



# COMUNE DI GALLARATE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMMITTENTE	<p>COMUNE DI GALLARATE</p> <p>Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 75411 - fax 0331 781869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I. 00560180127</p>	<p>Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO</p> <p>Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI</p> <p>Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dott. MASSIMO SANDONI</p>
PROGETTISTA 	<p>Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</p> <p>25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. – P.I. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p> <p>DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE DA: ARCH. SILVANO BUZZI</p> <p>             Certificate No. 12074/04/S         </p> <p>             Socio ordinario del GBC Italia         </p>	<p>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI</p> <p><b>Ing. Iaria Garletti</b></p> <p>25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: ilaria.garletti@libero.it pec: ilaria.garletti@ingpec.eu P.I. 03188810984</p> <p>RESPONSABILE SCIENTIFICO</p> <p><b>Prof.ssa Maria Cristina Treu</b></p> <p>12060 Bossolasco (CN) Corso Travaglio, 18 Tel. 335 6909852 fax. 02 23992655 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 03027250046</p>
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI		

DOCUMENTO	DOCUMENTO DI PIANO			
DR 2	RELAZIONE			
04 - APPROVAZIONE	Definizione dello scenario strategico e sistema degli obiettivi			
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 654	Maggio 2015	E 478	Marzo 2013	VERIFICATO
				REDATTO
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.				



## Sommario

<b>Lo scenario strategico di piano .....</b>	<b>- 5 -</b>
<b>Premessa alla relazione della variante generale .....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>Una strategia generale: una ‘strategia di relazioni’ .....</b>	<b>- 8 -</b>
La strategia urbanistica .....	- 9 -
Ampliare il mercato urbano .....	- 10 -
Le tre qualità: dei servizi, ambientale e urbana .....	- 10 -
<b>Il sistema degli obiettivi del PGT .....</b>	<b>- 11 -</b>
Perfezionare l’accessibilità regionale .....	- 12 -
Per una mobilità urbana sostenibile .....	- 12 -
La mobilità ciclabile .....	- 15 -
<b>Politiche per il sistema urbano .....</b>	<b>- 18 -</b>
La risorsa urbana delle aree non residenziali dismesse .....	- 18 -
Gli ambiti di trasformazione di riqualificazione urbana .....	- 18 -
L’ex ambito territoriale compreso nel Piano d’Area Malpensa .....	- 19 -
Una nuova centralità urbana – l’asse Stazione Ferroviaria-Aeronautica .....	- 20 -
La valorizzazione paesistica del territorio urbano ed extraurbano .....	- 23 -
<b>La “città dei servizi” .....</b>	<b>- 24 -</b>
Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale .....	- 24 -
Le politiche per il Social Housing .....	- 24 -
<b>Le politiche per le attività produttive .....</b>	<b>- 26 -</b>
Valorizzazione ed evoluzione delle attività produttive .....	- 26 -
Gli indirizzi della politica commerciale .....	- 27 -
<b>Politiche per la struttura socio economica e l’innovazione .....</b>	<b>- 29 -</b>
Il futuro della Malpensa e le implicazioni per Gallarate .....	- 29 -
Lo sviluppo di funzioni terziarie di rango regionale .....	- 29 -
<b>Politiche per il sistema agricolo, ecologico e ambientale .....</b>	<b>- 31 -</b>
Valorizzazione e recupero delle aree agricole .....	- 31 -
Le politiche per il verde e gli spazi aperti .....	- 32 -
Lo studio per la Rete Ecologica Comunale .....	- 32 -
La promozione della eco sostenibilità degli edifici e il settore energetico .....	- 35 -
<b>Coerenza con il Piano Territoriale Regionale .....</b>	<b>- 36 -</b>
<b>Obiettivi quantitativi di sviluppo .....</b>	<b>- 60 -</b>

<b>Le previsioni insediative .....</b>	<b>- 62 -</b>
Le previsioni della popolazione al decennio: introduzione .....	- 62 -
Il quadro nazionale e le previsioni demografiche.....	- 62 -
Previsioni della popolazione in Lombardia .....	- 65 -
Previsioni della popolazione a Gallarate .....	- 67 -
La componente migratoria e la stima complessiva della popolazione .....	- 73 -
Un confronto con le previsioni di popolazione regionali .....	- 74 -
<b>Le previsioni edificatorie.....</b>	<b>- 76 -</b>
Le previsioni di edilizia residenziale.....	- 76 -
Le previsioni di edilizia non residenziale .....	- 78 -
<b>Criteri di compensazione, perequazione e incentivazione .....</b>	<b>- 82 -</b>
Rendita fondiaria e perequazione .....	- 84 -
Le principali strategie attuabili nel Documento di Piano .....	- 86 -
<b>L'applicazione nella variante generale al PGT .....</b>	<b>- 87 -</b>
La perequazione a carattere circoscritto prevista dal PGT.....	- 87 -
<b>La compensazione urbanistica .....</b>	<b>- 89 -</b>
<b>La disciplina di incentivazione.....</b>	<b>- 90 -</b>
Il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi .....	- 90 -
Incentivazione per la realizzazione di edilizia sociale.....	- 90 -
Incentivazione per la promozione di edilizia ecosostenibile .....	- 91 -
Incentivazione per la progettazione tramite concorso di idee .....	- 91 -

## Indice delle figure

Figura 1 - Il collegamento della Pedemontana con la SS 336 e la nuova SS 341 .....	- 14 -
Figura 2 – Rete delle piste ciclabili.....	- 17 -
Figura 3 – Gli Ambiti di trasformazione urbanistica del Documento di Piano in variante .....	- 21 -
Figura 4 - Il Distretto Commerciale di Gallarate .....	- 28 -
Figura 5 - Schema di comparto perequativo .....	- 88 -

## Indice dei grafici

Grafico 1 - Piramide di età della popolazione Italia al 2005 .....	- 63 -
Grafico 2 - Previsioni ISTAT della Popolazione Residente in Lombardia al 2021.....	- 67 -
Grafico 3 - Piramide di età a Gallarate nel 2008.....	- 68 -

Grafico 4 - Popolazione al 2020 a Gallarate nelle 3 ipotesi al netto del saldo migratorio .....	72 -
Grafico 5 - Andamento del settore edilizio tra il 1996 e il 2008.....	78 -

## Indice delle tabelle

Tabella 1 - Saldo naturale e migratorio in Italia dal 2002 al 2008 .....	64 -
Tabella 2 - Previsioni Istat al 2030 delle componenti demografiche in Lombardia e in Italia.....	66 -
Tabella 3 - Previsioni Istat della Popolazione Residente in Lombardia fino al 2021 .....	67 -
Tabella 4 - Previsioni della popolazione di Gallarate nelle 3 ipotesi .....	68 -
Tabella 5 - Incrementi della popolazione di Gallarate rispetto al 2009 nelle 3 ipotesi .....	69 -
Tabella 6 - Dinamica della popolazione di Gallarate nei movimenti anagrafici 1999-2009 .....	70 -
Tabella 7 - Gallarate. Previsioni della popolazione al 2015 e al 2020 nelle 3 ipotesi.....	71 -
Tabella 8 – Gallarate. Saldo naturale e migratorio tra il 1999 e il 2009 .....	73 -
Tabella 9 - Descrizione delle quattro ipotesi di previsione.....	74 -
Tabella 10 - Previsioni regionali della popolazione di Gallarate al 2015 .....	75 -
Tabella 11 - Previsioni regionali della popolazione di Gallarate al 2030 .....	75 -



## Lo scenario strategico di piano





### ***Premessa alla relazione della variante generale***

La realtà territoriale di Gallarate è parte di un contesto sovracomunale di notevole importanza a livello non solo nazionale ma anche europeo; preso atto di questo assunto è ovvio che lo scenario strategico in variante non può mutare nei contenuti di area vasta anche se in parte mutano le politiche territoriali alla scala locale.

Pertanto le considerazioni di carattere generale riportate nella presente relazione sono una rielaborazione, in alcuni passaggi addirittura una fedele riproposizione, dei contenuti del PGT vigente proprio perché le diverse scelte di sviluppo territoriale proposte rispetto allo strumento urbanistico originario rientrano pienamente nel solco di obiettivi acclarati e condivisi alla scala sovra locale.

La fonte di alcuni passaggi della relazione è il documento *DR2 Documento di Piano Relazione – Definizione dello scenario strategico e sistema degli obiettivi*, elaborato dal gruppo di redazione del PGT vigente: DiAP Politecnico di Milano – Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda; Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

### *Una strategia generale: una 'strategia di relazioni'*

Nel processo di crescita della città, soprattutto a partire dagli ultimi decenni dell'Ottocento, le classi dirigenti, le diverse componenti sociali, l'imprenditoria locale hanno saputo rapportarsi ad un sistema di relazioni vasto, costituito da una rete di imprese e di relazioni economiche e finanziarie, che ha costituito una sorta di patrimonio identitario di Gallarate.

A questa caratteristica occorre oggi che la città faccia ricorso, nel momento in cui la Lombardia, tornando a riconoscere nel suo specifico e caratterizzante modello urbano policentrico le ragioni del suo sviluppo e della sua intrinseca sostenibilità ambientale, viene ad assegnare a Gallarate un ruolo strategico nel perfezionamento del sistema urbano.

È in riferimento a questo modello spaziale che questa regione urbana è capace di reggere il confronto con le più influenti regioni metropolitane europee e, a buon diritto, collocarsi tra i nodi delle "città-mondo".

Essere parte integrante di questa regione urbana significa, per Gallarate, sentirsi partecipi di un più vasto spazio europeo, costituito da un'area di sviluppo storico, compresa tra Londra, Amburgo, Monaco, Milano e Parigi (il "Pentagono"), potenzialmente propulsiva di uno sviluppo equilibrato di tutto il territorio europeo.

Entro questa regione urbana ricca, complessa e dinamica, crocevia tra l'Europa continentale e la proiezione Mediterranea e tra l'Europa a sud dell'arco alpino e i paesi dell'Europa orientale, ma anche incerta del proprio futuro e gravata da elementi di forte criticità, occorre valutare quale ruolo Gallarate possa giocare per valorizzare appieno le proprie risorse, posizionali, ambientali, economiche, imprenditoriali.

Il futuro di Gallarate è in larga misura conseguente alla comprensione del suo potenziale ruolo entro questa regione urbana: da tale comprensione ne discende, infatti, una possibile strategia di sviluppo, coerente con il complesso progetto di trasformazione che viene ad investire l'intera area.

Il perfezionamento della rete infrastrutturale ferroviaria e stradale, che garantirà il rafforzamento delle connessioni con l'Europa, costituisce un'occasione di rilievo tale da modificare le condizioni dello sviluppo della rete urbana e, entro la rete, di ciascuna delle città che la costituisce.

Gallarate è direttamente interessata dal rafforzare e sviluppare il sistema delle relazioni con l'Europa, soprattutto nel momento in cui si aprano per le merci e le persone le prospettive dei nuovi trafori alpini (Sempione-Löschberg, Gottardo) e il sistema delle relazioni con i diversi continenti reso possibile dal rafforzamento dei collegamenti garantiti dall'aeroporto della Malpensa.

Occorre che Gallarate prenda consapevolezza di come trasformare in risorsa per uno sviluppo strutturale sia i processi di trasformazione in atto della sua base produttiva, sia l'occasione costituita dai grandi corridoi infrastrutturali che la attraversano; da qui potrà discendere il rilancio del suo ruolo urbano, il miglioramento della sua accessibilità rispetto ad una sempre più vasta area regionale e continentale, l'evidenza di quanto sia necessario, anche in termini di opportunità economica, preservare e valorizzare le sue risorse ambientali, coniugate ad una sempre più coordinata offerta di servizi alle persone e alle imprese.

Il Documento di Piano punta a definire un progetto strategico caratterizzato da una 'strategia di relazioni' rivolta ad accrescere le capacità e l'attrattività di Gallarate come "porta regionale della Lombardia" in una prospettiva di crescita che punta al confronto con altre esperienze europee poste in posizione analoga rispetto agli impianti aeroportuali e alle grandi reti ferroviarie.

Gallarate è certamente polo di attrazione per un'area urbana più vasta, e in virtù di questa capacità attrattiva vede quotidianamente raddoppiati i propri residenti.

Alla crisi industriale del tessile e del metalmeccanico, che ha visto rallentare il suo sviluppo, si è data risposta con interventi sostitutivi anche importanti che tuttavia non ne hanno modificato la fisionomia e il suo ruolo nel concerto delle città lombarde.

Il Documento di Piano propone le linee di sviluppo attraverso le quali si possa puntare ad una riorganizzazione spaziale della città che parte dalla consapevolezza del ruolo derivante da una sua precisa collocazione nel territorio regionale.

Dal quadro conoscitivo e orientativo sono emersi i valori urbani e ambientali della città, i mutamenti in atto nel tessuto produttivo, le possibili linee di tendenza di un contenuto sviluppo che ha avuto in questi anni l'aeroporto della Malpensa.

Così come, nella prospettiva del 2015, l'evento dell'Expo conferma e rafforza la direttrice del Sempione tra Malpensa e Milano come asse privilegiato di localizzazione degli investimenti importanti per la Lombardia e per l'area urbana centrale destinati ad aumentare l'attrattività dell'intero sistema urbano a scala nazionale e internazionale.

Il disegno che ne deriva per Gallarate è fondato sul rinnovamento urbano della sua parte centrale, sulla riqualificazione dei suoi centri di antica formazione, sul recupero del valore del sistema di verde riconducibile a tutti gli ex ambiti di Riqualificazione Ambientale (RA) per la preservazione a nord del sistema dei parchi periurbani delle colline moreniche e, a sud, (ex ambito AT 15 ed ex RA 1), degli spazi aperti permeabili ineditati, oltre a quello rintracciabile lungo il corso del Torrente Arno.

Il quadro di riferimento macroubanistico deve quindi compenetrarsi con altre importanti, e decisive, politiche urbane che vedono l'intessarsi del rapporto tra i diversi quartieri della città, la creazione di una nuova offerta residenziale pubblica e di servizi a difesa delle sue componenti più deboli, la sollecitudine nel dare risposta ai bisogni della sua popolazione, la valorizzazione di un capitale umano che costituisce la risorsa maggiore per il suo futuro.

### La strategia urbanistica

La strategia urbanistica, che interpreta spazialmente la strategia generale, rafforza i segnali di ripresa e rilancia lo sviluppo di Gallarate impone strategie, programmi e impegni pubblici a medio e a lungo termine, che offrano nella città una migliore qualità urbana a beneficio di quanti vi abitano e lavorano, residenti e non residenti (*commuters, city users*).

La strategia del PGT vuole contribuire al rilancio della capacità tradizionale di Gallarate di valorizzare non solo le proprie risorse interne ma, soprattutto, di attrarre e assorbire energie e risorse esterne. In questo contesto la più generale finalità urbanistica è riassumibile in tre assunti, che risultano essere altrettante condizioni: **(i)** ampliamento del mercato urbano, uscendo dalla logica della espansione per passare a quella della riqualificazione e rigenerazione dell'esistente, **(ii)** conseguimento di un avvertito e riconosciuto miglioramento delle tre qualità: dei servizi, ambientale, e urbana.

Nel contesto di Gallarate queste due condizioni non possono essere soddisfatte indipendentemente una dall'altra, in quanto il perseguimento efficace della strategia proposta richiede che esse siano tra loro strettamente collegate.

### Ampliare il mercato urbano

Le vicende del mercato immobiliare non sono solo importanti per il ruolo che il settore svolge nel funzionamento complessivo del sistema economico locale, ma in quanto si riflettono sulle dinamiche dell'intero sistema sociale.

La presenza di aree da riqualificare all'interno del perimetro urbanizzato costituisce un'opportunità per lo sviluppo della città. Una politica volta alla rigenerazione urbana, coniuga l'esigenza del mercato urbano con quella di sottrarre ampie fasce della città al degrado (urbano e sociale) e di preservare le aree permeabili inedificate di valore paesaggistico e ambientale.

### Le tre qualità: dei servizi, ambientale e urbana

La qualità dei servizi, la qualità urbana e la qualità ambientale sono le tre componenti capaci di garantire sul breve e sul lungo periodo i livelli di competitività e l'attrattività di una città.

Una strategia urbanistica volta a privilegiare unicamente l'ampliamento del mercato urbano non è di per sé sufficiente a realizzare una migliore qualità urbana e ambientale, offrire maggiori spazi aperti e verdi, diminuire la congestione dando nel contempo migliore accessibilità.

Su un quadro chiaro della dotazione dei servizi di cui la città dispone è essenziale costruire uno scenario capace di mettere "a sistema" le risorse ambientali esistenti al fine di migliorarne la qualità e la fruibilità.

Occorre dotarsi di un sistema del verde che integri le aree urbane con le aree extraurbane agricole, di valore ambientale paesaggistico ed ecologico e con il Parco Lombardo della Valle del Ticino, che sappia guardare alla salvaguardia di un vasto patrimonio disponibile e garantire nel contempo un quadro ambientale di grande attrattività economica.

Occorre infine puntare sulla qualità del disegno urbano delle aree di trasformazione, guardando a soluzioni innovative capaci di offrire alla città un'immagine di sé adeguata ai nuovi ruoli.

## **Il sistema degli obiettivi del PGT**

### Politiche per il sistema infrastrutturale

#### Perfezionare l'accessibilità regionale

Per cogliere le opportunità derivanti dalla posizione geografica di Gallarate, posta tra il Corridoio 5 Lisbona-Kiev e il Corridoio 21 dei Due Mari, occorre valorizzare tutte le possibili connessioni infrastrutturali con i due Corridoi Multimodali europei.

La posizione geografica alla confluenza delle linee ferroviarie del Sempione (Milano-Domodossola), del Gottardo (Milano-Luino), Milano-Varese e la sua connessione alla linea del Gottardo con l'Arcisate-Stabio trarrà effettivo vantaggio a condizione che siano potenziate le linee ferroviarie Milano-Luino e Gallarate-Milano.

Al contrario non pare apportare medesimo beneficio la previsione del collegamento ferroviario Nord-Malpensa, nonostante nel PGT in variante sia stata recepita la previsione sovraordinata.

E' volontà espressa dall'Amministrazione Comunale instaurare un tavolo istituzionale di discussione con l'obiettivo di valutare soluzioni alternative che sfruttino la rete esistente, evitando così un'opera che, così come prevista, sarebbe gravata da numerosi elementi di insostenibilità economica ed ambientale.

Nelle diverse fasi di partecipazione e pubblicazione della variante, sia *pre* che *post* adozione, è possibile valutare con gli attori coinvolti la condivisione di un adeguato percorso istituzionale finalizzato a nuove soluzioni progettuali.

La centralità di Gallarate in relazione al servizio ferroviario, rende evidente l'esigenza di realizzare un parcheggio di interscambio in prossimità della stazione ferroviaria, liberando dalla sosta di lunga durata le strade di ampi settori urbani.

Il completamento del Sistema stradale Pedemontano migliorerà il livello di servizio dell'Autostrada dei Laghi verso Milano e il Polo fieristico, oggi al limite della congestione. Da un punto di vista prettamente locale è strategico il collegamento tra la nuova Pedemontana e la direttrice di traffico di Viale dell'Unione Europea, così come la connessione con la SS 336, da garantirsi con diretta immissione.

Ad esso dovrà seguire la programmazione della direttrice Pedemontana di collegamento diretto tra Varese - Como - Lecco - Bergamo da cui il sistema di relazioni (economiche, culturali, dei servizi) dell'intera Provincia, compreso l'Alto Milanese, trarrebbe beneficio.

#### Per una mobilità urbana sostenibile

L'assetto della mobilità urbana costituisce un elemento fondamentale per uno sviluppo equilibrato della città e per la sua sostenibilità ambientale.

La mobilità sostenibile rappresenta uno dei temi importanti per il futuro della città in senso generale, in quanto il suo sviluppo è fortemente legato alla qualità ambientale che sarà capace di proporre.

Su questo tema valgono le politiche di settore indicate nel Piano Urbano della Mobilità e con il Piano Generale del Traffico Urbano, consapevoli della pressione che deriva dalla domanda di mobilità dei 50.000 residenti e dei 30.000 che, quotidianamente, entrano a Gallarate per motivi di lavoro, di studio, per acquisti e per utilizzarne i servizi e dei 18.000 che da Gallarate quotidianamente si muovono verso i comuni esterni.

Da tutto questo consegue che comprendere e governare il tema della mobilità urbana significa soprattutto dare opportunità alla rete delle relazioni umane che la città favorisce con le sue attività culturali, i teatri, la Galleria d'Arte Moderna, la biblioteca, la sua capacità ricettiva e la sua struttura commerciale che ha nel Distretto Commerciale del Centro il nuovo fulcro.

Governare la mobilità urbana implica lo sviluppo di convergenti politiche di cui il PGT costituisce uno degli strumenti, soprattutto nel momento in cui preordina lo sviluppo urbano con le conseguenti scelte infrastrutturali per la mobilità veicolare, la mobilità pedonale e quella ciclabile.

La città deve quindi saper coniugare la visione della mobilità locale con quella di una mobilità a scala più ampia così da rendere possibile un equilibrio che favorisca le dinamiche economiche e, insieme, una città più vivibile, capace di garantire una connettività razionale tra i due sistemi: quello della mobilità implicata dallo sviluppo economico e la mobilità del vivere quotidiano e dei suoi ritmi.

Su quest'ultimo versante la risposta possibile è riassumibile in alcuni punti fondamentali:

- contribuire a innalzare la consapevolezza dei cittadini sui rischi ambientali e sulla qualità della vita dell'attuale mobilità urbana;
- impegnarsi verso nuove politiche di trasporto urbano ed extraurbano sostenibile;
- migliorare la qualità della vita a partire dai plessi scolastici rendendo più sicuri i percorsi casa-scuola, mettendo in sicurezza le aree intorno alle scuole, realizzando, o implementando, le aree verdi e gli spazi pedonali intorno alle scuole;
- rendere le attività produttive, facilmente raggiungibili e connettendole direttamente alla rete viaria extraurbana.

A livello urbano le politiche per il sistema della mobilità ritengono fondamentale la realizzazione di parcheggi a corona del centro e punti di interscambio in localizzazioni strategiche (accessi alla città dalle principali infrastrutture), la realizzazione di parcheggi urbani interrati, l'organizzazione di percorsi ciclo pedonali di accessibilità ai servizi e che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi, dei servizi e che colleghino il centro con i quartieri, il completamento assi di collegamento Nord/Sud e Est/Ovest.

Il PGT introduce, per quanto riguarda le previsioni viabilistiche di scala sovracomunale il Sistema Viabilistico Pedemontano, che insieme alla realizzazione della Tangenziale Est Esterna e della BreBeMi risultano essenziali per l'equilibrio del sistema autostradale lombardo.

Per Gallarate è di diretto interesse la realizzazione del Sistema Viabilistico Pedemontano, la cui realizzazione è in avanzato stato di completamento che con l'inizio a Cassano Magnago, al chilometro zero, consentirà il miglioramento delle condizioni di circolazione, in particolare nelle ore di punta, dell'Autostrada A8/A9.

In territorio di Busto Arsizio, il tracciato della Pedemontana si riconnette alla SS 336 per poi proseguire sulla nuova SS 341, che includerà la definitiva sistemazione dell'ingresso in Autolaghi di Busto Arsizio e che andrà a riconnettersi in direzione di Lonate Pozzolo-Vanzaghella con il sistema viabilistico della Malpensa-Boffalora.



