione del consumo di suolo definite quale obiettivo quantitativo dal PTR per la Provincia di Varese.

Nella tabella che segue sono riassunti i dati generali dell'andamento demografico, relativo a popolazione e famiglie, della provincia di Varese in relazione al patrimonio abitativo.

Tra il 1981 ed il 2011 la popolazione cresce complessivamente del 10,64% e le famiglie del 36,13%.

La dimensione media delle famiglie da 2,92 componenti al 1981 è scesa progressivamente fino a raggiungere 2,37.

Nello stesso periodo gli alloggi sono cresciuti del 36,13% e le stanze occupate del 40,04%. La dimensione media degli alloggi è passata da 86,04 mq. con una media di 1,35 stanze per abitante, a 101,24 mq. di superficie, con una media di 1,70 stanze.

La superficie media per abitante negli alloggi occupati era pari a 28,69 mq. nel 1981, ed ha raggiunto 42,03 mq. nel 2011.



COMUNE DI INARZO

| DATI PROVINCIA DI VARESE CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI | | | | | | | | |
|--|--------------|-------|--------------|--------|--------------|--------|---------------|--------|
| | 1981 | | 1991 | | 2001 | | 2011 | |
| | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. |
| popolazione residente | 788.057 | - | 797.039 | 1,14% | 812.477 | 1,94% | 871.886 | 7,31% |
| Famiglie | 269.922 | - | 289.725 | 7,34% | 320.900 | 10,76% | 367.453 | 14,51% |
| media componenti fam | 2,92 | | 2,75 | | 2,53 | | 2,37 | |
| alloggi | 262.730 | - | 288.060 | 9,64% | 319.510 | 10,92% | 361.978 | 13,29% |
| stanze | 1.060.725 | - | 1.224.372 | 15,43% | 1.321.775 | 7,96% | 1.485.489 | 12,39% |
| media stanze per alloggio | 4,04 | | 4,25 | | 4,14 | | 4,10 | |
| media stanze per abitante | 1,35 | | 1,54 | | 1,63 | | 1,70 | |
| sup complessiva alloggi | 22.606.147 | - | 27.837.583 | 23,14% | 31.429.604 | 12,90% | 36.647.054 | 16,60% |
| media superf. per abitante | 28,69 | | 34,93 | | 38,68 | | 42,03 | |
| media sup per alloggio | 86,04 | | 96,64 | | 98,37 | | 101,24 | |

Se confrontiamo questi trend con quelli relativi al Comune di Inarzo nello stesso periodo, scopriamo che il trend di crescita dei dati demografici di Inarzo segue, seppure con un andamento più marcato, il trend demografico di livello provinciale. In considerazione degli indicatori del rapporto tra abitanti e famiglie (ovvero numero medio dei componenti per famiglia) e di quello tra alloggi e famiglie definito dai due indicatori: media stanze per abitante e media superficie per abitante, si può costruire un rapporto con le previsioni della stima del fabbisogno provinciale calcolato dal PTR per definire quello comunale di Inarzo, considerando peraltro che il dato provinciale del taglio medio degli alloggi è simile a quello comunale, sia relativamente alla superficie media degli alloggi, sia rispetto al numero medio di stanze per alloggio.

| DATI COMUNE DI INARZO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI | | | | | | | | |
|---|--------------|-------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 1981 | | 1991 | | 2001 | | 2011 | |
| | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. |
| popolazione residente | 651 | - | 673 | 3,38% | 805 | 19,61% | 1.082 | 34,41% |
| Famiglie | 228 | - | 235 | 3,07% | 317 | 34,89% | 420 | 32,49% |
| media componenti fam | 2,86 | | 2,86 | | 2,54 | | 2,58 | |
| alloggi | 217 | - | 235 | 8,29% | 308 | 31,06% | 414 | 34,42% |
| stanze | 955 | - | 1.086 | 13,72% | 1.339 | 23,30% | 1.995 | 48,99% |
| media stanze per alloggio | 4,40 | | 4,62 | | 4,35 | | 4,82 | |
| media stanze per abitante | 1,47 | | 1,61 | | 1,66 | | 1,84 | |
| sup complessiva alloggi | 20.249 | - | 24.726 | 22,11% | 32.172 | 30,11% | 45.609 | 41,77% |
| media superf. per abitante | 31,10 | | 36,74 | | 39,97 | | 42,15 | |
| media sup per alloggio | 93,31 | | 105,22 | | 104,45 | | 110,17 | |

I dati demografici del Comune di Inarzo sono caratterizzati da una curva di tendenza più accentuata è da un dato di crescita superiore rispetto al dato complessivo provinciale, segno di un trend di crescita più accentuato rispetto alla media provinciale.

Tra il 1981 ed il 2011 sia la popolazione che le famiglie crescono in maniera molto più marcata rispetto al dato provinciale.

Ma se guardiamo alla dimensione media delle famiglie il dato è in linea con quello provinciale, con una media lievemente inferiore al 1981, da 2,90 componenti, e con un dato al 2011 leggermente superiore, 2,86.

Anche il trend di crescita delle abitazioni è caratterizzato da un trend superiore.

Se si guarda però alla dimensione media degli alloggi i dati sono sufficientemente allineati con quelli provinciali. Si passa da 93,31 mq., 5 mq. in più rispetto al dato provinciale, con una media di 1,47 stanze per abitante, a 110,17 mq. di superficie, 9 mq. in più rispetto al dato provinciale, con una media di 1,85 stanze per abitante. Anche in questo caso il trend è molto simile ma il dato finale mette in evidenza una dotazione per gli abitanti del Comune di Inarzo leggermente superiore rispetto al dato medio provinciale.

Se si valutano i dati complessivi si può ritrovare rapporto tra il dato generale provinciale e quello relativo alla realtà comunale. Per le diverse categorie dei dati dei censimenti presi in esame (popolazione residente, famiglie, alloggi, stanze, superficie complessiva alloggi) si riscontra una percentuale costante, con limitati scostamenti, del dato comunale rispetto a quello generale della provincia.

Come viene messo in evidenza dalla tabella che segue nel 1981 il peso del Comune di Inarzo rispetto al dato complessivo provinciale corrispondeva allo 0,08% per quasi tutte le categorie.

La costanza del rapporto tra il peso comunale rispetto al dato complessivo provinciale viene confermata anche nei successivi censimenti, con un lieve crescita della percentuale complessiva che nel 2001 si attesta al 0,1% e che nel 2011 lo supera lievemente, confermando peraltro l'anomalia del numero di stanze, lievemente superiore alla percentuale degli altri dati.

| DATI PROVINCIA DI VARESE CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI | | | | | | | | |
|--|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | 1981 | | 1991 | | 2001 | | 2011 | |
| | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. |
| popolazione residente | 788.057 | - | 797.039 | | 812.477 | | 871.886 | |
| Famiglie | 269.922 | - | 289.725 | | 320.900 | | 367.453 | |
| alloggi | 262.730 | - | 288.060 | | 319.510 | | 361.978 | |
| stanze | 1.060.725 | - | 1.224.372 | | 1.321.775 | | 1.485.489 | |
| sup complessiva alloggi | 22.606.147 | - | 27.837.583 | | 31.429.604 | | 36.647.054 | |
| DATI INARZO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI | | | | | | | | |
| | 1981 | | 1991 | | 2001 | | 2011 | |
| | Valore | R. % | Valore | R. % | Valore | R. % | Valore | R. % |
| popolazione residente | 651 | 0,08% | 673 | 0,08% | 805 | 0,10% | 1.082 | 0,12% |
| Famiglie | 228 | 0,08% | 235 | 0,08% | 317 | 0,10% | 420 | 0,11% |
| alloggi | 217 | 0,08% | 235 | 0,08% | 308 | 0,10% | 414 | 0,11% |
| stanze | 955 | 0,09% | 1.086 | 0,09% | 1.339 | 0,10% | 1.995 | 0,13% |
| sup complessiva alloggi | 20.249 | 0,09% | 24.726 | 0,09% | 32.172 | 0,10% | 45.609 | 0,12% |

Alla luce di tale confronto, ed in base a quanto emerso sulla coerenza degli indicatori misurati nel Comune di Inarzo rispetto al dato medio provinciale, si ritiene coerente utilizzare il medesimo coefficiente di incremento rilevato dall'analisi condotta sul fabbisogno provinciale.

Stima del fabbisogno insorgente per Il Comune di Inarzo al 2031.

Il fabbisogno primario per la Provincia di Varese è pari a 20.377 alloggi, rispetto agli esistenti al 2011, corrisponde ad un **coefficiente di incremento del 5,63%**.

Dal confronto tra il trend demografico e del patrimonio edilizio del Comune di Inarzo rispetto a quello Provinciale possiamo verificare che la curva di crescita tra il 1981 ed il 2011 dei dati relativi al Comune di Inarzo è superiore, per tutte le componenti, rispetto all'andamento provinciale.

La popolazione della Provincia di Varese tra il 1981 ed il 2011 cresce del 10,64% con una media del 2,66% raffrontata al decennio che intercorre tra i censimenti. Nello spesso periodo la popolazione di Inarzo cresce del 66,21% con una media decennale del 16,55%.

Anche per la dinamica relativa al trend della disponibilità di alloggi si rileva una crescita in percentuale più accentuata del dato Comunale rispetto a quello provinciale. Gli alloggi complessiva in di Varese tra il 1981 ed il 2011 crescono del 37,78% con una media del 9,44% raffrontata al decennio che intercorre tra i censimenti. Nello spesso periodo gli alloggi ad Inarzo crescono del 90,78% con una media decennale del 22,70%. Possiamo pertanto ipotizzare che seppure con un divario meno marcato, la curva di crescita del fabbisogno di alloggi per Inarzo possa risultare superiore rispetto al dato provinciale.

| CONFRONTO ANDAMENTO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI | | | | | | | | | MEDIA Decennio |
|---|-----------|-------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-------------------|
| | 1981 | | 1991 | | 2001 | | 2011 | | |
| | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. | Valore | Incr. | |
| pop PROVINCIA | 788.057 | - | 797.039 | 1,14% | 812.477 | 1,94% | 871.886 | 7,31% | 3,46% |
| Pop Inarzo | 651 | - | 673 | 3,38% | 805 | 19,61% | 1.082 | 34,41% | 19,13% |
| RAPPORTO % | | | | 2,97 | | 10,13 | | 4,71 | 5,53 |
| alloggi PROVINCIA | 262.730 | - | 288.060 | 9,64% | 319.510 | 10,92% | 361.978 | 13,29% | 11,28% |
| alloggi Inarzo | 217 | - | 235 | 8,29% | 308 | 31,06% | 414 | 34,42% | 24,59% |
| RAPPORTO % | | | | 0,86 | | 2,85 | | 2,59 | 2,18 |
| stanze PROVINCIA | 1.060.725 | - | 1.224.372 | 15,43% | 1.321.775 | 7,96% | 1.485.489 | 12,39% | 11,92% |
| stanze Inarzo | 955 | - | 1.086 | 13,72% | 1.339 | 23,30% | 1.995 | 48,99% | 28,67% |
| RAPPORTO % | | | | 0,89 | | 2,93 | | 3,96 | 2,40 |

Nella tabella precedente abbiamo messo a confronto il dato di crescita di popolazione, alloggi e numero complessivo di stanze, ai rilevamenti censuari. Abbiamo calcolato la media complessiva delle percentuali di crescita rilevata ai censimenti, e messo a confronto la crescita media decennale del dato provinciale rispetto a quello comunale. Il rapporto della media della percentuale di crescita del comune di Inarzo rispetto al trend del dato complessivo provinciale è pari a 2,18 per il dato degli alloggi e 2,40 per il dato delle stanze.

Possiamo pertanto utilizzare tale correttivo per mettere in rapporto il dato del fabbisogno di alloggi stimato a livello provinciale con la proiezione del fabbisogno relativo al Comune di Inarzo.

In base alla percentuale stimata quale ipotesi di fabbisogno complessivo del numero di alloggi per la Provincia di Varese rispetto alla dotazione esistente al 2011 ed al correttivo della distribuzione di tale fabbisogno



a livello comunale, in considerazione del rapporto rilevato tra il dato provinciale e quello del comune di Inarzo, possiamo stimare il fabbisogno residenziale primario per il Comune di Inarzo come segue:

Alloggi esistenti ad Inarzo al 2011 = 414

Coefficiente di incremento per la provincia di Varese = 5,63%

(determinato quale percentuale del fabbisogno rilevato rispetto agli alloggi esistenti al 2011)

Coefficiente correttivo della distribuzione a livello Comunale per Inarzo = 2,18

Fabbisogno di alloggi (riparto neutro del dato provinciale) $414 \times 5,63\% = 23,30$

Fabbisogno di alloggi (calibrato in relazione al coefficiente della curva di crescita) $23,30 \times 2,18 = 50,81$

La stima del fabbisogno primario di alloggi per Inarzo al 2031 è pari a 51

(derivati dal dato provinciale distribuito a scala comunale)

Considerando il dato della superficie media degli alloggi realizzati in Provincia di Varese come rilevato dal censimento dei nuovi edifici tra il 2011 ed il 2018 **pari a 157 mq. /abitazione**, e che la superficie media degli alloggi del comune di Inarzo, rilevata al 2011, è superiore del 8,82% rispetto al dato medio provinciale, e che pertanto **superficie media degli alloggi per Inarzo** da considerare per la stima del fabbisogno di superfici è **pari a 171 mq. /abitazione**, la stima del fabbisogno primario di alloggi per Inarzo al 2031 commisurata in termini di **superficie lorda complessiva** è pari a

171 mq./abitazione x 51 = 8.713 mq. di SL

7 QUADRO PROGETTUALE PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO

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

Insedimenti residenziali

Le previsioni insediative del DdP si articolano su sette interventi, cinque dei quali classificabili quali ambiti di trasformazione su area libera ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05, mentre i restanti due si qualificano quali ambiti di rigenerazione e di recupero di insediamenti produttivi dismessi.

Gli interventi di trasformazione su aree libere interessano una superficie complessiva di 26.300 mq., di cui 6.600 da conservare a verde prevalentemente concentrati nei due interventi in prossimità del torrente Riale e finalizzati al rafforzamento del sistema del verde che qualifica il corso d'acqua.

Il terzo ambito in cui è prevista la conservazione di una significativa area a verde è posto nella parte settentrionale in prossimità del confine con Cazzago, e l'area a verde da conservare persegue una duplice funzione: fascia di mitigazione tra il nuovo insediamento residenziale e la struttura destinata alle attività economiche al margine dell'abitato, e corridoio che migliora la permeabilità dell'ambito agricolo intercluso nell'abitato.

La superficie edificabile complessiva dei cinque ambiti, che comporta trasformazione di suolo agricolo, ammonta complessivamente a **16.735 mq.** e prevede l'edificazione di **4.655 mq. di superficie lorda**, prevalentemente a destinazione residenziale, con la possibilità per alcuni ambiti di ospitare funzioni turistico-ricettive e attività di servizi privati (quali uffici, attività terziarie ed esercizi di vicinato). All'interno di questi ambiti viene conservata una superficie di complessivi 3.710 mq. come verde di interesse ambientale in ambito urbano, quale tutela, protezione ed integrazione degli elementi principali della rete ecologica. Una superficie di 1590 mq. all'interno dell'AT2 è destinata a verde di fruizione, giocando comunque un ruolo di fascia di transizione tra l'area boscata di protezione del torrente Riale e la zona destinata agli insediamenti.

| SIGLA | superficie edificabile | superficie aree a verde ambientale | superficie aree a servizi | sup. Territoriale (ST) | IT (mq/mq) | Id (mq/mq) | SL realizzabile |
|-----------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------|------------|-----------------|
| AT 1 | 4.750 mq | - mq | - mq | 4.750 mq | 0,18 | 0,05 | 1.093 mq |
| AT 2 | 3.110 mq | 1.560 mq | 1.590 mq | 6.260 mq | 0,10 | 0,05 | 939 mq |
| AT 4 | 3.750 mq | 650 mq | mq | 4.400 mq | 0,25 | - | 1.100 mq |
| AT 5 | 5.125 mq | 1.500 mq | mq | 6.625 mq | 0,18 | 0,05 | 1.524 mq |
| Parziali | 16.735 mq | 3.710 mq | 1.590 mq | 22.035 mq | | | 4.655 mq |

I due **ambiti di riqualificazione** interessano un'area complessiva di **8.325 mq.** Su questi ambiti insistono edifici dismessi, che occupano una superficie di circa 1390 mq., edificati con tipologie consone alle attività produttive che ospitavano e difficilmente recuperabili per altre funzioni

| SIGLA | superficie edificabile | superficie aree a verde ambientale | sup. Territoriale (ST) | SL esistente (stimata da Dbt) | IT (mq/mq) | Id (mq/mq) | SL realizzabile totale |
|-----------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------------------|
| IUR 1.1 | 3.420 mq | 655 mq | 4.075 mq | 710 mq | 0,20 | 20% | 978 mq |
| IUR 1.2 | 3.650 mq | 600 mq | 4.250 mq | 680 mq | 0,20 | 20% | 1.020 mq |
| Parziali | 7.070 mq | 1.255 mq | 8.325 mq | 1.390 mq | | | 1.998 mq |

Il PGT favorisce la riconversione di questi insediamenti operando da un lato sulla diversificazione delle funzioni insediabili, dall'altro attraverso incentivi edificatori che consentono un ampliamento della superficie

edificabile di ulteriori 600 mq., che si qualificano in parte quale premialità che verrà assegnata in funzione di criteri qualificanti l'intervento, in linea con le direttive regionali finalizzate alla rigenerazione urbana. Gli indirizzi del PGT per questi due ambiti di riqualificazione perseguono la **conservazione ed il rafforzamento di una fascia a verde boscato, di circa 1980 mq. di superficie, con la funzione di zona di tutela della zona di verde ripariale** che fiancheggia il torrente Riale.

