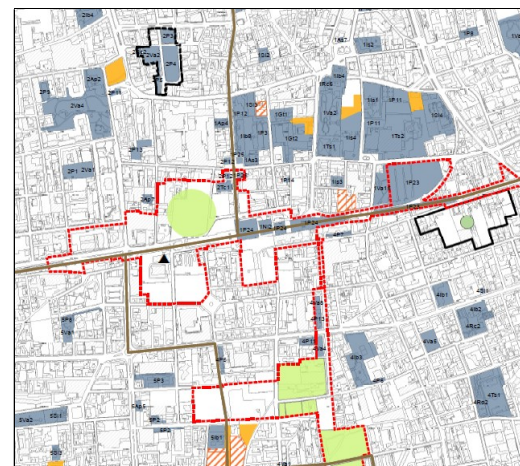
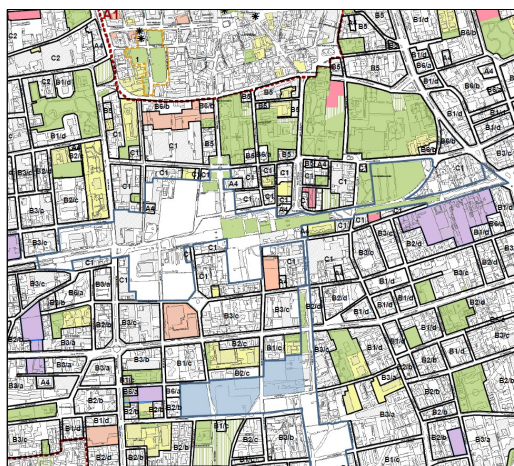
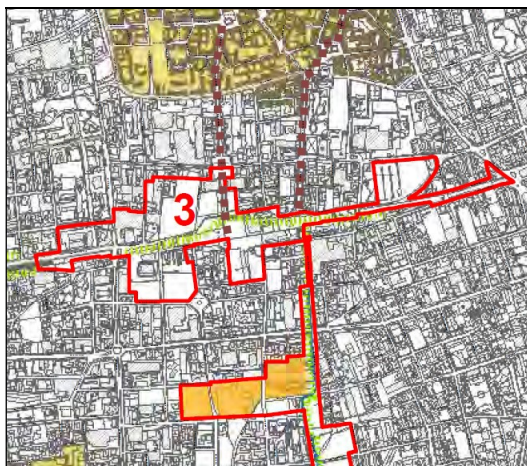




**CITTA' DI BUSTO ARSIZIO**

Provincia di Varese

**Variente parziale al  
Piano di Governo del Territorio**



**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
del Documento di Piano**

(comprensiva di valutazioni delle variazioni al Piano delle Regole e al  
Piano dei Servizi in ottemperanza alla DGR 25 luglio 2012 - n. IX/3836)

***Rapporto Ambientale***

Marzo 2018





**N.Q.A.** Nuova Qualità Ambientale S.r.l.

**N.Q.A.** Nuova Qualità Ambientale S.r.l.  
Via B. Sacco, 6  
27100 – Pavia  
nqa@iol.it

Redazione a cura di:

**Luca Bisogni**

**Anna Gallotti**

**Davide Bassi**

*(Pianificatore territoriale)*

---





---

	<i><b>Indice</b></i>
PREMESSA .....	1
1 RIFERIMENTI PER LA VALUTAZIONE .....	2
1.1 Quadro di riferimento normativo.....	2
1.2 Metodologia adottata .....	2
1.2.1 Schema processuale complessivo .....	2
1.2.2 Soggetti coinvolti nel processo .....	3
1.3 Quadro di riferimento per la valutazione .....	3
1.3.1 Quadro di riferimento dello sviluppo sostenibile .....	3
2 IL PGT VIGENTE.....	5
2.1 Il Documento Propedeutico .....	5
2.2 Obiettivi del PGT.....	6
2.3 L'ambito di Trasformazione n. 3 .....	8
2.4 Le quantificazioni del Piano .....	12
2.5 Determinazioni del Piano delle Regole.....	13
2.6 Determinazioni del Piano dei Servizi .....	19
3 LA VAS DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE .....	23
4 ANALISI DEGLI SCENARI DI PIANO ALTERNATIVI .....	34
4.1 Gli scenari proposti.....	34
4.2 Valutazione degli scenari .....	39
5 LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT VIGENTE .....	41
5.1 Caratteri generali della proposta di Variante.....	41
5.2 L'Ambito di Trasformazione n. 3 .....	44
5.3 Le modifiche alla normativa del Piano delle Regole.....	54

---

---

6	ANALISI DI COERENZA INTERNA .....	61
7	ANALISI DEL QUADRO PROGRAMMATICO E VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA DELLA VARIANTE .....	64
7.1	Piani e Programmi di livello sovralocale e relativa analisi di coerenza esterna .....	64
7.1.1	<i>Piano Territoriale Regionale (PTR)</i> .....	64
7.1.2	<i>Piano Paesistico Regionale (PPR)</i> .....	72
7.1.3	<i>Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese (PTCP)</i> .....	83
8	CRITERI DI SOSTENIBILITÀ ASSUNTI E COERENZA DELLA VARIANTE.....	93
9	ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO DEI VINCOLI E DELLA TUTELA AMBIENTALE.....	96
10	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI DELLA VARIANTE SUL CONTESTO DI ANALISI .....	97
10.1	Demografia e dinamiche economiche.....	100
10.2	Infrastrutture per la mobilità e traffico.....	102
10.3	Qualità dell'aria .....	104
10.4	Idrografia e gestione delle acque .....	107
10.5	Suolo e sottosuolo – Dinamica insediativa e uso del suolo.....	112
10.6	Paesaggio ed elementi storico-architettonici.....	114
10.7	Ecosistema, natura e biodiversità .....	115
10.8	Rischio.....	116
10.9	Produzione e gestione dei rifiuti .....	117
10.10	Rumore .....	118
10.11	Consumi energetici .....	118
10.12	Radiazioni.....	119
10.13	Considerazioni conclusive.....	121
11	APPROFONDIMENTI RISPETTO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3.....	124
11.1	Valutazione dei sub-ambiti.....	129
11.2	Considerazioni generali .....	144

---

---

12	EFFETTI GENERALI CUMULATIVI ATTESI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE .....	145
13	MODALITÀ DI CONTROLLO DEL PIANO .....	151

---

## PREMESSA

Il Comune di Busto Arsizio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n. 59 del 20.06.2013 ed efficace a seguito di pubblicazione degli atti sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi – del 18.12.2013.

L'Amministrazione Comunale di Busto Arsizio, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 06.06.2017, ha dato avvio al procedimento di variante parziale del PGT relativamente al Piano delle Regole (PdR), al Documento di Piano limitatamente all'Ambito di Trasformazione 3 "Centro Direzionale FNM", nonché alla correzione di errori materiali e rettifica degli atti del PGT.

Contestualmente è stato dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante parziale al PGT.

Il giorno 16 novembre 2017 si è tenuta la Conferenza di apertura del procedimento di VAS durante la quale è stato presentato il Documento di scoping che contiene indicazioni circa:

- le premesse normative che costituiscono il riferimento della procedura
- la metodologia che si intende adottare nel corso dell'attività di analisi e valutazione
- l'individuazione di criteri di sostenibilità di riferimento
- la definizione dell'ambito di influenza del Piano

questi elementi sono stati illustrati e discussi con i partecipanti alla conferenza e si intendono pertanto confermati e condivisi. Si rimanda pertanto al documento di scoping per gli approfondimenti dei temi in questa sede solo richiamati.

Il presente documento rappresenta il Rapporto Ambientale del processo di VAS della Variante al Documento di Piano del PGT di Busto Arsizio secondo la struttura illustrata e condivisa in sede di prima conferenza.

Trattandosi di procedimento riferito ad una Variante che riguarda tutte le componenti del PGT, esso include anche il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi che, a norma della DGR 25 luglio 2012 - n. IX/3836 (attuativa della LR 13 marzo 2012, n. 4), dovrebbero essere oggetto di Verifica di Assoggettabilità alla procedura di VAS.

Essendo già stato aperto dal Comune di Busto Arsizio un procedimento di VAS per il Documento di Piano ed essendosi ritenuto pleonastico nonché inopportuno dal punto di vista dell'economicità e dell'efficacia, l'apertura di un ulteriore procedimento riferito al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, si è stabilito, in accordo con le autorità comunali, di includere nel presente Rapporto Ambientale anche la valutazione di queste due componenti del PGT cui vengono riferiti appositi paragrafi.

## 1 RIFERIMENTI PER LA VALUTAZIONE

### 1.1 Quadro di riferimento normativo

#### Normativa europea

La normativa sulla valutazione ambientale strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE.

#### Normativa nazionale

A livello nazionale la Direttiva Europea è stata recepita il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

I contenuti della parte seconda del decreto sono stati integrati e modificati con il successivo D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale".

#### Normativa regionale

La VAS dei piani e programmi viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", che ha subito successive modifiche ed integrazioni.

I criteri attuativi relativi al processo di VAS sono contenuti nel documento "*Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi*", approvato dal Consiglio Regionale in data 13 marzo 2007 (D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351).

Con DGR 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 (variata successivamente dalla DGR 761/2010) "*Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, "Legge per il governo del territorio" e degli "indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" approvati con deliberazione dal Consiglio regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/0351.(provvedimento n. 1)*", si approvano gli indirizzi regionali per le VAS dei piani e programmi

(D.C.R. VIII/0351 del 2007) e si specifica ulteriormente la procedura per la VAS del Documento di Piano dei PGT o sua variante (Allegato 1a).

### 1.2 Metodologia adottata

#### 1.2.1 Schema processuale complessivo

Per il processo di valutazione ambientale della Variante al PGT del Comune di Busto Arsizio ci si riferisce a quanto riportato nel quadro di riferimento normativo precedentemente analizzato, a cui si fa esplicito rimando, ed in particolare alle schede allegate alla DGR 761/2010.

La VAS sarà effettuata secondo le indicazioni specificate nei punti seguenti e declinati nella tabella di seguito riportata:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
3. definizione del quadro di orientamento della VAS;
4. definizione dello schema operativo per la VAS;
5. apertura della Conferenza di Valutazione;
6. elaborazione e redazione del Rapporto Ambientale di VAS;
7. messa a disposizione della documentazione e raccolta dei pareri;
8. chiusura della Conferenza di Valutazione;
9. formulazione Parere Motivato Preliminare con risposta ai pareri pervenuti;
10. eventuali modificazioni alla Variante al PGT ed al Rapporto Ambientale conseguenti al recepimento dei pareri;
11. formulazione della Dichiarazione di Sintesi Preliminare;
12. adozione della Variante al PGT;
13. pubblicazione e raccolta osservazioni;
14. formulazione delle controdeduzioni alle eventuali osservazioni pervenute;
15. formulazione Parere Motivato Finale e Dichiarazione di Sintesi Finale;

- 16. approvazione della Variante al PGT;
- 17. gestione e monitoraggio.

### 1.2.2 Soggetti coinvolti nel processo

Con deliberazione di Giunta n. 115 del 6 giugno 2017, il Comune di Busto Arsizio ha provveduto all'individuazione delle Autorità Procedente e Competente, dei Soggetti interessati e delle modalità di informazione e comunicazione relativi al processo di VAS.

#### Autorità procedente

- Dirigente responsabile del Settore "Urbanistica, Edilizia e SUE"

#### Autorità competente

- Dirigente del Settore "Opere pubbliche Patrimonio SUAP Ambiente e territorio"

#### Soggetti competenti in materia ambientale

- ARPA;
- ASL;
- Ente Parco Alto Milanese;
- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;

#### Enti territorialmente interessati:

- Regione Lombardia;
- Provincia di Varese;
- Provincia di Milano;
- Comuni confinanti (Castellanza, Legnano, Dairago, Magnago, Samarate, Gallarate, Cassano Magnago, Olgiate Olona, Fagnano Olona);
- AIPO – Agenzia Interregionale per il fiume Po;
- Autorità di Bacino del Fiume Po.

#### Settori del pubblico interessati all'iter decisionale

- Associazioni di categoria (industriali, agricoltori, commercianti, esercenti ecc.)
- Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale (Legambiente, Italia Nostra, ecc.);
- Rappresentanti dei lavoratori;
- Ordini e Collegi professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti Industriali Agronomi, Geologi);
- Associazioni (culturali, sportive, volontariato, ecc.) portatori di interessi diffusi;
- Istituti scolastici;
- Autorità religiose e militari;
- Enti e Servizi (Ferrovie dello Stato SpA, Ferrovie NORD, ANAS, ALER, ecc.);
- Gestori dei Servizi (AGESP, Telecom Italia, Enel SpA, Tutela Ambientale dei Torrenti Arno, Rile e Tenore SpA, ALFA, Prealpigas, ecc.).

## 1.3 Quadro di riferimento per la valutazione

### 1.3.1 Quadro di riferimento dello sviluppo sostenibile

Di seguito si presenta in forma di elenco il quadro dei riferimenti tratti da norme e letteratura in campo di sostenibilità e tutela dell'ambiente e del paesaggio i cui contenuti sono esplicitati all'interno del documento di scoping condiviso in sede di I conferenza di VAS.

1. Nuova strategia dell'UE in materia di sviluppo sostenibile adottata il 15/16 giugno 2006 dal Consiglio d'Europa con il Doc. 10917/06.
2. Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 2000), ratificata con la Legge 9 gennaio 2006 n. 14.
3. Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali UE (Commissione

Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile, agosto 1998).

4. Aalborg Commitments, approvati alla "Aalborg+10 Conference" nel 2004 previsti per l'attuazione della Carta di Aalborg.
5. Verso una strategia tematica sull'ambiente urbano contenuta in una Comunicazione della Commissione Europea dell'11/02/2004
6. 7° Programma di Azione per l'Ambiente, contenuto nella Decisione della Commissione Europea del 20/11/2013
7. Deliberazione n. 57 del 2 agosto 2002 del CIPE "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia"

## 2 IL PGT VIGENTE

Il Comune di Busto Arsizio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazioni n. 59 del 20.06.2013 ed efficace a seguito di pubblicazione degli atti sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi – del 18.12.2013.

Le informazioni che seguono sono tratte dalla documentazione di PGT vigente.

### 2.1 Il Documento Propedeutico

*Il Consiglio Comunale del 14/10/2010 approva il Documento Propedeutico che raccoglie le linee guida e gli obiettivi da sviluppare nel PGT.*

*Il Documento individua i macro obiettivi su cui costruire il PGT:*

- *valorizzare il ruolo di Busto Arsizio all'interno del sistema territoriale d'area vasta [...];*
- *cogliere appieno le opportunità e le potenzialità che verranno create dalla manifestazione EXPO2015 [...];*
- *coordinare gli interventi di trasformazione urbana [...]*
- *fornire efficaci strumenti per la riqualificazione urbanistica e ambientale allo scopo di favorire interventi diffusi [...];*
- *contenere il consumo di suolo, [...];*
- *promuovere gli interventi sull'ambiente [...];*
- *rilanciare lo sviluppo economico della città e del territorio [...].*

*Sulla base dei macro-obiettivi, il Documento individua le strategie di intervento in relazione ai diversi sistemi di riferimento a cui seguono le specifiche azioni da promuovere .*

#### OBIETTIVI STRATEGICI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

- *promozione di ambiti di programmazione strategica (ambiti della Fiera, stazione FNM, stazione RFI, Ospedale);*
- *promozione di processi di riqualificazione urbana dei tessuti storici e dei quartieri periferici;*
- *recupero, trasformazione e riqualificazione delle aree dismesse, degradate o in via di dismissione;*
- *articolazione dell'offerta residenziale e promozione di forme articolate di housing sociale (residenza temporanea, affitto, edilizia convenzionata);*
- *definizione di un sistema integrato di poli urbani attrattori;*
- *riqualificazione e riuso dei contenitori con funzione di servizio;*
- *valorizzazione del patrimonio di aree di proprietà pubblica, attraverso un utilizzo finalizzato all'applicazione dei principi perequativi e compensativi;*
- *potenziamento e qualificazione della "città pubblica";*
- *riorganizzazione e razionalizzazione del sistema commerciale (rilancio del ruolo e della funzione degli esercizi di vicinato, "format" commerciali e di servizi alla persona di medie dimensioni in grado di rispondere ai bisogni dei cittadini).*

#### OBIETTIVI STRATEGICI PER IL SISTEMA AMBIENTALE

- *realizzazione del progetto di riqualificazione del sistema ambientale (nuovo "Ring" urbano - Spina verde);*
- *acquisizione e valorizzazione di ambiti verdi periurbani;*
- *potenziamento del sistema dei parchi urbani;*
- *incremento e valorizzazione delle aree boscate;*
- *promozione del sistema agricolo e del suo carattere multifunzionale;*
- *realizzazione di una rete ecologica a scala urbana;*
- *conservazione e miglioramento della qualità e delle prestazioni delle diverse componenti ambientali (atmosfera, idrosfera, geosfera, biodiversità e paesaggio);*
- *riduzione al minimo dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili.*



**OBIETTIVI STRATEGICI PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

- promozione dell'intermodalità ferro-gomma/pubblico-privato;
- potenziamento/razionalizzazione del sistema delle radiali di penetrazione e miglioramento della rete viabilistica interna;
- promozione della mobilità sostenibile;
- potenziamento della rete ciclabile interna e di connessione con il territorio;
- promozione della sicurezza urbana e della qualità degli spazi e dei trasporti pubblici nei quartieri;
- inserimento e mitigazione ambientale delle opere infrastrutturali.

*I contenuti del Documento sono quindi la base di costruzione del PGT e vengono assunti e verificati rispetto alle analisi territoriali, urbane ma anche economiche e sociali all'interno del quadro di riferimento del sistema di Busto. Il Documento di Piano ha quindi valutato la perseguibilità dei singoli obiettivi e definito le diverse azioni per raggiungere le diverse finalità.*

**2.2 Obiettivi del PGT**

*Sulla base degli strumenti a disposizione dell'Amministrazione Comunale, e in ottemperanza agli obiettivi del Documento Propedeutico, il Documento di Piano definisce le singole azioni che partecipano alla restituzione degli obiettivi preposti.*

*In particolare le diverse trasformazioni previste sono strategiche rispetto ai seguenti macro obiettivi:*

**A. Completamento dei sistemi urbani**

*Il completamento dei progetti di scala urbana diventa prioritario per la città di Busto Arsizio per riorganizzare l'intero ambito urbano e per mitigare gli effetti del consolidato sul sistema ambientale complessivo.*

*Al fine di innescare tale processo, il Documento di Piano introduce gli **Ambiti di Trasformazione** che ricomprendono sia le aree pubbliche e che le aree private necessarie alla costruzione dei progetti dei parchi urbani.*

*Gli ambiti ridefiniscono lo scenario della città pubblica e individuano le modalità di acquisizione delle aree ancora private, grazie ad un meccanismo perequativo che prevede anche aree di concentrazione di proprietà pubblica per limitare le problematiche riscontrate nell'esperienza perequativa di Busto Arsizio negli accordi tra privati.*

*Le grandi trasformazioni di scala urbana, delineate dai 6 ambiti introdotti dal Documento di Piano, hanno lo scopo di valorizzazione la città pubblica e potenziare i sistemi di valenza ambientale, un processo che mira a mitigare gli effetti che la città produce ed incentivare un nuovo modo di gestione del territorio.*

*Il PGT promuove la realizzazione di tre diversi parchi urbani, connessi tra di loro, che hanno diverse valenze eco-sistemiche e di rapporto con la città. A Nord, nella zona a corona della Fiera, l'ambito dovrà caratterizzarsi per l'alto valore ecologico, il Parco Spina verde, che si estende all'interno del tessuto edificato lungo l'asse Nord-Sud, di carattere più urbano, mentre per le aree a Nord di Borsano è previsto il consolidamento della vocazione agricola.*

*Il sistema ambientale diventa così elemento aggregante della città che svolge anche il compito di connessione dei diversi sistemi urbani che compongono Busto.*

*A rafforzare il sistema della rete, sono stati individuati due diversi assi interessati da progetti infrastrutturali non attuati, di cui l'evoluzione della pianificazione sovraordinata ha reso superflui, che da assi di grande scorrimento sono stati riconvertiti in percorsi ciclopedonali che si configurano come gli assi principali di connessione urbana sostenibile.*

### B. Riqualificazione della città esistente

*Per quanto riguarda il tessuto consolidato, sono previsti due differenti ambiti di riqualificazione del tessuto esistente di particolare interesse per la loro strategica collocazione all'interno del sistema urbano e che rappresentano le opportunità di creare nuove centralità potenziando così il sistema policentrico di Busto Arsizio.*

#### *Riorganizzazione degli ambiti degradati o sottoutilizzati*

*Nella fase di analisi del sistema urbano esistente sono state individuati ambiti all'interno del tessuto consolidato che rappresentano l'opportunità di ridisegno di isolati o porzioni di quartieri che per la presenza di aree dismesse, viabilità incomplete e scarsità di servizi presentano puntuali criticità. Le aree individuate sono per lo più rappresentate da previsioni di servizi per quartiere non acquisite o Piani Attutivi non attuati, per le quali si ridefiniscono gli obiettivi, le modalità di intervento subordinando gli interventi alla dotazione di aree a servizi per il quartiere pari a 50% della Superficie Territoriale. Tali ambiti, di iniziativa privata, sono denominati **Aree di trasformazione per la riqualificazione Urbana (ATRU)**.*

#### *I processi puntuali di rigenerazione urbana*

*Le microtrasformazioni del tessuto consolidato sono invece processi puntuali di rigenerazione della città che consentono, con l'effetto cumulativo delle azioni, di innestare un processo partecipativo per l'incremento della qualità urbana. Le azioni riguardano singoli edifici e aree pubbliche che possono essere attuate da privati e piccoli imprenditori che agiscono sulla città esistente e ne migliorano le prestazioni.*

*Il Documento di Piano individua all'interno del patrimonio pubblico e privato, alcune aree finalizzate a innescare tali processi, denominate **Aree di Rigenerazione Urbana**.*

*I processi di rigenerazione hanno come obiettivo primario la riqualificazione della città esistente per l'innalzamento della qualità urbana a favore di un sistema urbano più efficiente con ripercussione sulla vivibilità della città, ma anche sul valore intrinseco del sistema e sulla rendita.*

### C. Riqualificazione della città pubblica

*Sulla base degli strumenti a disposizione dell'Amministrazione Comunale, il Documento di Piano introduce meccanismi premiali basati su diritti volumetrici per i promotori delle specifiche azioni di rigenerazione della città pubblica o del tessuto urbano esistente. In relazione alle diverse priorità degli obiettivi prima elencati, l'Amministrazione comunale mette a disposizione diritti volumetrici ed aree per innestare processi di rinnovamento della città, individuando volta per volta le priorità delle azioni intraprese. Tali diritti volumetrici potranno essere ricollocati in specifiche aree all'interno del consolidato, tra quelle a disposizione del patrimonio pubblico, o all'interno di nuove aree di trasformazione che sono specifiche e subordinate all'attuazione dei processi di rigenerazione del tessuto esistente o della città pubblica.*

*Tali aree quindi possono essere attivate a seguito di processi e trasformazioni che hanno determinato un miglioramento del sistema urbano consolidato o sulla mitigazione degli impatti.*

*Le azioni di seguito riportate sono solo alcune delle possibili e possono essere integrate da parte dell'Amministrazione a seconda delle diverse opportunità che nel tempo si andranno a delineare:*

- *Acquisizione di aree a servizi strategiche all'interno del quadro prestazionale della città*
- *Miglioramento delle performance energetiche degli edifici privati*
- *Riqualificazione energetica degli edifici pubblici*
- *Incremento di servizi ad uso pubblico*
- *Riqualificazione di aree pubbliche degradate o sottoutilizzate*
- *Incremento del valore eco sistemico delle aree pubbliche*
- *Attivazione di nuovi poli attrattori che possano incrementare la competitività territoriale*
- *Rimozione di elementi che possano avere ripercussione sulla salute dei cittadini (es: amianto)*
- *Nuove strategie per l'housing sociale.*

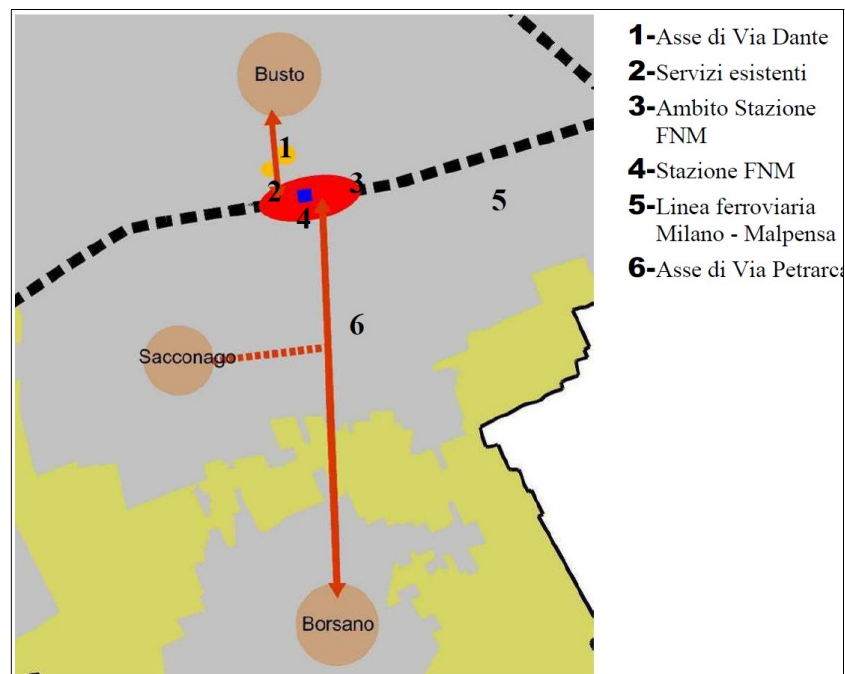
## 2.3 L'ambito di Trasformazione n. 3

Essendo uno degli oggetti specifici della Variante oggetto di valutazione si pone nel presente paragrafo l'accento sull'Ambito di Trasformazione n. 3 riportandone dati descrittivi e numerici desunti dal Documento di Piano vigente.

### Ambito della Stazione FNM (Ambito 3)

*La complessa storia della pianificazione locale e sovraordinata, mai attuata, che ha interessato l'area, ha determinato il progressivo sottoutilizzo delle aree e l'inevitabile dismissione del patrimonio edilizio esistente. Allo stato di fatto l'ambito si caratterizza per una disomogeneità di tessuto e patrimonio edilizio, con una compresenza di edifici fortemente degradati e dismessi, con altri recentemente oggetto di manutenzioni e trasformazioni.*

*L'ambito rappresenta la cerniera tra le diverse trasformazioni urbane previste, in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale, direttamente connesso con il nucleo centrale di Busto e Borsano tramite due differenti assi (di uno è previsto il potenziamento e la riqualificazione all'interno – Ambito 2) che hanno come origine l'ambito stesso della stazione. In particolare il collegamento verso Nord è garantito da via Dante Alighieri che, oltre a connettere il nucleo storico di Busto con l'ambito delle stazioni, è un asse primario su cui affacciano poli attrattori e servizi di richiamo e che concorrono alla definizione della città pubblica, come il Teatro sociale, la posta e il plesso scolastico "Edmondo de Amicis". L'asse principale di collegamento verso Sud, invece è rappresentato da via Petrarca, oggetto di specifico Ambito di trasformazione che ha come obiettivo proprio la riqualificazione e il completamento dell'asse per costituire un asse di connessione ciclopedonale tra Busto e Borsano.*



*Viste le potenzialità l'area si candida ad assumere il ruolo di nuova centralità direttamente connessa ai principali sistemi urbani. La presenza di destinazioni pubbliche di alto valore attrattivo, come la stazione FNM, il mercato e il teatro sono presupposti per una profonda riqualificazione e potenziamento dell'ambito e riattivazione di un polo principale della città dei servizi.*

*L'obiettivo del progetto è quindi creare una centralità che possa diventare un polo attrattore per Busto, potenziando l'offerta dei servizi e disegnando un sistema integrato con mix funzionali per diversificare l'offerta incrementando la fruibilità del sito.*

*Dato la complessità dell'ambito al fine di favorire e innestare il processo di*

*riqualificazione dell'intervento, l'Amministrazione promuove, entro 12 mesi dalla approvazione del PGT, un Piano Attuativo di iniziativa pubblica in cui verranno definiti, all'interno di un masterplan complessivo, gli assetti portanti del progetto, quali la rete infrastrutturale, gli spazi pubblici centrali che concorrono alla definizione della città pubblica, le destinazioni d'uso più idonee alla specificità dell'ambito con particolare attenzione ai possibili servizi di valenza urbana da collocare al fine definire una nuova centralità della città di Busto Arsizio. Inoltre il Piano dovrà contenere l'individuazione delle singole aree di trasformazione di attuazione privata con la definizione dei requisiti prestazionali, i criteri di incentivazione e la suddivisione funzionale in coerenza con gli obiettivi generale dell'ambito*

*Le aree di proprietà pubblica potranno essere utilizzate come concentrazione volumetrica per la riorganizzazione complessiva del comparto e per i diritti volumetrici derivanti dai meccanismi perequativi previsti dal PGT.*

Dall'elaborato di Piano "Schede aree di trasformazione" si riporta quanto riguarda l'ambito n. 3.

#### OBIETTIVI DELL'INTERVENTO:

*Riqualificazione e valorizzazione dell'ambito della stazione per la creazione nuova centralità urbana e un potenziamento della città pubblica.*

#### DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa S <sub>T</sub>	<b>173.873 mq</b>	Slp prevista	<b>60.000 mq</b>
Proprietà	<b>Pubblica e Privata</b>	Slp ricollocabile in ambiti pubblici	<b>17.500 mq</b>
Destinazioni d'uso	<b>Terziario- Commerciale - Residenziale</b>	Slp premiale	<b>20 % Slp prevista</b>
Rapporto di Copertura	<b>30%</b>	Slp massima	<b>72.000 mq</b>
Verde Filtrante	<b>30%</b>		

#### MODALITA' ATTUATIVA:

*Piano attuativo di iniziativa pubblica-privata*

*In relazione alle dimensioni dell'area e alla complessità dell'intervento, l'attuazione dell'ambito avverrà con le seguenti modalità:*

- i. *Piano attuativo di iniziativa pubblica che sulla base dei diversi progetti redatti sull'ambito individui le criticità e opportunità che possono essere valorizzate nella nuova proposta progettuale. Il Piano che verrà realizzato entro 12 mesi dalla approvazione del PGT avrà lo scopo di:*
  - a) *definire il sistema infrastrutturale dell'area;*
  - b) *Migliorare l'accessibilità al servizio ferroviario;*
  - c) *individuare gli assi ordinatori, i tracciati dei percorsi ciclopeditoni e gli spazi centrali che concorrono a determinare la città pubblica. L'insieme di tali spazi non dovrà essere inferiore ad una quota di circa 30.000 mq.*
  - d) *individuare i servizi pubblici di valenza urbana previsti all'interno dell'area;*
  - e) *definire l'utilizzo delle aree pubbliche presenti all'interno dell'ambito anche con funzione di concentrazione della volumetria per facilitare e promuovere i processi di riorganizzazione dei comparti;*
  - f) *suddivisione dei comparti attuativi;*
  - g) *individuare i criteri per le suddivisioni delle destinazioni d'uso;*
  - h) *definire i criteri di incentivazione per la realizzazione di interventi di valenza strategica per l'Amministrazione Comunale;*
  - i) *definizione dei criteri prestazionali minimi degli interventi;*
  - j) *Individuazione dei nuovi tracciati per i mezzi pubblici in superficie.*

*La volumetria premiale pari al 20% della SLP prevista all'ambito è assegnabile in sede di pianificazione attuativa, in relazione alla configurazione dei comparti, ai contenuti qualitativi degli interventi, al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e, più in generale, all'applicazione dei criteri di cui al comma 3 dell'art. 11 delle norme del DdP.*

*All'interno delle procedure di negoziazione le azioni mirate all'incremento delle aree verdi e la presenza di alberature, nonché*

*l'individuazione di spazi per servizi pubblici o di interesse comune sono considerate strategiche e rappresentano l'integrazione dei criteri di valutazione previsti dal comma 3 dell'Art. 11 delle norme del Documento di Piano.*

*La quantificazione delle aree standard dovrà essere determinata in relazione alla SLP prevista secondo le norme del presente PGT. Il dimensionamento delle aree a parcheggio deve essere subordinato ad una specifica analisi sul sistema della mobilità e attrattività delle funzioni previste per meglio definire il reale fabbisogno.*

- ii. *Piani attuativi di comparto di iniziativa privata che sulla base dell'inquadramento urbanistico complessivo avranno l'obiettivo di proporre le specifiche proposte progettuali.*

#### PRESCRIZIONI E INDICAZIONI PROGETTUALI:

- *Si dovranno prevedere aree a filtro piantumate tra le nuove edificazioni e le aree a destinazione non residenziale, nonché come mitigazione del tracciato ferroviario.*
- *Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della sostenibilità dei carichi aggiuntivi sul sistema di smaltimento delle acque esistente.*
- *Il raggiungimento della SLP massima prevista è subordinato agli specifici criteri di negoziazione (riferimento art.11 delle Norme del Documento di Piano).*
- *L'ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pertanto gli interventi ricompresi in tale fascia dovranno essere coerenti alle prescrizioni della legislazione vigente in materia.*
- *Le trasformazioni non dovranno impedire le attività di manutenzione degli impianti ferroviari e dovranno essere autorizzate ai sensi delle vigenti norme di sicurezza previste ed eventualmente convenzionate con il gestore dell'infrastruttura.*

#### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE.

##### **AMBIENTE ARIA**

*Prescrizione XVI: Per le nuove zone residenziali dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure di protezione, mitigazione e dissuasione del traffico di attraversamento. In linea con quanto richiesto dall'art. 8 comma 3 della Legge 447/95, allo scopo di garantire un idoneo clima acustico per le nuove trasformazioni è fatto obbligo di produrre, in sede di pianificazione attuativa degli interventi, una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:*

- *scuole e asili nido;*
- *ospedali;*
- *case di cura e di riposo;*
- *nuovi insediamenti residenziali prossimi al tracciato della viabilità o al tracciato ferroviario.*

*La documentazione è resa, sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 4, comma 1, lettera l), della legge 447/95, con le modalità di cui all'articolo 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15. La valutazione di clima acustico dovrà inoltre permettere l'individuazione di eventuali misure di mitigazione dell'impatto acustico da adottarsi quali in particolare la predisposizione di fasce vegetazionali. Si consiglia l'adozione di siepi a doppia o tripla cortina con disposizione verso la strada di piante alte e frondose a foglia larga, in seconda fascia arbusti di media altezza e in primo piano una bordura bassa di cespugli. Tali fasce potranno essere realizzate, qualora l'entità dell'impatto dell'infrastruttura lo richieda (ad es. nel caso del tracciato della ferrovia), anche su terrapieni (come da schemi esemplificativi riportati di seguito) e dovranno contribuire alla mitigazione anche paesaggistica degli elementi infrastrutturali individuati. Nelle aree che ricadono all'interno delle fasce di pertinenza acustica gli interventi per il rispetto dei limiti, nel caso di permessi a costruire rilasciati dopo l'entrata in vigore del decreto, sono a carico del titolare del permesso, in base a quanto stabilito dal DPR 142/04 e dal DPR 459/1998.*



*Inoltre allo scopo di migliorare l'attenuazione del rumore dal fronte stradale sarà opportuno nella progettazione degli interventi valutare la migliore disposizione degli edifici rispetto a questo, unitamente alla disposizione interna dei vani e alla progettazione delle facciate*

*Prescrizione VIII – bis: In caso di riconversione di ex aree industriali – produttive, al fine di eliminare potenziali rischi di inquinamento delle falde sotterranee, del suolo e del sottosuolo, si ritiene opportuno prescrivere, nel Permesso di Costruire inerente tali aree, la predisposizione di un'indagine ambientale preliminare (piano di indagine preliminare sulla qualità dei suoli) atta a verificare eventuali episodi di contaminazione delle matrici ambientali. Sulla base delle risultanze delle verifiche di cui sopra si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., con riferimento alla parte quarta Titolo V – Bonifiche dei siti contaminati. La possibilità di riconvertire gli ambiti in questione è subordinata all'accertamento dello stato di salubrità delle aree o, in caso di inquinamento, all'effettuazione dell'analisi di rischio che accerti l'assenza di rischio sanitario e/o alle operazioni di bonifica.*

*Prescrizione XXII: Nel caso di espansioni di tipo residenziale prossime ad attività insalubri (compresi allevamenti), in sede di pianificazione attuativa o progettazione degli interventi dovranno essere valutate opportune misure di mitigazione (piantumazione di fasce vegetazionali – arboree-arbustive) in relazione ad eventuali disturbi (anche legati alle emissioni odorose) determinati dalla presenza di attività produttive, con particolare attenzione a quelle insalubri, presenti nell'area che circonda gli interventi in progetto.*

*Prescrizione XVIII: In prossimità di stazioni radio base, o altre sorgenti di CEM, dovrà essere posta attenzione alla salute degli utenti dell'area, in particolare non dovranno esservi inseriti siti sensibili quali asili, scuole, etc. Qualora gli interventi di nuova edificazione interessino ambiti posti ad una distanza inferiore ai 200 m dalle SRB o da ripetitori radio televisivi, a tutela della salute della popolazione residente si ritiene opportuno che, in sede di progettazione degli interventi, venga effettuata la verifica del CEM*

*esistente nei volumi interessati dal nuovo edificio, considerando quindi il suo sviluppo verticale e le variazioni del CEM in relazione alle diverse quote dal piano campagna. A tal proposito si specifica che la presenza di un impianto di radiotelecomunicazione prevede in linea di principio la presenza di volumi in cui non potrà essere portata a termine la costruzione di edifici elevati o l'elevazione di edifici esistenti (cfr. parere ARPA Lombardia – Dipartimento di Varese del 5 gennaio 2011 al Documento di Scoping).*

### **AMBIENTE ACQUA**

*Prescrizione III: Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere individuati accorgimenti atti a non scaricare inquinanti su suolo e sottosuolo, mediante idonei sistemi di depurazione e collettamento dei reflui. A tutela della risorsa idrica sotterranea nelle nuove zone produttive, in particolare nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi industriali, dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia ed eventuali disoleatori. Nelle aree di nuova urbanizzazione a destinazione diverse da quella produttiva potrà essere valutata la necessità di tali dispositivi (vasche di prima pioggia ed eventuali disoleatori). Analogamente potrà essere valutata la necessità di predisporre vasche di prima pioggia e di raccolta degli idrocarburi e disoleatori per la nuova viabilità di progetto di accesso all'ambito*

*Prescrizione IV: Nelle aree che ricadono all'interno delle fasce di rispetto dai pozzi di emungimento ad uso idropotabile attivi, nonché di tutti i pozzi chiusi e sigillati, corrispondenti alle zone di rispetto individuate all'interno dello studio geologico che accompagna il PGT, dovranno essere rispettate le limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4, 5 e 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.*

## 2.4 Le quantificazioni del Piano

*Nello stato di fatto gli abitanti residenti al 31 dicembre 2011 sono 82.063, e la dotazione a servizi per la residenza è pari 2.112.518,92 mq, quindi pari a circa 26,71 mq/ab.*

*Lo standard attuale, oltre ad essere superiore al parametro minimo di 18 mq/ab previsto dalla LR12/2005 supera il 26,5 mq/ab previsto dal previgente Piano e riconfermato come valore obiettivo dal PGT.*

*Si deve comunque ricordare che l'Amministrazione con l'attuazione dei diversi Piani Attuativi ha già acquisito un patrimonio notevole di aree per attuare il potenziamento dei servizi offerti.*

*Rispetto alle condizioni dello stato di fatto, al fine di redigere un quadro veritiero sugli effetti indotti dalle azioni di PGT, si devono considerare anche le ripercussioni sulla capacità insediativa dei Piani Attuativi già stipulati che sono in fase di attuazione.*

SLP residenziali nei P.A. in corso o approvati <sup>4</sup> (mq)	Stanze (SLP+3/100)	Standard previsti nei P.A. (mq)	Totali abitanti previsti (residenti+previsti)	Totale Standard (esistenti+previsti)	Standard previsto (mq/ab)
21.000	630	16.695	82.693	2.208.582	26,71

Tabella 2.1 – Quantificazione della SLP residenziale prevista all'interno degli ambiti di trasformazione e delle aree a standard

Ambito	Superficie Territoriale (mq)	SLP massima insediabile (mq)	SLP massima residenziale di nuova previsione(mq)	Stanze (SLP*3)/150	Aree a servizi <sup>5</sup> (mq)
1- Spina verde	363.858	52.977	52.977	1.060	288.176
2- Asse Borsano Busto	351.765	56.001	56.001	1.120	271.764
3- Centro Direzionale FNM	173.873	72.000	36.000	720	30.000
4- Fascia di mitigazione ambientale Nord Borsano	605.423	68.735	68.735	1.375	507.230
5- Stazione FS	389.133	20.250	20.250	405	59.030
6- Busto Nord	768.181	68.279	28.279	566	507.230
<b>Totale</b>	<b>2.652.233,16</b>	<b>338.242</b>	<b>262.242</b>	<b>5.245</b>	<b>1.663.431</b>

Tabella 2.2 – Quantificazione della SLP residenziale prevista all'interno delle aree di trasformazione per la riqualificazione urbana e delle aree a standard

	A	B	C	D	E
Id	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mq/mq)	Area a standard (50%A) (mq)	SLP max (A*B) (mq)	Stanze (D*3/150)
ATRU1.1	7.075,83	0,50	3.537,92	3.537,92	70,76
ATRU1.2	11.561,47	0,25	5.780,74	2.890,37	57,81
ATRU2.1	22.043,33	0,25	11.021,67	5.510,83	110,22
ATRU3.1	49.876,22	0,25	24.938,11	12.469,06	249,38
ATRU4.1	34.249,68	0,25	17.124,84	8.562,42	171,25
ATRU5.1	17.095,68	0,25	8.547,84	4.273,92	85,48
ATRU6.1	20.562,10	0,25	10.281,05	5.140,53	102,81
ATRU6.2	9.013,63	0,25	4.506,82	2.253,41	45,07
ATRU6.3	6.154,27	0,35	3.077,14	2.153,99	43,08
ATRU7.1	8.860,44	0,40	4.430,22	3.544,18	70,88
ATRU9.1	94.501,52	0,25	47.250,76	23.625,38	472,51
<b>TOTALE</b>	<b>280.994,17</b>		<b>140.497,09</b>	<b>73.961,99</b>	<b>1.479,24</b>

Tabella 2.3 – Quantificazione volumetrica derivante dai diversi processi di rigenerazione urbana

Area di Trasformazione	Superficie territoriale (mq)	Indice massimo (mq/mq)	SLP massima insediabile (mq)	Stanze (SLP*3/150)
Aree di rigenerazione urbana di interesse pubblico	64.273,35	0,25	16.068,34	321,37
Aree di rigenerazione urbana di proprietà privata	188.967,97	0,50	94.483,99	1.889,68
Aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica	34.450,91	0,50	17.225,46	0,00
Ambiti di ricollocazione volumetrica	29.018,39	0,50	16.191,79	323,84
<b>Totale</b>	<b>316.710,62</b>		<b>143.969,57</b>	<b>2.534,88</b>

Tabella 2.4 – Tabella riassuntiva delle azioni di PGT

Area	SLP residenziale massima (mq)	Stanze massime previste	Aree a standard (mq)
Ambiti di trasformazione	262.242,24	5.244,84	1.663.430,70
Aree di trasformazione per la riqualificazione urbana	73.961,99	1.479,24	140.497,09
Rigenerazione urbana	126.744,11	2.534,88	32.136,68
Aree a servizi diffusi previste			485.087,79
<b>Totale</b>	<b>462.948,35</b>	<b>9.258,97</b>	<b>2.321.152,25</b>

Tabella 2.5 – Tabella degli effetti indotti dall'attuazione delle previsioni del PGT

SLP massima residenziali di nuova previsione (mq)	Abitanti teorici (o stanze) previsti (SLPx3/150)	Standard previsti (mq)	Totale Standard (esistenti+previsti) (mq)	Totali abitanti previsti (residenti+previsti nei P.A. in corso+ abitanti previsti)	Standard previsto (mq/ab)
<b>462.948,35</b>	<b>9.259</b>	<b>2.334.851</b>	4.543.433	92.935	<b>48,88</b>

L'attuazione del PGT porterebbe quindi ad un incremento della popolazione residente di circa **92.935** nuovi abitanti.

## 2.5 Determinazioni del Piano delle Regole

Dalla Relazione del Piano delle Regole si estrapolano le seguenti informazioni.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici;
- massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente, finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla realizzazione di un nuovo sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;
- sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio, dei servizi, con la disponibilità di nuove aree da trasformare, ovvero con immobili da recuperare allo scopo; a ciò servirà la programmazione di interventi mirati sul patrimonio storico e ambientale esistente, ma anche la previsione di infrastrutture che rendano il territorio di Busto Arsizio più efficiente ed accessibile;
- puntare sulla politica di rigenerazione del tessuto urbano consolidato, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e



*la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.*

*A partire da questi presupposti, il lavoro di analisi sul Sistema Insediativo si è esplicitato ulteriormente secondo tre obiettivi di indirizzo a riguardo della città esistente:*

- *la conservazione morfologica e ambientale;*
- *la conservazione della destinazione funzionale integrata;*
- *la semplificazione normativa.*

#### *Tutela degli edifici e dei tessuti storici*

*La tutela del paesaggio urbano si articola in due linee d'azione complementari che riguardano una la salvaguardia dei monumenti e dei complessi architettonici di alto valore artistico e documentale, l'altra la salvaguardia diffusa dei tessuti urbani storici, cioè delle trame di edifici, strade e cortili che costituiscono l'antica struttura della città. [...]*

*Il piano di Busto Arsizio intende tutelare gli edifici e i tessuti urbani di interesse storico-documentale e, nel contempo, promuoverne il recupero mediante un'opportuna scelta delle funzioni insediabili. [...]*

#### *Recupero e riqualificazione dei tessuti urbani consolidati*

*[...] La riqualificazione del tessuto urbano esistente, l'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero, costituiscono obiettivi primari di carattere qualitativo del PGT da perseguire con determinazione e massima attenzione possibile.*

*Nell'individuazione degli obiettivi quantitativi del Piano risulta nevralgico consentire la possibilità di interessare al meglio, parti di città o di territorio urbano caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico, da sottoutilizzo insediativo o da aree dismesse.[...]*

#### *Promozione del mix funzionale, dell'identità e della sicurezza urbana*

*[...] Da perseguire, per garantire una migliore qualità della vita urbana in tutti i quartieri di Busto Arsizio, il potenziamento del livello di fruibilità e vivibilità degli spazi aperti, in particolare quelli pubblici, con l'obiettivo dichiarato di una città più aperta e più sicura non solo per gli abitanti residenti, ma anche per i city-users (lavoratori, studenti, ecc.) e, più in generale, per il territorio dell'area Malpensa, all'interno del quale Busto Arsizio costituisce polo di riferimento.[...]*

#### *Contestualizzazione, compatibilità morfologica e tipologica delle proposte di trasformazione*

*[...] L'obiettivo può essere quello di puntare a ricucire una fisionomia per le situazioni sfrangiate o prive di una propria identità dal punto di vista urbanistico, a coprire le porosità, per ricomporre un disegno urbano e magari per definire linee d'arrivo dell'edificazione, confini edificati che contribuiscono all'unitarietà in negativo degli spazi aperti e dei vuoti, spesso privi di una loro precisa connotazione e significatività.*

*Si cercherà di verificare sempre la coerenza, non solo qualitativa, ma anche morfologica ed ambientale degli interventi previsti, con l'organizzazione urbana, complessiva e di quartiere.*

*Gli interventi trasformativi previsti possono e debbono divenire episodi chiave del processo di riorganizzazione urbana che interessano l'intero tessuto urbano.*

#### *Qualità e progetto*

*[...] La definizione di una qualità urbanistica passa attraverso due componenti non rinunciabili:*

- *la coerenza d'insieme dei diversi progetti strategici e di riqualificazione sparsi nel tessuto urbano, ma il cui "richiamo" a caratteristiche e a regole comuni costituisce il legame e la riconoscibilità;*
- *prestazioni e requisiti base del progetto ne rappresentano gli ingredienti essenziali e non rinunciabili e la loro traduzione*

“normativa” dipende da fattori “oggettivi” di qualità, di comfort e di efficienza, ma anche da fattori “soggettivi” che dipendono dal progettista del Piano e che, alla fin fine, rappresentano lo “stile” del Piano.

### **Assetti della città consolidata**

#### Impostazione e articolazione dell’impianto normativo

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

- Titolo I. Disposizioni generali, definisce obiettivi, effetti e validità, elaborati costitutivi, definizioni, indici, parametri, distanze e destinazioni d’uso;
- Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole, individua gli strumenti per l’attuazione degli interventi e per situazioni particolari (parcheggi, cambi di destinazione d’uso, sottotetti);
- Titolo III. Azzonamento del Piano, classifica il territorio e fornisce le relative prescrizioni per i nuclei di antica formazione, per gli ambiti del tessuto consolidato, per le zone agricole e ambientali, per le aree speciali, vincolate e di rispetto;
- Titolo IV. Piano Paesaggistico Comunale, definisce ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuando le relative norme;
- Titolo V. Norme per il commercio, definisce norme specifiche in materia rispetto alle tipologie di strutture commerciali ed alla loro localizzazione sul territorio comunale.

Costituiscono integrazione alle norme, i seguenti allegati:

- Allegato 1. Tabella piani attuativi approvati e stipulati non realizzati, ricadenti in ambiti A1, A2 e A3 del PGT
- Allegato 2. Tabella piani attuativi approvati e stipulati non realizzati, ricadenti in ambiti B, C o in aree di trasformazione del PGT
- Allegato 3. Scheda degli ambiti di riorganizzazione della città esistente.

Da segnalare l’articolo 6 che disciplina le destinazioni d’uso, definite nei diversi usi e rispetto all’utilizzo nel tessuto consolidato, in una tabella di sintesi che definisce, per ciascuna zona di classificazione del territorio, le destinazioni d’uso ammesse e quelle non ammesse.

L’argomento viene poi affrontato in modo specifico all’interno del Titolo III – Azzonamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quelle non consentite.

L’articolo 10 disciplina in modo innovativo la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali che vengono determinati in relazione alla destinazione d’uso, considerando l’apporto di due elementi: gli abitanti e/o addetti e gli utenti e/o visitatori specificati per le diverse destinazioni funzionali previsti dal piano, che concorrono alla determinazione della superficie minima di parcheggi privati pertinenziali che deve essere realizzata per ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d’uso, oltre a tutti gli interventi interessati da pianificazione attuativa.

Sempre all’interno del medesimo articolo, è stata inserita una norma che prevede anche una dotazione minima di spazi per il deposito delle biciclette, da rispettare in ogni intervento di nuova costruzione e per le destinazioni residenziali, commerciali e terziarie/direzionali.

L’articolo 12 disciplina l’esclusione delle parti di territorio per l’applicazione delle norme in materia di sottotetti, in attuazione delle indicazioni previste dalla Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Infine, si evidenzia come all’interno del Titolo III – Azzonamento del Piano, per quanto riguarda le modalità di intervento è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione.

Assetto della città storica

*Il Titolo IIIA (Nuclei di antica formazione) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi nei nuclei di antica formazione di Busto Arsizio, Sacconago e Borsano e negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, nonché degli edifici rurali di interesse storico. [...]*

*Il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea.*

*[...] Le norme contengono indicazioni rispetto alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento. Nel primo caso, data la prevalente vocazione residenziale, all'interno dei centri storici della città, sono ammessi tutti gli usi compatibili (usi secondari) con la funzione abitativa, funzioni terziarie e direzionali (banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, studi professionali e centri ricerca), paracommerciali e commerciali diffuse di piccola e media dimensione, oltre alle funzioni ricettive e alberghiere, con le seguenti limitazioni:*

- in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, le destinazioni secondarie sono previste in quota massima pari al 40% della Slp complessiva dell'edificio e limitate ai primi due piani fuori terra;*
- in quota pari al 100% della Slp dell'edificio per quanto riguarda le destinazioni secondarie.*

*Come ulteriore prescrizione, finalizzata a garantire la presenza di attività commerciali, terziarie e di servizi, ai piani terra degli edifici esistenti, è escluso l'insediamento di funzioni residenziali, se non preesistenti alla data di adozione del PGT. [...]*

Cascine e nuclei rurali

*[...] Le finalità degli interventi consentiti sono mirati al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso da quello originario, ma comunque compatibile con la tipologia e con l'assetto planimetrico degli edifici esistenti. Pertanto, le modalità di intervento sono orientate a garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici esistenti e le destinazioni d'uso consentite sono finalizzate a garantire un utilizzo, consentendo l'insediamento di una vasta gamma di funzioni, simile a quella prevista per il tessuto urbano consolidato.*

*[...] Per quanto riguarda le destinazioni funzionali sono ammesse come destinazione principale la residenza, come destinazioni secondarie sono previsti una serie di usi compatibili (usi secondari) con la funzione abitativa, quali le funzioni terziarie e direzionali, paracommerciali e commerciali diffuse di piccola dimensione, oltre alle funzioni ricettive e alberghiere, alle attività per il tempo libero e per la cura del corpo, con le seguenti limitazioni:*

- in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, le destinazioni secondarie sono previste in quota massima pari al 40% della Slp complessiva dell'edificio e limitate ai primi due piani fuori terra;*
- in quota pari al 100% della Slp dell'edificio per quanto riguarda le destinazioni secondarie.*

Ambiti di riorganizzazione della città esistente

*Il Piano delle Regole individua cinque ambiti di riorganizzazione della città esistente: due collocati all'interno del nucleo di antica formazione di Busto Arsizio, ambito Piazza Venzaghi e ambito San Michele, e tre all'interno del tessuto consolidato, adiacenti ai nuclei di antica formazione di Busto Arsizio e di Borsano, ambito ex-calzaturificio Borri, ambito via Buonarroti/via Mameli e ambito ex-SALT di Borsano.*

*Si tratta di ambiti sottoutilizzati e che, per potenzialità, possono rappresentare il motore per il potenziamento e la riorganizzazione urbanistica, ambientale e funzionale dei sistemi centrali.*

*Per ciascun ambito sono individuati specifici obiettivi di riorganizzazione e riqualificazione funzionale. [...]*

#### Assetto della città consolidata

*[...] Il progetto per la città consolidata ha portato ad una classificazione del tessuto consolidato edificato, esterno alle città storiche, così articolata:*

##### **ambiti prevalentemente residenziali**

- *ambiti residenziali omogenei (B1), porzioni del tessuto urbano omogenei per destinazione, mentre differiscono per densità e tipologia edilizia, in quanto hanno indici di edificabilità differenti (indice territoriale minimo di 0,30 mq/mq e massimo di 0,55 mq/mq. Il Piano si propone di preservare l'omogeneità degli ambiti, evitando trasformazioni in grado di creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'intero sistema consolidato. Questo obiettivo esteso anche agli interventi puntuali;*
- *ambiti residenziali compositi (B2), porzioni del tessuto urbano che risultano omogenei per le destinazioni d'uso presenti, ma che si caratterizzano per eterogeneità di morfologia e tipologie edilizie insediate. Il Piano propone l'obiettivo di attuare interventi organizzati in forma unitaria di riorganizzazione morfo-tipologica, al fine di rendere omogeneo il sistema privilegiando le tipologie edilizie più frequenti;*
- *ambiti residenziali complessi (B3), che risultano allo stato attuale ad alta commistione di destinazioni d'uso e di tipologie edilizie, con la compresenza di destinazioni residenziali, produttive e terziarie che determinano criticità diffuse. Gli interventi edilizi dovranno essere volti al risanamento, alla ricostruzione, al completamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, favorendo*

*il recupero delle aree degradate o degli edifici dismessi ed una evoluzione verso una configurazione omogenea degli isolati;*

- *ambiti residenziali a disegno unitario (B4), si configurano come "quartieri" con una fisionomia urbanistica ed edilizia ben definita, specifica ed unitaria, risultato di una progettazione integrata tra spazi pubblici e spazi privati. Il Piano prevede la possibilità di interventi specifici di riqualificazione, in tutto o in parte, con l'obiettivo di mantenere forma, tipologia, volumetria ed altezza degli edifici privati e degli edifici e spazi pubblici;*
- *ambiti residenziali complessi di matrice storica (B5), si tratta di porzioni del tessuto urbano che hanno subito trasformazioni radicali e sostituzioni diffuse del patrimonio edilizia, ma che preservano, in tutto o in parte, la morfologia originaria. Il Piano prevede la possibilità di interventi volti a restituire un corretto rapporto con il tessuto urbano in cui si inseriscono;*
- *ambiti residenziali di interesse storico e ambientale (B6), collocati a ridosso dei centri storici e comprendono sia aree prevalentemente libere, non edificate e con una presenza qualificante di aree verdi, sia aree edificate che presentano un tessuto misto produttivo/artigianale e residenziale, quale risultato della stratificazione edilizia avvenuta nel corso degli anni. Il Piano, con l'obiettivo di mantenere la caratterizzazione edilizia ed urbanistica attuale, propone interventi di tutela, conservazione e mantenimento delle aree libere nel primo caso e la possibilità di interventi in grado di garantire l'utilizzo del patrimonio esistente nel secondo caso. All'interno dell'ambito è stata individuata una terza categoria di aree, non edificate, che svolgono funzioni ecologiche e ambientali di interruzione della continuità del tessuto urbano: per queste aree il piano prevede la conservazione e il mantenimento.*

##### **ambiti misti prevalentemente terziari e commerciali**

- *zone miste terziario e residenziale (C1), quale risultato di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno creato un tessuto misto*

*fortemente integrato, con presenza di funzioni residenziali, terziarie e produttive. Le trasformazioni previste dal Piano hanno la finalità di potenziare il sistema urbano cui appartengono, attraverso interventi di ricucitura con il centro storico;*

- *aree produttive di matrice storica (C2)30, caratterizzate dalla presenza densa di organismi edilizi che si differenziano per destinazioni, tipologie, valori storici e architettonici, quale risultato di processi di trasformazione e riutilizzo di tessuto produttivi di matrice storica. Gli interventi previsti dal Piano sono finalizzati al recupero funzionale di una parti di città che sia in grado di completare l'offerta insediativa e di servizi del limitrofo centro storico, nonché alla tutela degli elementi architettonici e tipologici di valore storico e mnemonico.*

#### **ambiti produttivi**

- *zone produttive (D1), in parte edificate ed in parte in fase di completamento, costituite dall'ambito PIP di Sacconago. Il Piano propone la conferma delle previsioni in fase di attuazione, finalizzate a garantire l'incremento della presenza di attività economiche all'interno del territorio comunale;*
- *zone produttive-commerciali lungo l'asse del Sempione (D2) che si caratterizzano per la presenza di un tessuto a forte vocazione commerciale, terziaria ed espositiva, di livello sovra comunale. Il Piano prevede interventi di riqualificazione, rinnovo, innovazione e rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici che si affacciano lungo la strada statale, con l'obiettivo di consolidare la presenza di attività economiche varie e adeguatamente mixate, privilegiando il riutilizzo degli edifici esistenti;*
- *zone produttive di via Cassano Magnago (D3), che si collocano ai margini degli ambiti agricoli nella parte nord del territorio comunale. Anche per queste zone il Piano prevede la possibilità di attuare interventi di riqualificazione, rinnovo e innovazione delle aree e degli edifici che si sviluppano lungo questa arteria viabilistica;*

- *zone per attività all'aperto e al coperto di carcasse di veicoli a motore o simile (D4). Il Piano prevede interventi mediante piano attuativo di iniziativa pubblica orientati a riordinare e razionalizzare la presenza di queste attività, individuando anche interventi di mitigazione della loro presenza.*

*A questi si ambiti si aggiungono le aree per attrezzature di trasporto e deposito ferroviario (G1) che ospitano i terminal di interscambio modale di Sacconago (esistente e di progetto) ed HUPAC.*

*Le norme della città consolidata sono all'interno nel Titolo IIIB e, tra le altre, contengono indicazioni rispetto alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento. Nel caso delle Zone B, a prevalente destinazione residenziale, sono ammessi tutti gli usi compatibili (usi secondari) con la funzione abitativa, funzioni terziarie e direzionali (banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, studi professionali e centri ricerca), paracommerciali e commerciali diffuse di piccola e media dimensione, oltre alle funzioni ricettive e alberghiere, con le seguenti limitazioni:*

- *in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, le destinazioni secondarie sono previste in quota massima pari al 20% della Slp complessiva dell'edificio e limitate ai primi due piani fuori terra;*
- *in quota pari al 100% della Slp dell'edificio per quanto riguarda le destinazioni secondarie.*

#### Assetto della città produttiva di matrice storica

*[...] Il Piano delle Regole introduce specifiche modalità attuative per la trasformazione dell'ambito, prevedendo misure di tutela del patrimonio di interesse storico residuo e le più idonee destinazioni d'uso al fine di rivitalizzare l'ambito urbano e integrare l'offerta di servizi del centro storico di Busto pur preservando il Landmark storico.*

*L'obiettivo dell'intervento è quindi rivitalizzare l'ambito urbano, favorendo nuove destinazioni d'uso che possano completare l'offerta del centro storico, incentivando quelle attualmente non presenti sul territorio e che*

*per motivi legati alla rendita non possono insediarsi nel nucleo storico. Il Piano introduce un meccanismo premiale che favorisce il recupero della volumetria esistente in relazione alle specifiche proposte progettuali legate alle destinazioni d'uso, seguendo un criterio di priorità legate alle strategie di rilancio e consolidamento del ruolo centrale di Busto nel contesto territoriale.*

*In relazione all'opportunità delle destinazioni insediabili, sono definite le quote percentuali della volumetria da riutilizzare, che variano dal 100% al 50%. La riduzione volumetrica, in coerenza ai valori storico-artistici individuati nell'elaborato C7 e delle conseguenti modalità di intervento, deve essere effettuata con la demolizione dei porzioni dell'edificio pur nel rispetto della morfo-tipologia. Tale politica viene applicata esclusivamente agli edifici di matrice produttiva, le presenze residenziali mantengono la loro destinazione e volumetrie attuale e le trasformazioni sono disciplinate in modo analogo a quelle dei nuclei storici.*

*All'interno dell'elaborato C7 sono riportate le analisi puntuali sui singoli edifici, individuando le destinazioni d'uso attuali e il valore storico. [...]*

*Le modalità attuative sono riportate nell'elaborato C8 dove sono evidenziati i diversi gradi di trasformazione per gli edifici residenziali e per quelli produttivi.*

*[...] Inoltre il Piano delle Regole introduce un sistema di tutela delle aree libere, riconosciute come valore irrinunciabile, in un contesto densamente costruito, e promuove con meccanismi premiali, la riqualificazione di queste aree per incrementare il valore ecosistemico e/o la possibile acquisizione al patrimonio comunale, con diritti volumetrici da ricollocare all'interno degli ambiti di concentrazione previsti nel Documento di Piano. Le aree hanno quindi lo scopo di fornire aree verdi e, nel caso di acquisizione, potranno ospitare in parte parcheggi e servizi per il quartiere.*

## 2.6 Determinazioni del Piano dei Servizi

Le informazioni di seguito sono tratte dalla relazione del Piano dei Servizi. Si precisa che la Variante in oggetto non ha come prioritario argomento la modifica del Piano dei Servizi di cui è prevista solo la correzione di errori materiali e l'aggiornamento di alcuni servizi modificati dall'approvazione del PGT ad oggi.