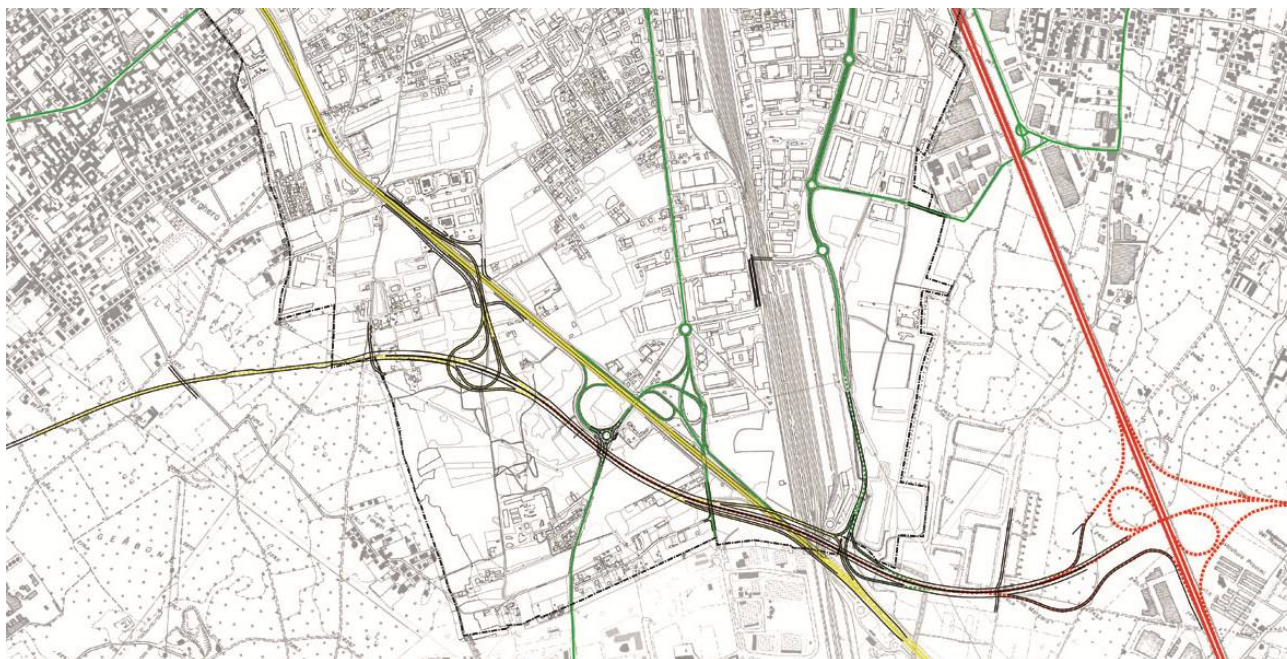


Figura 1 - Il collegamento della Pedemontana con la SS 336 e la nuova SS 341

Una approfondita analisi della struttura viaria esistente ha rilevato alcuni elementi di criticità del sistema viabilistico di Gallarate, inteso sia come mobilità veicolare sia come percorsi ciclopedonali. Le azioni di piano per la viabilità carrabile sono sostanzialmente caratterizzate dal rafforzamento delle reti attuali diversificate nei vari livelli funzionali, di attraversamento o servizio locale, prevedendo la realizzazione di nuovi tratti viari e la riqualificazione dei tratti esistenti gravati da notevoli problematiche di circolazione, su tutti Viale Milano.

I principali interventi individuati a scala comunale riguardano:

- la salvaguardia del futuro collegamento dell'asse della Val d'Arno;
- il prolungamento dell'asse di Monte San Martino con il nuovo tracciato della tangenziale Ovest fino all'intersezione con la SS 336, che ne consente il collegamento con lo svincolo autostradale di Besnate sul ramo di Sesto Calende della A8;
- il rafforzamento della Via per Besnate dall'intersezione con la Via Monte S. Martino fino alla Via Campo dei Fiori;
- il prolungamento della Via per Besnate, con una complanare all'autostrada, tra la Via dei Salici e Viale Vittorio Veneto;
- la riqualificazione dell'intersezione tra Via Besnate, Via Campo dei Fiori, Via Maroncelli collegando anche la Via Merano sotto l'autostrada A8;
- il rafforzamento del tratto di Via Lazzaretto parallelo all'autostrada A8;
- la riqualificazione dell'intersezione tra Via Sottocosta di Crenna con Via Confalonieri;
- la riqualificazione dell'intersezione tra le vie Montesanto, Praderio e della Mezzanella;
- il prolungamento della Via Petrarca fino a Via S. Giorgio;
- la riqualificazione dell'intersezione tra la Via Morazzone e la Via Buffoni;
- il prolungamento a Sciarè della Via Danimarca e il collegamento con il Viale dell'Unione Europea che avrà uno svincolo sulla Pedemontana e la SS 341;
- risoluzione dello svincolo tra il Viale Milano e la SS 336;



- la riqualificazione del Viale Milano e la realizzazione di un sottopasso che superando la ferrovia consenta il collegamento della zona commerciale con la Via Lussemburgo;
- la creazione di un nuovo asse viario alternativo al Viale Milano legato alla trasformazione delle aree ferrovia-aeronautica;
- la riqualificazione delle intersezioni su Via Sciesa;
- la realizzazione di un collegamento che superando la ferrovia unisca la Via Bolivia alla Via Galvani.

La rete stradale, sia di livello urbano che di livello sovracomunale è rappresentata in apposita tavola del Documento di Piano.

### La mobilità ciclabile

La mobilità ciclabile, per le caratteristiche della città, rappresenta sicuramente una valida alternativa all'uso delle automobili, e anche all'uso dei mezzi pubblici a livello urbano. La dimensione della città è tale da consentire spostamenti in bicicletta in tempi concorrenziali con gli altri mezzi di trasporto. L'obiettivo del piano è la sistematizzazione dei percorsi, oggi disorganizzati in tratti interrotti e discontinui, in modo da connettere le centralità urbane ed i servizi pubblici principali. La realizzazione di una rete aperta anche verso il territorio extraurbano ed il Parco delle Valli del Ticino è una priorità per la città futura.

Lo sviluppo della mobilità ciclabile richiede investimenti soprattutto in due direzioni:

- a) la creazione di nuovi percorsi ciclabili sia in sede propria, che mediante corsie;
- b) l'individuazione di interventi di moderazione del traffico e di messa in sicurezza delle strade (anche con la creazione di zone a traffico limitato) dove non è possibile ricavare percorsi protetti riservati alle biciclette.

La città è dotata di 13 piste ciclabili in sede propria per 7.260 m e di 14 percorsi ciclabili in sede promiscua per 1.520 m. Lo sviluppo complessivo di 8.780 m, che equivale a 0,18 m di percorsi ciclabili per abitante, costituisce un valore piuttosto basso, se confrontato con gli standard nord europei.

Lo studio di fattibilità per il sostegno e la promozione della mobilità ciclistica urbana e periurbana mette in evidenza il livello di sottoutilizzo delle piste ciclabili esistenti riconducibile alla mancanza di una rete degli itinerari, alla discontinuità delle piste che insistono sulla stessa asta viabilistica, all'irregolarità planare delle superfici ciclabili.

Per quanto riguarda il potenziamento dell'offerta di percorsi ciclabili, lo studio, recepito nelle sue scelte dal PGT, identifica:

- la rete ciclabile principale che si attesta sulle strade urbane di scorrimento e sulle strade urbane di quartiere, e assolve principalmente alla funzione di organizzare l'attraversamento urbano, ed è generalmente legata alla necessità di spostamenti di media entità.
- la rete ciclabile secondaria, che consente quella serie di spostamenti di piccola entità legati alle esigenze quotidiane quali recarsi a scuola o al lavoro, compiere acquisti per le necessità domestiche ecc., si attesta sulle strade locali urbane e organizza la circolazione ciclistica nelle "isole ambientali" (ovvero aree della città racchiuse nelle maglie della rete stradale principale) e nelle aree periferiche di quartiere. Le strade entro le Zone a Traffico Limitato costituiscono una implicita rete secondaria.

- la rete degli itinerari ciclabili ricreativi: ha una valenza di carattere sovracomunale; gestisce i flussi ciclistici sulle medie-lunghe distanze, si sviluppa prioritariamente su percorsi campestri e boschivi e si connette alla rete ciclo-escursionistica di scala sovracomunale.

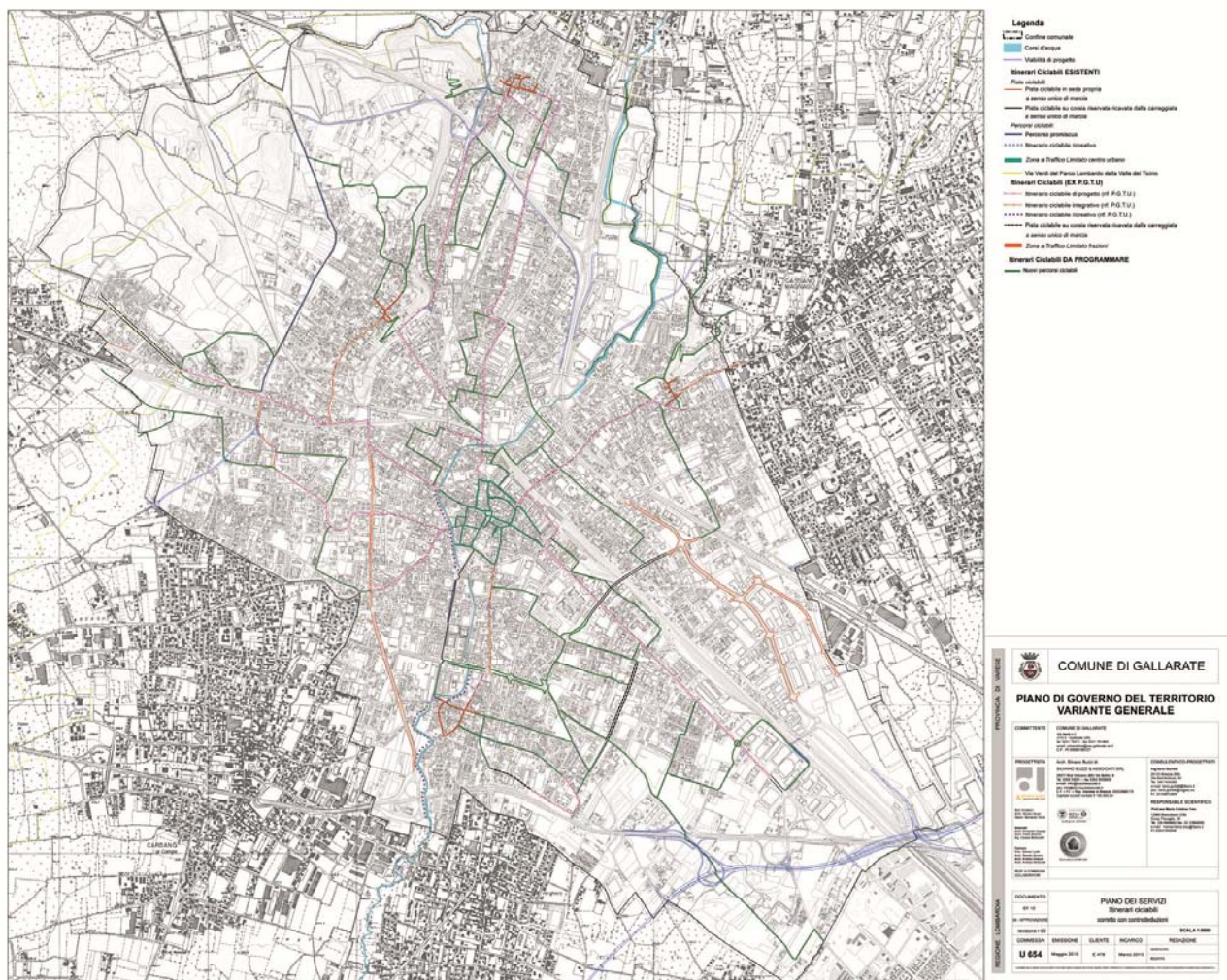
Gli itinerari ciclabili ricreativi identificati sono costituiti dall'esistente "sentiero Strona" e dell'itinerario, che attraversa l'intero territorio comunale da nord a sud affiancandosi al percorso del torrente Arno.

Il PGT, recependo i risultati dello studio di fattibilità, prevede uno sviluppo complessivo della rete di 134 km, oltre ai percorsi promiscui ciclabili, così configurata:

- una rete principale urbana costituita da 103 km di piste ciclabili, di cui 46 in sede propria e 57 in corsia riservata;
- una rete secondaria urbana costituita da 22 km, di cui 2 in sede propria e 22 in corsia riservata;
- una rete degli itinerari ricreativi di 9 km complessivi.

Con la variante generale è stato approfondito lo studio della mobilità ciclopedonale attraverso l'analisi dei percorsi esistenti e l'integrazione delle percorrenze con gli elementi di fruizione urbana e paesaggistica. Sono stati in questo modo individuati nuovi percorsi ciclopedonali da programmare in modo prioritario, per una lunghezza pari a circa 34 Km, che consentirebbero di strutturare la rete in forma continua connettendo i punti di fruizione della città.

La proposta è stata sintetizzata in un'apposita cartografia alla 1:8000, allegata di seguito in miniatura.



**Figura 2 – Rete di percorsi ciclopedonali**

### *Politiche per il sistema urbano*

#### **La risorsa urbana delle aree non residenziali dismesse**

I temi della rigenerazione urbana e, per analogia, della riduzione del consumo di suolo sono oggi più che mai d'attualità nel contesto scientifico e normativo della materia urbanistica al livello statale e regionale, soprattutto in realtà fortemente urbanizzate come la Lombardia. Il tema della riduzione del consumo di suolo non va considerato singolarmente come mero obiettivo di decrescita dettato dalla contrazione della domanda insediativa dovuta alla situazione economica, ma è direttamente correlato alla promozione del territorio nei suoi aspetti agricoli, paesaggistici, ambientali, ecologici. L'intero territorio nazionale è una testimonianza significativa, possiede un intrinseco valore paesaggistico ed ambientale che costituisce l'elemento di pari identità rispetto all'urbanismo per la riconoscibilità del Paese Italia.

Ciò vale a maggior ragione in relazione al territorio Lombardo e di quello gallaratese in particolare, alla luce dell'incontrollato sviluppo espansivo verificatosi negli ultimi decenni che impone una revisione complessiva del modello di sviluppo, obiettivo prioritario di questa variante.

Il perseguimento della valorizzazione del territorio extraurbano diviene, quindi, un obiettivo prioritario per ogni livello istituzionale deputato alla pianificazione territoriale, attuabile nel caso di Gallarate anche mediante la riconversione delle numerose aree dismesse.

La dismissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale. Il recupero delle stesse, oltre che ridurre il consumo di suolo, costituisce comunque attività di pubblica utilità ed interesse generale qualora la dismissione comporti pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il degrado ambientale e urbanistico.

La disponibilità di aree dismesse su tutto il territorio comunale deve essere occasione di un disegno che rafforzi il senso del contesto urbano entro cui si colloca, occasione di disegno urbano coerente volto a dotare la città di quelle funzioni che possano rendere manifesta la volontà della città di collocarsi entro il quadro dei bisogni di una comunità urbana più vasta.

Pertanto occorre valutare queste situazioni non come esternalità negative di processi di trasformazione sempre più rapidi ed irreversibili ma come importanti risorse territoriali da valorizzare, in una logica di costruzione di politiche virtuose di riuso del territorio, verificandone quindi le potenzialità latenti, funzionali alla riduzione dell'uso del suolo nelle aree non urbanizzate residue.

#### **Gli ambiti di trasformazione di riqualificazione urbana**

Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano puntano all'attivazione di un processo di rinnovamento interno al tessuto urbano consolidato e riguardano soprattutto le aree non residenziali dismesse. L'obiettivo di preferire la rigenerazione urbana al consumo di suolo non urbanizzato ha ricadute positive sulla necessità di conservare il territorio extraurbano, inteso come bene comune le cui trasformazioni hanno una probabilità di reversibilità molto bassa e comunque a lunghissimo termine. Alla mancata previsione di nuova urbanizzazione di aree extraurbane fa da contraltare la progettazione di un sistema sovracomunale di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico che consenta di garantire e, ove possibile, recuperare il valore del territorio non edificato.

Il destino delle aree dismesse costituisce, dunque, una parte di rilevanza essenziale per la realizzazione delle previsioni insediative del PGT.



Il PGT vigente prevede un consumo di suolo, derivante dalla possibile attuazione degli ambiti di trasformazione del documento di piano, pari a circa 730.000 mq; si tratta in gran parte di suolo non urbanizzato, in parte anche vocato all'attività agricola, di elevato valore paesaggistico ed ecologico, localizzato nella porzione sud-orientale del territorio comunale. Gallarate è un comune fortemente urbanizzato: ad oggi le aree non urbanizzate occupano il 32 % del territorio amministrativo, delle quali circa il 61% è costituito dalle aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico tutelate dal PTCP del Parco Regionale Valli del Ticino.

Il territorio urbanizzato esterno al Parco è di competenza comunale e quindi disciplinato dalle previsioni del PGT. Considerato che nel tessuto urbano consolidato sono presenti numerose aree produttive dismesse, residuo del patrimonio edilizio del settore secondario che fin dall'inizio dell'era industriale caratterizza il territorio Gallaratese, l'obiettivo è preferire gli interventi di riconversione rispetto all'urbanizzazione di nuovo territorio, anche al fine di recuperare ove possibile l'identità agricola e incrementarne il valore paesaggistico ed ecologico avendo cura di riconnettere le indicazioni per le aree di maggior valore paesaggistico del Parco con quelle che anche in territorio comunale mantengono la presenza di elementi di naturalità. Rispetto a questo obiettivo le scelte della variante comportano lo stralcio dell'ambito di trasformazione AT15 di vaste dimensioni localizzato nel territorio prossimo alla SS336 e di due ambiti di trasformazione produttivi (I01 e I03) previsti ai margini del tessuto edificato al confine con Cassano Magnago e Samarate. La conseguente riduzione di consumo di suolo è quantificabile in circa 600.000 mq., che permettono altresì la salvaguardia di alcuni varchi di connessione.

La disponibilità delle aree dismesse consente inoltre di non prevedere nuovi insediamenti su aree libere, a destinazione agricola, operando principalmente nell'ambito del riutilizzo di aree già edificate.

Il recupero delle aree dismesse dovrà essere rivolto al recupero ambientale, a realizzazioni di alto livello qualitativo, al risparmio energetico e allo sviluppo di fonti rinnovabili con incentivi finalizzati. Pertanto le quantità da edificare in dette aree saranno definite in relazione ai criteri di: qualità architettonica, efficienza energetica, recupero aree a verde, rilevanza delle opere pubbliche, cessioni aree per servizi al Comune.

Per governare questo processo di trasformazione urbana è necessario avviare una nuova fase di collaborazione "sinergica e dinamica" tra l'Amministrazione e gli operatori nella fase di negoziazione contestuale alla proposta dei Piani attuativi.

### L'ex ambito territoriale compreso nel Piano d'Area Malpensa

Per quanto riguarda le aree già comprese nel Piano d'area Malpensa si osserva che il Piano d'Area Malpensa, approvato con legge regionale della Lombardia 12 aprile 1999 n. 10, ha completato la propria efficacia il 17 aprile 2009.

La variante al PGT prevede lo stralcio dei comparti AT15 e I03, riclassificandoli prevalentemente in area agricola intesa come destinazione extraurbana che consenta di coniugare gli obiettivi della valorizzazione ambientale, paesaggistica ed ecologica con la possibilità di mantenere e insediare attività di produzione e valorizzazione agricola.

Per le stesse motivazioni l'area a sud della SS 336, già denominata R.A. nel PGT vigente, è riclassificata dalla variante al PGT a destinazione agricola al fine di arginarne lo stato di forte degrado e compromissione, anche mediante la realizzazione del corridoio ecologico come evidenziato nello studio preliminare alla rete ecologica comunale (parte integrante e sostanziale della variante al PGT ed oggetto di uno specifico paragrafo nella presente relazione), ed evitare

così, con il consolidamento di una cintura a verde periurbana, gli effetti di conurbazione tra gli abitati di Gallarate e Busto Arsizio.

In accordo con la nuova destinazione l'area è stata privata di tutti i diritti edificatori che genera ai sensi del PGT vigente. Gli interventi di riqualificazione e riutilizzo del territorio sono oggetto di un'apposita disciplina nel Piano delle Regole che mira riproporre come prioritaria l'attività agricola e a circoscrivere e gestire puntualmente le situazioni di degrado paesaggistico e ambientale.

### Una nuova centralità urbana – l'asse Stazione Ferroviaria-Aeronautica

La compresenza di un vasto sistema urbano localizzato lungo i binari della ferrovia Milano-Gallarate, caratterizzato dalla presenza di insediamenti infrastrutturali e militari per i quali è ipotizzabile una futura dismissione, ha condotto alla valutazione di un'ipotesi di riconversione sistematica. L'obiettivo è quello di prevedere la ristrutturazione urbanistica di una parte di città organizzata in modo lineare ma oggi fortemente eterogeneo per proprietà, conformazione urbanistica e preesistente edilizie. La riconversione parziale per isolati singoli e non organizzata aggraverebbe il rischio di disordine insediativo già riscontrato nel resto della città, sprecando una rara occasione di progetto finalizzata alla creazione di una nuova centralità urbana integrata nel tessuto urbano consolidato e prossima al nucleo antico centrale. Le previsioni urbanistiche caratterizzanti i cinque ambiti di trasformazione componenti il sistema urbano lineare sono espressione di una politica insediativa organica di ampio respiro e lungo termine, mai attuata in precedenza sul territorio comunale, che consenta contestualmente alla riqualificazione urbana l'insediamento di funzioni pubbliche e private generatrici di vitalità insediativa anche in connessione con il nucleo antico centrale di Gallarate, l'oltre ferrovia di Cedrate e il comparto commerciale di Viale Milano.

L'intervento di riqualificazione urbanistica che interessa le aree ferroviarie è da mettersi, inoltre, in relazione al previsto potenziamento della linea ferroviaria Rho - Arona, e alla realizzazione del terzo binario nella tratta Rho - Gallarate, che consentirà il miglioramento del servizio ferroviario sulla direttrice del Sempione, sia per i treni a lunga percorrenza, sia per il servizio metropolitano regionale, che, realizzato il collegamento tra il terminal 2 di Malpensa e la linea del Sempione potrà garantire frequenze urbane tra Gallarate e l'aeroporto.