Con i medesimi obiettivi di creazione di un sistema a verde di protezione a tutela degli elementi principali della rete ecologica quali i corsi d'acqua, seppure di proporzione decisamente più modesta, sono previste prescrizioni di corretto inserimento ambientale per i due piccoli interventi di recupero e di ampliamento di due strutture esistenti, una dismessa e l'altra produttiva, di cui il piano ammette la conversione funzionale in quanto posta al margine con gli ambiti residenziali. A queste si aggiunge un piccolo comparto di nuova edificazione a sud dell'abitato, risultato della significativa riduzione dell'ex ambito di trasformazione AT 3.

| SIGLA | superficie edificabile | superficie aree a verde ambientale | sup. Territoriale (ST) | SL esistente (stimata da Dbt) | IT (mq/mq) | Id (mq/mq) | SL realizzabile totale |
|-----------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|------------------------|
| AC 1 | 4.250 mq | 0 mq | 4.250 mq | 250 mq | 0,20 | - | 850 mq |
| AC 2 | 1.200 mq | 0 mq | 1.200 mq | 500 mq | - | 20% | 600 mq |
| AC 3 | 1.075 mq | 725 mq | 1.800 mq | - mq | 0,20 | - | 360 mq |
| Parziali | 6.525 mq | 725 mq | 7.250 mq | 750 mq | | | 1.810 mq |
| | | | | SL esistente - RIGENERAZIONE | 2.140 | SL totale | 8.463 mq |

La capacità edificatoria complessiva che il PGT consente di realizzare è pari a 8.463 mq. di cui 2.140 relativi ad insediamenti dismessi o di cui il PGT ammette la riconversione funzionale.

La SL esistente all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana e degli insediamenti di cui il PGT ammette la riconversione funzionale è pari a 2.140 mq., gli ulteriori 1308 mq. di SL edificabili all'interno di questi ambiti costituiscono premialità assegnate per le finalità di sistemazione ecologico-ambientale delle aree interessate dagli interventi e per il perseguimento degli obiettivi previsti dalla L.R. 18/2019 come recepiti dalla delibera di consiglio comunale. La componente della rigenerazione rispetto al peso complessivo degli interventi ammissibili è pertanto pari complessivamente al 41% della capacità edificatoria complessiva di piano. La superficie esistente da recuperare e riqualificare è pari al 25% della capacità edificatoria complessiva.

La SL che il PGT prevede quale nuova edificazione su ambiti di trasformazione e aree di intervento libere che comportano nuovo consumo di suolo è pari al 39% della capacità edificatoria complessiva.

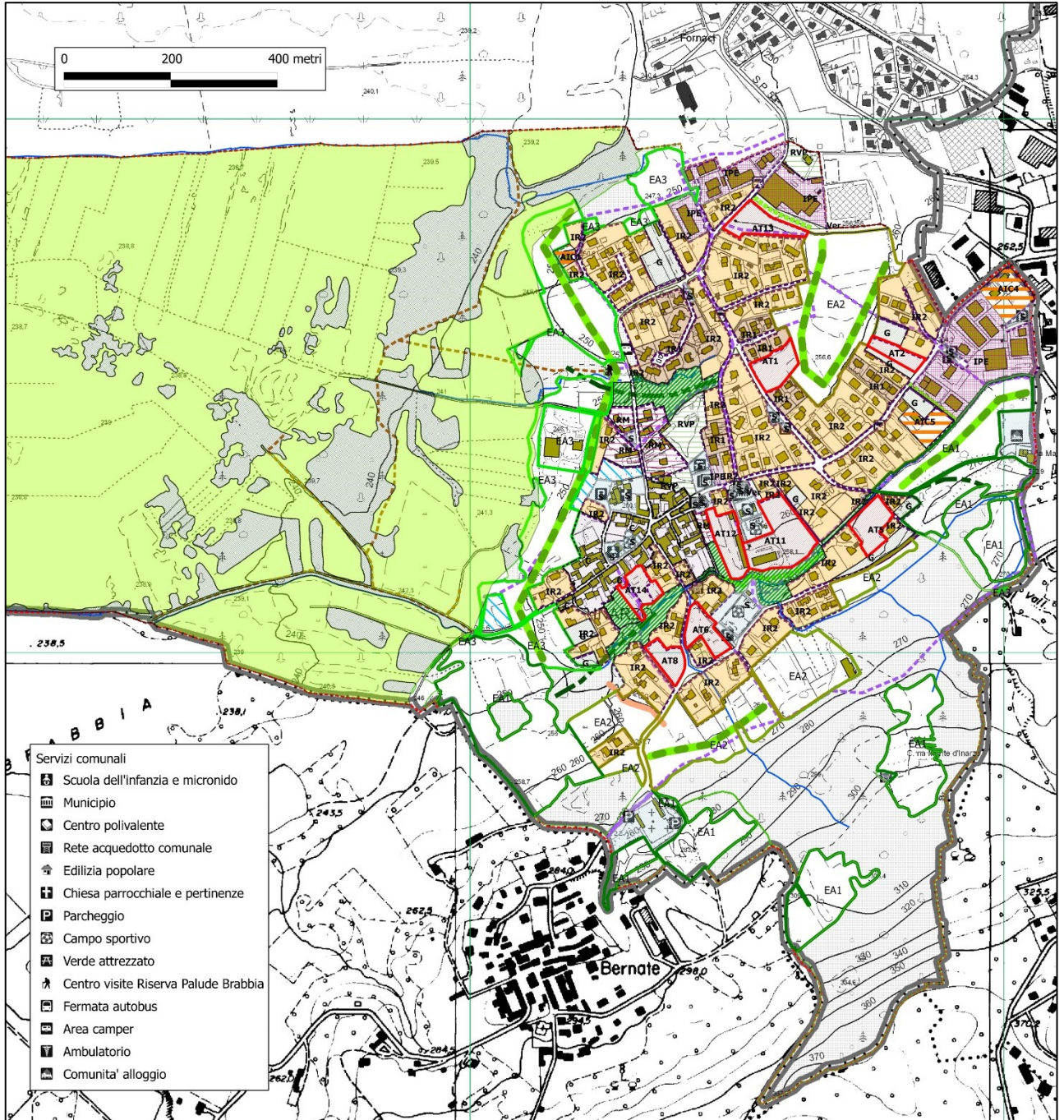
La superficie territoriale edificabile complessiva degli ambiti di trasformazione, rigenerazione e completamento è pari a 25.000 mq. di cui 17.810 relativa ad aree libere di nuova edificazione (corrispondente al 71% delle aree edificabili complessive)

Data la complessità degli interventi di rigenerazione, l'incerta attuazione dell'intervento di riconversione funzionale dell'insediamento produttivo esistente (AC 1), pare corretto stimare l'orizzonte temporale degli interventi al 2031; in base a tale valutazione anche la stima del fabbisogno primario di alloggi è correlata a questo periodo. E' peraltro opportuno ricordare che Inarzo rientra tra i Comuni con popolazione inferiore a 2.000 abitanti e che la durata di validità delle previsioni insediative del Documento di Piano non è limitata ai 5 anni, ma che entro tale periodo si deve procedere ad una revisione del DdP. Anche in base a questa ulteriore considerazione si ritiene corretto stimare le potenzialità di attività del PGT, e di conseguenza fabbisogno da un lato e capacità insediativa dall'altro, su un orizzonte temporale più lungo dei 5 anni.



7.1.2. RAPPORTO TRA IL NUOVO PGT, IL PREESISTENTE E LA VARIANTE 2016.

LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DELLA VARIANTE 2016



Nuovi insediamenti a destinazione residenziale su aree libere

| SIGLA | superficie edificabile | sup. servizi e verde ambientale individuati | sup. Territoriale (ST) | IT (mc/mq) | Id (mq/mq) | Vol. realizzabile (mc) | SL realizzabile | abitanti teorici (200 mc/ab.) |
|-----------------|------------------------|---|------------------------|------------|------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| AT 1 | 4.704 mq | mq | 4.704 mq | 0,50 | | 2.352 | 784 mq | 12 |
| AT 2 | 2.723 mq | mq | 2.723 mq | 0,50 | | 1.362 | 454 mq | 7 |
| AT 5 | 2.000 mq | 2.853,00 mq | 4.853 mq | 0,30 | | 1.456 | 485 mq | 7 |
| AT 6 | 4.691 mq | mq | 4.691 mq | 0,80 | | 3.753 | 1.251 mq | 19 |
| AT 8 | 3.486 mq | mq | 3.486 mq | 0,50 | | 1.743 | 581 mq | 9 |
| AT 13 | 5.365 mq | mq | 5.365 mq | 0,50 | | 2.683 | 894 mq | 13 |
| AT 14 | 4.119 mq | mq | 4.119 mq | 0,30 | | 1.236 | 412 mq | 6 |
| Parziali | 27.088 mq | 2.853,00 mq | 29.941 mq | | | 14.583 | 4.861 mq | 73 |

Insedimenti della rigenerazione urbana a destinazione residenziale

| SIGLA | superficie aree vincolate | superficie aree a verde ambientale | sup. Territoriale (ST) | SL esistente (stimata da Dbt) | IT (mc/mq) | Id (mq/mq) | Vol. realizzabile (mc) | SL realizzabile | abitanti teorici (200 mc/ab.) |
|-----------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------|------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| AT 11 | 11.562 mq | mq | 11.562 mq | mq | | | 7.300 | 2.433 mq | 37 |
| AT 12 | 5.678 mq | mq | 5.678 mq | mq | | | 2.288 | 763 mq | 11 |
| Parziali | 17.240 mq | - mq | 17.240 mq | | | | 9.588 | 3.196 mq | 48 |

Ambiti di intervento coordinati

| SIGLA | sup fondiaria | sup. Territoriale (ST) | SL esistente (stimata da Dbt) | IT (mq/mq) | Id (mq/mq) | Vol. realizzabile (mc) | SL realizzabile | abitanti teorici (200 mc/ab.) |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|------------------|------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| AIC 1 | 1.197 mq | - mq | mq | 500 mq | | 1.500 | 500 mq | 8 |
| AIC 4 | 5.877 mq | - mq | mq | 250 mq | 20% | 900 | 300 mq | 4 |
| AIC 5 | 4.200 mq | - mq | mq | mq | | 2.100 | 700 mq | 10 |
| Parziali | 11.274 mq | - | | | | 1.500 | | 22 |
| SL esistente - RIGENERAZIONE | | | 500 | SL totale | | 9.557 | 143 | |

L'originario PGT è stato interessato nel 2016 da una Variante generale, che ha in buona parte confermato le previsioni previgenti, con un'estensione delle aree interessate da previsioni insediative strategiche anche in termini di attrezzature e servizi, promossi anche in ambiti agricoli.

Gli elementi da valutare nel confronto tra i due strumenti urbanistici, la Variante generale del 2016 e quella attuale, sono principalmente la capacità insediativa complessiva e l'estensione delle aree libere interessate da trasformazioni ai fini edificatori.

La capacità edificatoria complessiva della Variante consentiva un'edificazione di 9.557 mq. di S.L.. Rilevato che l'ambito di trasformazione AT 8, che prevedeva 581 mq. di SL edificabile, è stato attuato, la riduzione prevista dal nuovo piano è di soli 104 mq. di SL (8872 a fronte degli 8976 previgenti).

Se si mettono però a confronto le previsioni considerando le caratteristiche degli interventi, rigenerazione di insediamenti esistenti o nuova edificazione su aree libere, le differenze tra i due piani risultano più marcate.

I due ambiti di riqualificazione degli insediamenti dismessi, in prossimità del Municipio, comprendono anche aree libere destinate a nuova edificazione e la quota di superficie esistente da riqualificare risulta minoritaria rispetto alle possibilità di nuova edificazione. Gli ambiti AT 11 e AT 12 interessano una superficie territoriale di 17.240 mq. e consentono di edificare 3.196 mq. di SL, rispetto ad una SL esistente di 1.390 mq..

La superficie degli AT che interessano aree libere, escluso l'AT 8 già attuato, è pari a 23.620 mq., cui si somma un intervento di completamento che interessa una libera che ha superficie fondiaria di 4.200 mq..

Oltre a questi è da considerare la parte dell'ambito AT 11 libera da edificazioni, pari a circa 7.310 mq., che porta la somma complessiva delle aree libere oggetto di trasformazione ai fini edificatori ad una superficie di 35.130 mq.

Il nuovo strumento urbanistico prevede una superficie territoriale destinata a nuovi ambiti di edificazione pari a 17.810 mq., con **una riduzione**, rispetto allo strumento vigente **di complessivi 17.320 mq., corrispondente al 49 % circa**.

Se si considera la capacità edificatoria assegnata alle aree libere nello strumento vigente erano previsti 4.980 mq. su aree completamente libere e una quota di edificazione aggiuntiva pari a 1.753 mq., che interessa l'area libera nell'ambito AT 11 in cui è presente anche un edificio produttivo dismesso. La capacità edificatoria prevista sulle aree libere dallo strumento vigente è pari a 6.733 mq..

Rispetto allo strumento urbanistico vigente la capacità edificatoria prevista su aree libere è pari a 5.015 mq. di SL, con **una riduzione**, rispetto allo strumento vigente **di complessivi 1718 mq., corrispondente al 26 % circa**.

La capacità edificatoria complessiva del piano vigente, pari a 8.976 mq. prevede una quota del 75% da realizzare su aree libere, mentre la capacità edificatoria assegnata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti dismessi o interessati da ampliamenti è inferiore al 25%.

Come abbiamo già avuto modo di dire nel precedente capitolo la nuova Variante innalza al 41% della capacità edificatoria complessiva la quota assegnata agli ambiti di riqualificazione relativi ad edifici produttivi dismessi o al recupero funzionale. La capacità edificatoria che interessa aree libere è per contro il 59% della complessiva; tenendo peraltro conto che, seppure di poco, la capacità edificatoria complessiva della Variante è inferiore a quello dello strumento vigente.

La Variante di piano assegna agli ambiti di riqualificazione una capacità edificatoria premiale, aggiuntiva rispetto all'esistente, maggiore rispetto a quella prevista dal vigente. Se per un verso questo consente di incentivare maggiormente l'attuazione degli interventi, dall'altro significa assegnare una maggiore quota della capacità edificatoria di PGT ad interventi con maggiore complessità e conseguente incertezza di realizzazione.

Nella revisione del piano si è peraltro data molta importanza alla realizzazione di aree a verde in ambiti urbani a corredo degli interventi edificatori, prevedendo in carico agli ambiti di intervento la conservazione e riqualificazione di 7.865 mq. di aree a verde mentre il vigente PGT prevedeva la realizzazione contestuale di aree a verde correlate agli interventi di edificazione per 2853 mq.

| | Superficie aree libere edificabili | SL edificabile su aree libere | superfici a verde in ambiti di edificazione | Superficie ambiti edificati - riqualificazione | SL esistente in ambiti edificati riqualificazione | SL edificabile in ambiti di riqualificazione |
|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|--|---|--|
| VIGENTE 2016 | | | | | | |
| AT | 23.620 | 4.280 | 2.853 | | | |
| AIC | 4.200 | 700 | | 7.074 | 750 | 800 |
| Ambiti riqualificazione | 7.310 | 1.753 | | 9.930 | 1.390 | 1.443 |
| Totale | 35.130 | 6.733 | 2.853 | 17.004 | 2.140 | 2.243 |
| VARIANTE 2021 | | | | | | 2.948 |
| AT | 19.695 | 5.424 | 6.610 | | | |
| AC | | | | 5.450 | 750 | 1.450 |
| Ambiti Riqualificazione | | | 1.255 | 7.070 | 1.390 | 1.998 |
| Totale | 19.695 | 5.424 | 7.865 | 12.520 | 2.140 | 3.448 |
| DIFFERENZA | - | 15.435 | - | 5.012 | - | 1.205 |
| riduzione/incremento | -43,94% | -19,44% | 175,67% | -26,37% | 0,00% | 53,72% |



Il confronto dei due strumenti in maniera più specifica sul consumo di suolo in relazione alle direttive regionali è demandato al successivo capitolo.