### Linee ed orientamenti strategici

*Il Piano dei Servizi declina la visione della città pubblica in cinque linee di azione strategica che orientano e disciplinano le scelte progettuali.*

#### **1. La costruzione di un sistema ambientale**

*Con il progetto di Piano dei Servizi si intende dare continuità e connessione alle parti di città costruita ed in trasformazione attraverso la creazione di un sistema del verde fruibile e della mobilità dolce. Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni:*

- 1. concorrere ad attuare le strategie del Documento di Piano per la realizzazione di nuovi parchi urbani;*
- 2. implementare il verde fruibile (attrezzato e piantumato) e valorizzare quello a valenza ambientale;*
- 3. creare continuità e connessioni tra i servizi esistenti, in progetto e la città costruita;*
- 4. valorizzare i parchi urbani e le loro connessioni;*
- 5. valorizzare la rete ecologica comunale, anche in termini fruitivi e ricreativi.*

#### **2. Progettare una "filiera di servizi"**

*Con il progetto di Piano dei Servizi si intende creare una visione integrata e multiscale dei servizi esistenti e di progetto che regoli l'efficienza del sistema dei servizi in logica di filiera.*

*La filiera diviene efficace tanto più sono efficaci ed efficienti i percorsi e i mezzi/modi per raggiungere i servizi che la costituiscono. Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni:*



1. consolidare e valorizzare il ruolo di “polo urbano” di riferimento per i comuni dell’area Malpensa, in grado di fornire servizi pubblici e di uso pubblico di interesse territoriale;
2. costruire una rete di servizi (esistenti e di progetto) tra loro complementari in risposta ai bisogni espressi dagli abitanti residenti e temporanei;
3. valorizzare i servizi esistenti, aumentare la qualità e le connessioni, garantire un’accessibilità spaziale temporale e aumentare la qualità complessiva e prestazionale;
4. rispondere alle esigenze insorgenti, anche attraverso forme innovative di servizi e di uso flessibile degli spazi.

### **3. Garantire accessibilità spaziale e temporale**

Con il progetto di Piano dei Servizi, si intende rafforzare il concetto di accessibilità mettendo al centro l’utente del servizio, con particolare attenzione all’età, alle condizioni di mobilità e alla possibilità di garantire spostamenti mediante una mobilità sostenibile. L’accessibilità spazio-temporale dovrà essere garantita al servizio e al suo spazio fisico d’accesso considerato alle diverse scale di riferimento (quartiere/ambito – urbana – territoriale). Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso le seguenti azioni:

1. garantire un accesso multimodale ai servizi con privilegio della mobilità dolce che completi e implementi la rete esistente e, nello specifico:
  - a. costruire itinerari ciclo-pedonali sicuri casa-scuola / lavoro-servizio / evento prestando particolare attenzione ai bambini;
  - b. costruire “piattaforme” di interscambio tra i diversi sistemi di mobilità adeguatamente piantumate ed attrezzate;
  - c. incentivare forme integrative del trasporto pubblico;
2. strutturare lo spazio pubblico in modo flessibile, polivalente e attrezzato, in coerenza con i diversi calendari di uso (giorno/sera/evento/festa) e con le diverse età della vita;
3. prevedere servizi di info-accessibilità (informazioni per l’accesso ai servizi) mirati alle diverse tipologie di utenti;

4. ripensare, se necessario, orari e calendari di apertura e chiusura dei servizi in coerenza con i nuovi stili di vita.

### **4. Generare qualità urbana e dei servizi**

Con il progetto di Piano dei Servizi si intende promuovere la qualità dei servizi della città attraverso la qualità architettonica dello spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l’accoglienza, la sensibilità ad ospitare utenti di diverse età e la loro compresenza. Tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso la garanzia dei seguenti requisiti:

1. sicurezza degli spazi aperti, da perseguire garantendo una mixité di funzioni con calendari diversi in grado di costituire un presidio di giorno e di sera, e un coerente arredo urbano (illuminazione, punti informativi, ...);
2. accessibilità/multimodalità (mobilità dolce);
3. identità, mediante la condivisione dei progetti con gli abitanti per costruire ex ante un senso di riconoscibilità e di appartenenza ai luoghi;
4. multiscalarità, da perseguire integrando lo spazio pubblico nel contesto e verificando costantemente la funzionalità alle diverse scale (di prossimità, urbana e territoriale);
5. flessibilità di utilizzo, in relazione ai calendari d’uso, alle diverse età della vita e alle diverse popolazioni che lo abitano-abiteranno;
6. vivibilità/ospitalità, da perseguire conciliando i diversi usi dello spazio, in termini percettivi (il paesaggio) e fruitivi (la festa, il relax, il gioco, ..).

### **5. Definizione di possibili localizzazioni per i grandi servizi strategici**

Il tema dei grandi servizi di livello strategico è particolarmente significativo e di rilievo per la città di Busto Arsizio, in quanto attualmente già svolge un ruolo di riferimento per l’intero territorio dell’area Malpensa. All’interno del Piano dei Servizi, si propone l’esplicitazione di alcuni scenari alternativi per le funzioni urbane di rilievo, finalizzati ad un riordino, rinnovo e potenziamento dei grandi servizi di interesse strategico.

In prima approssimazione, sono individuabili come funzioni in grado di costituire centralità urbana, le seguenti:

- sistema dell'istruzione
- sistema amministrativo pubblico/istituzionale (terziario pubblico)
- sistema culturale, espositivo e per il tempo libero.

Quadro riassuntivo delle capacità edificatorie e delle dotazioni di aree per servizi

Tabella 2.6 – Capacità edificatoria prevista dal PGT – Documento di Piano

SUDDIVISIONE CAPACITA' EDIFICATORIA GENERATA DAL PGT - Abitanti teorici (50 mq/abitante)					
IN	Ambiti di	Ambiti di trasforma.	Aree di rigenerazio.	Ambiti di	TOTALE
QUARTIERI	ricollocazione	per la riqualificazio.	pubbliche e	trasformazione	ABITANTI
	volumetrica	urbana - ATRU	private		
San Giovanni	-	128,57	111,23	585,00	824,80
San Michele	-	110,22	193,68	460,00	763,90
Santi Apostoli	-	249,38	198,08	-	447,46
Sant'Edoardo	35,65	171,25	484,05	918,00	1608,95
Sacsonago	40,76	85,48	325,79	918,00	1370,03
Borsano	-	190,96	41,51	738,00	970,47
Madonna Regina	150,76	70,88	459,87	477,00	1158,51
Beata Giuliana	67,30	-	371,73	477,00	916,03
Sant'Anna	-	472,51	-	672,00	1144,51
<b>TOTALE</b>	<b>294,47</b>	<b>1479,25</b>	<b>2185,94</b>	<b>5245,00</b>	<b>9204,66</b>

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA GENERATA DAL PGT	
Tipologia intervento	Abitanti teorici
Ambiti di ricollocazione volumetrica	294,47
Ambiti di trasformazione per la riqualificazione urbana – ATRU	1.479,25
Aree di rigenerazione pubblica e privata	2.194,74
Ambiti di trasformazione	5.245,00
<b>TOTALE</b>	<b>9.204,66</b>
Interventi all'interno del tessuto consolidato	983,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>10.187,66</b>

Capacità insediativa totale (numero abitanti teorici)	Abitanti / Abitanti teorici
Abitanti residenti al 31 dicembre 2011	82.063
Abitanti previsti da piani urbanistici in fase di attuazione	630
<b>Totale abitanti previsti</b>	<b>82.693</b>
Abitanti teorici massimi previsti dal PGT	10.188
<b>TOTALE ABITANTI</b>	<b>92.881</b>

Tabella 2.7 – Dotazione complessiva aree di interesse pubblico prevista dal PGT – Documento di Piano e Piano dei Servizi

SUDDIVISIONE	DOTAZIONE AREE DI INTERESSE PUBBLICO			TOTALE	DOTAZIONE AREE PUBBLICHE PER ABITANTE mq/abitanti (1)
	Ambiti di trasforma. per la riqualificazio. urbana - ATRU	Aree di rigenerazione di interesse pubblico	Ambiti di trasformazione		
San Giovanni	9319	-	66530	75849	91,96
San Michele	11022	-	75441	86463	113,19
Santi Apostoli	24938	-	-	24938	55,73
Sant'Edoardo	17125	13327	244518	274970	170,90
Sacsonago	8548	3506	244518	256572	187,27
Borsano	17865	-	237018	254883	262,64
Madonna Regina	4430	4781	129679	138891	119,89
Beata Giuliana	-	10522	129679	140201	153,05
Sant'Anna	47251	-	536048	583299	509,65
<b>TOTALE</b>	<b>140498</b>	<b>32137</b>	<b>1663431</b>	<b>1836065</b>	<b>199,47</b>

(1) La dotazione indicata considera solamente il rapporto tra nuovi abitanti teorici previsti dal PGT e dotazioni di aree pubbliche previste sempre dal PGT

DOTAZIONE AREE DI INTERESSE PUBBLICO	
Modalità di acquisizione	Mq
Ambiti di trasformazione per la riqualificazione urbana - ATRU	140.498
Aree di rigenerazione di interesse pubblico	32.137
Ambiti di trasformazione	1.663.431
<b>TOTALE</b>	<b>1.836.065</b>

Per disporre del quadro progettuale complessivo del Piano dei Servizi, oltre alla situazione esistente al settembre 2012 e alle quantità indicate nella tabella precedente, occorre considerare anche i seguenti ulteriori apporti:

- aree con vincolo confermato dal PGT e, quindi, con la conferma della loro acquisizione che avverrà mediante l'utilizzo dei meccanismi perequativi previsti dal piano;
- aree attualmente di proprietà pubblica, ma non utilizzate, che vengono ridefinite nel loro ruolo all'interno della città pubblica, secondo le seguenti modalità: aree al servizio della residenza, aree per funzioni ed attività strategiche di interesse sovra comunale, aree per servizi generali e impianti tecnologici;
- aree di proprietà privata, utilizzate ed utilizzabili come servizio pubblico, ma da non acquisire.



Complessivamente il Piano di Governo del Territorio prevede una dotazione di aree di interesse pubblico a servizio della residenza di poco superiore a 4,5 milioni di metri quadrati, a cui si aggiungono altri 0,83 milioni di metri quadrati di aree per servizi generali e tecnologici e 0,57 di aree per servizi di carattere strategico di livello sovra comunale, per un totale di poco inferiore a 6,0 milioni di metri quadrati di aree di interesse pubblico.

Per completare il quadro della disponibilità di aree di interesse pubblico occorre considerare anche 1,2 milioni di metri quadrati di aree all'interno del Parco Alto Milanese, per un totale di circa 7,2 milioni di metri quadrati di aree pubbliche o di utilizzo pubblico inserite all'interno del Piano dei Servizi.

Questa dotazione complessiva di aree, significa che ciascun abitante residente (82.063 al 31 dicembre 2011 + 630 derivanti dal completamento degli interventi in corso) e previsto (10.188 abitanti teorici previsti dal PGT, per un totale di 92.881 abitanti), avrà una dotazione pro-capite attorno a 49 mq; questa dotazione sale a 55 mq pro-capite considerando anche le aree con la previsione di funzioni di carattere strategico di interesse sovracomunale ed arriva ad oltre 68 mq pro-capite considerando l'apporto delle aree comprese all'interno del Parco Alto Milanese. Infatti, occorre evidenziare che le aree indicate dal Piano dei Servizi per attività e funzioni di carattere strategico di interesse sovracomunale potranno, anche in relazione alle progettualità che verranno realizzate, avere utilizzi rivolti ai cittadini residenti e, di conseguenza, contribuire ad incrementare la dotazione qualitativa e quantitativa.

PROGETTO CITTA' PUBBLICA – QUADRO RIASSUNTIVO DELLA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE			
N°	Tipologia di aree di interesse pubblico	Superficie complessiva	Dotazione pro-capite
1	Servizi per la residenza – Settembre 2012	2.097.539	
2	Servizi per la residenza previsti dal PGT	2.445.894	
<b>3=1+2</b>	<b>Aree a servizi per la residenza</b>	<b>4.543.433</b>	<b>48,92</b>
4	Servizi di livello sovracomunale – Settembre 2012	109.357	
5	Servizi di livello sovracomunale previsti dal PGT	459.131	
<b>6=4+5</b>	<b>Totale servizi di livello sovra comunale</b>	<b>568.488</b>	<b>6,12</b>
<b>7=3+6</b>	<b>Totale aree di interesse pubblico</b>	<b>5.111.921</b>	<b>55,04</b>
8	Parco Alto Milanese – Aree pubbliche e private	1.228.062	13,22
9	Servizi generali e tecnologici – Settembre 2012	479.876	
10	Servizi generali e tecnologici previsti dal PGT	350.821	
<b>11=9+10</b>	<b>Aree per servizi generali e tecnologici</b>	<b>830.697</b>	
<b>12=7+8+11</b>	<b>Totale complessivo aree di interesse pubblico</b>	<b>7.170.680</b>	

### 3 LA VAS DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE

Di seguito si riportano le principali risultanze dell'attività di valutazione svolta in concomitanza con il procedimento di VAS del PGT vigente e desunte dal Rapporto Ambientale.

#### Analisi di coerenza

*L'analisi effettuata ha permesso di verificare un buon livello di coerenza tra gli orientamenti del PGT, espressi all'interno del Documento Propedeutico, e gli obiettivi dei Piani Sovraordinati (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale Paesistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese): per circa il 75% degli obiettivi derivanti dalla pianificazione sovraordinata sono individuabili elementi di coerenza con gli obiettivi individuati per il PGT e nessuna incoerenza o coerenza da verificare.*

*Buono risulta anche il livello di recepimento degli obiettivi della pianificazione sovraordinata da parte degli orientamenti del piano: circa il 25% degli obiettivi sovraordinati risulta recepito a livello locale.*

*Si rileva la presenza di alcuni obiettivi (17 % sul totale) per i quali, pur non essendo verificata una vera e propria incoerenza, risulta necessario un successivo approfondimento nelle successive fasi di valutazione; è il caso in particolare degli obiettivi relativi alla tutela della salute e della sicurezza dei cittadini in relazione alle diverse forme di inquinamento ambientale (PTR\_01), alla prevenzione e riduzione dei livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto e dagli impianti industriali (PTR\_02), alla riduzione dell'inquinamento atmosferico (PTR\_03), alla tutela del suolo e delle acque sotterranee da fenomeni di contaminazione (PTR\_04), alla tutela del suolo libero esistente (PTR\_19), alla realizzazione di interventi attenti alla costruzione del paesaggio urbano complessivo (PTR\_22), alla limitazione dell'ulteriore espansione urbana (PTR\_30), alla*

*salvaguardia dell'integrità degli ambiti occupati da brughiere (PPR\_07) e alla tutela del territorio agricolo (PTCP\_03).*

*In particolare gli orientamenti di Piano che determinano le coerenze da verificare nei riguardi degli obiettivi della pianificazione sovraordinata precedentemente elencati sono relativi alla valorizzazione del ruolo di Busto Arsizio in relazione all'ambito aeroportuale di Malpensa (Ob\_01), alla volontà di cogliere le opportunità e le potenzialità di sviluppo connesse alla manifestazione EXPO 2015 (Ob\_02), alla valorizzazione del territorio in termini di offerta residenziale e di servizi (Ob\_03) e del rilancio dello sviluppo economico produttivo-commerciale e legato al terziario - settori legati all'innovazione, alla ricerca e ai servizi- (Ob\_07), come pure alla promozione di ambiti di programmazione strategica (St\_01).*

*E' infatti innegabile che nuove trasformazioni urbanistiche comportano un ulteriore impermeabilizzazione del suolo e un maggiore impiego di risorse quali acqua, energia, etc. L'impiego delle risorse derivanti dall'attuazione delle strategie di Piano verrà quantificato mediante il calcolo di indicatori specifici nelle successive fasi di valutazione.*

*Si osserva ad ogni modo che in considerazione della mutazione del quadro di riferimento intervenuta nel periodo di elaborazione dello strumento urbanistico, le azioni strategiche sviluppate non presentano tali criticità.*

*L'analisi effettuata ha permesso di verificare un buon livello di coerenza tra gli orientamenti del PGT, espressi all'interno del Documento Propedeutico, e gli obiettivi di protezione ambientale definiti a livello nazionale, internazionale e comunitario.*

*Molti degli obiettivi del PGT sono in coerenza con gli obiettivi di protezione ambientale riportati nella tabella, e risulta elevato anche il livello di recepimento degli obiettivi di protezione a livello di PGT.*

*Tra quest'ultimi, si sottolinea come l'obiettivo della salvaguardia della biodiversità, sia stata recepita dall'obiettivo 06, dalle strategie d'intervento 13, 15, 16. Sempre la strategia 16 recepisce molti degli obiettivi relativi al miglioramento della qualità dell'aria, alla riduzione del consumo di suolo ed alla tutela della popolazione dagli inquinanti fisici*

(rumore, radiazioni). Obiettivi di Piano che non sono sicuramente in diretto contrasto con l'obiettivo sovraordinato ma che avrebbero potuto presentare possibili elementi di criticità in relazione alla riduzione di inquinanti atmosferici e dell'inquinamento acustico sono gli obiettivi di piano relativi al progetto "città-Malpensa" (Ob\_01) e EXPO 2015 (Ob\_02), tuttavia in considerazione della mutazione del quadro di riferimento intervenuta nel periodo di elaborazione dello strumento urbanistico, le azioni strategiche sviluppate non presentano tali criticità come successivamente approfondito in fase di analisi.

Analisi di bilancio di sostenibilità ambientale – valutazione degli effetti del Piano sulle componenti del sistema ambientale

ATMOSFERA
EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO
<p>Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- potenziale riduzione dell'inquinamento atmosferico derivante dall'impiego dei percorsi ciclo-pedonali di progetto quale alternativa ai percorsi destinati ai veicoli privati a motore (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</li> <li>- diminuzione delle emissioni in atmosfera (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento) connesse alla Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Arsizio V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica</li> <li>- diminuzione dei consumi energetici derivante dall'attuazione dello scenario di Piano rispetto alle previsioni ammesse dal vigente strumento urbanistico (PRG vigente). In totale si stima una diminuzione dei consumi energetici pari a 64'002,15 MWh/anno conseguenti alla totale attuazione delle misure previste dallo scenario di Piano rispetto alla completa attuazione degli interventi del PRG vigente.</li> <li>- Assorbimento di anidride carbonica ed altri inquinanti presenti in atmosfera determinata dagli interventi di piantumazione in particolare realizzabili negli ambiti di mitigazione ambientale introdotti dallo Scenario di Piano (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</li> </ul>
VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO
L'analisi di sostenibilità condotta con riferimento agli indicatori numerici ha permesso di valutare la presenza di effetti unicamente positivi derivanti dall'attuazione dello Scenario di

Piano in confronto con lo scenario zero di riferimento. La risposta della componente ambientale in esame è presumibilmente quindi positiva in termini di miglioramento della qualità dell'aria in particolare riconducibile alla diminuzione di alcuni fattori di pressione presenti sul territorio (diminuzione delle emissioni in atmosfera derivanti dalla produzione di energia elettrica) oltre che derivante dall'assorbimento di inquinanti atmosferici conseguente agli interventi di afforestazione, in particolare all'interno delle aree di mitigazione ambientale individuate dallo Scenario di Piano.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Si ritiene opportuno che la realizzazione delle aree verdi segua criteri spaziali e di scelta delle specie idonee a garantire un effetto di ombreggiamento sugli edifici allo scopo di limitare la necessità del condizionamento nei mesi estivi. Considerato il clima continentale che caratterizza il territorio in esame si consiglia l'adozione di specie caducifoglie che permettono ai raggi solari di raggiungere le pareti degli edifici nei mesi freddi e garantiscono un adeguato ombreggiamento in quelli estivi.
- Si ritiene opportuna l'incentivazione della piantumazione degli ambiti di mitigazione come individuati dallo scenario di Piano ottenibile oltre che tramite le politiche già previste dal Documento di Piano (contributo compensativo definito da art. 11, comma 8 delle NTA) anche mediante l'applicazione delle misure previste dal comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 relativo alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità da applicare per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto.

VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

Complessivamente il bilancio di sostenibilità ambientale per la componente indagata risulta positivo. In termini di consumi energetici la scelta di richiedere (cfr. art. 11 delle NTA del Piano) la realizzazione di edifici di classe A e i meccanismi perequativi introdotti in particolare negli ambiti di rigenerazione urbana di proprietà pubblica e privata consentono una diminuzione dei consumi energetici. Considerando i consumi energetici complessivi derivanti dalla completa attuazione delle strategie di piano si osserva che i consumi energetici risultano leggermente inferiori a quelli dello scenario zero.

Il bilancio sulla componente diventa in particolare positivo in considerazione delle aree potenzialmente piantumabili in particolare all'interno degli ambiti di mitigazione ambientale.

IDROSFERA

EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione (in totale pari a 119'809,36 mc/anno) dei consumi idrici associabili al settore residenziale per lo Scenario di Piano rispetto a quanto prevedibile per lo Scenario Zero di riferimento (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</li> <li>- riduzione della produzione di reflui associabile alla diminuzione del carico insediativo ammesso dallo Scenario di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento computabile approssimativamente nell'80% della riduzione dei consumi idrici e quindi pari complessivamente a 95'847,488 mc (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</li> <li>- possibile contaminazione della falda idrica sotterranea in conseguenza degli interventi di nuova urbanizzazione previsti sul territorio, anche in considerazione del lieve incremento delle aree urbanizzate che ricadono all'interno delle aree di tutela o di rispetto relative a pozzi di emungimento dell'acqua sotterranea ad uso idropotabile che risultano essere punti di particolare vulnerabilità (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)</li> </ul>
VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO
<p>L'analisi di sostenibilità condotta con riferimento agli indicatori numerici ha permesso di valutare la presenza di effetti positivi in termini di risparmio quantitativo della risorsa, in particolare riconducibile alla diminuzione dei consumi idrici per il settore residenziale associata allo Scenario di Piano rispetto allo Scenario Zero di riferimento. Tuttavia l'analisi rileva la possibilità di contaminazione della risorsa idrica sotterranea conseguente agli interventi di nuova urbanizzazione, per la quale sarà necessario adottare idonee misure allo scopo di limitare la possibilità di percolazione in profondità di inquinanti provenienti dalla superficie.</p>
MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere individuati accorgimenti atti a non scaricare inquinanti su suolo e sottosuolo, mediante idonei sistemi di depurazione e collettamento dei reflui.</li> <li>- A tutela della risorsa idrica sotterranea nelle nuove zone produttive, in particolare nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta degli automezzi industriali, dovranno essere predisposte vasche di prima pioggia ed eventuali disoleatori.</li> <li>- Dovrà essere valutata la necessità di predisporre vasche di prima pioggia e di raccolta degli idrocarburi e disoleatori per la nuova viabilità di progetto.</li> <li>- Nelle aree che ricadono all'interno delle fasce di rispetto dai pozzi di emungimento ad uso idropotabile attivi, nonché di tutti i pozzi chiusi e sigillati, corrispondenti alle zone di rispetto individuate all'interno dello studio geologico che accompagna il PGT, dovranno essere rispettate le limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4, 5 e 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.</li> <li>- Gli scarichi dovranno essere recapitati nei sistemi di collettamento e depurazione</li> </ul>

<p>realizzati e previsti secondo il PRRA. Anche al fine di evitare ripercussioni negative di ordine igienico – sanitario, dovranno essere evitate situazioni di fabbricati con scarichi non allacciati a tali sistemi, fatti salvi i casi isolati, in zone non servite dalla pubblica fognatura, in cui gli scarichi dovranno essere regolarmente autorizzati dall'autorità competente (Provincia), ai sensi della normativa vigente (in particolare, R.R. n. 3/2006).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I pozzi perdenti, le fosse settiche, i bacini di accumulo di liquami e gli impianti di depurazione posti all'interno dell'area di rispetto di captazione di acquifero non protetto sono vietati ed eventuali realizzande fognature dovranno essere costruite a tenuta bidirezionale e con le altre caratteristiche contenute nella D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 al fine di proteggere adeguatamente la falda idrica. Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 152/06 all'interno delle suddette aree di rispetto è vietato disperdere nel sottosuolo acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.</li> </ul>
VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA
<p>Considerate le misure di mitigazione individuate che mirano a tutelare la falda idrica sotterranea da fenomeni di contaminazione, il bilancio di sostenibilità ambientale per la componente indagata risulta positivo. In termini di consumi dalla rete acquedottistica si ricorda inoltre che le NTA del Piano dispongono che (cfr. art. 11 delle NTA del piano in esame): "gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 – n. 2 e come indicato nel Piano delle Regole. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela e uso delle acque".</p>

GEOSFERA
EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO
<p>Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incremento (in totale pari a 421'598,335 mq) della superficie impermeabilizzata (aree urbanizzate individuate dallo strumento urbanistico escluse le aree destinate a verde pubblico e quelle a destinazione agricola) rispetto allo scenario zero di riferimento, in parte anche dovuta all'incremento di aree cimiteriali individuate dal Piano Regolatore Cimiteriale Comunale (le nuove aree cimiteriali di progetto occupano una superficie totale pari a 110'186,6 mq) (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)</li> <li>- Si osserva ad ogni modo che per quanto riguarda le trasformazioni previste dal Documento di Piano (cfr. Articolo 7 comma 4 delle NTA del Piano) l'impermeabilizzazione</li> </ul>

<p><i>ad indice volumetrico intero come indicato all'interno delle schede potrà essere conseguita solo se preceduta da interventi di riqualificazione ambientale effettuati dai privati proprietari che potranno consistere in nuove piantumazioni (piantumazione preventiva, utilizzo in senso agricolo (es. orti urbani), etc.) (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Il Piano inoltre introduce misure specifiche di piantumazione preventiva (preverdissement – cfr. Articolo 11 comma 12 delle NTA del Piano) da realizzarsi all'interno delle aree di trasformazione per la riqualificazione urbana (ATRU) per la quota parte indicata a servizi all'interno della relazione e delle schede (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento).</i></li> <li>- <i>Protezione degli strati profondi di suolo (e delle falde) da eventuali fenomeni di inquinamento (ad esempio associabili al trattenimento degli elementi inquinanti da parte delle radici) e presumibile incremento della componente organica del suolo e fissazione del carbonio negli ambiti interessati da nuova piantumazione (nuove aree occupate da bosco) associabili allo Scenario di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento. (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento).</i></li> <li>- <i>Incentivo determinato dalle politiche introdotte dal Documento di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento alla sostituzione del tessuto dismesso/ obsoleto/ potenzialmente contaminato. In particolare si tratta di politiche che fanno leva su incentivi volumetrici connessi in particolare alle aree di rigenerazione urbana, ma anche alle aree del tessuto industriale storico sito ad ovest del centro cittadino ex subaree C3. Queste politiche che saranno oggetto del Piano delle Regole sono anticipate all'interno della Relazione di Piano in particolare nel cap. 4 e nelle schede delle aree di trasformazione. L'effetto delle politiche sopra descritte si traduce inoltre nell'incentivo al trasferimento delle attività produttive presenti in aree miste all'interno delle aree residue a destinazione produttiva già individuate dal PRG vigente. (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)</i></li> </ul>	<p><b>MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>In considerazione di quanto previsto dal comma 2 bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 che dispone che "gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità", in sede di rilascio del permesso a costruire dovranno essere definite l'entità e le tipologie di interventi di mitigazione da attuare e concordate mediante convenzione con il Comune le modalità e i tempi di realizzazione degli stessi ricordando che il contributo di costruzione minimo da applicare dovrà essere del 5% coerentemente con quanto previsto dalla DGR n. 8/8757 del 22/12/2008. Tale contributo dovrà essere finalizzato ad interventi che consentano il perseguimento degli obiettivi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, secondo le declinazioni previste nell'ambito della pianificazione locale (costruzione della rete del verde e della rete ecologica, valorizzazione delle aree verdi e incremento della naturalità nei PLIS, valorizzazione del patrimonio forestale, naturalizzazione dei luoghi e incremento della dotazione di verde in ambito urbano e con attenzione al recupero di aree degradate).</i></li> <li>- <i>Per le trasformazioni che ricadono in ambiti agricoli definiti strategici dal PTCP della Provincia di Varese dovrà essere individuata adeguata compensazione d'intesa con l'amministrazione provinciale della Provincia di Varese.</i></li> <li>- <i>Si consiglia di valutare l'opportunità condizionata dalla necessaria tutela delle acque sotterranee da possibili fenomeni di contaminazione provenienti dalla superficie, di realizzare nelle nuove urbanizzazioni (sia relative agli ambiti di trasformazione individuati dal piano, sia alle aree non attuate individuate dal PRG vigente) parcheggi drenanti inerbiti allo scopo di determinare una minore impermeabilizzazione del suolo e un migliore inserimento paesaggistico delle nuove urbanizzazioni. Si ritiene utile inoltre che nella progettazione delle aree a parcheggio venga considerata anche l'importanza di sfruttare l'azione microclimatica determinata dalla presenza della vegetazione. Dovranno a questo scopo essere scelte specie idonee a garantire un buon ombreggiamento in particolare nei mesi caldi (piante caducifoglie), considerando gli effetti di protezione dalla radiazione incidente che, in particolare nella stagione calda, possono contribuire al benessere degli utenti dell'area.</i></li> </ul>
<p><b>VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO</b></p>	<p><b>VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA</b></p>
<p><i>L'analisi di sostenibilità condotta con riferimento agli indicatori numerici ha permesso di valutare la presenza di un effetto negativo in termini di consumo di suolo, derivante in particolare dall'incremento delle superfici impermeabilizzate previste dallo Scenario di Piano. Contestualmente si verifica ad ogni modo un effetto positivo sulla componente in particolare attribuibile all'effetto di protezione del suolo e incremento della componente organica dello stesso a seguito dei nuovi interventi di piantumazione. I due effetti non risultano direttamente confrontabili in quanto riferibili l'uno ad un aspetto prevalentemente quantitativo (nuova impermeabilizzazione) il secondo di natura qualitativa (frazione organica, tutela dall'inquinamento).</i></p>	<p><i>Per la componente indagata il bilancio in termini di nuova impermeabilizzazione deve prendere in considerazione l'incremento delle aree urbanizzate che il Piano (comprensivo delle previsioni del nuovo piano cimiteriale – che individua nuove aree cimiteriali e ampliamenti ultraventennali) determina rispetto allo Scenario Zero di Riferimento. E' inoltre da considerare l'effetto positivo connesso alla tutela del suolo e al possibile miglioramento della componente organica conseguente alla piantumazione di nuove superfici boscate che</i></p>



possono essere associate allo scenario di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento. Analogamente le misure compensative da applicare a ciascun intervento di nuova urbanizzazione, oltre che l'attuazione di quanto previsto dalla DGR n. 8/8757 relativamente alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica sono misure in grado di determinare importanti effetti positivi sulla componente indagata.

#### BIODIVERSITA' E PAESAGGIO

##### EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:

- incremento (in totale pari a 644'618 mq) della superficie ricoperta da bosco potenzialmente realizzabile nello Scenario di Piano rispetto a quella potenzialmente piantumabile in relazione allo scenario zero (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)
- incremento della connettività ambientale in relazione alla realizzazione dei meccanismi perequativi all'interno dell'ambito 4 di trasformazione che permetteranno di garantire il collegamento tra le diverse realtà di valore ambientale di Busto: il PLIS Alto Milanese e gli ambiti agricoli esistenti a cintura del sistema urbano. Il Parco agricolo previsto nell'ambito permetterà la costruzione di un importante elemento della rete ecologica comunale di connessione tra le diverse emergenze ambientali presenti sul territorio. (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento).
- Il Piano inoltre introduce misure specifiche di piantumazione preventiva (preverdissement – cfr. Articolo 11 comma 12 delle NTA del Piano) da realizzarsi all'interno delle aree di trasformazione per la riqualificazione urbana (ATRU) per la quota parte indicata a servizi all'interno della relazione e delle schede (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento).

##### VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO

L'analisi di sostenibilità condotta ha permesso di valutare la presenza di effetti positivi sulla componente indagata derivanti dall'attuazione delle strategie di Piano, in particolare riconducibili all'incremento delle aree dove risulta possibile collocare interventi di piantumazione di nuove aree boscate, oltre che relativamente all'incremento della connettività ambientale. Si osserva che le trasformazioni, anche quelle di nuova individuazione, si collocano tutte in adiacenza al tessuto urbano esistente non compromettendo quindi la continuità degli spazi rimasti liberi da edificazione. Non si determina quindi un incremento della frammentazione territoriale in relazione ai nuovi interventi previsti dal Piano. Il meccanismo perequativo introdotto dal Documento di Piano

consente di completare l'acquisizione di aree pubbliche ritenute strategiche per completare la dotazione ambientale della città, contribuendo quindi a promuovere gli interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti sul territorio e alla valorizzazione delle aree urbane libere o potenzialmente liberabili) dotate di caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico-paesaggistico. Gli interventi di urbanizzazione individuati dal Documento di Piano sono soggetti alle misure previste dal Piano stesso relativamente alla piantumazione preventiva e pertanto agli stessi è associabile anche una risposta positiva della componente considerata in relazione al miglioramento della qualità ambientale.

##### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Gli interventi dovranno garantire la tutela dell'integrità e della continuità degli elementi della rete ecologica.
  - Nella fase esecutiva degli interventi dovranno preferibilmente essere mantenute le siepi e le aree boscate esistenti. Se tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile dovranno essere comunque ricreate in modo tale da garantire la continuità ecologica.
  - Nella trasformazione delle aree boscate individuate dal PIF dovranno essere applicati i rapporti di compensazione individuati dall'art. 37 delle NTA del PIF stesso. La realizzazione degli interventi compensativi segue le modalità indicate nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese che in particolare definisce i criteri tecnici d'esecuzione e le priorità di intervento.
- Per le specie arboree ed arbustive impiegabili per gli interventi di compensazione si fa riferimento all'Allegato C del r.r. 5/2007. Tra le specie indicate nell'Allegato C del sopracitato r.r. 5/2007 si consiglia di prediligere le specie che presentano migliori capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici aerodispersi.

##### VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

Per la componente in esame il bilancio di sostenibilità risulta positivo. In fase di monitoraggio sarà di particolare interesse monitorare i risultati derivanti dall'applicazione delle misure di perequazione in termini di acquisizione di aree da parte del Comune e loro sistemazione (realizzazione di aree verdi attrezzate all'interno di parte delle aree acquisite mediante lo strumento perequativo).

#### PATRIMONIO CULTURALE

##### EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

Il Piano determina possibili effetti positivi sulla componente indagata in particolare associabili alle specifiche indicazioni che esso detta per il Piano delle Regole finalizzate a garantire la tutela di tutti gli immobili pregevoli dal punto di vista storico architettonico e a favorirne la conservazione anche mediante l'applicazione di incentivi volumetrici.

VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Acquisizione di aree mediante applicazione del meccanismo perequativo all'interno degli ambiti di trasformazione prioritarie per il ridisegno complessivo della città e per risolvere puntuali criticità all'interno del tessuto consolidato, oltre che per incrementare l'offerta di verde pubblico attrezzato a servizio delle aree urbane (parco della Spina Verde, Parco Nord Borsano, Parco Busto Nord) (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)</i></li><li>- <i>Riqualificazione di aree interne al tessuto consolidato che comprendono aree dismesse o non edificate intercluse nel tessuto urbano in contesti che presentano alcune puntuali criticità (aree di trasformazione per la riqualificazione urbana) (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento).</i></li><li>- <i>Incremento delle aree urbane a destinazione residenziale poste in prossimità ad attività produttive (distanza inferiore a 150 m) complessivamente pari a 276'640,86 mq (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)</i></li><li>- <i>Incremento dell'accessibilità al verde pubblico (aree residenziali poste ad una distanza inferiore a 300 m dalle aree verdi urbane) del 3,09 % rispetto allo scenario zero (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)</i></li><li>- <i>Incentivo determinato dalle politiche introdotte dal Documento di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento alla sostituzione del tessuto dismesso/ obsoleto/ potenzialmente contaminato In particolare si tratta di politiche che fanno leva su incentivi volumetrici connessi in particolare alle aree di rigenerazione urbana, ma anche alle aree del tessuto industriale storico sito ad ovest del centro cittadino ex subaree C3. Queste politiche che saranno oggetto del Piano delle Regole sono anticipate all'interno della Relazione di Piano in particolare nel cap. 4 e nelle schede delle aree di trasformazione. L'effetto delle politiche sopra descritte si traduce inoltre nell'incentivo al trasferimento delle attività produttive presenti in aree miste all'interno delle aree residue a destinazione produttiva già individuate dal PRG vigente. (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)</i></li></ul>
Non si determinano effetti e quindi mutamenti nella componente ambientale in esame derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano.	
MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	
<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Dovrà essere garantita la tutela degli edifici di pregio storico-architettonico. In particolare le trasformazioni prossime ad edifici di pregio storico-architettonico non dovranno ledere la riconoscibilità di tali elementi e il contesto in cui si inseriscono. A questo scopo andranno valutate eventuali opere di mitigazione paesaggistica da realizzarsi anche mediante la piantumazione di elementi vegetazionali (verde di arredo).</i></li><li>- <i>Gli interventi dovranno tenere conto del contesto paesaggistico e della possibile vicinanza ad edifici tutelati. La scelta delle tipologie costruttive del nuovo edificato dovrà essere coerente con il contesto paesaggistico. In sede di Regolamento Edilizio dovranno essere individuate le tipologie costruttive più idonee.</i></li></ul>	
VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA	
Per la componente in esame il bilancio di sostenibilità risulta positivo rispetto allo stato attuale.	

<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>
EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO
<p>Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento alla classificazione energetica degli stessi derivante dall'applicazione del meccanismo perequativo negli ambiti di rigenerazione urbana di proprietà privata (in totale le riqualificazioni coinvolgeranno edifici esistenti per una superficie pari a 483'300 mq) (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</i></li><li>- <i>Demolizione del patrimonio edilizio di scarsa efficienza energetica derivante dall'applicazione del meccanismo perequativo nelle aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica (la quota di edifici potenzialmente demoliti in seguito all'attuazione degli interventi previsti copre una superficie in totale pari a 13'250 mq) (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</i></li><li>- <i>Riqualificazione di ambiti del tessuto esistente (corrispondenti all'ambito 3 "Centro direzionale FNM" e all'ambito 5 "Stazione FS") di particolare interesse per la loro strategica collocazione all'interno del sistema urbano allo scopo di creare nuove centralità e potenziare il sistema policentrico di Busto Arsizio (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)</i></li></ul>

VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO
<p>Si prevede una risposta positiva della componente considerata alle azioni promosse dal Piano. Il PGT ha individuato nel progressivo miglioramento del sistema urbano l'obiettivo di rilancio della città agendo sui sistemi esistenti e incrementando la qualità diffusa come strumento di innesco di un processo di rilancio socio-economico. Le grandi trasformazioni di scala urbana hanno come obiettivo la valorizzazione della città pubblica e dei sistemi di valenza ambientale. Tale politica permette di incrementare la qualità urbana e consente di aggregare le diverse parti della città rispetto ad elementi di grandi aree di valore ambientale.</p>
MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE
<p>In sede di progettazione degli interventi relativi a nuove espansioni produttive-artigianali e</p>

commerciali-direzionali (anche nel caso di ambiti non attuati già previsti dal PRG vigente) dovrà essere effettuato uno studio per l'inserimento ambientale e paesaggistico degli stessi, in particolare in relazione alla presenza di edifici ad uso residenziale prossimi al sito interessato dalla trasformazione. Tale studio dovrà in particolare valutare l'impatto visivo delle opere in progetto in relazione agli edifici ad uso residenziale presenti all'interno di una fascia minima di 300 m che circonda l'ambito di nuova trasformazione ed individuare la localizzazione e la tipologia delle opere di mitigazione da attuarsi anche prevedendo ove possibile la predisposizione di fasce vegetazionali (costituite da alberature, etc.) eventualmente da realizzarsi su terrapieni. Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti. Analoghe valutazioni dovranno essere condotte anche per gli interventi di nuova edificazione ad uso residenziale (anche relativi ad ambiti non attuati del PRG vigente) posti in prossimità di aree e attività produttive esistenti.

#### VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

Il bilancio della sostenibilità per la componente indagata risulta positivo.

#### SISTEMA PRODUTTIVO

##### EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:

- Incremento delle aree urbane a destinazione residenziale poste in prossimità ad attività produttive (distanza inferiore a 150 m) complessivamente pari a 276'640,86 mq (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)
- Incentivo determinato dalle politiche introdotte dal Documento di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento alla sostituzione del tessuto dismesso/ obsoleto/ potenzialmente contaminato. In particolare si tratta di politiche che fanno leva su incentivi volumetrici connessi in particolare alle aree di rigenerazione urbana, ma anche alle aree del tessuto industriale storico sito ad ovest del centro cittadino ex subaree C3. Queste politiche che saranno oggetto del Piano delle Regole sono anticipate all'interno della Relazione di Piano in particolare nel cap. 4 e nelle schede delle aree di trasformazione. L'effetto delle politiche sopra descritte si traduce inoltre nell'incentivo al trasferimento delle attività produttive presenti in aree miste all'interno delle aree residue a destinazione produttiva già individuate dal PRG vigente. (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)

#### VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO

Si prevede una risposta positiva della componente considerata alle azioni promosse dal Piano per quanto riguarda in particolare il recupero di aree degradate/dismesse/potenzialmente contaminate. La localizzazione di nuove aree

residenziali in prossimità di attività produttive dovrà seguire accorgimenti idonei a mitigare l'impatto ambientale (acustico, atmosferico, etc.) e paesaggistico.

#### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

In sede di progettazione degli interventi relativi a nuove espansioni produttive-artigianali e commerciali-direzionali (anche nel caso di ambiti non attuati già previsti dal PRG vigente) dovrà essere effettuato uno studio per l'inserimento ambientale e paesaggistico degli stessi, in particolare in relazione alla presenza di edifici ad uso residenziale prossimi al sito interessato dalla trasformazione. Tale studio dovrà in particolare valutare l'impatto visivo delle opere in progetto in relazione agli edifici ad uso residenziale presenti all'interno di una fascia minima di 300 m che circonda l'ambito di nuova trasformazione ed individuare la localizzazione e la tipologia delle opere di mitigazione da attuarsi anche prevedendo ove possibile la predisposizione di fasce vegetazionali (costituite da alberature, etc.) eventualmente da realizzarsi su terrapieni. Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti. Analoghe valutazioni dovranno essere condotte anche per gli interventi di nuova edificazione ad uso residenziale (anche relativi ad ambiti non attuati del PRG vigente) posti in prossimità di aree e attività produttive esistenti.

#### VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

Considerate le misure mitigative individuate si ritiene che il bilancio complessivo per la componente ambientale sia positivo, in particolare determinato dal recupero di aree degradate/obsoleto/potenzialmente contaminate presenti sul territorio.

#### VIABILITA'

##### EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:

- Incremento della rete dei percorsi ciclo-pedonali di progetto in alternativa all'utilizzo dei percorsi destinati a veicoli privati a motore (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)
- La previsione di rimozione dell'asse di grande scorrimento a viabilità di quartiere all'interno dell'Ambito 1 "Spina Verde" permette di evitare di introdurre sul territorio, in vicinanza di aree ad uso prevalentemente residenziale, un asse viario che nelle ipotesi progettuali avrebbe convogliato un traffico stimabile in 30'000 veicoli al giorno. Gli effetti positivi di tale scelta progettuale sono attribuibili alla tutela della popolazione residente in prossimità del tracciato di progetto dall'inquinamento atmosferico e acustico che lo stesso avrebbe determinato. (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)

#### VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO



*Il Piano non introduce sostanziali incrementi del carico insediativo rispetto al PRG vigente. Inoltre si rileva che i nuovi insediamenti sono diffusi in maniera omogenea sulle reti del sistema urbano esistente non creando quindi nuove criticità puntuali tali da richiedere nuove arterie stradali. Per gli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento all'ambito del "Centro Direzionale FNM", sono state fatte considerazioni specifiche all'interno dello studio sulla viabilità correlato alla redazione del Documento di Piano. La predisposizione delle misure individuate dallo studio citato permette la corretta gestione delle aree in termini viabilistici ed evita quindi il generarsi di condizioni di criticità. Anche per quanto riguarda gli interventi sulla viabilità individuati dal Piano (nuova viabilità di progetto già prevista dal PRG vigente e nuovi assi ciclo-pedonali) l'effetto stimato sulla componente ambientale risulta essere positivo in considerazione della ricalibrazione del tracciato che interessa l'ambito della spina verde e per le nuove connessioni ciclo-pedonali di progetto che vengono previste in particolare nell'ambito 1 e nell'ambito 4.*

#### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Allo scopo di garantire un migliore inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove infrastrutture dovranno essere predisposte fasce vegetazionali ai bordi del tracciato stradale per le viabilità extra-urbane, mentre potrà essere adottata la conformazione di strada alberata in ambito urbano. Andranno in ogni caso rispettate le prescrizioni del Codice della Strada (art. 16 e art 26) in merito in particolare alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.
- Per la nuova viabilità di progetto si ritiene opportuno che in sede di progettazione preliminare degli interventi venga effettuata una prima valutazione delle eventuali opere di mitigazione acustica da realizzare contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture, in particolare a tutela degli edifici ad uso residenziale presenti in prossimità delle nuove sedi stradali. Allo scopo di favorire un migliore inserimento ambientale e paesaggistico si ritiene che le opere di mitigazione acustica potranno essere realizzate impiegando anche elementi vegetazionali e terrapieni; l'eventuale utilizzo di barriere acustiche artificiali dovrà comunque essere accompagnato dalla predisposizione di elementi vegetazionali atti a migliorarne l'inserimento paesaggistico.
- La progettazione dei nuovi tratti di viabilità dovrà garantire la sicurezza degli utenti delle piste ciclo-pedonali qualora si prevedano intersezioni con le stesse. Al fine di garantire la sicurezza degli utenti le intersezioni principali dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la predisposizione di rotatorie e si ritiene opportuno che vengano attentamente studiate le migliori soluzioni allo scopo di garantire la sicurezza dei pedoni in particolar modo in corrispondenza degli attraversamenti pedonali (ad es. mediante la predisposizione di rallentatori del traffico). In ogni caso la progettazione dovrà seguire la normativa vigente in materia.
- In fase attuativa degli interventi dovrà essere valutata attentamente l'accessibilità per le

nuove trasformazioni.

- La progettazione dei percorsi pedonali e degli accessi dovrà garantire l'agevole fruibilità degli spazi pubblici da parte dei soggetti con disabilità motoria.

#### VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

*La valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata risulta complessivamente positiva in particolare in considerazione dei nuovi tratti di viabilità ciclo-pedonale individuati dal Documento di Piano oltre che in considerazione della ricalibratura della viabilità di progetto già prevista dal vigente PRG all'interno dell'Ambito 1 Spina Verde che da arteria di grande scorrimento viene declassata ad una funzione più consona al contesto (prevalentemente residenziale) in cui si inserisce come viabilità di quartiere.*

#### ENERGIA

##### EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

*Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:*

- diminuzione dei consumi energetici derivante dall'attuazione dello scenario di Piano rispetto alle previsioni ammesse dal vigente strumento urbanistico (PRG vigente). In totale si stima una diminuzione dei consumi energetici pari a 64'002,15 MWh/anno conseguenti alla totale attuazione delle misure previste dallo scenario di Piano rispetto alla completa attuazione degli interventi del PRG vigente. (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento) In particolare il risparmio energetico deriva dalla prescrizione contenuta nell'art. 11 delle NTA del Piano secondo la quale la realizzazione degli edifici è richiesta di classe superiore alla classe A. Inoltre il piano introduce misure perequative per la riqualificazione energetica dell'esistente all'interno delle aree di rigenerazione urbana di proprietà privata e per la demolizione di edifici di scarsa efficienza energetica.

#### VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO

*La diminuzione, seppur lieve, dei consumi energetici stimata per lo Scenario di Piano in rapporto allo scenario Zero di riferimento rappresenta un elemento positivo per la componente in esame.*

#### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

*Considerate le misure già previste dal Piano non si ritiene necessaria l'adozione di ulteriori misure mitigative e compensative per la componente indagata.*

#### VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

*Il bilancio di sostenibilità per la componente in esame risulta positivo. In fase di monitoraggio sarà di particolare interesse valutare gli effetti dell'applicazione delle misure*

perequative individuate.

#### SALUTE UMANA

##### EFFETTI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DELLO SCENARIO DI PIANO

Gli effetti derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano sulla componente ambientale in esame sono riconducibili a:

- Incremento della rete dei percorsi ciclo-pedonali di progetto e conseguente incentivo all'uso di mobilità sostenibile in sostituzione dei veicoli privati a motore e conseguente possibile incremento dell'impiego degli stessi da parte dei residenti con effetti positivi sulla salute (attività fisica) e una potenziale riduzione dell'inquinamento atmosferico derivante dal conseguente calo di utilizzo di veicoli privati a motore (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento)
- Assorbimento di anidride carbonica ed altri inquinanti presenti in atmosfera determinata dagli interventi di piantumazione in particolare realizzabili negli ambiti di mitigazione ambientale introdotti dallo Scenario di Piano (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento).
- lieve diminuzione delle emissioni in atmosfera (effetto positivo rispetto allo scenario zero di riferimento) connesse alla diminuzione dei consumi energetici derivante dall'attuazione dello scenario di Piano rispetto alle previsioni ammesse dal vigente strumento urbanistico (PRG vigente). In totale si stima una diminuzione dei consumi energetici pari a 64'002,15 MWh/anno conseguenti alla totale attuazione delle misure previste dallo scenario di Piano rispetto alla completa attuazione degli interventi del PRG vigente.
- Incremento dell'accessibilità al verde pubblico (aree residenziali poste ad una distanza inferiore a 300 m dalle aree verdi urbane) del 3,09 % rispetto allo scenario zero (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)
- Acquisizione di aree mediante applicazione del meccanismo perequativo all'interno degli ambiti di trasformazione prioritarie per il ridisegno complessivo della città e per risolvere puntuali criticità all'interno del tessuto consolidato, oltre che per incrementare l'offerta di verde pubblico attrezzato a servizio delle aree urbane (parco della Spina Verde, Parco Nord Borsano, Parco Busto Nord) (effetto positivo rispetto allo Scenario Zero di riferimento)
- Incremento dell'esposizione della popolazione all'inquinamento atmosferico derivante dall'incremento (in totale pari a 142'363,81 mq) delle aree urbane in cui è ammessa la residenza che ricadono ad una distanza inferiore ai 100 m da strade caratterizzate da traffico intenso (> 10'000 veicoli/giorno) (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)
- Incremento dell'esposizione della popolazione residente all'inquinamento acustico derivante dall'incremento (in totale pari a 215'045,86 mq) delle aree urbane in cui è ammessa la destinazione residenziale che ricadono all'interno delle fasce di pertinenza

acustica da tracciati viari e ferroviari (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)

- Incremento dell'esposizione della popolazione residente all'inquinamento elettromagnetico derivante dall'incremento (in totale pari a 134'781,21 mq) delle aree in cui è ammessa la destinazione residenziale che ricadono ad una distanza inferiore ai 200 m dalle SRB presenti sul territorio (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)
- Incremento dell'esposizione della popolazione residente al Radon indoor conseguente all'incremento (in totale pari a 268'668,215 mq) delle aree in cui è ammessa la destinazione residenziale che ricadono in zone caratterizzate da livelli di concentrazione del radon indoor superiori a 100 Bq/m3 (effetto negativo rispetto allo scenario zero di riferimento)

##### VALUTAZIONE DELLA RISPOSTA DEL SISTEMA AMBIENTALE ALLE AZIONI PREVISTE DAL PIANO

La risposta della componente salute al complesso delle trasformazioni introdotte dallo Scenario di Piano in esame risulta molteplice, come molteplici sono i fattori (vedi parte sopra) su cui il piano agisce che possono avere un'influenza sulla stessa. E' possibile distinguere una serie di effetti positivi che potrebbero agire in particolare sulla promozione di stili di vita sani (incremento piste ciclabili, aree a verde in prossimità degli ambiti residenziali, etc.) e l'attività fisica, altri che agiscono indirettamente sul miglioramento della componente aria e quindi sull'inquinamento atmosferico (incremento piste ciclabili e conseguente riduzione ricorso mezzi privati a motore, diminuzione dei consumi energetici e quindi degli inquinanti atmosferici e ad effetto serra conseguenti al loro consumo, incremento delle aree boscate e conseguente assorbimento di inquinanti atmosferici). Tuttavia il Piano determina anche l'incremento di alcuni fattori di esposizione in particolare relativi all'incremento di aree a destinazione residenziale poste in prossimità di assi viari che possono essere sorgenti di inquinamento atmosferico e acustico, all'incremento di aree a destinazione residenziale poste in prossimità di SRB e in relazione al Radon indoor.

##### MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

- Per le nuove zone residenziali dovrà essere valutata la necessità di introdurre misure di protezione, mitigazione e dissuasione del traffico di attraversamento. In linea con quanto richiesto dall'art. 8 comma 3 della Legge 447/95, allo scopo di garantire un idoneo clima acustico per le nuove trasformazioni è fatto obbligo di produrre, in sede di pianificazione attuativa degli interventi, una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate dalla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
  - scuole e asili nido;
  - ospedali;
  - case di cura e di riposo;
  - nuovi insediamenti residenziali prossimi al tracciato della viabilità o al tracciato

*ferroviario.*

La documentazione è resa, sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 4, comma 1, lettera l), della legge 447/95, con le modalità di cui all'articolo 4 della L. 4 gennaio 1968, n. 15. La valutazione di clima acustico dovrà inoltre permettere l'individuazione di eventuali misure di mitigazione dell'impatto acustico da adottarsi quali in particolare la predisposizione di fasce vegetazionali.

Si consiglia l'adozione di siepi a doppia o tripla cortina con disposizione verso la strada di piante alte e frondose a foglia larga, in seconda fascia arbusti di media altezza e in primo piano una bordura bassa di cespugli. Tali fasce potranno essere realizzate, qualora l'entità dell'impatto dell'infrastruttura lo richieda (ad es. nel caso del tracciato della ferrovia), anche su terrapieni (come da schemi esemplificativi riportati di seguito) e dovranno contribuire alla mitigazione anche paesaggistica degli elementi infrastrutturali individuati. Nelle aree che ricadono all'interno delle fasce di pertinenza acustica gli interventi per il rispetto dei limiti, nel caso di permessi a costruire rilasciati dopo l'entrata in vigore del decreto, sono a carico del titolare del permesso, in base a quanto stabilito dal DPR 142/04 e dal DPR 459/1998.