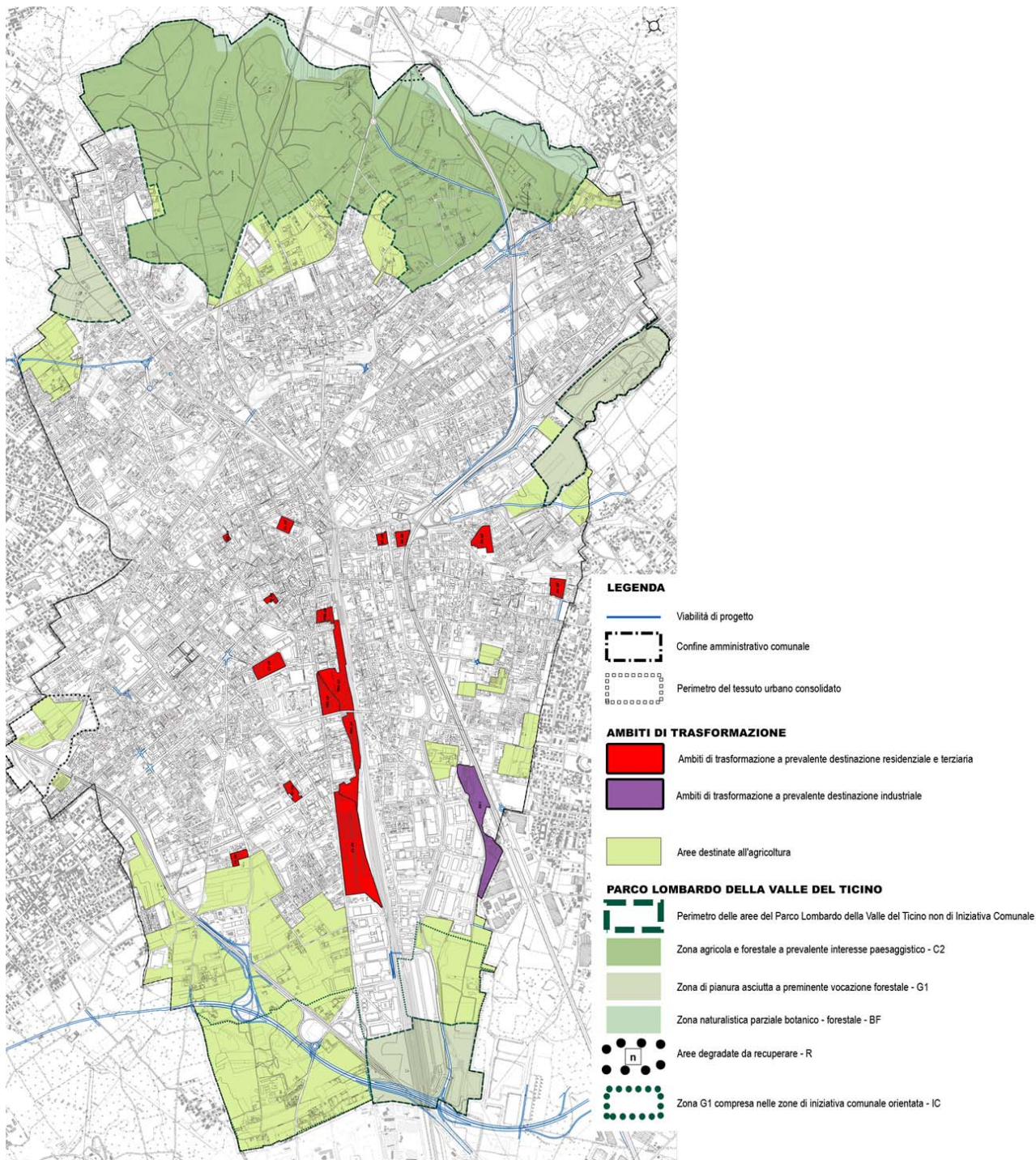


Figura 3 – Gli Ambiti di trasformazione urbanistica del Documento di Piano in variante

Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione						
AT n.	destinazione prevalente	ST (mq)	SLP (mq)	abitanti insediabili (n)	SLP terziario/commerciale (mq)	SLP produttivo (mq)
3	residenziale ristrutturazione	15.272,00	8.094,00	161,88	-	-
	residenziale nuova costruzione		1.985,00	39,70	-	-
	<b>totale</b>		<b>10.079,00</b>	<b>201,58</b>		
5	residenziale ristrutturazione	4.485,00	4.485,00	89,70	-	-
	<b>totale</b>		<b>4.485,00</b>	<b>89,70</b>		
6	terziario ristrutturazione	7.092,00	3.906,00	-	3.906,00	-
	terziario nuova costruzione		3.186,00	-	3.186,00	-
	<b>totale</b>		<b>7.092,00</b>		<b>7.092,00</b>	
7	residenziale ristrutturazione	19.221,00	13.041,00	260,82	-	-
	residenziale nuova costruzione		3.680,00	73,60	-	-
	commerciale nuova costruzione		2.500,00	-	2.500,00	-
	<b>totale</b>		<b>19.221,00</b>	<b>334,42</b>	<b>2.500,00</b>	
8a	residenziale ristrutturazione	9.151,00	1.110,00	22,20	-	-
	residenziale nuova costruzione		1.910,00	38,20	-	-
	<b>totale</b>		<b>3.020,00</b>	<b>60,40</b>		
8b	residenziale ristrutturazione	47.310,00	3.850,00	77,00	-	-
	residenziale nuova costruzione		27.375,00	547,50	-	-
	<b>totale</b>		<b>31.225,00</b>	<b>624,50</b>		
8c	residenziale ristrutturazione	23.511,00	9.058,00	181,16	-	-
	residenziale nuova costruzione		6.459,00	129,18	-	-
	<b>totale</b>		<b>15.517,00</b>	<b>310,34</b>		
8d	residenziale ristrutturazione	33.320,00	10.058,00	201,16	-	-
	residenziale nuova costruzione		11.933,00	238,66	-	-
	<b>totale</b>		<b>21.991,00</b>	<b>439,82</b>		
10	residenziale ristrutturazione	10.142,00	5.580,00	111,60	-	-
	residenziale nuova costruzione		1.114,00	22,28	-	-
	<b>totale</b>		<b>6.694,00</b>	<b>133,88</b>		
11	residenziale ristrutturazione	6.225,00	1.619,00	32,38	-	-
	residenziale nuova costruzione		2.490,00	49,80	-	-
	<b>totale</b>		<b>4.109,00</b>	<b>82,18</b>		
12	commercio e terziario ristrutturazione	7.250,00	6.454,00	-	6.454,00	-
	commercio e terziario nuova costruzione		796,00	-	796,00	-
	<b>totale</b>		<b>7.250,00</b>		<b>7.250,00</b>	
16	residenziale ristrutturazione	2.906,00	563,99	11,28	-	-
	<b>totale</b>		<b>563,99</b>	<b>11,28</b>		



17	terziario ristrutturazione		15.000,00	-	15.000,00	-
	terziario nuova costruzione	103.182,00	4.050,06	-	4.050,06	-
	produttivo ristrutturazione		15.000,00	-	-	15.000,00
	<b>totale</b>		<b>34.050,06</b>		<b>19.050,06</b>	<b>15.000,00</b>
19	commercio e terziario ristrutturazione	6.860,00	3.795,00	-	3.795,00	-
	commercio e terziario nuova costruzione		732,60	-	732,60	-
	<b>totale</b>		<b>4.527,60</b>		<b>4.527,60</b>	
102	produttivo ristrutturazione	67.060,00	11.575,00	-	-	11.575,00
	produttivo nuova costruzione		28.661,00	-	-	28.661,00
	<b>totale</b>		<b>40.236,00</b>			<b>40.236,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>362.987,00</b>	<b>210.060,65</b>	<b>2.288,10</b>	<b>40.419,66</b>	<b>55.236,00</b>

### La valorizzazione paesistica del territorio urbano ed extraurbano

Il tessuto urbano di Gallarate si è formato assumendo come capisaldi i cinque nuclei di antica formazione e la viabilità storica; attorno a questi elementi si sono sviluppate le attività produttive storiche ed i primi insediamenti residenziali per gli addetti. Questo modello insediativo è all'origine portatore di un inserimento armonico nel paesaggio, grazie ad una attenzione alla qualità costruttiva ed all'utilizzo della vegetazione in ambito urbano. Dal secondo dopoguerra si è verificato il fenomeno riscontrabile in molte realtà lombarde, caratterizzato da una forte e rapida espansione degli insediamenti residenziali e delle attività industriali ed artigianali, spesso in contiguità e sulla medesima maglia stradale. Con lo sviluppo delle attività terziarie, degli insediamenti residenziali recenti e dei servizi pubblici di scala comunale e sovracomunale sono infine stati saturati gli spazi e realizzati insediamenti eterogenei per caratteristiche, altezze e densità edilizie, con un generale impoverimento dello spazio pubblico in favore di un intensivo sfruttamento del suolo. La conurbazione con i comuni contermini ha aggravato ulteriormente la riduzione del valore paesaggistico del territorio costruito, con la tendenza, errata, a considerare come *paesaggio* solo il territorio extraurbano.

Gallarate oggi necessita di una maggiore omogeneità degli insediamenti e di una correzione del rapporto tra i diversi elementi territoriali, perseguibile con una specifica attenzione del PGT all'inserimento dei nuovi elementi edilizi e alla sostituzione di quelli esistenti, rispetto alla rivalutazione delle classi di sensibilità paesistica, dei coni ottici, delle prospettive dei viali alberati, degli elementi edilizi ed urbani di pregio storico.

Per quanto attiene alle aree extraurbane, oltre alla connessione con il Parco Lombardo della Valle del Ticino, l'attenzione maggiore è stata posta alle situazioni di degrado, che sono state puntualmente individuate nella cartografia della sensibilità paesaggistica e dotate di una propria normativa di riqualificazione, anche in chiave ecologica.

### La “città dei servizi”

#### Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La città di Gallarate può contare di una dotazione elevata di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Per quanto attiene le **strutture culturali**, l'apertura della Galleria d'Arte Moderna completa un quadro di disponibilità di particolare rilievo a livello comunale che allarga la sua sfera di interesse a scala urbana più ampia. L'interesse suscitato dalla nuova sede del Ma.Ga. e la progettualità relativa alla costituzione della Fondazione, ha consentito l'instaurarsi di un rapporto diretto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la prestigiosa collaborazione con la Triennale di Milano.

La realizzazione del **parking di superficie ed interrati** previsti entro gli ambiti di trasformazione della Stazione ferroviaria, così da integrarsi funzionalmente al meglio anche con la stazione degli autobus extraurbani, consentirà non solo di rendere maggiormente fruibile e funzionale l'interscambio passeggeri, ma anche di riqualificare le parti circostanti della città oggi gravate dallo stazionamento dei veicoli dovuto al flusso di pendolari che convergono sulla stazione ferroviaria.

Tra le aree a servizi di nuova realizzazione si prevede la valutazione per una nuova **area mercato**, nel caso in cui non sia opportuna e funzionale la riqualificazione di quella attualmente esistente in Via Torino. La nuova collocazione è prevista tra la via Milano e la via Gen. Galvanigi all'interno degli ambiti di trasformazione della Stazione ferroviaria.

#### Le politiche per il Social Housing

Il contesto socio-economico attuale obbliga l'A.C. ad approfondire le tematiche di edilizia residenziale pubblica, al fine di attuare politiche territoriali di intervento pubblico-privato che consentano di garantire una quota del mercato immobiliare accessibile alle fasce di popolazione con potere di acquisto medio-basso.

Il PGT in variante prevede l'individuazione di due comparti destinati ad Edilizia residenziale Pubblica, sui quali potranno sorgere residenze per circa 160 abitanti teorici.

La realizzazione di questi alloggi consentirà infatti la progressiva realizzazione di un programma di rinnovo edilizio degli immobili comunali.

Oltre questi interventi il Documento di Piano prevede la realizzazione di quote di Edilizia convenzionata all'interno degli Ambiti di Trasformazione con una quota minima pari al 20% della potenzialità edificatoria residenziale.

Gli strumenti per attivare nuovi livelli di politiche per il Social Housing oggi sono resi possibili dall'approvazione del Piano nazionale di edilizia abitativa (D.P.C.M. 16 luglio 2009) <sup>1</sup> previsto dalla manovra finanziaria 2009 <sup>2</sup>, che ha l'obiettivo di garantire su tutto il territorio nazionale il rispetto dei livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate.

---

<sup>1</sup> Pubblicato in Gazzetta Ufficiale 19 agosto 2009, n. 191.

<sup>2</sup> Art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

In particolare gli alloggi, che saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, saranno destinati a:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione.

Gli alloggi saranno realizzati con contributi statali, il cui onere potrà raggiungere il 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero se offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, per una durata di 25 anni, e il 50% del costo per quelli locati per una durata superiore ai 25 anni.

Nel caso di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, l'onere a carico dello Stato potrà essere pari al costo di realizzazione.

L'art. 4 del D.P.C.M. citato, riguardante gli "Accordi di programma e infrastrutture strategiche", prevede che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuova con i comuni, oltreché con le regioni, la sottoscrizione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento mediante *"la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati."*

Tali accordi di programma saranno elaborati in modo coerente con la programmazione regionale relativa alle politiche abitative e allo sviluppo del territorio.

### *Le politiche per le attività produttive*

#### **Valorizzazione ed evoluzione delle attività produttive**

Il tessuto produttivo Gallaratese è stato caratterizzato fin dalle origini da iniziativa e vitalità che hanno portato all'insediamento di grandi complessi manifatturieri, prevalentemente tessili e meccanici. Gli anni 70 del XX secolo hanno fatto emergere tutte le conflittualità insite in un tessuto urbano ad alta densità edificatoria nel quale convivono destinazioni produttive secondarie e funzioni residenziali, con evidenti effetti ambientali negativi.

A livello urbanistico si è quindi assistito alla nascita delle zone produttive monofunzionali esterne o ai margini del centro abitato ed al conseguente abbandono del patrimonio edilizio interno al tessuto urbano.

Preso atto delle difficoltà di sviluppo del settore produttivo secondario tradizionale, la variante persegue due obiettivi diversi ma complementari:

- a) una disciplina che non obblighi alla dismissione forzosa delle attività produttive oggi intercluse nel tessuto urbano consolidato residenziale, prevedendo anche in caso di cessazione la possibilità di reinsediare attività di altra natura, purché adeguatamente attrezzate dal punto di vista ambientale;
- b) la promozione di nuove attività produttive secondarie di eccellenza e delle attività del settore terziario avanzato e della formazione, insediabili soprattutto negli ambiti di trasformazione.

Questi obiettivi proposti dalla variante si devono integrare con le politiche generali di allocazione delle piccole e medie imprese previste dal PGT vigente. La politica della nuova qualità ambientale da offrire al mercato non può essere disgiunta dalla localizzazione e dalla rilocalizzazione all'interno dei confini comunali di piccole e medie imprese, essenziale per realizzare un mix funzionale alla base di una buona qualità urbana.

Occorre vedere con favore la localizzazione delle imprese di produzione e di servizio, collocate anche nei settori a più alta capacità tecnologica, caratterizzate da relazioni e pratiche innovative d'uso dello spazio.

Le imprese che intendono localizzarsi, o rilocalizzarsi, saranno indirizzate verso le aree industriali di nuova previsione e dovranno essere messe in grado, sotto il profilo procedurale, di dare risposta alle loro esigenze, che saranno preventivamente valutate al fine di consentire la realizzazione di tipologie edilizie dimensionalmente adeguate.

Anche nelle aree industriali di più recente formazione occorre migliorare la qualità ambientale e, in particolare, occorre che il Piano provveda a superare l'inadeguata dotazione di servizi alle imprese e alle persone nelle aree industriali di espansione esistenti sia a nord che a sud dell'abitato.

Il solo ambito di trasformazione individuato nel Documento di Piano destinato ad attività produttive riguarda l'area sul viale dell'Unione Europea nella parte sud-est di Gallarate già prevista nel PGT vigente.

Le attività logistiche previste dal PGT vigente sono state stralciate dalle destinazioni insediabili, considerato che comportano un elevato consumo di territorio e non generano un settore produttivo specializzato in termini di eccellenza produttiva.

### Gli indirizzi della politica commerciale

La disciplina normativa proposta in variante esclude categoricamente la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita. Tale scelta è il primo passo per la valorizzazione del commercio al dettaglio inteso come attività che permeano il tessuto urbano residenziale, storico e recente, con esercizi di vicinato e medie strutture di vendita limitate per dimensione. Particolarmente importante risulta anche valorizzare il tessuto commerciale dell'area centrale nel cosiddetto "Distretto commerciale" per promuovere la qualità urbana.

La struttura commerciale di Gallarate è composta di 1.182 punti di vendita, la gran parte dei quali (oltre il 90%) è costituito da esercizi di vicinato, da 8 grandi strutture commerciali e da 56 medie strutture di vendita, con una tipologia merceologica che vede prevalere la componente non alimentare (quasi l'80% del totale), contro il 13% di esercizi specializzati in categorie alimentari e quasi il 9% di esercizi misti soprattutto costituiti dalle grandi strutture di vendita (6 su 8).

Considerando la superficie di vendita, la rete commerciale presenta una dotazione complessiva di quasi 168.000 mq. Le grandi strutture di vendita pesano per oltre il 27% del totale, mentre le medie strutture per il 30%.

L'offerta commerciale è soprattutto caratterizzata dalla presenza di grandi e medie strutture commerciali: a fronte dei 1.780 mq ogni 1000 abitanti, che costituisce la dotazione di Gallarate, si hanno 880 mq a Varese e 450 mq a Busto Arsizio, con uno squilibrio particolarmente marcato per quanto riguarda la componente alimentare.

Il Distretto del Commercio di Gallarate riguardante la sua area centrale, travalicando i confini del centro storico, costituisce uno degli elementi principali attorno al quale punta la riqualificazione della struttura commerciale, vista come occasione e parte non secondaria di un processo di riqualificazione urbana.

Nel più ampio contesto provinciale il Distretto Commerciale può svilupparsi ponendosi come alternativa di qualità rispetto alle aree concorrenti (centri commerciali e grandi strutture commerciali esterne, *outlet*, ecc.) anche in considerazione del fatto che nel suo ambito si concentra circa metà dell'offerta che riguarda i settori dell'abbigliamento, le calzature, gli accessori personali, la gioielleria, le librerie, l'elettronica di consumo.

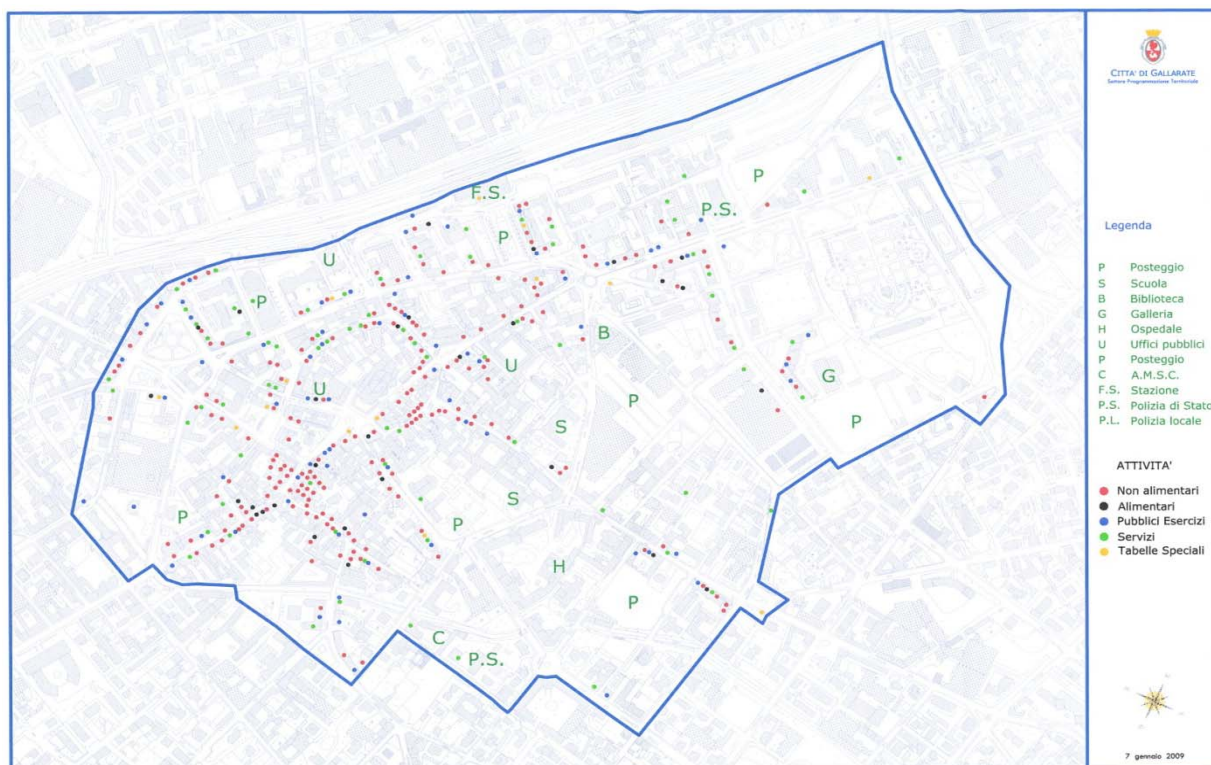


Figura 4 - Il Distretto Commerciale di Gallarate

La seconda grande scelta contenuta nel Documento di Piano del PGT conferma la politica assunta dal PRG riguardo le grandi strutture di vendita in quanto non sono individuate zone su cui sia prevista la destinazione d'uso a grande struttura di vendita, né è consentito il trasferimento di grandi strutture di vendita già esistenti, su aree non già in uso con tale destinazione.

Riguardo alle medie strutture di vendita il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione in cui ne è previsto l'insediamento. Il criterio localizzativo è legato alla centralità delle aree, al contesto urbanistico in cui sono inserite, alla dotazione attuale di analoghe strutture.

Il Piano delle Regole, attraverso la disciplina urbanistica di zona, individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita in relazione al contesto urbanistico di riferimento.

L'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso quando vengano reperite in loco le aree a parcheggio d'uso pubblico pari alle soglie differenziate determinate rispetto alle superfici di vendita. Gli esercizi commerciali dovranno garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio pertinenziale dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessario, dovranno essere garantite apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria. Tale disposizione costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Maggiori approfondimenti sul settore commerciale sono disponibili nello studio specifico allegato al PGT (allegato DR7 "Studio del settore commerciale").



### Politiche per la struttura socio economica e l'innovazione

#### Il futuro della Malpensa e le implicazioni per Gallarate

Ad oggi le prospettive di ulteriore crescita dello scalo, soprattutto dopo EXPO2015, non sono delineate con certezza, considerato anche la recente crescita di Linate per il quale l'acquisizione di nuove rotte costituisce un elemento di ritorno in primo piano nel sistema aeroportuale del nord Italia.

I dati disponibili aggiornati a gennaio 2014 (fonte Camera di Commercio Varese) quantificano il traffico passeggeri nel 2013 in circa 18 milioni di unità, a fronte dei circa 24 milioni serviti nel 2007 (- 25%) con tendenza in ulteriore leggera flessione, mentre il traffico merci vede nel 2013 circa 430 mila tonnellate movimentate a fronte delle 486 mila del 2007 (-12%), con tendenza in lieve incremento.

Relativamente al settore produttivo indotto nei 13 comuni dell'Area Malpensa (cosiddetto "Terzo Cerchio"), tra i quali Gallarate, i dati sulla dinamica degli addetti danno un decremento del 5,5% tra dicembre 2007 e marzo 2013, mentre per le unità locali nello stesso intervallo si assiste ad un incremento dello 0,6%.

Nonostante a livello statale sia riconosciuta e ribadita l'importanza di Malpensa come aeroporto di riferimento principale per il bacino del Nord-Ovest, l'assenza di politiche ed azioni in essere di supporto e rilancio dello scalo dopo il *de-hubbing* Alitalia del 2008, causa anche l'assenza di un Piano d'Area aggiornato e vigente, non offre prospettive a lungo termine tali da ingenerare aspettative di sviluppo per i territori dell'area Malpensa.

E' purtroppo realistico ipotizzare che, nel quadro programmatico generale così delineato, sarà altamente improbabile raggiungere le previsioni di crescita stimate da ENAC che danno per Malpensa un volume medio di passeggeri nel 2030 pari a 46 milioni di unità, che significa quindi un incremento dell'attuale traffico pari a oltre il 250% in 15 anni.

Tutto ciò non può che avere ripercussioni nella programmazione territoriale comunale, imponendone una revisione radicale attraverso la presente variante. L'assenza di prospettive stabili e durevoli del sistema aeroportuale, impone alla pianificazione territoriale di riconsiderare realisticamente opportunità e modalità di sviluppo di medio e lungo termine dell'intero sistema socio-economico ed insediativo comunale.

#### Lo sviluppo di funzioni terziarie di rango regionale

Il sistema produttivo diversificato di Gallarate, che si è dimostrato capace di innovazione dei prodotti da collocare sul mercato internazionale, nonostante il perdurare della crisi del settore tessile e abbigliamento, l'andamento altalenante del settore meccanico, pone nella condizione di favorire un terziario di servizi alle imprese che compensi il progressivo calo degli addetti nel settore manifatturiero.

Per contro occorre evitare che funzioni terziarie di rango regionale non trovino in Gallarate una adeguata collocazione, o che funzioni presenti si delocalizzino in assenza di offerta adeguata sotto il profilo funzionale e per la insufficiente qualità ambientale.

Così pure occorre evitare una perdita di prospettive di crescita economica in relazione al persistere dei problemi inerenti l'accessibilità autostradale e al mancato potenziamento dell'offerta ferroviaria.

## Obiettivi quantitativi di sviluppo

Soprattutto occorre puntare sulla qualità della formazione per il livello medio superiore favorendo un'articolazione dell'offerta adeguata alla struttura produttiva in rapida evoluzione.

Infine, il processo di crescita della popolazione ed il suo ringiovanimento devono essere considerati una vera e propria risorsa capace di una disponibilità sempre più qualificata sul piano della formazione e della condivisione della cultura, soprattutto se sarà ben interpretata l'articolazione di bisogni di questa nuova presenza da considerare ormai strutturale.



### Politiche per il sistema agricolo, ecologico e ambientale

#### Valorizzazione e recupero delle aree agricole

Come esplicitato anche nelle linee guida del PTCP della Provincia di Varese - Criteri per la documentazione minima dei PGT – è importante ricordare che l'agricoltura nel territorio provinciale assume particolare rilievo in relazione al suo carattere multifunzionale e quindi alle funzioni non esclusivamente votate alla produzione, come ad esempio quelle fruttive, ambientali e paesaggistiche che si fondano sulla valorizzazione dei caratteri storico tradizionali del paesaggio agrario e sul ruolo che gli spazi agricoli svolgono nel governo della struttura insediativa.

Nel solco di tali principi, nella relazione agronomica allegata al PGT vigente, a Gallarate il quadro che scaturisce dalle analisi di settore è di *un'agricoltura che opera in condizioni di marginalità economica, dove il ruolo del florovivaismo e della multifunzionalità (agriturismo, turismo rurale, e soprattutto presidio del territorio in funzione ambientale e paesaggistica stante anche l'appartenenza al Parco Lombardo della Valle del Ticino e la particolare vicinanza alle zone dei Fontanili di Besnate e Arsago Seprio) risultano essere gli unici suscettibili di essere ulteriormente e convenientemente valorizzati, essendo la ricomposizione fondiaria difficilmente perseguibile, non tanto per l'estensione della superficie agricola del territorio di Gallarate, la quale anzi risulta rilevante dimensionalmente e ben organizzata in comparti omogenei, ma per ragioni meramente culturali (senso di protezione delle proprietà individuale)*. Una incentivazione in tal senso può invertire la suddetta tendenza.