E' però utile una ulteriore digressione in merito ad interventi relative a servizi di natura generale previsti in ambiti extraurbani per i quali il PGT vigente non indicava le superfici interessate, ma che producevano comunque in parte una trasformazione di uso del suolo agricolo e certamente un impatto sugli ambiti agricoli e sulle aree naturali.

Ci riferiamo in particolare al "Parco Agricolo della Palude" destinato ad ospitare le strutture ricreative e fruitive previste nella fascia a nord dell'abitato in prossimità della Riserva naturale della Palude Brabbia, la cui finalità era lo sviluppo di attività ambientali con valenza economica. All'interno di quest'area il piano prevedeva l'installazione di strutture di natura "straordinaria" (quali "case sull'albero, palafitte, ecc. ..") da realizzare in ambito agricolo in aree servite dalle reti di urbanizzazione. Il PGT prevedeva inoltre la realizzazione di un'area espositiva, dedicata all'arte ambientale, ed un'altra quale area di sosta per i camper.

Sulla cartografia dei servizi di progetto è indicata con una sigla la localizzazione delle aree destinate a questi particolari servizi (C 7 Ricettività naturalistica - C 8 area espositiva arte ambientale – C 10 Parco Robinson) che interessano ambiti agricoli e boschivi, non è però definita la superficie interessata dalle strutture e l'eventuale trasformazione di queste aree con occupazione di suolo agricolo, nonostante siano a tutti gli effetti considerati aree per servizi e non attività integrative di una principale attività agricola.

La Variante ha eliminato tali previsioni, eliminando pertanto l'impatto di tali attività rispetto all'utilizzo agricolo in essere su queste aree; poiché il PGT non è corredato da un dimensionamento urbanistico delle aree interessate da queste strutture, non è possibile valutare quale ulteriore riduzione delle previste trasformazioni insediative derivi dall'eliminazione di queste previsioni.

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

Si è proceduto a valutare il consumo di suolo, alla situazione riscontrabile al 2014, entrata in vigore della legge, considerando sia il tessuto consolidato che le previsioni di consumo di suolo determinate dalle nuove previsioni insediative, secondo i criteri stabiliti dall'art. 2 della L.R. 31/2014. Si sono poi raffrontati, i risultati della situazione rilevata al 2014 sono stati poi confrontati con una medesima analisi rispetto alle previsioni del nuovo PGT, al fine di valutare la rispondenza del nuovo strumento urbanistico agli indirizzi generali sul contenimento del consumo di suolo, affiancando tali valutazioni al rispetto delle valutazioni più stringenti sulla riduzione del consumo di suolo riferita alle previsioni urbanistiche che determinano per la prima volta la trasformazione di suolo agricolo o naturale ai sensi dell'art.



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

Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

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

Regione Lombardia ha pubblicato i "criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" – fascicolo interno al "Progetto di integrazione del PTR".

CRITERI GENERALI

Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

Nel rispetto dell'obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo ("superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile", le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione"), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.

Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1/10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al "grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche". Alla scala 1:10.000 l'unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m² (pari a una superficie cartografica di 16 mm²).

La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari. La relazione contiene anche:

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



COMUNE DI INARZO

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

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

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

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

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

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

Nello specifico si definiscono:

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

Nella superficie urbanizzata rientrano:

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

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

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

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

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

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati²⁹), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti.



COMUNE DI INARZO

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

1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14.
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extra-agricole.

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

g) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero³⁰ previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per la produzione di beni e servizi;

h) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

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

j) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo³³ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

k) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo³⁵ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

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

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.

2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.

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

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



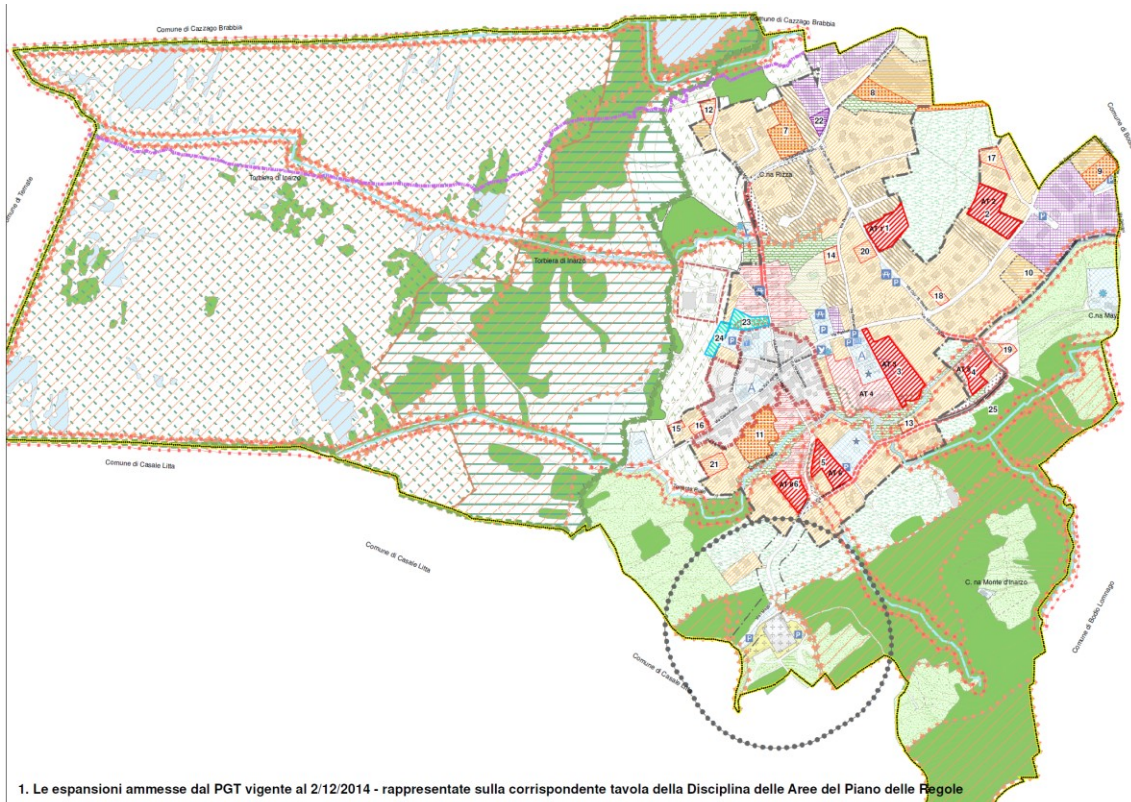
COMUNE DI INARZO

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

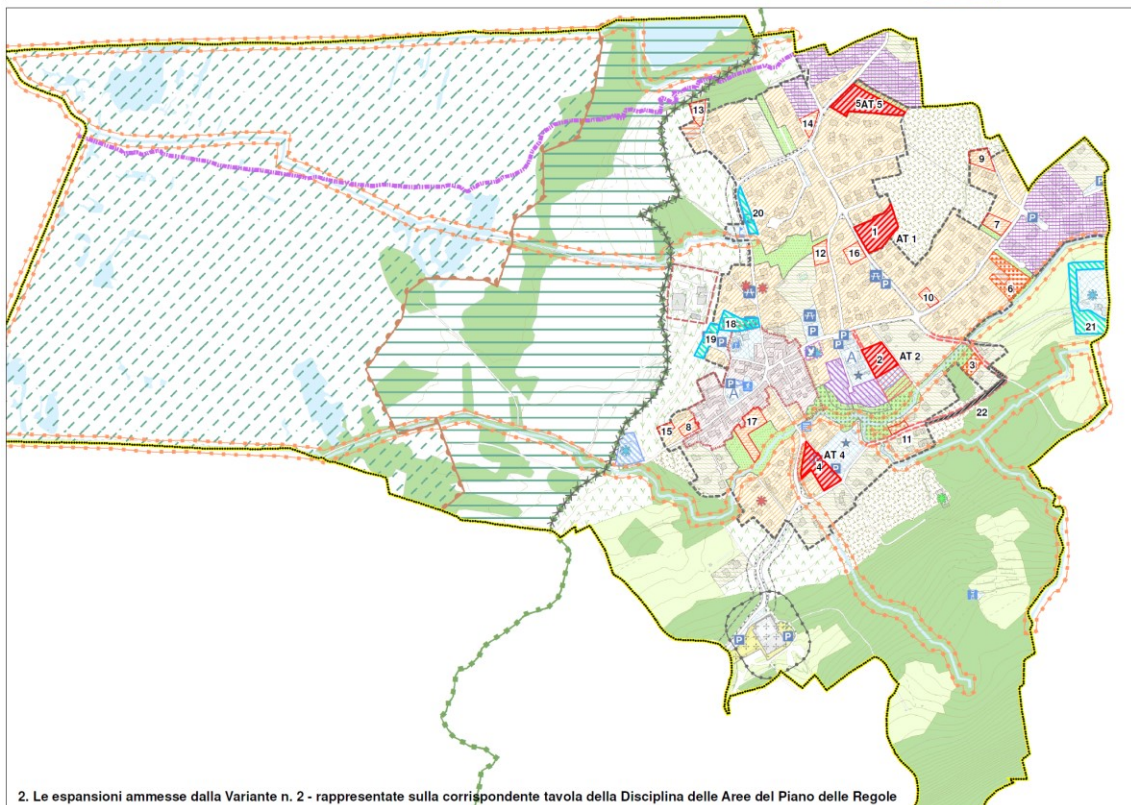


7.3.1. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La tavola DdP B 4 “Consumo di suolo. Confronto dello stato di fatto e di diritto della Variante 2 e al 2/12/2014” è stata realizzata seguendo i criteri sopra richiamati e di seguito riportati.



1. Le espansioni ammesse dal PGT vigente al 2/12/2014 - rappresentate sulla corrispondente tavola della Disciplina delle Aree del Piano delle Regole



2. Le espansioni ammesse dalla Variante n. 2 - rappresentate sulla corrispondente tavola della Disciplina delle Aree del Piano delle Regole

Il confronto tra la carta del consumo di suolo alla soglia di riferimento (2/12/2014) e quello riferito al nuovo strumento urbanistico, come meglio illustrato nell'elaborato grafico DdP B 6 sopra riportato è quantificato nelle tabelle che seguono.

Quantificazioni della carta del consumo di suolo al 2/12/2014

| Descrizione area | | Superficie |
|---|---|---------------------|
| 1. La superficie urbanizzata | | 456.127 mq |
| a | Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati | 350.805 mq |
| b | Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, 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 | 42.581 mq |
| c | Le superfici occupate da strade | 49.171 mq |
| d | Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq | 13.570 mq |
| 2. La superficie urbanizzabile | | 58.722 mq |
| g | Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano | 38.022 mq |
| h | Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq | 16.858 mq |
| i | Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq | 0 mq |
| j | Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi | 3.842 mq |
| 3. La superficie agricola o naturale | | 1.933.774 mq |
| l | Palude | 1.240.790 mq |
| m | Verde agricolo | 340.172 mq |
| n | Verde boscato | 316.765 mq |
| o | Altre aree verdi | 36.047 mq |
| 4. Le aree della rigenerazione urbana | | 10.120 mq |
| p | Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione | 10.120 mq |
| Indici del consumo di suolo al 2/12/2014 | | |
| Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2/12/2014 ([1] / sup. territoriale comunale) | | 18,63% |
| Indice di urbanizzazione - stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale) | | 2,40% |
| Indice di urbanizzazione totale al 2/12/2014 (([1] + [2]) / ST comunale) | | 21,03% |
| Indice della rigenerazione urbana: ([4] / [2]) | | 17,23% |
| Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [2] / [1] | | 12,87% |



COMUNE DI INARZO

Quantificazioni della carta del consumo di suolo della Variante n. 2

| Descrizione area | | Superficie |
|--|---|---------------------|
| 1. La superficie urbanizzata | | 472.615 mq |
| a | Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati | 364.690 mq |
| b | Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, 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 | 42.965 mq |
| c | Le superfici occupate da strade | 48.770 mq |
| d | Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq | 16.190 mq |
| 2. La superficie urbanizzabile | | 32.450 mq |
| g | Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano | 18.430 mq |
| h | Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq | 3.635 mq |
| i | Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq | 0 mq |
| j | Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi | 10.385 mq |
| 3. La superficie agricola o naturale | | 1.943.575 mq |
| l | Palude | 1.240.790 mq |
| m | Verde agricolo | 339.845 mq |
| n | Verde boscato | 320.115 mq |
| o | Altre aree verdi | 42.825 mq |
| 4. Le aree della rigenerazione urbana | | 8.345 mq |
| p | Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione | 8.345 mq |
| Indici del consumo di suolo della Variante 2 | | |
| Indice di urbanizzazione - stato di fatto ([1] / sup. territoriale comunale) | | 19,30% |
| Indice di urbanizzazione - stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale) | | 1,33% |
| Indice di urbanizzazione totale della Variante $[(1) + (2)] / ST\ comunale$ | | 20,63% |
| Indice della rigenerazione urbana: $([4] / [2])$ | | 25,72% |
| Indice del consumo di suolo della Variante 2 $[(2) / (1)]$ | | 6,87% |

La superficie urbanizzata tra il 2014 e il 2019 è passata dal 18,63% della superficie del territorio comunale al 19,30% a seguito dell'attuazione di alcune previsioni di piano.

Le aree urbanizzabili previste dal PGT nel 2014 ammontavano a 58.722 mq. corrispondente al 2,40% della superficie del territorio comunale, la Variante riduce a 32.450 mq. la superficie delle aree urbanizzabili, e conseguentemente l'indice di urbanizzazione, relativo allo stato di diritto, si attesta all'1,33%.

In conseguenza di tale riduzione anche l'indice di urbanizzazione totale si riduce. La somma delle aree urbanizzate ed urbanizzabili passa da 514.849 mq. a 505.065 ed in percentuale dal 21,03% scende al 20,63%.

Cresce ovviamente la superficie che il PGT conserva nello stato di naturalità/agricolo per effetto della riduzione di nuove previsioni urbanizzative.

Le aree degli insediamenti dismessi interessate da interventi di riqualificazione, comunemente indicate come aree della rigenerazione urbana, si riducono in termini di valore assoluto, in quanto parte delle aree che il PGT inseriva negli ambiti di recupero è stato più propriamente individuato quale ambito a verde extra-comparto. Il peso degli interventi relativi agli ambiti di rigenerazione, in termini di superficie interessata, in rapporto alle aree destinate a nuovi insediamenti previsti dalla Variante è superiore rispetto allo strumento urbanistico vigente: era il 17,23% rispetto alle previsioni insediative, nella variante l'indice raggiunge 25,72%. Anche l'indice generale del consumo di suolo esprime un significativo miglioramento. La riduzione delle previsioni insediative messe in atto dalla Variante porta l'indice del consumo di suolo al 6,87% a fronte del 12,87 relativo alla situazione dello strumento urbanistico vigente al 2014.

7.3.2. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO PER GLI AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE

La tavola DdP B4 mette a confronto le previsioni delle aree destinate a nuovi insediamenti della Variante rispetto a quelle del PGT vigente al 2014, rispetto alle diverse destinazioni (residenziale, produttivo e servizi), e la tabella allegata suddivide in maniera analitica le previsioni rispetto alle condizioni attuative di tali previsioni (Ambiti di Trasformazione, Aree di completamento soggette a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, lotti liberi ad intervento diretto).

L'indicazione di una valutazione della riduzione del consumo di suolo suddivisa per destinazioni risponde alle indicazioni del PTR che stabiliscono criteri diversificati per la progressiva riduzione del consumo di suolo per le aree a destinazione residenziale rispetto a quelle a destinazione produttiva.

Nella realtà dei piccoli comuni, questa suddivisione non risulta particolarmente pregnante, e rischia di creare problematiche per il rispetto dei criteri relativi alla riduzione del consumo di suolo definiti dalle direttive regionali, anche in relazione alla disomogeneità dei modelli di pianificazione utilizzati nella stesura dei primi PGT.

Nella tabella allegata sono riportati i dati disaggregati che consentono di mettere a confronto le previsioni insediative dei due strumenti urbanistici.