- Per le aree a destinazione residenziale poste in prossimità ad assi viari interessati da traffico intenso si ritiene opportuna l'applicazione di misure perequative al fine di garantire la presenza di aree verdi di separazione tra le nuove zone residenziali e i principali assi infrastrutturali. Le aree verdi dovranno essere piantumate con essenze scelte anche in funzione della capacità di assorbimento dei principali inquinanti atmosferici quali l'Olmo, il Frassino, l'Acero, il Tiglio, il Bagolaro, l'albero dei Tulipani, la Sofora, il Biancospino, la Betulla Bianca, il Cerro. Nel caso di singoli edifici si consiglia l'adozione di siepi con capacità filtrante nei confronti dei principali inquinanti, rappresentate ad es. da conifere (prediligendo le specie con migliori doti di resistenza e durata quali ad es. la Tuja e il tasso) o arbusti a foglia larga, come aucuba e lauro.
- In prossimità di stazioni radio base, o altre sorgenti di CEM, dovrà essere posta attenzione alla salute degli utenti dell'area, in particolare non dovranno esservi inseriti siti sensibili quali asili, scuole, etc. Qualora gli interventi di nuova edificazione interessino ambiti posti ad una distanza inferiore ai 200 m dalle SRB o da ripetitori radio televisivi, a tutela della salute della popolazione residente si ritiene opportuno che, in sede di progettazione degli interventi, venga effettuata la verifica del CEM esistente nei volumi interessati dal nuovo edificio, considerando quindi il suo sviluppo verticale e le variazioni del CEM in relazione alle diverse quote dal piano campagna. A tal proposito si specifica che la presenza di un impianto di radiotelecomunicazione prevede in linea di principio la presenza di volumi in cui non potrà essere portata a termine la costruzione di edifici elevati o l'elevazione di edifici esistenti (cfr. parere ARPA Lombardia – Dipartimento di Varese del 5 gennaio 2011 al Documento di Scoping).
- Nelle aree urbane che ricadono all'interno delle aree di prima approssimazione dagli elettrodotti ad alta tensione dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di

tutela dall'inquinamento elettromagnetico determinato dalla presenza sul territorio di elettrodotti ed altre sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza. In particolare in fase di Pianificazione Attuativa dovranno essere verificate le fasce di rispetto dagli Elettrodotti calcolate secondo il DM 29/05/2008 al fine di verificare la compatibilità dei nuovi interventi con le stesse. All'interno delle fasce di rispetto non potranno essere individuate destinazioni d'uso che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. Le fasce di rispetto, che dovranno essere fornite dal gestore, possono quindi essere considerate come limite all'edificazione.

- La localizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente. Nella costruzione di nuove linee elettriche e nella sostituzione di quelle esistenti si dovrà privilegiare la posa in cavo interrato rispetto alle altre soluzioni. Dovranno essere utilizzati, per quanto possibile e se non ricadenti nelle zone soggette a vincolo ex D. Lgs. 42/2004, i corridoi infrastrutturali esistenti. Qualora non sia possibile la soluzione in cavo interrato dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico delle nuove linee elettriche.
- Le nuove aree e/o zone riservate per l'insediamento delle industrie insalubri di prima o seconda classe (elenco D.M. 5.09.94) dovranno essere esterne al perimetro del "centro edificato", allo scopo di evitare possibili fenomeni di molestia alla popolazione. Inoltre le industrie insalubri di prima classe non potranno essere ampliate e/o ristrutturate all'interno del perimetro dei Centri Edificati. E' inoltre opportuno, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad abitamenti residenziali, che venga attentamente valutata la fattibilità da un punto di vista igienico-sanitario.
- Nel caso di espansioni di tipo residenziale prossime ad attività insalubri (compresi allevamenti), in sede di pianificazione attuativa o progettazione degli interventi dovranno essere valutate opportune misure di mitigazione (piantumazione di fasce vegetazionali – arboree- arbustive) in relazione ad eventuali disturbi (anche legati alle emissioni odorose) determinati dalla presenza di attività produttive, con particolare attenzione a quelle insalubri, presenti nell'area che circonda gli interventi in progetto.
- Si ritiene opportuno che in fase di progettazione tutti gli interventi di nuova urbanizzazione ed edificazione del territorio, anche nel caso di aree dismesse, siano accompagnati dalla previsione di elementi vegetazionali di arredo (predisposizione di filari alberati, siepi, aree verdi, etc.) in grado di migliorare l'inserimento paesaggistico delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti e contribuire alla riqualificazione paesaggistica del territorio urbanizzato.
- Dovranno essere predisposte le documentazioni di previsione di impatto acustico richieste dall'art. 8 comma 4 della Legge 447/95, in particolare relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

- Nel caso di realizzazione, modifica o potenziamento delle seguenti tipologie di opere: discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi si consiglia, in linea con quanto ammesso dalla Legge 447/95 (art. 8, comma 2), la predisposizione della documentazione di impatto acustico.
- All'interno del Regolamento Edilizio dovranno essere inserite prescrizioni specifiche relativamente alle tecniche costruttive cautelari obbligatorie da impiegare allo scopo di prevenire l'accumulo di radon negli edifici, per tutti gli interventi di nuova edificazione, da estendersi anche agli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, qualora tali attività comportino interventi sull'attacco a terra.

#### VALUTAZIONE DEL BILANCIO DI SOSTENIBILITA' PER LA COMPONENTE INDAGATA

Considerando le misure mitigative introdotte si ritiene che il bilancio complessivo di sostenibilità sulla componente in esame sia positivo. Le misure mitigative sono infatti in grado di compensare gran parte dei fattori di esposizione precedentemente individuati in particolare relativamente al Radon indoor (per il quale si prescrive l'adozione di tecniche costruttive cautelari obbligatorie), per l'esposizione a radiazioni elettromagnetiche ad alta frequenza (per le quali sono richieste verifiche del CEM in sede di progettazione degli interventi) e a bassa frequenza (verifica delle fasce di rispetto previste dal DM 29/05/2008). Sono state introdotte misure mitigative per il possibile impatto acustico derivante dalla presenza di viabilità soggetta a intenso traffico e l'obbligo di prevedere idonee schermature vegetazionali che hanno dimostrato la loro efficacia nell'abbattimento degli inquinanti atmosferici.

## 4 ANALISI DEGLI SCENARI DI PIANO ALTERNATIVI

La DCR 351/2007 della Regione Lombardia prevede che siano individuate *"delle alternative di P/P attraverso l'analisi ambientale di dettaglio"* e che sia prodotta una *"stima degli effetti ambientali delle alternative di P/P, con confronto tra queste e con lo scenario di riferimento al fine di selezionare l'alternativa di P/P"*.

La conseguenza di quanto sopra riportato è che all'interno del Rapporto Ambientale deve essere riportata l'analisi di potenziali scenari alternativi di Piano che dovrebbero essere valutati ed eventualmente "ibridati" al fine di produrre una strategia nel complesso sostenibile.

Il percorso di formazione della variante ha visto la proposizione di alcune possibili configurazioni che potrebbe assumere l'Ambito n. 3.

Occorre tenere presente che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 03.06.2016, come dettagliato nell'elaborato A25, *Amministrazione Comunale ha ritenuto utile formulare, con deliberazione di Giunta n. 98/2016, gli indirizzi di sviluppo dell'ambito, allo scopo di ridurre e gestire gli aspetti critici nel miglior modo possibile ed in particolare:*

- *localizzare le infrastrutture di interesse pubblico e gli spazi collettivi lungo la fascia est-ovest sovrastante il tracciato ferroviario;*
- *assicurare la qualità ambientale delle aree a servizi;*
- *individuare comparti di attuazione che consentano la fattibilità degli interventi anche per gradi, senza compromettere la possibilità di ottenere i risultati attesi in ordine alla qualità ambientale;*
- *applicare i criteri di incentivazione per la distribuzione della SLP premiale al fine di alzare il livello prestazionale degli edifici e la loro integrazione con la parte pubblica;*
- *garantire l'accessibilità ai vari comparti oltre che alle attrezzature pubbliche esistenti, evitando preferibilmente l'attraversamento est-*

*ovest e riqualificare gli assi esistenti di collegamento con i quartieri limitrofi e il centro cittadino.*

### 4.1 Gli scenari proposti

All'interno dell'elaborato A25 proposto nell'attuale procedimento di Variante, vengono proposti alcuni scenari progettuali da sottoporre a valutazione preliminare.

Gli scenari sono stati ipotizzati in relazione alla progettazione degli spazi pubblici con particolare attenzione alla distribuzione degli spazi a verde e destinati alla sosta nonché agli spazi destinati alla mobilità veicolare/ciclopeditone.

Per quanto concerne invece le funzioni insediabili per tutti gli scenari si configura il mix terziario / direzionale e ricettivo con il complemento di commerciale e residenziale.

#### SCENARIO 1: mantenimento dell'assetto attuale delle aree pubbliche

La configurazione non interviene a modificare le funzioni pubbliche esistenti nell'area centrale posta in corrispondenza della linea ferroviaria (aree destinate alla sosta e alla mobilità veicolare).

Tale scenario risponde al criterio di massimo contenimento dei costi per la modifica degli spazi pubblici e dei sottoservizi.

Negli ambiti privati è previsto di conseguenza l'insediamento di nuove strutture edilizie mediante interventi di pianificazione attuativa.

Le eventuali cessioni di aree a servizi verrebbero localizzate sulle singole aree di intervento limitando l'interazione con i servizi esistenti ai soli comparti posti a ovest dell'Ambito. Le singole aree cedute pertanto assumono la configurazione di standard puntuali interni alle singole aree di trasformazione.

Rete viaria: si mantiene la configurazione attuale con possibilità di attraversamento a senso unico in senso ovest-est dell'ambito lungo via Monti. I collegamenti nord-sud sono garantiti dai tracciati via Gaeta – via Milazzo, via Fratelli Cairoli – via Luini e via Magenta.

Aree verdi, aree pubbliche e spazi per la sosta veicolare: vengono mantenute le attuali disposizioni di parcheggi a raso sulla piastra centrale, con previsione di incremento degli spazi dedicati alla sosta lungo il primo tratto di via Monti.

Sull'asse centrale sono previsti interventi di riqualificazione tramite inverdimento e razionalizzazione degli spazi.

Nelle eventuali aree in cessione all'interno dei singoli ambiti di trasformazione si prevede la realizzazione di nuovi spazi per la sosta a raso associati ad interventi di piantumazione.

#### **SCENARIO 2: creazione di una nuova centralità nell'intorno della stazione FNM in asse con piazza Plebiscito e piazza Santa Maria**

L'ipotesi prevede la creazione di una centralità nell'intorno della stazione FNM in asse con piazza Plebiscito e piazza Santa Maria attraverso la realizzazione di una piazza pedonale e la riqualificazione dell'intorno.

Negli ambiti privati è previsto di conseguenza l'insediamento di nuove strutture edilizie mediante interventi di pianificazione attuativa.

Le interazioni delle cessioni di aree a servizi localizzate sulle singole aree di intervento si limitano all'interazione con i servizi esistenti per i comparti posti a ovest dell'Ambito (fronte via Monti) e con la nuova centralità per la sola area di trasformazione posta a sud della stazione FNM.

Rete viaria: La realizzazione della piazza pedonale implica la chiusura dell'asse di attraversamento ovest-est con conseguente necessità di riqualificare la viabilità al contorno. Permangono i collegamenti nord-sud garantiti dai tracciati via Gaeta – via Milazzo e via Fratelli Cairoli – via Luini.

Aree verdi, aree pubbliche e spazi per la sosta veicolare: conseguentemente alla realizzazione della piazza pedonale vengono realizzati interventi di inverdimento della copertura ferroviaria che implicano la riduzione degli attuali spazi destinati alla sosta veicolare.

Nelle aree in cessione interne ai singoli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere pertanto la realizzazione di nuovi spazi per la sosta che

parzialmente compensino quelli soppressi a seguito della realizzazione della nuova centralità.

#### **SCENARIO 3: creazione di un nuovo asse pubblico verde caratterizzato da uno sviluppo lineare est-ovest**

La terza configurazione prevede la creazione di un asse pubblico verde caratterizzato da uno sviluppo lineare est-ovest la cui realizzazione comporta l'interazione con gli ambiti privati in affaccio al tracciato ferroviario.

Negli ambiti privati è previsto l'insediamento di nuove strutture edilizie mediante interventi di pianificazione attuativa. Si prevede la cessione di aree a servizi in continuità con le aree pubbliche al fine di implementare le stesse e garantirne uno sviluppo organico e unitario.

Rete viaria: si mantiene la possibilità di attraversamento ovest-est dell'ambito lungo il nuovo tracciato di via Monti privilegiando il transito dei mezzi pubblici. I collegamenti nord-sud sono garantiti dai tracciati via Gaeta – via Milazzo, via Fratelli Cairoli – via Luini e via Magenta con possibilità di realizzazione di nuovo collegamento tra via Foscolo via Petrarca.

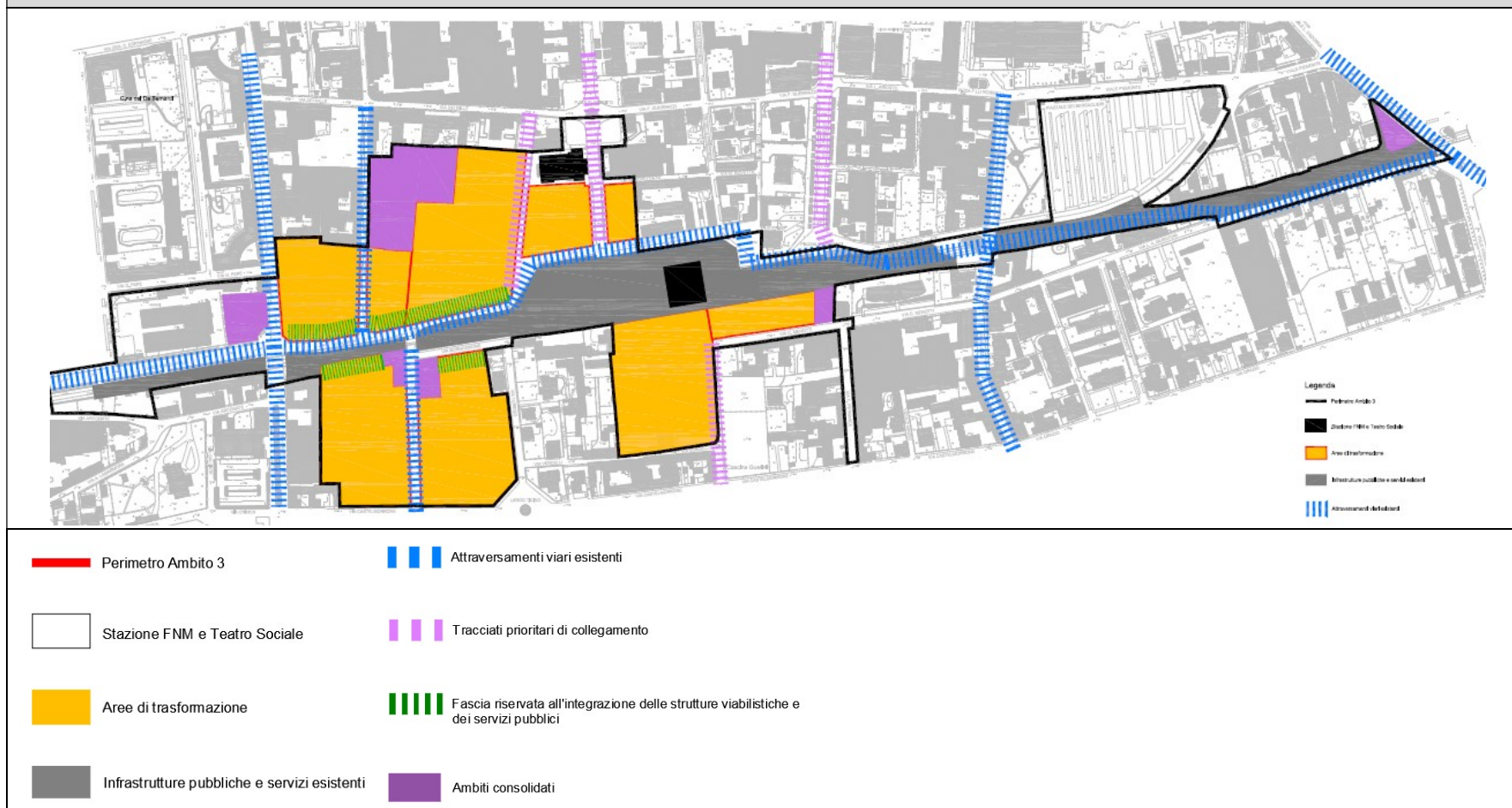
Creazione di collegamento ciclopedonale in sede propria esteso lungo tutto l'ambito di intervento (tutela dell'utenza debole della strada).

Aree verdi, aree pubbliche e spazi per la sosta veicolare: la riqualificazione dello spazio pubblico comporta interventi di inverdimento della copertura ferroviaria, di realizzazione aree di spazi pubblici attrezzati e l'eliminazione di tutti gli spazi esistenti destinati alla sosta. Si prevede inoltre l'ampliamento dell'asse a servizi attraverso l'interazione dello stesso con le aree cedute in quota standard dagli ambiti di trasformazione – aree da attrezzarsi a verde piantumato.

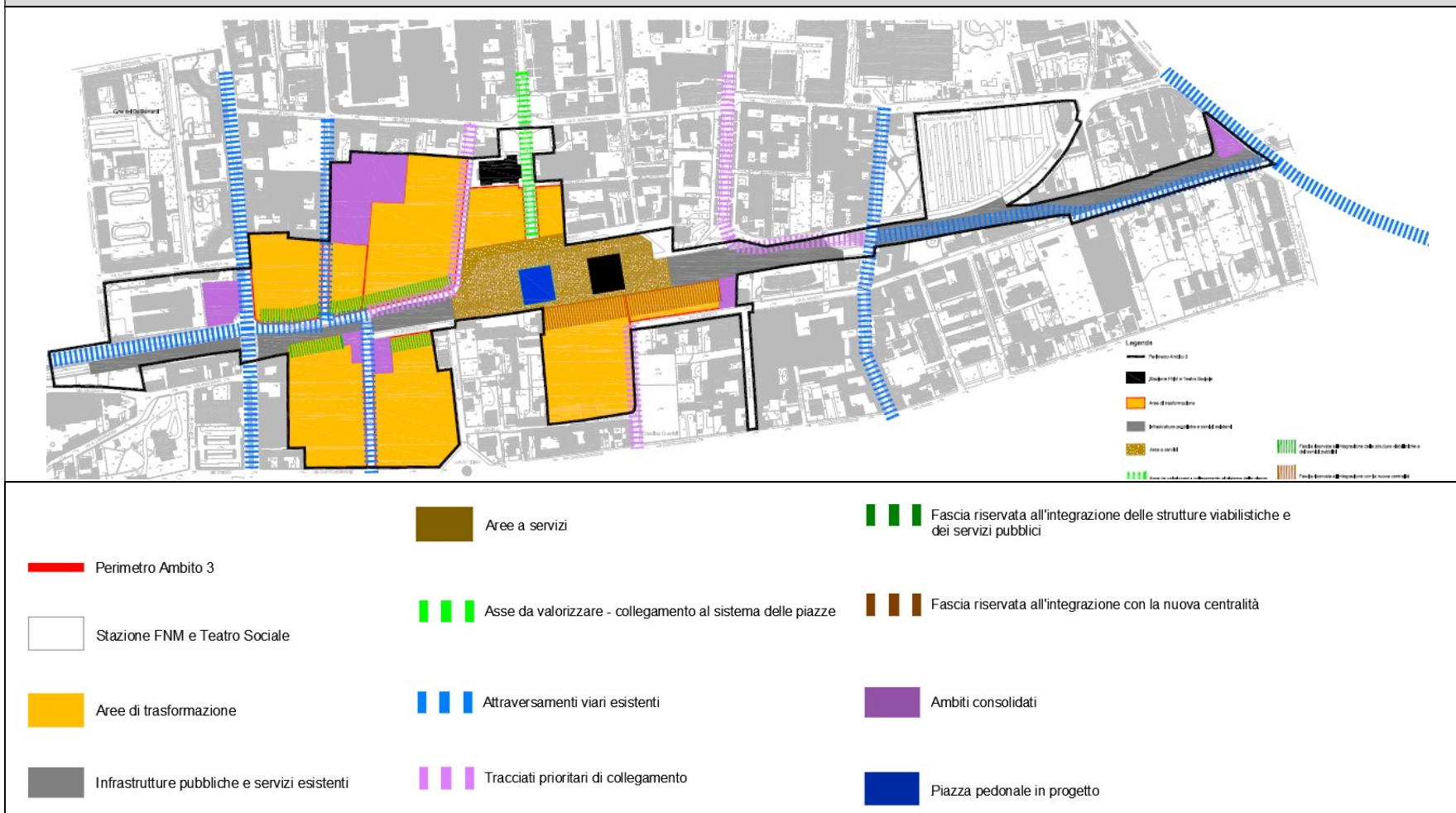
Le aree esistenti destinate alla sosta ed eliminate troveranno nuova collocazione all'interno di strutture multipiano su aree pubbliche e private.



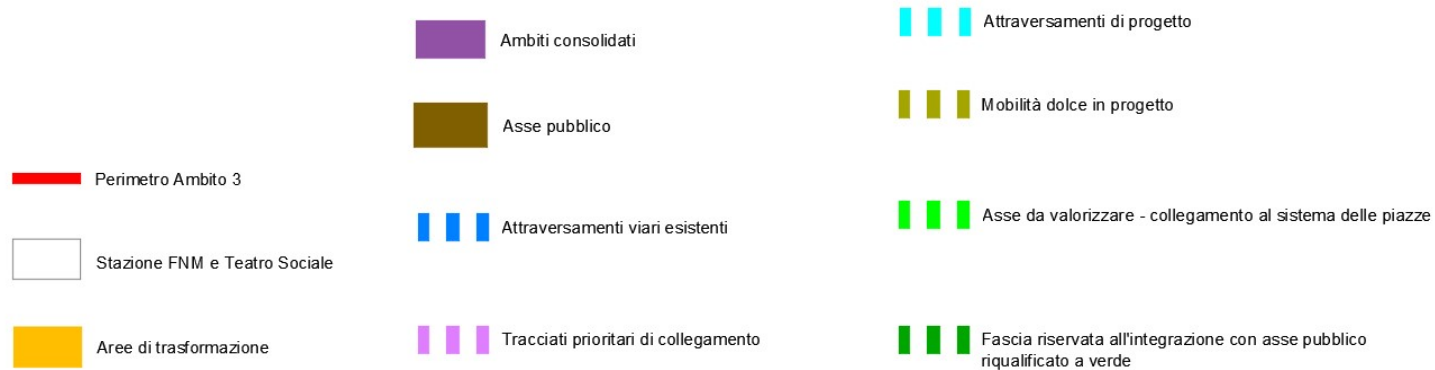
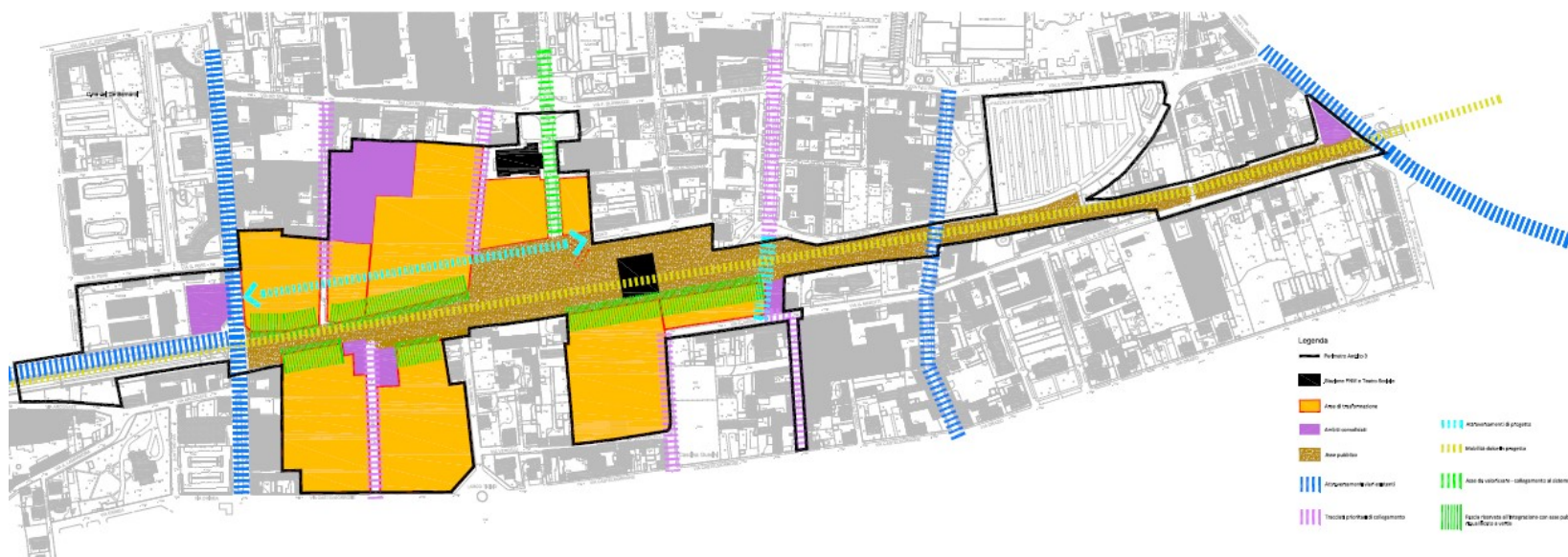
## SCENARIO 1



## SCENARIO 2



### SCENARIO 3



## 4.2 Valutazione degli scenari

Al fine di comparare gli scenari presentati precedentemente e di poterne fare una valutazione, si confronteranno i contenuti di ognuno con le componenti di contesto di cui al cap. 9 all'interno di una tabella.

I giudizi espressi potranno variare tra:

- + effetti positivi sulla componente
- - effetti potenzialmente critici sulla componente
- / assenza di effetti

tenendo sempre in considerazione che si tratta di effetti derivanti dalla proposta di Variante: non verranno riesaminati gli effetti delle scelte già presenti nel PGT vigente.

Componenti	Scenari		
	1	2	3
Demografia e dinamiche economiche	/	/	/
Infrastrutture per la mobilità e traffico	/	-	+
Qualità dell'aria	/	-	+
Idrografia e gestione delle acque	/	/	/
Suolo e sottosuolo – dinamica insediativa ed uso del suolo	+	+	+
Paesaggio ed elementi storico-architettonici	-	+	+
Ecosistema, natura e biodiversità	/	+	+
Rischio	/	/	/
Produzione e gestione dei rifiuti	/	/	/
Rumore	/	-	+
Consumi energetici	/	/	/
Radiazioni	/	/	/

Si concentra di seguito l'attenzione sulle componenti influite dagli scenari al fine di verificare il livello di impatto (in positivo o negativo) che può essere rilevato, suddiviso in:

Livello di impatto	Positivo	Negativo
Alto	+	-
Medio	+	-
Basso	+	-

Componenti	Scenari		
	1	2	3
Infrastrutture per la mobilità e traffico	/	-	+
<p>Lo scenario 2 comporta un incremento della circolazione veicolare su assi stradali già interessati da intensi flussi di traffico a causa della chiusura dell'asse est-ovest.</p> <p>Lo scenario 3 non solo mantiene l'attraversamento ma aumenta le possibilità di collegamenti nord-sud.</p>			
Qualità dell'aria	/	-	+
<p>L'incremento di traffico sopra ricordato potrebbe generare fenomeni di congestionamento a loro volta all'origine di locali peggioramenti della qualità dell'aria.</p> <p>Lo scenario 3 potrebbe influire indirettamente sulla qualità dell'aria sia incentivando gli spostamenti con mezzi alternativi ai veicoli a motore, sia tramite un localizzato incremento di dotazioni arboree che in minima parte possono contribuire all'assorbimento dei gas serra.</p>			
Suolo e sottosuolo – dinamica insediativa ed uso del suolo	+	+	+
<p>Tutti gli scenari hanno impatti positivi sulla componente, ciò che varia è il livello di positività che è progressivamente maggiore in quanto si passa da una situazione di riqualificazione delle sole aree private (scenario 1) ad una riqualificazione che interessa parzialmente l'asse centrale (scenario 2) fino ad una rigenerazione che riequilibra le porzioni permeabili ed impermeabili</p>			



(scenario 3)			
Paesaggio ed elementi storico-architettonici	-	+	+
<p>L'attribuzione dell'impatto negativo dato dallo scenario 1 al comparto urbano è relativa alla possibilità che in assenza di un forte disegno direttore pubblico che concerta le trasformazioni orientandole a relazionarsi con la fascia centrale, si potrebbero ottenere trasformazioni delle aree private scarsamente interconnesse che danno luogo ad un contesto slegato sia all'interno sia nei confronti dell'intorno.</p> <p>Gli scenari 2 e 3, in funzione di una sempre più stretta integrazione delle componenti pubbliche e private nel disegno finale vengono valutati positivamente con un livello maggiore per il n. 3 che, attraverso la razionalizzazione degli spazi per la sosta veicolare, è in grado di orientare verso una trasformazione radicale dell'asse centrale e delle aree private limitrofe anche dal punto di vista percettivo.</p>			
Ecosistema, natura e biodiversità	/	+	+
<p>Sia lo scenario 2 che il 3 contribuiscono ad incrementare i livelli di verde nel comparto sia nella parte privata, sia in quella pubblica. La differenza di livello tra gli scenari è determinata dal fatto che il 3 elimina totalmente i parcheggi a raso consentendo ulteriori interventi di incremento del verde.</p>			
Rumore	/	-	+
<p>Lo scenario 2 comporta un incremento della circolazione veicolare su assi stradali già interessati da intensi flussi di traffico a causa della chiusura dell'asse est-ovest e, come conseguenza, ciò potrebbe portare ad un peggioramento locale del clima acustico.</p> <p>La realizzazione dello scenario 3 tramite riduzione dei posti auto nella fascia centrale (e conseguente circolazione dei veicoli) ed incremento dei collegamenti ciclo pedonali (che incentivano l'uso della bicicletta per spostamenti di corto raggio) dovrebbe comportare un miglioramento delle condizioni locali di clima acustico.</p>			

Complessivamente le dinamiche trasformative associate ai 3 scenari innescano processi progressivamente migliorativi delle condizioni attuali del comparto attorno alla stazione ferroviaria.

Lo scenario 3 è quello che ottimizza il rapporto tra trasformazioni private e ricadute pubbliche.

Infatti lo scenario 1, sebbene più conservativo e meno impegnativo dal punto di vista degli investimenti e della progettualità pubblica, contribuisce unicamente alla rigenerazione delle aree private la cui trasformazione, tuttavia, non innesci processi qualificanti all'esterno.

Il vantaggio del mantenimento delle condizioni di percorribilità dell'ambito deve essere controbalanciato con il nuovo traffico richiamato dalle funzioni insediabili e dal mantenimento degli attuali spazi per la sosta veicolare.

Per quanto riguarda lo scenario 2 il vantaggio della rigenerazione urbana che contempla anche l'estensione delle aree a verde è controbalanciato dall'assenza di un'adeguata gestione della sosta veicolare che viene traslata internamente alle aree di proprietà privata senza la garanzia di un soddisfacimento della domanda attuale e indotta dalle nuove funzioni insediabili. Oltre a ciò la soluzione della pedonalizzazione dell'area centrale, al di là dei vantaggi in termini di qualificazione dello spazio pubblico e di creazione di una nuova centralità, ha come contraltare una riorganizzazione degli schemi di circolazione veicolare all'intorno che potrebbe generare flussi indesiderati che potrebbero provocare problematiche di congestionamento di arterie già oggi non particolarmente scorrevoli nelle ore di punta. Altro elemento di criticità sarebbe lo spostamento degli attuali itinerari di attraversamento nord-sud con ripercussioni su un areale più ampio.

Lo scenario 3, come anticipato, appare quello che meglio calibra le variabili in campo ottenendo la rigenerazione del comparto e minimizzando al contempo gli effetti potenzialmente indesiderabili legati soprattutto alla gestione del traffico veicolare e della sosta.

## 5 LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT VIGENTE

### 5.1 Caratteri generali della proposta di Variante

Dalla Relazione della proposta di Variante si riportano le seguenti informazioni utili ad inquadrare le ragioni ed i contenuti della documentazione.

*A distanza di quasi quattro anni dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, monitorata l'applicazione dello stesso al fine di valutare le scelte operate per meglio comprendere gli eventuali limiti del Piano, è emersa la necessità di apportarvi rettifiche, integrazioni e chiarimenti, nonché procedere alla correzione di alcuni errori materiali rilevati d'ufficio o segnalati dai professionisti operanti sul territorio e dai cittadini.*

*In sintesi:*

- *per il Piano dei Servizi (PdS) si è proceduto unicamente alla mera correzione di errori materiali e all'aggiornamento dei servizi esistenti.*
- *per il Piano delle Regole (PdR): si è proceduto alla correzione di errori materiali e modifiche proprie degli elaborati grafici nonché alla introduzione di specificazioni, integrazioni e/o modifiche di alcuni articoli della normativa;*
- *per il Documento di Piano (DdP): si è proceduto alla correzione di errori materiali, all'introduzione di una nuova tavola grafica riportante i vincoli ENAC nonché alla predisposizione di nuovi elaborati finalizzati all'attuazione dell'Ambito di trasformazione 3 – “Centro direzionale FNM” che, a seguito della presente variante, viene rinominato “Stazione FNM”;*

*Considerato altresì che il Comune di Busto Arsizio è dotato di nuova carta tecnica comunale a seguito del volo effettuato nell'anno 2016, le basi cartografiche riferite alle tavole di Piano di Governo del Territorio variate,*

*sono state aggiornate e conseguentemente corrette delle eventuali difformità di sovrapposizione e allineamento tra il Piano e la cartografia stessa.*

#### 1. Avvio del procedimento di variante urbanistica parziale al PGT

*Con deliberazione di Giunta Comunale n. 115, l'Amministrazione ha approvato l'avvio del procedimento di Variante parziale al Piano di Governo del Territorio e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica cui è seguita la pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento (prot. com. n. 0055671 del 15.06.2017) che stabiliva altresì, ai sensi dell'art. 13, comma 2 della Legge Regionale 12/2005, quale termine per la presentazione di suggerimenti e proposte da parte di chiunque fosse interessato la data del 19.07.2017.*

*Complessivamente sono pervenute al Protocollo comunale n. 79 istanze di cui: 64 entro il termine riportato nell'Avviso e 15 fuori termine (tutte comunque esaminate e valutate).*

*Solo 60 proposte sono risultate attinenti agli argomenti della variante, 7 di **carattere generale** e 53 di **carattere specifico** (istanze su aree puntualmente identificate volte principalmente alla richiesta di modifiche di destinazioni urbanistiche e/o dei parametri edilizi). Le istanze classificate non pertinenti (19) suggeriscono modifiche degli atti del Documento di Piano, non oggetto della presente Variante se non per quanto concerne l'Ambito di Trasformazione 3.*

*Tra le proposte valutate al fine della stesura della presente variante parziale si aggiungono altresì i contributi trasmessi dagli Ordini Professionali e dalle categorie di settore.*

#### 2. Piano dei Servizi

*Gli elaborati del Piano dei Servizi (P.d.S.) hanno subito modifiche in relazione a mera correzione di errori materiali e a ricognizione/aggiornamento dei servizi. In particolare:*

- *correzioni delle difformità tra gli elaborati di Piano (P.d.S., P.d.R. e D.d.P.);*



- *correzione delle incongruenze relative allo stato di fatto delle proprietà;*
- *correzione delle perimetrazioni;*
- *correzione dei dati delle schede dei servizi (indirizzo, superficie, denominazione ecc.);*
- *aggiornamento dei servizi in relazione a trasferimenti, cessazioni o nuovi insediamenti con conseguente allineamento delle schede.*

*Le modifiche apportate sono evidenziate nell'allegato A "Correzioni e aggiornamento dei servizi" che riporta: per i servizi esistenti le tabelle riassuntive dell'elaborato B1 del P.d.S. con evidenziate le correzioni/aggiornamenti effettuati; per i servizi di previsione il raffronto tra lo stato vigente e quello variato.*

*Ai servizi di cui sopra si aggiungono i seguenti servizi modificati solo sugli elaborati grafici al fine di renderli coerenti con le rispettive schede:*

codice servizio	Denominazione servizio	quartiere
2As3	Farmacia Mazzucchelli	San Michele
1Ap1	La provvidenza	San Giovanni

*Nella normativa sono stati unicamente corretti errori materiali principalmente dovuti a richiami ad articoli e commi di norma errati come di seguito indicati:*

n.	codice	articolo	descrizione
1	ER	art. 6 c. 4	Erroneamente richiamato il comma 4.
2	ER	art. 6 c. 7	Erroneamente riportata la stessa frase due volte
3	ER	art. 6 cc. 8 e 9	Erroneamente richiamato comma 1 la lettera f) e g) anziché comma 2 la lettera e) e f)
4	ER	art. 6 c. 4	Erroneamente richiamato comma 1 anziché comma 3
5	ER	art. 11 c. 1	Erroneamente richiamato elaborato A.19 anziché A.18
6	ER	art. 14 c. 5	Erroneamente richiamato art. 17 comma 6 anziché art. 17 comma 1 lettera e)

### 3. Piano delle Regole

*Le modifiche apportate al Piano delle Regole sono raggruppabili come segue:*

a) correzione di errori materiali degli elaborati grafici:

*con l'applicazione del Piano da parte degli uffici tecnici e delle segnalazioni pervenute all'Amministrazione Comunale sono stati rilevati alcuni errori materiali. Gli errori relativi agli elaborati grafici sono riconducibili ad imprecisioni di perimetrazione delle zone non rispondenti allo stato di fatto, a sovrapposizione di parti di aree con destinazioni differenti, ad indicazioni di servizi puntuali interni ai fabbricati erroneamente riportati.*

b) modifiche elaborati grafici:

*trattasi di modifiche proprie degli elaborati del Piano delle Regole conseguenti alla ricognizione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi e relativo aggiornamento (es.: da approvato a stipulato), all'assegnazione della zona urbanistica ritenuta più idonea per i Piani attuati e completati (sia per quanto concerne gli obblighi assunti in convenzione nei confronti del Comune che per quanto riguarda gli interventi privati), alla rettifica di alcune perimetrazioni di zona in allineamento con la nuova base cartografica.*

c) allineamento delle tavole del Piano delle Regole conseguente all'aggiornamento del Piano dei Servizi:

*a seguito della correzione di errori materiali di perimetrazione dei servizi esistenti, dell'eliminazione dei servizi non più in attività (o trasferiti in altre sedi) e dell'inserimento di nuovi servizi successivamente all'approvazione del P.G.T. si è determinata la necessità di rielaborare alcune tavole grafiche del Piano delle Regole che individuano le aree a servizi.*

d) modifica/integrazione della normativa:

*a seguito dell'applicazione delle Norme del Piano delle Regole sono emerse alcune difficoltà di attuazione delle stesse oltre alla necessità di specificare e/o integrare alcuni disposti.*

Le modifiche apportate alle norme del Piano delle Regole, sono state raggruppate in macro categorie in base alla tipologia di correzione apportata:

- *modifica normativa (MN),*
- *adeguamento normativo alle leggi regionali o nazionali sopravvenute – (AN)*
- *specificazione normativa (SN)*
- *errore materiale (ER)*

Al successivo paragrafo 5.3 sono approfonditi gli aspetti relativi a questa tematica.

#### 4. Documento di Piano

Le modifiche apportate agli elaborati del Documento di Piano, ad eccezione di quelli interessati dall'Ambito di trasformazione 3, riguardano principalmente la correzione di errori grafici e l'allineamento dello stesso documento a seguito dell'aggiornamento del Piano dei Servizi e/o delle modifiche al Piano delle Regole. Nello specifico gli elaborati interessati da modifiche "proprie" risultano i seguenti:

- *Elaborato A.5: inserita la classificazione viaria di via Piombina erroneamente tralasciata.*
- *Elaborato A.13: correzione dell'individuazione di alcuni ambiti del Piano di Indirizzo Forestale erroneamente riportati, inserimento del tracciato del nuovo metanodotto (Cremona-Busto Arsizio) ed aggiornamento dei vincoli antropici (zone A del P.G.T.).*
- *Elaborato A.13.1: introdotto nuovo elaborato a seguito di recepimento dei vincoli ENAC.*

In merito all'Ambito di trasformazione n. 3 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto doveroso studiare un progetto di sviluppo complessivo volto ad individuare puntualmente le aree da destinarsi a servizi e le modalità attuative dei singoli comparti nel rispetto dei principi generali e delle indicazioni dettate dal vigente Piano nonché di quanto emerso a seguito del procedimento di negoziazione. In particolare si è reso necessario:

- *rettificare il perimetro dell'Ambito in relazione alla nuova Carta Tecnica Comunale e al riscontro di imprecisioni di perimetrazione del comparto che hanno determinato l'inclusione di limitate porzioni di immobili di fatto esterni all'ambito e pertanto assoggettati al Piano delle Regole;*
- *integrare gli elaborati del Documento di Piano con l'elaborato A.25 "Ambito di Trasformazione 3 - Relazione e strategie attuative" che dettagliatamente illustra le analisi svolte, il procedimento seguito per la predisposizione del Piano nonché gli obiettivi, le strategie e le azioni di attuazione e con la tavola grafica relativa all'Ambito (tavola A 16.4 - Ambito di trasformazione 3 "Stazione FNM") che individua il disegno complessivo dell'area e la suddivisione in comparti attuativi pubblici e privati;*
- *allineare gli elaborati del D.d.P. che riportavano la perimetrazione dell'Ambito 3 a quanto prevede la presente variante.*

Nella normativa sono stati unicamente corretti errori materiali principalmente dovuti a richiami ad articoli e commi di norma errati come segue:

n.	codice	articolo	descrizione
1	ER	art. 7 cc. 4 e 10	Erroneamente richiamato il comma 2 anziché il comma 3 .
2	ER	art. 7 cc. 7 e 8	Erroneamente richiamata la lettera g) del comma 2 anziché la lettera e)
3	ER	art. 8 c.1	Erroneamente richiamata la lettera g) del comma 2 anziché la lettera e) e il comma 5 anziché il comma 8

#### 5. Dimensionamento del Piano

La presente variante non modifica l'allegato G "Sintesi dei dati quantitativi del P.G.T." del vigente P.G.T. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59/2013.

## 5.2 L'Ambito di Trasformazione n. 3

Dall'elaborato A25 del Documento di Piano di nuova introduzione si estrapolano le seguenti informazioni per quanto concerne le nuove indicazioni per l'Ambito di Trasformazione n.3.

### 1. Previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente

*Il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) individua con il Documento di Piano (DdP) gli ambiti di trasformazione ritenuti strategici per il ridisegno complessivo della città in un'ottica di consolidamento della città pubblica e di incremento e rifunzionalizzazione delle dotazioni di servizi.*

*Tali ambiti hanno come priorità la riorganizzazione dei sistemi urbani con la creazione di grandi centralità pubbliche e private, puntano alla riattivazione delle diverse componenti della città e introducono una nuova metodologia di trasformazione, basata sull'ottimizzazione del patrimonio pubblico e la riorganizzazione dei sistemi esistenti, privilegiando la città pubblica e limitando il nuovo consumo di suolo.*

*Allo scopo di garantire gli obiettivi di cui sopra questi comparti sono interessati dai meccanismi perequativi che il PGT, in conformità ai disposti della legge regionale n. 12/2015 e s.m.i.*

*Per l'Ambito di trasformazione 3 - Centro direzionale FNM, individuato a cavaliere della linea ferroviaria Milano-Novara in corrispondenza della stazione ferroviaria FNM prossima al centro cittadino, il Documento di Piano pone quale obiettivo generale la "riqualificazione e valorizzazione dell'ambito della stazione per la creazione di una nuova centralità urbana e un potenziamento della città pubblica".*

*L'attuazione del comparto è prevista mediante la prefigurazione di uno strumento di inquadramento urbanistico al quale possano fare seguito piani attuativi di comparto di iniziativa privata allo scopo di perseguire le seguenti finalità di carattere generale: individuare gli spazi centrali che concorrono a determinare la città pubblica, promuovere i processi di riorganizzazione dei comparti e definire i criteri di incentivazione per la*

*realizzazione di interventi di valenza strategica per l'Amministrazione Comunale.*

### 2. Avvio del procedimento di negoziazione

*Per attivare il procedimento di negoziazione secondo i criteri individuati all'art. 11 delle norme del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale ha organizzato un incontro preliminare con i proprietari delle aree libere o dismesse, allo scopo di verificare la loro disponibilità a fungere da volano per l'innescio dei processi di riqualificazione dell'intero ambito. A tal fine è stato stabilito un periodo riservato al recepimento di eventuali suggerimenti/proposte da parte dei convenuti, con l'apertura quindi di un primo confronto pubblico/privato.*

*Gli esiti dell'incontro propedeutico hanno delineato un quadro complessivo problematico e una sostanziale carenza propositiva delle proprietà interessate, soprattutto se considerata in rapporto alla complessiva estensione dell'intero Ambito di trasformazione.*

*Le constatazioni di cui sopra hanno condizionato il successivo svolgersi del procedimento che è consistito nel formale avvio della procedura di negoziazione che ha coinvolto tutti i proprietari delle aree e dei fabbricati inclusi nel comparto urbanistico in discorso invitandoli ad un incontro formale volto ad illustrare e verificare alcune ipotesi preliminari di schematico assetto dell'Ambito 3 predisposte applicando i dettami e i parametri del vigente P.G.T..*

*A seguito di tale incontro, sono pervenute dieci osservazioni ma solo una recante una proposta planivolumetrica di massima. Le osservazioni pervenute non introducono elementi di novità rispetto alla situazione generale constatata a seguito dell'incontro propedeutico e non riportano sostanziali opposizioni alle ipotesi di pianificazione espone nel corso della riunione salvo la necessità di stabilire specifiche modalità attuative dei differenti comparti in relazione all'intero ambito e determinare una chiara individuazione della fascia riservata all'integrazione delle infrastrutture viabilistiche e dei servizi pubblici che, nella proposta presentata, era genericamente individuata.*

*Sono state altresì segnalate alcune imprecisioni nella perimetrazione del comparto che determinano l'inclusione di limitate porzioni di immobili che di fatto risultano esterni all'ambito e pertanto assoggettati al Piano delle Regole. Per tali imprecisioni, riconducibili a meri errori materiali di perimetrazione, è opportuno provvedere alla rettifica del perimetro stesso, prima del proseguo del procedimento.*

*Le criticità di carattere generale, che sono emerse durante gli incontri, possono incidere negativamente sui tempi e sui modi di sviluppo del progetto oltre che vanificare in parte gli obiettivi previsti dal PGT. Tali criticità riguardano in primo luogo i tempi stimati per il completamento del un intervento complessivo dell'ambito e la capacità di spesa iniziale richiesta all'Amministrazione sia per la realizzazione delle infrastrutture previste che per i nuovi servizi.*

*Pertanto, a seguito degli elementi emersi durante la procedura di negoziazione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile formulare, con deliberazione di Giunta n. 98/2016, gli indirizzi di sviluppo dell'ambito, allo scopo di ridurre e gestire gli aspetti critici nel miglior modo possibile ed in particolare:*

- a) localizzare le infrastrutture di interesse pubblico e gli spazi collettivi lungo la fascia est-ovest sovrastante il tracciato ferroviario;*
- b) assicurare la qualità ambientale delle aree a servizi;*
- c) individuare comparti di attuazione che consentano la fattibilità degli interventi anche per gradi, senza compromettere la possibilità di ottenere i risultati attesi in ordine alla qualità ambientale;*
- d) applicare i criteri di incentivazione per la distribuzione della SLP premiale al fine di alzare il livello prestazionale degli edifici e la loro integrazione con la parte pubblica;*
- e) garantire l'accessibilità ai vari comparti oltre che alle attrezzature pubbliche esistenti, evitando preferibilmente l'attraversamento est-ovest e riqualificare gli assi esistenti di collegamento con i quartieri limitrofi e il centro cittadino.*

### **3. Avvio di procedimento della variante parziale al PGT**

*L'Amministrazione Comunale, considerate le criticità emerse negli incontri di negoziazione, al fine di ottimizzare la procedura di realizzazione dell'ambito nell'ottica di un progetto di sviluppo complessivo che individui puntualmente l'area da destinarsi a servizi, le modalità attuative dei comparti e la gestione dell'intera attuazione, ha ritenuto opportuno assoggettare l'Ambito in discorso alla procedura di variante urbanistica e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS).*

*Al fine di dare seguito alle indicazioni dell'Amministrazione comunale si è provveduto quindi ad una ricognizione dell'ambito e delle aree a contorno in cui lo stesso si inserisce con particolare riferimento:*

- ai caratteri del sistema insediativo (destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, altezza degli edifici, caratteri morfo-tipologici ecc.);*
- al sistema servizi esistenti;*
- agli elementi del sistema infrastrutturale che influenzano l'ambito con particolare attenzione al servizio della sosta.*

### **4. Criticità e potenzialità**

*Sulla base delle problematiche emerse durante la fase di Negoziazione, delle disomogeneità rilevate dalle analisi dello stato di fatto e degli obiettivi espressi dall'Amministrazione comunale è possibile proporre una prima valutazione delle opportunità che il progetto di variante può sfruttare e delle criticità che la struttura operativa del Piano deve risolvere per raggiungere i risultati attesi.*

*Le analisi riguardanti il sistema urbano evidenziano come l'Ambito delle Ferrovie Nord comprenda un brano del sistema urbano eterogeneo sia dal punto di vista insediativo sia per la presenza di servizi. Si tratta in effetti di aree poste a nord e a sud del tracciato ferroviario da sempre separate la cui integrazione richiede interventi di riorganizzazione urbanistica necessariamente tra loro coordinati.*

*Il progetto originario, conseguente all'interramento delle Ferrovie Nord ed al processo di dismissione e/o demolizione di edifici industriali, collegato alla prospettiva di realizzazione di un ambizioso centro direzionale-*

terziario in grado di riconnettere centro e periferia, è rimasto inattuato determinando effetti di degrado in tutto il sistema.

Le motivazioni che possono aver determinato uno stallo così prolungato per più di 20 anni in un'area potenzialmente molto appetibile dipendono probabilmente da molti fattori concomitanti quali le previsioni ottimistiche delle potenziali richieste direzionali del mercato immobiliare, le ipotesi del rapido sviluppo del nuovo Hub di Malpensa e la scelta di puntare su un progetto urbanistico che prevedeva una contestuale realizzazione di tutte le parti.

Infine le criticità emerse in sede di negoziazione per l'attuazione del Piano dell'Ambito 3 previsto dal PGT hanno messo in luce che, anche il ridimensionamento delle previsioni insediative di intervento attuate dal Piano del 2014, eccedono la capacità di intervento che ragionevolmente potrà essere concentrata per l'attuazione del Piano nei prossimi anni.

Nonostante questi forti elementi di criticità, le analisi svolte per la presente variante, riconfermano la strategicità dell'area sia per la sua collocazione urbana che per il diretto collegamento con Malpensa e con il centro di Milano.

E' necessario pertanto sviluppare una nuova impostazione progettuale che sia in grado di sfruttare le potenzialità legate all'attuazione dell'area in termini di nuova attrattività e centralità rispetto al sistema urbano.

### 5. Strategie della variante dell'Ambito 3

Individuato lo scenario che fornisce maggiori garanzie in termini di sostenibilità e di raggiungimento degli obiettivi di Piano, è necessario mettere a punto una strategia operativa che consenta l'attuazione degli interventi in tempi medio-lunghi, per fasi successive garantendo una alta qualità degli insediamenti privati, la flessibilità degli interventi e il potenziamento della "città pubblica".

Come già sottolineato, per questo comparto urbano, rispetto agli intendimenti dei passati strumenti urbanistici, sono cambiati molti aspetti: le proprietà e le esigenze, il mercato e le possibilità di investimento. La strategia per la realizzazione dell'intervento non può quindi essere basata

su di un progetto rigidamente definito in tutte le sue parti ma deve puntare ad un approccio più flessibile che tenga conto delle variazioni e delle modificazioni che possono intervenire pur mantenendo saldo l'interesse pubblico.

Pur adattandosi quindi alle esigenze del momento, l'obiettivo che l'Amministrazione si pone è quello promuovere una la sinergia pubblico-privato, al fine di giungere ad una concreta e effettiva attuazione del comparto attraverso la realizzazione di aree a servizi, la riqualificazione di una zona a confine del centro storico e la creazione della nuova centralità che funge da cerniera e non più da separazione tra le periferie di due realtà.

Nei successivi paragrafi sono quindi definite le principali azioni volte alla progressiva riqualificazione degli spazi pubblici e illustrate le regole normative che verranno adottate per guidare l'attuazione dei singoli piani attuativi.

Per garantire allo stesso tempo flessibilità operativa e adeguati standard qualitativi nella realizzazione del progetto si deve valutare la possibilità di:

- intervenire con comparti di limitate dimensioni;
- mettere in relazione gli interventi di infrastrutturazione e dei servizi pubblici con i singoli piani di attuazione.

Si propone di governare l'evoluzione dell'Ambito attraverso una serie coordinata di azioni che ha lo scopo di indirizzare gli interventi garantendo la qualità complessiva e l'autonomia dei singoli piani nel rispetto delle seguenti strategie:

per le Aree pubbliche: realizzazione di un'ampia area a servizi posta in direzione ovest – est che prevede:

- spazi verdi attrezzati e aree pavimentate destinate ad attività collettive;
- realizzazione di percorsi ciclo pedonali dedicati alla mobilità dolce che garantiscano non solo l'attraversamento est-ovest dell'ambito ma anche il collegamento, a seguito di successivi interventi, con altre piste ciclopedonali e ambiti di trasformazione della città;

- progressiva eliminazione degli spazi di sosta a raso e creazione di parcheggi pluripiano entro e fuori terra;
- riassetto del sistema viabilistico (ampliamenti e riqualificazioni della viabilità esistente),

per le Aree private:

- riconversione delle aree attualmente dismesse e inutilizzate con conseguenti processi di riqualificazione del tessuto edificato limitrofo;
- sostituzione degli edifici produttivi esistenti;
- ridefinizione dei fronti in affaccio all'asse centrale del tracciato ferroviario;
- incentivazione all'insediamento di edifici/complessi plurifunzionali;
- incremento della dotazione di verde piantumato

### 6. Ipotesi di intervento per la riqualificazione dell'Ambito 3

L'ipotesi di sviluppo dell'Ambito, in relazione agli obiettivi sopra descritti, alla conformazione e stato di fatto, prevede le seguenti azioni di sviluppo:

1. progressiva eliminazione delle attuali aree destinate a parcheggio a raso che verranno sostituite con strutture interrato e/o in soprasuolo da destinare ad autosilos da realizzarsi nel sottosuolo degli interventi privati o in aree di proprietà pubblica;
2. realizzazione di un'ampia area a servizi posta in direzione ovest – est caratterizzato dalla presenza di spazi verdi attrezzati e piantumati, attraversati da percorso ciclo pedonale in sede propria e spazi destinati ad attività collettive per varie tipologie di utenti (aree giochi, piazza pubblica ecc)
3. in ragione sia della configurazione attuale delle proprietà sia degli obiettivi funzionali di interesse pubblico da conseguire, allo scopo di assicurare la fattibilità degli interventi anche per gradi, senza però compromettere la possibilità di ottenere i risultati attesi in ordine alla qualità ambientale/architettonica degli insediamenti, sono state individuate le seguenti tipologie di comparti attuativi:
  - **aree di trasformazione strategiche (TR):** aree poste in affaccio all'attuale asse ferroviario interrato, interessate dalla

realizzazione dello spazio pubblico e la cui attuazione consentirà l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree necessarie al completamento della spina centrale destinata a servizi. Rientrano in questa categoria anche due comparti caratterizzati da una densa presenza di edifici con destinazione produttiva in parte utilizzati. Per ognuna delle aree, in funzione della loro specificità e caratteristiche, è stata predisposta una scheda riportante i dati, i parametri urbanistico/edilizi, le prescrizioni, le indicazioni progettuali e le misure di mitigazione ambientale che verranno inserite in esito al procedimento di VAS.

- **aree consolidate (R)** aree caratterizzate dalla presenza di edifici consolidati aventi differenti destinazioni d'uso e stati di conservazione. Per tali ambiti è consentita la gestione, il mantenimento o il recupero degli immobili esistenti, non precludendo le possibilità di essere coinvolti in una trasformazione più radicale nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate nelle specifiche schede.
4. riassetto infrastrutturale per garantire l'accessibilità all'ambito attraverso la riqualificazione e potenziamento degli assi esistenti, dei tracciati di collegamento con l'Ambito 2 "Asse Borsano Busto", la creazione di nuove viabilità di collegamento e la realizzazione di percorsi dedicati alla mobilità dolce;

Il disegno complessivo dell'area dovrà privilegiare gli spazi verdi e la mobilità lenta, la realizzazione di un parco lineare integrato da attività pubbliche e private che completano il tessuto lungo il perimetro e creano una nuova centralità che funge da nuovo polo attrattore, cerniera tra i diversi ambiti urbani e completamento del tessuto esistente allo scopo di innestare un processo di riqualificazione diffusa.

La localizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico e degli spazi collettivi si estende da est a ovest interessando le attuali aree ad uso pubblico poste a copertura del tracciato ferroviario, opportunamente



*riqualificate ed integrate con le aree previste in cessione, così come puntualmente individuate nelle schede dei singoli comparti.*

*Il coinvolgimento delle aree di trasformazione nella realizzazione del parco lineare nel tratto compreso tra via Magenta e la stazione FNM, permette allo stesso parco di raggiungere una dimensione tale da consentire la progettazione di spazi da destinarsi a differenti funzioni e scopi (aree giochi per bambini, spazi collettivi destinati allo svago e tempo libero ecc). Tali aree di trasformazione assumono quindi rilevanza strategica sia dal punto di vista funzionale che della qualità degli insediamenti.*

*La qualità ambientale delle realizzazioni e, in particolare, degli spazi ad uso pubblico è ritenuta fondamentale, così come quella delle dotazioni di servizi connesse alla realizzazione degli interventi privati che dovranno perseguire il massimo effetto di aggregazione spaziale e di integrazione funzionale.*

*Il progetto degli spazi pubblici prevede la creazione di una centralità a ovest della stazione FNM in asse con via Dante che, attraverso P.zza Plebiscito, P.le Facchinetti via Bramante e P.zza Santa Maria, si collega al centro storico cittadino. Il processo di riqualificazione urbana che verrà innescato dall'attuazione dell'ambito consentirà di promuovere azioni mirate alla riqualificazione anche di questi assi di collegamento.*

*Lungo l'ambito si prevede altresì lo sviluppo di percorsi ciclopeditoni in sede propria sia in direzione est-ovest che nord-sud. Tali percorsi, oltre a fungere da elementi di integrazione tra le aree pubbliche e private consentono a ovest, lungo via Marco Polo, di collegarsi alla pista ciclabile esistente di Via Piombina nonché, attraverso viale Sicilia, all'Ambito 1 "Spina verde" e alla pista ciclabile di via Lonate in fase di realizzazione, ad est, a seguito di futuri interventi su aree già di proprietà comunale e aree di trasformazione previste dallo strumento urbanistico, di raggiungere la stazione dello Stato (Ambito 5 "Stazione FS") e a sud di collegarsi con l'Ambito 2 "Asse Borsano-Busto".*

*L'ipotesi che si prospetta consente di completare l'intero ambito a servizi mediante interventi successivi ognuno dei quali è correlato all'attuazione dei singoli comparti privati. Operando in tal senso sarà pertanto possibile*

*assistere ad una progressiva traslazione delle attuali aree destinate a parcheggio all'interno di strutture dedicate e la successiva riqualificazione dei sedimi lasciati liberi.*

*Il punto di forza dell'operazione risiede nel fatto che l'area a servizi sarà costruita in tempi diversi per fasi, ma in contemporanea al recupero e riqualificazione delle aree private. Ciò consentirà di ridurre al minimo i disservizi dovuti allo spostamento degli spazi destinati alla sosta delle auto e attraverso azioni sinergiche pubblico-privato di dotare l'Amministrazione delle risorse necessarie alla realizzazione/sistemazione dell'asse a servizi.*

*Le aree di proprietà pubblica o di uso pubblico interne al comparto si differenziano per caratteristiche e possibilità di coinvolgimento nello sviluppo dell'intero ambito. Sono presenti aree nude che si prestano ad essere coinvolte con gli ambiti privati nella progettazione delle aree di trasformazione strategica, aree destinate a servizi o di uso pubblico che rappresentano l'asse portante dell'intero progetto e aree edificate. Tutte le aree pubbliche sono coinvolte altresì nel meccanismo della ricollocazione dei volumi derivanti dalle procedure perequative previste dal vigente PGT (17.500,00 mq)*

### **7. Regole e prescrizioni di attuazione dell'Ambito 3**

*Al fine di garantire l'organica sviluppo dell'ambito si sono definiti dei criteri di attuazione di carattere generale che consentono di gestire gli interventi privati dei singoli comparti garantendo nel contempo la costruzione e realizzazione dell'asse centrale a servizi e definiscono le linee guida per la trasformazione dell'intero ambito:*

#### Viabilità:

- l'attraversamento ovest – est dovrà privilegiare la mobilità ciclopeditona e garantire il passaggio dei mezzi di trasporto pubblico;*
- riqualificazione degli assi viari esistenti anche con interventi di ampliamento in occasione dell'attuazione degli interventi privati*
- realizzazione di un percorso dedicato alla mobilità dolce che garantisca oltre all'attraversamento est-ovest dell'ambito anche il collegamento di quest'ultimo con le reti ciclopeditoni esistenti e di previsione (via*

*Piombina, stazione FS e attraverso viale Sicilia con la futura pista ciclabile di via Lonate e alla Spina Verde).*

- *prevedere un attraversamento nord – sud tra via Ugo Foscolo – P.le Barsanti e via Menotti per migliorare l'accessibilità;*
- *modifica del tracciato di via Monti nel tratto compreso tra via Magenta e via Bezzeca;*

#### Parcheggi:

- *progressiva eliminazione dei parcheggi, al fine di ridurre al minimo i disagi e possibili disservizi dovuti all'interruzione del servizio esistente;*
- *realizzazione di autosilos interrati nel sottosuolo delle aree di trasformazione;*
- *realizzazione di parcheggi multipiano entro e/o fuori terra su aree specifiche come già individuate dallo schema generale dell'ambito (via Piemonte - P1 e P.le Barsanti - P2);*
- *prevedere parcheggi multipiano su aree di trasformazione privata se integrati con le altre funzioni ammesse, architettonicamente inseriti nel complessivo studio dell'area di trasformazione;*
- *i parcheggi multipiano fuori terra dovranno essere progettati ponendo particolare attenzione all'aspetto estetico e all'inserimento degli stessi nel contesto.*
- *I parcheggi di pertinenza degli interventi non dovranno essere realizzati in soprasuolo, ad eccezione di una quota pari al 10 % che potrà essere prevista a raso, a condizione che gli stessi non vengano realizzati in affaccio all'area interessata dalla asse a servizi centrale;*

#### Aree di trasformazione:

- *l'attuazione delle singole aree di trasformazione (TR) è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo che coinvolga il 100% delle proprietà;*
- *è auspicata la presentazione di un unico piano attuativo che coinvolga due o più aree di trasformazione (TR) (100% delle proprietà); in tale ipotesi, a seguito dello studio complessivo delle aree di trasformazione coinvolte e della loro interazione con l'asse pubblico è ammessa la*

*possibilità di traslare/concentrare la capacità edificatoria e/o prevedere una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso*

- *la quota minima di standards da garantire dovrà equivalere al 50% della superficie territoriale da reperirsi come riportato nelle schede (cessione in loco, asservimenti all'uso pubblico e/o monetizzazione);*
- *le aree in cessione non possono essere oggetto di monetizzazione.*

#### Aree consolidate

- *ai fabbricati presenti, classificati come aree consolidate (R) verranno riconosciute le superfici lorde di pavimento esistenti come legittimamente autorizzate;*
- *per le aree consolidate (R), sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo specifiche indicazioni riportate nelle schede;*
- *il cambio di destinazione d'uso senza opere, se ammesso dalla scheda specifica, dovrà essere assoggettato a procedura di pianificazione attuativa anche in forma semplificata (permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo);*
- *le aree consolidate limitrofe ad aree di trasformazione potranno essere coinvolte nello sviluppo dell'intera area di trasformazione (TR) attraverso;*

*Integrano i criteri sopracitati le seguenti prescrizioni e indicazioni progettuali di carattere generali che forniscono le prime indicazioni che verranno declinate e meglio dettagliate nelle singole schede di trasformazione in relazione alle specificità del singolo comparti di intervento:*

- *nelle aree di trasformazioni sono previste le seguenti destinazioni d'uso:*

PRINCIPALI	SECONDARIE
Terziario, Direzionale e Ricettivo;	Residenziale e Commerciale (Attività relative alla vendita di merci, attività paracommerciali);

- Le funzioni principali possono essere insediate in quota pari al 100% della Slp consentita;
- Le funzioni secondarie sono ammesse in quota massima del 50% della Slp in attuazione;
- Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: logistica, autolavaggi, impianti distribuzione carburanti, commercio all'ingrosso, corrieri/spedizionieri, depositi;
- l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una quota minima di superficie lorda di pavimento pari all'80% della SLP ammessa per ogni area di trasformazione (TR)
- oltre alle cessioni e/o agli asservimenti delle aree standard gli operatori di ogni singola area di trasformazione dovranno riconoscere un contributo urbanizzativo che verrà utilizzato per la riqualificazione delle aree a servizi pubblici dell'ambito;
- le aree verdi, siano esse pubbliche o di pertinenza dovranno essere opportunamente piantumate; in particolare dovranno essere previsti filari di alberi lungo i percorsi ciclo pedonali;
- al fine dell'integrazione tra verde pubblico e privato, non è consentita la realizzazione di recinzioni private in affaccio sulle aree verdi dell'asse centrale;
- le trasformazioni sono subordinate alla verifica della sostenibilità dei carichi aggiuntivi sul sistema di smaltimento delle acque esistente;
- l'ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pertanto gli interventi ricompresi in da tale fascia dovranno essere coerenti alle prescrizioni della legislazione vigente in materia.
- le trasformazioni non dovranno impedire le attività di manutenzione degli impianti ferroviari e dovranno essere autorizzate ai sensi delle vigenti norme di sicurezza previste ed eventualmente convenzionate con il gestore dell'infrastruttura.

### 8. Sintesi dei dati quantitativi

L'indice di edificazione da distribuire alle aree di trasformazione strategiche è stato determinato nel rispetto degli indirizzi formulati dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai riscontri avuti durante la fase di avvio del procedimento di negoziazione e in ragione dell'applicazione della perequazione di comparto per l'Ambito 3 così come è prevista dal vigente P.G.T., in attuazione della Legge Regionale n. 12/2005.

L'Ambito 3 si estende complessivamente per 172.871,00, (superficie territoriale così come modificata a seguito della correzione del perimetro dell'ambito con il nuovo stato di fatto relativo alla carta tecnica comunale - volo 2016 e alla correzione di errori materiali).

Le superfici destinate a servizi, infrastrutture esistenti (strade, i parcheggi, verde e stazione ferroviaria) e le attrezzature esistenti (mercato, Teatro Sociale ecc.) risultano pari a 77.914,42 mq e precisamente:

<b>Infrastrutture pubbliche e servizi esistenti</b>	<b>Superfici (mq)</b>
Mercato	15.301,72
Teatro Sociale	1.804,22
FNM	4.469,40
Strade e infrastrutture esistenti	25.907,96
Parcheggi e spazi pubblici	25.139,07
Aree verdi	5.292,05
	<b>77.914,42</b>

Considerato inoltre che:

- alle sopra citate aree a servizi si aggiungono le aree destinate a servizi di previsione individuate nell'ambito (mq 5.603,63) per le quali, in coerenza con quanto previsto dal vigente PGT, è attribuito un indice perequativo di 0,15 mq/mq (SLP generata pari a 840,54 mq di SLP);

- ai comparti consolidati (R1, R2, R3 e R4) in ragione di quanto emerso a seguito della procedura di negoziazione vengono garantite le superfici lorde esistenti;
- la cascina individuata al n. 1C dell'elaborato C.11 è gestita dal Piano delle Regole;

le superfici oggetto di perequazione, su cui verrà distribuita la volumetria d'Ambito, risultano pertanto le seguenti:

<b>Comparti perequare</b>	<b>da</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>territoriale</b>
TR3a		14.790,21	
TR3b		4.234,46	
TR3c		1.642,45	
TR3d		16.338,85	
TR3e		11.712,15	
TR3f		11.724,56	
TRC3g		7.620,48	
TRC3h		3.225,95	
FNM		13.750,00	
<b>TOT</b>		<b>85.039,11</b>	

La possibilità edificatoria da distribuire alle aree di trasformazione, così come prevista dal vigente PGT risulta pari a 60.000 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) alla quale bisogna detrarre la superficie attribuita ai servizi di previsione (indice perequativo 0,15 mq/mq).

Alle aree di trasformazione è pertanto attribuito un Indice territoriale (Ut) pari a 0,6956 mq/mq.

Oltre a tale indice, il PGT rende disponibile una quota di SLP premiale pari a 12.000 mq (20% della SLP di comparto). La distribuzione di tale premio volumetrico è strettamente connessa al procedimento di pianificazione

che risponde allo scopo di incentivare interventi di particolare valenza pubblica, interventi di qualità che si integrino con l'asse a servizi di previsione e interventi performanti in termini di sostenibilità ambientale, tale indice sarà attribuito secondo precisi criteri.

### 9. Standard urbanistici finalizzati

Lo standard previsto per l'ambito è determinato sulla base di quanto già applicato dal vigente PGT per le aree di trasformazione e di rigenerazione individuate dal Documento di Piano e nel rispetto degli obiettivi d'Ambito volti allo sviluppo di una nuova centralità che funga da polo attrattore per la città di Busto Arsizio attraverso il potenziamento dell'offerta dei servizi e la realizzazione di edifici plurifunzionali.

La presente variante non modifica quanto già riportato nell'allegato G alla deliberazione di approvazione del PGT n. 59/2013 che prevede per l'Ambito 3 una quota di standard pari ad almeno 30.000 mq, a fronte di una SLP prevista di 72.000 mq di cui solo il 50% destinata alla funzione residenziale.

Per le aree di trasformazione, come già indicato nelle regole riportate al paragrafo 8, indipendentemente dalla SLP realizzata, si prevede la garanzia di una quota minima di standard equivalente al 50% della superficie territoriale. Tale quota standard, sulla base dello sviluppo previsto dell'asse pubblico andrà garantita come indicato nelle singole schede di trasformazione attraverso cessione in loco, asservimenti all'uso pubblico e/o monetizzazione.

Le aree previste in cessione non potranno essere oggetto di monetizzazione.

Ogni singolo intervento inoltre, in funzione delle destinazioni e della SLP che intende realizzare, dovrà garantire l'ulteriore quota standard generata, in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi che prevede per le funzioni terziario/direzionale la garanzia della quota standard pari al 100% della SLP e per le funzioni commerciali fino al 150% salvo quanto previsto dalle normative regionali e statali vigenti in materia.

Nella sviluppo dell'area a servizi dell'intero Ambito si prevede, oltre alla riqualificazione a verde attrezzato della copertura della ferrovia, anche la realizzazione di parcheggi pubblici:

- Parcheggio pluripiano P1 di circa 600 posti auto (potenziamento dell'attuale parcheggio a raso di P.le dei Bersaglieri)
- Parcheggio pluripiano P2 di circa 300 posti auto (edificio di nuova realizzazione da localizzare alle spalle della stazione FNM)
- Parcheggi interni alle aree di trasformazione TRa, Tre e TRf di circa 225 posti auto.

In particolare nell'area P1 si prevede la realizzazione di un edificio destinato a parcheggio pluripiano di 3 Piani fuori terra di complessivi mq 21.600 mentre nell'area P2 la realizzazione di un edificio plurifunzionale di 4 Piani fuori terra di cui il piano terra dedicato ad ospitare la velostazione e servizi pubblici mentre gli altri piani destinati a parcheggio (mq complessivi 12.800). I parcheggi di previsione hanno lo scopo di sostituire e incrementare la sosta già presente nell'intorno della stazione.

Lo standard complessivo dell'ambito risulterà quindi pari alla somma di quello generato dai nuovi interventi, dalle aree a servizi di previsione, dalle aree a parcheggi pluripiano di nuova realizzazione, dalle aree a parcheggio pubblico previste nonché dalla quota dell'asse a servizi centrale opportunamente riqualificato e valorizzato.

Tale standard complessivamente può essere così riassunto:

	Nuovo	Esistente in riqualificazione
Aree di trasformazione	21.084,76	
Aree servizi diffusi	5.603,63	
Multipiano mercato P1 - 3piani	14.400,00	7200
Multipiano FNM P2 - 3piani a P	9.600,00	
Multipiano FNM P2 - PT a servizi	3.200,00	
Parcheggi Tr3a 75 P (conteggiati 30 mq a posto auto)	2.250,00	

Parcheggi Tr3e 75 P (conteggiati 30 mq a posto auto)	2.250,00	
Parcheggi Tr3f 75 P (conteggiati 30 mq a posto auto)	2.250,00	
Area non attrezzate (da riqualificare)	5.879,03	
Parcheggi a pagamento esistenti (da trasformare)		9.811,00
Parcheggi FNM libero (da trasformare)		6.725,00
Parcheggi pertinenza FNM e velostazione (da trasformare)		1.403,00
	<b>66.517,42</b>	<b>25.139,00</b>

## 10. Criteri di incentivazione

La quota di volumetria premiale prevista dal Documento di Piano (20% della SLP prevista), verrà assegnata in sede di pianificazione attuativa, al fine di incentivare interventi di alta qualità che si integrino efficacemente con l'asse a servizio e contribuiscano alla realizzazione dello stesso.

Nello specifico i criteri sono volti a:

- migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi;
- migliorare la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale;
- contribuire alla realizzazione della città pubblica attraverso una progettazione sinergica pubblico privato degli spazi e delle funzioni.

Al fine dell'attribuzione dell'edificabilità premiale, in relazione a quanto sopra elencato, sono state individuate puntuali elementi qualitativi ai quali è stata attribuita una quota della percentuale dell'indice premiale

(20% SLP prevista) in relazione al comparto di intervento e al suo coinvolgimento nella costruzione della "città pubblica".

	azioni	Percentuale massima attribuibile						
		TR3a	TR3b TR3c	TR3d	TR3e	TR3f	TR3g	TR3h
a	Realizzazione di edifici a "energia quasi zero" – Nzeb –	4	4	4	4	4	4	4
b	Utilizzo del verde come elemento architettonico	6	3	6	6	6	6	6
c	Integrazione delle aree private con le aree pubblico	6	6	6	6	6	3	3
d	Incremento parcheggi privati a uso pubblico	3	6	3	3	3	6	6
e	Bando per la progettazione	4	4	4	4	4	4	4
f	Realizzazione della parte pubblica anticipata	6	6	6	6	6	6	6
g	Incremento minimo del contributo urbanizzativo pari al 10%	6	6	6	6	6	6	6

Le azioni riportate nella tabella finalizzate ad ottenere l'indice premiale prevedono:

- a. la realizzazione di edifici NZEB (Nearly Zero Energy Building – edificio a energia quasi zero) (4%). Immobili ad altissima prestazione energetica per i quali il fabbisogno energetico è prossimo allo zero come disposto dal D.Lgs. 192 del 19.08.2005 e dall'allegato al Decreto

Interministeriale 19.06.2017 nonché dalla normativa regionale in materia;

- b. la realizzazione di immobili dotati di coperture verdi (3%) e/o di elementi vegetazionali integrati in facciata sotto forma di verde pensile e verticale condominiale (3%);
- c. l'integrazione tra spazi pubblici e privati è riferibile sia agli spazi verdi che alle corti interne degli edifici privati che assumono una valenza pubblica. L'integrazione è possibile tramite una progettazione in continuità del verde pubblico/privato o la realizzazione di percorsi pedonali e/o di piazze interne negli edifici di nuova realizzazione.  
Integrazione spazi verdi attrezzati: uso pubblico su almeno il 60% dell'area verde pertinenziale (3%) o uso pubblico del 100% del verde pertinenziale attraverso l'eliminazione delle recinzioni (6%).  
Integrazione spazi pubblici (corti interne): realizzazione di percorsi di uso pubblico di attraversamento (3%) o realizzazione di corte interna d'uso pubblico (6%).
- d. la realizzazione posti auto da asservire all'uso pubblico in quota eccedente rispetto quanto richiesto dalla normativa di piano per un numero minimo di 25 (3%) fino a un massimo di 50 posti auto (6%);
- e. l'attivazione di procedura a evidenza pubblica assimilabile al concorso di idee (art. 56 D.Lgs. 50/2016) per la selezione del progetto dell'area di trasformazione. La maggioranza della commissione aggiudicatrice sarà composta da membri indicati dall'Amministrazione Comunale. L'operatore, in fase di progettazione, dovrà attenersi a quanto emerso dal citato concorso;
- f. la realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo anticipata rispetto all'intervento privato (6%);
- g. la maggiorazione del contributo urbanizzativo previsto nel Piano Attuativo in quota minima del 10% (2%) incrementabile del 5% fino ad un massimo del 20% (6%)



### 5.3 Le modifiche alla normativa del Piano delle Regole

Come anticipato nell'introduzione al presente capitolo, all'apparato normativo del Piano delle Regole vengono apportate alcune modifiche ed integrazioni che sono riassumibili nelle seguenti macro-categorie:

- modifica normativa (MN),
- adeguamento normativo alle leggi regionali o nazionali sopravvenute – (AN)
- specificazione normativa (SN)
- errore materiale (ER)

Di seguito si riporta una tabella sintetica ove sono elencati gli articoli che sono interessati dalle modificazioni di cui sopra ed i principali argomenti di modifica.

Il testo completo delle modifiche viene presentato all'interno dell'Allegato 1 al presente Rapporto Ambientale.

	Cod.	Art.	descrizione
1	ER	art. 4	Erroneamente riportata " l'altezza media ponderale inferiore a 2,10 m ..." correzione a 2,40 m, in conformità a quanto indicato nella definizione dell'altezza H (altezza dei fabbricati) comma 1 lett.a).
2	SN	art. 4	Specificati gli elementi che rientrano nel parametro Verde Filtrante (Vf) e le caratteristiche dei posti auto (P).
3	SN	art. 5 comma 4	Specificata la definizione delle altezze delle autorimesse ed accessori pertinenziali a confine, eliminando l'indicazione dell'altezza interna (h).
4	ER	art. 5 comma 5	Eliminato il rimando ad altro comma, in quanto in contrasto con il proseguo del testo dal medesimo comma.

5	SN	art. 5 comma 7	Inserita specificazione sulle recinzioni di tipo "aperto" (50% della superficie). Eliminata la descrizione delle caratteristiche delle recinzioni in zona agricola dall'art. 5 con rimando allo specifico Titolo IIIC delle norme.
6	SN	art. 6 comma 4 e 10	Riportata l'indicazione di alcune destinazioni d'uso già presenti nelle norme (autolavaggi e terziario avanzato) erroneamente non inserite nell'articolo 6 al comma 4, e conseguente aggiornamento delle tabelle delle destinazioni d'uso per le diverse zone al comma 10. Traslata la destinazione d'uso "studi professionali" dalla categoria direzionale alla categoria terziaria e commerciale.
7	MN	art. 6 comma 4 e 10	Introdotta la destinazione d'uso a parcheggi pluripiano al comma 4 e conseguente aggiornamento delle tabelle delle destinazioni d'uso per le diverse zone al comma 10.
8	ER	art. 6 comma 4 e 10	Eliminata la dicitura: "attività artigianali con SLP inferiore a 600 mq" in quanto già ricompresa nell'indicazione "attività di produzione di beni ....". Nella tabella al comma 10 è stata erroneamente indicata come non ammissibile la destinazione a residenze assistite in zona A1, la destinazione invece è ammessa ai sensi dell'art. 16.
9	SN	art. 8	Meglio esplicitata la normativa relativa ai Piani Attuativi
10	SN	art. 10	Inserita la destinazione di terziario avanzato nella verifica dei posti auto pertinenziali. Attività già presente nella norma, ma non riportata nella tabella.
11	AN	art. 10 comma 5	Aggiornata la legge di riferimento per la dotazione dei depositi delle biciclette negli edifici di nuova costruzione.
12	AN	art. 10 comma 6	Inserito nuovo comma che prescrive, in casi specifici, la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, ai

			sensi del recente aggiornamento dell'art. 4 del DPR 380/2001.			art. 25 comma 5 art. 26 comma 5 art. 28 comma 5	politica dello strumento urbanistico di recupero e riconversione dei fabbricati esistenti.
13	MN	art. 11 comma 9 e 10	Inseriti due commi relativi alla possibilità di monetizzazione dei posti auto pertinenziali nel tessuto urbano consolidato				
14	SN	art. 16 comma 4 art. 17 comma 4	Specificata la possibilità di recuperare le superfici coperte non completamente chiuse nelle zone A in coerenza con la politica riportata nelle modalità di intervento di cui all'art.19.	20	SN	art. 31 comma 3	Specificato il comma al fine di migliorare la comprensione nell'applicazione della deroga di cui al punto 3, introdotta a seguito di una osservazione in sede di approvazione PGT.
15	SN	art. 19	Eliminati i rimandi alle modalità di intervento poiché ridondanti e già riportati nei successivi articoli.	21	SN	art. 32 comma 2	Riportata nella tabella delle destinazioni d'uso per le zone C2, la medesima terminologia utilizzata all'art. 6 - disciplina delle destinazioni d'uso.
16	AN	art. 20	Modificati i riferimenti normativi relativamente alle categorie di intervento edilizio previste nel DPR 380/2001 anziché L.R. 12/2005. Meglio esplicitate alcune definizioni.	22	ER	art. 33	erroneamente è stata indicato il riferimento alla tavola C.1 anziché C8
17	AN	art. 20 comma 6	Allineata la modalità di intervento Re - Ristrutturazione edilizia con quanto dettato dalla normativa nazionale vigente.	23	SN	art. 34 comma 2 art. 35 comma 2	Minime modifiche del testo finalizzate a migliorare la comprensione dello stesso.
18	MN	art. 16 comma 3 art. 18 comma 3 art. 24 comma 3 art. 25 comma 3 art. 26 comma 3 art. 28 comma 3 art. 29 comma 3	Introdotta una modifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione, togliendo i riferimenti alle percentuali.	24	SN	art. 36 comma 3 art. 37 comma 3 art. 38 comma 3	Specificazione degli elementi che non concorrono alla definizione del parametro edilizio H (altezza dei fabbricati) per le zone D (D1, D2 e D3).
19	SN	art. 24 comma 5	Introdotta un paragrafo per la gestione del tessuto consolidato esistente in conformità e coerenza con la	25	MN	art. 37	Introdotta la sottozona D2a con conseguente modifica della denominazione e descrizione della zona. Modificata di alcuni parametri urbanistici ed edilizi.
				26	MN	art. 38	Modificata la denominazione della zona D3 e integrata la descrizione. Modificata di alcuni parametri urbanistici ed edilizi.
				27	SN	art. 40	Inserite le caratteristiche relative alle recinzioni da

			realizzarsi in zona agricola E1 ed E2 con maggiore dettaglio rispetto alla precedente norma.
28	ER	art. 41	Ampliato il riferimento normativo all'intero articolo della LR 12/2005 e smi.
29	SN	art. 45 comma 4	Precisazione in merito agli edifici ricadenti in aree destinate alla viabilità esistente.
30	SN	art. 46 comma 6	Inserita la possibilità, per gli edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto, di eseguire di ristrutturazione edilizia previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'ente titolare del vincolo.
31	SN	art. 47	Esplicitata l'attività di autolavaggio già presente in altri articoli della norma ed erroneamente non inserita nel presente articolo.
32	SN	Art. 52 Comma 1	Eliminata tabella delle classi di sensibilità paesistica e, a seguito della revisione della tavola della sensibilità, tolta la classe con sensibilità paesistica molto bassa (1).
33	AN	art. 53 comma 1	Modifica del comma 1 ai sensi della normativa vigente.
34	MN	art. 65 comma 1	Inserimento tra le categorie commerciali di una nuova categoria MSV1a con Superficie di Vendita compresa (SdV) 501 – 1000 mq limitatamente al non alimentare. Modifica della Superficie di Vendita della categorie MSV2 da 1000 mq a 1500 mq massimo con conseguente adeguamento della categoria commerciale MSV3.
35	SN	art. 66 comma 3, 4 e 6	Specificate le nuove categorie di medie strutture di vendita in relazione alle zone di PGT a seguito della modifica dell'articolo 65 comma 1.
36	SN	art. 67 comma 4	Meglio esplicitato il comma in funzione a quanto già previsto dall'art. 69.
37	SN	art. 69 comma 1 e 3	Specificata la quantità di aree a standard dovute dagli insediamenti commerciali in relazione alle nuove categorie di medie strutture come introdotte all'art. 65 comma 1.

38	ER	art. 69 comma 6	Erroneamente indicato comma 12 anziché comma 7
39	ER	Allegato 1 e 2	Correzione di errori materiali Inserimento di Piani attuativi presenti in cartografia e non riportati negli allegati. Meglio specificato alcuni dati riportati nella tabella.
40	ER	Allegato 3	Modificato il rimando all'art. "10" del DdP e sostituita con art. "11" in tutte le schede dell'allegato. Nell'Ambito n.1 erroneamente indicata "...50% della SIp massima ..." anziché 10% in analogia all'Ambito n. 3 Modificato il perimetro dell'Ambito n. 4 a seguito della rettifica del perimetro centro storico di Borsano. Modificato il perimetro dell'Ambito n.5, eliminando un fabbricato condominiale erroneamente inserito.

Dalla Relazione di Variante si riportano le specificazioni in merito alle principali modificazioni apportate alla normativa.

*In totale sono state apportate 40 modifiche alle Norme del Piano delle Regole di cui 8 relative a correzioni di errori materiali (ER), 5 ad adeguamenti normativi (AN), 6 a modifiche di normativa (MN) e 21 specificazioni di normativa (SN).*

*A seguito dell'adeguamento alla normativa nazionale della definizione di Ristrutturazione edilizia (Re), si è provveduto altresì ad allineare le modalità di intervento previste per gli immobili vincolati e di interesse storico, architettonico e ambientale di cui all'elaborato C.11.*

*Le modifiche apportate sono riscontrabili nelle tabelle riassuntive dei beni vincolati di cui all'Allegato D "Modifiche elaborato C.11". Si evidenzia infine che sono state inserite nell'elaborato C.11 due nuove schede: n. 138 "villino Colombo" (già individuato nell'azzonamento come bene vincolato ma erroneamente senza scheda) e n. 52C "Cascina Maestrona" (repertoriata a seguito di segnalazione).*

*Infine sono state apportate modifiche grafiche alle tavole C5 "Nuclei di antica formazione. Tipologie degli spazi non edificati" inserendo la perimetrazione degli "ambiti di riorganizzazione della città esistente" (n. 1 Piazza Venzaghi e n. 3 – San Michele) ed eliminando per tali ambiti la campitura relativa agli "spazi da riprogettare attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale" in quanto da disciplinarsi in attuazione delle relative schede (allegato 3 alle Norme del P.d.R.). Analogamente, per gli interventi interessati da pianificazione attuativa, così come individuati dagli elaborati vigenti di Piano, si è provveduto ad eliminare le aree destinate a verde privato da "conservare e tutelare" poiché gestite dalle singole convenzioni nonché a rettificare quelle oggetto di ordinanza di demolizione per la tutela della pubblica sicurezza.*

#### **DESTINAZIONI D'USO**

*L'art. 6 al comma 4 delle Norme del Piano delle Regole individua le categorie di destinazioni d'uso. All'interno di ogni singola categoria sono stati identificati specifiche destinazioni.*

*Nella categoria "Terziaria e commerciale" sono state introdotte sia le "Attività di terziario avanzato" intese quali attività di comunicazione e marketing, programmazione informatica, attività legate al web e più in generale tutte quelle attività che non producono direttamente beni materiali che i parcheggi pluripiano (vedasi paragrafo precedente).*

*Sono stati inoltre rimossi dalla categoria "Direzionale" gli "Studi professionali" per inserirli in quella "Terziaria e commerciale".*

*Nella categoria "Produttiva" è stata eliminata la dicitura "Attività artigianali con SLP inferiore a 600 mq" in quanto già compresa nell'"Attività di produzione di beni" che non individua limitazioni dimensionali. Le attività di produzione di beni si configurano come attività artigianali indipendentemente dall'estensione della superficie lorda di pavimento, pertanto l'indicazione eliminata risulta semplicemente un refuso derivante dalle classificazioni del precedente strumento urbanistico generale (P.R.G.).*

*All'interno delle singole zone urbanistiche la norma disciplina le destinazioni d'uso principali e quelle secondarie ovvero compatibili.*

*Le destinazioni d'uso secondarie risultano ammesse negli edifici con prevalente destinazione residenziale in ragione di una percentuale massima della S.l.p. esistente e al numero dei piani dell'edificio. L'applicazione di tale norma ha determinato notevoli difficoltà in quanto molti edifici risultano aver già saturato le percentuali consentite e, in altri casi, la possibilità di mutare la destinazione d'uso è risultata limitata a porzioni di singole unità immobiliari.*

*Al fine di permettere un pieno utilizzo degli immobili si è ritenuto di semplificare la norma eliminando i riferimenti alle quote percentuali e limitandole unicamente al numero di piani dell'edificio. L'applicazione di tale norma è riferita, nei nuclei di antica formazione, sia agli edifici esistenti che a quelli di nuova costruzione, mentre negli altri ambiti della città consolidata è da applicarsi ai soli edifici di nuova costruzione, agevolando così la possibilità di insediare differenti funzioni all'interno degli immobili esistenti alla data di approvazione del P.G.T.. Tale possibilità risulta in linea con quanto disposto dall'art. 52, comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ai sensi del quale "I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune".*

#### **PARCHEGGI**

*Una criticità riscontrata all'interno dei nuclei di antica formazione (zone A1, A2, A3 e B5), riguarda la necessità di reperire spazi a parcheggio pertinenziali nei casi di mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti. Spesso il reperimento di tali parcheggi rappresenta un vero e proprio impedimento alla riconversione di edifici inutilizzati, non consentendo di fatto la riqualificazione di parte della città.*

*In una visione più generale, risulta quindi opportuno creare spazi organizzati, anche pubblici, destinati alla sosta in aree a corona dei centri*

e pertanto, al fine di incrementare le risorse destinate alla costruzione di nuove aree di sosta o al potenziamento di quelle esistenti, si prevede la possibilità di monetizzare la quota di parcheggi pertinenziali. Tale facoltà, nel rispetto degli obiettivi di Piano volti alla conservazione, valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e alla sua piena utilizzazione, è finalizzata al recupero degli edifici esistenti e non è concessa agli interventi che prevedono la totale demolizione con ricostruzione per i quali è obbligatorio il reperimento in loco anche delle quote pertinenziali.

Per le rimanenti zone ricadenti nel tessuto urbano consolidato, sempre nell'ottica di riconversione degli edifici esistenti e riduzione di consumo di suolo, si prevede di poter chiedere la monetizzazione di quota parte (50%) dei parcheggi pertinenziali dedicati ad utenti e visitatori solo a seguito di verifica della sostenibilità ambientale e viabilistica. In ogni caso non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali da riservare agli addetti. Tale modifica normativa finalizzata a rendere meno gravosa la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso e mantenere in attività gli edifici esistenti, limitando processi di dismissione e conseguenti fenomeni di degrado urbano, deve essere accompagnata da una politica certa di incentivazione alla realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati a disposizione di tutta la cittadinanza, in parti strategiche della città consolidata e nei nuclei di antica formazione. A supporto di tale scelta è stata introdotta all'art. 6, commi 4 e 10, nella categoria terziaria e commerciale, la destinazione d'uso Parcheggi Pluripiano ammettendola come destinazione secondaria in quasi tutto il territorio comunale.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI**

Gli edifici ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono stati classificati sulla base del valore architettonico e/o storico testimoniale come segue: T1 – edifici vincolati e di pregio storico / architettonico e ambientale; T2 – edifici civili tradizionali, interessati singolarmente per il rapporto con l'ambiente e con il tessuto urbano storico; T3 – edifici di recente costruzione, privi di valore storico / ambientale.

Le tavole C.6.1/3, C.6.2/3, C.6.3/3, riferite ai centri storici di Busto Arsizio, Sacconago e Borsano, riportano per gli edifici di tipo 'T1', 'T2', 'T3' le seguenti modalità di intervento: Restauro (Rs), Risanamento conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia parziale (Rp), Ristrutturazione edilizia (Re) e Demolizione con ricostruzione (Dr).

In particolare gli edifici ricadenti in classe T2 sono definiti come "...edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione." Il recupero e la riqualificazione degli immobili deve assicurare la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico, il recupero volumetrico e funzionale di fienili, magazzini e depositi, mentre gli interventi di demolizione con ricostruzione assimilati ad interventi ristrutturativi sono consentiti solo qualora venga dimostrata l'impraticabilità del recupero.

Fatto salvo l'aspetto tipologico, dai sopralluoghi effettuati è emerso che per molti edifici ricadenti in classe T2 le modalità di intervento previste dal vigente strumento attuativo non consideravano l'effettivo stato dei luoghi: ad esempio sono state individuate modalità di intervento volte al mantenimento degli immobili per edifici che non presentavano elementi architettonici meritevoli di tutela o addirittura in buona parte crollati, e quindi irrecuperabili se non mediante interventi di radicale sostituzione. Nell'ambito quindi di una complessiva verifica delle modalità di intervento sugli edifici T2 si è provveduto a modificare la definizione di Ristrutturazione edilizia (Re) uniformandola ai disposti della normativa nazionale che assimila a tale modalità gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria preesistente. È stato inoltre previsto il mantenimento delle tipologie edilizie e il rispetto degli

*allineamenti delle cortine in affaccio a strade e spazi pubblici, nonché il recupero e il riutilizzo di eventuali elementi architettonico – decorativi.*

*Qualora l'intervento ristrutturativo preveda la demolizione con ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione al disegno complessivo del tessuto storico e pertanto tali interventi dovranno prevedere il mantenimento della sagoma, della morfo-tipologia e degli allineamenti preesistenti salvo modifiche finalizzate ad un miglior inserimento ambientale nel tessuto esistente. Per tali interventi non sarà consentito monetizzare i parcheggi pertinenziali ai sensi dell'Art. 10, comma 4, delle Norme del Piano delle Regole.*

*Visto quanto sopra sono state verificate le modalità di intervento edilizio riportate nelle tavole e modificate assoggettando a Ristrutturazione edilizia parziale (Rp) gli edifici che hanno conservato elementi architettonici e costruttivi originari e che hanno contribuito a definire l'immagine della città storica e a Ristrutturazione edilizia (Re) gli edifici degradati, fatiscenti e/o che negli anni hanno subito modifiche perdendo il loro valore mnemonico.*

*All'interno della normativa dei nuclei di antica formazione è stata inoltre rilevata una contraddizione tra i disposti normativi di cui all'Art. 19 (Edifici in classe T2) con il quale si auspica il recupero volumetrico e funzionale di fienili, magazzini, depositi a condizione che siano stati legittimamente autorizzati e il parametro "Indice fondiario (If)" coincidente con l'indice esistente che non consentirebbe il recupero dei volumi sopra descritti. Considerato che l'orientamento del Piano è di favorire il recupero volumetrico, si è provveduto ad inserire una specifica nota nel parametro indice fondiario (If) che consente tale possibilità*

### **ZONE C2 – AREE PRODUTTIVE DI MATRICE STORICA**

*Problematiche inerenti le modalità di intervento sugli edifici esistenti sono stati rilevati anche nelle zone C2 – Aree produttive di matrice storica. Si tratta di aree densamente edificate, poste per la maggior parte ad ovest del centro cittadino e caratterizzate in prevalenza dalla presenza di tessuto produttivo. Solo a seguito di sopralluoghi è stato possibile*

*accertare la valenza storico - architettonica e quindi confermare la previsione di mantenimento e riqualificazione di alcuni edifici. In altri casi le esigenze dettate dai processi produttivi nel corso dei decenni scorsi hanno comportato interventi di ampliamento e/o modifica delle strutture esistenti, portando di fatto a complessi privi di valore architettonico o mnemonico e quindi assoggettabili a interventi di demolizione con ricostruzione. Alla dismissione delle attività è seguita in alcuni casi la parcellizzazione degli stabili di medio-piccole dimensioni con conseguente insediamento di attività artigianali, in altri casi la demolizione di interi complessi ha lasciato spazio ad ampi vuoti urbani.*

*Analogamente sono state verificate e modificate le modalità di intervento sugli edifici residenziali ed è stata introdotta la modalità Risanamento conservativo (RC) per gli immobili di particolare pregio storico – architettonico.*

*A seguito della ricognizione effettuata si è provveduto a modificare le tavole C.7 "Analisi del tessuto produttivo di matrice storica" e C.8 "Tessuto produttivo di matrice storica: modalità di intervento".*

### **Zone D2 – Zone produttive - commerciali e D3 – Zone produttive**

*Le zone D2, localizzate principalmente lungo l'asse del Sempione, sono caratterizzate da un tessuto densamente edificato costituito da immobili in prevalenza produttivi. La principale modifica operata dalla variante è da riferirsi ai parametri "altezza dei fabbricati" (H) e "rapporto di copertura" (Rc). Per quanto concerne l'altezza dei fabbricati è stato previsto l'incremento della stessa da 11 m a 14 m, così da garantire agli operatori di sfruttare l'intero indice edificatorio in relazione al rapporto di copertura, specificando quali manufatti non concorrono al calcolo dell'altezza complessiva (H). In riferimento al rapporto di copertura la Norma ha previsto una differenziazione in base alla destinazione d'uso dell'immobile: per le destinazioni d'uso produttive sarà consentito coprire una percentuale pari al 60% della superficie fondiaria in quanto le attività produttive difficilmente possono svilupparsi su più piani mentre per le destinazioni d'uso non produttive la percentuale rimane al 40%.*



All'interno delle zone D2 è stata inoltre inserita la zona "D2a" corrispondente alle aree sulle quali sorgono edifici produttivi realizzati mediante procedura attuativa e individuate dal Piano quali "Piani attuativi attuati". All'interno delle zone D2a, a differenza di quanto previsto nelle zone D2, non è consentito insediare medie strutture di vendita di interesse territoriale (MSV3) in quanto tali zone sorgono all'interno della città consolidata e potrebbero portare a rilevanti problemi legati ai flussi di traffico.

Le zone D3 ricadono in ambiti circoscritti del territorio comunale e principalmente lungo via Cassano Magnago. Al fine di garantire la possibilità di ampliare le attività in essere ed evitare fenomeni di dismissione e trasferimento nei Comuni contermini, per tali zone si è provveduto ad incrementare l'indice fondiario (If) da 0,30 mq/mq a 0.60 mq/mq. Conseguentemente è stato modificato il parametro "Rapporto di copertura" (Rc) consentendo una percentuale pari al 60% agli interventi di tipo produttivo e del 40% agli interventi aventi destinazione d'uso non produttiva. Infine l'altezza è stata incrementata da 7,5 m a 14 m specificando quali manufatti non concorrono al calcolo dell'altezza complessiva (H) come già indicato per le zone D2.

### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Dall'applicazione delle norme del Piano di Governo del Territorio e a seguito di segnalazioni di operatori di Settore è risultato che le categorie di medie strutture di vendita, così come previste dal vigente P.G.T. all'art. 65 del Titolo V "Norme per il commercio", limitavano di fatto l'attrattività del territorio impedendo la riqualificazione ed il riutilizzo di immobili esistenti, riducendo quindi la possibilità di rigenerazione della città esistente.

Considerato che per legge le medie strutture di vendita sono raggruppate in un'unica categoria caratterizzata da superfici di vendita (SdV) comprese tra mq. 250 e mq. 2.500 e che è facoltà dei Comuni individuare delle sottocategorie in funzione della superficie di vendita e/o della categoria

merceologica, si è quindi ritenuto opportuno modificare la ripartizione inserendo una nuova categoria di media struttura di vendita di prossimità MSV1a ed innalzando la dimensione della media struttura di vendita di rilevanza locale MSV2.

La nuova categoria MSV1a ricomprende attività commerciali con superficie di vendita tra 501 e 1.000 mq limitatamente alla categoria merceologica non alimentare. L'insediamento della stessa è ammesso sia nei nuclei di antica formazione che nelle zone B5 e B6b, per le quali prima era attivabile la sola categoria MSV1 (fino a 500 mq. di superficie di vendita).

Per la categoria MSV2 è stata incrementata la superficie di vendita da mq. 1.000 a mq. 1.500. A fronte di ciò sono stati modificati anche i requisiti generali relativi alla dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche di cui all'art.69 specificando che, nel rispetto di quanto già previsto nel vigente P.G.T., le Medie strutture di vendita con SdV superiore a 1000 mq devono garantire una dotazione di standard pari al 150% della S.l.p. in progetto. Con la nuova ripartizione si è cercato di rendere il territorio più interessante e appetibile per l'insediamento di attività che ad oggi non sono ancora presenti.

Si ricorda infine che l'insediamento delle MSV soggiace a valutazioni ed analisi specifiche che ben disciplinano le verifiche da eseguire sia rispetto alla rete commerciale che al contesto urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale da redigere, nella forma di Relazione di Progetto o Rapporto d'Impatto, come previsto dai "Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita" approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 28/2015.

## 6 ANALISI DI COERENZA INTERNA

Come anticipato e condiviso all'interno del Documento di Scoping la presente procedura di Variante, per quanto riguarda il Documento di Piano, è relativa alla migliore specificazione delle modalità attuative per l'Ambito di Trasformazione 3, pertanto l'analisi di coerenza riguarderà un confronto tra l'impostazione assunta dalla nuova scheda proposta e gli obiettivi del PGT vigente che non verranno modificati.

Nella presente analisi si terrà inoltre conto delle principali modificazioni proposte per la normativa di Piano delle Regole.

Gli obiettivi del Documento di Piano sono i seguenti:

### OBIETTIVI STRATEGICI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

1. promozione di ambiti di programmazione strategica (ambiti della Fiera, stazione FNM, stazione RFI, Ospedale);
2. promozione di processi di riqualificazione urbana dei tessuti storici e dei quartieri periferici;
3. recupero, trasformazione e riqualificazione delle aree dismesse, degradate o in via di dismissione;
4. articolazione dell'offerta residenziale e promozione di forme articolate di housing sociale (residenza temporanea, affitto, edilizia convenzionata);
5. definizione di un sistema integrato di poli urbani attrattori;
6. riqualificazione e riuso dei contenitori con funzione di servizio;
7. valorizzazione del patrimonio di aree di proprietà pubblica, attraverso un utilizzo finalizzato all'applicazione dei principi perequativi e compensativi;
8. potenziamento e qualificazione della "città pubblica",
9. riorganizzazione e razionalizzazione del sistema commerciale (rilancio del ruolo e della funzione degli esercizi di vicinato, "format" commerciali e di servizi alla persona di medie dimensioni in grado di rispondere ai bisogni dei cittadini).

### OBIETTIVI STRATEGICI PER IL SISTEMA AMBIENTALE

10. realizzazione del progetto di riqualificazione del sistema ambientale (nuovo "Ring" urbano - Spina verde);

11. acquisizione e valorizzazione di ambiti verdi periurbani;
12. potenziamento del sistema dei parchi urbani;
13. incremento e valorizzazione delle aree boscate;
14. promozione del sistema agricolo e del suo carattere multifunzionale;
15. realizzazione di una rete ecologica a scala urbana;
16. conservazione e miglioramento della qualità e delle prestazioni delle diverse componenti ambientali (atmosfera, idrosfera, geosfera, biodiversità e paesaggio);
17. riduzione al minimo nell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili.

### OBIETTIVI STRATEGICI PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

18. promozione dell'intermodalità ferro-gomma/pubblico-privato;
19. potenziamento/razionalizzazione del sistema delle radiali di penetrazione e miglioramento della rete viabilistica interna;
20. promozione della mobilità sostenibile;
21. potenziamento della rete ciclabile interna e di connessione con il territorio;
22. promozione della sicurezza urbana e della qualità degli spazi e dei trasporti pubblici nei quartieri;
23. inserimento e mitigazione ambientale delle opere infrastrutturali.

Ob PGT	Coerenza delle azioni di variante con l'obiettivo
1	Uno degli scopi della proposta di Variante è proprio quello di favorire la trasformabilità dell'AdT 3 che include anche la stazione FNM in coerenza con l'obiettivo di PGT.
2	Le specificazioni introdotte dalla proposta di Variante dovrebbero favorire il processo di rigenerazione urbana della fascia est-ovest un tempo interessata dalla presenza dei binari ferroviari con positive ricadute in termini di ricucitura e qualificazione di un'area nei pressi del nucleo storico.
3	
4	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.
5	Le specificazioni introdotte dalla proposta di Variante dovrebbero

	favorire il processo di rigenerazione dell'AdT 3 con conferma della funzione direzionale e del ruolo di polarità svolto da Busto Arsizio. Anche le modifiche introdotte alla normativa in materia di commercio dovrebbero favorire l'insediamento di strutture qualificanti con vantaggio in termini di attrattività.
6	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.
7	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.
8	Le modalità trasformatrice introdotte dalla Variante per l'Ambito 3 prevedono un disegno unitario e coerente per la fascia centrale dell'ambito che si presenta come un asse pubblico continuo nel quale si alternano spazi pedonali e spazi a verde che contribuisce a realizzare l'obiettivo.
9	Uno degli elementi introdotti dalla Variante è la modifica della normativa commerciale con ampliamento delle possibilità insediative in termini di mq di superficie di vendita per le MSV2. Tale modifica non implica l'introduzione di nuove aree commerciali e si applica a quelle esistenti o già pianificate dal PGT vigente, consentendo una migliore qualità dell'offerta no food, in particolare razionalizzando il sistema della sosta e delle aree pertinenziali.
10	Pur non interessando direttamente le aree citate dall'obiettivo, la proposta di Variante favorisce la trasformazione dell'AdT 3 tramite un sistema di aree verdi che costituisce un insieme fortemente connesso che può svolgere un ruolo come stepping stone di rete ecologica.
11	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.
12	Il disegno unitario delle cessioni e dell'asse centrale dell'AdT3 delinea la formazione di un sistema a verde di parchi urbani in coerenza con l'obiettivo.
13	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.
14	Uno degli elementi della proposta di Variante è la specificazione dell'articolato normativo sulle aree agricole che introduce nuove

	regolamentazioni in merito alla realizzazione delle recinzioni in coerenza con i valori paesaggistici di contesto. Ciò può favorire il mantenimento di un settore primario di qualità senza precludere la possibilità di offrire adeguati spazi per lo sviluppo di attività agricole multifunzionali.
15	Vedi punto 10.
16	L'analisi degli impatti sulle componenti ambientali è oggetto della presente valutazione.
17	L'introduzione di un criterio di incentivazione alla trasformazione per l'AdT3 specificamente rivolto alla realizzazione di edifici NZEB è coerente con l'obiettivo.
18	La promozione della trasformazione dell'AdT 3 che si impernia sulla presenza della stazione ferroviaria favorisce la localizzazione di funzioni anche di pregio altamente accessibili con modalità alternative all'uso del mezzo a motore privato.
19	La razionalizzazione dei percorsi veicolari interni all'AdT 3 con mantenimento della possibilità di un attraversamento est-ovest è coerente con l'obiettivo.
20	Oltre a quanto già espresso al precedente punto 18, il disegno proposto per l'AdT3, anche in coerenza con le indicazioni del PUT, introduce un percorso ciclopedonale di attraversamento est-ovest.
21	
22	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.
23	Non vi è pertinenza tra l'obiettivo di PGT e gli scopi della proposta di Variante.

In generale si riscontra una corrispondenza positiva tra quanto contenuto nella proposta di Variante e gli obiettivi della strategia di Documento di Piano che non subisce variazioni.

In particolare tutti gli obiettivi che si riferiscono alla rigenerazione urbana trovano riscontro nelle modifiche apportate ai meccanismi attuativi dell'AdT 3 che, da solo, costituisce uno dei maggiori elementi di valore sia per la localizzazione, sia per le funzioni insediabili, sia per le qualificazioni

legate a nuovi elementi della rete del verde che sarà in grado di esprimere e che può contribuire al rafforzamento della REC mettendo in campo un sistema di stepping stones.

Per quanto concerne le modifiche introdotte alla normativa in tema di commercio, riguardando aree già insediate o previste dal PGT vigente, non modifica nella sostanza gli impatti previsti, potendosi presumere una maggiore qualificazione degli spazi data dalla possibilità di introdurre aree per la sosta sotterranee e di realizzare aree verdi in superficie.

Trattandosi di Variante parziale che si focalizza su tematiche ben definite e, in particolare sul Documento di Piano e sul Piano delle Regole, gli obiettivi riferiti al Piano dei Servizi non trovano applicazione e, d'altro canto, non si riscontano contenuti di Variante che possano contrastare con un loro raggiungimento.

## 7 ANALISI DEL QUADRO PROGRAMMATICO E VALUTAZIONE DI COERENZA ESTERNA DELLA VARIANTE

Nel presente capitolo verranno analizzati i Piani e Programmi che costituiscono il quadro programmatico sovralocale di riferimento per la Variante in oggetto.

Come anticipato e condiviso nel Documento di Scoping, dato il permanere in essere degli obiettivi del PGT vigente, immediatamente di seguito alla trattazione di ogni singolo strumento, verrà svolta l'analisi di coerenza esterna volta a valutare la congruenza tra gli indirizzi sovraordinati e le azioni messe in campo dalla Variante.

### 7.1 Piani e Programmi di livello sovralocale e relativa analisi di coerenza esterna

Si propone di seguito l'elenco aggiornato di Piani e Programmi la cui analisi è stata concordata in sede di I Conferenza, che, a differenza di quanto previsto in quella sede, non contiene il riferimento al PGT vigente in quanto si è convenuto con le autorità di VAS che il confronto tra i contenuti della proposta di Variante ed il PGT sia già stato adeguatamente affrontato nel capitolo precedente nell'ambito dell'analisi di coerenza interna cui si rimanda.

ENTE	PIANO/PROGRAMMA
Regione Lombardia	PTR – Piano Territoriale Regionale e componente paesaggistica (PPR)
Provincia di Varese	PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

#### 7.1.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il PTR è stato approvato definitivamente dal Consiglio Regionale il 19 gennaio 2010 e successivamente soggetto a variazioni ed aggiornamenti di cui l'ultimo nel 2016.

Il Piano individua 24 obiettivi generali che sono alla base degli orientamenti della pianificazione e della programmazione a livello regionale toccando tematiche ampie e differenziate specificate poi da strumenti settoriali di livello regionale o provinciale.

Il Documento di Piano afferma che *“al fine di consentire una lettura più immediata sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte dei diversi territori della Regione, i 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista, tematico e territoriale”*.

Come quadro di riferimento per l'analisi di coerenza verranno utilizzati gli obiettivi del sistema territoriale in cui ricade il Comune di Busto Arsizio, in quanto maggiormente contestualizzati al caso in esame, nonché inclusivi anche dei riferimenti agli obiettivi ambientali del PTR.

Dal punto di vista dei Sistemi Territoriali in cui viene suddiviso il territorio regionale dal PTR, Il comune di Busto Arsizio può essere considerato:

1. parte del Sistema territoriale metropolitano, per il quale il valgono i seguenti obiettivi:
  - ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale:
    - Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto (stradale, ferroviario e aeroportuale) e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano
    - Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole

- Promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio, con particolare riferimento agli impianti industriali che si concentrano nella zona del nord Milano
  - Tutelare il suolo e le acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-private sostenute da programmi di marketing territoriale
- ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale:
  - Sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela della biodiversità vegetale e animale sostenuta dal mosaico di habitat che si origina in città
  - Sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa
  - Favorire uno sviluppo rurale nelle aree periurbane in grado di presidiare gli spazi aperti e di contrastare il consumo di suolo, attraverso la capacità dell'attività agricola di generare funzioni multiple oltre a quella produttiva, contribuendo al riequilibrio ecosistemico, ambientale e paesaggistico oltre a creare occasioni di servizio alla città (manutenzione del territorio, punti vendita, fruizione, turismo, etc)
  - Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità, e il solare termico
  - Tutelare la sicurezza dei cittadini riducendo la vulnerabilità o incrementando la resilienza (la capacità del sistema socio-economico territoriale di convivere con i vari tipi di rischio e di farvi fronte in caso di loro emersione)
- Promuovere politiche che favoriscano la sinergia tra pubblico e privato per garantire la business continuità nel sistema dei trasporti (IC)
  - Sviluppare un sistema strutturato per garantire la sicurezza delle persone e del territorio, anche in vista dell'evento EXPO, traendo indicazioni dagli scenari indagati con la metodologia sviluppata nel PRIM (Programma Regionale Integrato di Mitigazione dei Rischi) e nel PIA (Piano Integrato d'Area)
- ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità:
  - Ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, in particolare del nodo di Milano, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico
  - Ridurre l'inquinamento delle acque e riqualificare i corsi d'acqua (con particolare riferimento a Seveso, Lambro e Olona) innalzando progressivamente la qualità delle acque
- ST1.4 Favorire uno sviluppo e un riassetto territoriale di tipo policentrico, mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del Nord-Italia:
  - Creare un efficace sistema policentrico condiviso in una visione comune, attraverso il potenziamento dei poli secondari complementari evitando il depotenziamento di Milano
  - Ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il SFR
- ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee:
  - Sviluppare politiche territoriali, ambientali infrastrutturali atte a rendere competitivo il sistema urbano metropolitano lombardo con le aree metropolitane europee di eccellenza, puntando, in particolare, alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, e atte altresì a migliorare la qualità della vita e a renderne manifesta la percezione
  - Valorizzare in termini di riequilibrio economico e territoriale, e di miglioramento della qualità ambientale, i territori interessati dagli



- interventi infrastrutturali per il collegamento con i nuovi valichi ferroviari del San Gottardo e del Sempione-Lötschberg
- Valutare nel realizzare il Corridoio Mediterraneo non solo le opportunità economiche del trasporto, ma anche le potenzialità di riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e di miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate, da governare anche attraverso l'istituzione di uno specifico Piano d'Area
  - ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo mobilità sostenibili:
    - Sviluppare sistemi di trasporto pubblico, e percorsi ciclo-pedonali, di adduzione alle stazioni del Servizio Ferroviario Regionale e Suburbano.
    - Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione
  - ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio:
    - Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie
    - Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi
    - Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde
    - Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane
  - Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense tramite una strategia di rilancio e valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio
  - Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza internazionale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche. Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo
  - Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura
  - Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo
  - Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità e disparità sociale e a facilitare l'integrazione della nuova immigrazione
  - ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci:
    - Completare e mettere a regime un sistema logistico lombardo che incentivi l'intermodalità ferro/gomma con la realizzazione sia di infrastrutture logistiche esterne al polo centrale di Milano, atte a favorire l'allontanamento dal nodo del traffico merci di attraversamento, sia di infrastrutture di interscambio prossime a Milano atte a ridurre la congestione derivante dal trasporto merci su gomma
    - Riorganizzare i sistemi di distribuzione delle merci in ambito urbano (city logistic) al fine di ridurre gli impatti ambientali
    - Adeguare la rete ferroviaria esistente e realizzare nuove infrastrutture per il collegamento con i nuovi valichi ferroviari del Gottardo e del Sempione e per lo sgravio del nodo di Milano con infrastrutture ferroviarie di scorrimento esterne al nodo
  - ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza:

- Favorire la realizzazione di strutture di ricerca applicata finalizzate a realizzare economie di scala altrimenti impossibili alla realtà produttiva frammentata delle aziende, in consorzio con le eccellenze esistenti e con il sistema universitario lombardo
  - Promuovere iniziative di cooperazione con altri sistemi metropolitani italiani ed europei finalizzata a conseguire più elevati livelli di innovazione tecnologica, formativi, di condivisione della conoscenza, di competitività, di sviluppo
  - Promuovere interventi tesi alla cooperazione con le altre realtà del Sistema Metropolitano del Nord Italia finalizzati ad ottimizzare l'utilizzo delle risorse e a condividere attrezzature territoriali e servizi, a migliorare la competitività complessiva e ad affrontare i problemi del più vasto sistema insediativo
  - ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio:
    - Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza
    - Aumentare la competitività dell'area, migliorando in primo luogo l'immagine che l'area metropolitana offre di sé all'esterno e sfruttando l'azione catalizzatrice di Milano
    - Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio nell'ambito del Sistema Metropolitano attraverso progetti che consentano la fruibilità turistica-ricreativa
  - ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio:
    - Garantire la governance di tutti i processi di allestimento del sito e delle opere connesse
    - Promuovere la qualità progettuale e l'inserimento paesistico con particolare attenzione alle strutture permanenti
  - Progettare la Rete Verde Regionale per un ambito allargato, coordinando le iniziative connesse all'allestimento del sito e le opere di compensazione e mitigazione ambientale, con la valorizzazione del sistema agricolo-forestale e delle acque, la riqualificazione paesistico/ambientale dei bacini di riferimento, il potenziamento della Rete Ecologica e la realizzazione di Sistemi Verdi
  - Incrementare la ricettività turistica, attraverso la realizzazione di strutture a basso impatto, il riuso e il recupero di insediamenti dimessi sia nei contesti urbani sia in ambiti agricoli, con attenzione a promuovere la mobilità dolce e con l'uso del mezzo pubblico
  - Uso del suolo:
    - Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
    - Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
    - Limitare l'impermeabilizzazione del suolo
    - Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
    - Evitare la dispersione urbana
    - Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
    - Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico
    - Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico
    - Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli
2. parte del Sistema territoriale della Pianura irrigua, per il quale il valgono i seguenti obiettivi:
- ST5.1 Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la

produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale:

- Conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluviali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili
  - Non incrementare i livelli di pressione ambientale derivanti dal settore primario
  - Incentivare e supportare le imprese agricole e gli agricoltori all'adeguamento alla legislazione ambientale, ponendo l'accento sui cambiamenti derivanti dalla nuova Politica Agricola Comunitaria
  - Favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole (sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA)
  - Promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali
  - Incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni
  - Incrementare la biosicurezza degli allevamenti, (sensibilizzazione degli allevatori sulla sicurezza alimentare, qualità e tracciabilità del prodotto e assicurare la salute dei cittadini e la tutela dei consumatori)
  - Promuovere la conservazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse genetiche in agricoltura attraverso lo studio, la caratterizzazione e la raccolta di materiale genetico e la tutela delle varietà vegetali e delle razze animali
  - Mantenere e possibilmente incrementare lo stock di carbonio immagazzinato nei suoli e controllare l'erosione dei suoli agricoli
  - Contenere le emissioni agricole di inquinanti atmosferici (in particolare composti azotati che agiscono da precursori per il PM10) e le emissioni di gas a effetto serra derivanti dagli allevamenti, incentivando i trattamenti integrati dei reflui zootecnici
- ST5.2 Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte

nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico:

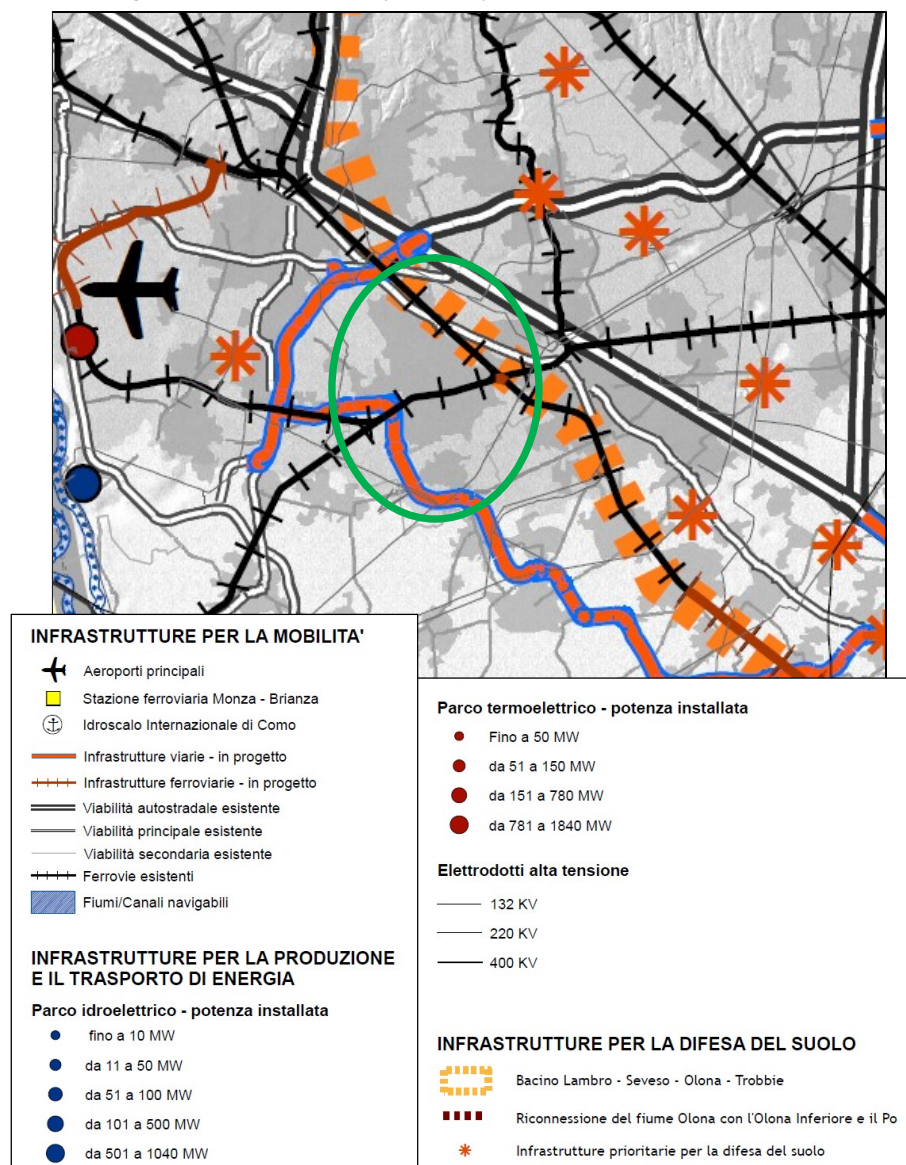
- Limitare le nuove aree impermeabilizzate e promuovere la de-impermeabilizzazione di quelle esistenti, che causano un carico non sostenibile dal reticolo idraulico naturale e artificiale
  - Tutelare le risorse idriche sotterranee e superficiali attraverso la prevenzione dall'inquinamento e la promozione dell'uso sostenibile delle risorse idriche
- ST5.3 Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo:
    - Tutelare le aree agricole anche individuando meccanismi e strumenti per limitare il consumo di suolo e per arginare le pressioni insediative
    - Promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero
    - Evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi
    - Promuovere azioni locali tese alla valorizzazione, al recupero o alla riproposizione degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura lombarda (macchie boschive, filari e alberate, rogge e relativa vegetazione ripariale, fontanili e delle colture tipiche di pianura (es. risaie), fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agroecosistemi
    - Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole
    - Incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici
  - ST5.4 Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale:
    - Valorizzare il sistema di Navigli e canali quale riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica (recupero e promozione del sistema di manufatti storici, sviluppo di turismo eco-sostenibile)

- Incentivare la valorizzazione e la promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono
- Promuovere una politica concertata e “a rete” per la salvaguardia e la valorizzazione dei lasciti storico-culturali e artistici, anche minori, del territorio
- ST5.5 Migliorare l’accessibilità e ridurre l’impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti:
  - Migliorare le infrastrutture viabilistiche, in particolare quelle a breve raggio, e mettere in atto contestuali politiche per la riduzione della congestione viaria, anche incentivando il trasporto ferroviario di passeggeri e merci
  - Razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell’ambiente, così da incentivare l’utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili
  - Migliorare l’accessibilità da/verso il resto della regione e con l’area metropolitana in particolare
  - Promuovere la mobilità dolce e sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole
- ST5.6 Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative:
  - Tutelare le condizioni lavorative della manodopera extracomunitaria con politiche di integrazione nel mondo del lavoro, anche al fine di evitarne la marginalizzazione sociale
  - Incentivare la permanenza dei giovani attraverso servizi innovativi per gli imprenditori e favorire l’impiego sul territorio dei giovani con formazione superiore
  - Evitare la desertificazione commerciale nei piccoli centri
- Uso del suolo:
  - Coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
  - Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico e rurale
  - Mantenere e/o ripristinare le funzionalità del suolo non edificato
- Mantenere forme urbane compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture
- Coordinare a livello sovracomunale l’individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- valutare attentamente le ricadute sul sistema della mobilità e nelle reti secondarie di collegamento, nonché sul sistema della produzione agricola
- Promuovere l’utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovra comunale
- Evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione

La tavola 3 del PTR, il cui stralcio è successivamente riportato, riporta la variante alla SS 33, con adduzione diretta al sistema stradale di Malpensa ed accesso alla Pedemontana, già recepito nel PGT vigente.