Contestualmente alla riduzione delle aree edificabili si persegue quindi l'obiettivo di recuperare all'uso agricolo le aree extraurbane, attraverso una normativa di tutela anche in senso paesaggistico ed ecologico che consenta da una parte di sostenere il mantenimento delle aziende agricole esistenti e dall'altra di porre le basi per la localizzazione di nuove attività agricole, anche legate alla promozione turistica del territorio, e per la prevenzione dei rischi connessi alla impermeabilizzazione del suolo.

L'impermeabilizzazione del suolo apporta infatti trasformazioni difficilmente reversibili e con effetti negativi sull'ambiente. Un terreno impermeabilizzato incrementa la frammentazione della biodiversità, influenza il clima urbano, anche attraverso il fenomeno del trattenimento del calore, e riduce la superficie disponibile per lo svolgimento delle funzioni del suolo, tra cui l'assorbimento di acqua piovana per infiltrazione. La diminuzione dell'evapotraspirazione e della capacità di assorbimento delle acque da parte del suolo aumenta lo scorrimento superficiale e i conseguenti fenomeni erosivi con trasporto nei collettori naturali e artificiali di grandi quantità di sedimento, oltre ad una riduzione dei tempi di corruzione.

Per garantire tali obiettivi, la variante al PGT prevede lo stralcio degli ambiti di trasformazione vigenti AT15, I01 e I03, riclassificandoli in area agricola intesa come destinazione extraurbana che consenta di coniugare gli obiettivi della valorizzazione ambientale, paesaggistica ed ecologica con la possibilità di mantenere e insediare attività di produzione e valorizzazione agricola.

All'interno delle aree agricole sono infine stati individuati alcuni ambiti interessati da patrimonio edilizio già esistente in contesto agricolo, per i quali si prevede una disciplina di recupero e riqualificazione in termini sia edilizi che funzionali, al fine di ridurre il degrado derivante da edilizia informale, dismissione ed abbandono.

### Le politiche per il verde e gli spazi aperti

Una strategia di rilancio dello sviluppo urbano di Gallarate è anche frutto di una grande e ambiziosa politica delle aree verdi e degli spazi aperti.

La notevole estensione del territorio urbanizzato, che vede ormai la quasi completa saldatura dell'edificazione di Gallarate con i comuni contermini, deve valorizzare l'appartenenza della città ad un sistema ambientale più vasto caratterizzato dalla presenza di rilevanti risorse paesistiche e ambientali costituite dal sistema delle valli Varesine, dal lago Maggiore e, soprattutto, dal suo essere compenetrato dal Parco lombardo della Valle del Ticino che gode ormai di una visibilità internazionale essendo entrato a far parte delle aree MaB (*Man and Biosphere*), con un riconoscimento attribuitogli dall'Assemblea delle Nazioni Unite.

L'attrattività di una città nei confronti di attività produttive pregiate e importanti è condizionata anche dalla qualità ambientale che la città offre. Da questo punto di vista la qualità della vita urbana è misurata sia dalla qualità dei servizi collettivi e individuali, dal carattere accogliente e ordinato degli spazi pubblici, dalla piacevolezza e dalla funzionalità dello spazio urbano, sia dalla facilità con cui si può passare dalla ricchezza, dall'intensità e dalla tensione dello spazio edificato che ospita le attività di lavoro e consumo, alla quiete e al riparo di aree verdi e spazi aperti dove riposare, passeggiare, svolgere attività fisiche e ritrovare un contatto con dimensioni spaziali e temporali sempre più lontane dai ritmi quotidiani di lavoro.

Pertanto risulta essenziale la salvaguardia delle riserve naturali del territorio comunale soggette a politica di tutela, quali i colli morenici del monte Diviso, sede del Centro Parco, dei monti Pino, Capro e Marino, la Boschina e la fascia collinare di Crenna, la collina di Cedrate e la grande area agricola attraversata dalla statale 336 per la Malpensa.

Altrettanto strategico è il progetto di recupero dei valori ambientali del torrente Arno, che rappresenta un importante corridoio ecologico ed una dorsale capace di caratterizzare un processo di riqualificazione complessiva, se si saprà salvaguardarne le sponde, valorizzarne la continuità.

In questo quadro si dà risposta progettuale alle indicazioni formulate dal PTCP in relazione alla necessità di perfezionare il corridoio ecologico della rete secondaria di connessione tra la Valle del Ticino e la Valle dell'Olona, individuato come "nodo critico", come sarà specificamente dettagliato nel Piano dei Servizi.

### Lo studio per la Rete Ecologica Comunale

La variante integra il PGT con un elaborato preparatorio con il quale pone le basi analitiche per la redazione dello studio per la Rete Ecologica Comunale, con le considerazioni descritte di seguito.

#### 1. Il quadro di riferimento a scala sovra locale

La Rete Ecologica Regionale e Provinciale e le indicazioni del Piano Territoriale del Parco del Ticino

L'approccio ambientale si fonda su un metodo di natura sistemica per cui ogni progetto deve essere congruente, sia nella formalizzazione ex ante delle scelte di intervento che ex post nel monitoraggio degli esiti, con l'obiettivo di realizzare nel tempo una continuità delle strutture verdi principali e secondarie, lungo i percorsi d'acqua, tra gli spazi non costruiti, tra le aree a verde e i giardini anche privati e con alberature lungo la viabilità urbana. La logica di questo obiettivo va nella direzione di quello che, da tempo, è stato definito l'approccio della ecologia creativa, che richiede di intervenire oltre che sulle mitigazioni degli impatti di uno sviluppo fondato sull'incremento quantitativo della produzione e sulla ricerca per ridurre gli effetti negativi

ricorrendo all'innovazione tecnologica, sulla conoscenza delle relazioni reciproche tra sistema naturale e antropico e sulle opportunità di un modello di vita orientato verso consumi di maggiore qualità.

La rete ecologica, nelle sue declinazioni di corridoi con diverse caratteristiche, assume la forma di una rete continua, costituita dalla sequenza di aree non costruite e di elementi lineari corredati da alberature, da gangli e da zone con la presenza di particolari biotopi, da varchi da preservare dalla pressione di ogni tipo di crescita, edilizia e infrastrutturale. Ad ogni comune è richiesto di assumere come riferimento la rete ecologica di livello regionale e provinciale e di verificare il contributo di continuità che può dare preservando le proprie aree verdi e non costruite e favorendone la frequenza e la continuità tra i propri tessuti edificati. I corridoi tracciati sono indicazioni che tracciano un obiettivo da raggiungere rafforzando la conoscenza delle funzioni delle aree verdi, dai parchi regionali ai parchi locali di iniziativa sovra locale già esistenti, e sottolineando l'attenzione che ogni intervento deve avere nel disegno urbano e nella distribuzione del costruito rispetto alla posizione delle aree libere.

In particolare l'importanza della presenza di una rete verde che connetta i tessuti urbani con la rete dei parchi risponde all'obiettivo di offrire un sistema di servizi di natura ecologica: quelli, per esempio, che favorendo la mobilità alternativa lungo percorsi dedicati, limitano l'uso dell'auto e gli effetti connessi a un eccesso di sedentarietà. I dati dell'Organizzazione Mondiale della Sanità indicano, anche per L'Italia, l'aumento tra i bambini e tra gli anziani della propensione nei confronti di alcune malattie, come il diabete per i primi e la demenza senile per i secondi, a causa di un modello di vita troppo sedentario e privo di esperienze di socializzazione.

A questo fine anche il comune di Gallarate, assumendo come riferimento la rete ecologica regionale e provinciale e le indicazioni del Piano Territoriale del Parco del Ticino, deve approfondire e verificare le possibilità di dotarsi di una propria rete ecologica che colleghi i diversi tessuti centrali e periferici con percorsi casa scuola e casa lavoro e tra abitati, opportunità e servizi offerti dal Parco del Ticino.

A questo scopo, sono state predisposte due cartografie, la prima con la finalità di restituire il quadro di riferimento della rete ecologica regionale e provinciale, la seconda che entra nel merito delle indicazioni dei tracciati della rete ecologica a scala comunale.

La prima cartografia, a scala 1:15000, restituisce sia gli elementi di primo e secondo livello della rete ecologica regionale, i varchi da tutelare e le interruzioni da mitigare, sia la rete ecologica provinciale che conferma il cuore delle aree principali e secondarie con le aree di completamento e le zone tampone, le barriere e le interferenze infrastrutturali; in questa stessa cartografia sono riportati anche i varchi e le aree con la presenza di biotopi da salvaguardare nonché le aree con problemi di degrado e a rischio di esondazione da riqualificare con interventi di rinaturalizzazione; infine le aree interessate dall'istituzione di un Parco Locale di Interesse Sovra locale da parte di alcuni comuni contermini a Gallarate.

In questa cartografia il tessuto del comune di Gallarate, in cui la RER individua una sola area con elementi di primo livello e la REP più barriere e interferenze infrastrutturali, si presenta con i caratteri di un costruito molto denso posizionato tra due sistemi di corridoi relativamente continui: quello a Ovest del Parco del Ticino comprese le aree che a nord confinano con l'aeroporto di Malpensa e quello a est che interrompe la continuità dell'edificato con i comuni contermini.

Tra gli elementi di primo livello regionale appare utile segnalare che le aree circostanti la SS336 sono le sole di una certa rilevanza dimensionale a non essere direttamente tutelate, per gli aspetti

ecologici, dal Parco Lombardo della Valle del Ticino, in quanto aree di iniziativa comunale (IC); l'obiettivo del PGT deve quindi tendere ad una valorizzazione dell'elemento ecologico di primo livello con azioni e politiche pianificatorie al livello comunale, consistenti ad esempio nel contrasto all'urbanizzazione diffusa e all'impermeabilizzazione del suolo, al rafforzamento dei corridoi, alla deframmentazione dei varchi di occlusione.

### 2. Rete ecologica comunale

Elementi di connessione ecologica con le matrici della rete ecologica regionale

Per l'individuazione della rete ecologica comunale, che sarà oggetto di una variante specifica in accordo con le indicazioni del Piano territoriale del Parco del Ticino e con i criteri introdotti dal Piano paesaggistico Regionale in merito alla rete verde, si è fatto riferimento a un insieme di elementi di base già presenti nel comune, quali per esempio i corsi d'acqua, le aree verdi ex standard esistenti e in previsione, le aree coltivate e le zone di rispetto, le zone a bosco, i percorsi ciclabili e con alberature. Sulla base di questi elementi è stata individuata una rete verde di connessione il cui significato, nell'ambito del piano dei servizi, è uno degli obiettivi da raggiungere coordinando ogni intervento di manutenzione delle aree verdi esistenti e di rinaturalizzazione di quelle degradate e ogni programma di trasformazione del costruito. Pertanto, la rete individuata, in attesa dei necessari approfondimenti sulle aree da liberare dagli ostacoli del costruito, rinvia a un sistema di attenzioni e di indirizzi da rispettare e da verificare in occasione di ogni intervento di manutenzione e di trasformazione di immobili, di riqualificazione di aree degradate.

Sulla mappa che riporta gli elementi costitutivi di base è stato tracciato un sistema di reti verdi, costituito da:

- i corridoi lungo i corsi d'acqua dell'Arno e del Sorgiorile che collegano l'area verde a sud ovest con l'area del Parco del Ticino di più elevata naturalità situata a Nord Ovest e con il sistema delle aree umide a nord est;
- i corridoi nelle zone ovest del comune che mettono in collegamento gli abitati con i corridoi lungo i corsi d'acqua e con le aree del Parco Ticino, appoggiandosi ai viali alberati e agli spazi verdi già esistenti;
- i corridoi nelle zone est del comune che mettono in collegamento gli abitati separati dalla ferrovia con l'area verde attorno al cimitero e la porzione della rete ecologica Regionale e Provinciale presente all'altezza dello svincolo delle SS 336 con Via Milano oltre che con il corridoio lungo l'Arno e a Nord Est con il sistema delle aree umide.

Il sistema dei tracciati della rete verde proposta è indicato nell'elaborato ST14 in scala 1:8000 con due tipi di tratti rettangolari: i rettangoli verdi sono quelli che indicano la continuità del percorso d'acqua o di terra, mentre quelli arancioni indicano le discontinuità connesse alla presenza del costruito o di altri tipi di interferenze. Tutti i percorsi richiedono di essere approfonditi dal punto di vista agronomico e naturalistico anche se i corsi d'acqua garantiscono comunque la presenza di un corridoio continuo per la fauna ittica e alcuni viali alberati un percorso alternativo per ogni altro tipo di essere vivente diverso dall'uomo. Ma l'obiettivo più significativo è quello, come già accennato, di costruire una rete di percorsi verdi continui e sicuri che possano promuovere la mobilità alternativa e, soprattutto, la conoscenza del contributo che alla salute dei cittadini può garantire un diverso e più amichevole rapporto uomo natura. Tra i tracciati della rete verde proposta si possono comunque distinguere, da un lato, due corridoi umidi, anche se in alcuni tratti il percorso dell'acqua è così infossato e chiuso tra gli edifici da essere quasi invisibile e, dall'altro lato, da più corridoi asciutti interessati da più di una interferenza. Lungo alcuni tratti dei tracciati

proposti gli interventi di deframmentazione potranno essere approfonditi in occasione dei progetti di riqualificazione del costruito già previsti dal Piano delle Regole, lungo altri tratti sarà necessario rafforzare l'alberatura della viabilità, in altri casi ancora sarà opportuno promuovere la riqualificazione e la rinaturalizzazione delle aree degradate e la cura del verde nelle aree sportive e più in generale in tutte le aree pubbliche e di uso pubblico. L'obiettivo di liberare il paesaggio tra le costruzioni richiede comunque il completamento del censimento delle aree verdi, sia pubbliche che private, classificate per la qualità delle alberature nonché la verifica delle stesse alberature lungo la rete della viabilità, tenendo presente il microclima prevalente nel comune e la più recente crescita delle allergie tra chi abita nelle città.

La realizzazione del sistema delle reti verdi integrato nei tessuti delle costruzioni urbane e arricchito dalla presenza di piccole e grandi oasi verdi e umide e di aree a parco rappresenta uno scopo che deve essere raggiunto per fasi successive e con modalità di intervento che prioritariamente salvaguardino i varchi e le aree dove devono essere conservati e ripristinati i valori di naturalità nelle aree degradate ma anche nelle zone ancora coltivate e in quelle verdi a bosco e umide. Contestualmente, le schede delle aree interessate dai progetti di trasformazione già previsti, sono integrate con i criteri per individuare un possibile tracciato di connessione con la rete verde di più immediata contiguità in attesa che altri interventi e una nuova cultura urbana possano completare l'intero sistema dei tracciati della rete verde proposta.

### La promozione della eco sostenibilità degli edifici e il settore energetico

Il Comune di Gallarate ha approvato l'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio, nel quale sono dettati gli obiettivi per la promozione dell'efficientamento energetico e le misure normative per attuarlo, oltre che il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) approvato nel Luglio del 2013.

### Coerenza con il Piano Territoriale Regionale

La verifica di coerenza tra il PGT e i contenuti del Piano Territoriale Regionale è stata effettuata in fase di redazione del PGT vigente.

Nella presente relazione si è provveduto ad esplicitare la corrispondenza della variante in oggetto con il sistema degli obiettivi tematici e per i Sistemi territoriali che interessano il comune di Gallarate.

### OBIETTIVI TEMATICI

#### **Tema 1: Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)**

<b>TM 1.1</b>	<i>Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti (ob. PTR 1, 5, 7, 17)</i>
-------------------	---

Per quanto di competenza, il PGT promuove politiche e strategie:

- a) mirate a impedire un'ulteriore impermeabilizzazione del suolo, che apporterebbe trasformazioni difficilmente reversibili e con effetti negativi sull'ambiente. Un terreno impermeabilizzato incrementa la frammentazione della biodiversità, influenza il clima urbano, anche attraverso il fenomeno del trattenimento del calore, e riduce la superficie disponibile per lo svolgimento delle funzioni del suolo, tra cui l'assorbimento di acqua piovana per infiltrazione. La diminuzione dell'evapotraspirazione e della capacità di assorbimento delle acque da parte del suolo aumenta lo scorrimento superficiale e i conseguenti fenomeni erosivi con trasporto nei collettori naturali e artificiali di grandi quantità di sedimento, oltre ad una riduzione dei tempi di corrivazione.
- b) mirate al miglioramento della qualità dell'ambiente e di riduzione delle fonti di inquinamento. La componente normativa, nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio comunale.

<b>TM 1.2</b>	<i>Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli (ob. PTR 3, 4, 7, 16, 17, 18)</i>
-------------------	--

Il PGT, attraverso il Piano dei Servizi, elabora un quadro approfondito e puntuale di gestione del sistema dei servizi di pubblica utilità sul territorio, integrandosi con quanto previsto nel PUGSS.

La componente normativa (Allegato SR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di

migliorare la sostenibilità degli edifici, raccordandosi con l'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio comunale.

<b>TM 1.3</b>	<i>Mitigare il rischio di esondazione (ob. PTR 8, 14, 17)</i>
-------------------	---

Lo Studio Geologico a corredo del PGT fornisce un'analisi approfondita del reticolo idrico e delle relative fasce di tutela. La cartografia, in particolare la tavola DT6 ("Carta del Rischio idraulico"), individua la localizzazione delle aree esondabili e soggette a vincoli di polizia idraulica. Tali indicazioni sono state recepite e integrate nella cartografia di piano (Tavola RT4 "Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi") e nelle norme tecniche di attuazione.

<b>TM 1.4</b>	<i>Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua (ob. PTR 8, 14, 16, 17)</i>
-------------------	--

Obiettivo del PGT è tutelare la risorsa idrica nel suo complesso e la conservazione e valorizzazione dei corsi d'acqua. E' specifico obiettivo della presente variante la tutela delle aree inedificate prospicienti i corsi d'acqua, sulle quali non sono state inserite previsioni insediative. La componente normativa del piano (Allegato RR2) contiene prescrizioni specifiche finalizzate alla tutela dei corsi d'acqua.

<b>TM 1.5</b>	<i>Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua (ob. PTR 7, 10, 15, 16, 17, 19, 21)</i>
-------------------	---

Il PGT pone tra i suoi obiettivi lo sviluppo del settore turistico, attraverso la valorizzazione delle risorse e specificità del territorio. Ai fini della fruizione attraverso una mobilità lenta, lungo l'Arno è prevista, ove possibile rispetto agli spazi inedificati, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali.

<b>TM 1.6</b>	<i>Garantire la sicurezza degli sbarramenti e dei bacini di accumulo di competenza regionale, assicurare la pubblica incolumità delle popolazioni e la protezione dei territori posti a valle delle opere (ob. PTR 4, 8)</i>
-------------------	--

Il presente obiettivo non ha una relazione diretta con l'ambito di competenza del PGT di Gallarate.

<b>TM 1.7</b>	<i>Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico (ob. PTR 1, 8, 15)</i>
-------------------	--

Lo Studio Geologico a corredo del PGT contiene un'analisi approfondita sul rischio sismico locale. La cartografia, in particolare le tavole n. 9.1 e 9.2 ("Carta della pericolosità sismica")



forniscono un quadro completo degli scenari di pericolosità sismica nel territorio comunale. La cartografia dello Studio Geologico approfondisce anche gli aspetti relativi al rischio idrogeologico che sono riassunti nella tavola n.11 ("Carta di sintesi"). Tali indicazioni sono state recepite e integrate nella cartografia di piano (Tavola RT4 "Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi") e nelle norme tecniche di attuazione.

<b>TM 1.8</b>	<i>Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli (ob. PTR 7, 8, 13, 16, 17)</i>
-------------------	---

Il PGT contiene le indicazioni del sistema dei vincoli che sono la base per la tutela delle risorse scarse, e il dimensionamento del fabbisogno insediativo per garantire un consumo di suolo equilibrato rispetto alle potenzialità ed esigenze di sviluppo. I nuovi ambiti di trasformazione si localizzano tutti all'interno del tessuto urbano consolidato senza interessare, quindi, territorio agricolo. La variante, inoltre, prevede lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione n. 15, I01 ed I03, con una conseguente notevole riduzione del consumo di suolo.

Il piano pone attenzione anche alla riduzione del grado di impermeabilizzazione dei suoli, imponendo nella normativa del Piano delle Regole e del Documento di Piano un rapporto di copertura e un'area filtrante minimi da garantire negli ambiti interni al tessuto urbano consolidato e nei nuovi Ambiti di Trasformazione.

<b>TM 1.9</b>	<i>Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate (ob. PTR 14, 17, 19)</i>
<b>TM 1.10</b>	<i>Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale (ob. PTR 9, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24)</i>

Obiettivo del PGT è il mantenimento ed il potenziamento dei principali bacini di naturalità esistenti, attraverso la creazione, ad esempio, di connessioni con le direttrici naturali provinciali basate sulle formazioni vegetazionali più rappresentative. Prescrizioni e indicazioni puntuali per la tutela e la valorizzazione degli ambiti extraurbani sono contenute nell'allegato DR5 ("Relazione paesistica") e nella componente normativa del piano (Allegato RR2).

Il piano, inoltre, fa proprie e integra le disposizioni del Parco del Ticino. Con la variante è stato introdotto uno studio preliminare di Rete Ecologica Comunale che fornisce al PGT i riferimenti per la strutturazione del sistema ambientale ed ecologico. Non sono presenti aree della Rete Natura 2000 sul territorio del comune; la più vicina è il Sito di Importanza Comunitaria "Paludi di Arsago", situato a circa 10 km a nord-ovest nei Comuni di Besnate ed Arsago Seprio (VA).



<b>TM 1.11</b>	<i>Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale (ob. PTR 11, 14, 19, 21, 22)</i>
--------------------	---

La componente paesistica del PGT contiene degli indirizzi (Relazione paesistica DR5) finalizzati al mantenimento, recupero e alla valorizzazione del ruolo paesistico originario e delle prescrizioni per l'utilizzo agricolo del territorio. Le misure indicate sono volte a incentivare azioni di tutela del sistema extraurbano, al fine di acuire ulteriormente il pregio ambientale dei lembi territoriali testimoni di elevata naturalità ovvero ruralità ad elevato pregio paesistico. Le norme del PdR integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti.

<b>TM 1.12</b>	<i>Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 17, 18, 20, 22)</i>
--------------------	--

La suddivisione in ambiti del territorio comunale è accompagnata dall'obiettivo di garantire un'adeguata separazione tra le funzioni non compatibili e, per le nuove previsioni, è prevista una limitazione alle possibili localizzazioni delle strutture maggiormente impattanti dal punto di vista acustico. Sono previste, inoltre, fasce ed elementi di mitigazione per le nuove attività e le infrastrutture che comportano inquinamento o disagi in tal senso.

Il comune di Gallarate è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica.

<b>TM 1.13</b>	<i>Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 8, 11, 15, 17, 20, 22)</i>
--------------------	--

Il PGT, attraverso il Piano dei Servizi, elabora un quadro approfondito e puntuale di gestione del sistema delle strutture tecnologiche di servizio, integrandosi con quanto previsto nel PUGSS per gli elettrodotti e le strutture che possono costituire fonte di inquinamento elettromagnetico. Nella cartografia del PdR (Tavola RT4) sono riportate puntualmente le fasce di rispetto degli elettrodotti, a tutela degli insediamenti.

<b>TM 1.14</b>	<i>Prevenire e ridurre l'esposizione della popolazione al radon indoor (ob. PTR 5, 7, 8)</i>
--------------------	--

Nella normativa del Piano delle Regole (Allegato RR2) è inserita la prescrizione per cui ogni intervento edilizio dovrà valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

**Tema 2: Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali)**

<b>TM 2.1</b>	<i>Intervenire sul sistema delle infrastrutture di collegamento affinché permettano l'accesso ai poli regionali e favoriscano le relazioni con l'esterno da tutto il territorio lombardo, attraverso un'effettiva integrazione con la rete europea e tra reti lunghe e reti brevi. Utilizzare le opportunità della maglia infrastrutturale per incentivare la creazione di un sistema policentrico, favorendo l'accessibilità ai poli principali, tra poli secondari e tra aree periferiche (ob. PTR 2, 3, 13, 20, 23, 24)</i>
-------------------	--

Il PGT di Gallarate recepisce le previsioni di natura sovraordinata, in particolare quelle relative all'Autostrada Pedemontana Lombarda (A36) e alla Strada Statale 341 che vanno a completare la rete autostradale esistente (A8, A26), integrata dalla SS336. E' stata recepita, inoltre, la previsione del corridoio ferroviario Nord Malpensa.