Il dato generale per destinazioni insediative indica una riduzione del 40,35% delle previsioni relative alla residenza, con una riduzione del 33,55% per i soli ambiti di trasformazione.

Per quanto riguarda gli interventi di edificazione disciplinati dal Piano delle Regole, relativi pertanto a lotti liberi di completamento interni al TUC, è opportuno non tener conto della diversa modalità attuativa, ma effettuare il confronto sul complesso delle aree interessate, perché le modifiche introdotte dalla Variante hanno interessato anche le modalità di attuazione, rendendo non direttamente confrontabili le previsioni del PGT vigente rispetto a quelle della variante se suddivise tra lotti di completamento a pianificazione attuativa e lotti liberi ad edificabilità diretta.

I lotti liberi edificabili a destinazione residenziale interni al TUC al 2014 interessavano una superficie complessiva di 34.545 mq. La Variante riduce la superficie dei lotti liberi nelle aree di margine ed in quelle prossime alle zone a verde naturale in ambito urbano portando la superficie complessiva a 17.820 mq. con una riduzione del 48,41%.

Per quanto riguarda le aree libere destinate ad ospitare nuovi insediamenti a destinazione produttiva al 2014 era individuata una sola area d'intervento con una superficie di 1245 mq.. La Variante elimina tale previsione cambiando la destinazione dell'area. Questo dato, seppure indica una riduzione del 100%, non riveste alcuna significatività per le valutazioni in merito al consumo di suolo, sia in relazione alla dimensione ininfluenza dell'area, sia perché l'area ha cambiato destinazione ma è rimasta comunque edificabile, e come tale è stata quindi considerata nel confronto per la destinazione residenziale.



COMUNE DI INARZO

| PGT Vigente al 2/12/2014 | | | Variante n. 2 | | | | | | |
|---|----|--------|---------------|----|--------|---------------|----------------|----------------|-----------------|
| Le previsioni di Piano a destinazione residenziale | | | | | | | | | |
| Ambiti di Trasformazione | 1 | AT 1 | 4.761 | 1 | AT 1 | 4.750 | | | |
| | 2 | AT 2 | 6.249 | 2 | AT 2 | 3.110 | | | |
| | 3 | AT 3 | 8.465 | 4 | AT 4 | 3.750 | | | |
| | 4 | AT 5 | 2.000 | 5 | AT 5 | 5.125 | | | |
| | 5 | AT 6 | 3.710 | | | | | | |
| | 6 | AT 8 | 0 | | | | | | |
| | | | 25.185 | | | 16.735 | -8.450 | -33,55% | |
| Ambiti di Completamento | 7 | | 5.450 | 6 | AC 1 | 3.635 | | | |
| | 8 | | 4.486 | 3 | AC 3 | 1.075 | | | |
| | 9 | | 2.905 | | | | | | |
| | 10 | | 4.600 | | | | | | |
| | 11 | | 6.253 | | | | | | |
| | | | 23.694 | | | 4.710 | -18.984 | -80,12% | |
| Edificabilità diretta | 12 | IR 2 | 1.220 | 7 | AR | 1.529 | | | |
| | 13 | IR 2 | 555 | 8 | AR | 895 | | | |
| | 14 | IR 2 | 871 | 9 | AR | 1.682 | | | |
| | 15 | IR 2 | 506 | 10 | AR | 856 | | | |
| | 16 | IR 2 | 898 | 11 | AR | 579 | | | |
| | 17 | IR 2 | 1.756 | 12 | AR | 1.278 | | | |
| | 18 | IR 2 | 853 | 13 | AR | 1.221 | | | |
| | 19 | IR 2 | 1.108 | 14 | AR | 1.121 | | | |
| | 20 | IR 2 | 1.331 | 15 | AR | 506 | | | |
| | 21 | IR 2 | 1.753 | 16 | AR | 1.280 | | | |
| | | | 10.851 | 17 | AR | 3.238 | | | |
| | | | | | | 14.185 | 3.334 | 30,73% | |
| Totale superficie a destinazione residenziale | | | 59.730 | | | | 35.630 | -24.100 | -40,35% |
| Le previsioni di Piano a destinazione produttiva | | | | | | | | | |
| Edificabilità diretta | 22 | | 1.254 | | | | | | |
| Totale superficie a destinazione produttiva | | | 1.254 | | | | 0 | -1.254 | -100,00% |
| Le previsioni di Piano a destinazione servizi | | | | | | | | | |
| Edificabilità diretta | 23 | SC 4 | 2.303 | 18 | SP1 | 2.303 | | | |
| | 24 | SC 5 | 1.539 | 19 | SP2 | 1.538 | | | |
| | 25 | Strada | 1.310 | 20 | SP4 | 1.326 | | | |
| | | | | | 21 | SP6 | 5.400 | | |
| | | | | 22 | Strada | 1.578 | | | |
| Totale superficie a destinazione servizi | | | 5.152 | | | | 12.145 | 6.993 | 135,73% |
| Superfici complessive | | | 66.136 | | | | 47.775 | -18.361 | -27,76% |

Nella tabella che segue viene invece analizzata la riduzione del consumo di suolo relativa agli ambiti di trasformazione valutando le condizioni delle aree interessate in relazione alle limitazioni all'edificazione determinata da vincoli ambientali nonché dalle specifiche prescrizioni del piano che stabiliscono la conservazione a verde di porzioni di queste aree con finalità di tutela ambientale o paesaggistica.



COMUNE DI INARZO

| Previsione di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione al 2 dicembre 2014 | | | | |
|--|---------------|--|---|--|
| | ST ambito | ST al netto delle aree entro fascia rispetto RIM | Eventuale superficie da mantenere a verde | Superficie di suolo previsto in trasformazione |
| AT 1 | 4.761 | 4.761 | 0 | 4.761 |
| AT 2 | 6.249 | 6.249 | 0 | 6.249 |
| AT 3 | 8.569 | 8.465 | 0 | 8.465 |
| <i>AT 4 (ambito edificato, di riqualificazione)</i> | <i>10.337</i> | <i>10.000</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| AT 5 | 4.853 | 4.260 | 2.260 | 2.000 |
| AT 6 | 4.436 | 3.710 | 0 | 3.710 |
| a1 (area urbanizzabile in corrispondenza dell'ambito AT 5 della Variante 2) | 3.027 | 3.027 | 0 | 3.027 |
| <i>AT 8 (ambito attuato)</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Totale superficie libera edificabile negli AT al 2/12/2014 | 42.232 | 40.472 | 2.260 | 28.212 |

| Previsione di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione della Variante n. 2 | | | | |
|---|---------------|--|---|--|
| | ST ambito | ST al netto delle aree entro fascia rispetto RIM | Eventuale superficie da mantenere a verde | Superficie di suolo previsto in trasformazione |
| AT 1 | 4.750 | 4.750 | 0 | 4.750 |
| a2 (area urbanizzabile in corrispondenza dell'ambito ex AT.2) | 1.540 | 1.540 | 0 | 1.540 |
| AT 2 | 6.260 | 6.260 | 3.150 | 3.110 |
| <i>IUR 1.1 e IUR 1.2 (ambiti edificati, di riqualificazione / rigenerazione urbana)</i> | <i>8.775</i> | <i>8.775</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| AT 4 | 4.400 | 3.750 | 650 | 3.750 |
| AT 5 | 6.625 | 6.625 | 1.500 | 5.125 |
| <i>AT 8 (ambito attuato)</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| AC 3 | 1.800 | 1.800 | 725 | 1.075 |
| Totale superficie libera edificabile negli AT della Variante 2 | 34.150 | 33.500 | 6.025 | 19.350 |

Riduzione del consumo di suolo previsto dalla Variante 2 **-8.862**

Soglia % di riduzione degli ambiti di trasformazione residenziali **-31%**

Gli ambiti di trasformazione della pianificazione vigente al dicembre 2014 interessavano una superficie territoriale di 42.232 mq.. Esclusa l'area interessata dal vincolo del RIM, le aree di cui è prescritta la conservazione a verde urbano e le aree già edificate e come tali di riqualificazione urbana, la superficie di suolo libero di cui il PGT prevedeva la trasformazione è pari a 28.212 mq..

Con la Variante del 2016 la superficie di suolo libero interessata da trasformazione ai fini insediativi viene incrementata e raggiunge 30.921 mq..

La Variante attuale prevede sia una riduzione della ST complessiva che della superficie di suolo libero interessata da trasformazione; quest'ultima è pari a 19.350 mq. con una riduzione di poco inferiore al 31%.

7.3.3. BILANCIO QUALITATIVO DEL CONSUMO DI SUOLO

La LR 14/2018 prevede che le valutazioni in merito al bilancio consumo di suolo degli strumenti urbanistici contemplino anche considerazioni di natura qualitativa rispetto al valore delle aree interessate dalla verifica, per garantire che il bilancio tra le aree interessate dalle nuove trasformazioni rispetto a quelle sottratte dalle previsioni di trasformazioni della pianificazione vigente risulti positivo non solo in termini quantitativi ma anche rispetto alla qualità, ovvero in relazione alle caratteristiche agronomiche ed alla valenza ecologica e naturalistica.

Per il bilancio ecologico del consumo di suolo del PGT di Inarzo si è scelto di mettere a confronto le aree interessate dalle trasformazioni facendo ricorso ai dati già a disposizione nei data base provinciali, anche perché tali dati rappresentano elementi oggettivi di valutazione, omogeneamente estendibili all'intero territorio provinciale e pertanto confrontabili con tutte le altre realtà territoriali della provincia.

I due temi principali su cui si è formulata la valutazione riguardano l'aspetto agronomico, in senso generale, e l'interesse ecologico che le aree rivestono per quanto riguarda l'apporto alla costruzione della rete provinciale.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la tavola degli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Varese, costruita sulla scorta dello studio regionale redatto da Ersaf sulla *land capability*, costituisce una generale valutazione della vocazione agricola delle aree, estesa all'intero territorio provinciale, che consente, a partire dall'uso del suolo e dall'importanza strategica per la tutela degli ambiti agricoli, di ponderare un primo valore delle aree in gioco. In termini generali rispetto all'uso del suolo si è valutato l'interesse agronomico delle aree in relazione all'appartenenza od alla continuità delle stesse rispetto ai livelli di interesse riconosciuti dal PTCP quali ambiti agricoli strategici e come tali, non tanto la valutazione della fertilità dei suoli come valore assoluto, ma mediata rispetto alla valenza pianificatoria strategica in relazione al contesto ed agli obiettivi di tutela degli ambiti agricoli di aree vasta. Nella prima tabella, allegata alla tavola le aree sono state valutate rispetto all'estensione della superficie, in relazione al grado di riconoscimento di come le stesse concorrono alla tutela degli ambiti agricoli strategici di area vasta: se macroaree fertili o se in continuità, ed in questo secondo caso ponderate rispetto al rapporto con il sistema degli ambiti agricoli strategici.

Il secondo aspetto preso in considerazione è relativo alla valenza ecologica; ed anche in questo caso la valutazione riparte dalle considerazioni relative all'importanza che l'area assume all'interno del progetto di rete ecologica provinciale e locale.

Sulla scorta di questi elementi è stata redatta una tabella che valuta, in maniera ponderata, le aree interessate dalla Variante di piano quale sottrazione di aree agricole e naturali destinate a nuova edificazione, rispetto a quelle che, edificabili nell'attuale piano, vengono conservate quali agricole o in stato di naturalità nella Variante.

Nella valutazione generale si è tenuto conto anche delle aree che il PGT riconferma come superfici destinate ad uno sviluppo insediativo.

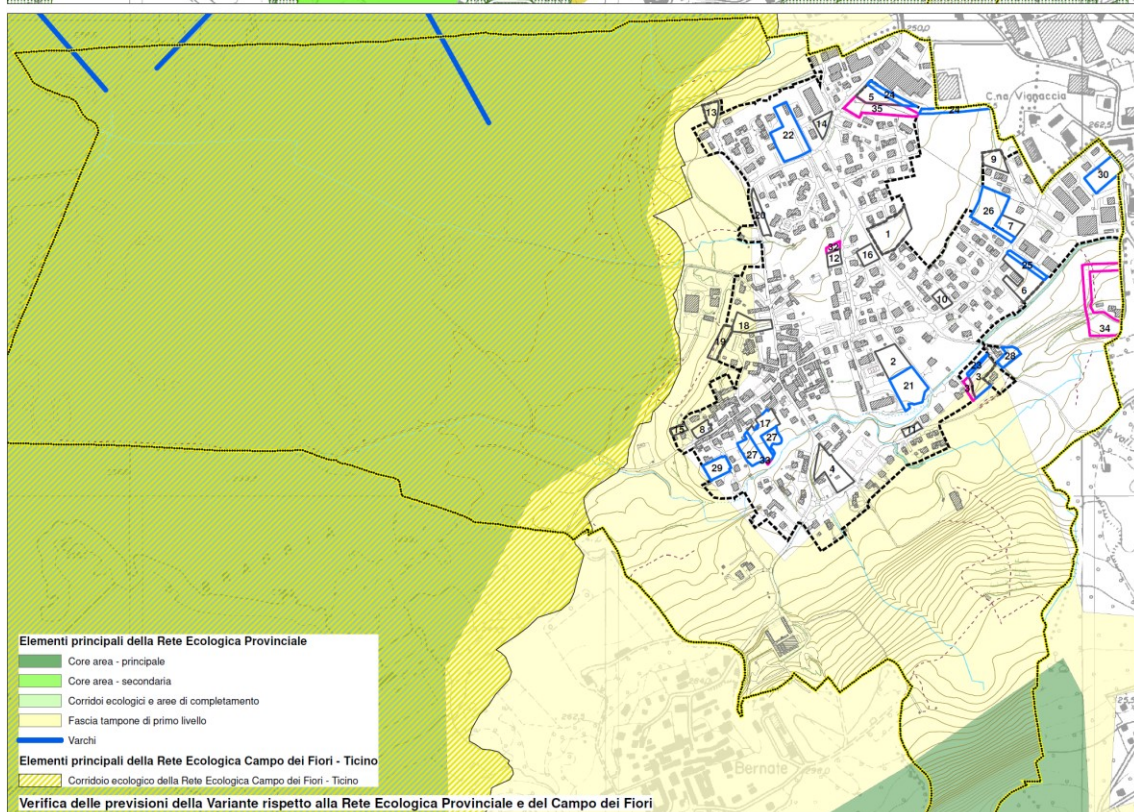
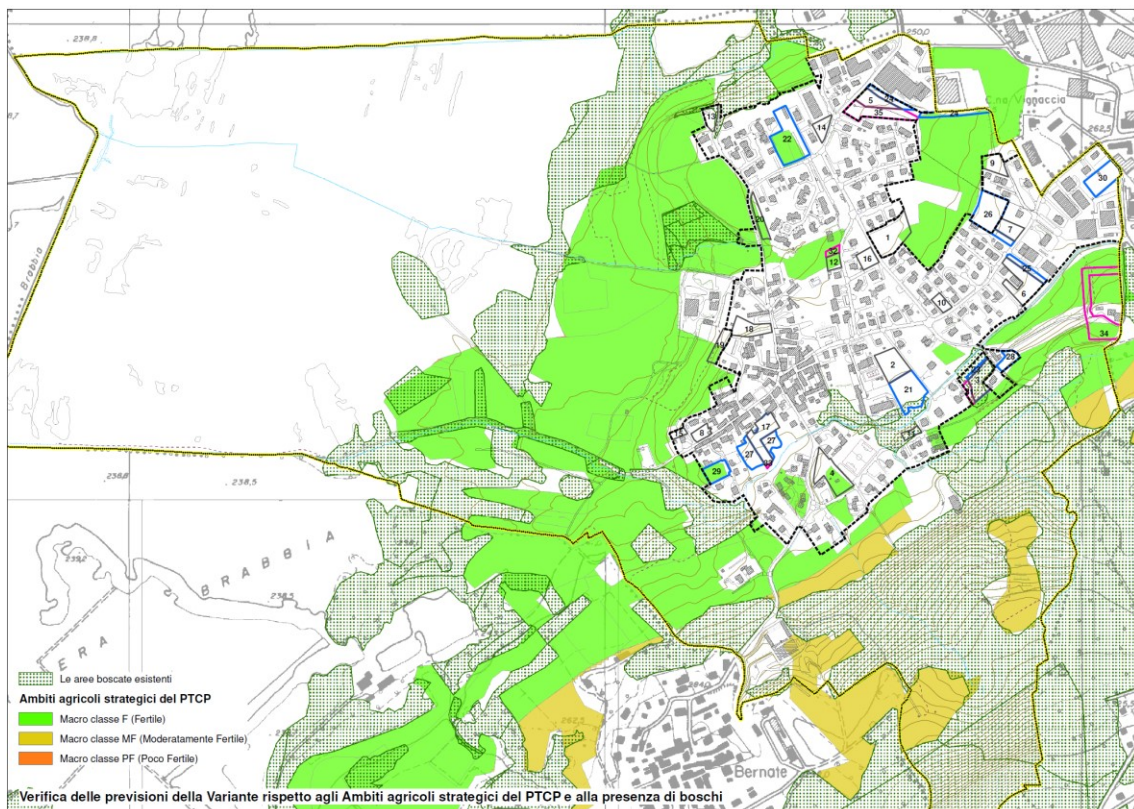
Le aree interessate da trasformazione ai fini edificatori che la Variante conferma interessano complessivamente una superficie pari a 37.902 mq.. La sottrazione di aree che rientrano in ambiti agricoli strategici interessa una superficie di 3.863, pari all'10% delle aree di espansione, e 1.809 riguardano invece la trasformazione di ambiti boscati (5% delle aree di espansione). Le aree relative alle espansioni confermate che interferiscono con la rete ecologica, limitata in questo caso alla fascia tampone poiché nessuna previsione interessa aree di maggior interesse per la rete ecologica, riguardano 6.184 mq. di superficie.