Per quanto concerne la Rete Ecologica Regionale come infrastruttura prioritaria, le influenze che su di essa hanno delle scelte di variante verranno trattate nel capitolo 9.

Figura 7.1 – Le infrastrutture prioritarie per la Lombardia (stralcio Tav. 3 PTR)



Di seguito si riportano le tabelle relative all'analisi di coerenza esterna tra gli obiettivi dei sistemi territoriali del PTR selezionati per attinenza alla materia e le azioni previste dalla Variante.

Sistema Territoriale Metropolitano	
Obiettivi	Analisi di coerenza rispetto alle azioni di Variante
ST 1.1	La razionalizzazione delle aree per la sosta veicolare e dei percorsi di accesso alle medesime è un fattore che può contribuire a limitare la circolazione veicolare con conseguenti benefici in termini di riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera. Per le medesime ragioni si può ottenere anche una riduzione degli impatti acustici dati dalla presenza di veicoli a motore circolanti. La nuova impostazione dell'AdT 3 può accelerare l'attuarsi dei processi trasformativi previsti con benefici in termini di riqualificazione di porzioni dell'ambito attualmente occupate da aree produttive dismesse o interessate da interventi di demolizione pregressi, con miglioramento della qualità dei suoli e dei sottosuoli, limitando la presenza di eventuali inquinanti.
ST 1.2	Dal punto di vista della rete ecologica la distribuzione delle aree verdi pubbliche e private prevista dal disegno compositivo dell'ambito di trasformazione dovrebbe portare ad un deciso inverdimento della porzione centrale attualmente sovrapposta all'infrastruttura ferroviaria che, pur non configurandosi come una "spina verde", può svolgere un ruolo limitato di stepping stone in un'area fortemente urbanizzata nei pressi del nucleo storico.
ST 1.3	Non pertinente
ST 1.4	La conferma tramite la Variante dell'impostazione funzionale per l'AdT 3 implica la volontà di mantenere una strategia improntata al rilancio dell'area tramite localizzazione di funzioni di rango elevato che possano rafforzare il ruolo di Busto Arsizio quale polo urbano di riferimento non solo per la Provincia di Varese, ma anche per l'asse del Sempione.
ST 1.5	La nuova impostazione dell'AdT 3 può accelerare l'attuarsi dei processi trasformativi previsti anche in considerazione dell'alta



	accessibilità dell'ambito dal punto di vista ferroviario e della vicinanza all'aeroporto di Malpensa.
ST 1.6	La razionalizzazione delle aree per la sosta veicolare e dei percorsi di accesso alle medesime è un fattore che può contribuire a limitare la circolazione veicolare con conseguenti benefici in termini di riduzione dei fenomeni di congestionamento. L'elevata accessibilità dell'ambito tramite trasporto ferroviario consente di presupporre una valida alternativa all'uso del mezzo privato per la fruizione delle funzioni direzionali previste.
ST 1.7	Le attenzioni all'inserimento paesaggistico delle nuove strutture da realizzare nell'AdT 3, già trattate dal precedente RA non vengono modificate. Senza dubbio la razionalizzazione delle suddivisioni interne all'ambito consente una migliore armonizzazione della composizione urbana complessiva di un ambito posto in prossimità del nucleo storico. La nuova impostazione data all'apparato normativo per le aree agricole detta le condizioni per la realizzazione delle recinzioni in ambito rurale in armonia con quanto definito dalla REC.
ST 1.8	Non pertinente
ST 1.9	Non pertinente
ST 1.10	Non pertinente
ST 1.11	Non pertinente
Uso suolo	La variante non prevede modificazioni all'attuale configurazione delle aree urbanizzate. La nuova impostazione dell'AdT 3 può accelerare l'attuarsi dei processi trasformativi previsti con benefici in termini di riqualificazione di porzioni dell'ambito attualmente occupate da aree produttive dismesse o interessate da interventi di demolizione pregressi, con miglioramento della qualità dei suoli e dei sottosuoli. Si sottolinea che le aree in cessione ai singoli sub-ambiti di trasformazione si configureranno come aree completamente permeabili.

La razionalizzazione e miglior definizione delle condizioni di trasformabilità per l'AdT 3 si pongono in armonia con gli obiettivi di PTR legati alla riqualificazione e valorizzazione delle aree urbane riducendo la pressione su quelle inedificate.

L'alta centralità ed accessibilità dell'ambito nel fanno un'area dove mettere in campo strategie di sviluppo sostenibili sia dal punto di vista dell'assetto territoriale che della fruizione.

Per quanto concerne le restanti modificazioni apportate all'apparato normativo non si riscontrano particolari elementi che entrino in diretto contrasto con gli obiettivi di PTR.

Sistema Territoriale della Pianura irrigua	
Obiettivi	Analisi di coerenza rispetto alle azioni di Variante
ST 5.1	Non si riscontrano elementi della Variante che possano porsi in contrasto con lo svolgimento dell'attività primaria.
ST 5.2	Non pertinente
ST 5.3	La nuova impostazione data all'apparato normativo per le aree agricole detta le condizioni per la realizzazione delle recinzioni in ambito rurale in armonia con quanto definito dalla REC.
ST 5.4	Non pertinente
ST 5.5	La razionalizzazione delle aree per la sosta veicolare e dei percorsi di accesso alle medesime è un fattore che può contribuire a limitare la circolazione veicolare con conseguenti benefici in termini di riduzione dei fenomeni di congestionamento. L'elevata accessibilità dell'ambito tramite trasporto ferroviario consente di presupporre una valida alternativa all'uso del mezzo privato per la fruizione delle funzioni direzionali previste.
ST 5.6	Non pertinente
Uso suolo	La variante non prevede modificazioni all'attuale configurazione delle aree urbanizzate. La nuova impostazione dell'AdT 3 può accelerare l'attuarsi dei processi trasformativi previsti con benefici in termini di riqualificazione di porzioni dell'ambito attualmente occupate da



	<p>aree dismesse o interessate da interventi di demolizione pregressi, con miglioramento della qualità dei suoli e dei sottosuoli.</p> <p>Si sottolinea che le aree in cessione ai singoli sub-ambiti di trasformazione si configureranno come aree completamente permeabili.</p>
--	---

Non vi sono tematiche della Variante che trattino in modo diretto le aree rurali se non la miglior definizione delle caratteristiche che devono avere le recinzioni al loro interno.

Non si riscontrano modificazioni che inducano azioni in grado di determinare pressioni negative sul comparto agricolo in termini di riduzione o frammentazione dei coltivi o l'introduzione di elementi che possano determinare fenomeni di degrado o abbandono

### 7.1.2 Piano Paesistico Regionale (PPR)

Il PPR costituisce la componente del PTR dedicata alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio riprendendo ed approfondendo le tematiche già affrontate dal PTR che rimane valido per la parte descrittiva e per le prescrizioni legate alle Unità di paesaggio. I documenti che lo compongono sono stati approvati con D.G.R. 16 gennaio 2008 n. VIII/6447.

Il **PTPR**, Piano Paesistico Regionale è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 7/197 del 6 marzo 2001.

Gli obiettivi generali del Piano Territoriale Paesistico Regionale si possono così riassumere:

- conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e loro tutela nei confronti dei nuovi interventi ;
- miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio;
- aumento della consapevolezza dei valori e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Il comune di Busto Arsizio è collocato dal PPR nell'ambito geografico della Valle Olona ed all'interno dell'unità tipologica di paesaggio denominata "fascia dell'alta pianura" all'interno della quale si riconoscono i "Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta" per i quali il Piano contiene la seguente descrizione ed esprime i corrispondenti indirizzi di tutela:

#### Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

*Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura non è repentino. Vi si frappongono le ondulazioni delle colline moreniche ma anche, in un quadro ormai definito da linee orizzontali, le lingue terrazzate formatisi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura è quasi impercettibile risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo ecc.).*

*La naturale permeabilità dei suoli (antiche alluvioni grossolane, ghiaiose-sabbiose) ha però ostacolato l'attività agricola, almeno nelle forme intensive della bassa pianura, favorendo pertanto la conservazione di vasti lembi boschivi - associazioni vegetali di brughiera e pino silvestre - che in altri tempi, assieme alla bachicoltura, mantenevano una loro importante funzione economica.*

*I segni e le forme del paesaggio sono spesso confusi e contraddittori. E se il carattere dominante è ormai quello dell'urbanizzazione diffusa l'indicazione di una tipologia propria desunta dai caratteri naturali (alta pianura e ripiani diluviali) è semplicemente adottata in conformità allo schema classificatorio scelto, rimandando a notazioni successive una più dettagliata descrizione dell'ambiente antropico (vedi paesaggi urbanizzati).*

#### *Indirizzi di tutela*

##### *Il suolo e le acque*

*Il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo deve essere ovunque salvaguardato, come condizione necessaria di un sistema idroregolatore che trova la sua espressione nella fascia d'affioramento delle risorgive e di conseguenza nell'afflusso d'acque irrigue nella bassa pianura.*

*Va soprattutto protetta la fascia più meridionale dell'alta pianura, corrispondente peraltro alla fascia più densamente urbanizzata, dove si inizia a riscontrare l'affioramento delle acque di falda.*

*Vanno pure mantenuti i solchi e le piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori (per esempio la Molgora) che, con la loro vegetazione di ripa sono in grado di variare l'andamento uniforme della pianura terrazzata.*

##### *Le brughiere.*

*Vanno salvaguardate nella loro residuale integrità impedendo aggressioni ai margini, che al contrario vanno riforestati, di tipo edilizio e turistico-ricreativo (maneggi, campi da golf, impianti sportivi). Va anche scoraggiato il tracciamento di linee elettriche che impongano larghi varchi deforestati in ambiti già ridotti e frastagliati nel loro perimetro.*

*È inoltre necessaria una generale opera di risanamento del sottobosco, seriamente degradato, precludendo ogni accesso veicolare.*

*I coltivi.*

*È nell'alta pianura compresa fra la pineta di Appiano Gentile, Saronno e la valle del Seveso che in parte si leggono ancora i connotati del paesaggio agrario: ampie estensioni colturali, di taglio regolare, con andamento ortogonale, a cui si conformano spesso strade e linee di insediamento umano. Un paesaggio comunque in evoluzione se si deve dar credito a immagini fotografiche già solo di una trentina d'anni or sono dove l'assetto agrario risultava senza dubbio molto più parcellizzato e intercalato da continue quinte arboree.*

*Un paesaggio che non deve essere ulteriormente eroso, proprio per il suo valore di moderatore delle tendenze urbanizzative. In alcuni casi all'agricoltura potrà sostituirsi la riforestazione come storica inversione di tendenza rispetto al plurisecolare processo di depauperazione dell'ambiente boschivo dell'alta pianura.*

##### *Gli insediamenti storici e le preesistenze.*

*Ipotesi credibili sostengono che l'allineamento longitudinale di molti centri dell'alta pianura si conformi all'andamento sotterraneo delle falde acquifere.*

*Altri certamente seguirono l'andamento, pure longitudinale dei terrazzi o delle depressioni vallive (per esempio la valle del Seveso, i terrazzi del Lambro e dell'Oloni).*

*Il forte addensamento di questi abitati e la loro matrice rurale comune - si tratta in molti casi dell'aggregazione di corti - costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la generale saldatura degli abitati e le trasformazioni interne ai nuclei stessi. Si tratta, nei centri storici, di applicare negli interventi di recupero delle antiche corti criteri di omogeneità constatata l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili che può dar luogo a interventi isolati fortemente dissonanti. Come pure vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.*

##### *Le percorrenze.*

*Si impongono consistenti interventi di ridefinizione paesaggistica delle maggiori direttrici stradali essendo ormai quasi del tutto compromessi gli orizzonti aperti e i traguardi visuali sul paesaggio.*

*Occorre riprendere e conferire nuova dignità a questi elementi di riferimento paesaggistico, tutelando gli ultimi quadri visuali, riducendo l'impatto e la misura degli esercizi commerciali.*

Il PPR contiene anche indirizzi di tutela che riguardano i contesti fortemente urbanizzati quali quello di cui fa parte Busto Arsizio.

*Indirizzi di tutela (poli urbani ad alta densità).*

*In queste aree la tutela del paesaggio assume un carattere del tutto particolare, sia perché contengono il cuore storico della Lombardia, la polarità urbana principale, sia perché le espansioni urbane più recenti hanno soffocato con un magma edilizio anonimo ed invadente i vasti ambiti circostanti.*

*La tutela in queste aree deve perciò rivolgersi non solo al rispetto degli elementi e dei brani di paesaggio non sommersi dall'ondata edificatoria, ma anche al recupero dei valori perduti, alla valorizzazione delle aree degradate, degli interstizi senza uso, della aree industriali dismesse, ecc.*

*Ogni intervento di tutela e di rivalorizzazione va pensato nel rispetto delle trame territoriali storicamente determinate a partire dal centro urbano e, in sottordine, delle polarità periurbane, a suo tempo centri rurali. Questi vanno tutelati nel loro impianto e nei loro caratteri edilizi là dove qualche cosa è sopravvissuto. Ma la tutela va anche esercitata partendo dagli spazi verdi interclusi nelle aree di urbanizzazione, dai fiumi su cui storicamente si sono impennate le direttrici di industrializzazione.*

*Il risanamento dei fiumi, previsto peraltro con altre forme di intervento, deve associarsi alle finalità proprie del Piano Paesaggistico Regionale.*

*Altra scrupolosa tutela deve esercitarsi sulle permanenze del passato, vecchie cascine, abbazie, ville signorili, e sulle testimonianze storiche degli sviluppi propri dell'area, tra cui edifici e quartieri con loro connotazioni architettoniche significative, aree industriali di valore archeologico.*

*Le vie d'ingresso alle città.*

*Sono le maggiori direttrici di accesso alla città, ferroviarie e stradali. Queste ultime, che frequentemente si dipartono dal cuore del centro storico, del quale determinano l'impianto originario, attraversano le "epoche" della città fino a congiungersi con la rete viaria provinciale e regionale restituendo a chi le percorre la prima importante immagine della città.*

*La conservazione di questi tracciati, dei tratti autentici dei manufatti, delle architetture storiche e moderne sorte lungo tali percorsi, corrisponde al mantenimento della riconoscibilità di un luogo.*

*Una particolare attenzione va prestata alle arterie di allacciamento con stazioni ferroviarie e aeroporti, i veri „biglietti da visita" di un contesto urbano (è singolare*

*rilevare come, ovunque nel mondo, ma specie nei Paesi in via di sviluppo, forse per lo stridente rapporto con il contesto, la direttrice aeroportuale sia la strada più curata ed equipaggiata). Le sistemazioni e i miglioramenti, l'arredo urbano e gli impianti stradali dovranno essere compatibili con la valorizzazione dei caratteri peculiari dei tracciati e della loro immagine. Particolare attenzione I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici dovrà essere posta al mantenimento dei campi visivi e della percezione degli elementi più significativi del paesaggio. Non è da escludere la proposizione di piani paesistici specifici per tali arterie.*

*Il verde urbano.*

*L'ambiente urbano rimane ancora oggi il luogo dove gli abitanti della Lombardia trascorrono la maggior parte del tempo libero e dove la domanda sociale di verde è sempre più pressante e motivata. Ma nella città la presenza di elementi vegetali e di spazi verdi non ha solo una valenza ricreativa. I ruoli e le funzioni svolte sono molteplici e diversi: dalla funzione ecologica, a quella di arredo stradale, dalla funzione scientifico-didattica, a quella culturale come testimonianza di epoche passate.*

*Ridefinire in un "sistema" tutte queste funzioni, ritornare a un progetto complessivo per ricostruire la trama verde della città, significa anche riscoprire uno strumento di ridisegno e di arricchimento del tessuto urbano già espresso nel passato, come testimoniano i parchi ed i giardini storici di ville e palazzi e le alberature dei viali. L'arresto della crescita demografica, il successivo spopolamento, il decentramento produttivo aprono oggi nuove possibilità. Nelle aree densamente urbanizzate le industrie abbandonano grandi manufatti e grandi spazi, i dismessi agricoli in attesa di essere edificati non hanno più motivo per essere destinati all'edificazione. Sarebbe così realmente possibile riportare nei tessuti urbani maggiormente congestionati nuovi spazi verdi. Il presente Piano sostiene e favorisce tale orientamento.*

*I vecchi e i nuovi vuoti urbani.*

*Il fenomeno della dismissione di edifici ed aree sta via via assumendo, non solo nel capoluogo metropolitano, ma anche negli altri poli aggregativi minori, una dimensione ed un impatto sempre maggiori. C'è un primo dismesso, quello agricolo, che si colloca principalmente nelle aree di espansione dell'ultimo quarantennio, periodo in cui il rapido processo di urbanizzazione è dilagato nelle campagne con edificazioni successive e collocazioni "casuali", lasciando all'interno di questo percorso piccoli e grandi spazi, dai reliquati stradali alle aree*

*agricole in attesa di edificazione. Spazi vuoti e liberi senza identità che contribuiscono ulteriormente al degrado dell'ambiente urbano.*

*Accanto al “dismesso agricolo” si è creato poi, e continua a crearsi, il “dismesso industriale”. Molte industrie grandi e piccole hanno abbandonato le aree a maggiore densità, lasciando sul terreno “scheletri” industriali spesso fuori scala rispetto al tessuto circostante. A ciò si aggiunge, soprattutto nelle realtà maggiori, il “dismesso abitativo”: alloggi non più idonei e vecchie strutture pubbliche abbandonate dove le costruzioni sono così obsolete da far sì che i costi di ristrutturazione rendano difficile, o comunque improbabile, il loro recupero (intervento comunque auspicabile ed obbligatorio nel caso di episodi architettonici significativi).*

*La riconversione di questi dismessi, che spesso vengono visti isolatamente, caso per caso, deve essere studiata e programmata in termini complessivi, assegnando a queste nuove “occasioni urbane” non solo un ruolo decongestionante, ma anche di qualificazione “formale e tipologica” del paesaggio urbano e di ritorno del verde nella città.*

*L'architettura e l'urbanistica moderne.*

*Le soglie storiche che vengono convenzionalmente adottate per l'individuazione del patrimonio storico-culturale non permettono sempre di includere in questa categoria di beni, architetture, isolati, quartieri, insediamenti e/o complessi urbanistici, realizzati in questo secolo, di progettazione qualificata e significativa nella storia dell'arte e della cultura, che configurino un ambiente progettato unitariamente, con caratteri stilistici omogenei, di interesse anche dal punto di vista paesaggistico.*

*Tali episodi, nella stesura dei piani urbanistici, dovranno essere, individuati, cartografati e censiti. La tutela dovrà essere rivolta alla conservazione del bene; dall'intero impianto, agli elementi tipologici, stilisti ci ed ai caratteri originari di unitari età e di inserimento ambientale.*

*Tutte le trasformazioni che avverranno all'interno del loro “contesto visivo” dovranno rapportarsi e relazionarsi a queste presenze.*

Dalla cartografia del PPR vengono di seguito forniti gli estratti delle tavole B, C, D, E con le indicazioni puntuali ivi contenute.

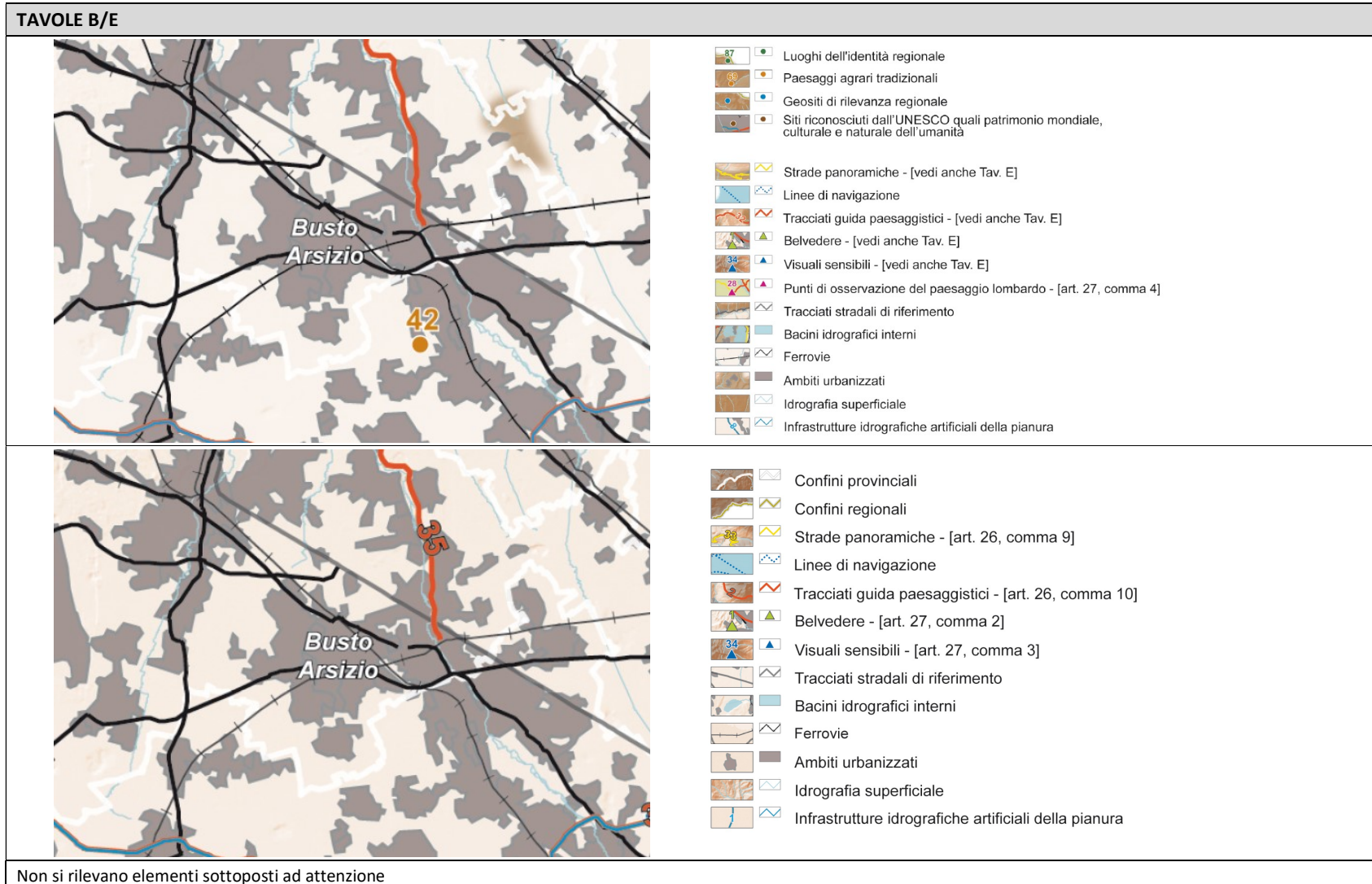
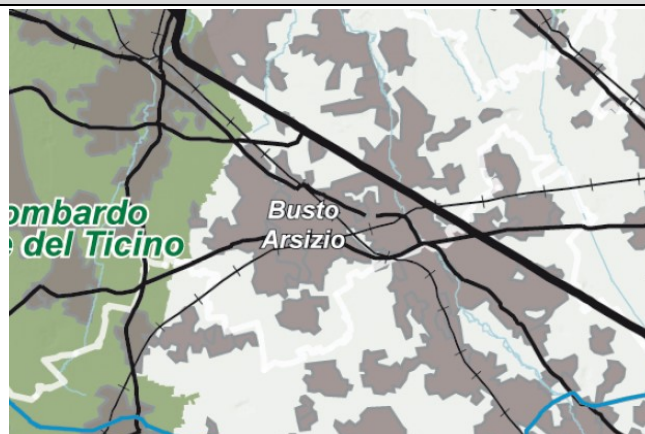




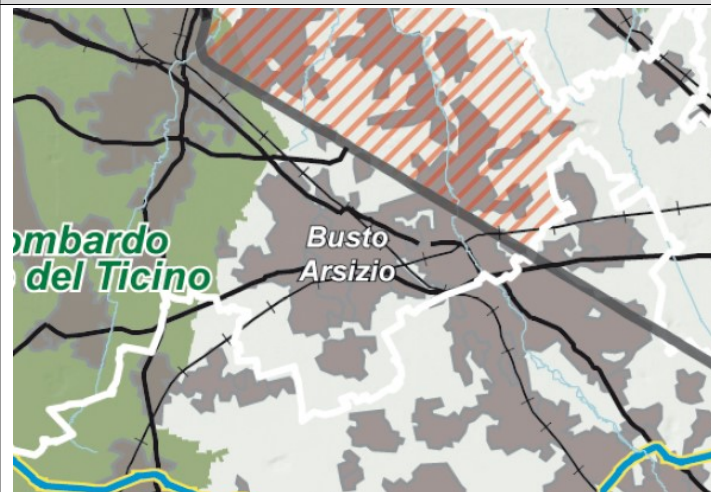
TAVOLA C










-  Monumenti naturali
  -  Riserve naturali
  -  Geositi di rilevanza regionale
  -  SIC - Siti di importanza comunitaria
  -  ZPS - Zone a protezione speciale
- PARCHI REGIONALI**
-  Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
  -  Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente









Si evidenzia la presenza del Parco Lombardo della Valle del Ticino che interessa i confinanti comuni di Gallarate e Samarate.

TAVOLA D



## AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

-  Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
-  Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
-  Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
-  Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
-  Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
-  Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]

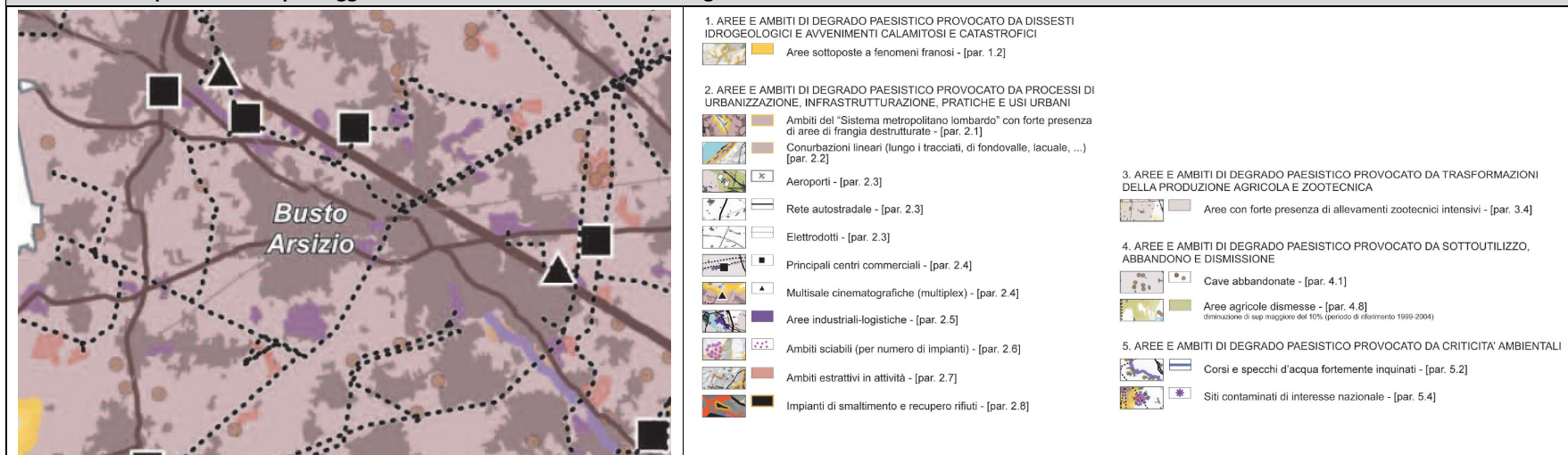
-  Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
-  Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
-  Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
-  Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
-  Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
-  Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
-  Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
-  Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

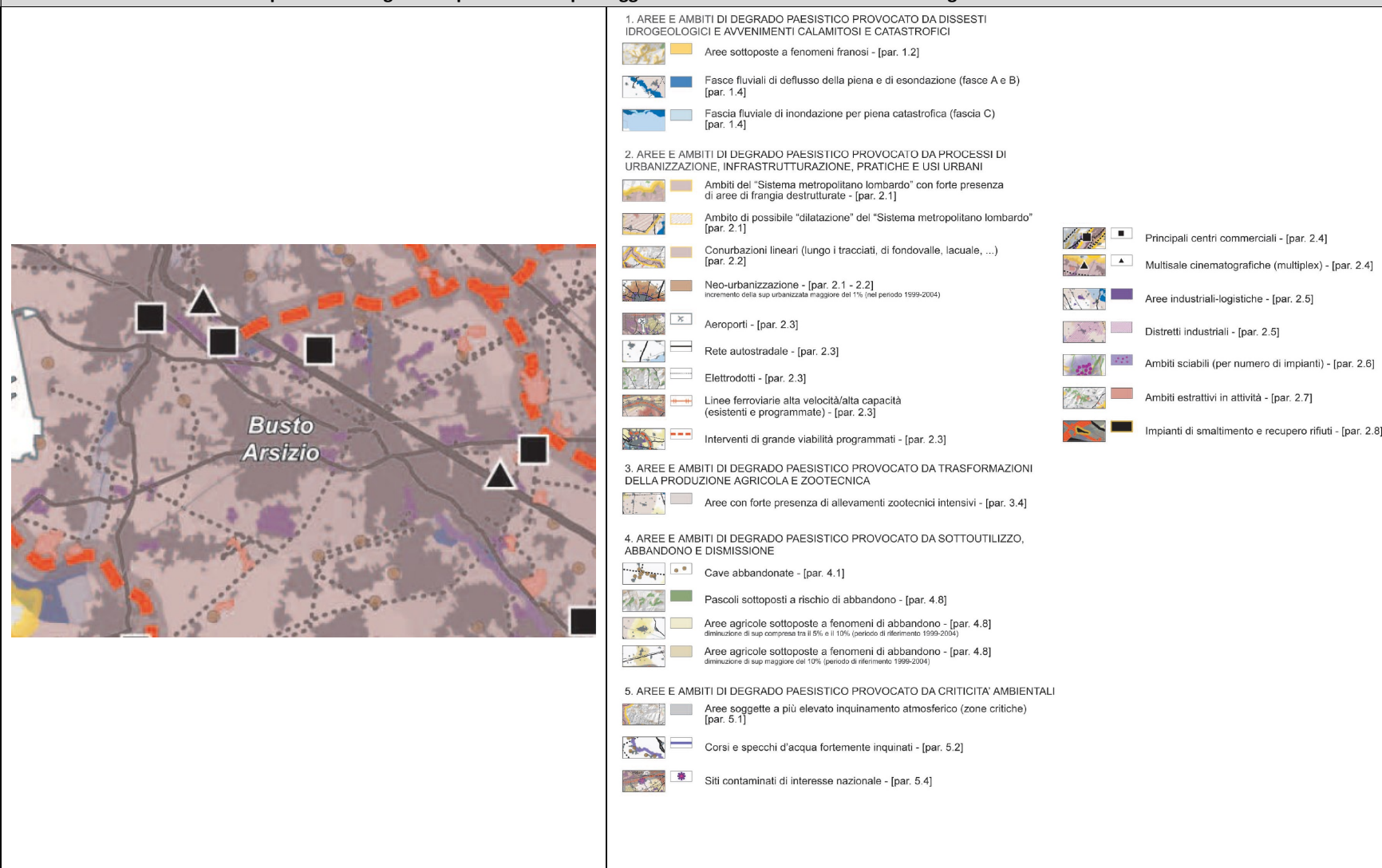
Non si rilevano elementi sottoposti ad attenzione



La tavola F ("Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale") e la tavola G ("Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale") del PPR evidenziano alcuni ambiti e aree che necessitano prioritariamente di attenzione in quanto indicative a livello regionale di situazioni potenzialmente interessate da fenomeni di degrado o a rischio di degrado paesaggistico.

**TAVOLA F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale**



**TAVOLA G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale**

I principali fenomeni degrado esistenti o potenziali riconoscibili sono:

### 1. Aree di frangia destrutturate

#### Indirizzi di riqualificazione

Ridefinizione di un chiaro impianto morfologico prioritariamente attraverso :

- la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti, secondo un'organizzazione sistemica e polifunzionale, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale che sappia dare continuità alla rete verde di scala superiore; in particolare:
  - conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale e assegnando loro un ruolo strutturante
  - riqualificando il sistema delle acque - attribuendo alle aree destinate a verde pubblico esistenti e previste nell'ambito considerato una elevata qualità ambientale, paesaggistica e fruitiva
  - rafforzando la struttura del paesaggio agricolo soprattutto nei casi ove questo sia ancora fortemente interconnesso con il grande spazio rurale, conservando e incentivando le sistemazioni culturali tradizionali, promuovendo programmi specifici per l'agricoltura in aree periurbane, etc.
- la riqualificazione del tessuto insediativo, in particolare:
  - conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico
  - definendo elementi di relazione tra le diverse polarità, nuove e preesistenti
  - preservando le „vedute lontane“ come valori spaziali irrinunciabili e curando l'architettura dei fronti urbani verso i territori aperti
  - riconfigurando l'impianto morfologico ove particolarmente destrutturato
  - orientando gli interventi di mitigazione al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra
- il recupero e la valorizzazione delle aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesisticofruitive e ambientali

#### Prevenzione del rischio

Pianificazione attenta delle nuove previsioni di sviluppo alla chiara e forte definizione dell'impianto morfologico in termini di efficace correlazione con le tessiture territoriali ed agrarie storiche, con specifica attenzione agli ambiti di trasformazione ed alla piena valorizzazione della qualità paesaggistica nella pianificazione attuativa; in particolare:

- conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico
- difendendo gli spazi aperti e attribuendo al loro ridisegno un valore strutturante
- localizzando in modo mirato le eventuali nuove necessità in modo tale da riqualificare i rapporti tra i margini urbani e i territori aperti
- impedendo la saldatura di nuclei urbani contigui
- conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico
- individuando e promuovendo prestazioni di elevata qualità per i piani attuativi e i progetti urbani

### 2. Centri e nuclei storici soggetti a perdita di identità e riconoscibilità

#### Indirizzi di riqualificazione

- rimozione di elementi intrusivi di maggior impatto
- interventi di riqualificazione volti ad un attento recupero dei manufatti di valore storico-architettonico
- cura e attenta riqualificazione dello spazio pubblico attraverso la condivisione degli obiettivi di riqualificazione e una progettazione delle opere di sistemazione e arredo attenta ai caratteri dei luoghi
- utilizzo di specifiche tecniche per la manutenzione e il recupero dell'edilizia tradizionale

#### Prevenzione del rischio

- iniziative per prevenire la perdita di vitalità dei centri e nuclei storici e la realizzazione di opere non compatibili

- iniziative per prevenire la realizzazione di elementi incongrui
- Interventi di riqualificazione con sviluppo di attività culturali, di sedi per la ricerca scientifica e di formazione e di nuove funzioni civili e spazi qualificati di intrattenimento e di comunicazione
- attività di promozione, diffusione, stesura di apposite "guide" e incentivazione, anche tramite appositi finanziamenti e/o sgravi fiscali, di interventi di manutenzione e recupero del patrimonio architettonico tradizionale per la conservazione dei valori identitari

### 3. Aree produttive / logistiche

#### Indirizzi di riqualificazione

- interventi di mitigazione e mascheramento anche tramite equipaggiamenti verdi in grado di relazionarsi con il territorio
- interventi per la formazione di aree industriali ecologicamente attrezzate
- migliore qualificazione architettonica degli interventi di sostituzione
- adeguamento e potenziamento delle aree attrezzate per la sosta con creazione di spazi comuni e di opere di arredo qualificate e coerenti con i caratteri paesaggistici del contesto, curando in modo particolare l'equipaggiamento verde
- riassetto funzionale e distributivo degli spazi pubblici (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, aree verdi)

#### Prevenzione del rischio

- attenta localizzazione degli interventi e indicazioni di obiettivi di qualificazione estesi alla sistemazione delle aree contermini correlati alla pianificazione paesaggistica locale
- progettazione organica delle strutture e dei volumi delle aree di servizio e di sosta nonché delle infrastrutture contermini e definizione di elementi di correlazione paesistica con il contesto

## COERENZA TRA GLI INDIRIZZI DEL PPR E LE AZIONI DI VARIANTE

### Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta - Indirizzi di tutela

La Variante non prevede modificazione delle aree urbanizzate, tuttavia introduce norme di dettaglio atte a preservare le caratteristiche peculiari della partitura agricola esistente, entrando nel merito delle modalità con la quale devono essere realizzate le recinzioni al fine di minimizzare gli impatti negativi sull'intorno.

### Poli urbani ad alta densità - Indirizzi di tutela

La Variante non interviene a modificare nella sostanza l'assetto che dovrà assumere l'AdT 3, contenendo prevalentemente criteri di intervento e razionalizzazione degli spazi da rispettare in sede di implementazione.

Senza dubbio la liberazione degli spazi dell'asse centrale est-ovest con conseguente incremento delle dotazioni a verde ha effetti positivi di ampio spettro rispetto qualificando anche le aree circostanti dal punto di vista della percezione paesaggistica.

### Indicazioni dalla cartografia

La cartografia non evidenzia particolari elementi di pregio o di attenzione che possano essere interferiti dalle azioni di Variante.

### Fenomeni di degrado

#### 1. Aree di frangia destrutturate

La Variante non incide direttamente sulla trattazione delle aree di frangia restando valide le strategie generali del PGT vigente.

#### 2. Centri e nuclei storici soggetti a perdita di identità e riconoscibilità

Il disegno compositivo definito per l'AdT 3 ne incrementa i livelli di qualità anche dal punto di vista percettivo anche in considerazione del fatto che l'ambito può

configurarsi quale porta sud di accesso al centro cittadino.

### **3. Aree produttive / logistiche**

La Variante introduce specificazioni normative atte a razionalizzare la trattazione degli spazi aperti pertinenti alle aree produttive e commerciali al fine di rendere più praticabile la loro trasformabilità in caso di necessità di ampliamento o riorganizzazione.

La modifica delle modalità insediative dei comparti commerciali in termini di dimensioni ammissibili può avere impatti diversificati dal punto di vista paesaggistico che dipendono dall'attenzione che viene posta all'atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo. Senza dubbio l'intento è quello di favorire strutture edilizie che siano accompagnate dalla realizzazione di spazi per la sosta sotterranei evitando la creazione di piastre uniformi per la sosta attorno alle unità di vendita.

### 7.1.3 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese (PTCP)

Il PTCP vigente della Provincia di Varese è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 27 del 11 aprile 2007.

La struttura del piano territoriale si basa sui contenuti tematici già inseriti nel precedente Documento Strategico, ad esso propedeutico, sviluppati in relazione all'evoluzione del processo partecipativo e riorganizzati nei temi competitività, sistemi specializzati, mobilità e reti, polarità urbane e insediamenti sovracomunali, insediamenti commerciali, agricoltura, paesaggio, rischio, attuazione.

Il PTCP esprime i seguenti obiettivi di carattere socio-economico sottolineando che è il primo ad avere la precedenza sugli altri e ad includerli:

1. favorire l'innovazione nella struttura economica provinciale da industriale a neo-industriale, con un ruolo dell'industria che si mantiene rilevante, in quanto basata sulla "conoscenza" quale fattore distintivo e di competitività. La neo-industria cambia i suoi prodotti e i suoi processi, basandosi sulla qualità delle risorse umane e sulla capacità di costruire saperi, conoscenze e competenze specifiche come fattori differenziali competitivi. Promuovere l'innovazione significa anche e soprattutto valorizzare e mettere in rete risorse e competenze per diffondere la cultura brevettuale presso le imprese, come nel progetto provinciale RIBEM "Rete Innovazione Marchi e Brevetti";
2. predisporre programmi a livello di istituto professionale per la formazione di diplomati di cui necessitano soprattutto le PMI; intensificare i rapporti con le università per un sistematico sviluppo di ricerche sulle opportunità e i rischi della provincia; favorire l'intensificazione delle relazioni tra le imprese ed il mondo della ricerca, promuovendo i centri di ricerca e di trasferimento tecnologico;
3. rinnovare in modo radicale il ruolo dell'agricoltura varesina, prevedendo la difesa del ruolo produttivo della stessa, mediante la salvaguardia e l'incremento delle aree agricole, la riscoperta di produzioni dimenticate, la ricerca di nuovi mercati e di nuove forme di organizzazione sul territorio,

puntando in altre parole all'introduzione di nuove attività di agricoltura multifunzionale. Tutto quanto detto sopra cercando di mantenere un equilibrio tra attività agricola e la tutela dell'ambiente, la conservazione del paesaggio agrario e la salvaguardia del territorio;

4. continuare a promuovere il turismo della provincia nelle diverse dimensioni possibili: turismo d'affari e turismo "residenziale" o di villeggiatura e turismo sportivo;
5. promuovere la qualità urbana e del sistema territoriale, ponendo attenzione non solo alla valorizzazione delle risorse locali ma anche recuperando gli elementi di criticità presenti sul territorio provinciale, in primo luogo le aree dismesse con un programma che aiuti i comuni a perseguire, nei limiti del possibile, i seguenti obiettivi:
  - trovare un riutilizzo produttivo dell'area dismessa;
  - trovare un riutilizzo produttivo dell'area dismessa favorendo, a livello micro, ciò che già avviene a livello macro, cioè trasformare uno stabilimento industriale in uno stabilimento commerciale o comunque del terziario;
  - recuperare l'area dismessa, a funzioni di connessione urbana e ambientale.

Il PTCP esprime inoltre obiettivi più dettagliati in merito a singole tematiche:

#### 1. Obiettivi per Mobilità, logistica e reti tecnologiche

1. migliorare l'accessibilità all'interno del territorio provinciale ed il collegamento tra le reti provinciali del trasporto e quelle regionali e nazionali, a sostegno dello sviluppo socio economico e turistico dell'intera provincia;
2. garantire nel tempo funzionalità e compatibilità territoriale della rete infrastrutturale, esistente e di previsione;
3. incentivare l'utilizzo del trasporto pubblico locale;
4. integrare i diversi sistemi di trasporto e le differenti reti infrastrutturali ai fini dell'organizzazione dei flussi di persone e merci e per favorire il riequilibrio modale ferro-gomma, trasporto privato-trasporto pubblico;
5. sostenere la domanda di servizi ferroviari, e la corretta integrazione con il trasporto privato, attraverso lo sviluppo di aree per il cambio modale;



6. promuovere interventi di adeguamento e di potenziamento della rete viabilistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana in tema di sicurezza e fluidificazione del traffico, favorendo l'organizzazione gerarchica della rete stradale;
7. migliorare la fruibilità e l'efficienza della rete stradale esistente e in progetto, attraverso indirizzi tesi a conservare e, ove possibile, migliorare le caratteristiche delle strade esistenti, nonché a disincentivare l'immissione del traffico urbano in strade dedicate ai collegamenti extraurbani;
8. sostenere e sviluppare la mobilità ciclo-pedonale intercomunale al fine di favorire gli spostamenti per lavoro e tempo libero;
9. favorire gli spostamenti e la fruibilità dei luoghi con elevate qualità paesistico-ambientali, anche attraverso una rete di piste ciclabili intercomunali;
10. promuovere forme di mobilità veicolare alternativa quali car sharing, car pooling, autobus a chiamata o su linee dedicate;
11. promuovere politiche di insediamento di poli per la logistica in prossimità dei principali nodi ferroviari e autostradali.

## 2. Obiettivi per le polarità urbane e gli insediamenti sovracomunali

1. garantire lo sviluppo equilibrato della rete dei servizi sovracomunali;
2. limitare i fenomeni di duplicazione e polverizzazione delle funzioni di livello sovracomunale per le quali l'efficienza è dipendente dall'esistenza di una struttura a rete;
3. localizzare i servizi e gli insediamenti di interesse sovracomunale prevalentemente nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore, al fine di generare sinergie con altri servizi esistenti del medesimo rango, così da rendere più efficace l'offerta generale di servizi al cittadino;
4. consentire la localizzazione di servizi di interesse sovracomunale anche in comuni non aventi le caratteristiche di polo attrattore, a condizione che la previsione di tali servizi si realizzi tenuto conto del quadro di domanda e offerta sovracomunale e nella garanzia di una adeguata dotazione di servizi funzionali alla corretta erogazione del servizio stesso;
5. consentire la localizzazione di insediamenti di interesse sovracomunale anche in comuni non aventi le caratteristiche di polo attrattore, a condizione che la previsione di tali insediamenti risulti adeguata al livello di accessibilità e dotazione di servizi complementari, risponda agli indirizzi specifici per quanto

riguarda gli insediamenti produttivi e commerciali e si realizzi secondo le modalità previste dalle Nda.

Si definiscono di interesse sovracomunale gli insediamenti che rispondono ad una o più tra le seguenti condizioni:

- a) insediamenti che definiscano effetti dimensionali rilevanti rispetto al contesto tipologico, funzionale ed economico di riferimento;
- b) trasformazioni del territorio, che per gli aspetti localizzativi suscitano questioni di coerenza e compatibilità urbanistica, ambientale e funzionale, con la mobilità di livello provinciale;
- c) insediamenti aventi bacino di utenza o effetti di portata sovralocale, anche per effetto di dimostrati obiettivi insediativi che eccedono la scala il bacino comunale;
- d) insediamenti che determinano una forte incidenza paesaggistica;
- e) insediamenti produttivi di cui ai commi 3 e 4 dell'art 35;
- f) insediamenti commerciali di cui al Capo III del Titolo I.

## 3. Obiettivi per gli Ambiti agricoli

1. favorire la riqualificazione diffusa dell'agro-ecosistema mediante la distribuzione di nuovi alberi, filari e siepi, destinati ad animare il contesto paesaggistico della campagna;
2. mantenere e valorizzare gli elementi tipici dell'organizzazione agraria, che contribuiscono a sostanziare l'identità storico-culturale del territorio rurale;
3. favorire la fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili, mediante lo sviluppo dell'agriturismo, e favorendo l'organizzazione di aziende didattiche o ricreative per il tempo libero, l'individuazione di percorsi turistici culturali ed eno-gastronomici, l'attivazione di itinerari ciclo-pedonali o equestri, l'incoraggiamento di forme di artigianato locale collegabili ad attività agrituristiche;
4. contenere il consumo di suolo agricolo e le trasformazioni d'uso indotte da politiche di espansione urbana, evitando, in particolare, che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio rurale di particolare interesse paesaggistico, in particolare nelle aree di frangia.

## 4. Obiettivi per la valorizzazione paesistica dei boschi

1. le superfici forestali e naturali devono essere considerate come bacini di naturalità, da espandere entro limiti ecologicamente idonei e secondo modelli di distribuzione territoriali adeguati alle necessità ed alle possibilità;

2. va favorita la connessione delle superfici classificate come sorgenti di naturalità, attraverso corridoi od elementi puntiformi di connessione e di supporto, mettendo in relazione funzionale e dinamica il settore collinare con quello di pianura, l'ambito provinciale con quello extra-provinciale, con particolare attenzione ai margini meridionali di confine con la provincia di Milano;
3. vanno salvaguardati i corridoi ecologici di connessione tra le aree protette;
4. ove possibile, occorre favorire la formazione di ecotopi boscati sino a raggiungere superfici di almeno 15 ha;
5. vanno favorite la vicinanza, la densità e la connessione delle macchie boscate, tra di loro e con gli altri elementi del sistema naturale;
6. devono per quanto possibile essere evitate le contaminazioni da essenze forestali non autoctone, favorendo l'uso di materiale vegetale di provenienza locale;
7. va controllata l'espansione del bosco nelle aree montane e collinari, per conservare un buon grado di variabilità di ecosistemi e di paesaggio;
8. occorre consolidare ed incrementare l'ampiezza dei corridoi (varchi) ecologici, considerando che quanto più il corridoio è stretto, tanto meno numerose sono le specie che vi possono sopravvivere e/o transitare;
9. è necessario conservare o, ove ancora possibile, ripristinare, gli ambiti di naturalità entro le aree boscate di maggiore estensione, connettendo altresì tali ambiti con la rete ecologica;
10. i nuovi insediamenti dovrebbero essere contenuti entro sistemi verdi aventi funzione di filtro e mascheramento.

#### 5. Obiettivi per la rete ecologica

1. Favorire i processi di miglioramento e connessione degli ecosistemi naturali e seminaturali che interessano il territorio delle Unità di paesaggio di pianura, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il raggiungimento di una qualità ecologica diffusa del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con il territorio delle Unità di paesaggio della collina e della montagna, nonché con gli elementi di particolare significato ecosistemico delle province circostanti;
2. Promuovere nel territorio collinare e montano la riqualificazione delle aree forestali, rafforzandone la valenza non solo in termini ecologici e idrogeologici, ma anche in termini fruitivi, accrescendo le potenzialità in termini di occasioni per uno sviluppo sostenibile di quei territori;

3. Rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua, all'interno del quale deve essere garantito in modo unitario un triplice obiettivo: qualità idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica, in equilibrio tra loro;
4. Promuovere azioni di mitigazione delle infrastrutture per la viabilità;
5. Promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi.

Per quanto concerne il tema delle polarità urbane e degli insediamenti sovracomunali (cap. 4 della relazione) il Comune di Busto Arsizio è inserito all'interno della conurbazione di carattere metropolitano nell'ambito delle conurbazioni lineari principali tra le quali viene identificato come polo attrattore.

*L'ambito è costituito principalmente dalla conurbazione lineare che si articola lungo l'asse del Sempione ma comprende, oltre ai centri principali di Castellanza, Gallarate e Busto Arsizio, anche il sistema di comuni di minori dimensioni attorno all'aerostazione "hub" di Malpensa.*

*Si tratta per lo più di un territorio densamente urbanizzato con modeste zone libere, anche in ragione della presenza di un forte ed articolato sistema terziario e produttivo al quale si associa un tessuto residenziale di notevoli dimensioni.*

*Dal punto di vista insediativo, il cuore dell'area è rappresentato dalla conurbazione formata dai poli storici di Legnano-Busto Arsizio-Gallarate. Tre città che, pur fuse tra loro, mantengono una distinta autonomia. Ciascuna è, ad esempio, dotata di una qualificata struttura di servizi, dalle sedi ospedaliere a quelle per l'istruzione scolastica superiore oppure a istituti di credito, qui nati in ragione della storica e ricca struttura economica, o alle sedi giudiziarie.*

*Sotto il profilo amministrativo va ricordato che questo territorio si trova in parte compreso nel confine della Provincia di Milano ed in parte in quella di Varese.*

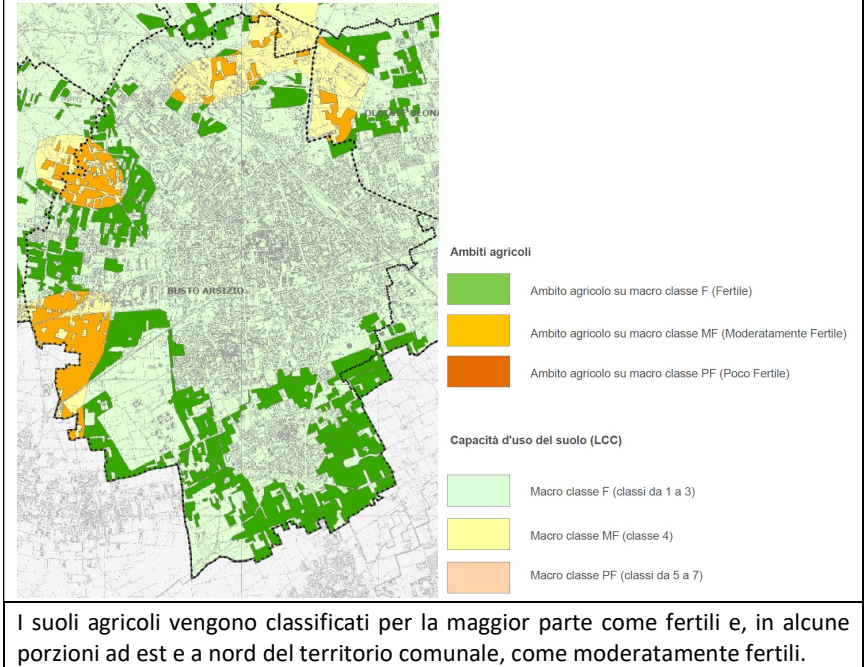
*Questo territorio è una polarità storica di sviluppo del sistema economico e produttivo lombardo. L'industria tessile soprattutto, poi la meccanica, hanno visto qui un forte radicamento nella prima fase di industrializzazione della nazione. Le fasi più recenti, dagli anni Ottanta in poi, hanno visto l'area interessata da processi di trasformazione significativa per quanto concerne la struttura produttiva storica. Il fenomeno della dismissione industriale ha portato alla scomparsa di importanti aziende che qui avevano sede con una conseguente modifica sia di natura insediativa sia di natura socio-economica. Si è ridotta/trasformata la presenza industriale, ma è andata crescendo la struttura terziaria e commerciale.*

L'ambito specifico di appartenenza di Busto Arsizio è quello del "Sempione - conurbazione lineare principale" per il quale valgono i seguenti indirizzi di governo del territorio:

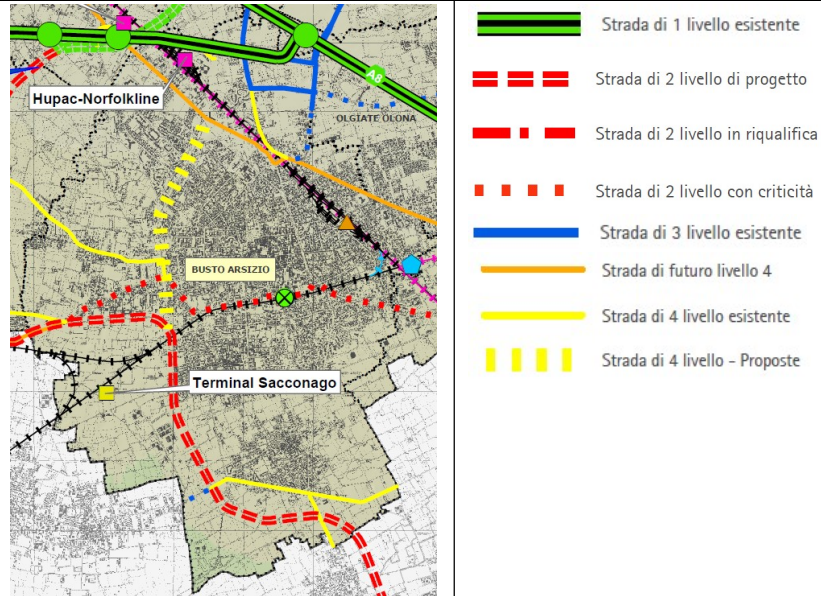
- Localizzare servizi di interesse sovracomunale legati alla ricerca e allo sviluppo per le attività economiche,
- Localizzare insediamenti di interesse sovracomunale a condizione che determinino sensibili effetti per il miglioramento della rete stradale che struttura l'ambito,
- localizzare insediamenti e servizi di livello sovracomunale non direttamente relazionati alla SS 33, capaci di accentuare la struttura policentrica dell'ambito.