<b>TM 2.2</b>	<i>Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate (ob. PTR 3, 4, 5, 7, 13, 18, 22)</i>
-------------------	--

Il PGT promuove azioni di gerarchizzazione funzionale dei rami stradali e di definizione delle funzioni cui è destinato ciascun elemento, seguito dall'attuazione di interventi consistenti nell'ottimizzazione della rete a livello locale e nell'adeguamento delle caratteristiche delle strade.

<b>TM 2.3</b>	<i>Garantire un servizio di trasporto pubblico locale di qualità (ob. PTR 2, 3, 4, 5, 7, 17, 18, 22)</i>
-------------------	--

Per quanto di competenza il PGT promuove il potenziamento del servizio di trasporto pubblico locale, l'adeguamento alle necessità della collettività ed il potenziamento delle polarità di interscambio esistenti.

<b>TM 2.4</b>	<i>Mettere in atto politiche di innovazione a lungo termine nel campo nella mobilità (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 7, 17, 21, 22, 24)</i>
-------------------	--

Il PGT si pone come obiettivo il miglioramento del settore della viabilità attraverso la razionalizzazione degli spazi per la sosta e la riqualificazione delle infrastrutture con progetti mirati a migliorare la sicurezza del sistema della viabilità ed a limitare l'inquinamento acustico ed atmosferico.

<b>TM 2.5</b>	<i>Garantire l'accesso alle reti tecnologiche e delle nuove telecomunicazioni a tutto il territorio, in particolare alle aree meno accessibili (ob. PTR 1, 2, 3, 4, 7, 20, 21)</i>
-------------------	--

Il Piano dei Servizi integra quanto contenuto nel PUGSS relativamente alle reti degli impianti urbanizzativi sia in superficie che nel sottosuolo, evidenziando eventuali carenze,

criticità e previsioni di ampliamento. La gestione specifica di tali infrastrutture è affidata al Piano Urbano Gestione Servizi Sottosuolo.

<b>TM 2.6</b>	<i>Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali (ob. PTR 7, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 24)</i>
-------------------	---

La componente paesistica del PGT, in particolare l'allegato DR5, e la componente normativa (Allegato RR2) contengono indicazioni e prescrizioni finalizzate al corretto inserimento paesistico delle infrastrutture e alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione. La gestione specifica delle infrastrutture è affidata al Piano Urbano Gestione Servizi Sottosuolo.

<b>TM 2.7</b>	<i>Migliorare i servizi di gestione e di recupero dei rifiuti, senza pregiudicare la qualità dell'ambiente (ob. PTR 1, 4, 7, 9, 16, 17, 18, 22)</i>
-------------------	---

Il Piano dei Servizi in Variante non modifica la localizzazione e il dimensionamento delle attrezzature a supporto della raccolta e dello smaltimento dei rifiuti, permettendo un'adeguata valutazione delle possibilità e delle esigenze future.

<b>TM 2.8</b>	<i>Ridurre la produzione e la nocività dei rifiuti, in particolare alla fonte (ob. PTR 1, 11, 16, 18, 22)</i>
-------------------	---

Il presente obiettivo non è oggetto delle valutazioni in Variante al PGT di Gallarate.

<b>TM 2.9</b>	<i>Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 20, 21, 22)</i>
-------------------	---

Il PGT ha tra i suoi obiettivi il mantenimento di un equilibrio fra le scelte di localizzazione commerciale ed il contesto territoriale, relazionando così la distribuzione dei servizi e delle infrastrutture viarie.

Il PGT, inoltre, mira a liberalizzare le possibilità di insediamento sul territorio degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, ciò avviene attraverso le indicazioni prescrittive contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole. Inoltre, il PGT in variante conferma il divieto di realizzare nuove grandi strutture di vendita sul territorio comunale.

<b>TM 2.10</b>	<i>Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 14, 15, 16, 20)</i>
--------------------	---

Tra gli obiettivi del piano vi è il recupero, anche con eventuali cambi di destinazione d'uso,

di strutture attualmente in disuso o che, per motivi di inserimento nel contesto urbano, si ritengono inadeguate rispetto alla funzione originaria o attuale e la riallocazione delle attività dismesse in ambiti più adeguati, all'interno del territorio comunale. L'attuazione di queste finalità avviene attraverso la rigenerazione urbana attuata mediante gli ambiti di trasformazione, localizzati tutti esclusivamente all'interno del tessuto consolidato.

<b>TM 2.11</b>	<i>Perseguire il riassetto del sistema urbano lombardo (utilizzando le principali infrastrutture previste come opportunità), rafforzare i grandi poli urbani esterni senza pregiudicare il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia e dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio (ob. PTR 2, 3, 5, 6, 12, 13, 21, 24)</i>
--------------------	---

Le politiche di sviluppo proposte dalla variante puntano a promuovere il ruolo di Gallarate nel sistema peri-metropolitano, attraverso il riconoscimento di funzioni attrattive in tutte le principali destinazioni urbanistiche integrate dai valori paesistici ed ambientali.

<b>TM 2.12</b>	<i>Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permetterne la fruibilità da parte di tutta la popolazione, garantendo ai comuni marginali un adeguato accesso ai servizi per arrestarne e ridurre l'emarginazione (ob. PTR 1, 2, 3, 9, 13)</i>
--------------------	--

In fase di redazione del Piano dei Servizi è stato sviluppato un quadro conoscitivo preciso e capillare dei servizi esistenti sul territorio (Allegato SR1 e cartografia), garantendo la dotazione in quantità maggiore rispetto al minimo determinato per legge e garantendo la funzionalità in termini qualitativi di tutti i servizi comunali e sovracomunali.

<b>TM 2.13</b>	<i>Contenere il consumo di suolo (ob. PTR 2, 5, 6, 13, 14, 21)</i>
--------------------	--

Tra gli obiettivi della variante al PGT ci sono la minimizzazione del consumo di suolo e una gestione del territorio improntata ad un'attenta rivalutazione dell'edificato storico e recente ed ad una rilettura volta a rideterminare l'uso di alcuni significativi brani del tessuto consolidato, nel solco dei nuovi orientamenti legislativi statali e regionali in materia. A tal fine sono state sviluppate politiche di recupero edilizio dei Nuclei Urbani di Antica Formazione e politiche che inibiscano immotivata erosione del suolo agricolo e non urbanizzato in generale.

I nuovi ambiti di trasformazione conseguono finalità di rigenerazione urbana e si localizzano tutti all'interno del tessuto consolidato, senza interessare il territorio agricolo. La variante, inoltre, prevede lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione n. 15, I01, I03, con una conseguente notevole riduzione del consumo di suolo.

<b>TM 2.14</b>	<i>Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti (ob. PTR 1, 5, 15, 16, 20, 21, 22)</i>
--------------------	---

Ai fini della qualità progettuale e degli interventi, la componente normativa (Allegato RR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale. Uno specifico articolo delle norme (Allegato RR2) incentiva il ricorso allo strumento del concorso di idee, con l'obiettivo di incrementare la qualità progettuale. Gli indirizzi di tutela paesistica, inoltre, forniscono indicazioni progettuali in merito alla qualità estetica delle costruzioni e ad un loro migliore inserimento nel territorio.

<b>TM 2.15</b>	<i>Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio (Navigli e Mincio) (ob. PTR 1, 2, 14, 19, 20, 21, 22)</i>
--------------------	--

Il presente obiettivo non ha una relazione diretta con l'ambito di competenza del PGT di Gallarate.

<b>TM 2.16</b>	<i>Contenere i costi ambientali e sociali nei processi di infrastrutturazione del sottosuolo (ob. PTR 1, 2, 3, 4, 8, 21)</i>
--------------------	--

Il Piano dei Servizi integra quanto contenuto nel PUGSS relativamente alle reti degli impianti urbanizzativi sia in superficie che nel sottosuolo, evidenziando eventuali carenze, criticità e previsioni di ampliamento. La gestione specifica di tali infrastrutture è affidata al Piano Urbano Gestione Servizi Sottosuolo.

<b>TM 2.17</b>	<i>Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile (ob. PTR 1, 2, 4, 7, 10, 17, 18, 22)</i>
--------------------	--

Per quanto di competenza il PGT promuove il potenziamento del servizio di trasporto pubblico locale, l'adeguamento alle necessità della collettività ed il potenziamento delle polarità di interscambio esistenti.

Inoltre, il PGT si pone l'obiettivo di realizzare la continuità dei percorsi ciclabili (Tavola DT14), migliorare la fruibilità della rete nonché la loro indipendenza o separazione dalle vie di più intenso traffico e unire gli spazi pubblici urbani con la conseguente valorizzazione ambientale ed urbanistica puntando all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri e creando, al contempo, punti di raccordo con la maglia dei percorsi ciclopedonali dei Comuni contermini.

<b>TM 2.18</b>	<i>Riorganizzare il sistema delle merci per uno sviluppo del settore più sostenibile (ob. PTR 2, 7, 17, 22)</i>
--------------------	---

La variante non prevede interventi o politiche specifiche nell'ambito dell'interscambio merci su infrastrutture differenti. Sono recepiti i progetti per i corridoi ferroviari di interesse sovraregionale e confermato lo stato di fatto della rete ferroviaria esistente. Il PGT promuove in ogni caso azioni di gerarchizzazione funzionale dei rami stradali e di definizione delle funzioni cui è destinato ciascun elemento.

<b>TM 2.19</b>	<i>Sviluppare l'Infrastruttura per l'informazione territoriale (IIT) (ob. PTR 1, 15)</i>
--------------------	--

La redazione delle tavole del PGT è stata fatta mediante l'utilizzo di software di tipo GIS e la predisposizione dei livelli informativi in formato shapefile ai fini della condivisione e della pubblicazione sul portale regionale PGTWEB. La cartografia dei PGT è stata elaborata su un Database topografico, realizzato secondo gli standard di Regione Lombardia e con sistema di coordinate WGS84.

### **Tema 3: Assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere)**

<b>TM 3.1</b>	<i>Realizzare interventi per la promozione, anche a livello prototipale, di esperienze per lo sfruttamento di energie rinnovabili e pulite e dei combustibili a basso impatto ambientale, per diffonderne più capillarmente l'impiego sul territorio e per ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici in campo energetico (ob. PTR 1, 4, 7, 9, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22)</i>
<b>TM 3.2</b>	<i>Riorganizzare il sistema energetico lombardo tenendo conto della salvaguardia della salute della cittadinanza e degli aspetti sociali, occupazionali, di tutela dei consumatori più deboli e migliorare l'informazione alla cittadinanza sul tema energetico (ob. PTR 3, 4, 7, 9, 16, 21)</i>
<b>TM 3.3</b>	<i>Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 9, 11, 16, 17, 18, 21, 22)</i>

Per quanto di competenza, il PGT promuove politiche e pratiche (anche sperimentali) di innovazione nel campo del risparmio energetico e della produzione da fonti alternative. La componente normativa, nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale.

<b>TM 3.4</b>	<i>Migliorare la competitività del sistema agroalimentare e le politiche di innovazione (ob. PTR 1, 11, 22, 24)</i>
-------------------	---

Il PGT persegue l'obiettivo di recuperare ove possibile l'utilizzo agricolo del territorio, inteso come destinazione extraurbana che consenta di coniugare gli obiettivi della valorizzazione ambientale, paesaggistica ed ecologica con la possibilità di mantenere e insediare attività di produzione e valorizzazione agricola.

<b>TM 3.5</b>	<i>Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto (ob. PTR 8, 10, 11, 14, 18, 19, 22)</i>
<b>TM 3.6</b>	<i>Sostenere le pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale e territoriale, riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola, in particolare di carattere intensivo (ob. PTR 1, 6, 8, 11, 17, 21, 22)</i>

Il PGT persegue l'obiettivo di recuperare ove possibile l'utilizzo agricolo del territorio.

<b>TM 3.7</b>	<i>Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde (ob. PTR 1, 7, 11, 17, 22, 24)</i>
-------------------	---

La componente normativa (Allegato RR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale. In particolare è previsto un incentivo di slp per gli interventi di efficientamento energetico.

<b>TM 3.8</b>	<i>Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo (ob. PTR 1, 2, 3, 11, 22, 23, 24)</i>
-------------------	---

Il PGT attraverso i suoi strumenti supporta il rilancio del sistema produttivo, garantendo il mantenimento nel tessuto urbano consolidato delle attività compatibili dal punto di vista ambientale, sostegno attività esistenti dal punto di vista edilizio ed urbanistico e l'ampliamento delle destinazioni produttive ammesse sul territorio con particolare attenzione al terziario avanzato che rinnovi l'identità produttiva del territorio.

<b>TM 3.9</b>	<i>Garantire una maggiore sicurezza dal rischio industriale e prevenire i rischi tecnologici (ob. PTR 1, 7, 8, 9, 11, 15)</i>
-------------------	---

Il PGT, anche attraverso il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, individua la presenza sul territorio di attività produttive a Rischio di Incidente Rilevante, valutando possibili impatti sulle aree contermini ed eventuali necessita di misure mitigative. Nella componente normativa del piano, è inserita una norma che esclude la possibilità di inserire attività critiche dal punto di vista dei rischi nelle aree produttive.



<b>TM 3.10</b>	<i>Completare la programmazione per il comparto estrattivo (cave e miniere) assicurando la fornitura di inerti nel settore delle costruzioni e per le opere pubbliche (ob. PTR 16, 18, 19, 20, 21, 22)</i>
--------------------	--

Il presente obiettivo non ha una relazione diretta con l'ambito di competenza del PGT di Gallarate

<b>TM 3.11</b>	<i>Incentivare uno sviluppo imprenditoriale nelle aree a vocazione turistica, che valorizzi le risorse nell'ottica del turismo sostenibile, favorendo la convergenza negli obiettivi e nell'attuazione degli interventi (ob. PTR 10, 11, 15, 18, 19, 22, 24)</i>
<b>TM 3.12</b>	<i>Potenziare lo sviluppo turistico sostenibile su tutto il territorio lombardo ed in particolare nelle aree protette e di Rete Natura 2000 (ob. PTR 2, 10, 11, 15, 18, 19, 21, 22, 24)</i>

La destinazione turistica ricettiva è ammessa nella maggior parte degli ambiti del territorio comunale. Il PGT in variante prevede l'ottimizzazione della rete di percorsi ciclopedonali (Tavola DT14), anche con valenza paesistica che possono integrare e supportare l'offerta turistica.

La presenza del Parco del Ticino, inoltre, costituisce di per se un elemento attrattivo che il piano intende tutelare e valorizzare.

Non sono presenti aree della Rete Natura 2000 sul territorio del comune; la più vicina è il Sito di Importanza Comunitaria "Paludi di Arsago", situato a circa 10 km a nord-ovest nei Comuni di Besnate ed Arsago Seprio (VA).

<b>TM 3.13</b>	<i>Promuovere i centri di ricerca pubblici e privati presenti sul territorio lombardo come fattore di competitività della Regione (ob. PTR 1, 11, 15, 24)</i>
--------------------	---

L'Ambito di Trasformazione n. 17, a seguito della futura dismissione dell'area demaniale da parte del ministero competente, si pone l'obiettivo di riqualificare il contesto urbano mediante l'insediamento di funzioni di eccellenza orientate alla creazione di un polo tecnologico produttivo, nel quale siano insediate attività produttive qualificanti e vocate all'innovazione, attività di terziario avanzato, anche legato al mondo aeronautico, attività didattiche con centri di formazione professionale e strutture universitarie.

<b>TM 3.14</b>	<i>Promuovere una rete distributiva sostenibile, che possa contribuire al miglioramento della competitività del territorio (ob. PTR 1, 2, 3, 5, 6, 13, 20, 21, 22, 24)</i>
--------------------	--

Il PGT ha tra i suoi obiettivi il mantenimento di un equilibrio fra le scelte di localizzazione commerciale ed il contesto territoriale, relazionando così la distribuzione dei servizi e delle infrastrutture viarie.

Il PGT, inoltre, mira a liberalizzare le possibilità di insediamento sul territorio degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, ciò avviene attraverso le indicazioni prescrittive contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole. Inoltre, il PGT in variante conferma il divieto di realizzare nuove grandi strutture di vendita sul

territorio comunale.

<b>TM 3.15</b>	<i>Promuovere, sviluppare e qualificare il Sistema fieristico lombardo (ob. PTR 2, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 24)</i>
--------------------	---

Il presente obiettivo non ha una relazione diretta con l'ambito di competenza del PGT di Gallarate.

### Tema 4: Paesaggio e patrimonio culturale

<b>TM 4.1</b>	<i>Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento (ob. PTR 1, 5, 14, 15, 18, 19, 20, 22)</i>
-------------------	---

La componente paesistica del PGT contiene degli indirizzi (Relazione paesistica DR5) finalizzati al mantenimento, recupero e alla valorizzazione del ruolo paesistico originario e delle prescrizioni per l'utilizzo agricolo del territorio. Le misure indicate sono volte a incentivare azioni di tutela del sistema extraurbano, al fine di acuire ulteriormente il pregio ambientale dei lembi territoriali testimoni di elevata naturalità ovvero ruralità ad elevato pregio paesistico. Le norme del PdR (Allegato RR2) integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti.

<b>TM 4.2</b>	<i>Migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento (ob. PTR 3, 5, 10, 12, 14, 15, 19, 24)</i>
-------------------	--

Il PGT, sul fronte dei servizi culturali e ricreativi del comune, già ricco di iniziative ed opportunità, fa proprio l'obiettivo di qualificare l'offerta di iniziative a consolidamento della collaborazione con le fondazioni e le realtà associative locali, migliorando l'accessibilità e la fruibilità dei servizi già offerti che si qualificano come poli attrattori della popolazione fluttuante.

<b>TM 4.3</b>	<i>Sensibilizzare rispetto ai temi ambientali e del patrimonio culturale, anche nella loro fruizione turistica, e avviare procedure di partecipazione del pubblico e degli amministratori pubblici alla definizione delle politiche paesaggistiche al fine di meglio interpretare il rapporto identitario fra i cittadini e il loro patrimonio paesaggistico culturale (ob. PTR 1, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 22)</i>
-------------------	---

Il processo di partecipazione che si è attuato nella fase di proposta della variante e nella fase di Valutazione Ambientale Strategica ha previsto incontri aperti e assemblee con i cittadini e le parti sociali, nei quali è stato possibile avviare un confronto sia sulle scelte del piano, sia su tematiche ambientali e di patrimonio culturale.

<b>TM 4.4</b>	<i>Promuovere l'integrazione delle politiche per il patrimonio paesaggistico e culturale negli strumenti di pianificazione urbanistico/territoriale degli Enti Locali, al fine di conoscere, tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei rispettivi territori, con l'applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico-culturale e la tutela delle risorse naturali come criterio prioritario e opportunità di qualificazione progettuale (ob. PTR 1, 5, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22)</i>
-------------------	---

La componente paesistica del PGT contiene degli indirizzi (Relazione paesistica DR5) finalizzati al mantenimento, recupero e alla valorizzazione del ruolo paesistico originario e delle prescrizioni per l'utilizzo agricolo del territorio. Le misure indicate sono volte a incentivare azioni di tutela del sistema extraurbano, al fine di acuire ulteriormente il pregio ambientale dei lembi territoriali testimoni di elevata naturalità ovvero ruralità ad elevato pregio paesistico. Le norme del PdR (Allegato RR2) integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti.

<b>TM 4.5</b>	<i>Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto (ob. PTR 5, 10, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 24)</i>
-------------------	--

Il PGT pone tra i suoi obiettivi lo sviluppo del settore turistico, attraverso la valorizzazione delle risorse e specificità paesaggistiche del territorio. Le disposizioni sul paesaggio si integrano sia con temi sociali intesi come qualità del costruito sia con temi economici relativamente al sostegno attività turistico-ricettive ma anche per la creazione di un'identità culturale specifica per Gallarate che costituisca elemento di pregio e valori di tutto il sistema economico locale.

<b>TM 4.6</b>	<i>Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili (ob. PTR 5, 6, 8, 10, 13, 15, 16, 19, 20)</i>
-------------------	--

La componente paesistica del PGT individua le aree degradate o a rischio di degrado (in coerenza all'art. 28 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale) assegnando classi di sensibilità paesistica adeguate (Tavola DT12). Le norme del PdR (Allegato RR2) integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti. L'allegato DR5 contiene, inoltre, le prescrizioni di tutela e le indicazioni per gli interventi finalizzati ad un'adeguata riqualificazione e valorizzazione degli ambiti soggetti a degrado.

L'Ambito di Trasformazione n. 10 interessa un'area degradata e prevede la riconversione dell'area produttiva proponendo la riqualificazione del comparto mediante la demolizione

dei soli complessi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

<b>TM 4.7</b>	<i>Promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su Beni, Servizi e Attività culturali, evitando che le strutture connesse alle attività turistiche (alberghi, strutture per il tempo libero, ecc.) siano realizzate assecondando programmi di sfruttamento immediato delle risorse, ma secondo una prospettiva di lungo periodo attenta a non compromettere le attrattive paesaggistiche e culturali in quanto ricchezza collettiva da conservare nella sua integrità e potenzialità turistica (ob. PTR 2, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 22, 24)</i>
-------------------	---

Il PGT pone tra i suoi obiettivi lo sviluppo del settore turistico, attraverso la valorizzazione delle risorse e specificità paesaggistiche del territorio. Le disposizioni sul paesaggio si integrano sia con temi sociali intesi come qualità del costruito sia con temi economici relativamente al sostegno attività turistico-ricettive ma anche per la creazione di un'identità culturale specifica per Gallarate che costituisca elemento di pregio e valori di tutto il sistema economico locale.

### Tema 5: Assetto sociale

<b>TM 5.1</b>	<i>Adeguare le politiche abitative alla crescente vulnerabilità sociale di strati di popolazione sempre più vasti (ob. PTR 1, 3, 5, 6, 15)</i>
<b>TM 5.2</b>	<i>Incentivare l'integrazione di alcune fasce sociali a rischio di marginalizzazione (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 6, 15)</i>

Il PGT, attraverso il Piano dei Servizi, elabora un quadro approfondito e puntuale di gestione del sistema dei servizi di pubblica utilità sul territorio; contenendo analisi, prescrizioni e previsioni relative al social housing (Allegato SR1). Il PGT in variante individua due distinte zone destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica. La componente normativa, inoltre, impone l'obbligo di reperimento di una quota di Edilizia Convenzionata in ogni nuovo intervento residenziale.

<b>TM 5.3</b>	<i>Realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica nei capoluoghi di Provincia e nei Comuni a fabbisogno abitativo elevato, rivitalizzando il contesto urbano ed il tessuto sociale (ob. PTR 1, 3, 5, 6, 12, 15)</i>
-------------------	--

Il PGT in variante individua due distinte zone destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica.

<b>TM 5.4</b>	<i>Promuovere l'innovazione come strumento per la sensibilizzazione sulle tematiche ambientali e sociali nel campo dell'edilizia e per la promozione di interventi residenziali di</i>
-------------------	--

	<i>tipo innovativo, che consentano la qualità relazionale tra gli utenti e la loro sicurezza, anche attraverso la razionalizzazione dei servizi (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 6, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24)</i>
--	---

Ai fini della qualità progettuale e degli interventi, la componente normativa (Allegato SR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale.

<b>TM 5.5</b>	<i>Garantire parità d'accesso a servizi di qualità a tutti i cittadini (ob. PTR 1, 3, 9)</i>
-------------------	--

In fase di redazione del Piano dei Servizi è stato sviluppato un quadro conoscitivo preciso e capillare dei servizi esistenti sul territorio (Allegato SR1 e cartografia), garantendo la dotazione in quantità maggiore rispetto al minimo determinato per legge e garantendo la funzionalità in termini qualitativi di tutti i servizi comunali e sovracomunali.

<b>TM 5.6</b>	<i>Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato (ob. PTR 4, 7, 8)</i>
-------------------	---

Il PGT in variante prevede l'ottimizzazione della rete di percorsi ciclopeditoni, anche con valenza paesistica.

<b>TM 5.7</b>	<i>Aumentare la sicurezza e la salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro (ob. PTR 4, 7, 8)</i>
-------------------	---

Il PGT di Gallarate, nelle sue componenti cartografiche e normative, pone notevoli attenzioni alle tematiche ambientali negli ambiti con attività produttive.