Le aree su cui la Variante riduce le previsioni insediative, confermandone l'uso agricolo o la conservazione della naturalità, interessano una superficie complessiva di 28.804 mq.; di questi 5.065 mq. (pari al 18%) riguardano ambiti agricoli strategici, 1.391 mq interferivano con la rete ecologica, mentre le aree boscate interessano una superficie di 2.260 mq..



COMUNE DI INARZO

Le aree di nuova espansione, in aggiunta rispetto a quelle confermate, interessano una superficie di 10.368 mq.: di cui 5.710 interessa ambiti agricoli strategici, 717 mq. riguardano la fascia tampone della rete ecologica provinciale, mentre non sono previste nuove trasformazioni di ambiti agricoli, in più rispetto a quanto già previsto dal vigente.





COMUNE DI INARZO

| NUM | AREA | Superfici aree di espansione ricomprese in: | | | | |
|--|---------------|---|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | | Ambiti agricoli strategici Macro classe F (Fertile) | Fascia tampone della Rete ecologica | Continuità ambiti agricoli | | Presenza boschi |
| | | | | In continuità = 100% | In fregio = 65% | |
| mq | mq | mq | Sup. pesata | mq | | |
| Ambiti di espansione confermati dalla Variante n. 2 | | | | | | |
| 1 | 4.750 | 466 | 0 | Fregio | 3.088 | 0 |
| 2 | 3.110 | 0 | 0 | Intercluso | 156 | 0 |
| 3 | 1.075 | 0 | 340 | Fregio | 699 | 910 |
| 4 | 3.750 | 41 | 0 | Intercluso | 188 | 0 |
| 5 | 1.859 | 0 | 0 | Intercluso | 93 | 0 |
| 6 | 3.630 | 0 | 0 | Fregio | 2.360 | 0 |
| 7 | 1.529 | 0 | 0 | Intercluso | 76 | 0 |
| 8 | 896 | 0 | 389 | Intercluso | 45 | 0 |
| 9 | 1.682 | 264 | 0 | Fregio | 1.093 | 0 |
| 10 | 856 | 0 | 0 | Intercluso | 43 | 0 |
| 11 | 579 | 0 | 0 | Intercluso | 29 | 570 |
| 12 | 871 | 690 | 0 | Intercluso | 44 | 0 |
| 13 | 1.220 | 21 | 1.205 | Fregio | 793 | 329 |
| 14 | 1.120 | 0 | 0 | Intercluso | 56 | 0 |
| 15 | 506 | 0 | 506 | Fregio | 329 | 0 |
| 16 | 1.279 | 0 | 0 | Intercluso | 64 | 0 |
| 17 | 3.174 | 0 | 0 | Intercluso | 159 | 0 |
| 18 | 2.303 | 0 | 1.574 | Intercluso | 115 | 0 |
| 19 | 1.538 | 623 | 1.538 | In continuità | 1.538 | 0 |
| 20 | 1.326 | 909 | 0 | Intercluso | 66 | 0 |
| 37 | 849 | 849 | 632 | In continuità | 849 | 0 |
| | 37.902 | 3.863 | 6.184 | | 11.881 | 1.809 |
| | 100% | 10% | 16% | | 31% | 5% |
| Ambiti di espansione del PGT vigente al 2/12/2014, che la Variante n. 2 restituisce alla naturalità | | | | | | |
| 21 | 4.176 | 0 | 0 | Intercluso | 209 | 703 |
| 22 | 5.450 | 1.842 | 0 | Intercluso | 273 | 0 |
| 23 | 1.675 | 557 | 930 | Fregio | 1.089 | 1.557 |
| 24 | 2.622 | 815 | 0 | In continuità | 2.622 | 0 |
| 25 | 957 | 0 | 0 | Fregio | 622 | 0 |
| 26 | 4.708 | 0 | 0 | Fregio | 3.060 | 0 |
| 27 | 3.079 | 0 | 0 | Intercluso | 154 | 0 |
| 28 | 1.108 | 50 | 0 | Fregio | 720 | 0 |
| 29 | 1.753 | 1.340 | 0 | In continuità | 1.753 | 0 |
| 30 | 2.905 | 0 | 0 | Intercluso | 145 | 0 |
| 36 | 461 | 461 | 461 | In continuità | 461 | 0 |
| | 28.894 | 5.065 | 1.391 | | 11.108 | 2.260 |
| | 100% | 18% | 5% | | 38% | 8% |
| Ambiti di nuova espansione della Variante n. 2 | | | | | | |
| 32 | 405 | 388 | 0 | Intercluso | 20 | 0 |
| 33 | 55 | 0 | 0 | Intercluso | 3 | 0 |
| 34 | 5.400 | 4.140 | 0 | In continuità | 5.400 | 0 |
| 35 | 3.326 | 0 | 0 | Fregio | 2.162 | 0 |
| 38 | 1.182 | 1.182 | 717 | In continuità | 1.182 | 0 |
| | 10.368 | 5.710 | 717 | | 8.767 | 0 |
| | 100% | 55% | 7% | | 85% | 0% |
| Saldo | 18.526 | -645 | 674 | | 2.341 | 2.260 |
| | 64% | -13% | -100% | | 21% | 100% |

In termini di superficie complessiva la Variante presenta un saldo positivo di 18.526 mq. con una riduzione del 64% rispetto alle aree che di espansione dello strumento urbanistico vigente. La Variante prevede però un consumo di suolo che interessa ambiti agricoli strategici superiore rispetto seppure di poco (645 mq.) rispetto a quelle restituite alla piena destinazione agricola. Risulta in positivo la riduzione di sottrazione di aree boschive, che incidono per 2260 mq..

La verifica del bilancio ecologico tra il piano vigente e la Variante viene valutata attraverso un confronto complessivo del peso ponderato rispetto a tutte le aree interessate dalle trasformazioni, e non per semplice differenza tra gli ambiti di edificazione eliminati e quelli aggiunti.

Nelle tabelle che seguono è riportata la ponderazione del valore ecologico dei suoli interessati da trasformazione finalizzata all'espansione insediativa dei due strumenti urbanistici.

Misurazione del valore ecologico dei suoli

| NUM | AREA | Ambiti agricoli strategici del PTC | | | | Rete ecologica provinciale | | | | Rete Ecologica Campo dei Fiori | | | Continuità ambiti agricoli | | | Peso di valorizzazione totale | | | Presenza boschi |
|-----|------|--|----------|---------|---------|---|----------|---------|---------|---------------------------------|---------|---------|--|---------|----------|-------------------------------|----------|---------|-----------------|
| | | Peso di valorizzazione P1 = +45% F (Fertile) = +45% MF (Mediamente Fertile) = +30% PF (Poco Fertile) = +15% NC (Esterno ambiti strategici) = +/-0% | | | | Peso di valorizzazione P2 = +30% Varco = +30% Core area principale = +25% Core area secondaria = +20% Corridoi e aree di complet. = +15% Fascia tampone (FT) = +10% NC (esterno Rete Ecologica) = +/-0% | | | | Peso di valorizzazione P3 = +5% | | | Peso di valorizzazione P4 = +25% In continuità = +25% In fregio = +15% Intercluso = +5% | | | P1+P2+P3+P4 | | | |
| | | Macro classe | Sup. mq. | % lotto | PESO P1 | Fascia | Sup. mq. | % lotto | PESO P2 | Sup. mq. | % lotto | PESO P3 | Continuità | PESO P4 | PESO TOT | SUP. Valorizzata | Sup. mq. | % lotto | |

Ambiti di espansione confermati dalla Variante n. 2

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------------|---|--------------|-----------|-----------|----|--------------|------------|-----------|---|-----------|-----------|---------------|-----------|------------|---------------|--------------|-----------|
| 1 | 4.750 | F | 466 | 10% | 4% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 19% | 5.672 | 0 | 0% |
| 2 | 3.110 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 3.266 | 0 | 0% |
| 3 | 1.075 | | | 0% | 0% | FT | 340 | 32% | 3% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 18% | 1.270 | 910 | 85% |
| 4 | 3.750 | F | 41 | 1% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 3.956 | 0 | 0% |
| 5 | 1.859 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 1.952 | 0 | 0% |
| 6 | 3.630 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 15% | 4.175 | 0 | 0% |
| 7 | 1.529 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 1.605 | 0 | 0% |
| 8 | 896 | | 0 | 0% | 0% | FT | 389 | 43% | 4% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 9% | 980 | 0 | 0% |
| 9 | 1.682 | F | 264 | 16% | 7% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 22% | 2.053 | 0 | 0% |
| 10 | 856 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 899 | 0 | 0% |
| 11 | 579 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 608 | 570 | 98% |
| 12 | 871 | F | 690 | 79% | 36% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 41% | 1.225 | 0 | 0% |
| 13 | 1.220 | F | 21 | 2% | 1% | FT | 1.205 | 99% | 10% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 26% | 1.533 | 329 | 27% |
| 14 | 1.120 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 1.176 | 0 | 0% |
| 15 | 506 | | 0 | 0% | 0% | FT | 506 | 100% | 10% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 25% | 633 | 0 | 0% |
| 16 | 1.279 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 1.343 | 0 | 0% |
| 17 | 3.174 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 3.333 | 0 | 0% |
| 18 | 2.303 | | 0 | 0% | 0% | FT | 1.574 | 68% | 7% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 12% | 2.576 | 0 | 0% |
| 19 | 1.538 | F | 623 | 41% | 18% | FT | 1.538 | 100% | 10% | 0 | 0% | 0% | In continuità | 25% | 53% | 2.357 | 0 | 0% |
| 20 | 1.326 | F | 909 | 69% | 31% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 36% | 1.801 | 0 | 0% |
| | 37.053 | | 3.014 | 8% | 4% | | 5.552 | 15% | 1% | | 0% | 0% | | 9% | 14% | 42.299 | 1.809 | 5% |

Ambiti di espansione del PGT vigente al 2/12/2014, che la Variante n. 2 restituisce alla naturalità

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------------|---|--------------|------------|-----------|----|------------|-----------|-----------|---|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|---------------|--------------|-----------|
| 21 | 4.176 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 4.385 | 703 | 17% |
| 22 | 5.450 | F | 1.842 | 34% | 15% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 20% | 6.551 | 0 | 0% |
| 23 | 1.675 | F | 557 | 33% | 15% | FT | 930 | 56% | 6% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 36% | 2.270 | 1.557 | 93% |
| 24 | 2.622 | F | 815 | 31% | 14% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | In continuità | 25% | 39% | 3.644 | 0 | 0% |
| 25 | 957 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 15% | 1.101 | 0 | 0% |
| 26 | 4.708 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 15% | 5.414 | 0 | 0% |
| 27 | 3.079 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 3.233 | 0 | 0% |
| 28 | 1.108 | F | 50 | 5% | 2% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 17% | 1.297 | 0 | 0% |
| 29 | 1.753 | F | 1.340 | 76% | 34% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | In continuità | 25% | 59% | 2.794 | 0 | 0% |
| 30 | 2.905 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 3.050 | 0 | 0% |
| | 28.433 | | 4.604 | 16% | 7% | | 930 | 0% | 0% | | 0% | 0% | | 7% | 7% | 30.505 | 2.260 | 8% |

Ambiti di nuova espansione della Variante n. 2

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------|---|--------------|------------|------------|--|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|---------------|--------------|-----------|
| 32 | 405 | F | 388 | 96% | 43% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 48% | 600 | 0 | 0% |
| 33 | 55 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Intercluso | 5% | 5% | 58 | 0 | 0% |
| 34 | 4.900 | F | 2.262 | 46% | 21% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 36% | 6.653 | 0 | 0% |
| 35 | 3.326 | | 0 | 0% | 0% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | Fregio | 15% | 15% | 3.825 | 0 | 0% |
| | 8.686 | | 2.650 | 31% | 14% | | 0 | 0% | 0% | 0 | 0% | 0% | | 14% | 14% | 9.879 | 0 | 0% |
| SALDO | 19.747 | | 1.954 | | | | 930 | | | | | | | | | 20.626 | 2.260 | |
| | 69% | | 42% | | | | -100% | | | | | | | | | 68% | 100% | |

Per il vigente PGT, allo stato di attuazione del 2014, la superficie territoriale edificabile complessiva delle aree che determinano consumo di suolo, in quanto interessate dalle espansioni insediative, è pari a 64.442 mq.. Di queste 7.160 interessano ambiti agricoli strategici e 6.610 interferiscono con la rete ecologica. Per



valutare il bilancio ecologico del piano tenendo conto dell'incidenza di queste aree sotto il profilo agronomico ed ecologico, in base ai criteri esposti in tabella che portano ad una maggiorazione del peso dell'area quando determina una sottrazione di ambiti agricoli strategici (differenziato in base al grado di fertilità) e quando interferisce con la rete ecologica, la superficie equivalente ponderata rispetto alle valenze ecologiche interessate (indice bes di incremento complessivo 16%) è pari a 76.087 mq..

La superficie territoriale equivalente, che determina consumo di suolo, con l'applicazione del **coefficiente ponderato BES presenta una riduzione significativa che rende meno impattante la variante, in termini di consumo di suolo valutato rispetto agricole, naturalistiche e forestali**, come meglio evidenziato nella tavola DdP B 5 consumo di suolo qualitativo

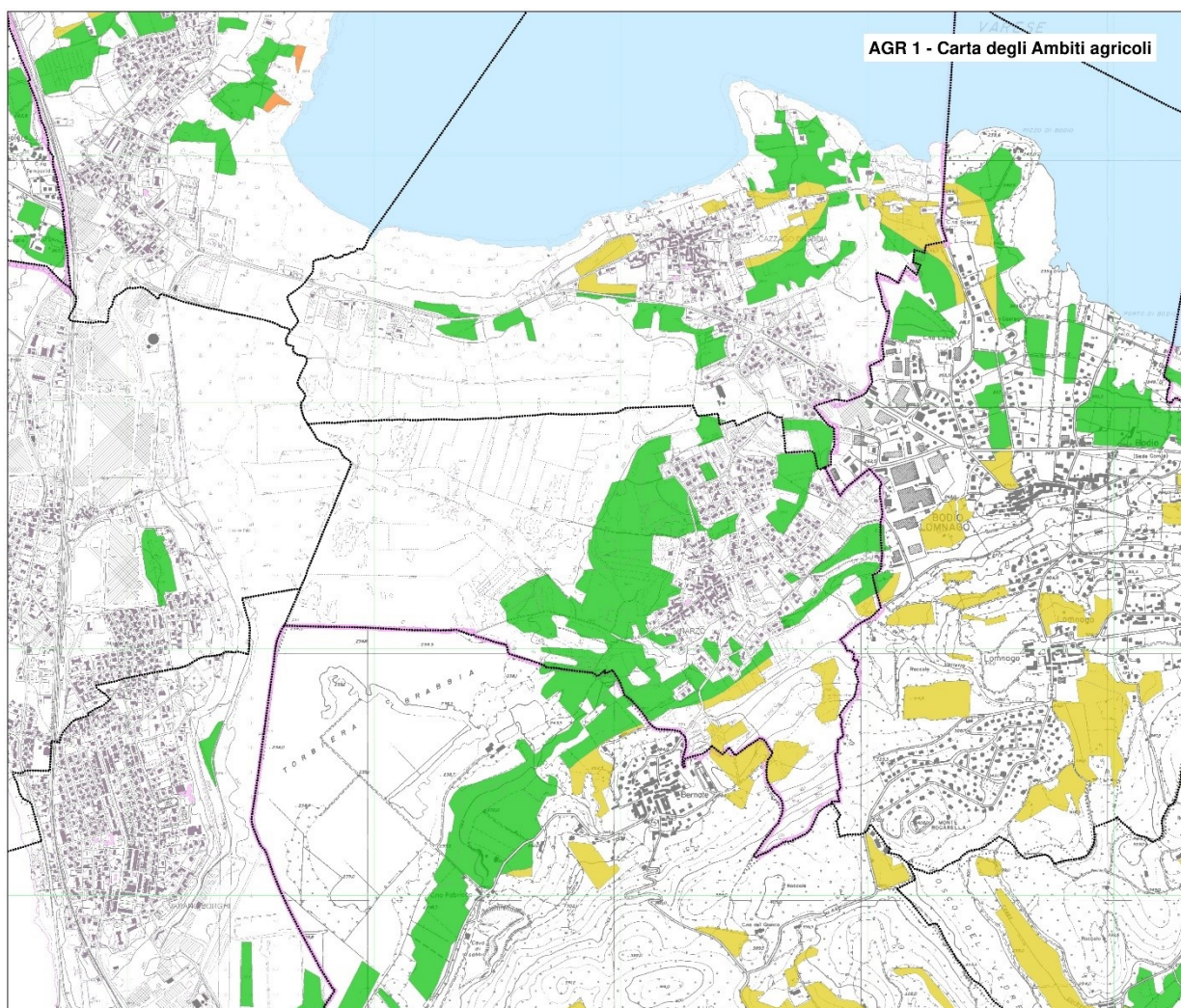
Esiste quindi un delta positivo nel bilancio ecologico dei suoli, ponderato in termini qualitativi, tra la Variante ed il vigente PGT.