Di seguito si riportano stralci delle tavole di PTCP riferiti all'area oggetto di intervento desumendo le relative linee di indirizzo contenute nelle NdA.

**TAVOLA AGR1 – Carta degli ambiti agricoli**



### TAVOLA MOB1 – Carta della gerarchia stradale



La tavola evidenzia la presenza della variante alla SS 33 recepita anche dal PGT vigente cui si rimanda per la normativa in merito.

Si evidenzia la presenza della prevista tangenzialina ad ovest dell'abitato ridimensionata dal PGT vigente quale percorso di riqualificazione urbana destinato in prevalenza alla mobilità lenta.

La SP 527 "Bustese" è individuata quale Strada di II livello con criticità.

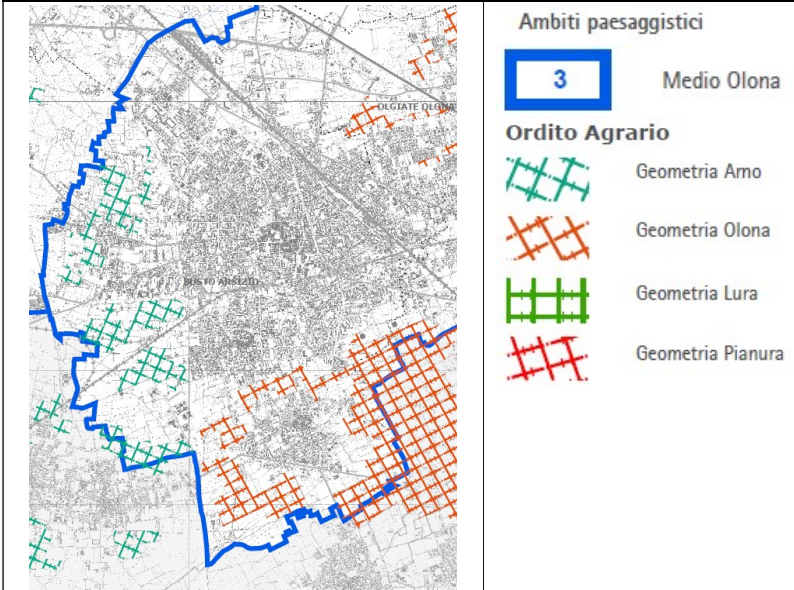
#### Art. 13 – Soluzione delle criticità

1. Le criticità (collegamenti critici) evidenziate nella cartografia potranno trovare soluzione secondo diverse opzioni:

- attraverso un piano di settore per la viabilità, da redigersi a cura della Provincia;
- a seguito di accordi di pianificazione promossi dalla Provincia o dai Comuni;
- per effetto di azioni e misure promosse dai Comuni, adeguatamente illustrate nel Documento di piano del PGT, e da rendersi concrete a mezzo di intesa con

la Provincia e con i soggetti proprietari o gestori della strada.  
Entrambe le stazioni ferroviarie sono classificate come medie.

### TAVOLA PAE1 – Carta di sintesi del paesaggio



Il territorio comunale è compreso nell'ambito paesaggistico Lura – Saronno

#### Art. 63 - Indirizzi generali per ogni ambito

1. L'attività di pianificazione dei Comuni deve tendere a soddisfare gli indirizzi generali espressi per ogni ambito di appartenenza. Gli indirizzi devono essere considerati validi in senso generale per tutti gli ambiti. La struttura tabellare serve ad indicare quali sono gli obiettivi più specifici per ogni ambito in relazione alle sue caratteristiche:

- Conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti;
- Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali. Perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi di cui



*alla Tav. PAE 3.*

- *Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonchè controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti.*
- *Prevedere opere di salvaguardia del sistema naturale di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, nonché garantire la conservazione dei solchi e della vegetazione ripariale, al fine di mantenere le variazioni dell'andamento della pianura.*
- *Valutare i nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio. Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici, evitare la scomparsa dei nuclei e dei centri storici all'interno dei nuovi agglomerati delle urbanizzazioni recenti, frenare l'estrema parcellizzazione del territorio e il consumo di suolo.*
- *Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica). Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.*
- *Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i coni visuali.*
- *Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.*
- *Recuperare le aree produttive dismesse, sia con destinazione d'uso originaria, sia con differente utilizzazione. Il recupero deve rientrare in una politica finalizzata al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona in cui ricade l'area. Valorizzare, ove presenti, gli elementi di archeologia industriale.*

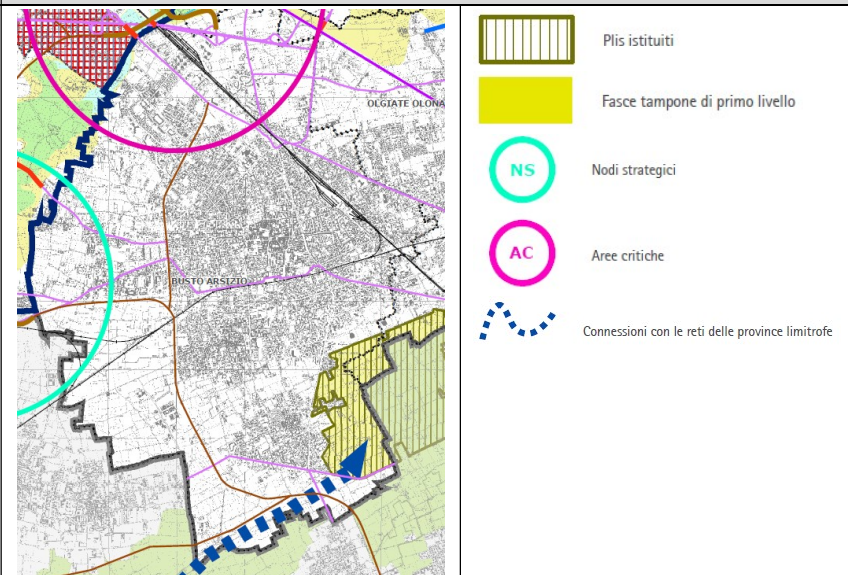
La tavola evidenzia anche la presenza di tracce di ordito agrario riconoscibili che sarebbero da sottoporre a tutela.

Art. 65 - Ambiti di rilevanza paesaggistica

*2. Indirizzi generali per l'azione comunale.*

*Nel definire le politiche di valorizzazione degli ambiti di rilevanza paesaggistica, i Comuni devono attenersi ai seguenti indirizzi:*

- a) *Tutelare la memoria storica di ogni singolo bene, dei luoghi e dei paesaggi a questi correlati che costituiscono connotazione identitaria delle comunità, da conservare e trasmettere alle generazioni future;*
- b) *Prevedere modalità di intervento che favoriscano l'utilizzo dei beni individuati, anche attraverso funzioni diverse ma compatibili, valorizzando i loro caratteri peculiari. Tutelare e salvaguardare anche le aree limitrofe, eventualmente definendo adeguate aree di rispetto;*
- c) *Salvaguardare i tratti di viabilità di interesse paesaggistico, strade, sentieri piste ciclabili, percorsi ippici, individuati e le visuali lungo i tratti stessi; compatibilmente con la disponibilità finanziaria degli enti, progettare e realizzare interventi di riqualificazione dei manufatti accessori e delle sistemazioni a margine (terrapieni, scarpate, alberature, arredi, ecc). Evitare, lungo tutti i tratti di viabilità panoramica, la cartellonistica pubblicitaria; limitare al minimo indispensabile quella stradale o turistica, curandone, altresì, la posa e la manutenzione;*
- d) *Sensibilizzare le proprie comunità alla conoscenza del proprio territorio, nonché promuoverne la valorizzazione e la fruizione, sia didattica che turistica, ancorché le presenze archeologiche siano soggette a tutela diretta dello Stato.*

**TAVOLA PAE3 – Carta della rete ecologica**

La tavola evidenzia l'assenza di connessioni tra gli ambiti di elevata naturalità espressi dai comuni facenti parte del Parco del Ticino e le aree poste all'interno dell'Area Metropolitana Milanese.

Si evidenzia la potenziale costruzione di una connessione all'estremità sud del territorio comunale tra il PLIS e gli elementi della Rete Ecologica dell'Area Metropolitana Milanese.

Il PLIS Alto Milanese viene inserito come unico elemento di Rete Ecologica avente ruolo di fascia tampone di I livello.

**Art. 70 – Composizione delle Rete Ecologica**

8. La rete ecologica provinciale è articolata in: [...]

b) fasce tampone, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:

- fasce tampone di primo livello, identificate cartograficamente, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti

e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile;

- fasce tampone di secondo livello, non identificate cartograficamente e sostanzialmente corrispondenti agli spazi posti tra la fascia tampone di primo livello e l'urbanizzato, comprendenti aree di frangia urbana, con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici eterogenei, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola, al contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo di suolo, e all'attivazione di dispositivi per la gestione degli insediamenti in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

**Art. 75 - Fasce tampone**

1. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio di riqualificazione.

2. Per le fasce tampone di primo livello l'indirizzo strategico del PTCP è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici, costituiti da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica, di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.

3. Per le fasce tampone di secondo livello gli indirizzi del PTCP mirano:

- a) al recupero di un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbanizzato, considerando tutti gli aspetti di tipo paesaggistico, socio-economico e urbanistico oltre che di disegno urbano. Tali elementi possono concorrere ad un'azione programmata sul territorio, sia relativamente ai luoghi che non presentano una qualità urbana consolidata (le frange del costruito) sia a quelli con usi agricoli marginali, affinché entrambi i contesti possano assumere caratteri strutturali e ambientali qualificati;
- b) al recupero di una configurazione riconoscibile dei luoghi attraverso l'individuazione delle permanenze come elementi irrinunciabili nel rapporto tra nuovo ed esistente;
- c) al riconoscimento, all'interno di tali ambiti, di strutture urbane significative in grado di attribuire identità storica, visiva morfologica ai luoghi al fine di proporre nuove forme di integrazione tra città e campagna; [...]

5. Ai fini di un possibile recupero di realizzazione fra aree edificate ed aree libere si applicano i seguenti principi:

- a) integrare i progetti di nuova edificazione con proposte relative all'inserimento



*paesistico dell'opera nel contesto di frangia;*

*b) promuovere, in alternativa a forme di intervento edilizio episodiche o isolate, uno sviluppo orientato alla realizzazione funzionale e morfologica delle aree di frangia.*

Sono identificati il nodo strategico n. 3 (zona di collegamento con la rete di Milano) e l'area critica n. 3 (Rete secondaria di connessione tra la Valle del Ticino e la valle dell'Olon, connotata da una quantità di interruzioni) i cui areali di influenza si estendono anche all'interno del territorio comunale.

**Art. 76 – Nodi strategici ed aree critiche**

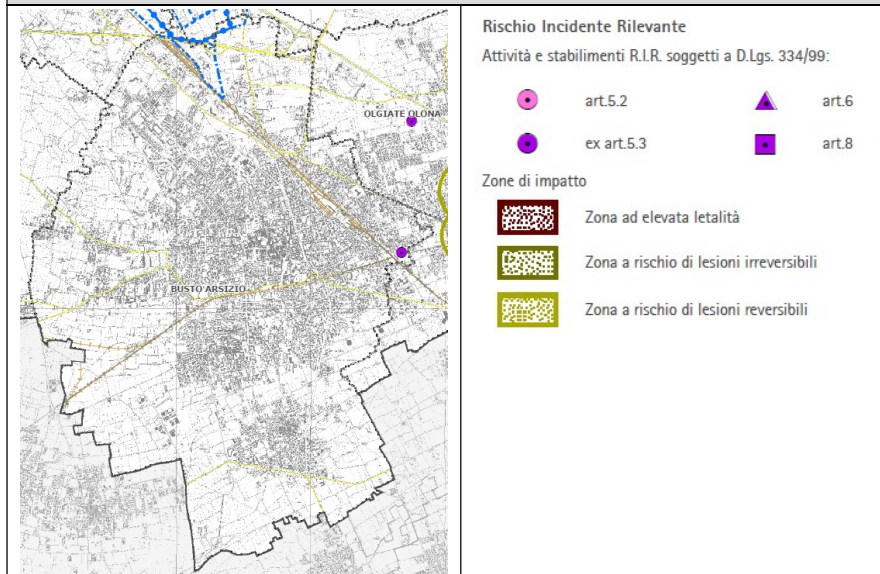
*1. Il PTCP, nella cartografia di piano individua nodi strategici ed aree critiche del progetto di rete ecologica.*

*2. I Nodi strategici, individuano porzioni di territorio che, per la loro posizione all'interno della rete, costituiscono gangli fondamentali per la continuità del sistema di ecosistemi e per la conservazione e valorizzazione della biodiversità presente e potenziale.*

*3. Le aree critiche rappresentano situazioni di potenziale conflitto fra sistema insediativo, infrastrutture per la mobilità e rete ecologica.*

*Queste situazioni devono essere affrontate in sede di PGT o di elaborazione di specifici progetti e Piani attuativi.*

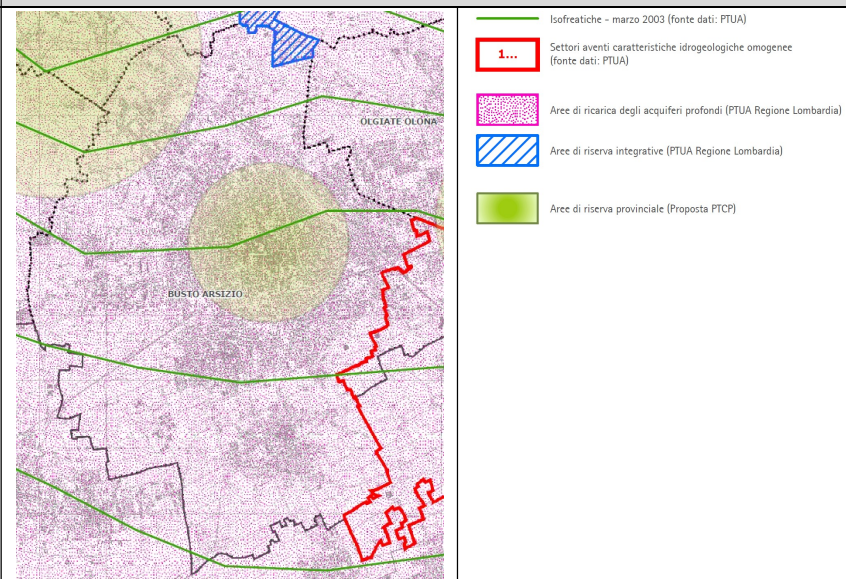
#### TAVOLA RIS1 – Carta del rischio



La presenza dello stabilimento RIR in Comune di Busto Arsizio non è confermata dai recenti elenchi messi a disposizione dal Ministero dell'Ambiente.

La tematica del rischio idraulico nel settore settentrionale del territorio comunale deve essere trattata alla luce dei lavori di regimazione delle acque superficiali che hanno indotto una ridefinizione delle fasce PAI.

### TAVOLA RISS5 – Carta della tutela delle risorse idriche



Il territorio comunale è compreso tra le isofreatiche di 170 m e 200 m all'interno dall'area di ricarica degli acquiferi profondi e del settore omogeneo 5 con classe quantitativa A.

Nel settore centrale del nucleo urbano è individuata un'area di riserva provinciale.

#### Art. 93 - Gestione delle risorse idriche

1. Il PTCP, al fine di adempiere alla tutela e gestione delle risorse idriche persegue le seguenti finalità:

- assicurare una corretta gestione del volume delle risorse disponibili;
- evitare danni alle falde che alimentano i pozzi e le sorgenti di fondamentale importanza per il territorio varesino. [...]

4. Il PTCP, inoltre, propone "Aree di riserva a scala provinciale", nelle quali si rilevano elevate concentrazioni di pozzi pubblici. L'istituzione di tali aree e gli indirizzi di tutela ad esse relativi non fanno riferimento a quanto previsto dal PTUA, [...]

#### Art. 94 – Tutela della risorsa idrica

4. Le classi quantitative associate a ciascun settore della Provincia di Varese, sono così distribuite:

- Settore 1 – Vergiate, classe quantitativa A;
- Settore 2 – Tradate, classe quantitativa B;
- Settore 5 – Busto Arsizio, classe quantitativa A;
- Settore 6 – Legnano, classe quantitativa A;
- Settore 7 - Saronno, classe quantitativa B.

5. Per i settori che ricadono in categoria A e B, l'obiettivo da perseguire è il non superamento dei limiti di categoria (rapporto prelievi/ricarica)

### Coerenza tra i contenuti del PTCP e le azioni di Variante

Obiettivi	
Sistema socio – economico	La proposta di Variante trova attinenza con il punto 5 dell'elenco di cui all'inizio del presente paragrafo in quanto la parziale modifica delle condizioni di trasformabilità dell'AdT 3 favorisce la realizzazione del prospettato recupero e riqualificazione di un'area centrale del sistema urbano che può fungere da volano per operazioni diffuse di rigenerazione. Il mantenimento della funzione terziaria e direzionale nell'ambito consente inoltre di dare parziale attuazione all'obiettivo di innovazione della struttura economica provinciale potendosi.
Mobilità, logistica e reti tecnologiche	La proposta di Variante favorisce la trasformabilità dell'AdT 3 localizzato in un punto strategico della struttura urbana e favorito dalla presenza della stazione ferroviaria. Accanto ad un'elevata accessibilità la nuova impostazione data alla scheda d'ambito favorisce una razionalizzazione delle percorrenze interne e della sosta veicolare. La modificazione degli articoli di Piano delle Regole relative alle dimensioni massime ammissibili per le MSV2 non dovrebbe mutare sostanzialmente le condizioni di traffico,

	sebbene occorra precisare che le autorizzazioni commerciali sono in ogni caso soggette ad una preventiva analisi di dettaglio sul traffico generato e le influenze che questo ha sul traffico esistente.
Polarità urbane e insediamenti sovracomunali	Tramite la riorganizzazione delle condizioni di trasformabilità dell'AdT 3 la proposta di Variante favorisce la rigenerazione dell'ambito confermando la funzione terziaria e direzionale che garantisce il mantenimento del ruolo di polarità di Busto Arsizio sia nell'ambito meridionale della Provincia di Varese, sia per l'asse del Sempione.
Ambiti agricoli	La Variante non prevede modifiche al tessuto urbanizzato che possano interferire con gli ambiti agricoli periurbani. L'introduzione di norme riguardanti la gestione delle recinzioni favoriscono una migliore percezione paesaggistica degli spazi agricoli, senza limitare le possibilità multifunzionali che possono esprimere tali aree.
Valorizzazione paesistica dei boschi	Non pertinente
Rete ecologica	La configurazione assunta dall'AdT 3 favorisce la realizzazione di un disegno coerente delle aree centrali al fine di ottenere una rete verde che dalla spina est-ovest sopra l'infrastruttura ferroviaria abbia delle diramazioni / collegamenti indiretti anche all'interno delle singole porzioni di aree di trasformazione. In tal senso si configura la realizzazione di una stepping stone in posizione strategica al cento del tessuto urbano che può divenire volano per interventi diffusi di potenziamento dei servizi ecosistemici connessi. Per quanto concerne le aree agricole l'introduzione di norme riguardanti le recinzioni al fine di renderle maggiormente permeabili consente di migliorare le condizioni di realizzabilità dei percorsi di connessione ecologica previsti dal PGT.
<u>Obiettivi per le polarità urbane</u>	

La revisione delle condizioni di trasformabilità dell'AdT 3 rispetta gli indirizzi del PTCP per le polarità urbane disposte lungo il Sempione.  
In particolare la conferma della funzione terziaria / direzionale consente di favorire la creazione di un polo per servizi di scala sovracomunale altamente accessibile tramite treno (anche dall'aeroporto di Malpensa) e non direttamente connesso all'asse della SS 33 come richiesto dal PTCP.

#### Cartografia

TAV. AGR1	La Variante non prevede modifiche al tessuto urbanizzato che possano interferire con gli ambiti agricoli periurbani con elevati gradi di fertilità. Le modificazioni introdotte all'apparato normativo per quanto concerne le aree agricole favoriscono la loro tutela e la multifunzionalità operativa.
TAV. MOB1	L'ideale prolungamento della SS 527 evidenziato in cartografia intercetta direttamente l'AdT 3 per il quale è prevista una razionalizzazione delle condizioni di circolazione veicolare interna che favoriscano comunque la mobilità dolce. In sintesi, pur non precludendo la possibilità che si mantenga il collegamento viario est-ovest non è presumibile che il tracciato possa configurarsi come alternativa efficiente interessata da traffico di attraversamento. Il sistema generale dell'attraversamento est-ovest di Busto Arsizio deve essere affrontato in un'ottica allargata che consideri un ambito sovracomunale che esula da quanto direttamente trattato dalla presente proposta di Variante.
TAV. PAE1	La proposta di Variante rispetta le indicazioni di cui all'articolato normativo connesso agli elementi presenti nella tavola PAE1, soprattutto laddove da un lato favorisce la trasformabilità di un ambito centrale connotato da rilevanti problematiche di degrado paesaggistico, dall'altro interviene sulla tutela del sistema rurale tramite l'introduzione di norme di dettaglio che disciplinano la predisposizione delle recinzioni.
TAV. PAE 3	La proposta di Variante non interferisce direttamente con gli elementi della REP cartografati. Per una più puntuale trattazione della tematica si veda il successivo paragrafo 9.7 riguardante gli effetti della Variante

	sulla componente Ecosistema, natura e biodiversità.
TAV. RIS5	Non si presuppongono interferenze con gli elementi evidenziati dalla Tavola.

## 8 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ ASSUNTI E COERENZA DELLA VARIANTE

In sede di Prima Conferenza di VAS è stato proposto e condiviso il seguente elenco di Criteri di Sostenibilità assunti per la valutazione della Variante al PGT di Busto Arsizio.

N	Criteri di sostenibilità presentati in sede di scoping
1	Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione
2	Riqualificare e rifunzionalizzare il tessuto urbano consolidato intervenendo in particolare sulle aree degradate, sottoutilizzate o dismesse
3	Compattare la forma urbana
4	Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria
5	Incentivare il risparmio idrico (sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi) e la tutela delle acque superficiali e sotterranee
6	Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi
7	Contribuire ad un miglioramento del clima acustico
8	Migliorare il sistema viabilistico locale e ridurre la pressione del traffico sui centri abitati, incentivando al contempo la mobilità dolce
9	Conservare e migliorare la qualità ecologica complessiva del contesto tramite interventi che contribuiscano all'attuazione delle Reti Ecologiche di livello regionale e provinciale e tramite la costruzione della Rete Ecologica Comunale
10	Tutelare e valorizzare i caratteri identitari del territorio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale
11	Tutelare l'attività agricola e valorizzare il territorio rurale
12	Mitigare i rischi di origine naturale e antropica

Anche in questo caso, non essendo mutati gli obiettivi del Documento di Piano, si produrrà un'analisi qualitativa basata sulle azioni derivanti dalla proposta di Variante verificando come queste si rapportino ai Criteri selezionati.

#### **1. Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione**

La proposta di Variante non modifica le previsioni del PGT vigente in termini di previsione di trasformazioni e, di conseguenza, non introduce ulteriori aree soggette a potenziale consumo di suolo.

Per quanto concerne la riduzione delle quote di impermeabilizzazione soprattutto nelle aree densamente urbanizzate, la nuova impostazione proposta per l'AdT 3 consente di equilibrare le aree edificate con aree di cessione e pubbliche adeguatamente attrezzate come aree verdi o dotate di sistemi di gestione delle acque meteoriche che possano garantire adeguati livelli di permeabilità.

Analoghi effetti positivi dovrebbe sortire la modifica apportata alla normativa commerciale introducendo la possibilità di ampliare le MSV2 con il risultato di poter ottenere edifici dotati di parcheggi sotterranei con la possibilità di realizzare limitate aree verdi permeabili nelle superfici pertinenziali.

#### **2. Riqualificare e rifunionalizzare il tessuto urbano consolidato intervenendo in particolare sulle aree degradate, sottoutilizzate o dismesse**

Le specificazioni introdotte dalla proposta di Variante per l'AdT3 dovrebbero favorire il processo di rigenerazione urbana della fascia est-ovest un tempo interessata dalla presenza dei binari ferroviari con positive ricadute in termini di ricucitura e qualificazione di un'area nei pressi del nucleo storico

#### **3. Compattare la forma urbana**

La proposta di Variante non modifica le previsioni del PGT vigente in termini di previsione di trasformazioni e, di conseguenza, non introduce ulteriori aree soggette a potenziale consumo di suolo, favorendo la rigenerazione di un ambito connotato dalla presenza di vuoti urbani la cui riorganizzazione può contribuire ad ottenere un razionale compattamento della forma urbana.

#### **4. Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria**

I contenuti della proposta di Variante non hanno attinenza diretta con il criterio, sebbene si possa rimarcare che favorire la trasformazione di un ambito come l'AdT 3 ad elevata accessibilità ferroviaria, può contribuire alla riduzione della

circolazione di mezzi a motore privati con conseguente riduzione di emissioni inquinanti in atmosfera.

#### **5. Incentivare il risparmio idrico (sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi) e la tutela delle acque superficiali e sotterranee**

I contenuti della Variante non modificano nella sostanza le previsioni insediative del PGT vigente e, di riflesso, anche i consumi presunti.

L'introduzione di un criterio di incentivazione alla trasformazione per l'AdT3 specificamente rivolto alla realizzazione di edifici NZEB è coerente con il criterio.

#### **6. Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi**

I contenuti della Variante non modificano nella sostanza le previsioni insediative del PGT vigente e, di riflesso, anche i consumi presunti.

L'introduzione di un criterio di incentivazione alla trasformazione per l'AdT3 specificamente rivolto alla realizzazione di edifici NZEB è coerente con il criterio.

#### **7. Contribuire ad un miglioramento del clima acustico**

La razionalizzazione del sistema di circolazione veicolare e della sosta nell'AdT 3 può contribuire ad una riduzione di eventuali disturbi acustici da traffico.

#### **8. Migliorare il sistema viabilistico locale e ridurre la pressione del traffico sui centri abitati, incentivando al contempo la mobilità dolce**

Come accennato al punto precedente uno degli esiti della nuova conformazione proposta per l'AdT 3 la razionalizzazione del sistema di circolazione e sosta. Inoltre l'alta accessibilità delle funzioni di nuova localizzazione sarà garantita dalla presenza della stazione ferroviaria.

Per quanto concerne le variazioni apportate alla normativa commerciale, la modificazione delle dimensioni massime ammissibili per le MSV2 non dovrebbe mutare sostanzialmente le condizioni di traffico, sebbene occorra precisare che le autorizzazioni commerciali sono in ogni caso soggette ad una preventiva analisi di dettaglio sul traffico generato e le influenze che questo ha sul traffico esistente.

#### **9. Conservare e migliorare la qualità ecologica complessiva del contesto tramite interventi che contribuiscano all'attuazione delle Reti Ecologiche di livello regionale e provinciale e tramite la costruzione della Rete Ecologica Comunale**

La proposta di Variante favorisce la trasformazione dell'AdT 3 tramite un sistema di aree verdi che costituisce un insieme fortemente connesso che può svolgere un ruolo come stepping stone di rete ecologica.

**10. Tutelare e valorizzare i caratteri identitari del territorio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale**

La promozione della trasformazione dell'AdT 3 consente di recuperare una vasta area urbana localizzata immediatamente a sud del NAF, che potrebbe candidarsi a divenire "porta" della città.

**11. Tutelare l'attività agricola e valorizzare il territorio rurale**

Non vi sono previsioni della Variante che possano mettere in crisi la sussistenza della produzione agricola attuale.

**12 Mitigare i rischi territoriali (naturali ed antropici)**

Non vi sono contenuti della Variante direttamente associabili a questo criterio. Senza dubbio si può affermare che le modificazioni introdotte non mutano nella sostanza il quadro dei rischi riscontrabili a livello comunale.



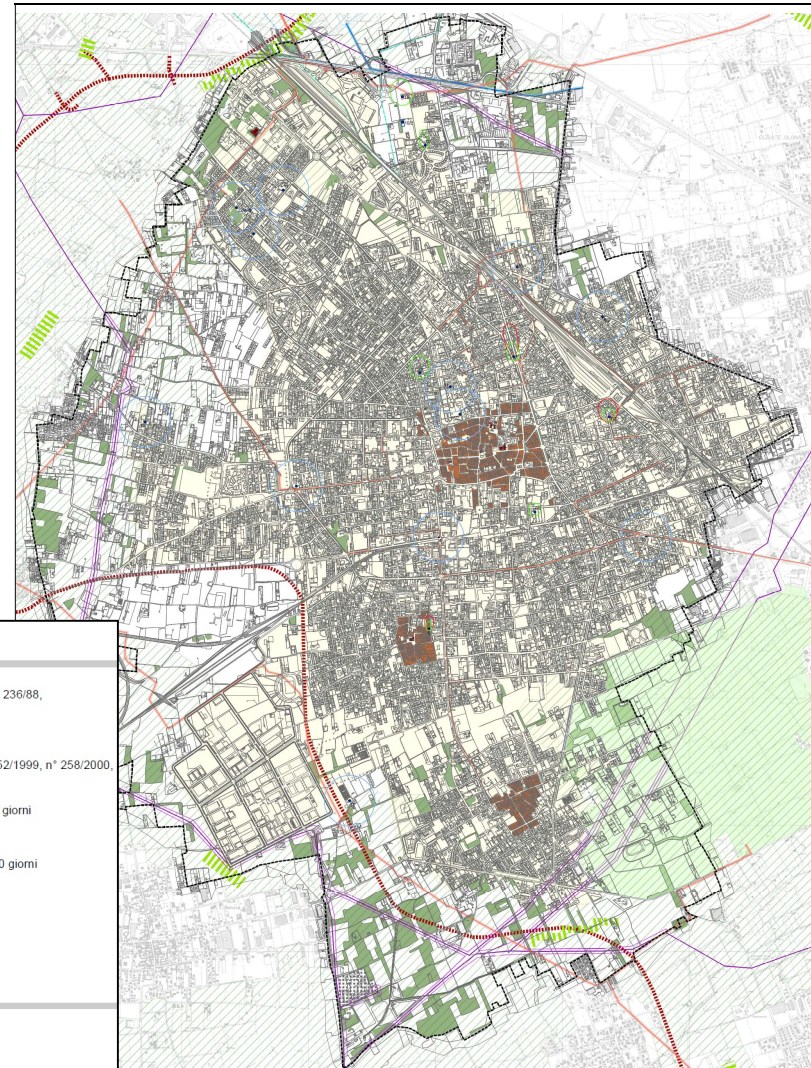
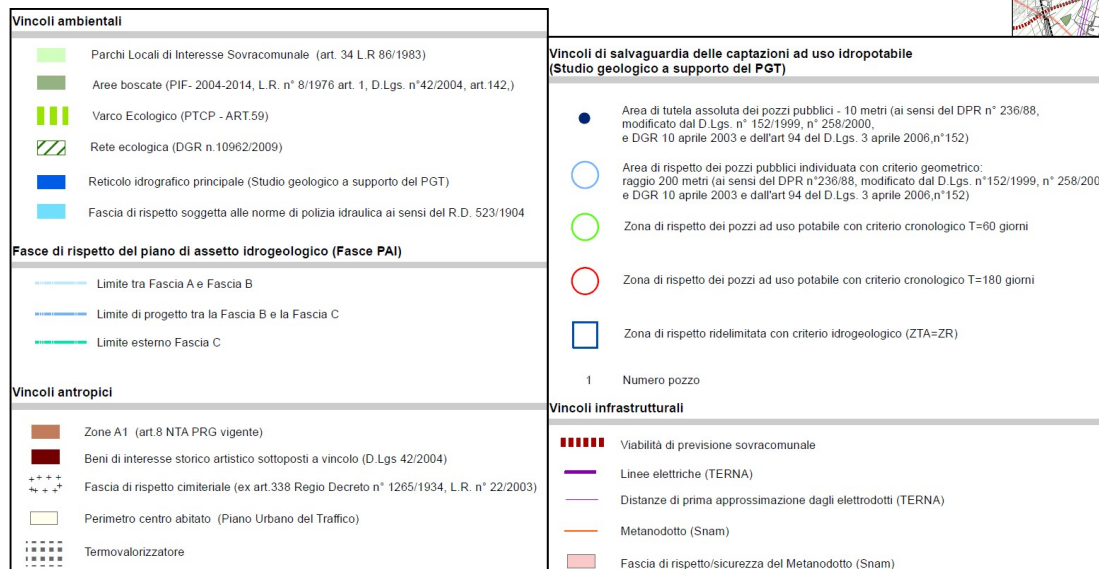
## 9 ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO DEI VINCOLI E DELLA TUTELA AMBIENTALE

Condizionamenti ad alcune delle possibili scelte del Piano derivano dal sistema dei vincoli e dalle tutele ambientali esistenti, considerando: i vincoli, locali e sovracomunali, presenti all'interno dell'ambito territoriale analizzato, nonché la verifica della presenza di aree protette, ovvero parchi e riserve, secondo Legge 6 dicembre 1991 n. 394, e di siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale di interesse comunitario della Rete europea Natura 2000, comprendenti le Z.P.S. Zone di Protezione Speciale (Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE) e i S.I.C. Siti di Importanza Comunitaria (Direttiva "Habitat" 92/43/CEE).

La presenza e la localizzazione di vincoli e tutele è stata verificata grazie all'ausilio della carta dei vincoli che fa parte della documentazione del PGT vigente.

Tutti questi elementi sono considerati nella fase di valutazione delle scelte di piano di cui ai seguenti capitoli.

Figura 9.1 – Carta dei vincoli presenti (Tav. A13 DdP PGT vigente)



## 10 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI DELLA VARIANTE SUL CONTESTO DI ANALISI

Ai fini della valutazione degli effetti sul contesto di analisi attesi dalle modifiche contenute nella Variante in oggetto, verranno prodotte nel presente capitolo delle tabelle comparative nelle quali saranno presentate per ogni componente:

- Lo scenario generale, le criticità e le risorse / sensibilità rilevate in sede di analisi e già anticipate all'interno del Documento di Scoping. In questa fase verranno prodotti ulteriori aggiornamenti e/o approfondimenti anche sulla scorta delle indicazioni emerse in sede di Conferenza di Apertura del procedimento di VAS.
- Le influenze che sulla componente hanno le modifiche introdotte dalla Variante.

La Variante ha come prioritario obiettivo la migliore specificazione delle modalità attuative per l'Ambito di Trasformazione 3 cui si aggiungono alcune modificazioni apportate alla normativa di Piano delle Regole.

L'analisi del presente capitolo si concentrerà pertanto sia sulla nuova definizione dell'AdT 3, sia su quelle modifiche alle NTA del Piano delle Regole che sono da assoggettare a valutazione secondo la normativa regionale di riferimento.

La DGR 3836/2012, infatti, al punto 2.3, determina quali contenuti di una Variante possono essere esclusi dalla VAS e dalla Verifica di Assoggettabilità:

*Sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole:*

a) *Per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*

- *Alla correzione di errori materiali e rettifiche;*
- *All'adeguamento e aggiornamento cartografico, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi*

*perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;*

- *Al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*
- *Ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;*
- *Specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con le disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;*
- *Ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale o regionale.*

b) *Modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale*

c) *Per variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:*

- *All'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinanti o per la reiterazione del vincolo stesso;*
- *A garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;*

d) *Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;*

e) Per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento nelle suddette zone, nel caso in cui non coesistano ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

f) Per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.

In considerazione di quanto contenuto nella disciplina regionale, di seguito si richiamano le modifiche proposte per l'apparato normativo e si verificherà quali siano effettivamente da assoggettare alla valutazione e quali da escludersi:

	Cod.	Art.	Verifica ex DGR 3836/2012
1	ER	art. 4	NO VALUTAZIONE
2	SN	art. 4	NO VALUTAZIONE
3	SN	art. 5 comma 4	NO VALUTAZIONE
4	ER	art. 5 comma 5	NO VALUTAZIONE
5	SN	art. 5 comma 7	NO VALUTAZIONE
6	SN	art. 6 comma 4 e 10	NO VALUTAZIONE
7	MN	art. 6 comma 4 e 10	DA VALUTARE
8	ER	art. 6 comma 4 e 10	NO VALUTAZIONE

9	SN	art. 8	NO VALUTAZIONE
10	SN	art. 10	NO VALUTAZIONE
11	AN	art. 10 comma 5	NO VALUTAZIONE
12	AN	art. 10 comma 6	NO VALUTAZIONE
13	MN	art. 11 comma 9 e 10	NO VALUTAZIONE
14	SN	art. 16 comma 4 art. 17 comma 4	NO VALUTAZIONE
15	SN	art. 19	NO VALUTAZIONE
16	AN	art. 20	NO VALUTAZIONE
17	AN	art. 20 comma 6	NO VALUTAZIONE
18	MN	art. 16 comma 3 art. 18 comma 3 art. 24 comma 3 art. 25	NO VALUTAZIONE

		comma 3 art. 26 comma 3 art. 28 comma 3 art. 29 comma 3	
19	SN	art. 24 comma 5 art. 25 comma 5 art. 26 comma 5 art. 28 comma 5	DA VALUTARE
20	SN	art. 31 comma 3	NO VALUTAZIONE
21	SN	art. 32 comma 2	NO VALUTAZIONE
22	ER	art. 33	NO VALUTAZIONE
23	SN	art. 34 comma 2 art. 35 comma 2	NO VALUTAZIONE
24	SN	art. 36 comma 3 art. 37 comma 3 art. 38 comma 3	NO VALUTAZIONE
25	MN	art. 37	DA VALUTARE PARZIALMENTE
26	MN	art. 38	DA VALUTARE

27	SN	art. 40	DA VALUTARE
28	ER	art. 41	NO VALUTAZIONE
29	SN	art. 45 comma 4	NO VALUTAZIONE
30	SN	art. 46 comma 6	NO VALUTAZIONE
31	SN	art. 47	NO VALUTAZIONE
32	SN	Art. 52 Comma 1	NO VALUTAZIONE
33	AN	art. 53 comma 1	NO VALUTAZIONE
34	MN	art. 65 comma 1	DA VALUTARE
35	SN	art. 66 comma 3, 4 e 6	NO VALUTAZIONE
36	SN	art. 67 comma 4	NO VALUTAZIONE
37	SN	art. 69 comma 1 e 3	NO VALUTAZIONE
38	ER	art. 69 comma 6	NO VALUTAZIONE
39	ER	Allegato 1 e 2	NO VALUTAZIONE
40	ER	Allegato 3	NO VALUTAZIONE

Le analisi puntuali riferite alla nuova conformazione fisica dell'AdT 3 ed agli indirizzi per i sub ambiti sono reperibili al successivo cap. 11.



## 10.1 Demografia e dinamiche economiche

### SCENARIO GENERALE

Anno	2012	2013	2014	2015	2016
Residenti	<b>79.563</b>	<b>81.744</b>	<b>82.518</b>	<b>83.106</b>	<b>83.340</b>
Variazione		<b>+ 2.181 (+ 2,7%)</b>	<b>+ 774 (+ 0,9%)</b>	<b>+ 588 (+ 0,7%)</b>	<b>+ 234 (+ 0,3%)</b>

### CRITICITA'

Nell'ambito comunale il valore dell'indice di struttura risulta superiore a 100 il che può indicare l'esistenza di possibili situazioni future di difficoltà nell'accesso al mercato del lavoro per le attuali giovani generazioni

Si palesa un rischio di evasione dei consumi al di fuori dell'area comunale nelle aree extraurbane e verso altri comuni

La natura urbana del territorio non favorisce la localizzazione di grandi strutture di vendita

Esiste un rischio di bassa competitività dell'offerta commerciale all'interno del territorio comunale determinato dalle evidenti distanze in termini di dotazione commerciale rispetto agli standard provinciali e regionali, nonché rispetto agli altri poli commerciali

### Influenze delle azioni di Variante

### Mitigazione delle influenze negative

La proposta di Variante è volta a promuovere la trasformazione dell'AdT 3 con relativa localizzazione di funzioni terziarie e direzionali che possono favorire una tenuta del mercato del lavoro locale in ambito comunale.

Le modificazioni introdotte nella normativa di carattere commerciale non prevedono la localizzazione di grandi strutture di vendita limitandosi a modificare il limite massimo delle MSV2 dagli attuali 1.000 mq a 1.500 mq consentendo la localizzazione di strutture maggiormente qualificanti e l'ampliamento dell'offerta commerciale a livello comunale.

### RISORSE / SENSIBILITA'

Il Comune di Busto Arsizio ha conosciuto negli ultimi anni, dal 2002 al 2010, una crescita demografica costante determinata in gran parte dal saldo migratorio.

Al 2016 il comune di Busto Arsizio presentava una densità di popolazione di 2.718 abitanti per km2, nettamente superiore rispetto a quello medio regionale e a quello della provincia di Varese, ma in linea con quello metropolitano milanese

La popolazione residente dal 2001 al 2016 ha avuto una crescita costante pari a 7.442 unità (+9,8%)

La struttura produttiva è prevalentemente caratterizzata da piccole e medie imprese, che rappresentano oltre il 90% delle aziende presenti nel territorio comunale

Si registra un incremento continuo del numero di unità locali, che sta investendo perlopiù le imprese di piccole dimensioni (1-5 addetti)

Il sistema distributivo moderno si localizza essenzialmente a ridosso delle strade provinciali, dove si collocano strutture ampie ed attrattive, di livello sovracomunale

Entro i limiti della città consolidata, si localizza la maggior parte dei punti di vendita del sistema commerciale tradizionale

All'interno del territorio comunale sono presenti 3 grandi strutture di vendita, di cui 2 esclusivamente non alimentari	
Sono presenti 1.194 negozi di vicinato per una superficie di vendita totale di 76.244 mq	
La rete commerciale di Busto Arsizio è fondamentalmente costituita da esercizi di vicinato che pesano per il 97,5% sul totale dei punti di vendita e per il 69% in termini di superficie complessiva di vendita	
La rete commerciale di Busto Arsizio è costituita complessivamente da 1.225 punti di vendita, la grande maggioranza dei quali, circa l'80%, con specializzazione non alimentare	
<b>Influenze delle azioni di Variante</b>	<b>Mitigazione delle influenze negative</b>
La proposta di Variante non modifica il dimensionamento del PGT vigente mantenendo inalterato il mix di funzioni previsto per l'AdT 3 e, di conseguenza, anche la componente residenziale.	Occorrerà valutare con attenzione in sede di presentazione dei singoli PA riferiti all'AdT 3, che vi sia un relativo equilibrio tra le funzioni previste evitando, se possibile, di avere un'offerta di locali eccedente le possibilità di assorbimento da parte della domanda. Ci si riferisce in particolar modo alla funzione residenziale dato anche l'evidente rallentamento della dinamica demografica negli ultimi anni.
La conferma delle funzioni terziarie e direzionali per l'AdT 3 favorisce la localizzazione di funzioni di pregio che possono includere anche attività di servizio all'imprenditoria locale rafforzando il ruolo di polarità di Busto Arsizio.	
L'incremento delle dimensioni massime ammissibili per le MSV2 non modifica nella sostanza le condizioni dell'offerta commerciale già esistente, applicandosi alle attività già in essere ed a quelle programmate dal PGT vigente.	



## 10.2 Infrastrutture per la mobilità e traffico

### CRITICITA'

Sistema della mobilità imperniato su una maglia infrastrutturale complessa

La rete ciclabile è realizzata per tratti non completamente continui e collegati tra loro

Circolazione promiscua tra biciclette e automobili in corrispondenza dell'area centrale a traffico controllato

Domanda di sosta superiore a quello dell'offerta

Sezioni stradali più trafficate: SS33, via Borri e via per Cassano Magnago

Molte sezioni stradali raggiungono flussi veicolari elevati nelle ore di punta del mattino e della sera e buona parte di esse presenta valori prossimi alla completa saturazione

Sezioni più critiche rispetto al livello di servizio: viale Diaz, via Pirandello, SS33 nel tratto vicino a via XX Settembre

Criticità lungo SS33 e direttrice della Bustese ex SS527

Sistema radiale carente nei collegamenti orientali

Nucleo più importante di generazione di traffico pesante nella zona industriale di Sacconago

Difficile situazione di traffico al nodo dei 5 ponti

Problemi legati al traffico pesante nel Quartiere Sacconago

### RISORSE / SENSIBILITA'

Posizione strategica rispetto al sistema urbano del Nord-Ovest regionale.

Assetto urbanistico che ha privilegiato il mantenimento di una distanza di sicurezza dalle infrastrutture viarie garantendo comunque un sistema efficace di collegamenti viabilistici

Presenza di due linee ferroviarie

Presenza di uno studio di traffico specifico per l'Ambito di Trasformazione n. 3

### Influenze delle azioni di Variante

La configurazione generale proposta per l'AdT 3 prevede una razionalizzazione della maglia viaria attuale, in particolare la rettificazione della via Monti e un più agevole collegamento tra i settori urbani a nord e a sud dell'ambito.

Tuttavia, se da un lato viene garantito il mantenimento del sistema di attraversamento est-ovest, necessario al fine di evitare ripercussioni negative sulle strade contermini nelle ore di punta, dall'altro la riqualificazione dello spazio centrale comporterà anche un necessario ripensamento della fruibilità degli spazi che dovrà equilibrare le esigenze del traffico veicolare con quelle della mobilità

### Mitigazione delle influenze negative

Nelle operazioni di riqualificazione degli spazi centrali dell'ambito deve essere data la precedenza alla razionalizzazione e riorganizzazione dei flussi veicolari.

In tal senso sarebbe opportuno che in corrispondenza delle intersezioni tra viabilità ordinaria e percorsi ciclo-pedonali vi fosse un'attenzione progettuale volta a garantire la fruibilità mista degli spazi con precedenza alle utenze deboli.

Potrebbero essere indicativamente sondate anche queste possibilità di gestione degli spazi:

<p>dolce, legata anche alla presenza della stazione ferroviaria, e quelle, infine, delle utenze deboli della strada.</p> <p>La razionalizzazione dell'offerta di spazi della sosta, con la previsione di realizzare alcuni parcheggi multipiano, comporterà anche una maggiore prevedibilità dei flussi di traffico, con la possibilità di determinare schemi di circolazione che limitino al minimo le sovrapposizioni tra flussi ed utenze differenziate.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zona a traffico limitato con precedenza ciclopedonale anche esternamente al percorso ciclopedonale</li> <li>• zona 30 con sagomatura degli spazi carrabili atta a rallentare fortemente i veicoli a motore e separazione netta degli spazi per i diversi utenti</li> <li>• zona condivisa, sull'esempio delle sharing streets sperimentate sia in Europa che negli USA, molto vicine alle nostre ZTL, ma prive della segnaletica verticale (se non quella che avverte dell'ingresso nella suddetta zona). La filosofia alla base di tali aree è quella che, sempre in presenza di un limite di velocità stabilito per tutta la zona, in assenza di segnali, automobilisti e ciclisti sono indotti a prestare più attenzione a quello che li circonda.</li> </ul>
<p>La variazione delle dimensioni massime ammissibili per le MSV2 non dovrebbe modificare sostanzialmente le condizioni di traffico, sebbene occorra precisare che le autorizzazioni commerciali sono in ogni caso soggette ad una preventiva analisi di dettaglio sul traffico generato e le influenze che questo ha sul traffico esistente.</p>	<p>Il sistema di monitoraggio dovrà rendere conto dell'evoluzione delle condizioni generali del traffico urbano e di attraversamento. Nel caso di dati di criticizzazione occorrerà produrre una verifica approfondita atta a comprendere se ed in che misura tali dinamiche negative siano da imputare al sistema commerciale e porre le adeguate condizioni di mitigazione.</p>

### 10.3 Qualità dell'aria

#### SCENARIO GENERALE

Per quanto riguarda le emissioni in atmosfera, i dati del database INEMAR in grado di stimare le emissioni di diversi inquinanti atmosferici prodotte a livello comunale mostrano per il 2014 che le principali fonti di emissione sono la combustione non industriale, il trasporto su strada e il trattamento e smaltimento rifiuti.

INQUINANTI \ SETTORI		Agricoltura	Altre sorgenti e assorbimenti	Altre sorgenti mobili e macchinari	Combustione nell'industria	Combustione non industriale	Estrazione e distribuzione combustibili	Processi produttivi	Trasporto su strada	Trattamento e smaltimento rifiuti	Uso di solventi
MACROINQUINANTI	CO <sub>2</sub> - Anidride Carbonica					XX			X		
	N <sub>2</sub> O - Protossido d'Azoto								X	XX	
	CH <sub>4</sub> - Metano	X					XX				
	CO - Monossido di Carbonio					X			XX		
	SO <sub>2</sub> - Ossidi di Zolfo					X				XX	
	NO <sub>x</sub> - Ossidi di Azoto					X			XX		
	PM <sub>2.5</sub> - Polveri con diametro < 2.5 mm					XX			X		
	PM <sub>10</sub> - Polveri con diametro < 10 mm					X			XX		
	COV - Composti Organici Volatili						X				XX
	PTS - Polveri Totali Sospese					X			XX		
	NH <sub>3</sub> - Ammoniaca	XX							X		
CARBONIO	EC - Carbonio Elementare					X			XX		
	OC - Carbonio Organico					XX			X		
INQUINANTI AGGREGATI	SOSTANZE ACIDIFICANTI					X			XX		
	CO <sub>2</sub> eq - Totale Emissioni Gas Serra					XX			X		

Le		PRECURSORI OZONO								XX		X
	IDROCARBURI POLICICLICI AROMATICI (IPA)	BbF (benzo(b)fluorantene)					XX			X		
		BaP (benzo(a)pirene)					XX			X		
		BkF (benzo(k)fluorantene)		X			XX					
		IcdP (indeno(1,2,3-cd)pirene)		X			XX					
		IPA-CLTRP (somma dei 4 IPA)					XX			X		
	MACROINQUINANTI MICROINQUINANTI (METALLI)	As - Arsenico								X	XX	
		Cd - Cadmio		X							XX	
		Cr - Cromo								X	XX	
		Cu - Rame								XX	X	
		Hg - Mercurio					X				XX	
		Ni - Nickel								XX	X	
		Pb - Piombo								XX	X	
		Se - Selenio								X	XX	
	Zn - Zinco								XX	X		

elaborazioni

INEMAR per l’anno 2014 hanno permesso, inoltre, di stimare (sulla base della metodologia utilizzata in ambito UNFCCC da ISPRA) la quantità di CO2 stoccata dal comparto forestale. Per quanto riguarda il comune di Busto Arsizio, si è stimato che la CO2 assorbita dal comparto forestale sia pari a 0,69 kt/anno, equivalente a circa lo 0,26% delle emissioni di CO2 rilevate sul territorio.

Dalla Relazione Provinciale sulla Qualità dell'aria a cura di ARPA Lombardia per la Provincia di Varese risulta che:

Per quanto riguarda il Biossido di Zolfo (SO2), la centralina di Busto Arsizio ACCAM non segnala superamenti del limite orario né di quello giornaliero.

Non si registrano superamenti del limite orario nemmeno per quanto riguarda il biossido di azoto (NO2) nelle due centraline di Busto Arsizio; nella centralina di via Magenta, tuttavia, la media annuale (46 µg/m3) risulta superiore al limite di 40 µg/m3.

Nessun superamento del limite giornaliero è stato registrato nemmeno per il monossido di carbonio (CO) nella stazione di Busto Arsizio ACCAM.

Per quanto riguarda l’ozono (O3), sono stati riscontrati 13 giorni di superamento della soglia di informazione (180 µg/m3) per la stazione di via Magenta e 16 giorni per la stazione di ACCAM; nessun superamento, invece, per entrambe le stazioni, della soglia d’allarme (240 µg/m3). Relativamente ai valori bersaglio e agli obiettivi definiti dal D.Lgs. 155/10 per la salute umana, la stazione di via Magenta registra 47 superamenti del valore obiettivo giornaliero (120 µg/m3, come massimo della media mobile su 8 ore) e 46 superamenti del valore obiettivo giornaliero come media degli ultimi 3 anni (120 µg/m3, come massimo della media mobile su 8 ore, da non superare più di 25 gg/anno). La centralina di ACCAM rileva 51 e 48 superamenti rispettivamente.

Per quanto riguarda il PM10, la stazione di ACCAM registra una media annuale di 32 µg/m3 (limite 40 µg/m3), e 63 superamenti del limite giornaliero (50 µg/m3 da non superare più di 35 volte all’anno).

In conclusione, nella provincia di Varese gli inquinanti normati che sono risultati critici nell’anno 2015 sono il PM10, il biossido di azoto e l’ozono.

In tutte le postazioni della provincia la concentrazione media giornaliera di PM10 è stata superiore al valore limite di 50 µg/m3 per un numero di casi ben maggiore di

quanto concesso dalla normativa (35 giorni). Considerando le medie annuali degli ultimi dieci anni, il 2015 appare in controtendenza rispetto al trend di graduale riduzione delle concentrazioni medie di questo inquinante che si sta osservando su tutto il bacino padano; l'anno 2015, tuttavia, è stato particolarmente sfavorevole alla dispersione degli inquinanti, specie nel periodo tardo-autunnale e all'inizio dell'inverno.

Per quanto riguarda l'ozono, sono da segnalarsi superamenti della soglia di informazione in tutte le stazioni della provincia di Varese.

Sono stati superati quasi ovunque i valori obiettivo per la protezione della salute umana e per la protezione della vegetazione.

Nel 2015 il biossido di azoto ha superato il limite sulla concentrazione media annuale in quattro stazioni della provincia, tra cui Busto Arsizio via Magenta. Le osservazioni fatte sul trend degli ultimi anni del PM10 possono essere estese anche al biossido di azoto, compresa l'inversione di tendenza registrata nel 2015.

### CRITICITA'

Il territorio ricade nella zona "Agglomerato di Milano" che risulta caratterizzata da:

- Popolazione superiore a 250.000 abitanti oppure inferiore a 250.000 abitanti e densità di popolazione per km2 superiore a 3.000 abitanti;
- Più elevata densità di emissioni di PM10 primario, NOx e COV;
- Situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione);
- alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico.

Criticità per PM10, biossido di azoto e ozono

Importanza del traffico veicolare come fonte di inquinamento atmosferico

Importante contributo all'inquinamento atmosferico anche del riscaldamento civile e delle attività produttive, con particolare riferimento a quelle che utilizzano solventi organici

Sono presenti attività insalubri e attività sottoposte a AIA, tra cui inceneritore ACCAM SpA

Tessuto urbano caratterizzato da compresenza di attività produttive in prossimità di edifici ad uso residenziale

principali responsabili delle emissioni di inquinanti in atmosfera secondo i dati INEMAR:

- combustione non industriale
- trasporto su strada
- trattamento e smaltimento rifiuti

Il comparto forestale locale non mostra buone capacità di assorbimento e/o stoccaggio della CO<sub>2</sub>

### RISORSE / SENSIBILITA'

-

Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
Favorire la trasformazione di un ambito come l'AdT 3 ad elevata accessibilità ferroviaria, può contribuire alla riduzione della circolazione di mezzi a motore privati con conseguente riduzione di emissioni inquinanti in atmosfera.	

Oltre a ciò le strutture edilizie di nuove realizzazione dovranno rispettare i parametri di legge vigenti in termini di contenimento delle emissioni e di utilizzo degli impianti di riscaldamento e raffrescamento dei locali.

La riqualificazione dell'ambito comporta anche la realizzazione di aree verdi con piantagioni all'interno delle aree private che, nel complesso, possono contribuire, limitatamente, ad incrementare il potenziale di assorbimento locale dei gas serra da parte del comparto vegetazionale.

## 10.4 Idrografia e gestione delle acque

### SCENARIO GENERALE

#### Acque superficiali

In tutto il territorio comunale non sono presenti corsi d'acqua. Fino al secolo scorso il territorio era attraversato dal Torrente Tenore, le acque del quale sono state fatte poi convergere, unitamente a quelle del Torrente Rile, in vasche per l'infiltrazione sotterranea localizzate nel territorio comunale di Cassano Magnago. Contestualmente è stata realizzata una condotta per lo svuotamento dei bacini, il Rile-Tenore che, scorrendo sotto il livello stradale nei quartieri bustesi di Sant'Anna, Santi Apostoli e nel comune di Olgiate Olona, permette lo svuotamento delle vasche nel fiume Olona, nei pressi del Molino del Sasso. Tale opera ha permesso di risolvere le criticità legate allo spagliamento delle acque del torrente nelle aree urbanizzate del territorio (come ad esempio nel quartiere Sant'Anna).

#### Acque sotterranee

Informazioni relative all'idrogeologia locale sono contenute nello studio geologico a supporto del PGT, e di seguito riportate.

Il territorio comunale di Busto Arsizio rientra nella zona di ricarica delle falde. Sono presenti numerosi pozzi, cui è associata una zona di tutela assoluta e di rispetto in coerenza con quanto stabilito dal PTUA e dalla normativa nazionale.

Le unità idrogeologiche presenti nel territorio comunale si succedono, dalla più superficiale alla più profonda, secondo il seguente schema:

- 2 - Unità dei depositi fluvioglaciali, caratterizzata in prevalenza da depositi ghiaioso-sabbiosi ad elevata trasmissività, con locali intercalazioni conglomeratiche. All'interno di tale unità, sono presenti orizzonti a bassa permeabilità rappresentati da sabbie limose, limi e argille, generalmente caratterizzati da una limitata estensione laterale. L'unità, presente con continuità in tutto il territorio con spessori medi di 90-100 m nell'area di Busto Arsizio, è sede dell'acquifero superiore di tipo libero o localmente semiconfinato, con soggiacenza media di 30- 40 m, tradizionalmente captato dai pozzi dell'area.
- 1 - Unità dei depositi marini di transizione, costituita da una successione di materiali nel complesso più fini, con predominanza di argille grigie e gialle, talvolta fossilifere e torbose, caratterizzate da una discreta continuità laterale, cui si alternano strati di ghiaie-sabbiose acquifere e arenarie. Nei livelli più grossolani e permeabili dell'unità, sono presenti falde idriche intermedie e profonde di tipo confinato, generalmente riservate all'utilizzo idropotabile e captate dai pozzi più profondi dell'area.

Nella parte alta della pianura, in cui ricade l'ambito comunale, la suddivisione tra I e II acquifero non è continua: la superficie di contatto fra i due acquiferi è molto ampia, in quanto i livelli argillosi-limosi che separano gli stessi non hanno grande continuità areale, tanto da poter considerare il sistema come un unico complesso acquifero denominato appunto "acquifero tradizionale".



### Vulnerabilità intrinseca

All'interno dello studio geologico associato al nuovo PGT è stata indagata la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi presenti nel sottosuolo. Sono state allo scopo considerate le caratteristiche di permeabilità della zona non satura, la soggiacenza della falda libera, le caratteristiche idrogeologiche dell'unità acquifera, la presenza di corpi idrici superficiali.

La sintesi degli elementi citati determina per la falda superficiale un elevato/alto grado di vulnerabilità intrinseca ai fenomeni di inquinamento eventualmente presenti in superficie o nel primo sottosuolo, testimoniato dalle diffuse problematiche qualitative che interessano in generale le acque dei pozzi captanti la falda superiore.

Le falde intermedie e profonde risultano, invece, protette da livelli argillosi di discreto spessore e con buona continuità laterale ed in condizioni naturali possiedono un basso grado di vulnerabilità intrinseca.

### Caratteristiche quantitative della risorsa idrica sotterranea

La classificazione dello stato quantitativo dei corpi idrici sotterranei effettuata all'interno del Programma di Tutela e Uso delle Acque della Regione Lombardia (PTUA) individua per il territorio comunale uno stato quantitativo in classe A – rappresentativa di un impatto antropico nullo o trascurabile con condizioni di equilibrio idrogeologico.