<b>TM 5.8</b>	<i>Potenziare le opportunità di accesso dei giovani alla "vita attiva" (casa, lavoro..) (ob. PTR 1, 3, 5, 6, 10)</i>
-------------------	--

Il PGT, attraverso il Piano dei Servizi, elabora un quadro approfondito e puntuale di gestione del sistema dei servizi di pubblica utilità sul territorio (Allegato SR1 e cartografia); contenendo analisi, prescrizioni e previsioni relative al social housing. Il PGT in variante individua due distinte zone destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica. La componente normativa (Allegato RR2), inoltre, impone l'obbligo di reperimento di una quota di Edilizia Convenzionata in ogni nuovo intervento residenziale. Si prevede, inoltre, l'ampliamento delle destinazioni produttive ammesse sul territorio con particolare attenzione al terziario avanzato che rinnovi l'identità produttiva del territorio e sostenga l'imprenditoria giovanile.

## OBIETTIVI DEI SISTEMI TERRITORIALI

### ST1: Sistema territoriale metropolitano

<b>ST 1.1</b>	<i>Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)</i>
-------------------	---

Per quanto di competenza, il PGT promuove politiche e strategie mirate al miglioramento della qualità dell'ambiente e di riduzione delle fonti di inquinamento.

La componente normativa (Allegato RR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale.

La suddivisione in ambiti del territorio comunale è accompagnata dall'obiettivo di garantire un'adeguata separazione tra le funzioni non compatibili e, per le nuove previsioni, è prevista una limitazione alle possibili localizzazioni delle strutture maggiormente impattanti dal punto di vista acustico. Sono previste, inoltre, fasce ed elementi di mitigazione per le nuove attività e le infrastrutture che comportano inquinamento o disagi in tal senso. Il comune di Gallarate è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica.

<b>ST 1.2</b>	<i>Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)</i>
-------------------	--

Obiettivo del PGT è il mantenimento ed il potenziamento dei principali bacini di naturalità esistenti, attraverso la creazione, ad esempio, di connessioni con le direttrici naturali provinciali basati sulle formazioni vegetazionali più rappresentative.

Lo studio preliminare di Rete Ecologica Comunale fornisce al PGT il riferimento del sistema ambientale ed ecologico.

<b>ST 1.3</b>	<i>Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)</i>
-------------------	--

Obiettivo del PGT è tutelare la risorsa idrica nel suo complesso e la conservazione e valorizzazione dei corsi d'acqua. E' specifico obiettivo della presente variante la tutela delle aree inedificate prospicienti i corsi d'acqua, sulle quali non sono state inserite previsioni insediative. La componente normativa del piano (Allegati RR2) contiene prescrizioni specifiche finalizzate alla tutela dei corsi d'acqua.

<b>ST 1.4</b>	<i>Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)</i>
-------------------	--

È obiettivo del Piano far emergere l'intero sistema delle permanenze insediative,

superando la loro lettura puntuale e considerandole come componenti, tra loro relazionate, dell'armatura di base dello sviluppo urbanizzativo del territorio. Il ruolo delineato per Gallarate è quello, peraltro già assunto, di centro ordinatore ed attrattore dell'area peri-metropolitana, non alternativo a Milano ma complementare.

<b>ST 1.5</b>	<i>Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)</i>
-------------------	---

Il PGT di Gallarate recepisce le previsioni di natura sovraordinata, in particolare quelle relative all'Autostrada Pedemontana Lombarda (A36) e alla Strada Statale 341 che vanno a completare la rete autostradale esistente (A8, A26), integrata dalla SS336. E' stata recepita, inoltre, la previsione del corridoio ferroviario Nord Malpensa. Obiettivo del Piano è la corretta contestualizzazione di tali opere minimizzando, ove possibile, il loro impatto paesaggistico.

<b>ST 1.6</b>	<i>Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)</i>
-------------------	--

Per quanto di competenza il PGT promuove il potenziamento del servizio di trasporto pubblico locale, l'adeguamento alle necessità della collettività ed il potenziamento delle polarità di interscambio esistenti.

Inoltre, il PGT si pone l'obiettivo di realizzare la continuità dei percorsi ciclabili (Tavola DT14), migliorare la fruibilità della rete nonché la loro indipendenza o separazione dalle vie di più intenso traffico e unire gli spazi pubblici urbani con la conseguente valorizzazione ambientale ed urbanistica puntando all'attrattività, alla continuità ed alla riconoscibilità dell'itinerario ciclabile, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri e creando, al contempo, punti di raccordo con la maglia dei percorsi ciclopeditoni dei Comuni contermini.

<b>ST 1.7</b>	<i>Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)</i>
-------------------	--

È obiettivo del Piano far emergere l'intero sistema delle permanenze insediative, superando la loro lettura puntuale e considerandole come componenti, tra loro relazionate, dell'armatura di base dello sviluppo urbanizzativo del territorio. Al contempo il piano mira al recupero, anche con eventuali cambi di destinazione d'uso, di strutture attualmente in disuso o che, per motivi di inserimento nel contesto urbano, si ritengono inadeguate rispetto alla funzione originaria o attuale e la riallocazione delle attività dismesse in ambiti più adeguati, all'interno del territorio comunale. L'attuazione di queste finalità avviene attraverso la rigenerazione urbana attuata mediante gli ambiti di trasformazione, localizzati tutti esclusivamente all'interno del tessuto consolidato.



<b>ST 1.8</b>	<i>Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)</i>
-------------------	--

La variante non prevede interventi o politiche specifiche nell'ambito dell'interscambio merci su infrastrutture differenti. Sono recepiti i progetti per i corridoi ferroviari di interesse sovraregionale e confermato lo stato di fatto della rete ferroviaria esistente (Tavola ST11). Il PGT promuove in ogni caso azioni di gerarchizzazione funzionale dei rami stradali e di definizione delle funzioni cui è destinato ciascun elemento.

<b>ST 1.9</b>	<i>Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)</i>
-------------------	---

La componente normativa (Allegato RR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale. In particolare è previsto un incentivo di slp per gli interventi di efficientamento energetico.

<b>ST 1.10</b>	<i>Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)</i>
--------------------	--

La componente paesistica del PGT contiene degli indirizzi (Relazione paesistica DR5) finalizzati al mantenimento, recupero e alla valorizzazione del ruolo paesistico originario e delle prescrizioni per l'utilizzo agricolo del territorio. Le misure indicate sono volte a incentivare azioni di tutela del sistema extraurbano, al fine di acuire ulteriormente il pregio ambientale dei lembi territoriali testimoni di elevata naturalità ovvero ruralità ad elevato pregio paesistico. Le norme del PdR (Allegato RR2) integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti. Il PGT pone tra i suoi obiettivi lo sviluppo del settore turistico, attraverso la valorizzazione delle risorse e specificità paesaggistiche del territorio. Le disposizioni sul paesaggio si integrano sia con temi sociali intesi come qualità del costruito sia con temi economici relativamente al sostegno attività turistico-ricettive ma anche per la creazione di un'identità culturale specifica per Gallarate che costituisca elemento di pregio e valori di tutto il sistema economico locale.

<b>ST 1.11</b>	<i>EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR 2,9,10,11,12,14,19,20,21)</i>
--------------------	--

La valorizzazione territoriale è uno degli obiettivi centrali della variante al PGT, intesa come promozione socio-culturale ed economica della realtà Comunale. Le dotazioni infrastrutturali e le destinazioni urbane ed extraurbane delineano un territorio che supporti lo svolgimento dell'evento e possa mantenere, alla sua conclusione, un'attrattività da tramutare in opportunità di sviluppo.

*Uso del suolo*

Tra gli obiettivi del PGT ci sono la minimizzazione del consumo di suolo e una gestione del territorio improntata ad un'attenta rivalutazione dell'edificato storico e recente ed ad una rilettura volta a rideterminare l'uso di alcuni significativi brani del tessuto consolidato. A tal fine sono state sviluppate politiche di recupero edilizio dei Nuclei Urbani di Antica Formazione e politiche che inibiscano immotivata erosione del suolo agricolo.

I nuovi ambiti di trasformazione conseguono finalità di rigenerazione urbana e si localizzano tutti all'interno del tessuto consolidato, senza interessamento di territorio inedificato permeabile. A tal fine la variante prevede lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione AT15, I01, I03 con una conseguente notevole riduzione del consumo di suolo, anticipando il raggiungimento degli obiettivi perseguiti dalla normativa comunitaria, statale e regionale.

**ST3: Sistema territoriale pedemontano**

<b>ST 3.1</b>	<i>Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (ob. PTR 14, 16, 17, 19)</i>
-------------------	--

Obiettivo del PGT è il mantenimento ed il potenziamento dei principali bacini di naturalità esistenti, attraverso la creazione, ad esempio, di connessioni con le direttrici naturali provinciali basati sulle formazioni vegetazionali più rappresentative. Prescrizioni e indicazioni puntuali per la tutela e la valorizzazione degli ambiti extraurbani sono contenute nell'allegato DR5 ("Relazione paesistica") e nella componente normativa del piano (Allegato RR2).

Il piano, inoltre, fa proprie e integra le disposizioni del Parco del Ticino. Lo studio preliminare di Rete Ecologica Comunale fornisce al PGT il riferimento del sistema ambientale ed ecologico.

Non sono presenti aree della Rete Natura 2000 sul territorio del comune; la più vicina è il Sito di Importanza Comunitaria "Paludi di Arsago", situato a circa 10 km a nord-ovest nei Comuni di Besnate ed Arsago Seprio (VA).

<b>ST 3.2</b>	<i>Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR 7, 8, 17)</i>
-------------------	---

Per quanto di competenza, il PGT promuove politiche e strategie mirate al miglioramento della qualità dell'ambiente e di riduzione delle fonti di inquinamento. La componente normativa (Allegato RR2), nelle prescrizioni relative all'edilizia ecosostenibile, prevede dei provvedimenti d'incentivazione volumetrica ai fini di

migliorare la qualità energetica degli edifici, raccordandosi con l'allegato contenuto nel Regolamento Edilizio comunale.

I nuovi ambiti di trasformazione conseguono finalità di rigenerazione urbana e si localizzano tutti all'interno del tessuto consolidato, senza interessamento di territorio agricolo. La variante, inoltre, prevede lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione nn. 15, I01, I03 con una conseguente notevole riduzione del consumo di suolo.

<b>ST 3.3</b>	<i>Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR 13)</i>
-------------------	--

È obiettivo del Piano far emergere l'intero sistema delle permanenze insediative, superando la loro lettura puntuale e considerandole come componenti, tra loro relazionate, dell'armatura di base dello sviluppo urbanizzativo del territorio. Al contempo, lo strumento urbanistico mira ad una politica di gestione del territorio improntata ad un'attenta rivalutazione dell'edificato storico e recente oltre ad una rilettura volta a rideterminare l'uso di alcuni significativi brani del tessuto consolidato.

<b>ST 3.4</b>	<i>Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR 2, 3, 4)</i>
-------------------	---

Per quanto di competenza il PGT promuove il potenziamento del servizio di trasporto pubblico locale, l'adeguamento alle necessità della collettività ed il potenziamento delle polarità di interscambio esistenti.

Il PGT promuove azioni di gerarchizzazione funzionale dei rami stradali e di definizione delle funzioni cui è destinato ciascun elemento, seguito dall'attuazione di interventi consistenti nell'ottimizzazione della rete a livello locale e nell'adeguamento delle caratteristiche delle strade.

<b>ST 3.5</b>	<i>Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR 2, 20, 21)</i>
-------------------	---

Nella componente paesistica del PGT sono individuate le classi finali di sensibilità paesistica derivanti dall'analisi integrata delle diverse componenti del territorio (Tavola DT12). In relazione alla classe sono definiti gli indirizzi ai quali ogni intervento deve fare riferimento (Allegato DR5).

<b>ST 3.6</b>	<i>Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR 10, 14, 21)</i>
-------------------	--

Il PGT pone tra i suoi obiettivi lo sviluppo del settore turistico, attraverso la valorizzazione delle risorse e specificità del territorio. La destinazione turistica ricettiva è ammessa nella maggior parte degli ambiti del territorio comunale. Il PGT in variante prevede l'ottimizzazione della rete di percorsi ciclopeditoni, anche con valenza paesistica che possono integrare e supportare l'offerta turistica.

La presenza del Parco del Ticino, inoltre, costituisce di per se un elemento attrattivo che il

piano intende tutelare e valorizzare.

<b>ST 3.7</b>	<i>Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR 5, 6, 14)</i>
-------------------	--

La componente paesistica del PGT individua le aree degradate o a rischio di degrado (in coerenza all'art. 28 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale) assegnando classi di sensibilità paesistica adeguate (Tavola DT12). Le norme del PdR (Allegato RR2) integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti. L'allegato DR5 contiene, inoltre, le prescrizioni di tutela e le indicazioni per gli interventi finalizzati ad un'adeguata riqualificazione e valorizzazione degli ambiti soggetti a degrado.

L'Ambito di Trasformazione n. 10 interessa un'area degradata e prevede la riconversione dell'area produttiva proponendo la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei soli complessi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

<b>ST 3.8</b>	<i>Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR 10, 14, 18, 19, 21)</i>
-------------------	---

Il PGT pone tra i suoi obiettivi il sostegno e lo sviluppo del settore turistico, attraverso la valorizzazione delle risorse e specificità paesaggistiche del territorio. Le disposizioni sul paesaggio si integrano sia con temi sociali intesi come qualità del costruito sia con temi economici relativamente al sostegno attività turistico-ricettive ma anche per la creazione di un'identità culturale specifica per Gallarate che costituisca elemento di pregio e valori di tutto il sistema economico locale.

<b>ST 3.9</b>	<i>Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR 6, 24)</i>
-------------------	--

Il PGT attraverso i suoi strumenti supporta il rilancio del sistema produttivo, garantendo all'interno degli ambiti territoriali corrispondenti le possibilità di servizio alle attività industriali e artigianali in essere, consentendo, nei limiti degli indici edificatori stabiliti, potenzialità di completamento e ampliamento delle strutture e favorendo il recupero degli edifici dismessi.

### *Uso del suolo*

Tra gli obiettivi del PGT ci sono la minimizzazione del consumo di suolo e una gestione del territorio improntata ad un'attenta rivalutazione dell'edificato storico e recente ed ad una rilettura volta a rideterminare l'uso di alcuni significativi brani del tessuto

consolidato. A tal fine sono state sviluppate politiche di recupero edilizio dei Nuclei Urbani di Antica Formazione e politiche che inibiscano immotivata erosione del suolo agricolo.

I nuovi ambiti di trasformazione conseguono finalità di rigenerazione urbana e si localizzano tutti all'interno del tessuto consolidato, senza interessamento di territorio agricolo. La variante, inoltre, prevede lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione nn. 15, I01, I03 con una conseguente notevole riduzione del consumo di suolo.

### Compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale

La valutazione di coerenza del PGT con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale è stata effettuata in fase di redazione del PGT vigente.

Nella presente relazione si è provveduto ad accertare la conformità a quanto contenuto nella Parte III della normativa del PPR, approfondendo gli eventuali impatti causati dalle previsioni degli Ambiti di Trasformazione della variante in oggetto.

#### TITOLO III: DISPOSIZIONI IMMEDIATAMENTE OPERATIVE DEL P.P.R.

NORMATIVA P.P.R.	RELAZIONE CON IL PGT	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Art. 17: Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità		
Art. 18: Tutela paesaggistica dell'ambito di valore storico-ambientale del Barco Certosa		
Art. 19: Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi		
Art. 20: Rete idrografica naturale	<b>X</b>	
Art. 21: Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua		
Art. 22: Geositi		
Art. 23: Siti UNESCO		
Art. 24: Rete verde regionale	<b>X</b>	
Art. 25: Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici	<b>X</b>	
Art. 26: Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico		
Art. 27: Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo		
Art. 28: Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado	<b>X</b>	AT 10

#### Art. 20: Rete idrografica naturale

Obiettivo del PGT è tutelare la risorsa idrica nel suo complesso e la conservazione e valorizzazione dei corsi d'acqua. E' specifico obiettivo della presente variante la tutela delle

aree inedificate prospicienti i corsi d'acqua, sulle quali non sono state inserite previsioni insediative. La componente normativa del piano (Allegati RR2) contiene prescrizioni specifiche finalizzate alla tutela dei corsi d'acqua.

### **Art. 24: Rete verde regionale**

Il PGT promuove politiche e strategie mirate al miglioramento della qualità dell'ambiente e il contenimento della frammentazione degli spazi verdi aperti, integrando quando prescritto per gli ambiti del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Lo studio preliminare di Rete Ecologica Comunale fornisce al PGT il riferimento del sistema ambientale ed ecologico.

### **Art. 25: Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici**

Il PGT contiene uno studio dettagliato e approfondito di analisi dei nuclei storici e degli edifici isolati di pregio. In esso sono contenute le prescrizioni per l'utilizzo, la riqualificazione e l'eventuale trasformazione delle strutture comprese nei nuclei urbani di antica formazione. La normativa di piano e la componente paesistica integrano tale studio fornendo un quadro organico e articolato finalizzato alla tutela, conservazione e valorizzazione dell'insediamento storico.

La presente Variante non introduce nuove previsioni di trasformazione o modifiche a previsioni vigenti in ambiti che hanno un'interferenza diretta coi nuclei urbani di antica formazione.

### **Art. 28: Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado**

La componente paesistica del PGT individua le aree degradate o a rischio di degrado (in coerenza all'art. 28 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale) assegnando classi di sensibilità paesistica adeguate. Le norme del PdR integrano gli indirizzi e contengono prescrizioni specifiche per gli aspetti paesaggistici nei diversi ambiti. L'allegato DR5 contiene, inoltre, le prescrizioni di tutela e le indicazioni per gli interventi finalizzati ad un'adeguata riqualificazione e valorizzazione degli ambiti soggetti a degrado. L'Ambito di Trasformazione n. 10 interessa un'area degradata e prevede la riconversione dell'area produttiva proponendo la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei soli complessi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.



## Obiettivi quantitativi di sviluppo



### Le previsioni insediative

#### Le previsioni della popolazione al decennio: introduzione

Per operare le previsioni insediative a Gallarate nel prossimo quinquennio si è analizzata la struttura della popolazione nelle sue principali componenti demografiche, saldi annuali di natalità, mortalità, migratori, e soprattutto la struttura della popolazione per classi di età.

La dinamica interna della popolazione residente è stata altresì riguardata sia in termini complessivi, sia in relazione alla componente della popolazione immigrata regolarmente presente, che costituisce una parte significativa della popolazione residente in quanto rappresenta il 12,8% della popolazione (2009); l'insediamento strutturale della popolazione immigrata costituisce il fenomeno demografico di più rilevante interesse in quanto è stato esso a garantire l'inversione della tendenza registrata nell'ultimo decennio, che ha portato ad un incremento della popolazione ed ad un accrescimento della popolazione in più giovane età.

Tuttavia, per stimare la dinamica della popolazione al decennio risulta necessario inquadrare il fenomeno su una scala più vasta, soprattutto al fine di valutare l'incidenza che nei prossimi anni continuerà ad avere il saldo migratorio rispetto al valore complessivo della popolazione residente e alla struttura della popolazione, dato quest'ultimo particolarmente significativo ai fini della determinazione dei bisogni espressi dalla popolazione e dei servizi sociali che devono essere garantiti.

Tale inquadramento più generale passa attraverso la lettura della dinamica della popolazione su base nazionale e sulle previsioni che, in relazione ad essa, l'ISTAT ha sviluppato sia su scala nazionale al 2050, sia su scala regionale.

Per confronto, si è inoltre riguardata la previsione che alla fine degli anni Novanta la Regione Lombardia ha effettuato a scala provinciale e a livello comunale; confronto che è risultato assai significativo in relazione alla sottostima complessiva che ne è derivata per i successivi esiti indotti dalla crescita e dal radicamento della componente migrante <sup>3</sup>.

#### Il quadro nazionale e le previsioni demografiche

Quel che risulta dal dato di popolazione al 2009 è che il sostanziale temuto declino demografico previsto negli anni Novanta su scala nazionale <sup>4</sup> non si è verificato: all'inizio del 2009 la popolazione contava oltre 60 milioni di abitanti <sup>5</sup>. L'Italia è dunque attualmente il quinto Paese europeo per popolazione dopo Russia, Germania, Francia e Regno Unito. L'Italia è anche il 23° Paese più popoloso al mondo.

---

<sup>3</sup> Regione Lombardia, Direzione Generale Presidenza Programmazione Statistica, ricerche e osservatori, *"Previsioni della Popolazione 2001-2021"*.

<sup>4</sup> La popolazione italiana è rimasta sostanzialmente invariata tra il 1981 e il 2001 (crescita zero), per poi riprendere ad aumentare nel primo decennio del III millennio, soprattutto grazie all'immigrazione.

All'indomani dell'Unità, la popolazione italiana ammontava a poco più di 22 milioni. La crescita della popolazione fu abbastanza lenta negli ultimi decenni dell'Ottocento anche a causa dell'elevato numero di persone che emigravano all'estero. Nel Novecento, fino agli anni settanta l'aumento demografico fu invece più sostenuto e, a differenza della Francia, le perdite umane delle due Guerre mondiali non incisero molto.

<sup>5</sup> Secondo i dati ISTAT l'Italia al 31 dicembre 2008 contava 60.045.068. abitanti. Le femmine erano 30.892.645 e i maschi 29.152.423. Alla fine del 2007 i residenti erano 59.619.290, quindi tra il 2007 e il 2008 la popolazione è cresciuta di 425.778 unità (+7,1‰).

La struttura della popolazione, ben illustrata dalla rappresentazione grafica della “piramide delle età”<sup>6</sup>, mostra i segni preoccupanti di una forte erosione alla base tipica della maggior parte delle Nazioni sviluppate, assumendo quella che viene chiamata “forma a trottola”. Questo fenomeno, costituito dall’invecchiamento della popolazione, è dovuto alla diminuzione del tasso di natalità e al contemporaneo aumento del tasso di mortalità.

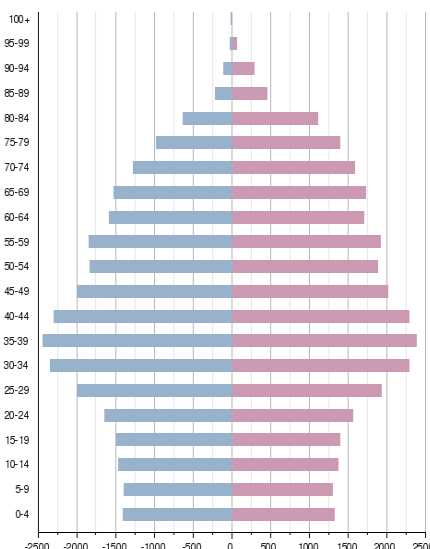


Grafico 1 - Piramide di età della popolazione Italia al 2005

Le fasce di popolazione più numerose sono quelle degli italiani nati durante il boom demografico degli anni sessanta. Allo stesso modo, nell’ultimo decennio la natalità in Italia ha registrato una crescita costante e consistente, attribuita al tasso di fecondità delle donne immigrate, che garantiscono il ricambio generazionale (2,51 figli per donna), a differenza di quanto avviene per le italiane (1,26 figli in media).

Secondo le ultime previsioni aggiornate dell’Istituto nazionale di statistica la fecondità in Italia è in significativa crescita. L’aumento riguarda sia le donne italiane che le straniere, coinvolgendo in misura maggiore le regioni settentrionali (1,45 nel 2008), dove maggiore è la componente della popolazione immigrata, rispetto a quelle del Meridione (1,35).

Il tasso di natalità dell’Italia nel suo complesso è stato nel 2008 del 9,6 per mille. A livello regionale, al terzo posto si collocano appaite Lombardia e Valle d’Aosta (10,2 per mille), mentre il

<sup>6</sup> La piramide delle età descrive la distribuzione per età di una popolazione. Solitamente si tratta di due istogrammi ruotati e riprodotti in modo simmetrico attorno all'asse che rappresenta le età. L'asse "delle x" (ascissa) indica l'ammontare della popolazione in ciascuna classe di età e viene riprodotta una volta nel senso ordinario (crescente verso destra) e una volta nel senso opposto (crescente verso sinistra).

Dalla forma di una piramide delle età si può "leggere" la storia demografica di oltre mezzo secolo (circa 70-90 anni) di una popolazione a seconda della forma si deduce:

- ridotta mortalità con nascite costanti (al limite si ottiene un rettangolo)
- ridotta mortalità con nascite in calo (al limite un trapezio con la base inferiore più corta)
- elevata mortalità infantile (base molto larga che si restringe prima molto velocemente e poi meno velocemente)
- elevata mortalità generale (tipica forma piramidale che dà il nome al tutto)
- singole particolarità mostrano improvvisi e brevi cali di natalità dovuti alle guerre o altri eventi particolari ("incisioni" simili per uomini e donne)
- immigrazioni o emigrazioni in età lavorativa (squilibrio tra uomini e donne in ampie fasce di età contigue).

tasso di natalità più elevato si rileva in Trentino-Alto Adige (10,7 per mille) seguito a breve distanza dalla Campania (10,5).