7.4 AREE AGRICOLE STRATEGICHE

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

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



AGR 1 - ambiti agricoli

-  Macro classe F (Fertile)
-  Macro classe MF (Moderatamente Fertile)
-  Macro classe PF (Poco Fertile)

Estratto Tavola DdP A1 "I temi del PTCP – ambiti agricoli"

La proposta di aree agricole formulata dal PGT modifica in parte il quadro delineato dal PTCP, individuando le aree già edificate o pertinenza di edifici esistenti che nello strumento sovraordinato sono invece erroneamente classificate quali ambiti agricoli strategici. A fianco a queste sono peraltro indicate le aree agricole considerate dal PTCP che sono state invece interessate da interventi edificatori in attuazione delle previsioni del precedente piano e che pertanto ad oggi non risultano più agricole. Queste ultime vengono però tenute



COMUNE DI INARZO

in considerazione nel bilancio effettuato in sede di costruzione del PGT che individua da un lato le aree agricole, classificate quali strategiche dal PTCP ed interessate da interventi di trasformazione previsti dal nuovo PGT, e dall'altro le ulteriori aree che il piano destina e tutela ai fini agricoli, riconoscendone una significativa valenza sotto tale profilo, quale complemento degli ambiti agricoli provinciali. Queste ultime sono aree libere che il PTCP non considera tra quelle agricole strategiche, ma che per vocazione, utilizzo e per continuità areale possono essere considerate quali aree prevalentemente vocate a questa destinazione, non considerando tra queste le aree agricole marginali, che, pur essendo libere e coltivate, per dimensione, posizione o caratteristiche intrinseche non sono state prese in considerazione in questo bilancio.

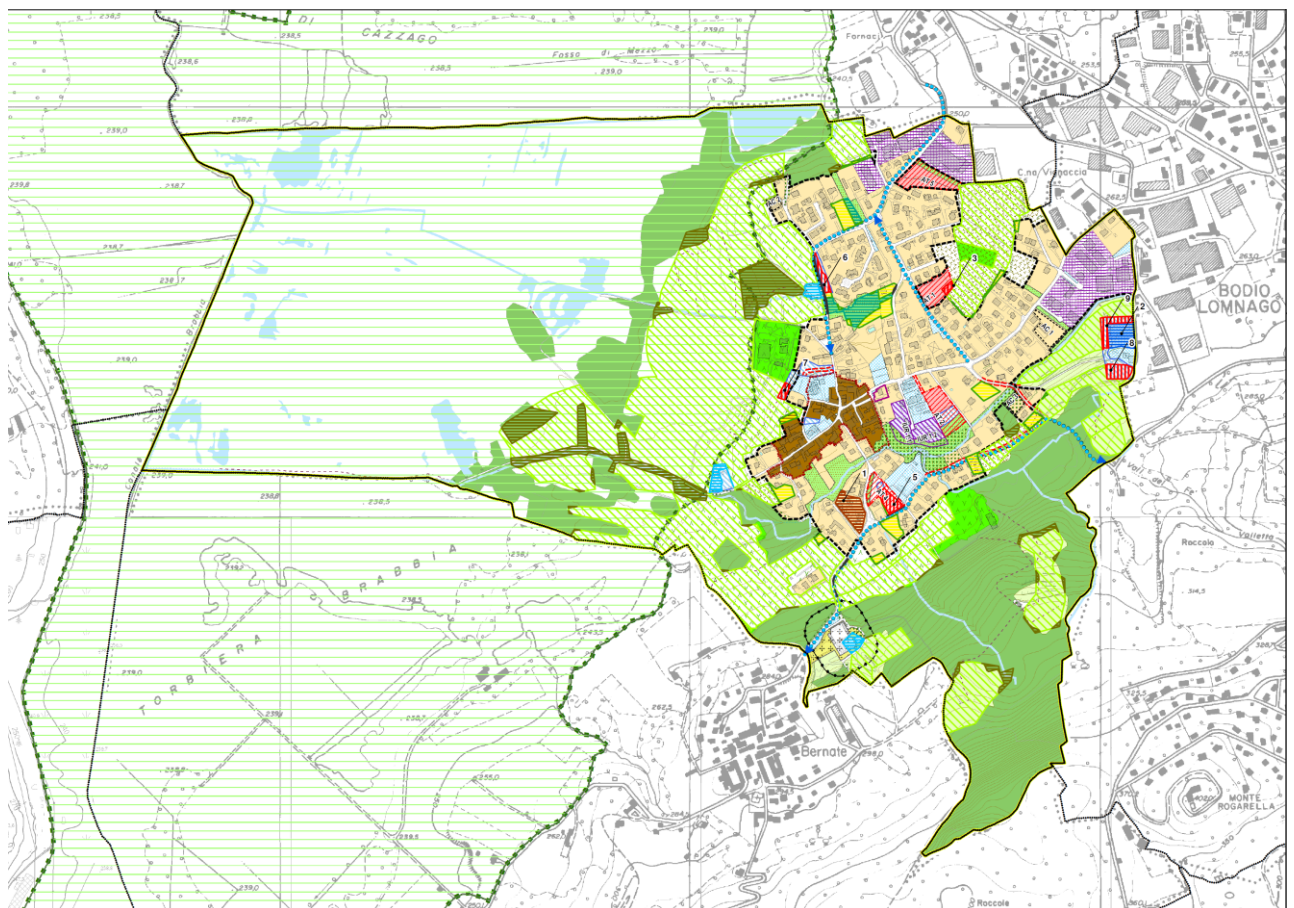
Le valutazioni che il piano propone sono riportate nell'elaborato grafico DdP C 3.1a "Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP – Approfondimenti".

Dalla ricognizione effettuata trasponendo gli areali delle aree agricole del PTCP, opportunamente adeguate, sulla cartografia del DBT di Inarzo, la superficie complessiva ammonta a circa 55 ha (556.290 mq.). All'interno di queste ricadono però delle aree che boschive, classificate come tali dal PIF redatto dalla Provincia, dedotte le quali la superficie complessiva delle aree agricole strategiche del PTCP ammonta a circa 52 ha (518.000 mq.). Una parte di queste aree, per una superficie di circa 20.500 mq., è erroneamente classificata quali aree agricole, in quanto strade, giardini privati, aree edificate.

La superficie complessiva delle aree agricole strategiche del PTCP è quindi di poco inferiore ai 50 ha.








Le nuove previsioni insediative del nuovo PGT comportano la trasformazione di aree agricole strategiche del PTCP per una superficie di 16.000 mq.

Il PGT individua altre aree esterne al tessuto urbano utilizzate ai fini agricoli e non individuate quali ambiti strategici del PTCP, che per dimensione e caratteristiche possono essere correlate a quelle strategiche, e che ammontano a circa 45.000 mq., con un bilancio positivo, rispetto a quelle già edificate o di cui il piano prevede la trasformazione pari a 29.000 mq., corrispondenti ad un incremento del 6% rispetto alla superficie complessiva delle aree agricole strategiche individuate dal PTCP.





Approfondimento delle Aree Agricole strategiche del PTCP

Aree agricole non verificate/confermate dalla Variante n. 2

| | |
|---|--|
|  | Aree interessate da boschi censiti dal PIF |
|  | Aree edificate / ricomprese in giardini privati recintati |
|  | Aree utilizzate da servizi pubblici |
|  | Strada |
|  | Area edificata in attuazione di previsione AT del PGT previgente |
|  | Area trasformata a servizio dal PGT previgente |
|  | Aree trasformabili dalla Variante |

Aree agricole confermate dalla Variante n. 2

| | |
|---|---|
|  | Aree agricole strategiche del PTCP |
|  | Area verde di valore paesaggistico e ambientale |

Aree agricole aggiuntive della Variante n. 2

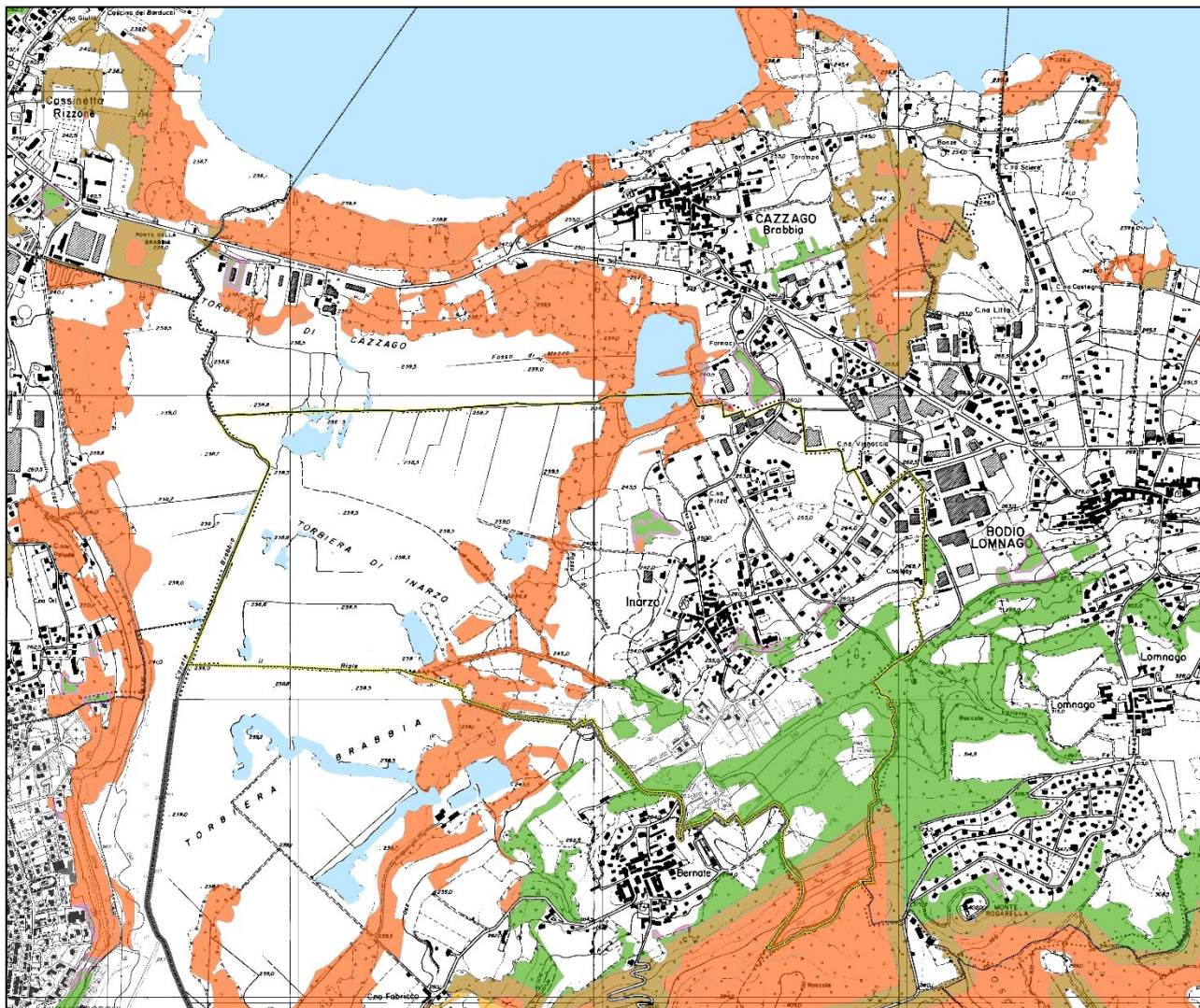
| | |
|---|--|
|  | Altre aree verdi destinate all'agricoltura dalla Variante n. 2 |
|---|--|

Nella tabella che segue, allegata alla tavola DdP C 3.1a "Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP vigente – Approfondimento" si dà conto della situazione dello stato di fatto delle aree agricole rispetto a quelle classificate come ambiti agricoli strategici dal PTCP. Vengono messe in evidenza le aree che nello stato di atto non risultano agricole, ancorché classificate come tali dal PTCP, in particolare quelle interessate da boschi e come tali classificate a bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Provincia di Varese quale piano di settore del PTCP.






| Censimento delle Aree Agricole strategiche del PTCP | |
|---|--------------------|
| Aree agricole con suolo in macroclasse fertile (F) | + 489.500 mq |
| Aree agricole con suolo in macroclasse moderatamente fertile (MF) | + 66.790 mq |
| Aree agricole con suolo in macroclasse poco fertile (PF) | + 0 mq |
| A. Aree agricole strategiche del PTCP incongruenti, poiché interne ad aree boscate censite dal Piano di Indirizzo Forestale vigente | |
| - boschi non trasformabili del PIF | - 24.170 mq |
| - altre aree boscate del PIF | - 14.480 mq |
| B. Aree agricole strategiche del PTCP incongruenti, poiché edificate, o poiché interne a giardini pertinenziali alle abitazioni esistenti | |
| - edificate /ricomprese in giardini privati recintati | 15.650 mq |
| - ricomprese in servizi esistenti | 4.285 mq |
| - interessate da strade esistenti | 500 mq |
| Totale | - 20.435 mq |
| I. Superficie complessiva delle are agricole strategiche del PTCP | |
| | 497.205 mq |
| C. Aree agricole strategiche del PTCP trasformate o trasformabili a seguito delle previsioni del P.G.T. | |
| 1 Area agricola trasformata a seguito di attuazione ambito AT 8 del PGT previgente | 3.935 mq |
| 2 Area agricola trasformata a seguito della realizzazione del servizio "Cascina Maj" previsto dal PGT prev. | 3.760 mq |
| 3 Area prevista in trasformazione entro ambito AT 1 | 465 mq |
| 5 Area prevista in trasformazione entro ambito AT 4 | 1.800 mq |
| 6 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per la realizzazione di un parcheggio | 1.205 mq |
| 7 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per la realizzazione di un parcheggio | 620 mq |
| 8 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per l'ampliamento della struttura "Cascina Maj" | 2.040 mq |
| 9 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per l'ampliamento della struttura "Cascina Maj" | 2.100 mq |
| Totale | - 15.925 mq |
| D. Aree agricole strategiche del PTCP interne al TUC, per le quali il Piano prevede la conservazione poiché interne ad aree verdi di valore paesaggistico e ambientale | |
| | 6.400 mq |
| E. Altre aree verdi destinate all'agricoltura dalla Variante n. 2 | |
| | + 45.450 mq |
| II. Superficie agricola complessiva della Variante: | |
| [Superficie complessiva (I) - Superficie trasformata o trasformabile dalle previsioni del PGT (C) + Superficie Altre aree verdi agricole del PGT (E)] = | |
| | 526.730 mq |
| Incremento a saldo della superficie delle Aree Agricole previsto dalla Variante: | |
| | + 29.525 mq |
| | + 5,94% mq |