La pianura della provincia di Varese era caratterizzata nel 1996 da un moderato deficit del bilancio idrogeologico, quantificabile in poche centinaia di litri al secondo sull'intera zona di pianura. Questa condizione era determinata dal drenaggio esercitato dal Fiume Ticino, al quale pervengono dalle falde alcuni metri cubi d'acqua al secondo. Negli ultimi anni la diminuzione dei prelievi ha portato il bilancio idrico verso una situazione di sostanziale equilibrio.

In generale nella conurbazione varesina e nella sua pianura si è verificato un innalzamento della falda, specialmente nelle zone maggiormente industrializzate che negli ultimi anni hanno diminuito notevolmente i prelievi, a favore del bilancio idrico.

L'analisi delle misure piezometriche tra il 2003 e il 1996 mostra che nel territorio in cui ricade il Comune di Busto Arsizio si è verificato un innalzamento della falda. Questo innalzamento è dovuto all'aumento dell'afflusso della falda da monte e alla riduzione del 25% dei prelievi che nell'area di Busto Arsizio arriva fino al 40% [Fonte dati: PTUA, 2006, Regione Lombardia]. All'interno del PTUA l'uso della risorsa viene, quindi, valutato come non significativo e sostenibile.

I risultati delle indagini effettuate a livello comunale nell'ambito dello studio geologico associato al PGT evidenziano, inoltre, come la dinamica della falda superiore nell'ultimo ventennio mostra il prevalere di fattori naturali di ricarica legati all'andamento dei regimi meteorici, rispetto all'entità dei prelievi in atto sul territorio, generalmente stazionari o in lieve aumento.

### Caratteristiche qualitative della risorsa idrica sotterranea

Lo Stato Chimico delle Acque Sotterranee risulta nel 2008 in terza classe per tutti e tre i pozzi di monitoraggio, mentre i dati relativi al 2009 individuano due pozzi in classe 3 ed uno in classe 4. I dati riportati si riferiscono all'acquifero tradizionale (gruppo acquifero B).

### Acquifero superiore e miscelato

Le analisi relative ai pozzi che attingono all'acquifero superiore e miscelato sono rappresentative delle condizioni idrochimiche dell'acquifero superiore ad elevata vulnerabilità, testimoniata da parametri indicatori di contaminazione di origine civile o industriale, con elevati valori di nitrati e diffusa presenza di solventi clorurati, storicamente riscontrati nelle acque.

Il grafico dello stato chimico di base delle acque dei pozzi pubblici captanti l'acquifero superiore e di alcuni pozzi privati evidenziano una classificazione di tipo 3 e 4 ad indicare un impatto antropico da significativo a rilevante con caratteristiche idrochimiche da generalmente buone ma con segnali di compromissione a scadenti.

In condizioni di miscelazione con gli acquiferi profondi la classificazione dello stato chimico di base varia da classe 2 (impatto antropico ridotto e sostenibile con buona

qualità) a classe 3 (qualità buona con segnali di compromissione), ad indicare in questi casi il contributo rilevante dell'acquifero superiore rispetto a quelli profondi. Il parametro penalizzante è sempre rappresentato dai nitrati, presenti nelle acque in concentrazioni variabili nel range di 35-45 mg/l e con punte > 50 mg/l, mentre gli altri parametri ricadono tutti in classe 2 o 1. La presenza di solventi clorurati (tricloroetilene+tetracloroetilene) superiori ai limiti previsti dal D.Lgs. 31/01 per le acque destinate al consumo umano in alcuni pozzi captanti l'acquifero superiore e/o miscelato determina un giudizio di qualità scadente. Tali problematiche qualitative hanno determinato l'installazione di impianti di trattamento a carboni attivi per la depurazione delle acque.

#### Acquiferi intermedi e profondi

Il chimismo dei pozzi in cui insistono tratte filtranti profonde (n. 6/2 Via Piemonte nuovo, n. 9/2 Via Sempione, n. 13 Via De Pretis, n. 16/2 Volta, n. 20 loc. 5 ponti) e di quelli di più recente realizzazione captanti unicamente falde profonde protette (n. 10/2 S. Anna II, n. 22/2 Via Bettolo colonna profonda) mostrano la generale assenza di contaminazioni di origine agricola e/o industriale sono indice di una minore o assente pressione antropica su tali acque, in particolare legata alla bassa vulnerabilità; da segnalare anche l'assenza nelle acque di composti organo-alogenati, presenti invece nelle falde superiori in concentrazioni generalmente > 10 µg/l.

L'elevato grado di protezione di tale falde è testimoniato dalla classificazione dello stato chimico: risulta per tali pozzi una classificazione in classe 1 (impatto antropico nullo o trascurabile con pregiate caratteristiche idrochimiche) e in classe 2 (qualità buona). Solo pochi pozzi, captanti falde intermedie/profonde sempre in seno all'unità idrogeologica 1, che presentano una classificazione della qualità di base francamente in classe 3 o al limite tra classe 2 e 3 per il parametro dei nitrati (concentrazioni tra 20 e 35 mg/l) e in classe 2 per i cloruri, solfati e conducibilità. La presenza di solventi clorurati (tricloroetilene + tetracloroetilene) superiori ai limiti previsti dal D.Lgs. 31/01 per le acque destinate al consumo umano in alcuni pozzi determina un giudizio di qualità scadente. Tali problematiche qualitative hanno determinato l'installazione di impianto di trattamento a carboni attivi per la depurazione delle acque.

Il Rapporto di Monitoraggio 2014-2015 evidenzia uno stato quantitativo dei corpi idrici sotterranei "Buono" e uno stato chimico per le acque sotterranee "Non buono", sia alla data della redazione del Rapporto Ambientale del PGT vigente, sia alla data del primo monitoraggio.

I dati ARPA riferiti al 2015 sullo stato chimico delle acque sotterranee conferma uno stato "Non buono", dovuto alla presenza di Tetracloroetilene, Tricloroetilene, Triclorometano, Atrazina, Atrazina-desisopropil Cromo, Nitrati, Simazina.

#### Approvvigionamento idrico

Il pubblico acquedotto di Busto Arsizio, gestito da AGESP SpA, dispone attualmente di una dotazione idrica composta complessivamente da 32 pozzi, di cui 6 cementati o dismessi, 20 pozzi effettivamente utilizzati per l'approvvigionamento idropotabile (in rete) e 6 pozzi utilizzati per l'acquedotto industriale (fonte dati: AGESP SpA – aggiornamento 22/12/2010).

L'analisi dei dati relativi ai prelievi idrici annui attuati dai pozzi, dal 1999 al 2010, evidenzia che il sollevato medio complessivo negli anni recenti si attesta su valori di circa 10.300.000 m3/anno (di cui in media l'apporto per uso industriale risulta in media pari a 180.000 m3/anno), con punte massime negli anni 2002 e 2003 e tendenza ad un lieve decremento dei prelievi nell'ultimo triennio 2008-2010 (Fonte: Provincia di Varese – Settore Ecologia ed Energia – Attività Risorse Idriche e Tutela Ambientale).

L'acquedotto di Busto Arsizio alimenta tramite linee di collegamento anche gli acquedotti di Castellanza e Dairago; la fornitura d'acqua avviene all'occorrenza nei periodi di maggiore richiesta idrica (per esempio durante la stagione estiva).

Sulla base dei dati forniti da AGESP S.p.A. nella seguente tabella si riportano i quantitativi di acqua ceduta ai suddetti acquedotti comunali nel periodo 2008-2010.

anno	acqua ceduta Dairago (mc/anno)	acqua ceduta Castellanza (mc/anno)	Totale acqua ceduta (mc/anno)	% sul sollevato totale
2008	19.135	535.732	554.867	5,7
2009	77.500	97.811	175.311	1,8
2010	11.830	1.607	13.437	0,14

Le perdite di rete dell'acquedotto di Busto Arsizio, computate come differenza tra sollevato e fatturato, sono indicate nella seguente tabella (fonte dati AGESP S.p.A. - periodo 2004-2008):

perdite rete	%
2004	7,71
2005	8,45
2006	12,75
2007	6,52
2008	5,9

#### Rete fognaria

La rete fognaria, gestita da AGESP S.p.A. serve gran parte del territorio urbanizzato. Le fognature risultano prevalentemente miste nelle parti del consolidato di più antica formazione, mentre nelle parti di territorio di recente urbanizzazione la rete fognaria è di tipologia separata.

I reflui vengono convogliati al depuratore di Sant'Antonino Ticino (Lonate Pozzolo), per il quale sono in progetto opere di adeguamento funzionale. Gli interventi di adeguamento sono stati disposti a seguito delle inefficienze dell'impianto, manifestatesi nell'inquinamento dei corpi idrici ricettori, compreso il Ticino, che hanno portato anche al sequestro dell'impianto disposto dalla Procura di Busto Arsizio nel maggio del 2010. Tra le principali criticità del sistema si segnala la presenza di reflui, in particolare provenienti dalle fognature bustocche, ricchi di idrocarburi, coloranti e detergenti. L'attuale configurazione del depuratore non permette di gestire le portate del collettore di Busto, richiedendo l'attivazione di scarichi di troppo pieno con conseguente sversamento nei corpi idrici ricettori di reflui non depurati. Le acque in uscita dal depuratore venivano originariamente scaricate nel Torrente Arno, a sua volta effluente nel Canale Marinone e da questo convogliate nel Ticino.

Di interesse risulta quanto riportato all'interno della pubblicazione "Ticino 21 – Primo Rapporto sullo Stato dell'Ambiente del Parco del Ticino" (2007, Parco del Ticino): "Le indagini effettuate nel 2006 evidenziavano un peggioramento della qualità delle acque passando dalla stazione a monte a quella a valle dell'immissione delle acque dell'Arno (da una II ad una III classe di qualità). Nel 2007 si è invece registrato un netto miglioramento nella stazione a valle, attribuibile alla realizzazione del nuovo scarico che riversa i reflui nel Canale Industriale, anziché nel torrente Arno, dopo aver subito un affinamento fitodepurativo."

Attualmente il depuratore riversa i suoi scarichi nel Canale Industriale e, da questo, nel Naviglio Grande.

Si segnala che allo stato attuale le criticità legate al funzionamento del depuratore di Sant'Antonino non risultano risolte: le acque reflue bustocche arrivano ancora al Ticino allorché le acque di piena durante le forti piogge sono bypassate dal depuratore e inviate nel canale Marinone, un ramo del fiume.

Le criticità rilevate fanno riferimento, quindi, sia all'insufficienza dei collettori (che determinano l'attivazione di sfioratori di troppo pieno, con conseguente scarico nei corsi d'acqua superficiali di reflui non depurati) sia all'efficienza del processo di depurazione spesso non in grado di depurare correttamente i reflui in ingresso, carichi di idrocarburi e coloranti provenienti in particolare dalle fognature bustocche.

CRITICITA'	
Elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale e miscelato	
Generali scadenti caratteristiche qualitative delle acque sotterranee, che presentano elevati valori di nitrati e la diffusa presenza di solventi clorurati, in concentrazioni tali da far ricadere lo stato chimico in classe 3 e talvolta in classe 4, indicativo di un impatto antropico da significativo a rilevante con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione o scadenti	
Stato chimico delle acque sotterranee "non buono"	
Aumento dei casi di superamento di almeno uno dei valori limite	
Problematiche relative al depuratore per insufficienza dei collettori e per inefficienza del processo di depurazione	
Problematiche per presenza di reflui ricchi di idrocarburi, coloranti e detergenti	
RISORSE / SENSIBILITA'	
Stato quantitativo dei corpi idrici sotterranei "buono"	
Il territorio rientra nella zona di ricarica delle falde	
Lo stato quantitativo dei corpi idrici sotterranei è classificato in classe A, rappresentativa di un impatto antropico nullo o trascurabile con condizioni di equilibrio idrogeologico	
Aumento delle aree servite da acquedotto e fognatura rispetto all'anno di redazione del PGT vigente	
Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
La proposta di Variante non prevede la modifica delle previsioni insediative del PGT vigente e, di conseguenza, non si presuppone un incremento di consumi idrici o di reflui o la necessità di prolungamenti della rete dei sottoservizi di acquedotto e fognatura.	
Per quanto concerne lo schema proposto per la ricomposizione dell'AdT 3 è previsto un incremento delle aree permeabili e una razionalizzazione della disposizione delle aree a verde.	Occorrerà verificare le condizioni di drenaggio offerte dalle nuove aree permeabili dell'ambito in relazione con le caratteristiche di vulnerabilità delle acque sotterranee e con la presenza del fascio di binari interrato che corre al di sotto della porzione centrale dell'ambito.
La modifica alle norme concernenti le dimensioni massime delle superfici di vendita delle MSV2 dovrebbe ampliare le possibilità trasformatrici dei comparti consentendo un'organizzazione degli spazi pertinenziali che destini solo una parte alla sosta veicolare potendosi introdurre limitate superfici di aree permeabili a verde.	Nell'ottica di garantire il drenaggio urbano sostenibile dovranno essere predisposti sia nei comparti privati che nelle aree pubbliche adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche al fine di limitare i fenomeni di allagamento, anche in concordanza con quanto contenuto nel Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12"

## 10.5 Suolo e sottosuolo – Dinamica insediativa e uso del suolo

### CRITICITA'

Alto livello di impermeabilizzazione dei suoli
Presenza di suoli non adatti allo spandimento dei fanghi
Bassa capacità protettiva delle acque sotterranee
Valore naturalistico dei suoli moderato e basso
Presenza di suoli che presentano limitazioni severe e molto severe tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione, a causa delle caratteristiche negative del suolo
Alto grado di vulnerabilità dell'acquifero
Drenaggio delle acque nel primo sottosuolo localmente mediocre
Presenza di elementi vulnerabili dal punto di vista idraulico (condotta di scarico al fiume Olona delle acque dei bacini di accumulo e disperdimento dei torrenti Rile e Tenore)
Presenza di aree di forte condizionamento antropico (area dell'ex impianto di depurazione, impianto termovalorizzatore, azienda a rischio di incidente rilevante, opera di difesa idraulica argine di delimitazione delle vasche di laminazione controllata delle piene dei torrenti Rile e Tenore)
Presenza di ambiti oggetto di verifica ambientale/bonifica
Comune ricadente nell'area vulnerabile ai nitrati
La distribuzione delle funzioni urbane mostra un certo grado di commistione tra funzioni tra loro potenzialmente incompatibili anche all'interno della città consolidata densa
Le aree verdi interne al tessuto urbano sono in alcuni casi di estensione troppo limitata
Progressiva riduzione del tessuto agricolo e forte contrazione dell'attività produttiva primaria

### RISORSE / SENSIBILITA'

Elevata capacità protettiva delle acque superficiali
Gran parte del territorio ricade nella classe di fattibilità geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni
Il sistema dei servizi appare ben sviluppato e distribuito nel centro storico del capoluogo comunale e nelle frazioni oltre che nei quartieri esterni al centro storico

Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
La proposta di Variante non modifica le previsioni del PGT vigente in termini di previsione di trasformazioni e, di conseguenza, non introduce ulteriori aree soggette a potenziale consumo di suolo.	
Per quanto concerne la riduzione delle quote di impermeabilizzazione soprattutto nelle aree densamente urbanizzate, la nuova impostazione proposta per l'AdT 3	Occorrerà verificare le condizioni di drenaggio offerte dalle nuove aree permeabili

<p>consente di equilibrare le aree edificate con aree di cessione e pubbliche adeguatamente attrezzate come aree verdi o dotate di sistemi di gestione delle acque meteoriche che possano garantire adeguati livelli di permeabilità.</p> <p>Analoghi effetti positivi dovrebbe sortire la modifica apportata alla normativa commerciale introducendo la possibilità di ampliare le superfici delle MSV2 con il risultato di consentire la possibilità di realizzare edifici dotati di parcheggi sotterranei che consentirebbero la presenza di limitate aree verdi permeabili nelle superfici pertinenziali.</p>	<p>dell'ambito in relazione con le caratteristiche di vulnerabilità delle acque sotterranee e con la presenza del fascio di binari interrato che corre al di sotto della porzione centrale dell'ambito.</p> <p>Nell'ottica di garantire il drenaggio urbano sostenibile dovranno essere predisposti sia nei comparti privati che nelle aree pubbliche adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche al fine di limitare i fenomeni di allagamento, anche in concordanza con quanto contenuto nel Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 "<i>Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12</i>"</p>
<p>La proposta di Variante mantiene la previsione di un mix funzionale all'interno dell'AdT 3 che può variare a seconda delle singole proposte di intervento all'atto della presentazione dei Piani Attuativi.</p>	<p>Occorrerà prestare attenzione, in sede di presentazione dei singoli PA, a garantire, accanto alla previsione di mix funzionale, anche un'adeguata separazione tra le funzioni tra loro potenzialmente incompatibili in relazione soprattutto ai flussi di traffico generati ed alle necessità in merito a spazi per la sosta temporanea di veicoli commerciali.</p> <p>Ciò si traduce in una razionalizzazione degli spazi internamente all'ambito che, accanto all'attenzione agli utenti deboli della strada, preveda anche una separazione dei flussi residenziali da quelli commerciali.</p> <p>Anche per quanto concerne le aree verdi di cessione, oltre ad un loro disegno unitario complessivo, dovrà essere garantita un'adeguata offerta di spazi attrezzati per il gioco o lo sport in relazione ai possibili futuri fruitori.</p>



## 10.6 Paesaggio ed elementi storico-architettonici

### CRITICITA'

Il paesaggio urbano si presenta in gran parte caratterizzato da disomogeneità determinata sia dalla varietà di funzioni sia dalla varietà tipologica degli edifici, oltre che dalle dimensioni e dal rapporto tra spazi vuoti e spazi pieni.

Presenza di edifici dismessi o abbandonati che determinano un degrado degli ambiti urbani, pur costituendo nel contempo ambiti di potenziale riqualificazione e riordino del tessuto urbano

Territorio con elevato livello di edificazione

Problemi legati a un urbanizzato di scarsa qualità, con perdita di valori originari, banalizzazione del paesaggio

Presenza di edifici dismessi e abbandonati

### RISORSE / SENSIBILITA'

Il paesaggio agrario presenta residualmente i connotati di un tempo. La permeabilità dei suoli ostacolando l'attività agricola intensiva ha favorito la conservazione di associazioni vegetali prevalentemente costituite da brughiera e pino silvestre.

Il Comune presenta un ricco patrimonio culturale rappresentato da edifici di interesse storico-architettonico

Presenza di elementi ambientali che caratterizzano il paesaggio naturale e che rientrano nella classe di sensibilità paesistica più elevata

Il 42% del territorio comunale è classificato all'interno delle classi ad elevata e molto elevata sensibilità paesistica

### Influenze delle azioni di Variante

La proposta di Variante favorisce la trasformabilità di un ambito centrale connotato da rilevanti problematiche di degrado paesaggistico, localizzato immediatamente a sud del NAF, che potrebbe candidarsi a divenire "porta" della città.

Il disegno unitario proposto garantisce un'organica ripartizione tra le aree verdi pubbliche e private e le aree soggette ad edificazione.

### Mitigazione delle influenze negative

In sede di valutazione dei PA sulle aree private occorrerà verificare non solo la massima rispondenza al disegno generale proposto, ma anche l'armonizzazione delle nuove edificazioni ed infrastrutture con il contesto circostante che presenta a sua volta elevati caratteri di disomogeneità compositiva.

La difficoltà insita nelle operazioni di ricucitura legate all'AdT 3 risiede nel fatto che le porzioni urbane a nord e a sud della fascia ferroviaria non sono state pianificate per dialogare tra loro e oltre a ciò le aree e gli edifici prospicienti ai binari sono state concepiti per essere dei "retri" ed ora si trovano in primo piano lungo il nuovo asse centrale.

Sarebbe di un qualche interesse concentrare l'attenzione sull'intersezione fisica e ottica tra via Dante ed il piazzale della stazione al fine di farne veramente una sorta di porta per il centro cittadino.

## 10.7 Ecosistema, natura e biodiversità

### CRITICITA'

La REP individua un'area critica a nord ovest del territorio comunale.

Presenza di un coefficiente di boscosità insufficiente

Criticità rispetto agli aspetti legati alla naturalità dei boschi e agli aspetti paesaggistici legati alla composizione della vegetazione nell'area di pianura attorno a Busto Arsizio

### RISORSE / SENSIBILITA'

Il territorio comunale è interessato da un'area prioritaria per la biodiversità sul lato occidentale

Il progetto di Rete Ecologica Regionale (RER) identifica sul territorio comunale la presenza di elementi di primo e di secondo livello e alcuni varchi da tenere e da deframmentare

La porzione sud-orientale è interessata dalla presenza del PLIS Alto Milanese

Il territorio comunale confina a nord-ovest con il Parco Lombardo della Valle del Ticino e a sud con il PLIS Parco delle Rogge

La Rete Ecologica del PTCP individua il PLIS Alto Milanese come fascia tampone di primo livello e ne mette in evidenza il ruolo di connessione con le reti ecologiche delle province limitrofe

Il sistema dei parchi urbani costituisce il perno attorno al quale ruota l'intero sistema ambientale

### Influenze delle azioni di Variante

La configurazione assunta dall'AdT 3 favorisce la realizzazione di un disegno coerente delle aree centrali al fine di ottenere una rete verde che dalla spina est-ovest sopra l'infrastruttura ferroviaria abbia delle diramazioni / collegamenti indiretti anche all'interno delle singole porzioni di aree di trasformazione.

In tal senso si configura la realizzazione di una stepping stone in posizione strategica al cento del tessuto urbano che può divenire volano per interventi diffusi di potenziamento dei servizi ecosistemici connessi.

La stessa tavola B9 del Piano dei Servizi mette in luce la scarsità di aree verdi di un certo respiro (oltre ai giardini pertinenziali di ville e condomini) in corrispondenza dell'AdT 3 ed evidenzia la possibilità di legare il sistema del verde previsto dalla Variante a quello programmato in relazione alla trasformazione dell'AdT 2 immediatamente a sud, potendosi così creare una connessione (benché frammentata) con il corridoio ecologico est-ovest previsto tra i nuclei di Busto e Borsano.

L'introduzione di norme riguardanti le caratteristiche delle recinzioni nelle aree agricole al fine di renderle maggiormente permeabili consente di migliorare le

### Mitigazione delle influenze negative

In sede di valutazione dei PA connessi all'AdT 3 occorrerà prestare attenzione affinché le aree verdi connesse alle trasformazioni non si configurino come semplici elementi di qualificazione paesaggistica, ma possano svolgere anche un ruolo all'interno di un disegno più complessivo di rafforzamento delle connessioni ecosistemiche locali.

La realizzazione effettiva del disegno di rete ecologica comunale in ambito agricolo esula dalle competenze specifiche del PGT e rientra nel campo di politiche di ampio

condizioni di realizzabilità dei percorsi di connessione ecologica previsti dal PGT che fungono da ossatura principale per una politica diffusa di equilibrio tra attività agricola e servizi ecosistemici che gli spazi rurali sono in grado di svolgere. Tali azioni nel lungo periodo potrebbero entrare in sinergia con il disegno di REP intervenendo a potenziare le sensibilità e a contrastare le criticità evidenziate sul lato occidentale del territorio comunale.	raggio che devono essere messe in campo dall'amministrazione comunale al fine di coinvolgere i coltivatori / proprietari dei terreni a contribuire al raggiungimento dei risultati programmati. In tal senso dovrebbe essere il sistema di monitoraggio a rendere conto degli sviluppi della realizzazione della REC al fine di comprendere quali siano le migliori strategie da attivare.
--	---

10.8 Rischio	
CRITICITA'	
Il Comune è interessato dalla presenza di fasce di esondazione classificate in fascia C dal PAI del Po	
Il PAI associa al territorio di Busto Arsizio un rischio idraulico complessivamente moderato (R1)	
Presenza di siti contaminati e potenzialmente contaminati	
Presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante sui territori confinanti	
RISORSE / SENSIBILITA'	
Il territorio ricade in una zona a bassa sismicità	
Assenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante sul territorio comunale	
Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
L'area di influenza diretta della Variante non include le aree attualmente inserite all'interno del PAI ed in procinto di esserne stralciate a seguito di presa d'atto del collaudo tecnico dell'argine di delimitazione di un'area di laminazione controllata delle piene nel tratto terminale dei torrenti Rile e Tenore è avvenuta nell'agosto 2012.	
La promozione della trasformazione dell'AdT 3 implica anche l'intervento su di un'ambito nel quale sono presenti aree dismesse per le quali viene prevista una riqualificazione e riconversione cui segue l'annullamento delle condizioni di rischio attualmente presenti.	

## 10.9 Produzione e gestione dei rifiuti

### SCENARIO GENERALE

Negli anni tra il 2000 ed il 2015 il livello di produzione procapite è calato da 1,30 a 1,20 kg (con solo un picco negli ultimi anni di 1,45).  
Per quanto riguarda la percentuale di rifiuti conferiti alla raccolta differenziata si ha un progressivo miglioramento, fino a raggiungere il 62,1% nel 2015.

ANNO	Produzione pro-capite (kg/g)	% RD
2000	1,30	43,3
2001	1,41	43,6
2002	1,40	45,9
2003	1,39	52,5
2004	1,42	54,0
2005	1,45	53,3
2006	1,39	52,4

ANNO	Produzione pro-capite (kg/g)	% RD
2007	1,31	52,5
2009	1,30	54,8
2010	1,33	56,0
2011	1,30	58,3
2013	1,23	59,3
2014	1,23	60,4
2015	1,20	62,1

### CRITICITA'

Presenza dell'inceneritore del Consorzio ACCAM

### RISORSE / SENSIBILITA'

-

### Influenze delle azioni di Variante

La proposta di Variante non prevede la modifica delle previsioni insediative del PGT vigente e, di conseguenza, non si presuppone un incremento nella produzione di rifiuti.

### Mitigazione delle influenze negative

10.10 Rumore	
<b>CRITICITA'</b>	
Presenza di tracciati viari interessati da intenso traffico che rappresentano la principale sorgente di rumore ambientale in ambito comunale.	
Presenza di due assi ferroviari	
Presenza di tre macro aree produttive che rappresentano importanti sorgenti sonore	
Presenza di attività produttive e artigianali - industriali inserite all'interno del tessuto urbano che circonda il centro storico	
<b>RISORSE / SENSIBILITA'</b>	
Sono presenti zone classificate come "Aree particolarmente protette" (classe I)	
Sono presenti zone classificate in classe II	
Gran parte del territorio risulta compreso in classe III	
Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
La classificazione acustica per l'AdT 3 prevede la compresenza delle classi III e IV in generale compatibili con le funzioni ammissibili per l'ambito e confermate dalla proposta di Variante.	In sede di valutazione delle proposte di PA dovrà essere verificata la corretta distribuzione delle funzioni internamente ai sub-ambiti al fine di evitare la compresenza di recettori sensibili ed attività a grande richiamo di traffico o di fruitori anche in ore notturne.

10.11 Consumi energetici	
<b>CRITICITA'</b>	
Il gas naturale per il riscaldamento utilizzato in edilizia pubblica rappresenta la voce più importante dei consumi energetici dell'Ente	
Gli edifici pubblici rappresentano il comparto con il maggior consumo energetico	
Aumento dei consumi di energia elettrica per i settori residenziale e agricolo dalla data della redazione del Rapporto Ambientale del PGT vigente alla data del primo monitoraggio	
<b>RISORSE / SENSIBILITA'</b>	
L'amministrazione comunale ha aderito al Patto dei Sindaci	
Decremento dei consumi di energia elettrica per i settori terziario e industriale dalla data della redazione del Rapporto Ambientale del PGT vigente alla data del primo monitoraggio	

Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
<p>La proposta di Variante non prevede la modifica delle previsioni insediative del PGT vigente e, di conseguenza, non si presuppone una variazione critica rispetto alle stime effettuate per quanto concerne i consumi energetici.</p> <p>Le strutture edilizie di nuova realizzazione dovranno peraltro rispettare i canoni tecnici previsti dalla normativa vigente in ordine al risparmio energetico ed alla localizzazione dei fabbricati secondo le migliori condizioni di irraggiamento e luce.</p> <p>E' inoltre previsto come criterio incentivante per le trasformazioni interne all'AdT3 la realizzazione di edifici NZEB.</p>	<p>Come già verificato il tema dei consumi energetici deve essere affrontato tramite un monitoraggio di scala comunale che verifichi non solo lo stato di fatto della componente, ma anche il grado di raggiungimento ed efficacia delle azioni contenute nel PAES.</p>

## 10.12 Radiazioni

### CRITICITA'

Presenza di diversi impianti per la telefonia

Il territorio comunale è attraversato da 6 linee di elettrodotti, tutti da 132 kV

Valori di concentrazione di attività di radon indoor inferiori ai valori limite di 200 Bq/m<sup>3</sup>, ma molto prossimi o superiori al valore di riferimento di 100 Bq/m<sup>3</sup> individuato dall'OMS.

Nonostante quanto riportato dal Rapporto Ambientale del procedimento di VAS del PGT vigente occorre ricordare che sono state emanate dalla Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21.12.2011 le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" che contengono indicazioni circa le tecniche da adottare in sede di nuove costruzioni e di bonifiche di edifici esistenti. Successivamente, il 27.12.2011 è stata inviata dalla medesima Direzione Generale Sanità una circolare a tutti i sindaci della Lombardia che caldeggia l'integrazione all'interno dei Regolamenti Edilizi comunali delle suddette pratiche.

Elevato inquinamento luminoso

### RISORSE / SENSIBILITA'

-

Influenze delle azioni di Variante	Mitigazione delle influenze negative
<p>La proposta di Variante non contiene previsioni in merito a nuovi impianti per la telefonia o la trasmissione radiotelevisiva.</p> <p>Non sono previste modificazioni alle previsioni localizzative generali del PGT vigente e di conseguenza non si rilevano rischi potenziali di edificazioni al di sotto o nei pressi di linee di alta tensione.</p>	<p>In caso di necessità di installare impianti di trasmissione telefonica o radiotelevisiva occorrerà in prima istanza riferirsi alla tavola B6 del PGT vigente nella quale sono evidenziate le aree sensibili e i relativi areali di rispetto.</p>





### 10.13 Considerazioni conclusive

In conclusione dell'analisi occorre innanzi tutto ribadire che la Variante in oggetto non modifica né la strategia generale che impronta il PGT vigente, né il dimensionamento generale in termini di consumo di suolo non edificato e abitanti insediabili.

Gli scopi precipi della Variante sono dichiarati dalla deliberazione di avvio del procedimento e dagli atti complementari incluso l'atto di indirizzo con cui il consiglio comunale ha dettato la cornice di senso entro la quale produrre ragionamenti per il rilancio della trasformazione dell'AdT 3.

In conseguenza di ciò l'analisi del presente capitolo si è soffermata solo sugli elementi portanti della Variante che possono configurare azioni in grado di interagire con le componenti di contesto.

Relativamente all'AdT 3 la Variante propone una suddivisione interna, con la possibilità di intervenire per comparti, rispettando tuttavia un disegno complessivo ben definito che può subire minime variazioni in relazione alle funzioni effettivamente insediate ed alle necessità che queste esprimono in ordine alla gestione del traffico veicolare ed all'organizzazione degli spazi pubblici.

In generale una migliore definizione delle condizioni di trasformabilità dell'ambito favorisce l'attuazione della previsione di PGT vigente con contestuale riqualificazione di un comparto strategico dal punto di vista della localizzazione e dell'accessibilità.

Il valore aggiunto che viene introdotto dalla Variante è costituito da un'attenta trattazione delle superfici a verde che dovrebbero formare nel complesso un sistema di spazi fortemente interrelato che qualifica l'area centrale dell'ambito dal punto di vista percettivo e può configurarsi anche come elemento della rete verde comunale con funzioni di stepping stone all'interno di un comparto densamente urbanizzato e povero di spazi verdi pubblici di ampio respiro.

Oltre a ciò il sistema delle aree verdi configura un elemento di permeabilizzazione del suolo che incrementa le potenzialità del drenaggio

urbano. Questo tema deve essere tuttavia attentamente considerato rispetto all'elevato grado di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei.

Altro valore aggiunto della Variante è quello di proporre una razionalizzazione del traffico veicolare non solo dal punto di vista dei percorsi, ma anche da quello della sosta, indirizzando le trasformazioni verso la creazione di parcheggi multipiano esterni alla piastra centrale che sostituiscano gli attuali parcheggi a raso incrementando l'offerta di posti. In considerazione delle funzioni terziarie e direzionali insediabili e del ruolo di polarità che esprime la città di Busto Arsizio, questa scelta non può che favorire le propensioni localizzative di future imprese.

A ciò si aggiunge anche la non secondaria presenza della stazione ferroviaria che garantisce un'accessibilità alternativa e diretta all'ambito collegandolo non solo all'area metropolitana milanese, ma anche all'aeroporto di Malpensa.

Dall'analisi effettuata non emergono particolari effetti negativi o nuove pressioni determinate dalle scelte di variante, sebbene alcune cautele devono essere inevitabilmente riservate alla fase di valutazione dei Piani Attuativi di promozione privata:

1. Innanzi tutto deve essere mantenuta nel tempo un'adeguata attenzione al rispetto del disegno complessivo dell'ambito da parte dell'amministrazione comunale. Data la delicatezza della posizione e dato il suo candidarsi a "porta" della città storica è necessario che venga mantenuto un certo rigore nel chiedere che i progetti di intervento siano quanto più possibile rispondenti agli indirizzi della presente variante e alle prescrizioni contenute nelle schede.
2. Entrando nel dettaglio delle funzioni ammissibili occorrerà senza dubbio ricercare sempre il migliore equilibrio al fine di evitare commistioni tra attività tra loro potenzialmente incompatibili in termini soprattutto di impatto acustico e richiamo di traffico, ma anche in termini di necessità di spazi aperti e composizione paesaggistica.

3. La trattazione della piastra centrale dovrà tenere conto di una pluralità di fruitori e della necessità di gestire gli spazi di co-utilizzo con adeguate tecniche progettuali.

Si approfondisce di seguito la valutazione riguardo le modifiche apportate all'apparato normativo del Piano delle Regole.

L'introduzione all'art. 6 della funzione relativa ai parcheggi multipiano deve tenere conto che la localizzazione dei parcheggi pluripiano deve essere armonizzata con le condizioni di circolazione veicolare del contesto circostante, pertanto, in sede di definizione dei progetti di dettaglio, dovranno essere attentamente valutate le ripercussioni sugli itinerari del traffico locale e di attraversamento.

Le modificazioni apportate al comma 5 degli art. 24, 25, 26 e 28 sono funzionali a favorire il recupero e la riconversione di superfici attualmente a destinazione produttiva, contigue ad aree residenziali. Si introduce il principio secondo cui è possibile demolire e ricostruire utilizzando come parametro la slp esistente e non l'indice di zona. Dal punto di vista delle ricadute in termini ambientali non si rilevano particolari problematiche stante anche la precisazione aggiunta che tali pratiche debbano essere gestite tramite pianificazione attuativa e non con interventi diretti.

Le modifiche apportate all'art. 37 hanno una duplice valenza:

- Allineare i parametri urbanistici alla condizione dello stato di fatto delle attività produttive attualmente insediate (e in tal senso la modifica non è oggetto di valutazione)
- Attribuire il vincolo del Rapporto di Copertura al 40% alle aree commerciali al fine di favorire, in sede di interventi di riconversione del produttivo, un miglioramento qualitativo del comparto urbano. In tal senso si ritiene che quest'ultima modifica non comporti criticizzazione delle componenti di contesto, ma anzi, contribuisca a migliorare i livelli di sostenibilità dello sviluppo urbano.

Le modifiche apportate all'art. 38 agiscono su comparti urbanizzati caratterizzati da livelli di densità e copertura dei suoli piuttosto elevata. L'incremento dell'indice insediativo e del relativo Rapporto di Copertura ha la valenza di un allineamento rispetto alle edificazioni di pari genere dislocate nell'intorno al fine di omogeneizzare l'area.

Non si rileva l'insorgenza di particolari effetti in termini di consumo, utilizzo o copertura del suolo.

Senza dubbio, in sede di presentazione di proposte di ampliamento delle strutture edilizie sarà necessario valutare il rispetto di quanto contenuto nell'art. 58bis della LR 12/2005 relativamente al drenaggio urbano sostenibile al fine di garantire comparti urbani qualitativamente migliori rispetto a quelli attualmente esistenti.

Potrebbe essere il caso di associare alle proposte di ampliamento di tali comparti interventi di compensazione esterna da attuarsi in aree già individuate dal PGT come potenziali luoghi di sviluppo di politiche di valorizzazione ambientale.

Ci si riferisce ad esempio all'Ambito di Trasformazione Spina Verde per il quale sono previsti interventi di qualificazione ambientale da attuarsi lungo il tracciato lineare appositamente individuato in alternativa alla previgente previsione di una viabilità di collegamento.

Potrebbe essere richiesto ai soggetti attuatori dei comparti di cui all'art. 38 di contribuire direttamente o tramite un meccanismo di monetizzazione dedicata (con raccolta dei contributi in apposita voce di bilancio destinata a questo specifico meccanismo compensativo) alla realizzazione degli obiettivi di valorizzazione ambientale da effettuarsi nelle porzioni di proprietà pubblica dell'ambito di trasformazione.

L'introduzione della classe MSV1a consente di avere strutture di vendita adeguate alla domanda di attività che possano occupare superfici esistenti site nel NAF o nelle aree a maggiore densità. Tali attività dovrebbero garantire la presenza di una rilevante quota di fruitori che vi si reca a piedi o in bicicletta con una riduzione degli impatti generati da traffico indotto. Tale caratteristica dovrebbe comunque essere

attentamente valutata in sede di presentazione di domanda di autorizzazione commerciale.

Per quanto concerne la proposta di incremento delle superfici massime per le MSV2 da 1.000 mq a 1.500 mq si ribadisce anche in questo caso che la Variante non introduce nuovi ambiti a carattere commerciale, ma introduce una modifica normativa atta a qualificare gli spazi esistenti e le strutture programmate all'interno del PGT vigente.

L'ottica della Variante è quella di favorire strutture edilizie dalle dimensioni tali da supportare parcheggi in sottosuolo potendosi riservare le aree pertinenziali in superficie a parcheggio (ma in un'ottica qualificante) e a verde (limitatamente alle necessità delle attività).

In termini generali in una realtà complessa come quella di Busto Arsizio, che non solo si configura come una polarità urbana, ma è inserita all'interno di strutture metropolitane dalle dinamiche solo parzialmente prevedibili e programmabili, la modifica apportata dalla Variante non dovrebbe comportare gravi criticizzazioni nel sistema della circolazione veicolare e nei volumi di traffico esistenti e previsti dal PUT.

A conferma di quanto detto si fa presente che al punto 5.5 dell'allegato 1 all'"Avviso di rettifica - Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 «Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 'Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale'», pubblicata sul BURL n. 53, Serie Ordinaria del 31 dicembre 2013" (BURL - Serie Ordinaria n. 15 - Mercoledì 09 aprile 2014) è presentata la metodologia di calcolo dell'indotto veicolare dalla quale si desume che la soglia per il cambio di parametri è fissata a 3.000 mq di superficie di vendita per il settore alimentare e a 5.000 mq di superficie di vendita per il settore no food.

Tab. 1 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita alimentare [1]

Superficie di vendita alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare [1]

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

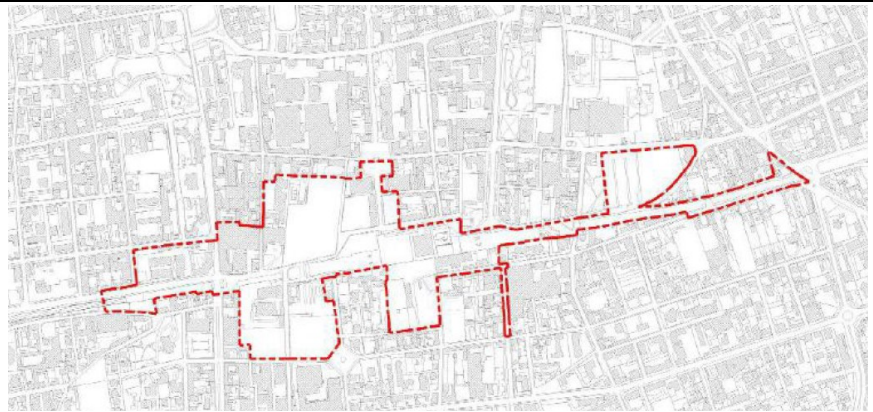
Considerando che questi parametri sono fatti propri anche da numerosi regolamenti comunali lombardi in tema di autorizzazione di medie strutture di vendita, risulta evidente che il passaggio da 1.000 a 1.500 mq non comporta criticizzazione della componente.

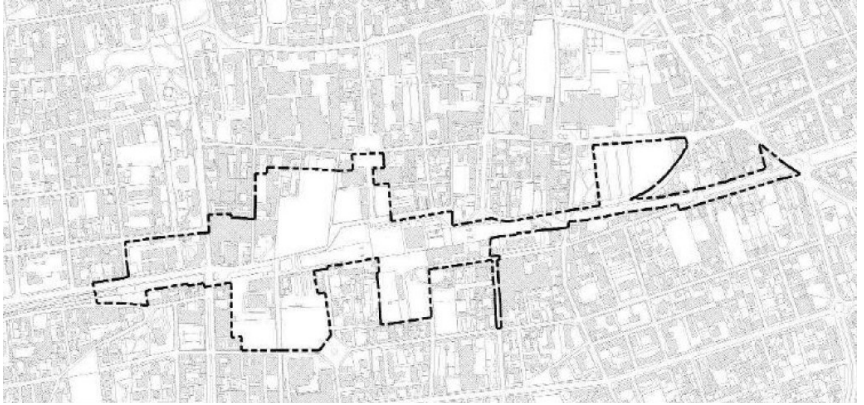
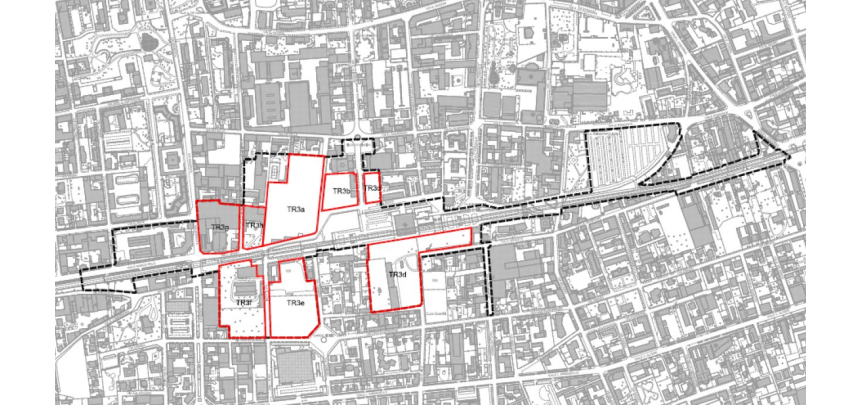
Si precisa infine che senza dubbio la tematica di gestione del traffico in sede di strutture commerciali è rilevante, ma si precisa che deve essere trattata all'interno di un'ottica almeno urbana, se non di bacino, utilizzando adeguatamente il sistema di monitoraggio come unico metro di confronto per valutare l'evoluzione della componente e provvedere eventualmente ad una mitigazione delle criticità emergenti.

Con riferimento in particolare al documento del Comune di Busto Arsizio "Criteri per l'insediamento di medie strutture di vendita" di approfondimento al PGT vigente, sarebbe opportuno estendere l'obbligatorietà della presentazione del Rapporto di Impatto (attualmente obbligatorio solo per le MSV collocate in zone C1, D2 e D3), in occasione di tutte le richieste di autorizzazione commerciale per superfici di vendita superiori ai 1.000 mq.

## 11 APPROFONDIMENTI RISPETTO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3

Nel presente capitolo verrà effettuata un'analisi comparativa mirata a verificare i mutamenti intervenuti nell'Ambito di Trasformazione n. 3 sia in termini quantitativi (Superficie territoriale, SLP e abitanti teorici), sia verificando se le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale precedente siano ancora valide o da aggiornare, modificare, integrare a partire dalle indicazioni della scheda di Documento di Piano (elaborato A.18).

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<i>Individuazione dell'ambito</i>	
	
<i>Obiettivi dell'intervento</i>	
Riqualificazione e valorizzazione dell'ambito della stazione per la creazione nuova centralità urbana e un potenziamento della città pubblica.	

<i>Individuazione delle aree di trasformazione</i>	<i>Individuazione delle aree di trasformazione</i>
	
<i>Dati progettuali</i>	<i>Dati progettuali</i>
Superficie indicativa = ST 173.873 mq	Superficie indicativa = ST 172.871 mq
Proprietà = Pubblica e Privata	Proprietà = Pubblica e Privata
Destinazioni d'uso = Terziario- Commerciale – Residenziale	Destinazioni d'uso principali = Terziario e Direzionale – Ricettivo Destinazioni d'uso secondarie = Commerciale – Residenza (max 50% Slp) Destinazioni d'uso non ammesse = logistica, autolavaggi, impianti distribuzione carburanti, commercio all'ingrosso, corrieri/spedizionieri, depositi
Rapporto di Copertura = 30%	Rapporto di Copertura = 30%
Verde Filtrante = 30%	Verde Filtrante = 30%
Slp prevista = 60.000 mq	Slp prevista = 60.000 mq
Slp ricollocabile in ambiti pubblici = 17.500 mq	Slp ricollocabile in ambiti pubblici = 17.500 mq
Slp premiale = 20 % Slp prevista	Slp premiale = 20 % Slp prevista
Slp massima = 72.000 mq	Slp massima = 72.000 mq
<i>Modalità attuativa</i>	<i>Modalità attuativa</i>
<p>Piano attuativo di iniziativa pubblica - privata</p> <p>In relazione alle dimensioni dell'area e alla complessità dell'intervento, l'attuazione dell'ambito avverrà con le seguenti modalità:</p> <p>1- Piano attuativo di iniziativa pubblica che sulla base dei diversi progetti redatti</p>	<p><u>Viabilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'attraversamento ovest – est dovrà privilegiare la mobilità ciclopedonale e garantire il passaggio dei mezzi di trasporto pubblico;</li> <li>• riqualificazione degli assi viari esistenti anche con interventi di ampliamento in</li> </ul>

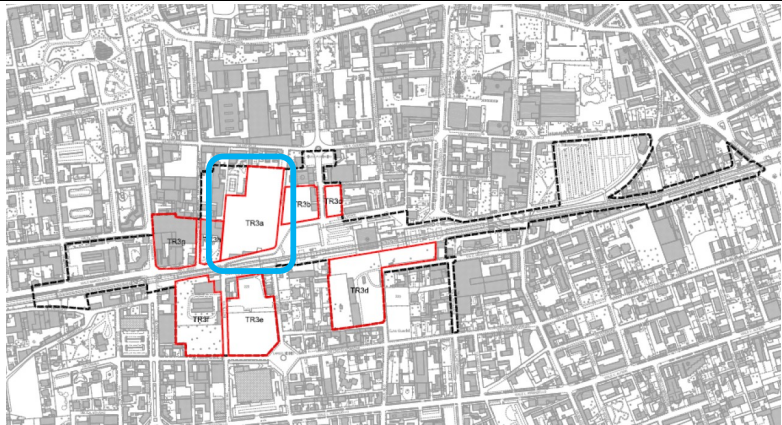
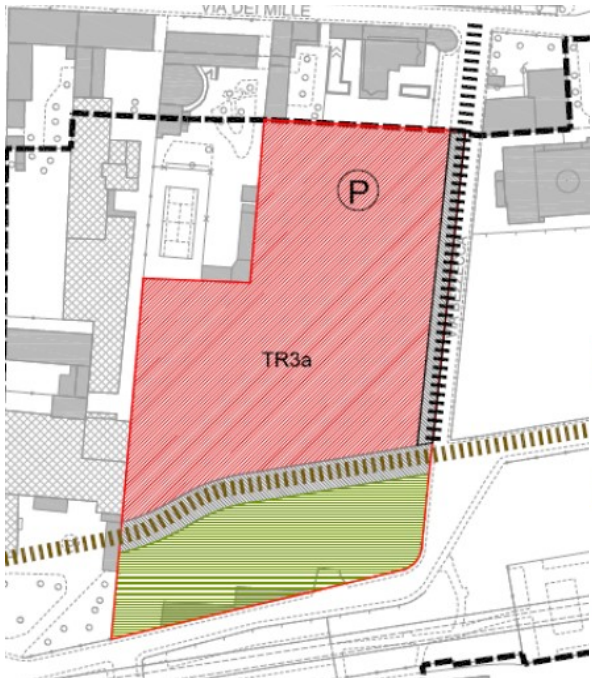



<p>sull'ambito individui le criticità e opportunità che possono essere valorizzate nella nuova proposta progettuale, il Piano che verrà realizzato entro 12 mesi dalla approvazione del PGT avrà lo scopo di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>definire il sistema infrastrutturale dell'area;</li> <li>Migliorare l'accessibilità al servizio ferroviario;</li> <li>individuare gli assi ordinatori, i tracciati dei percorsi ciclopeditoni e gli spazi centrali che concorrono a determinare la città pubblica. L'insieme di tali spazi non dovrà essere inferiore ad una quota di circa 30.000 mq.</li> <li>individuare i servizi pubblici di valenza urbana previsti all'interno dell'area;</li> <li>definire l'utilizzo delle aree pubbliche presenti all'interno dell'ambito anche con funzione di concentrazione della volumetria per facilitare e promuovere i processi di riorganizzazione dei comparti;</li> <li>suddivisione dei comparti attuativi;</li> <li>individuare i criteri per le suddivisioni delle destinazioni d'uso;</li> <li>definire i criteri di incentivazione per la realizzazione di interventi di valenza strategica per l'Amministrazione Comunale;</li> <li>definizione dei criteri prestazionali minimi degli interventi;</li> <li>Individuazione dei nuovi tracciati per i mezzi pubblici in superficie.</li> </ol> <p>La volumetria premiale pari al 20% della SLP prevista all'ambito è assegnabile in sede di pianificazione attuativa, in relazione alla configurazione dei comparti, ai contenuti qualitativi degli interventi, al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e, più in generale, all'applicazione dei criteri di cui al comma 3 dell'art. 11 delle norme del DdP.</p> <p>All'interno delle procedura di negoziazione le azioni mirate all'incremento delle aree verdi e la presenza di alberature, nonché l'individuazione di spazi per servizi pubblici o di interesse comune sono considerate strategiche e rappresentano l'integrazione dei criteri di valutazione previsti dal comma 3 dell'Art. 11 delle norme del Documento di Piano.</p> <p>La quantificazione delle aree standard dovrà essere determinata in relazione alla SLP prevista secondo le norme del presente PGT. Il dimensionamento delle aree a parcheggio deve essere subordinato ad una specifica analisi sul sistema della mobilità e attrattività delle funzioni previste per meglio definire il reale fabbisogno.</p> <p>2- Piani attuativi di comparto di iniziativa privata che sulla base dell'inquadramento urbanistico complessivo avranno l'obiettivo di proporre le specifiche proposte progettuali.</p>	<p>occasione dell'attuazione degli interventi privati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>realizzazione di un percorso dedicato alla mobilità dolce che garantisca oltre all'attraversamento est-ovest dell'ambito anche il collegamento di quest'ultimo con le reti ciclopeditoni esistenti e di previsione (via Piombina, stazione FS e attraverso viale Sicilia con la futura pista ciclabile di via Lonate e alla Spina Verde);</li> <li>prevedere un attraversamento nord – sud tra via Ugo Foscolo – P.le Barsanti e via Menotti per migliorare l'accessibilità;</li> <li>modifica del tracciato di via Monti nel tratto compreso tra via Magenta e via Bezzecca.</li> </ul> <p><u>Parcheggi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>progressiva eliminazione dei parcheggi, al fine di ridurre al minimo i disagi e possibili disservizi dovuti all'interruzione del servizio esistente;</li> <li>realizzazione di autosilos interrati nel sottosuolo delle aree di trasformazione;</li> <li>realizzazione di parcheggi multipiano entro e/o fuori terra su aree specifiche come già individuate dallo schema generale dell'ambito (via Piemonte - P1 e P.le Barsanti - P2);</li> <li>prevedere parcheggi multipiano su aree di trasformazione privata se integrati con le altre funzioni ammesse, architettonicamente inseriti nel complessivo studio dell'area di trasformazione;</li> <li>i parcheggi multipiano fuori terra dovranno essere progettati ponendo particolare attenzione all'aspetto estetico e all'inserimento degli stessi nel contesto;</li> <li>i parcheggi di pertinenza degli interventi privati non dovranno essere realizzati in soprasuolo, ad eccezione di una quota pari al 10 % che potrà essere prevista a raso, a condizione che gli stessi non vengano realizzati in affaccio all'area interessata dalla asse a servizi centrale.</li> </ul> <p><u>Aree di trasformazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'attuazione delle singole aree di trasformazione (TR) è subordinata all'approvazione di uno strumento attuativo che coinvolga il 100% delle proprietà;</li> <li>è auspicata la presentazione di un unico piano attuativo che coinvolga due o più aree di trasformazione (TR) (100% delle proprietà); in tale ipotesi, a seguito dello studio complessivo delle aree di trasformazione coinvolte e della loro</li> </ul>
---	---

	<p>interazione con l'asse pubblico è ammessa la possibilità di traslare/concentrare la capacità edificatoria e/o prevedere una diversa distribuzione delle destinazioni d'uso;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la quota minima di standards da garantire dovrà corrispondere al 50% della superficie territoriale da reperirsi come riportato nelle schede (cessione in loco, asservimenti all'uso pubblico e/o monetizzazione);</li> <li>le aree previste in cessione non possono essere oggetto di monetizzazione.</li> </ul> <p><u>Aree consolidate</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ai fabbricati esistenti, classificati come aree consolidate (R) verranno riconosciute le superfici lorde di pavimento esistenti come legittimamente autorizzate;</li> <li>per le aree consolidate (R), sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo specifiche indicazioni riportate nelle schede;</li> <li>il cambio di destinazione d'uso senza opere, se ammesso dalla scheda specifica, dovrà essere assoggettato a procedura di pianificazione attuativa anche in forma semplificata (permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo);</li> <li>le aree consolidate limitrofe ad aree di trasformazione potranno essere coinvolte nello sviluppo dell'intera area di trasformazione (TR) attraverso.</li> </ul>
<i>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</i>	<i>Prescrizioni ed indicazioni progettuali</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Si dovranno prevedere aree a filtro piantumate tra le nuove edificazioni e le aree a destinazione non residenziale, nonché come mitigazione del tracciato ferroviario.</li> <li>Le trasformazioni sono subordinate alla verifica della sostenibilità dei carichi aggiuntivi sul sistema di smaltimento delle acque esistente.</li> <li>Il raggiungimento della SLP massima prevista è subordinato agli specifici criteri di negoziazione (riferimento art.11 delle Norme del Documento di Piano).</li> <li>L'ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pertanto gli interventi ricompresi in da tale fascia dovranno essere coerenti alle prescrizioni della legislazione vigente in materia.</li> <li>Le trasformazioni non dovranno impedire le attività di manutenzione degli impianti ferroviari e dovranno essere autorizzate ai sensi delle vigenti norme di sicurezza previste ed eventualmente convenzionate con il gestore dell'infrastruttura.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di una quota minima di superficie lorda di pavimento pari all'80% della SLP ammessa per ogni area di trasformazione (TR);</li> <li>oltre alle cessioni e/o agli asservimenti delle aree standard gli operatori di ogni singola area di trasformazione dovranno riconoscere un contributo urbanizzativo che verrà utilizzato per la riqualificazione delle aree a servizi pubblici dell'ambito;</li> <li>le aree verdi, siano esse pubbliche o di pertinenza dovranno essere opportunamente piantumate; in particolare dovranno essere previsti filari di alberi lungo i percorsi ciclo pedonali;</li> <li>al fine dell'integrazione tra verde pubblico e privato, è consentita la realizzazione di recinzioni private in affaccio sulle aree verdi dell'asse centrale secondo le caratteristiche riportate nell'integrazione normativa di cui al paragrafo 12;</li> <li>le trasformazioni sono subordinate alla verifica della sostenibilità dei carichi aggiuntivi sul sistema di smaltimento delle acque esistente;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pertanto gli interventi ricompresi in tale fascia dovranno essere coerenti con le prescrizioni della legislazione vigente in materia;</li> <li>- le trasformazioni non dovranno impedire le attività di manutenzione degli impianti ferroviari e dovranno essere autorizzate ai sensi delle vigenti norme di sicurezza previste ed eventualmente convenzionate con il gestore dell'infrastruttura.</li> </ul>
<i>Misure di mitigazione e compensazione previste dal Rapporto Ambientale</i>	
AMBIENTE ARIA - Prescrizione XVI Prescrizione VIII – bis Prescrizione XXII Prescrizione XVIII	
AMBIENTE ACQUA - Prescrizione III	

## 11.1 Valutazione dei sub-ambiti

AREA TR3a	
Localizzazione dell'intervento	Schema di indirizzo progettuale
	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perimetro Ambito 3</li> <li>Aree di concentrazione volumetrica</li> <li>Cessione sedimi stradali</li> <li>Standard da cedere in loco</li> <li>P Parcheggio pubblico</li> <li>Tracciato viario in progetto</li> <li>Tracciati prioritari di collegamento</li> </ul>
Stato di fatto	
	

*Dati progettuali*

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>14.790,21 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>7.395,11 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>3.389,20 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>1.628,88 mq</b>

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare;
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione;
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie Monti (nuovo tracciato) e via Bezzecca;
- Arretramento dei fronti lungo le vie pubbliche di m 5 (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio).
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio a Via Monti da attrezzarsi a verde pubblico.
- Cessione dell'area destinata all'allargamento di Via Bezzecca e realizzazione del tratto viario.
- Realizzazione del nuovo tracciato di Via Monti e contestuale trasformazione a verde dell'attuale sedime in continuità con l'area da cedere in quota standard.
- Realizzazione di un parcheggio per 75 posti auto da asservire all'uso pubblico a nord del lotto.
- Possibilità di prevedere il coinvolgimento dell'area R5 nel procedimento attuativo.