L'11,4% delle nascite avvenute nel 2007 ha riguardato bambini stranieri.

Il tasso di mortalità nazionale è del 9,7 per mille. La regione con il valore più alto è la Liguria (13,4‰), seguita da Friuli-Venezia Giulia (11,6‰), Umbria e Toscana (11,3‰) e Molise (11,2‰). I tassi più bassi si riscontrano in Trentino-Alto Adige e Puglia (8,4‰), Campania (8,5‰), Sardegna (8,6‰) e Calabria (9,0‰).

La popolazione italiana, che è stata sostanzialmente stabile durante gli anni Ottanta, ha ricominciato a salire a partire dagli anni Novanta. Negli ultimi anni la crescita è stata più pronunciata ed è stata causata quasi esclusivamente dall'immigrazione, in quanto il saldo naturale è stato o negativo o di poco superiore a zero.

Anno	Popolazione 1° gennaio	Popolazione 31 dicembre	Saldo naturale	Saldo migratorio	Variazione
<b>2002</b>	56.993.742	57.321.070	-19.195	346.523	+5,7‰
<b>2003</b>	57.321.070	57.888.245	-42.405	609.580	+9,9‰
<b>2004</b>	57.888.245	58.462.375	15.941	558.189	+9,9‰
<b>2005</b>	58.462.375	58.751.711	-13.282	302.618	+4,9‰
<b>2006</b>	58.751.711	59.131.287	2.118	377.458	+6,5‰
<b>2007</b>	59.131.287	59.619.290	-6.868	494.871	+8,3‰
<b>2008</b>	59.619.290	60.045.068	-8.467	434.245	+7,1‰

Tabella 1 - Saldo naturale e migratorio in Italia dal 2002 al 2008

Non è quindi causale che le previsioni ISTAT della popolazione a livello nazionale, elaborate durante la fase di sostanziale stagnazione rilevata tra il 1981 e il 2001, prevedessero che solo al 2021 nell'ipotesi "Alta" la popolazione italiana avrebbe superato i 60 milioni di abitanti.

Si è sostanzialmente sottostimato il fenomeno migratorio in quanto in Italia la popolazione residente straniera (poco meno di 4 milioni di persone) rappresenta al 1° gennaio 2009 il 6,5 per cento del totale dei residenti ed è più che raddoppiata tra il 2001 e il 2008.

Nello stesso periodo i valori del tasso migratorio estero passano da 3,0 a 7,5 ogni mille abitanti.

La forte crescita della presenza straniera, registrata negli ultimi anni anche per effetto delle procedure di regolarizzazione degli immigrati irregolari adottate dal nostro Paese, fa sì che il fenomeno attualmente manifesti un'incidenza confrontabile con quella di altre importanti paesi europei, storicamente caratterizzati da consistenti e consolidati flussi migratori in ingresso.

Secondo l'Istat i cittadini stranieri residenti, dopo un aumento annuale di circa mezzo milione di unità, all'inizio del 2008 sono quasi 3.433.000, inclusi i comunitari: il 62,5% nel Nord (più di 2 milioni), il 25% nel Centro e il 12,5% nel Mezzogiorno. Le regioni con un maggior numero di immigrati stranieri sono la Lombardia (815.000 residenti e circa 910.000 presenze regolari) e il Lazio (391.000, 423.000).

Considerando gli immigrati che non hanno ancora acquisito la residenza, per il cui ottenimento si richiede spesso più di un anno, si registra un numero superiore di immigrati regolarmente presenti, che oscilla tra i 3.800.000 e i 4.000.000, con una incidenza del 6,7% leggermente al di sopra della media UE <sup>7</sup>.

La prima collettività, raddoppiata in due anni, è quella romena (625.000 residenti e quasi 1 milione di presenze regolari), seguita da quella albanese (402.000) e marocchina (366.000); un poco al di sopra e un poco al di sotto delle 150.000 unità si collocano, rispettivamente, le collettività cinese e ucraina.

Un indicatore di stabilità è il crescente investimento per l'acquisto della casa. Tra gli italiani 8 su 10 sono proprietari di casa, mentre tra gli immigrati lo è solo 1 su 10, ma il divario è in continua diminuzione. Tutto lascia intendere che gli immigrati resteranno stabilmente in Italia e saranno sempre più numerosi: per questo motivo si attribuisce all'immigrazione una dimensione strutturale e il termine "straniero" diventa sempre meno idoneo a qualificare una presenza così radicata.

La dimensione globale delle grandi città italiane anticipa quello che sarà il futuro nel resto del paese. A Milano l'incidenza degli stranieri è del 14% e 1 ogni 4 è minore (quasi 50.000 su un totale di 200.000), mentre a Roma l'incidenza si attesta sul 10% e l'intera popolazione immigrata raggiunge le 300.000 unità <sup>8</sup>.

### Previsioni della popolazione in Lombardia

La popolazione utilizzata dall'Istat come base per le elaborazioni <sup>9</sup> è quella delle stime regionali al 1° gennaio 2001. L'impianto metodologico della stima è di tipo *cohort-component* e le componenti demografiche considerate sono quelle della fecondità, mortalità, migrazioni interne e con l'estero.

Sono state considerate tre ipotesi: un'ipotesi centrale, una bassa, una alta <sup>10</sup>.

L'**ipotesi centrale** costituisce la previsione alla quale si attribuisce il maggior grado di affidabilità, in quanto per ogni componente si è considerato l'andamento futuro più probabile, le due ipotesi alternative sono sviluppate con l'intenzione di definire il campo di variazione all'interno del quale

---

<sup>7</sup> Caritas/Migrantes, Immigrazione. Dossier statistico 2008, Edizioni IDOS

<sup>8</sup> Idem

<sup>9</sup> Le previsioni ISTAT di seguito riportate sono a cura di Marco Marsili e Maria Pia Sorvillo.

<sup>10</sup> Nell'**ipotesi bassa** si prefigura uno scenario caratterizzato da scarsa crescita economica e da scarsa attenzione ai problemi sociali: in questo contesto si immagina che il ritmo di miglioramento della sopravvivenza subirà un rallentamento e che la fecondità non mostrerà alcun segno di ripresa, anzi subirà un'ulteriore flessione. Si ipotizza una sorta di stagnazione anche nel campo delle migrazioni: i flussi migratori tra le regioni, così come quelli con l'estero, saranno di dimensioni più modeste per la scarsa "attrattività" delle destinazioni. A questo scenario corrisponde il minimo di popolazione, con la struttura per età più squilibrata.

Nell'**ipotesi alta** si parte da uno scenario opposto, in cui una vivace crescita economica offra l'opportunità di rafforzare gli investimenti anche nel campo sociale e sanitario. Si ipotizza perciò un incremento della sopravvivenza più importante che non nella ipotesi centrale e una notevole ripresa della fecondità. Inoltre questo scenario prevede un più intenso movimento di popolazione tra le regioni e una maggiore forza attrattiva dell'Italia nei confronti degli immigrati dall'estero. In questo scenario si ottiene il massimo della popolazione, e la struttura per età più equilibrata.

si collocherà verosimilmente la popolazione futura, descrivendo i risultati demografici di diverse evoluzioni delle principali componenti della dinamica demografica.<sup>11</sup>

Nel prospetto che segue, sono riportate in sintesi le principali caratteristiche delle tre ipotesi alternative, con i valori che i principali parametri demografici assumono per l'anno 2030 per la Lombardia e per l'Italia.

Regione	Numero medio di figli per donna	Speranza di vita alla nascita		Saldo Migratorio	
		Uomini	Donne	Interno	Con l'estero
Ipotesi Centrale					
Lombardia	1,28	82,4	89,0	4.975	26.600
ITALIA	1,41	81,4	88,1	0	118.690
Ipotesi Bassa					
Lombardia	1,11	79,2	86	2.748	19.371
ITALIA	1,13	78,8	85,4	0	88.764
Ipotesi Alta					
Lombardia	1,49	85,5	91,8	6.999	36.768
ITALIA	1,65	84	90,5	0	162.229

**Tabella 2 - Previsioni Istat al 2030 delle componenti demografiche in Lombardia e in Italia**

Su questa base le previsioni di popolazione della Lombardia risultano riportate nella seguente tabella:

<b>Previsioni ISTAT della Popolazione Residente in Lombardia</b>
--

<sup>11</sup> Per sviluppare l'evoluzione futura delle componenti demografiche nell'ipotesi centrale per le previsioni della mortalità lo studio regionale ha fatto riferimento al modello di Lee-Carter, di tipo età periodo, particolarmente valido in termini di parsimoniosità e precisione. Le ipotesi evolutive sono di un ulteriore miglioramento dei livelli di sopravvivenza sia per gli uomini sia per le donne, che si realizzano secondo gli andamenti specifici di ciascuna regione fino al 2030. In seguito, si ipotizza uno scenario di costanza dei livelli di sopravvivenza raggiunti.

Per quanto riguarda la fecondità, lo studio ha fatto riferimento ad un modello per generazione ed ordine di nascita. Questo tipo di approccio permette di tenere in debita considerazione i mutamenti del calendario riproduttivo (in particolare il fenomeno della posticipazione delle nascite) ed anche di definire ipotesi coerenti in termini di dimensioni medie della discendenza. È stata posta particolare attenzione alla metodologia che ha permesso la determinazione dei tassi di fecondità di primo ordine, esplicitando il processo di recupero che vede lo spostamento dopo i 29 anni di età di una parte delle nascite non realizzate nelle età più giovani. In generale, si ipotizza una ripresa della fecondità nei primi anni del Duemila, più sensibile nelle regioni caratterizzate da un livello di fecondità particolarmente basso.

Le migrazioni interne sono trattate secondo un approccio multidimensionale, che permette di considerare simultaneamente le aree di origine e destinazione dei flussi migratori e di definire gli ingressi in una determinata area come somma delle uscite con quella destinazione da tutte le altre aree del sistema.

Le probabilità di migrazione specifiche per età, sesso e regione di residenza, stimate sulla base dell'analisi delle strutture e dei livelli della seconda metà degli anni '90, sono mantenute costanti per l'intero periodo di previsione.

Infine le migrazioni con l'estero sono state considerate in due fasi: la prima riguarda i flussi in uscita dall'Italia, che vengono stimati dal modello delle migrazioni interne, dove l'estero è una delle possibili destinazioni delle emigrazioni dalle regioni italiane; la seconda riguarda gli ingressi dall'estero, sia di italiani sia di cittadini stranieri. Per questa seconda parte, l'Istat ha proceduto ad un'analisi delle serie storiche relative agli anni '80 e '90, che tenesse conto dei diversi procedimenti di sanatoria e di regolarizzazione che si sono succeduti. Sulla base di quest'analisi e di una disamina delle più recenti decisioni governative in tema di migrazioni, si è fissata una quota annuale di nuovi ingressi, di cui 121 mila cittadini stranieri, tenuta poi costante per l'intero periodo di previsione.



Anno	2001	2010	2015	2021
<b>Ipotesi Centrale</b>	9.121.714	9.363.222	9.408.706	9.391.786
<b>Ipotesi Bassa</b>	9.121.714	9.200.833	9.113.091	8.917.781
<b>Ipotesi Alta</b>	9.121.714	9.561.248	9.760.068	9.951.987

Tabella 3 - Previsioni Istat della Popolazione Residente in Lombardia fino al 2021

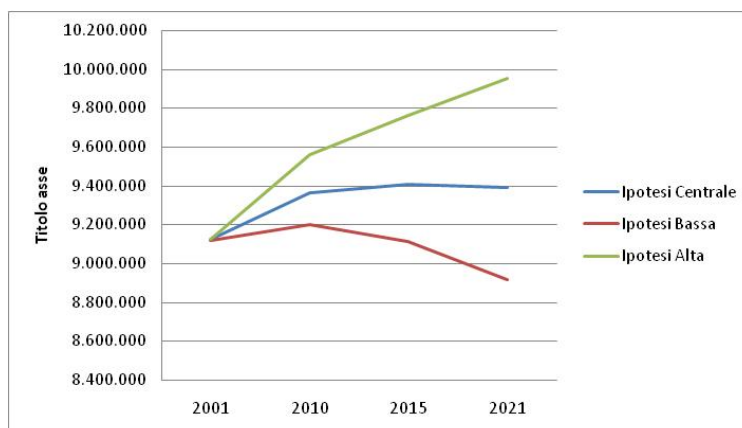


Grafico 2 - Previsioni ISTAT della Popolazione Residente in Lombardia al 2021

### Previsioni della popolazione a Gallarate

Ai fini del dimensionamento del Piano di Governo del Territorio si è proceduto ad effettuare una previsione di popolazione al 2015 e al 2020.

Il metodo prescelto è di tipo *cohort-component* e tiene conto delle componenti demografiche principali di mortalità, natalità, considerando la diversa propensione della popolazione italiana rispetto a quella straniera residente.

Le previsioni della popolazione di Gallarate tengono conto degli andamenti anagrafici, della composizione della popolazione per fasce di età e sono valutati in relazione alle tendenze generali della popolazione regionale e provinciale. La composizione della popolazione per fasce di età a Gallarate, illustrata dalla seguente piramide di età mostra una fortissima erosione alla base dovuta ai ridotti tassi di natalità caratteristica degli ultimi 15-20 anni, un forte ingrossamento nella parte superiore, caratteristico dell'elevata età della popolazione ed una prevalenza della fascia in età lavorativa compresa tra i 25 e i 55 anni.

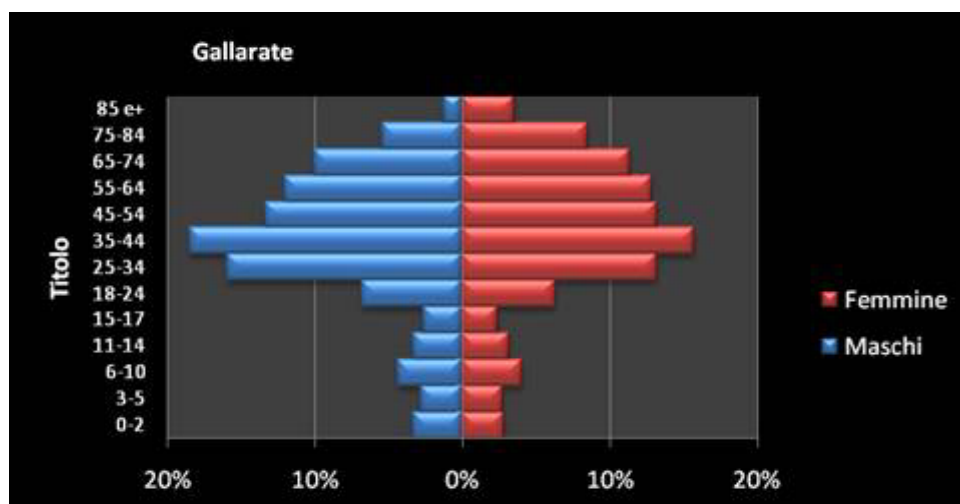


Grafico 3 - Piramide di età a Gallarate nel 2008

Non dissimile appare la piramide di età dell'Ambito di Gallarate, costituito oltre che da Gallarate, dai Comuni di Albizzate, Cairate, Cassano Magnago, Cavarina con Premazzo, Jerago con Ornago, Oggiona S. Stefano, Samarate e Solbiate Arno.

L'**ipotesi centrale** si basa sui valori medi 2003-2009 prevedendo per la popolazione italiana un tasso di natalità pari allo 0,89% ed un tasso di mortalità dell'1,02%. Per la popolazione straniera un tasso di natalità del 2,54% ed un tasso di mortalità dello 0,09%.

L'**ipotesi alta** prevede per la popolazione italiana una tendenza all'aumento del tasso di natalità che si mantiene mediamente attorno all'1,00% ed un tasso di mortalità dello 0,87 %. Per la popolazione straniera un tasso di natalità più alto della precedente media, pari al 2,59% ed un tasso di mortalità crescente che tiene conto del relativo invecchiamento della popolazione, e si mantiene pari allo 0,14%.

L'**ipotesi bassa** per la popolazione italiana si basa sui valori medi 2003-2009 prevedendo un tasso di natalità della pari allo 0,89% ed un tasso di mortalità dell'1,01%. Per la popolazione straniera un tasso di natalità più basso, attorno al 2,30% ed un tasso di mortalità accresciuto dello 0,50%.

Nell'ipotesi centrale, o mediana, si ha una crescita della popolazione di 1.387 abitanti, nell'ipotesi alta una crescita di 2.637 abitanti e nell'ipotesi bassa una crescita di soli 834. Tutte le tre ipotesi sono relative ad un saldo migratorio pari a zero, pertanto la dinamica migratoria, ai fini delle previsioni di popolazione andrà stimata separatamente.

Anno	Ipotesi centrale	Ipotesi alta	Ipotesi bassa
2009	51.128	51.128	51.128
2010	51.232	51.347	51.193
2015	51.817	52.500	51.548
2020	52.515	53.766	51.963

Tabella 4 - Previsioni della popolazione di Gallarate nelle 3 ipotesi

Anno	Ipotesi centrale	Ipotesi alta	Ipotesi bassa
2010	104	219	65
2015	689	1.372	420
2020	1.387	2.638	835

Tabella 5 - Incrementi della popolazione di Gallarate rispetto al 2009 nelle 3 ipotesi

ANNO	Popolazione residente							Popolazione straniera							Popolazione di nazionalità italiana						
	Maschi	Femmine	Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Maschi	Femmine	Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Maschi	Femmine	Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità
2009	n.d.	n.d.	51.128	560	463	1,10%	0,91%	n.d.	n.d.	6.546	165	9	2,51%	0,14%	n.d.	n.d.	44.583	395	454	0,89%	1,02%
2008	24.653	26.144	50.797	565	495	1,11%	0,97%	3.222	2.845	6.067	145	4	2,39%	0,07%	21.431	23.299	44.730	420	491	0,94%	1,10%
2007	24.351	25.805	50.156	537	391	1,07%	0,78%	2.872	2.520	5.392	155	2	2,87%	0,04%	21.479	23.285	44.764	382	389	0,85%	0,87%
2006	23.973	25.666	49.638	533	458	1,07%	0,92%	2.526	2.239	4.765	145	3	3,04%	0,06%	21.447	23.427	44.873	388	455	0,86%	1,01%
2005	23.776	25.571	49.347	491	460	0,99%	0,93%	2.236	1.961	4.197	87	4	2,07%	0,10%	21.540	23.610	45.150	404	456	0,89%	1,01%
2004	23.507	25.420	48.927	506	462	1,03%	0,94%	1.965	1.715	3.680	97	3	2,64%	0,08%	21.542	23.705	45.247	409	459	0,90%	1,01%
2003	23.208	25.288	48.496	476	512	0,98%	1,06%	1.562	1.426	2.988	68	1	2,28%	0,03%	21.646	23.862	45.508	408	511	0,90%	1,12%
2002	n.d.	n.d.	47.964	454	467	0,95%	0,97%	1.239	1.126	2.365	47	4	1,99%	0,17%	n.d.	n.d.	45.599	407	463	0,89%	1,02%
2001	22.745	24.639	47.384	419	435	0,88%	0,92%	1.080	951	2.031	37	-	1,82%	0,00%	21.665	23.688	45.353	382	435	0,84%	0,96%
2000	n.d.	n.d.	46.870	397	462	0,85%	0,99%	897	824	1.721	35	-	2,03%	0,00%	n.d.	n.d.	45.149	362	462	0,80%	1,02%
1999	22.102	24.180	46.282	350	467	0,76%	1,01%	720	691	1.411	25	1	1,77%	0,07%	21.382	23.489	44.871	325	466	0,72%	1,04%

Tabella 6 - Dinamica della popolazione di Gallarate nei movimenti anagrafici 1999-2009

IPOTESI	ANNO	Popolazione residente					Popolazione straniera					Popolazione di nazionalità italiana				
		Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Totale	Nati	Morti	Tasso di natalità	Tasso di mortalità
CENTRALE	2020	52.515	604	455	1,15%	0,87%	8.550	212	7	2,54%	0,09%	43.965	392	447	0,89%	1,02%
	2015	51.817	582	457	1,12%	0,88%	7.573	188	6	2,54%	0,09%	44.244	394	450	0,89%	1,02%
	2010	51.232	564	460	1,10%	0,90%	6.707	167	6	2,54%	0,09%	44.525	397	455	0,89%	1,02%
ALTA	2020	53.766	667	405	1,24%	0,75%	8.541	216	12	2,59%	0,14%	45.224	452	393	1,00%	0,87%
	2015	52.500	640	401	1,22%	0,76%	7.568	191	10	2,59%	0,14%	44.931	449	390	1,00%	0,87%
	2010	51.347	615	397	1,20%	0,77%	6.706	169	9	2,59%	0,14%	44.641	446	388	1,00%	0,87%
BASSA	2020	51.963	572	484	1,10%	0,93%	7.965	180	39	2,30%	0,50%	43.998	392	445	0,89%	1,01%
	2015	51.548	559	483	1,08%	0,94%	7.285	165	36	2,30%	0,50%	44.263	394	448	0,89%	1,01%
	2010	51.193	547	483	1,07%	0,94%	6.664	151	33	2,30%	0,50%	44.529	397	450	0,89%	1,01%

Tabella 7 - Gallarate. Previsioni della popolazione al 2015 e al 2020 nelle 3 ipotesi

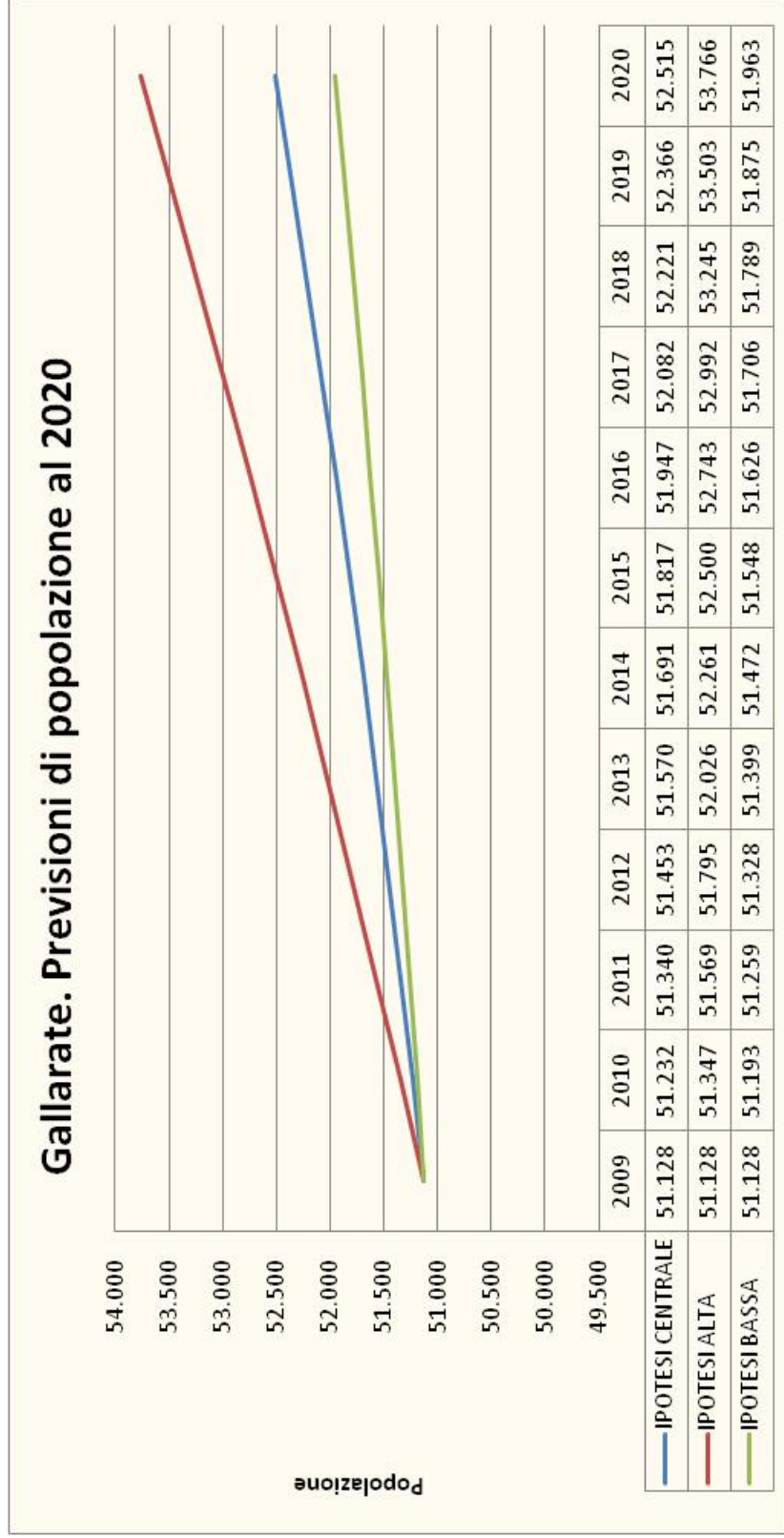


Grafico 4 - Popolazione al 2020 a Gallarate nelle 3 ipotesi al netto del saldo migratorio

### La componente migratoria e la stima complessiva della popolazione

Tutte le tre ipotesi formulate, Centrale, Alta e Bassa hanno come costante l'ipotesi di un saldo migratorio nullo. È di tutta evidenza che le dinamiche che possono contrassegnare la dinamica migratoria, come si è visto nelle linee di tendenza registrate a livello regionale e provinciale, riguarda soprattutto la componente proveniente direttamente dall'estero (51,7% delle iscrizioni anagrafiche di stranieri nel 2007 a livello provinciale) anche in relazione alla progressiva importanza dei ricongiungimenti familiari.