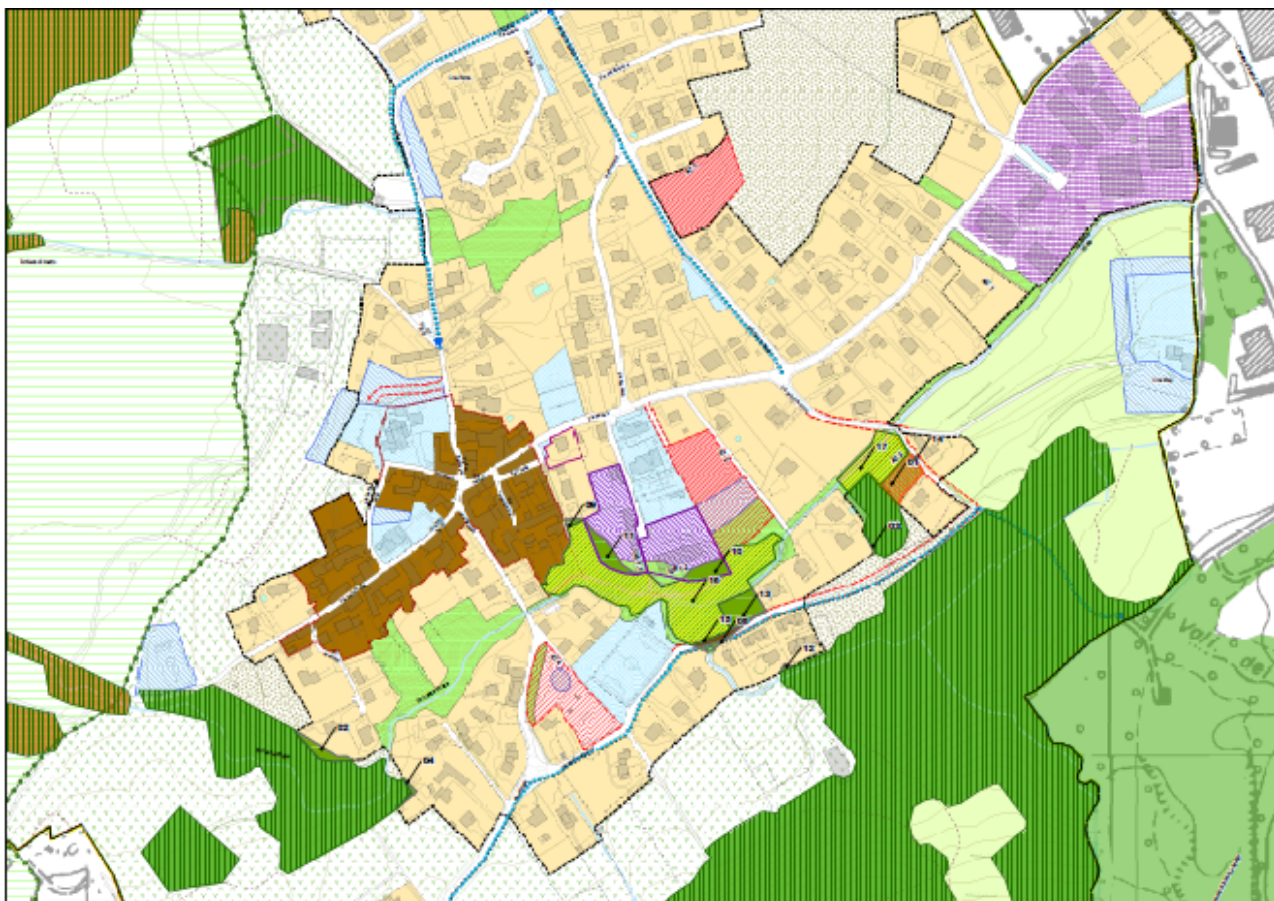
7.5 IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)








Trasformabilità dei boschi ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale

-  Boschi interessati da previsioni urbanistiche
-  Boschi trasformabili ai sensi dell'art. 30 NTA - trasformazioni di tipo areale
-  Boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie a fini urbanistici
-  Superficie boscata compresa nelle previsioni del Piano Cave Provinciale
-  Superficie boscata (LR 31/08 art. 43)

Estratto Tavola DdP A 2 "Le trasformazioni dei boschi ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente"



Approfondimento delle previsioni del Piano di Indirizzo Forestale alla scala urbana

-  Aree boscate esterne al TUC
-  Area boscata prevista in trasformazione dal Piano, entro Ambito di Trasformazione AT 3
-  Aree boscate ricomprese entro giardini privati recintati
-  Aree boscate ricomprese entro strade esistenti
-  Aree boscate mantenute dal Piano entro le aree verdi di valore paesaggistico e ambientale

Il Comune di Inarzo, rientra tra le aree che il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese classifica a medio coefficiente di boscosità. Rispetto ad una superficie del territorio di 246,36 ha, la superficie coperta da bosco è pari a 50,48 ha, corrispondente ad un coefficiente di boscosità pari a 20,49%. La superficie totale di boschi trasformabili ammessa ai sensi dell'art. 34 delle norme del PIF ammonta a 1,01 ha.

L'art. 29 delle NTA del PIF disciplina le trasformazioni ai fini urbanistici, considerando come tali le trasformazioni di bosco inserite all'interno di aree perimetrate da strumenti di pianificazione e di programmazione.

Il PIF individua nell'elaborato TAV. 9 Carta delle trasformazioni ammesse le aree boscate che possono essere trasformate in relazioni alle diverse tipologie di trasformazione.

Nella tabella che segue, allegata alla tavola DdP C 3.2a "Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree boscate del PIF – Approfondimento" si dà conto

- della situazione dello stato di fatto dei boschi censiti erroneamente all'interno di aree già urbanizzate, dovute senz'altro alla scala grafica di rilevamento
- nonché delle trasformazioni previste dal PGT

| | | | |
|--|----------|-----------|------------------|
| Aree boscate trasformabili a seguito delle previsioni del Piano | | | |
| Area boscata prevista in trasformazione entro AC 3 | | | 975 mq |
| 1 | 975 mq | | |
| Aree boscate già trasformate | | | |
| - ricomprese in giardini privati recintati | | | 4.065 mq |
| 2 | 400 mq | 8 | 75 mq |
| 3 | 20 mq | 9 | 85 mq |
| 4 | 75 mq | 10 | 600 mq |
| 5 | 960 mq | 11 | 665 mq |
| 6 | 85 mq | 12 | 40 mq |
| 7 | 70 mq | 13 | 990 mq |
| - ricadenti in aree interessate da strade esistenti | | | 300 mq |
| 14 | 10 mq | 15 | 290 mq |
| Aree boscate interne al TUC, per le quali il Piano prevede la conservazione | | | 11.330 mq |
| 16 | 9.390 mq | 17 | 1.940 mq |

Le aree che ad una verifica a scala urbana non sarebbero da classificare quale aree boscate, pur rientrando negli aerali che il PIF classifica quale bosco ammontano complessivamente a 4.365 mq..

Queste aree necessitano di una verifica sulla scorta della quale valutare l'eventuale rettifica del PIF al fine di riconoscere l'effettivo stato dei luoghi.

La Variante del PGT prevede la trasformazione di ambiti boscati interessati da previsioni urbanistiche relativamente all'ambito AC 3 per complessivi 975 mq..

Prevede invece una ricostruzione del margine boscate al limite dell'ambito di rigenerazione urbana IUR che interessa 1.940 mq. di aree boscate individuate dal PIF.

Le aree boscate che ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione/rigenerazione, sono classificati quali boschi trasformabili dal PIF e nel case delle aree che ricadono nell'ambito IUR sono individuate dal PIF quali trasformazioni ammissibili quale bosco interessato da previsioni urbanistiche previgenti all'entrata in vigore del PIF e pertanto non soggetto alle limitazioni in termini di superficie indicate nella tabella dell'art. 34.

Considerando nel complesso le superfici boscate di cui il PGT prevede la trasformazione per dare attuazione alle previsioni insediative (AC 3) e quelle relative alle proposte di rettifica del PIF, la superficie complessiva ammonta a 5.340 mq, e risulta pertanto inferiore a 1,01 ha di cui il PIF ammette la trasformazione nel territorio di Inarzo.

8. PREVISIONI INSEDIATIVE E PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere per una verifica dimensionale dell'apporto complessivo del piano in relazione alle dinamiche demografiche.

Sul dimensionamento di un piano incidono diversi fattori. A fronte di una stima del potenziale di capacità edificatoria che nel complesso il piano mette in gioco, devono essere tenuti in debita considerazione tutti i fattori che a diverso titolo concorrono a rendere la sua attuazione non sempre ottimale e completa. Non tutte le aree sono infatti nella medesima condizione per attivare un processo di pronta e lineare attuazione del piano. In particolare quando si tratta di comparti già edificati in cui il piano prevede la riconversione, dove gli oneri dell'intervento, la necessità di prevedere l'intervento in maniera unitaria, o quantomeno di dover procedere ad un intervento di demolizione e sistemazione dell'area, ricorrendo, ove occorra la necessità anche alla bonifica, rendono più elevato il costo dell'intervento. In una realtà piccola qual è Inarzo, le aree edificate prossime al centro non vantano peraltro particolari vantaggi in termini di rendita differenziale legata alla posizione.

Nel contesto insediativo di Inarzo gli alloggi e le abitazioni non occupate rappresentano un fenomeno sporadico e assolutamente marginale, ad eccezione degli edifici più vetusti del nucleo di antica formazione, sono più legate ad un mercato di migrazioni che non di crisi immobiliare, e pertanto le case restano non occupate solo per un tempo limitato, e non rappresentano il problema endemico di alloggi realizzati e rimasti invenduti per la crisi immobiliare e d economica.

La disponibilità edificatoria messa in gioco da piano si articola su più aree di dimensioni contenute, proprio per rendere più favorevoli le possibilità di attuazione e contenere gli interventi in una logica di completamento del tessuto con tipologie insediative similari all'esistenti, evitando, per quanto possibile, la spinta verso una massimizzazione delle potenzialità edificatorie, che, pur contribuendo maggiormente al consumo di suolo, possa rischiare di innescare gli effetti perversi di edificazioni fuori scala e difficilmente appetibili in relazione al contesto.

Sulla stima del fabbisogno incidono anche le progressive modifiche delle dinamiche demografiche, quali l'innalzamento delle età di vita, la riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, sia per effetto del progressivo invecchiamento della popolazione, sia in relazione alle dinamiche del costo della vita. Diventa pertanto difficile stabilire una correlazione stretta tra la dimensione dell'offerta, rispetto alle possibilità edificatorie previste dal PGT, e le ipotesi di crescita della popolazione in relazione ai trend demografici. Soprattutto negli ultimi anni sono è la componente migratoria che influisce significativamente sulle dinamiche di crescita della popolazione, spostamenti influenzati da vari fattori, non ultimo la qualità ambientale e del contesto insediativo, cui si deve la crescita degli abitanti nei comuni rivieraschi.

Sulla scorta di tali chiavi di lettura deve essere valutata la potenzialità edificatoria che il PGT mette in campo, certamente superiore rispetto alle dinamiche migratorie in atto, ma riconducibile ad un'offerta articolata in termini di aree e pertanto in grado superare l'eventuale difficoltà attuative che si dovessero palesare su alcuni interventi, quali ad esempio gli ambiti di riqualificazione degli insediamenti dismessi o di riconversione funzionale, che incidono per una quota pari a circa il 40% delle quota di abitanti teorici insediabili in rapporto alle superfici lorde edificabili e di ristrutturazione previste dal PGT .

8.1. LA CAPACITA' INSEDIATIVA E GLI ABITANTI TEORICI INSEDIABILI

La Variante di PGT prevede una capacità edificatoria per la destinazione residenziale complessiva pari 8.463 mq. di S.L..

Gli ambiti di nuova edificazione e di completamento insediativo destinati esclusivamente alle funzioni residenziali, ed alle attività con essa compatibili, prevedono una SL realizzabile pari a 5.015 mq., cui si aggiungono ulteriori 850 mq. relativi al recupero ed alla trasformazione di un fabbricato rurale in ambito urbano. Facendo riferimento alla Superficie lorda media degli alloggi stimata in 157 mq., sulla scorta dei dati ISTAT relativi al censimento permanente delle nuove costruzioni per la provincia di Varese, considerato che il dato locale sarebbe delle costruzioni degli ultimi anni che hanno interessato il territorio di Inarzo risulta poco significativo in quanto riferito ad un numero estremamente contenuto di interventi, la SL edificabile con destinazione residenziale nei comparti di nuova edificazione corrisponde ad una media di 37 nuovi alloggi.

A questi si devono aggiungere gli ulteriori alloggi che si potrebbero insediare nelle aree di rigenerazione urbana nelle quali il PGT ammette una edificazione di circa 2.600 mq., in cui la destinazione residenziale risulta una delle funzioni insediabili, che può riguardare solo una percentuale di utilizzo della SL realizzabile in relazione al mix funzionale prescritto per le zone di rigenerazione. Considerando che il 40% della S.L. di riconversione sia destinato alla funzione residenziale, il numero di alloggi corrispondenti ammonterebbe a 7 nuovi alloggi.

Nella valutazione tra la stima del fabbisogno insediativo, determinato da proiezioni demografiche di area vasta, considerato che a scala comunale per le piccole realtà la proiezione demografica basata sui trend demografici in atto nel singolo comune non fornisce indicazioni significative ed attendibili, e la quantificazione del dimensionamento di piano, si deve tener conto di una serie di fattori che incidono generalmente sull'attuazione delle previsioni di piano incidendo significativamente sulle potenzialità di attuazione delle previsioni. La pianificazione urbanistica mette in gioco previsioni insediative il cui livello di attuabilità prevede un significativo grado di incertezza, che dipende da fattori economici, immobiliari, ed in parte anche sociali. La fattibilità correlata all'attuazione delle previsioni di piano dipende da fattori complessi non indagabili in sede di processo di pianificazione, ed al contempo il disegno di piano si basa sulla coerenza di un disegno urbanistico in cui alcune scelte, come il recupero degli ambiti di rigenerazione rientrano in una logica di disegno generale che non è correlata all'effettivo gradi di fattibilità degli interventi, ma è funzionale a conseguire un più corretto ed equilibrato utilizzo delle risorse territoriali.

Ipotesizzare che il dimensionamento di un piano urbanistico, in un'alea di incertezza dell'effettiva fattibilità di attuazione delle previsioni insediative, non può che comportare ad un sovradimensionamento rispetto alle proiezioni demografiche.

Considerato che la composizione media dei nuclei famigliari al 2011 è pari a 2,86 , in rapporto al numero di alloggi che costituiscono l'edificazione massima ammissibile dal piano, la popolazione teorica insediabile è pari a 125 nuovi abitanti.

Possiamo peraltro verificare tale dato considerando:

- il volume edificabile (7.615 mq. x 3,00) = 22.845 mc.
- un rapporto volume per abitante derivato dal data-base pari a 200 mc. sulla scorta del quale gli abitanti teorici corrispondenti sarebbero 114
- il rapporto standard volume per abitante definito dai dati regionali pari a 150 mc. applicando il quale gli abitanti teorici corrispondenti sarebbero 152.

Ai fini della verifica della dotazione di servizi possiamo pertanto utilizzare il dato intermedio di 130 abitanti teorici insediabili.

8.2. DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Il Piano dei Servizi è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale è messa nella condizione di poter affrontare in termini innovativi il tema dei "servizi pubblici" inserendo da un lato detta tematica nel più ampio e generale processo di qualificazione dello sviluppo urbanistico del proprio territorio, dall'altro affrontando il problema non soltanto da un punto di vista quantitativo ma soprattutto qualitativo ridando certezza al concetto di "standard" che viene così affrontato anche in merito all'aspetto realizzativo e gestionale.

Il piano dei servizi, in primis, si pone i seguenti obiettivi:

- verifica della quantitativa delle dotazioni pubbliche, anche in relazione ai nuovi criteri di calcolo della capacità insediativa di cui alla normativa regionale vigente;
- verifica della qualità dei servizi pubblici erogati, comprendendo anche quelli non esprimibili rigidamente in termini di spazi o di attrezzature, in relazione alla loro idoneità alla destinazione prevista sia riguardo alle strutture, sia riguardo alle modalità, sia riguardo alla corrispondente accessibilità e fruibilità da parte della specifica fascia cittadina alla quale sono rivolti;
- verifica della realizzabilità concreta dei servizi previsti, in relazione alle effettive disponibilità di bilancio.

Per i piccoli comuni il Piano dei Servizi può essere integrato agli altri documenti che costituiscono il PGT e non costituire quindi un documento autonomo.

Dall'entrata in vigore del PGT, anche a seguito del cambio di Amministrazione, sono cambiate alcune valutazioni in merito alle strategie di organizzazione ed implementazione dei servizi pubblici.