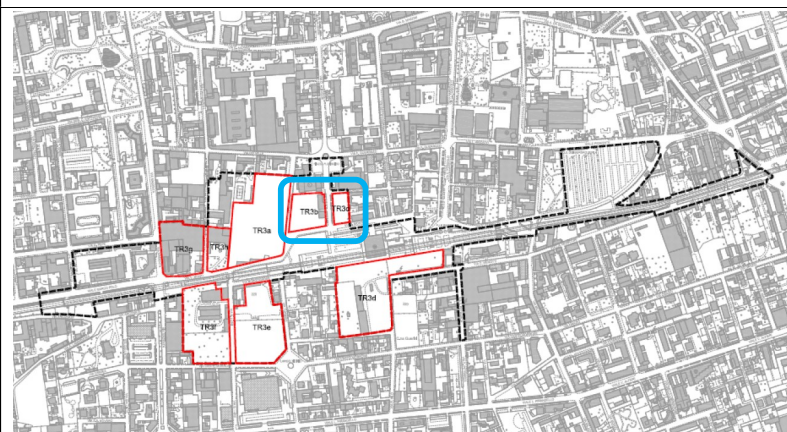
*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che salvaguardi la presenza di aree permeabili e non coperte con possibilità di trattarle a verde pertinenziale
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi



## AREE TR3b e TR3c

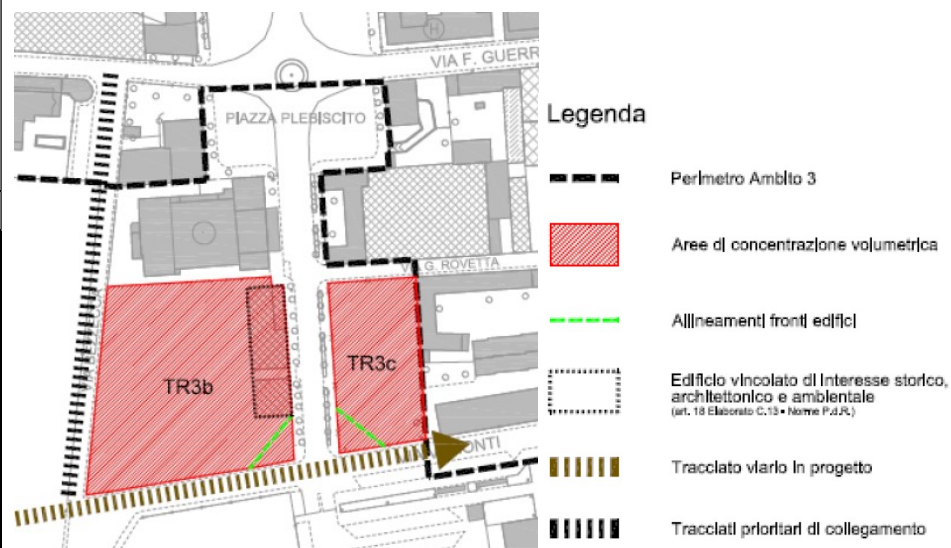
## Localizzazione dell'intervento



## Stato di fatto



## Schema di indirizzo progettuale





*Dati progettuali***Area TR3b**

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>4.234,46 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>2.117,23 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>0 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>*</b>

**Area TR3c**

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>1.642,45 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>821,23 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>0 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>*</b>

\* possibilità di cessione sedime stradale all'incrocio tra via Dante e via Monti

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare.
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti mediante monetizzazione.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Redazione di un Masterplan complessivo di iniziativa privata (sottoscritto dalle proprietà coinvolte) che comprenda entrambe le aree di Trasformazione. A seguito dell'approvazione dell'organo competente dello stesso, le Aree di Trasformazione (Tr3b e Tr3c) potranno essere attuate anche separatamente con singoli procedimenti di pianificazione attuativa in attuazione del Masterplan approvato.
- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie pubbliche; particolare attenzione dovrà essere posta alle soluzioni d'angolo in corrispondenza dell'incrocio tra Via Monti e Via Dante Alighieri ove è prevista un'apertura verso lo spazio pubblico come da indicazione grafica. La soluzione architettonica prescelta potrebbe determinare la

cessione di una porzione di area da destinare a sedime stradale o piazza pubblica.

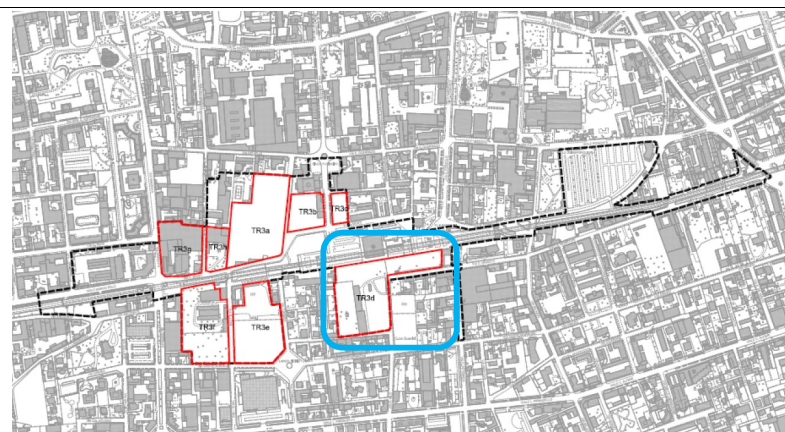
- Arretramento dei fronti lungo le vie Bezzacca e Monti di m 5 (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio).
- Il fabbricato esistente sull'area di Trasformazione Tr3b e posto in affaccio a Via Dante Alighieri dovrà essere assoggettato a verifica di interesse da parte della soprintendenza.

*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Data la vicinanza degli ambiti al NAF e la presenza del teatro sociale e della piazza Plebiscito, la progettazione degli interventi dovrebbe tenere conto delle preesistenze armonizzandosi con queste ultime.
- Razionalizzazione degli accessi veicolari agli ambiti al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente alle aree di intervento che salvaguardi la presenza di aree permeabili e non coperte con possibilità di trattarle a verde pertinenziale
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi

# AREA TR3d

## Localizzazione dell'intervento



## Stato di fatto



## Schema di indirizzo progettuale



*Dati progettuali*

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>16.338,85 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>8.169,42 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>7.364,46 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>989,72 mq *</b>

\* Quota parte del sedime stradale è già previsto in cessione con il piano attuativo n. 5/2015.

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare.
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

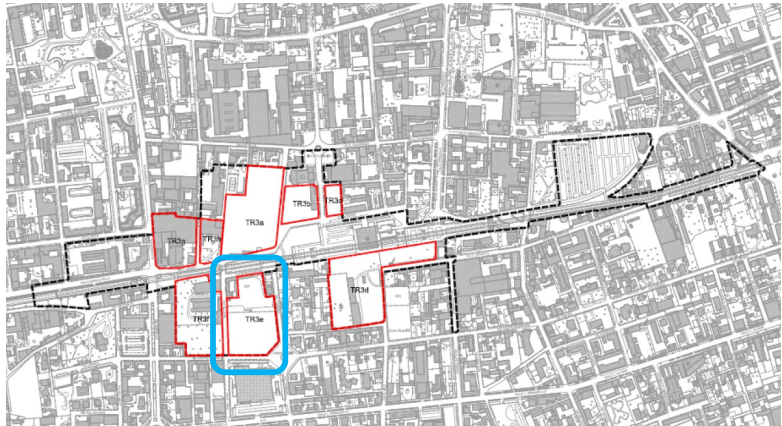
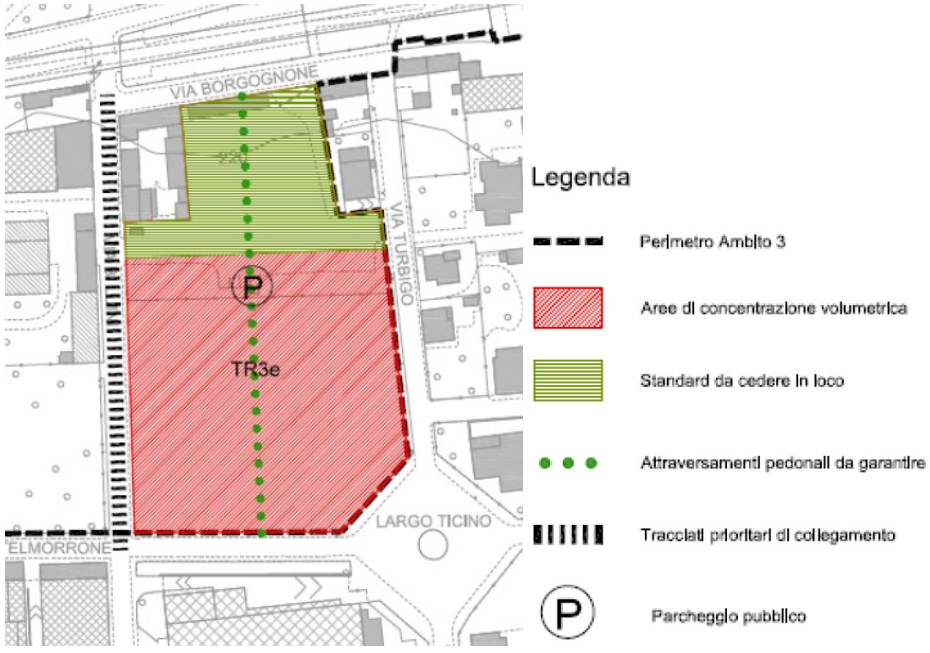

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie pubbliche.
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio alle pubbliche vie (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio). L'arretramento lungo via Vercelli potrà avere una profondità maggiore qualora parte dell'area venga attrezzata a parcheggio.
- Cessione delle aree destinate all'allargamento di Via R. Pilo e Via Vercelli e realizzazione dei tratti viari.
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio alla copertura del tracciato ferroviario di cui mq 4843,00 da attrezzarsi a verde pubblico. La rimanente area sarà destinata alla realizzazione di un immobile destinato a servizi pubblici e parcheggio pluripiano (P2).
- Creazione di un collegamento pedonale tra Via Vercelli/Rosolino Pilo e le aree a servizi.

*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che salvaguardi la presenza di aree permeabili e non coperte con possibilità di trattarle a verde pertinenziale
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi
- La progettazione e le modalità di utilizzo del passaggio pedonale dovranno tenere conto delle condizioni di sicurezza sia per i fruitori del passaggio medesimo, sia per i fruitori o residenti degli edifici dell'ambito nelle ore notturne e nei giorni non lavorativi.



AREA TR3e	
Localizzazione dell'intervento	Schema di indirizzo progettuale
	
Stato di fatto	
	

*Dati progettuali*

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>11.712,15 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>5.865,08 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>3.161,85 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>0 mq</b>

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare;
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione;
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

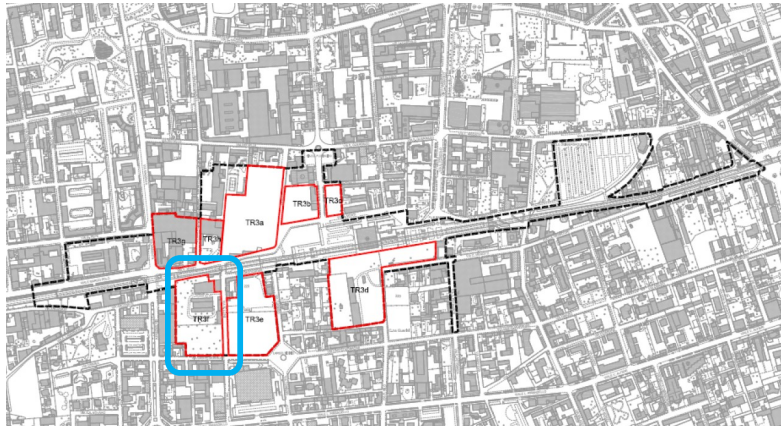
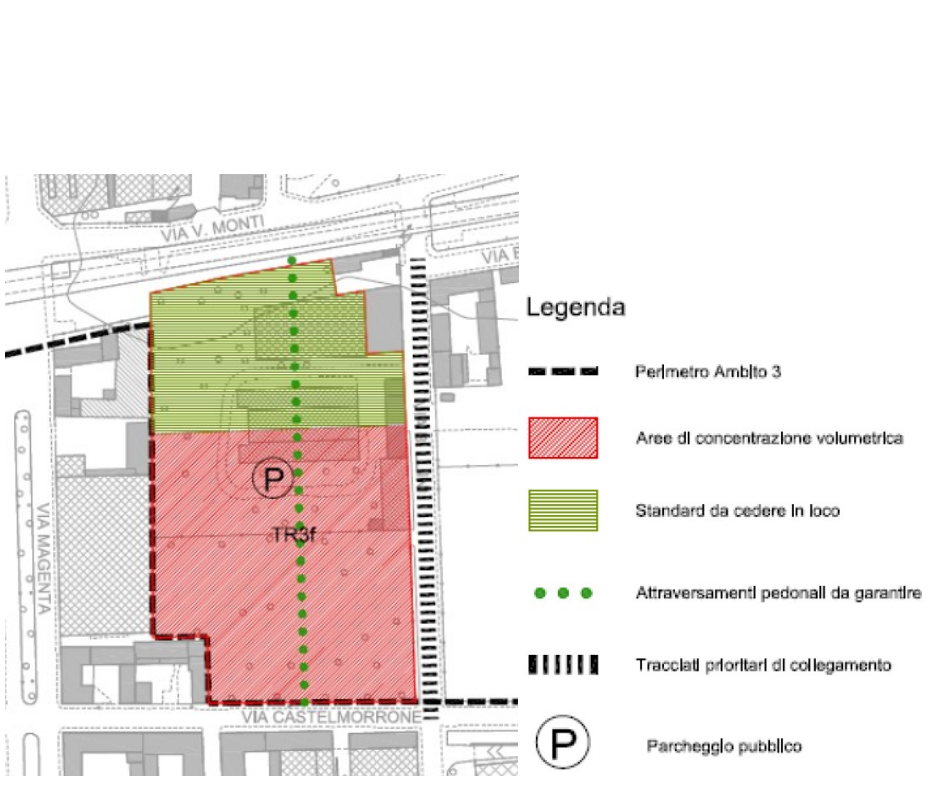

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie pubbliche.
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio alle pubbliche vie (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio). L'arretramento lungo via Castelmorrone potrà avere una profondità maggiore qualora parte dell'area venga attrezzata a parcheggio.
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico;
- Realizzazione di un parcheggio per 75 posti auto da asservire all'uso pubblico da localizzarsi sulla superficie fondiaria.
- Creazione di un collegamento pedonale tra Via Castelmorrone e l'area a servizi.
- Possibilità di prevedere il coinvolgimento del comparto R3 nel procedimento attuativo. In tal caso il sedime dell'area R3 dovrà essere ceduto all'Amministrazione libero da fabbricati ed eventualmente bonificato.

*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che salvaguardi la presenza di aree permeabili e non coperte con possibilità di trattarle a verde pertinenziale
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi
- La progettazione e le modalità di utilizzo del passaggio pedonale dovranno tenere conto delle condizioni di sicurezza sia per i fruitori del passaggio medesimo, sia per i fruitori o residenti degli edifici dell'ambito nelle ore notturne e nei giorni non lavorativi.



AREA TR3f	
Localizzazione dell'intervento	Schema di indirizzo progettuale
	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perimetro Ambito 3</li> <li>Aree di concentrazione volumetrica</li> <li>Standard da cedere in loco</li> <li>Attraversamenti pedonali da garantire</li> <li>Tracciati prioritari di collegamento</li> <li>P Parcheggio pubblico</li> </ul>
Stato di fatto	
	

*Dati progettuali*

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>11.724,56 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>5.862,28 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>4.072,75 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>0 mq</b>

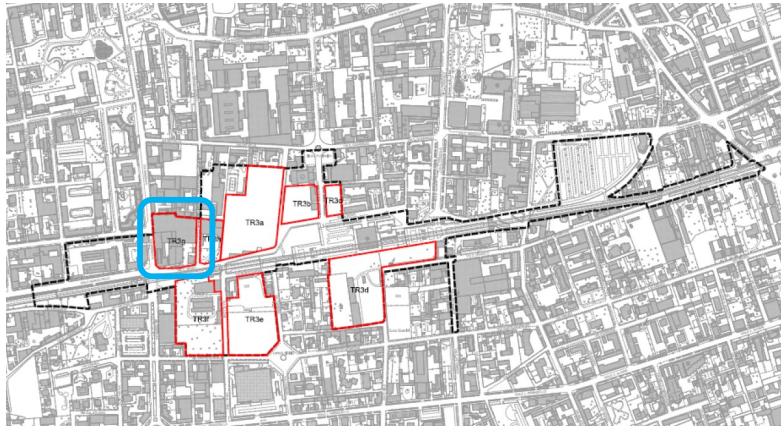
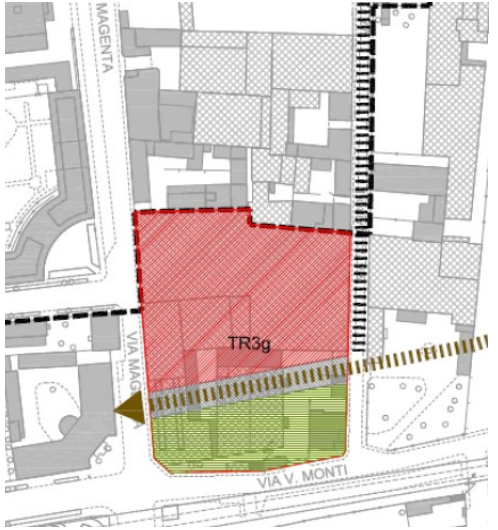

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare.
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie pubbliche.
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio alle pubbliche vie (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio). L'arretramento lungo via Castelmorrone potrà avere una profondità maggiore qualora parte dell'area venga attrezzata a parcheggio.
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico.
- Realizzazione di un parcheggio per 75 posti auto da asservire all'uso pubblico da localizzarsi sulla superficie fondiaria.
- Creazione di un collegamento pedonale tra Via Castelmorrone e l'area a servizi.
- Possibilità di prevedere il coinvolgimento del comparto R2 nel procedimento attuativo. In tal caso il sedime dell'area R2 dovrà essere ceduto all'Amministrazione libero da fabbricati ed eventualmente bonificato.

*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che salvaguardi la presenza di aree permeabili e non coperte con possibilità di trattarle a verde pertinenziale
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi
- La progettazione e le modalità di utilizzo del passaggio pedonale dovranno tenere conto delle condizioni di sicurezza sia per i fruitori del passaggio medesimo, sia per i fruitori o residenti degli edifici dell'ambito nelle ore notturne e nei giorni non lavorativi.

AREA TR3g	
Localizzazione dell'intervento	Schema di indirizzo progettuale
	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perimetro Ambito 3</li> <li>Aree di concentrazione volumetrica</li> <li>Cessione sedimi stradali</li> <li>Standard da cedere in loco</li> <li>Tracciato viario in progetto</li> <li>Tracciati prioritari di collegamento</li> </ul>
Stato di fatto	
	

*Dati progettuali*

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>7.620,48 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>3.810,24 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>1.964,34 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>779,07 mq</b>

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare.
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

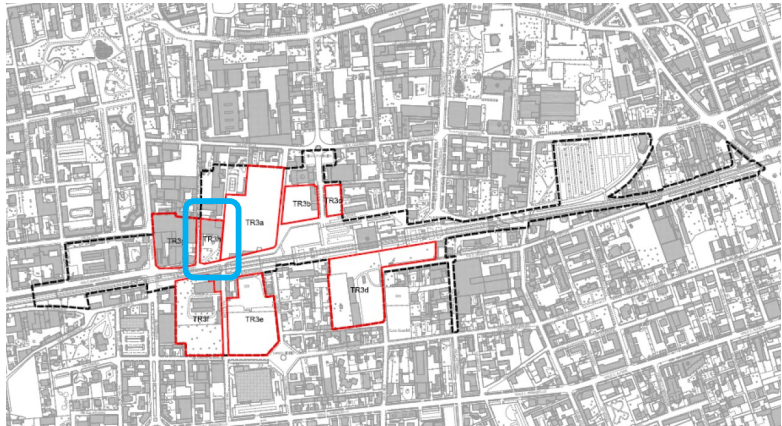
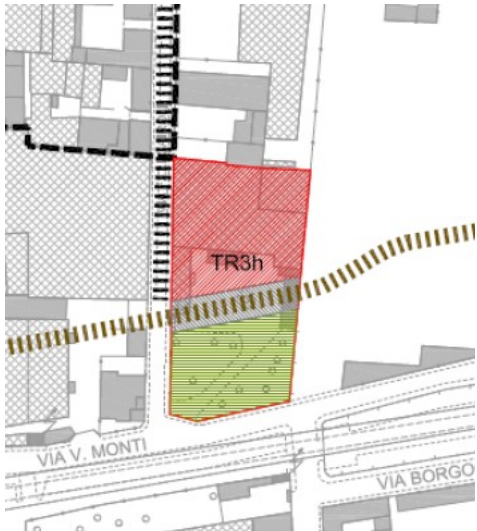

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie Monti e Magenta.
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio a via Magenta e via Monti (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio).
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico.
- Realizzazione del nuovo tracciato di Via Monti e la contestuale sistemazione a verde dell'attuale sedime in continuità con l'area da cedere in quota standard.

*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che privilegi la presenza di aree permeabili e non coperte in continuità con l'area di cessione verso l'ex tracciato ferroviario
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi
- Cercare se possibile un dialogo architettonico o compositivo con l'edificio che si trova a nord-ovest dell'ambito che presenta una trattazione peculiare dell'angolo tra le vie Magenta e Pepe



AREA TR3h	
Localizzazione dell'intervento	Schema di indirizzo progettuale
	 <p><b>Legenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perimetro Ambito 3</li> <li>Aree di concentrazione volumetrica</li> <li>Cessione sedimi stradali</li> <li>Standard da cedere in loco</li> <li>Tracciato viario in progetto</li> <li>Tracciati prioritari di collegamento</li> </ul>
Stato di fatto	
	

*Dati progettuali*

<i>Superficie territoriale S<sub>T</sub></i>	<b>3.225,95 mq</b>	<i>Standard minimo da garantire</i>	<b>1.612,98 mq</b>
<i>Indice territoriale it</i>	<b>0,6956 mq/mq</b>	<i>Standard da cedere in loco</i>	<b>1.132,16 mq</b>
<i>Slp premiale</i>	<b>20% Slp prevista</b>	<i>Cessione sedimi stradali</i>	<b>412,97 mq</b>

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno l'80% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare.
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.

*Prescrizioni ed indicazioni progettuali*

- Creazione di cortina edilizia in affaccio a via Monti (nuovo tracciato).
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio a via Monti (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio).
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico.
- Realizzazione del nuovo tracciato di Via Monti e la contestuale sistemazione a verde dell'attuale sedime in continuità con l'area da cedere in quota standard.
- Nel procedimento attuativo potrà essere eventualmente coinvolta l'area del comparto R5.

*Ulteriori misure di compatibilizzazione*

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che privilegi la presenza di aree permeabili e non coperte in continuità con l'area di cessione verso l'ex tracciato ferroviario
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi



## 11.2 Considerazioni generali

Come presupposto in sede di avvio del procedimento la Variante in valutazione non interviene a modificare l'assetto generale dell'AdT 3, ma piuttosto approfondisce i termini della trasformazione sopperendo alla prevista preventiva approvazione di un masterplan complessivo con la definizione di 8 sub ambiti di intervento che sono comunque ricompresi all'interno dello scenario più ampio di ridefinizione dell'asse centrale dell'ambito e di redistribuzione delle aree a parcheggio e delle aree di cessione.

Oltre le considerazioni in merito alle interferenze sulle singole componenti ambientali discusse al precedente capitolo 10, entrando nel merito dei singoli sub-ambiti, non si rilevano particolari profili di incompatibilità con uno sviluppo sostenibile, a patto che alla base vi sia un rigoroso rispetto delle condizioni per la trasformabilità contenute nelle singole schede, con particolare riferimento alle aree di cessione in termini di localizzazione e dimensionamento ed alla variante alla via Monti.

A questi temi cardine si aggiunge quello della permeabilità dei suoli e della trattazione delle aree pertinenziali.

Se è vero che l'operazione di riqualificazione complessiva dell'ambito porterà ad una diversa conformazione dell'area sovrastante il fascio dei binari delle FNM, occorrerà verificare che anche internamente ai singoli ambiti di intervento vi sia una cura per la trattazione delle superfici non coperte, possibilmente garantendo una loro continuità o contiguità.

Un'altra tematica che potrebbe essere di qualche interesse in un'area così densamente edificata è quella di indirizzare le trasformazioni a carattere terziario / commerciale verso la realizzazione di tetti verdi che possano tra le altre cose contribuire anche al corretto drenaggio delle acque meteoriche.

Rispetto agli impatti sulla viabilità sarà opportuno verificare le accessibilità veicolari agli ambiti evitando, per quanto possibile, il moltiplicarsi di punti di afflusso e deflusso al fine di evitare interferenze

negative tra il traffico di attraversamento e quello diretto ai singoli comparti. Ciò vale anche per la previsione del parcheggio multipiano in via Menotti la cui posizione piuttosto centrale e prossima alla stazione ferroviaria ne fa un potenziale nodo di interscambio che si relaziona con il nuovo percorso nord-sud Foscolo-Petrarca a sua volta potenziale attrattore di traffico di attraversamento nord-sud.

Meno problematica appare la localizzazione del secondo parcheggio multipiano in p.le dei Bersaglieri che comunque richiede qualche attenzione progettuale per quanto concerne il rapporto con il piazzale medesimo, e lo svolgimento su quest'ultimo del mercato ambulante, e le interferenze con il viale Piemonte.

Un'ultima considerazione deve essere fatta in merito alla previsione di passaggi pedonali internamente ai sub comparti la quale, sebbene in linea di massima positiva per garantire la massima accessibilità all'area centrale del comparto, potrebbe mostrare qualche debolezza per quanto concerne la presenza di una servitù di passaggio in aree edificate nelle ore notturne e nei giorni non lavorativi. La sicurezza è oggi una delle preoccupazioni maggiori all'interno delle città e vi sono ormai numerosi esempi di percorsi pedonali, sottopassi o sovrappassi non utilizzati perché percepiti come non sicuri dai potenziali fruitori. In sede di definizione del progetto di intervento dovranno essere attentamente valutati tali aspetti al fine di evitare la presenza di non-luoghi che possano divenire "terra di nessuno" incrementando i livelli generali di insicurezza in prossimità oltre a tutto di una stazione ferroviaria.

## 12 EFFETTI GENERALI CUMULATIVI ATTESI DALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

La Variante in oggetto non modifica nella sostanza i pesi insediativi derivanti dall'attuazione del PGT vigente e, di conseguenza, non subiscono variazione nemmeno le ripercussioni che i pesi insediativi hanno sulle componenti del contesto già oggetto di valutazione da parte del Rapporto Ambientale della VAS 2013.

Si richiama pertanto di seguito quanto contenuto nel capitolo 9.6 del suddetto RA, (nel dettaglio le voci "valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano" e "valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata") con qualche considerazione di dettaglio in merito ai contenuti della Variante.

*Analisi di bilancio di sostenibilità ambientale – valutazione degli effetti del Piano sulle componenti del sistema ambientale*

*La valutazione di sostenibilità dell'alternativa di progetto viene di seguito integrata mediante matrici di valutazione aventi la funzione di evidenziare impatti positivi e negativi delle scelte di piano a livello di componente ambientale. Il confronto tra gli impatti determinati dalle azioni di piano (sia positivi che negativi) e le misure di mitigazione e compensazione individuate consentirà di valutare la sostenibilità complessiva del piano e di individuare indicatori di monitoraggio mediante i quali potrà essere verificata la validità delle valutazioni effettuate. Gli indicatori di monitoraggio dovranno permettere la valutazione nel tempo degli effetti ambientali conseguenti all'attuazione del piano, con particolare attenzione per quelli potenzialmente negativi, in modo da consentire di adottare tempestivamente adeguate misure correttive.*

### ATMOSFERA

*Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano*

*L'analisi di sostenibilità condotta con riferimento agli indicatori numerici ha permesso di valutare la presenza di effetti unicamente positivi derivanti dall'attuazione dello Scenario di Piano in confronto con lo scenario zero di riferimento. La risposta della componente ambientale in esame è presumibilmente quindi positiva in termini di miglioramento della qualità dell'aria in particolare riconducibile alla diminuzione di alcuni fattori di pressione presenti sul territorio (diminuzione delle emissioni in atmosfera derivanti dalla produzione di energia elettrica) oltre che derivante dall'assorbimento di inquinanti atmosferici conseguente agli interventi di afforestazione, in particolare all'interno delle aree di mitigazione ambientale individuate dallo Scenario di Piano.*

*Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata*

*Complessivamente il bilancio di sostenibilità ambientale per la componente indagata risulta positivo. In termini di consumi energetici la scelta di richiedere (cfr. art. 11 delle NTA del Piano) la realizzazione di edifici di classe A e i meccanismi perequativi introdotti in particolare negli ambiti di rigenerazione urbana di proprietà pubblica e privata consentono una diminuzione dei consumi energetici. Considerando i consumi energetici complessivi derivanti dalla completa attuazione delle strategie di piano si osserva che i consumi energetici risultano leggermente inferiori a quelli dello scenario zero.*

*Il bilancio sulla componente diventa in particolare positivo in considerazione delle aree potenzialmente piantumabili in particolare all'interno degli ambiti di mitigazione ambientale.*

*Considerazioni inerenti la Variante*

*Non vengono messi in discussione i meccanismi di promozione del risparmio energetico e vengono definite all'interno dell'AdT 3 le aree di cessione potenzialmente interessate da ulteriori interventi di*

piantagione.

### IDROSFERA

*Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano*

*L'analisi di sostenibilità condotta con riferimento agli indicatori numerici ha permesso di valutare la presenza di effetti positivi in termini di risparmio quantitativo della risorsa, in particolare riconducibile alla diminuzione dei consumi idrici per il settore residenziale associata allo Scenario di Piano rispetto allo Scenario Zero di riferimento. Tuttavia l'analisi rileva la possibilità di contaminazione della risorsa idrica sotterranea conseguente agli interventi di nuova urbanizzazione, per la quale sarà necessario adottare idonee misure allo scopo di limitare la possibilità di percolazione in profondità di inquinanti provenienti dalla superficie.*

*Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata*

*Considerate le misure di mitigazione individuate che mirano a tutelare la falda idrica sotterranea da fenomeni di contaminazione, il bilancio di sostenibilità ambientale per la componente indagata risulta positivo. In termini di consumi dalla rete acquedottistica si ricorda inoltre che le NTA del Piano dispongono che (cfr. art. 11 delle NTA del piano in esame): "gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 – n. 2 e come indicato nel Piano delle Regole. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela e uso delle acque".*

### Considerazioni inerenti la Variante

Non viene modificato in misura sostanziale il carico insediativo previsto, e, di conseguenza, anche l'apporto in termini di consumi idrici.

Non viene modificata la normativa vigente in tema di risparmio idrico e tutela delle acque sotterranee.

Permangono in essere gli indirizzi del RA precedente in merito all'attenzione da riservarsi in sede di definizione dei progetti di intervento edilizio.

### GEOSFERA

*Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano*

*L'analisi di sostenibilità condotta con riferimento agli indicatori numerici ha permesso di valutare la presenza di un effetto negativo in termini di consumo di suolo, derivante in particolare dall'incremento delle superfici impermeabilizzate previste dallo Scenario di Piano. Contestualmente si verifica ad ogni modo un effetto positivo sulla componente in particolare attribuibile all'effetto di protezione del suolo e incremento della componente organica dello stesso a seguito dei nuovi interventi di piantumazione. I due effetti non risultano direttamente confrontabili in quanto riferibili l'uno ad un aspetto prevalentemente quantitativo (nuova impermeabilizzazione) il secondo di natura qualitativa (frazione organica, tutela dall'inquinamento).*

*Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata*

*Per la componente indagata il bilancio in termini di nuova impermeabilizzazione deve prendere in considerazione l'incremento delle aree urbanizzate che il Piano (comprensivo delle previsioni del nuovo piano cimiteriale – che individua nuove aree cimiteriali e ampliamenti ultraventennali) determina rispetto allo Scenario Zero di Riferimento. E' inoltre da considerare l'effetto positivo connesso alla tutela del suolo e al possibile miglioramento della componente organica conseguente alla*

*piantumazione di nuove superfici boscate che possono essere associate allo scenario di Piano rispetto allo scenario zero di riferimento. Analogamente le misure compensative da applicare a ciascun intervento di nuova urbanizzazione, oltre che l'attuazione di quanto previsto dalla DGR n. 8/8757 relativamente alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica sono misure in grado di determinare importanti effetti positivi sulla componente indagata.*

#### Considerazioni inerenti la Variante

Non viene modificato l'assetto del PGT vigente in termini di consumo di suolo.

La Variante interviene specificando le modalità attuative con le quali sarà possibile incentivare la trasformazione dell'AdT 3 senza modificarne i parametri di riferimento. Valgono pertanto le considerazioni già presenti nel RA precedente.

### BIODIVERSITA' E PAESAGGIO

#### Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano

*L'analisi di sostenibilità condotta ha permesso di valutare la presenza di effetti positivi sulla componente indagata derivanti dall'attuazione delle strategie di Piano, in particolare riconducibili all'incremento delle aree dove risulta possibile collocare interventi di piantumazione di nuove aree boscate, oltre che relativamente all'incremento della connettività ambientale. Si osserva che le trasformazioni, anche quelle di nuova individuazione, si collocano tutte in adiacenza al tessuto urbano esistente non compromettendo quindi la continuità degli spazi rimasti liberi da edificazione. Non si determina quindi un incremento della frammentazione territoriale in relazione ai nuovi interventi previsti dal Piano. Il meccanismo perequativo introdotto dal Documento di Piano consente di completare l'acquisizione di aree pubbliche ritenute strategiche per completare la dotazione ambientale della città,*

*contribuendo quindi a promuovere gli interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti sul territorio e alla valorizzazione delle aree urbane libere o potenzialmente liberabili) dotate di caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico-paesaggistico. Gli interventi di urbanizzazione individuati dal Documento di Piano sono soggetti alle misure previste dal Piano stesso relativamente alla piantumazione preventiva e pertanto agli stessi è associabile anche una risposta positiva della componente considerata in relazione al miglioramento della qualità ambientale.*

#### Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata

*Per la componente in esame il bilancio di sostenibilità risulta positivo. In fase di monitoraggio sarà di particolare interesse monitorare i risultati derivanti dall'applicazione delle misure di perequazione in termini di acquisizione di aree da parte del Comune e loro sistemazione (realizzazione di aree verdi attrezzate all'interno di parte delle aree acquisite mediante lo strumento perequativo).*

#### Considerazioni inerenti la Variante

La Variante interviene specificando le modalità attuative con le quali sarà possibile incentivare la trasformazione dell'AdT 3 individuando l'asse centrale un tempo occupato dal fascio dei binari, e le fasce immediatamente a questo prossime, come luoghi nei quali attivare una politica di concentrazione delle cessioni a verde al fine di ottenere un disegno uniforme e compatto che possa rappresentare un elemento della REC in ambito urbano consolidato.

### PATRIMONIO CULTURALE

#### Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano

*Non si determinano effetti e quindi mutamenti nella componente ambientale in esame derivanti dall'attuazione dello scenario di Piano.*

<i>Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata</i>
<i>Per la componente in esame il bilancio di sostenibilità risulta positivo rispetto allo stato attuale.</i>
Considerazioni inerenti la Variante
Si conferma quanto contenuto nel RA precedente.

<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>
<i>Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano</i>
<i>Si prevede una risposta positiva della componente considerata alle azioni promosse dal Piano. Il PGT ha individuato nel progressivo miglioramento del sistema urbano l'obiettivo di rilancio della città agendo sui sistemi esistenti e incrementando la qualità diffusa come strumento di innesco di un processo di rilancio socio-economico. Le grandi trasformazioni di scala urbana hanno come obiettivo la valorizzazione della città pubblica e dei sistemi di valenza ambientale. Tale politica permette di incrementare la qualità urbana e consente di aggregare le diverse parti della città rispetto ad elementi di grandi aree di valore ambientale.</i>
<i>Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata</i>
<i>Il bilancio della sostenibilità per la componente indagata risulta positivo.</i>
Considerazioni inerenti la Variante
I contenuti della Variante sono funzionali a rafforzare la strategia di qualificazione urbana già contenuta nel PGT vigente.

<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>
<i>Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano</i>
<i>Si prevede una risposta positiva della componente considerata alle azioni promosse dal Piano per quanto riguarda in particolare il recupero di aree degradate/dismesse/potenzialmente contaminate. La localizzazione di</i>

*nuove aree residenziali in prossimità di attività produttive dovrà seguire accorgimenti idonei a mitigare l'impatto ambientale (acustico, atmosferico, etc.) e paesaggistico.*

<i>Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata</i>
<i>Considerate le misure mitigative individuate si ritiene che il bilancio complessivo per la componente ambientale sia positivo, in particolare determinato dal recupero di aree degradate/obsolete/potenzialmente contaminate presenti sul territorio.</i>
Considerazioni inerenti la Variante
La Variante interviene specificando le modalità attuative con le quali sarà possibile incentivare la trasformazione dell'AdT 3 che comporta anche il recupero di aree produttive dismesse.

<b>VIABILITA'</b>
<i>Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano</i>
<i>Il Piano non introduce sostanziali incrementi del carico insediativo rispetto al PRG vigente. Inoltre si rileva che i nuovi insediamenti sono diffusi in maniera omogenea sulle reti del sistema urbano esistente non creando quindi nuove criticità puntuali tali da richiedere nuove arterie stradali. Per gli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento all'ambito del "Centro Direzionale FNM", sono state fatte considerazioni specifiche all'interno dello studio sulla viabilità correlato alla redazione del Documento di Piano. La predisposizione delle misure individuate dallo studio citato permette la corretta gestione delle aree in termini viabilistici ed evita quindi il generarsi di condizioni di criticità. Anche per quanto riguarda gli interventi sulla viabilità individuati dal Piano (nuova viabilità di progetto già prevista dal PRG vigente e nuovi assi ciclo-pedonali) l'effetto stimato sulla componente ambientale risulta essere positivo in considerazione della ricalibrazione del tracciato che interessa l'ambito della spina verde e per le nuove connessioni ciclo-pedonali di progetto che</i>

<i>vengono previste in particolare nell'ambito 1 e nell'ambito 4.</i>
<b>Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata</b>
<i>La valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata risulta complessivamente positiva in particolare in considerazione dei nuovi tratti di viabilità ciclo-pedonale individuati dal Documento di Piano oltre che in considerazione della ricalibratura della viabilità di progetto già prevista dal vigente PRG all'interno dell'Ambito 1 Spina Verde che da arteria di grande scorrimento viene declassata ad una funzione più consona al contesto (prevalentemente residenziale) in cui si inserisce come viabilità di quartiere.</i>
<b>Considerazioni inerenti la Variante</b>
La Variante non modifica i presupposti strategici dell'AdT 3 in relazione al sistema della mobilità e recepisce sia la necessità di un nuovo collegamento nord-sud, sia l'indirizzo di potenziamento della rete ciclopedonale utilizzando gli spazi liberati dalle aree per la sosta veicolare.

<b>ENERGIA</b>
<b>Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano</b>
<i>La diminuzione, seppur lieve, dei consumi energetici stimata per lo Scenario di Piano in rapporto allo scenario Zero di riferimento rappresenta un elemento positivo per la componente in esame.</i>
<b>Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata</b>
<i>Il bilancio di sostenibilità per la componente in esame risulta positivo. In fase di monitoraggio sarà di particolare interesse valutare gli effetti dell'applicazione delle misure perequative individuate.</i>
<b>Considerazioni inerenti la Variante</b>
Si conferma quanto contenuto nel RA precedente, aggiungendo la considerazione che l'introduzione di criteri di incentivazione per l'AdT3

connessi alla realizzazione di edifici NZEB dovrebbe contribuire ulteriormente a realizzare lo scenario di sostenibilità prefigurato.

### **SALUTE UMANA**

<b>Valutazione della risposta del sistema ambientale alle azioni previste dal piano</b>
<i>La risposta della componente salute al complesso delle trasformazioni introdotte dallo Scenario di Piano in esame risulta molteplice, come molteplici sono i fattori su cui il piano agisce che possono avere un'influenza sulla stessa. E' possibile distinguere una serie di effetti positivi che potrebbero agire in particolare sulla promozione di stili di vita sani (incremento piste ciclabili, aree a verde in prossimità degli ambiti residenziali, etc.) e l'attività fisica, altri che agiscono indirettamente sul miglioramento della componente aria e quindi sull'inquinamento atmosferico (incremento piste ciclabili e conseguente riduzione ricorso mezzi privati a motore, diminuzione dei consumi energetici e quindi degli inquinanti atmosferici e ad effetto serra conseguenti al loro consumo, incremento delle aree boscate e conseguente assorbimento di inquinanti atmosferici). Tuttavia il Piano determina anche l'incremento di alcuni fattori di esposizione in particolare relativi all'incremento di aree a destinazione residenziale poste in prossimità di assi viari che possono essere sorgenti di inquinamento atmosferico e acustico, all'incremento di aree a destinazione residenziale poste in prossimità di SRB e in relazione al Radon indoor.</i>
<b>Valutazione del bilancio di sostenibilità per la componente indagata</b>
<i>Considerando le misure mitigative introdotte si ritiene che il bilancio complessivo di sostenibilità sulla componente in esame sia positivo. Le misure mitigative sono infatti in grado di compensare gran parte dei fattori di esposizione precedentemente individuati in particolare relativamente al Radon indoor (per il quale si prescrive l'adozione di tecniche costruttive cautelari obbligatorie), per l'esposizione a radiazioni elettromagnetiche ad alta frequenza (per le quali sono richieste verifiche</i>



*del CEM in sede di progettazione degli interventi) e a bassa frequenza (verifica delle fasce di rispetto previste dal DM 29/05/2008). Sono state introdotte misure mitigative per il possibile impatto acustico derivante dalla presenza di viabilità soggetta a intenso traffico e l'obbligo di prevedere idonee schermature vegetazionali che hanno dimostrato la loro efficacia nell'abbattimento degli inquinanti atmosferici.*

Considerazioni inerenti la Variante

Si conferma quanto contenuto nel RA precedente.

### 13 MODALITÀ DI CONTROLLO DEL PIANO

Come anticipato all'interno del Documento di Scoping condiviso, nel Rapporto Ambientale del precedente procedimento di VAS è stato predisposto un sistema di monitoraggio atto a valutare come nel tempo viene mutato il quadro di riferimento a seguito dell'attuazione del PGT o del cambiamento delle condizioni delle componenti determinato da fattori esogeni al Piano.

In considerazione del fatto che:

- il sistema di monitoraggio proposto ha avuto seguito con un Primo Rapporto di Monitoraggio del 2016
- la proposta di Variante non inciderà profondamente sulla strategia generale del PGT vigente

Alla luce dei contenuti della proposta di variante si ritiene che si possa proseguire nell'uso del sistema di monitoraggio attuale di cui si intende confermare la vigenza

Tabella 13.1 – Indicatori proposti per il monitoraggio della Variante di Piano

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
<b>ATMOSFERA</b>					
Tutelare la salute della popolazione e l'ambiente dall'inquinamento atmosferico mediante l'implementazione della rete di percorsi ciclabili, la tutela delle aree verdi e boscate, l'incentivazione delle tecniche di bioedilizia e l'uso di energie rinnovabili	Esposizione agli inquinanti atmosferici (almeno in riferimento a NO <sub>2</sub> , CO, O <sub>3</sub> , SO <sub>2</sub> , polveri sottili, piombo) – Indicatore OMS – Città Sane	<u>Per SO<sub>2</sub>, polveri e piombo:</u> ((numero di giorni all'anno sopra il limite / numero totale di giorni all'anno in cui sono state prese misure convalidate) x 100)  <u>Per NO<sub>2</sub>, CO ed O<sub>3</sub>:</u> ((numero di ore all'anno sopra il limite (numero totale di ore all'anno in cui sono state prese misure convalidate)x100)	numero dei superamenti espressi in % sul totale delle misure	ARPA Lombardia	0
	Sviluppo della rete di percorsi ciclabili in rapporto alla rete viaria esistente	Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclopedonali, (in sede propria o riservata), e la lunghezza della rete stradale esistente	km / km	Comune	>30%
	Zone a traffico limitato	mq di Zone a Traffico Limitato (ZTL)	mq	Comune	-
	Superficie boschiva (comprensiva delle aree con copertura vegetazionale), esclusi i verdi piantumati di carattere urbano	mq di aree boscate (anche destinate a colture legnose) / mq di territorio comunale	%	Comune	> 8% (miglioramento della Condizione attuale – raggiungimento di

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
					un livello intermedio rispetto al 15% individuato dal PIF)
	Consumo di energia elettrica per settore	Consumi di energia per ciascun settore (usi civili, attività produttive)	MWh * anno	Sistema Informativo Regionale ENergia e Ambiente	riduzione del 20% coerente con la "politica 20-20-20" europea
	Tratti viari caratterizzati da intenso traffico	Rapporto percentuale tra i tratti viari della rete principale caratterizzati da traffico intenso (>10'000 veicoli/giorno) che interessano aree a destinazione residenziale e la rete viaria principale	%	Comune	0
<b>IDROSFERA</b>					
Tutelare la risorsa "acqua", con particolare riferimento a quella sotterranea (sfruttata anche ad uso idropotabile), sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo	Stato quantitativo dei corpi idrici sotterranei	Indicatore previsto dalla normativa vigente nazionale (D.Lgs.30/2009)		ARPA Lombardia	Buono
	Stato Chimico per le acque sotterranee	Indicatore previsto dalla normativa vigente nazionale (D.Lgs.30/2009)		ARPA Lombardia	Buono
	Rischio di contaminazione delle acque sotterranee in corrispondenza dei punti di prelievo ad uso idropotabile	Rapporto percentuale tra i mq di aree urbanizzate (escluse le aree a verde e quelle agricole) che ricadono all'interno delle aree di tutela (criterio cronologico) o di rispetto (criterio geometrico) relative a pozzi di emungimento dell'acqua sotterranea ad uso idropotabile e i mq di aree in totale comprese all'interno delle aree di tutela (criterio cronologico) o di rispetto (criterio geometrico) relative agli stessi pozzi di emungimento dell'acqua sotterranea	%	minimo	0
	Aree urbanizzate (esistenti o	Rapporto percentuale tra le aree	%	Comune,	100%

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
	individuare dagli strumenti urbanistici comunali) servite dalla rete acquedottistica	urbanizzate (esistenti) poste ad una distanza inferiore a 100 m dal tracciato della rete acquedottistica e le aree residenziali totali		Agesp S.p.A.	
	Aree urbanizzate (esistenti o individuate dagli strumenti urbanistici comunali) servite dalla rete fognaria	Rapporto percentuale tra le aree urbanizzate (esistenti) poste ad una distanza inferiore a 100 m dal tracciato della rete fognaria e le aree residenziali totali	%	Comune, Agesp S.p.A.	100%
	Consumo di acqua per settore	Consumi dalla rete acquedottistica	litri/giorno	Agesp S.p.A.	-
<b>GEOSFERA</b>					
Proteggere i suoli dall'impermeabilizzazione e dai fenomeni di contaminazione	Consumo di suolo permeabile	Rapporto percentuale tra le aree impermeabilizzate e la superficie totale comunale <u>Nota:</u> Per aree impermeabilizzate si intendono le aree urbanizzate esistenti sul territorio comunale (le aree urbanizzate non comprendono le aree verdi – anche se attrezzate - e quelle agricole)	%	Comune	Incremento minimo
	Carta del consumo del suolo	Cartografia rappresentante il consumo di suolo, da aggiornare con frequenza annuale, che fotografi la situazione effettiva	-	Comune	-
	mq di aree dismesse recuperate/mq di aree dismesse in totale presenti sul territorio comunale	Rapporto percentuale tra le aree dismesse recuperate e le aree dismesse in totale individuate in ambito Comunale	%	Comune	100%
Migliorare le condizioni ambientali dei siti contaminati incentivando la loro bonifica anche mediante la previsione di destinazioni d'uso che ne favoriscano la riqualificazione	Estensione dei siti contaminati in attesa della procedura di caratterizzazione e bonifica	mq di aree contaminate o potenzialmente contaminate per le quali non è ancora conclusa la procedura di caratterizzazione e bonifica	mq	Comune	0
<b>BIODIVERSITA' E PAESAGGIO</b>					
Conservare e migliorare lo stato di flora e fauna, degli habitat e dei	Superficie aree protette	mq di aree protette e tutelate / mq di territorio comunale	%	Comune	Mantenimento dell'esistente

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
paesaggi					
	Superficie boschiva (comprensiva delle aree con copertura vegetazionale), esclusi i verdi piantumati di carattere urbano	mq di aree boscate (anche destinate a colture legnose) / mq di territorio comunale	%	Comune	> 8% (miglioramento della condizione attuale – raggiungimento di un livello intermedio rispetto al 15% individuato dal PIF)
	Trasformazione di aree boscate	mq di aree boscate individuate trasformabili dal PIF interessate da interventi di trasformazione urbanistica / mq di aree boscate trasformabili in totale individuate dal PIF	%	Comune, PIF Provincia di Varese	1% max, come definito dal PIF (cfr. art. 35 delle NTA)
	Interventi di nuova piantumazione realizzati in ottemperanza delle misure di compensazione previste dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese	mq di aree boscate di nuovo impianto conseguenti all'attuazione delle misure compensative previste dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese per la trasformazione di aree boscate esistenti / mq di aree boscate individuate trasformabili dal PIF interessate da interventi di trasformazione urbanistica	mq/mq	Comune, PIF Provincia di Varese	2 o maggiore
	mq di aree acquisite mediante strumento perequativo all'interno degli ambiti di trasformazione e quota delle stesse in cui sono state realizzate aree verdi attrezzate	mq di aree acquisite mediante strumento perequativo all'interno degli ambiti di trasformazione in cui sono state realizzate aree verdi attrezzate / mq di aree acquisite mediante strumento perequativo all'interno degli ambiti di trasformazione	%		50%
	presenza del rospo smeraldino all'interno del Parco Este Milani	Avvistamenti del rospo smeraldino all'interno del Parco Este Milani per anno Per tale indicatore è stata individuata l'opportunità del coinvolgimento della popolazione interessata e delle scuole	n / anno	Privati cittadini, Scuole che volessero attivare Iniziative di educazione ambientale che	

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
		nelle opere di monitoraggio, al fine di conseguire l'importante obiettivo di educare ai temi della sostenibilità e alla tutela dell'ambiente. Il popolamento dell'indicatore individuato da parte del Comune avverrà quindi ogniqualvolta si renderà disponibile un aggiornamento dello stesso da parte dei cittadini interessati o delle scuole che vorranno attivare iniziative di educazione ambientale che trattino anche tale argomento		trattino anche tale argomento	
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>					
Conservare e migliorare la qualità del patrimonio storico e culturale	Presenza di edifici di valenza storico - architettonica	n. beni	n	Comune	-
	Presenza di cascine agricole storiche	n. beni	n	Comune	-
	Presenza di elementi (quali edifici, monumenti, cascine agricole, etc.) sottoposti a regime di tutela	n. beni soggetti a tutela	n	Comune	-
<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>					
Promuovere la riqualificazione del tessuto insediativo e delle aree degradate	Popolazione residente	Popolazione totale residente in ambito comunale	n.	ISTAT, Comune	-
	Volumi abitativi esistenti	mc edifici abitativi occupati stabilmente o saltuariamente, sfitti o disabitati / abbandonati L'aggiornamento dell'indicatore in esame avverrà ogni qualvolta si rendano disponibili i dati necessari al suo popolamento (ad es. a seguito di indagini condotte dal Comune o da altri Enti).	mc	Comune	-
	Volumi abitativi utilizzati	mc di edifici abitativi occupati stabilmente o saltuariamente L'aggiornamento dell'indicatore in esame avverrà ogni qualvolta si rendano disponibili i dati necessari al suo	mc	Comune	-



Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
		popolamento (ad es. a seguito di indagini condotte dal Comune o da altri Enti).			
	Densità demografica	Numero di abitanti per chilometro quadrato	Ab / kmq	Comune	-
	Presenza di ambiti urbani degradati / dismessi	mq di aree urbane che presentano caratteristiche di degrado o dismissione / mq aree urbane	%	Comune	0
	Interventi di riqualificazione del tessuto urbano degradato	aree dismesse (mq) interessate da interventi di riqualificazione / aree dismesse in totale presenti sul territorio comunale (mq)	%	Comune	100%
	Accessibilità delle aree verdi urbane esistenti sul territorio	mq di aree residenziali esistenti che ricadono ad una distanza inferiore ai 300 m dalle aree verdi urbane (esistenti sul territorio) / mq di aree residenziali presenti in ambito comunale	%	Comune	100%
	Accessibilità della popolazione residente ai servizi locali esistenti sul territorio	Aree residenziali esistenti che ricadono entro una distanza massima di 400 m dai principali servizi comunali (scuole, ospedali, etc.) / aree residenziali totali	%	Comune	100%
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>					
Promuovere la riqualificazione delle aree produttive dismesse o in dismissione	Interventi di riqualificazione del tessuto urbano degradato	aree dismesse (mq) interessate da interventi di riqualificazione / aree dismesse in totale presenti sul territorio comunale (mq)	%	Comune	100%
	mq di aree dismesse recuperate/mq di aree dismesse in totale presenti sul territorio comunale	Rapporto percentuale tra le aree dismesse recuperate e le aree dismesse in totale individuate in ambito comunale	%	Comune	100%
	Aree urbane a destinazione residenziale poste in prossimità ad attività produttive insalubri o soggette ad AIA (distanza massima 150 m)	mq di aree residenziali che ricadono a una distanza inferiore ai 150 m dalle attività produttive classificate come insalubri (di prima e seconda classe) o soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale presenti sul territorio / mq di aree residenziali in totale ammesse dallo	%		minimo

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
		strumento urbanistico			
<b>VIABILITA'</b>					
Promuovere la mobilità sostenibile	Sviluppo della rete di percorsi ciclabili in rapporto alla rete viaria esistente	Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclopedonali, (in sede propria o riservata), e la lunghezza della rete stradale esistente	km / km	Comune	>30%
	Zone a traffico limitato	mq di aree per le quali vigono misure di traffico limitato	mq	Comune	
	Punti e tratti critici della viabilità per incidentalità e traffico	Individuazione dei tratti (m) e degli incroci (n) critici	m, n	Comune, Polizia Stradale	0
	Accessibilità al trasporto pubblico urbano	Aree urbane (mq) comprese entro una distanza massima di 300 m dalle fermate del trasporto pubblico locale / aree urbane in totale presenti in ambito comunale	%	Comune	100%
<b>ENERGIA</b>					
Ridurre l'uso di risorse energetiche non rinnovabili	Consumo di energia elettrica per settore	Consumi di energia per ciascun settore (usi civili, attività produttive)	MWh *anno	Sistema Informativo Regionale ENergia e Ambiente	riduzione del 20% coerente con la "politica 20-20-20" europea
	Superficie abitazioni interessate da interventi di riqualificazione energetica connesse all'applicazione delle misure perequative nelle aree di rigenerazione urbana di proprietà privata	mq edifici interessati da interventi di riqualificazione energetica connesse all'applicazione delle misure perequative nelle aree di rigenerazione urbana di proprietà privata	mq	Comune	500'000 mq
	Superfici abitazioni demolite in seguito all'applicazione delle misure perequative nelle aree di rigenerazione urbana di proprietà pubblica	mq edifici demoliti in applicazione delle misure perequative nelle aree di rigenerazione urbana di proprietà privata	mq	Comune	10'100 mq
<b>SALUTE UMANA</b>					
Tutelare la popolazione residente dai fenomeni connessi all'inquinamento	Mortalità per causa	Numero di decessi all'anno per ciascuna macro-classe di patologia (tumore, sistema cardio-circolatorio, etc.)	n	ASL	-

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
(elettromagnetico, acustico, atmosferico, etc.)					
	Numero di ricoveri ospedalieri per patologie dell'apparato respiratorio	Numero di ricoveri all'anno	n	ASL	-
	Esposizione della popolazione residente all'inquinamento atmosferico e acustico determinato dalla vicinanza a strade interessate da traffico intenso o ad aree caratterizzate da alta densità di traffico.	Aree di nuova edificazione poste in prossimità di tratti di viabilità interessati da traffico intenso per le quali sono stati realizzati gli interventi di mitigazione previsti dalla Valutazione Ambientale (Prescrizioni XVI e XVII) / Aree di nuova edificazione poste in prossimità di tratti di viabilità interessati da traffico intenso	%	Comune	100%
	Aree urbane a destinazione residenziale poste in prossimità ad attività produttive insalubri o soggette ad AIA (distanza massima 150 m)	mq di aree residenziali che ricadono a una distanza inferiore ai 150 m dalle attività produttive classificate come insalubri (di prima e seconda classe) o soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale presenti sul territorio / mq di aree residenziali in totale ammesse dallo strumento urbanistico	mq (%)	-	minimo
	Esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza	Valori del CEM misurati da ARPA Lombardia nel corso delle sue attività di monitoraggio che si presentano superiori ai valori limiti stabiliti dalla normativa di settore	n	ARPA Lombardia	0
	Esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza	mq di aree residenziali e a servizi esistenti che ricadono all'interno delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, calcolate secondo il DM 29/05/2008 o all'interno delle distanze di prima approssimazione definite dal decreto citato (% sul totale delle aree residenziali e a servizi esistenti)	Mq (%)	Terna SpA	0
	Qualità delle acque distribuite dalla rete acquedottistica	rapporto tra il numero di controlli effettuati nei quali sia stato rilevato il superamento di almeno uno dei valori limite stabiliti dal D. Lgs. n. 31 del 2001 e il	%	AGESP S.p.A., ASL, Provincia di Varese	0

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
		numero totale di controlli effettuati; il valore obiettivo è ovviamente pari a 0, corrispondente a nessun superamento dei parametri di legge.			
Tutelare la popolazione residente dai rischi naturali e antropici	Esposizione della popolazione residente al rischio idraulico	mq di aree residenziali esistenti che ricadono in ambiti individuati a rischio idraulico dalle autorità competenti (Autorità di bacino, consorzi di bonifica, etc.) o dalla protezione civile (% sul totale delle aree residenziali)	mq (%)	PAI	0
	Esposizione della popolazione residente al rischio tecnologico	mq di aree residenziali esistenti ricadenti all'interno delle aree di danno derivanti dalla presenza di stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (% sul totale delle aree residenziali)	mq (%)	Prefetto, Provincia di Varese e di Milano	0
Promuovere stili di vita corretti e l'esercizio fisico	Sviluppo della rete di percorsi ciclabili in rapporto alla rete viaria esistente	Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclopedonali, (in sede propria o riservata), e la lunghezza della rete stradale esistente	km / km		>30%
	Accessibilità delle aree verdi urbane esistenti sul territorio	mq di aree residenziali esistenti che ricadono ad una distanza inferiore ai 300 m dalle aree verdi urbane (esistenti sul territorio) / mq di aree residenziali presenti in ambito comunale	%	Comune	100%
Garantire un'adeguata dotazione di aree verdi e spazi per il tempo libero, lo svago, lo sport	Dotazione di verde per gioco, svago e sport	mq di verde pubblico / abitante	mq/abitante		-
	Accessibilità delle aree verdi urbane esistenti sul territorio	mq di aree residenziali esistenti che ricadono ad una distanza inferiore ai 300 m dalle aree verdi urbane (esistenti sul territorio) / mq di aree residenziali presenti in ambito comunale	%	Comune	100%
Considerare nell'organizzazione degli spazi urbani criteri che favoriscano la coesione sociale e la sicurezza	Dotazione di centri di aggregazione (piazze, aree verdi attrezzate, etc.)	Rapporto percentuale tra le aree residenziali poste in prossimità (distanza inferiore a 300 m) di centri di aggregazione e le aree residenziali totali	%		

Obiettivo di sostenibilità ambientale	Indicatore	Descrizione dell'indicatore	Unità di misura	Fonte dati	Valore obiettivo
	Accessibilità della popolazione residente ai servizi locali esistenti sul territorio	Aree residenziali esistenti che ricadono entro una distanza massima di 400 m dai principali servizi comunali (scuole, ospedali, etc.) / aree residenziali totali	%	Comune	100%
Implementare la sicurezza stradale con particolare riferimento a pedoni e ciclisti	Sviluppo della rete di percorsi ciclabili in rapporto alla rete viaria esistente	Rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclopedonali, (in sede propria o riservata), e la lunghezza della rete stradale esistente	km / km		>30%
Riconoscere l'importanza di garantire spazi	Interventi di riqualificazione del tessuto urbano degradato	aree dismesse (mq) interessate da interventi di riqualificazione / aree dismesse in totale presenti sul territorio comunale (mq)	%	Comune	100%

**Pavia, marzo 2018**

**N.Q.A.** Nuova Qualità Ambientale S.r.l.

**N.Q.A. SRL  
VIA SACCO, 6 PAVIA  
PI CF 01286330186**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giovanni Riva", is written over a faint, circular official stamp of N.Q.A. SRL.