Rispetto alla Variante intervenuta nel 2017, l'attuale revisione di PGT riprende invece l'impostazione del PGT originario, concentrando le strategie per il potenziamento dei servizi all'ambito urbano ed eliminando le previsioni volte a sviluppare alcuni particolari servizi di fruizione didattico/ricettiva previsti nell'ambito extraurbano ed in particolare nella fascia agricola tra l'abitato e la palude Brabbia. La rinuncia a tali strutture nasce dalla volontà di ridurre le interferenze di natura insediativa rispetto alla tutela delle attività agricole a presidio del territorio, ritenendo più opportuno sviluppare le strutture di supporto alle attività didattiche e fruibili dell'oasi della Palude Brabbia in ambito urbano o attraverso la riconversione degli insediamenti extraurbani esistenti.

La Variante conferma quindi gli indirizzi generali definiti per la pianificazione dei servizi già prevista dal PGT, prevedendo alcuni miglioramenti nell'utilizzo e nella valorizzazione delle strutture esistenti, quali la rilocalizzazione della scuola materna ed la realizzazione del nuovo centro visite della palude Brabbia nell'area del centro di raccolta ecologica opportunamente riconvertito e riqualificato.

Come abbiamo avuto modo di spiegare nei capitoli precedenti le strategie in materia di servizi sono maggiormente rivolte alla messa in rete delle strutture esistenti, ed al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità di tali strutture, riconoscendo che in linea generale, la qualità della dotazione di servizi pubblici esistenti.

La Variante promuove anche altre modifiche, relative all'attuazione del Piano dei servizi, puntualmente descritte nelle relative schede allegate al presente capitolo, che non rivestono una valenza particolare per le strategie di piano, ma che hanno la finalità di migliorare l'attuabilità delle previsioni originarie.

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

In questo paragrafo si riepilogano puntualmente gli elementi quantitativi introdotti dal PGT in termini di potenziamento del sistema dei servizi urbani valutando la modifica la dotazione di servizi pubblici tra la situazione attuale e le previsioni del PGT.

I servizi esistenti.

La Variante è corredata dalla puntuale rilevazione dei servizi esistenti, mediante una specifica schedatura all'interno della quale si è proceduto anche ad una valutazione delle strutture in merito all'adeguatezza ed all'accessibilità.

All'entrata in vigore del PGT la popolazione residente ad Inarzo era pari a 1034 abitanti. Alla data del dicembre 2019 la popolazione contava 1066 abitanti, dopo aver raggiunto il suo massimo nel 2014 con 1096 abitanti.

| Tipologia servizi | Esistenti (mq) | Dotazione per abitante (mq) (abitanti residenti = 1066) |
|---|----------------|--|
| Servizi e attrezzature civiche | 4.980 | 4,67 |
| Aree verdi, per lo sport e la ricreazione | 8.760 | 8,22 |
| Servizi e attrezzature religiose | 3.525 | 3,31 |
| Parcheggi | 4.875 | 4,57 |
| Totale | 22.140 | 20,77 |

La dotazione esistente rispetto alla popolazione residente attuale, sintetizzata nella tabella soprastante, è rappresentata nella tavola PS 1 – ricognizione dei servizi esistenti.

Nel territorio di Inarzo sono peraltro presenti servizi di interesse sovracomunale, in particolare:

- le strutture di supporto alla fruizione didattica della Palude Brabbia (2.275 mq)
- il centro di assistenza e inserimento lavorativo per disabili (6.075 mq)
- l'area a verde naturale con percorsi della ex cava Maj (101.100 mq.)

I servizi destinati alle attività produttive sono invece complessivamente tre aree a parcheggio con una superficie di 1.175 mq.

I servizi di progetto.

Nella tabella che segue sono riportati i servizi di nuova previsione proposti dal PGT, come meglio individuati nell'elaborato grafico PS 2 Servizi in progetto.

| SP - SERVIZI IN PROGETTO | | |
|--------------------------|--|----------|
| SP 1 | Area verde e parcheggio di attestazione per la fruizione della chiesa parrocchiale e della Riserva | 2.300 mq |
| SP 2 | Area verde a completamento dei servizi del centro cittadino | 1.550 mq |
| SP 3 | Parcheggio a servizio della scuola materna | 440 mq |
| SP 4 | Nuovo parcheggio di via San Francesco | 1.350 mq |
| SP 5 | Nuovo centro visite Riserva "Palude Brabbia" (entro ex piattaforma ecologica) | 2.880 mq |
| SP 6 | Servizio in ampliamento della struttura per disabili "Cascina Maj" | 5.400 mq |
| SP 7 | Servizio a parcheggio non localizzato, previsto all'interno dell'ambito AT.4 | 500 mq |
| SP 8 | Area verde di fruizione ludica e sportiva, prevista all'interno dell'ambito AT.2 | 1.585 mq |

I nuovi servizi di livello Comunale destinati alla residenza portano un aumento della superficie destinata a servizi pari a 9.350 mq, cui si devono aggiungere le aree a parcheggio quale dotazione obbligatoria prevista dal PGT per tutti gli ambiti di trasformazione in relazione alle attività che si andranno ad insediare, e pertanto non quantificate nella presente verifica.

La dotazione complessiva di aree per servizi comunali previsti dalla variante è pari a 32.955 mq. con un incremento delle aree a verde sportivo/ricreativo e per le aree di sosta funzionali a migliorare l'accessibilità dei principali servizi.

La dotazione pro capite, considerando una popolazione teorica di 1206 abitanti a seguito dell'attuazione di tutte le previsioni di piano, raggiungerebbe 27,33 mq./abitante.

| Tipologia servizi | Esistenti (mq) | Previsti (mq) | TOTALE | Dotazione per abitante (*) |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Servizi e attrezzature civiche | 3.695 | | 3.695 | 3,06 |
| Verde sport e ricreazione | 10.620 | 4.700 | 15.320 | 12,70 |
| Servizi e attrezzature religiose | 3.525 | | 3.525 | 2,92 |
| Parcheggi residenza | 5.765 | 4.650 | 10.415 | 8,64 |
| TOTALE | 23.605 | 9.350 | 32.955 | 27,33 |
| Sovracomunali sociali | 6.075 | 4.900 | 10.975 | |
| Sovracomunali didattico/amb | 2.275 | 2.880 | 5.155 | |

(*) *Abitanti stimati = 1066+140= 1206*

Il PGT prevede inoltre l'ampliamento delle aree per servizi sovracomunali funzionali al potenziamento delle strutture di accoglienza per la fruizione della palude Brabbia ed alle richieste di sviluppo del centro di assistenza e inserimento lavorativo per i disabili. Le aree destinate a tali progetti interessano una superficie di circa 2.800 mq., e l'ampliamento del centro di accoglienza, formazione ed inserimento lavorativo delle persone con disabilità per complessivi 4.900 mq.

9. PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE

La variante di PGT fa ricorso agli strumenti della perequazione e dell'incentivazione, previsti dalla vigente legislazione regionale, sia per l'attuazione del piano dei servizi che per la conservazione delle aree verdi in ambito urbano funzionali alla realizzazione della rete ecologica comunale.

In particolare la variante prevede l'utilizzo della perequazione per l'acquisizione delle aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi ed infrastrutture, operando attraverso meccanismi di perequazione d'ambito. Prevede invece il ricorso alla compensazione per la tutela e la sistemazione delle aree a verde di valenza ecologica ed ambientale per le aree esterne agli ambiti di trasformazione.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. Il PGT per l'attuazione dei servizi ed in particolare per l'acquisizione delle aree destinate ad ospitare i nuovi servizi utilizza meccanismi di natura perequativa. Alle aree destinate ad ospitare servizi di nuova previsione e infrastrutture viabilistiche è assegnata una capacità edificatoria teorica che si traduce in diritti edificatori da trasferire ad aree edificabili in cui è prevista l'acquisizione di una capacità edificatoria derivata. Attraverso tale meccanismo gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi.

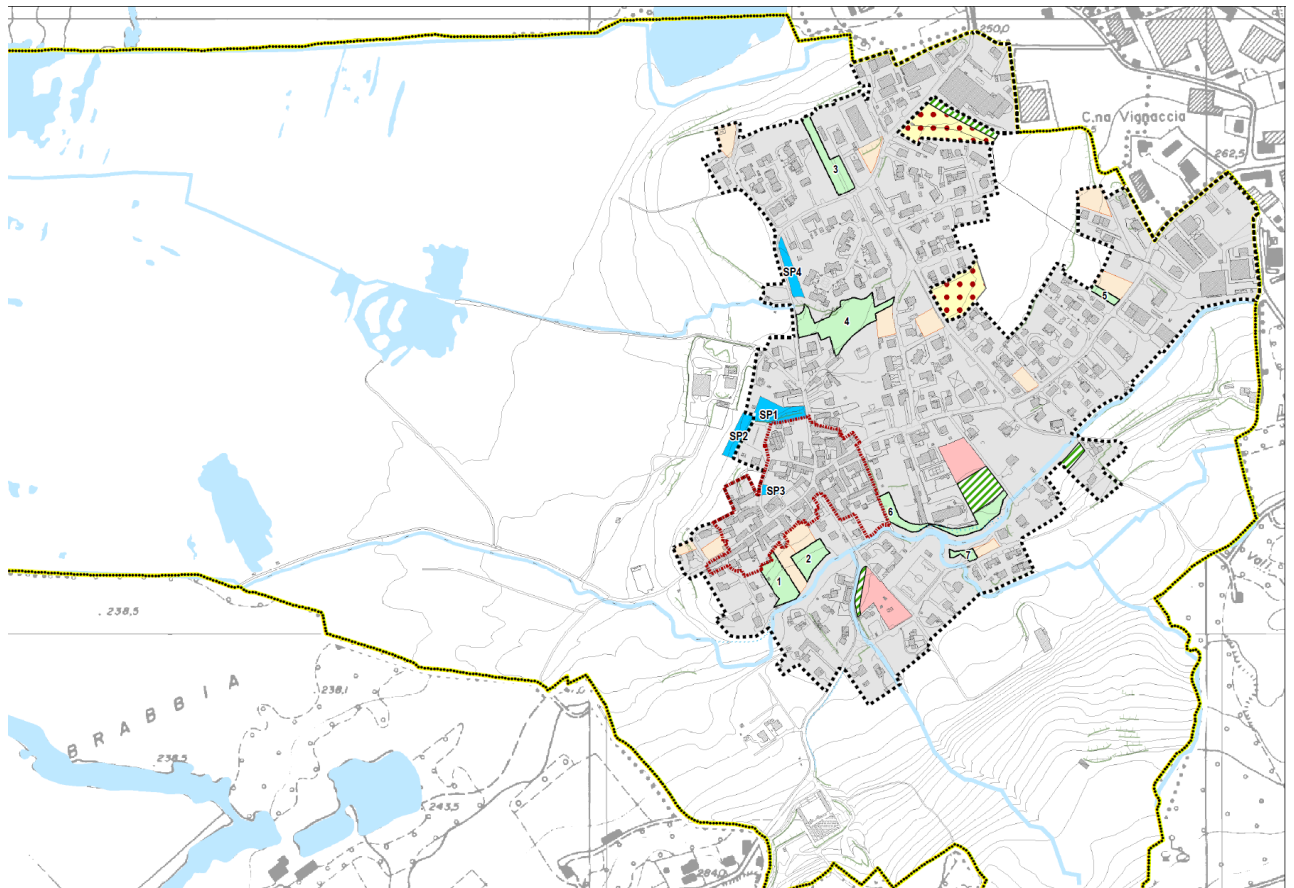
Alle aree di nuova previsione destinate a servizi, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione o delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria teorica, che genera diritti edificatori da trasferire nelle aree di atterraggio previa cessione dell'area per servizi o attuazione dell'intervento pubblico previsto

Con un meccanismo simile le norme del PGT operano per recuperare risorse destinate a compensare gli interventi volti alla conservazione ed alla qualificazione delle aree a verde in ambito urbano che hanno valenza ecologica ed ambientale strategica.




Il PGT opera con lo strumento della perequazione e dell'incentivazione definendo necessarie ed opportune priorità per l'attuazione del piano dei servizi, la cui gestione sarà poi definita nello specifico dal regolamento dei diritti edificatori di natura perequativa e premiale. L'utilizzo dei diritti edificatori avrà come obiettivo prioritario il meccanismo perequativo finalizzato all'acquisizione delle aree destinate a servizi ed infrastrutture di previsione.






COMUNE DI INARZO



Aree che originano meccanismi perequativi o compensativi

-  Aree per attrezzature e servizi di progetto da acquisire e/o attrezzare
-  Aree verdi di valore paesaggistico e ambientale
-  Aree verdi finalizzate alla realizzazione del meccanismo di "perequazione di comparto"

Aree interessate da meccanismi perequativi

-  Aree "di atterraggio" dei diritti edificatori derivati dalle aree destinate alla realizzazione dei nuovi servizi
-  Ambiti caratterizzati da meccanismi di "perequazione di comparto"
-  Aree libere edificabili interne agli ambiti AR con possibilità "di atterraggio" dei diritti edificatori derivati dalle aree verdi interne al TUC

**Diritti edificatori generati dalle aree per attrezzature e servizi di progetto**

| SERVIZI | Sup. Fondiaria (SF) | I.p (mq/mq) | I.d. (mq/mq) | SL Diritti Edificatori |
|-------------------------------------|---------------------|-------------|--------------|------------------------|
| SP 1 | 2.300 mq | 0,10 | - | 230 mq |
| SP 2 | 1.550 mq | 0,10 | - | 155 mq |
| SP 3 | 440 mq | 0,10 | - | 44 mq |
| SP 4 | 1.350 mq | 0,10 | - | 135 mq |
| Diritti edificatori generati | | | | 564 mq |

| Sigla Ambito | Sup. Territoriale Ambito (ST) | Id (mq/mq) | SL realizzabile (mq) |
|---|-------------------------------|------------|----------------------|
| AT 1 | 4.750 mq | 0,05 | 238 mq |
| AT 5 | 6.625 mq | 0,05 | 331 mq |
| Diritti edificatori ricollocabili (mq) | | | 569 mq |

Diritti edificatori generati dalle aree verdi di valore paesaggistico e ambientale

| Cod area verde paesagg. e ambientale | Sup. Fondiaria (SF) | I.p (mq/mq) | I.d. (mq/mq) | SL Diritti Edificatori |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|--------------|------------------------|
| 1 | 2.610 mq | 0,03 | - | 78 mq |
| 2 | 2.000 mq | 0,03 | - | 60 mq |
| 3 | 2.810 mq | 0,03 | - | 84 mq |
| 4 | 6.380 mq | 0,03 | - | 191 mq |
| 5 | 570 mq | 0,03 | - | 17 mq |
| 6 | 3.600 mq | 0,03 | - | 108 mq |
| 7 | 530 mq | 0,03 | - | 16 mq |
| Diritti edificatori generati | | | | 555 mq |

| Aree libere in ambiti AR | Sup. Fondiaria complessiva (SF) | Id (mq/mq) | SL realizzabile (mq) |
|---|---------------------------------|------------|----------------------|
| | 14.215 mq | 0,04 | 569 mq |
| Diritti edificatori ricollocabili (mq) | | | 569 mq |

9.1. AREE DI ATTERRAGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Sono aree di atterraggio dei diritti edificatori



Aree "di atterraggio" dei diritti edificatori derivati dalle aree destinate alla realizzazione dei nuovi servizi

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

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

Gli ambiti di trasformazione operano mediante meccanismo perequativo di comparto, le aree destinate a verde di valenza ecologica ed ambientale, nonché quelle per servizi previsti dalle rispettive schede, da reperire entro in comparto di intervento, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva




dell'ambito. All'interno dell'ambito è assegnato a tutte le aree, indipendentemente dalla loro destinazione e natura, un medesimo indice di edificabilità territoriale, la capacità edificatoria delle aree destinate a verde ed a servizi dovrà essere trasferita e concentrata nelle aree interne all'ambito destinate ad ospitare le nuove edificazioni.

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

9.2. AREE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

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

Aree che originano meccanismi perequativi o compensativi

-  Aree per attrezzature e servizi di progetto da acquisire e/o attrezzare
-  Aree verdi di valore paesaggistico e ambientale
-  Aree verdi finalizzate alla realizzazione del meccanismo di "perequazione di comparto"

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi,

- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
- **le aree a verde con valenza ambientale o ecologico/paesistico** destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale in ambito urbano o alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:
 - 1) le aree a verde di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi
 - 2) l'area individuata per la tutela e la realizzazione della rete ecologica comunale secondo le specifiche previste dalle norme di piano.