Altro elemento di rilievo è il forte aumento degli stranieri che acquisiscono la cittadinanza italiana con un contingente destinato ad aumentare significativamente per il progressivo aumento dell'anzianità migratoria degli stranieri presenti sul territorio provinciale dove gli stranieri con anzianità migratoria superiore ai 10 anni (rapportata all'anno di ingresso in Italia) rappresenta, nel 2007, il 27% dei possessori di titolo di soggiorno.

Anno	Saldo naturale	Saldo migratorio
1999	117	263
2000	-65	507
2001	-16	530
2002	-13	557
2003	-36	568
2004	44	387
2005	31	389
2006	75	216
2007	146	371
2008	70	571
2009	85	246

Tabella 8 – Gallarate. Saldo naturale e migratorio tra il 1999 e il 2009

In assenza di riferimenti certi, la stima al 2015 può essere condotta sulla base della media del saldo tra gli iscritti e i cancellati anagrafici degli ultimi anni.

Se tale stima fosse condotta sulla media degli ultimi 10 anni, che sconta gli alti valori compresi tra il 2000 e il 2003, si avrebbe un valore medio annuo di 434 abitanti, se invece condotta sulla media degli ultimi 5 anni porterebbe ad un incremento annuo di circa 360 abitanti.

Ne risulta che al 2015 si avrebbe un incremento di popolazione, dovuto al solo saldo migratorio, compreso tra 1.790 e 2.170 abitanti.

Scartando le Ipotesi Alta e Bassa, e considerando esclusivamente l'Ipotesi Centrale, che prevede al quinquennio un incremento di 689 abitanti, la previsione complessiva di popolazione al 2015 risulta compresa tra i 2.480 e i 2.860 abitanti.



## Un confronto con le previsioni di popolazione regionali

Il più recente studio della Regione Lombardia <sup>12</sup> relativo alle previsioni della popolazione 2008-2030 consente di operare alcune valutazioni di confronto.

Combinando le possibili evoluzioni delle singole componenti demografiche che agiscono sulla variazione di consistenza e struttura della popolazione, lo studio propone 4 differenti ipotesi di previsione, che nascono dalla combinazione di due ipotesi formulate rispetto alla fecondità (costante e crescente) e due per i movimenti migratori (nel primo caso, in seguito chiamato B, si tiene conto solo del recente passato, mentre nell'ipotesi A si considera un intervallo più ampio); viceversa le ipotesi concernenti la mortalità sono le medesime in tutti gli scenari prospettati.

Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche delle diverse ipotesi.

<b>Movimenti migratori</b>	<b>Fecondità costante</b>	<b>Fecondità crescente</b>
<b>Movimenti migratori A</b>	Ipotesi 1	Ipotesi 3
<b>Movimenti migratori B</b>	Ipotesi 2	Ipotesi 4

Tabella 9 - Descrizione delle quattro ipotesi di previsione

Le ipotesi considerate per l'evoluzione nel tempo della fecondità sono due: costante ai livelli attuali, in tutto l'arco di previsione, progressivamente crescente nel tempo.

La stima della fecondità attuale si basa sulla consueta procedura di estrapolazione delle più recenti dinamiche. Per ogni singola provincia della Lombardia il calendario (cioè la scansione temporale con cui si manifestano le nascite nelle età feconde delle donne) è ricavato come media dei due calendari più recenti, 2006 e 2007. Mentre il calendario è mantenuto costante per tutti i comuni della stessa provincia, l'intensità complessiva delle nascite, invece, è stimata per ogni comune.

Tale stima è ottenuta con il metodo delle generazioni femminili in età feconda, sulla base dei risultati di fonte anagrafica riferiti al biennio 2006-2007. Per ridurre la variabilità della stima dovuta alla scarsa numerosità delle popolazioni (e quindi degli eventi nascite) dei comuni di piccola dimensione, si è scelto di escludere i valori esterni all'intervallo, centrato sulla media, di ampiezza pari al doppio dello scarto quadratico medio dei valori: i valori esclusi sono sostituiti dagli estremi dell'intervallo.

Nelle ipotesi di previsione a fecondità costante, sia il calendario che l'intensità vengono mantenuti costanti, per ogni comune, per tutto l'intervallo di previsione.

L'ipotesi di fecondità in ripresa prevede invece il calendario costante, per ogni provincia, per tutto l'intervallo di previsione, mentre l'intensità della fecondità, per ciascun comune, è stimata attraverso una funzione logistica che prevede il raggiungimento della soglia pari a 1,8 figli per donna nell'arco del periodo di previsione; tale soglia è stata mutuata dalle previsioni provinciali Istat, scenario centrale.

Nelle quattro ipotesi considerate lo studio della Regione Lombardia prevede per Gallarate al 2015:

<b>Movimenti migratori</b>	<b>Fecondità costante</b>	<b>Fecondità crescente</b>
<b>Movimenti migratori A</b>	54.096	54.273
<b>Movimenti migratori B</b>	52.316	52.484

<sup>12</sup> Il lavoro di previsione è stato svolto da un gruppo di lavoro istituito presso CeSDES s.a.s e coordinato da Gian Carlo Blangiardo.

**Tabella 10 - Previsioni regionali della popolazione di Gallarate al 2015**

Nelle quattro ipotesi considerate lo studio della Regione Lombardia prevede una popolazione a Gallarate al 2030 quanto riportato nella seguente tabella.

Movimenti migratori	Fecondità costante	Fecondità crescente
Movimenti migratori A	55.925	57.406
Movimenti migratori B	51.846	53.204

**Tabella 11 - Previsioni regionali della popolazione di Gallarate al 2030**

Dal confronto con le previsioni regionali della popolazione al 2015 risulta che la nostra Ipotesi Alta coincide con la previsione regionale dell'Ipotesi con fecondità crescente e saldo migratorio considerato in un intervallo ampio, mentre il valore da noi accreditato come maggiormente attendibile (Ipotesi centrale), e utilizzato ai fini del dimensionamento del PGT, risulta confermato sia dall'Ipotesi regionale con fecondità costante sia da quella con fecondità crescente, entrambe unite a movimenti migratori considerati in un intervallo di tempo più ampio di quello riscontrato in un recente passato.

## Le previsioni edificatorie

### Le previsioni di edilizia residenziale

Ai fini della previsione di edilizia residenziale nel prossimo quinquennio, con uno standard di 150 m<sup>3</sup> per abitante si ricaverebbe un fabbisogno residenziale compreso tra i 373.000 e i 429.000 m<sup>3</sup> nell'arco del quinquennio ed un valore medio annuo compreso tra i 74.500 e gli 85.800 m<sup>3</sup>.

Tra il 1996 e il 2008 il volume residenziale complessivamente costruito è stato di 1.021.680 m<sup>3</sup> per 3.279 abitazioni di nuova costruzione e 8.871 stanze. Le punte massime si sono registrate nel 1999 e nel 2001, con 110.347 m<sup>3</sup> e 112.212 m<sup>3</sup>.

Ne risulta che, se si escludono le punte del 1999 e del 2001, il valore medio è di 67.000 m<sup>3</sup> per anno, mentre la media generale è di 78.600 m<sup>3</sup> per anno.

La media dei 67.000 m<sup>3</sup> per anno è stata superata costantemente tra il 2002 e il 2007, ed ha registrato una flessione del 25% nel 2008.

Confrontando il fabbisogno calcolato nelle due alternative di standard per abitante, con la volumetria residenziale realizzata tra il 1996 e il 2008, si osserva che la media dei valori considerati applicando lo standard di 125 m<sup>3</sup> per abitante, pari a 66.790 m<sup>3</sup>, è prossima al valore medio edificatorio degli ultimi 12 anni, calcolato escludendo le punte dell'attività edilizia registrate nel 1999 e nel 2001 (rispettivamente di 110.347 m<sup>3</sup> e 112.212 m<sup>3</sup>), pari a 67.200 m<sup>3</sup>.

D'altra parte, considerando l'andamento dell'edilizia residenziale sempre tra il 1996 e il 2008, si osserva come il volume realizzato si mantenga pressoché costante attorno agli 80.000 m<sup>3</sup> con una leggera tendenza alla diminuzione.

Pertanto il dimensionamento del fabbisogno di edilizia residenziale, stimato dal vigente PGT tra i 350.000 e i 400.000 m<sup>3</sup> nell'arco del quinquennio, stante le varianti introdotte al Documento di Piano, subirà un consistente ridimensionamento nell'ordine del 30%.

Alla luce delle modifiche normative introdotte nel 2013, i Piani Attuativi approvati che hanno ottenuto la proroga automatica triennale dell'efficacia della convenzione, con una consistenza di circa 193.000 mc, pari ad una popolazione insediabile di circa 1.286 abitanti, continueranno ad esplicare i propri effetti anche nei prossimi anni. Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo dei piani esecutivi in essere, considerando la sola quota di peso insediativo a destinazione residenziale.

PIANO ESECUTIVO	DATA STIPULA CONVENZIONE	RESIDENZA MC	P. di C.		INIZIO LAVORI
			Pres.	Rilasc.	
<b>P.L. via Mastalli/Puglia</b>	15-02-2006	18.108	no		
<b>P.I.I. via Filzi/Cappellini</b>	20-12-2005	17.345	no		
<b>P.I.I. Largo de Gasperi</b>	22-04-2008	3.837	si	si	si

<b>P.I.I. via Milano,49</b>	19-12-2007	8.096	no		
<b>P.A. via Nascimbene</b>	19-12-2007	1.165	si	si	
<b>P.I.I. via Cappuccini</b>	17-04-2007	12.610	no		
<b>P.L. via San Rocco</b>	02-12-2004	1.405	si		
<b>P.P. via Cantoni</b>	05-05-2006 14-07-2010	50.301	si	si	si
<b>P.I.I. via Assisi</b>	15-05-2007	12.045	no		
<b>P.A. via Monte San Martino-</b>	10-12-2007	25.832	si	si	lavori ultimati
<b>P.I.I. via Toscanini</b>	11-01-2008	11.666	si	si	iniziato i lavori
<b>P.L. via Carlo Noè Enefora-Sfit</b>	21-04-2006	10.001	si	si	parzialmente in corso di edificazione
<b>P.I.I. via Marco Polo</b>	23-05-2007	5.700	si	si	
<b>P.I.I. via XXII Marzo- ENCIP</b>	22-11-2007	4.931	si	si	In corso di ultimazione
<b>P.L. via XXII Marzo-lotto -A-</b>	29-4-2010	5.777	no		
<b>P.R. Piazza San Lorenzo</b>	18-05-2011	3.661	si	si	In corso di ultimazione
<b>P.R.via Manzoni</b>	28-06-2011	894 ampl.			
<b>TOTALE</b>		<b>193.347</b>			

Infine, in merito alla disponibilità di alloggi di nuova costruzione sfitti o invenduti si osserva che essa è da ascriversi all'attuale fase congiunturale di ristagno dei mercati e, comunque, per i dati fin

qui osservati, rappresenta percentualmente una quota fisiologica atta a garantire la mobilità abitativa.

I dati del censimento generale popolazione ed abitazioni 2011 rilevano che a fronte di un patrimonio immobiliare residenziale esistente pari a 8.814 edifici, una quota pari a 221 edifici (2,5 %) risulta non utilizzato.

### Le previsioni di edilizia non residenziale

Le previsioni non possono essere espresse in termini di fabbisogno ma possono essere di orientamento soprattutto le valutazioni condotte sulla base di quanto è stato realizzato negli ultimi anni. Si sono presi in considerazione i dati disponibili tra il 1996 e il 2008 in un arco significativo di 13 anni.

Tra il 1996 e il 2008 i fabbricati realizzati non destinati a residenza hanno prodotto un volume complessivo di 629.976 m<sup>3</sup> con una media annua di 48.500 m<sup>3</sup> circa.

Tale media è di poco superiore a quella registrata nell'ultimo triennio (2005-2008), risultata pari a 47.500 m<sup>3</sup>, ma inferiore sia al triennio 1996-1998 (70.000 m<sup>3</sup> circa), sia al triennio 2002-2004 (62.700 m<sup>3</sup> circa).

Il picco massimo si è registrato nel 2003 con 95.921 m<sup>3</sup>.

Nel 2005 si ha la singolarità della totale assenza di produzione edilizia non residenziale a fronte dei 74.300 m<sup>3</sup> realizzati di edilizia residenziale.

Nel caso di un insieme di dati bivariati (quindi a due variabili, che in questo caso risultano essere la volumetria e gli anni) rappresentati sotto forma di grafico a dispersione, è possibile approssimare questo insieme di punti ad una relazione lineare.

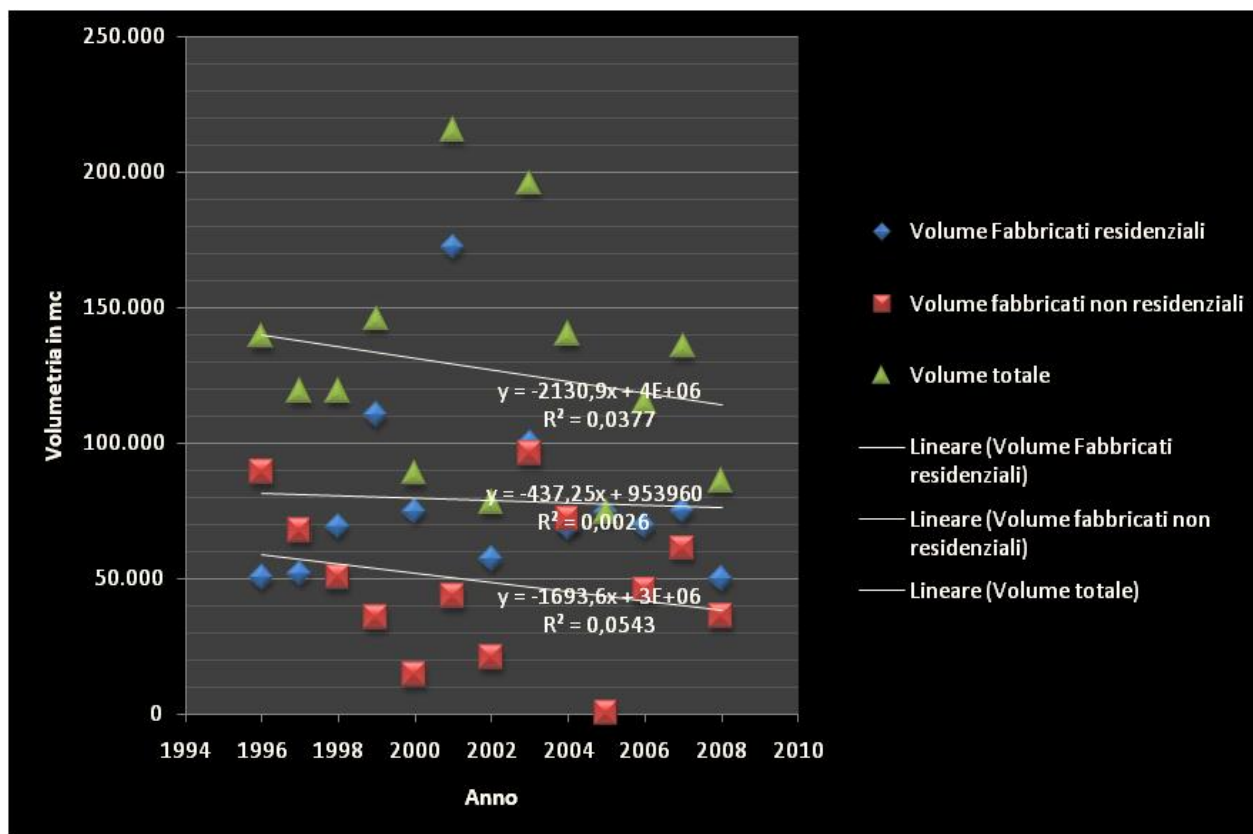


Grafico 5 - Andamento del settore edilizio tra il 1996 e il 2008

Si è operata una interpolazione della serie di dati disponibili utilizzando una funzione matematica che ne approssimi l'andamento.

Lo strumento statistico più adatto è costituito dalla regressione lineare con il metodo dei minimi quadrati in quanto con questa procedura si può determinare la curva che interpoli al meglio la serie di dati campionati, in relazione fra loro. Nel nostro caso la relazione tra i dati è lineare e quindi la migliore curva interpolante è costituita da una retta.

Questa retta, prende il nome di retta di regressione con il metodo dei minimi quadrati, in quanto ha la proprietà di avere minima la somma degli scarti quadratici, ovvero le differenze elevate al quadrato delle singole distanze fra i punti dati e i punti corrispondenti della retta interpolante.

Più specificatamente minimizzare la somma degli scarti quadratici medi significa minimizzare "l'errore" che inevitabilmente si commette quando si fa un'approssimazione di una specifica situazione reale, e che nel nostro caso è data dalla schematizzazione di un grafico a dispersione con una linea di tendenza che denuncia una flessione dell'andamento generale.

La retta di regressione così ottenuta mostra come si passi da un valore al 1996 di circa 60.000 m<sup>3</sup> ad un valore di circa 40.000 m<sup>3</sup> nel 2008.

Pertanto il dimensionamento del fabbisogno di edilizia non residenziale, stimato dal vigente PGT tra i 200.000 e i 300.000 m<sup>3</sup> nell'arco del quinquennio, stante le varianti introdotte al Documento di Piano, subirà un consistente ridimensionamento in circa 130.000 m<sup>3</sup>.

Alla luce delle modifiche normative introdotte nel 2013, i Piani Attuativi approvati che hanno ottenuto la proroga automatica triennale dell'efficacia della convenzione, con una consistenza di circa 17.500 mq di slp continueranno ad esplicare i propri effetti anche nei prossimi anni. Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo dei piani esecutivi in essere, considerando la sola quota di peso insediativo a destinazione terziaria e commerciale.

PIANO ESECUTIVO	DATA STIPULA CONVENZIONE	TER/ COM MQ	P. di C.		INIZIO LAVORI
			Pres.	Rilasc.	
<b>P.L. via Mastalli/Puglia</b>	15-02-2006	670	no		
<b>P.I.I. Largo de Gasperi</b>	22-04-2008	1.519	si	si	si
<b>P.I.I. via Cappuccini</b>	17-04-2007	4.203	no		
<b>P.L. via San Rocco</b>	02-12-2004	419	si		
<b>P.P. via Cantoni</b>	05-05-2006 14-07-2010	6.020	si	si	si

<b>P.A. via Monte San Martino-</b>	10-12-2007	1.490	si	si	lavori ultimati
<b>P.L. via Carlo Noè Enefora-Sfit</b>	21-04-2006	1.785	si	si	parzialmente in corso di edificazione
<b>P.R. Piazza San Lorenzo</b>	18-05-2011	842	si	si	In corso di ultimazione
<b>P.I.I.via Vespucci-ASCOM</b>	26-01-2005	637 ampl.			
<b>TOTALE</b>		<b>17.585</b>			





## **Criteri di compensazione, perequazione e incentivazione**

### Aspetti generali

Perequazione, compensazione ed incentivazione sono indicati dalla legge regionale 12/2005 (art. 11) come principi di riferimento dell'azione urbanistica. La legge conferma l'efficacia operativa dello strumento perequativo, legandola ai concetti di compensazione e incentivazione urbanistica. Il modello perequativo, coordinato con l'applicazione di modalità compensative, si configura come meccanismo attuativo del PGT finalizzato al superamento dei limiti connessi all'applicazione dell'esproprio nell'acquisizione di aree ad uso pubblico. Uno strumento al tempo stesso capace di risolvere le controversie giuridiche legate al "doppio regime" dei suoli urbani, causa di una disparità di trattamento (suoli edificabili e suoli vincolati a standard) tra proprietari di aree nelle medesime condizioni di fatto (suoli urbanizzati o urbanizzabili) nonché di limitare le difficoltà connesse alla reiterazione dei vincoli pubblicistici una volta decaduti dopo i cinque anni dalla loro opposizione (sentenza C.C. 179/99).

Diversi PRG/PGT hanno sperimentato in questi ultimi anni, in forme più o meno articolate e complesse, l'applicazione di meccanismi compensativi/perequativi che, marginalizzando il ricorso all'esproprio, hanno garantito una uniformità di trattamento di tutti i suoli urbani a partire da regole urbanistiche omogenee (indici di edificabilità e quote di cessione per aree pubbliche) definite sulla base delle condizioni urbanistiche (di fatto e di diritto) delle aree, assicurando una sostanziale equità dei cittadini di fronte alle scelte del piano.

Negli ultimi anni l'introduzione del Piano dei Servizi, ha di fatto rafforzato l'opportunità di un approccio perequativo nel momento in cui le modifiche apportate alle modalità di dimensionamento del piano, con una conseguente riduzione degli standard minimi dovuti, hanno determinato la necessità di occuparsi della disciplina di patrimoni di aree vincolate dal PRG/PGT per destinazioni pubbliche ma non già attuate, la cui conferma e reiterazione appariva difficile, salvo per specifici e motivati casi.

La legge regionale prevede inoltre la possibilità di applicazione di forme di incentivazione nel Documento di Piano, "a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti (...), in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana". Ovvero un'analoga disciplina può essere prevista anche "ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico".

L'introduzione di meccanismi di incentivazione applicati a processi di trasformazione urbanistica definisce un principio di grande interesse quale stimolo nel sostenere politiche "virtuose" di miglioramento della qualità urbana, consentendo all'Amministrazione di indirizzare con maggior forza ed efficacia gli esiti delle pratiche negoziali verso obiettivi di condiviso interesse collettivo.

Esperienze recenti hanno già praticato un'applicazione estesa di questi meccanismi, con finalità differenti e articolate; dal sostegno a forme di bioarchitettura, alla promozione di edilizia sociale, fino alla incentivazione di una maggior rapidità dei processi di trasformazione, che spesso diventa una condizione essenziale per garantire la reale fattività in tempi brevi di servizi e di attrezzature (legate alla operatività dell'intervento privato).

Perequazione, compensazione ed incentivazione premiale possono costituire pertanto i principi di riferimento per l'attuazione delle strategie urbanistiche del Documento di Piano. L'applicazione di modalità operative di tipo perequativo e compensativo discende dagli obiettivi di sviluppo e tutela relativi sia al sistema insediativo che al sistema dei servizi pubblici, con particolare attenzione alla costruzione, valorizzazione e al miglioramento della efficienza prestazionale della "città pubblica".

### Rendita fondiaria e perequazione

L'istituto della perequazione urbanistica può essere meglio compreso alla luce di come l'urbanistica ha, fino ad un recente passato, affrontato il problema della limitazione o dell'eliminazione della rendita fondiaria.

Risalendo all'etimologia della parola, il termine perequazione deriva dal latino "*peraequationem*" (per-aequare), che significa: «rendere uguale una cosa tra più persone». In altri termini, si tratta della «distribuzione o attribuzione di "qualcosa" a soggetti diversi in base a criteri di equità».

La perequazione non è solo uno strumento di gestione urbanistica; esistono infatti diversi tipi di perequazione:

- giuridica, che consiste nell'uguale trattamento dei cittadini di fronte alla legge ("la legge è uguale per tutti");
- fiscale: equo trattamento dei contribuenti nei confronti del prelievo fiscale (IRPEF: sistema impositivo di tipo proporzionale e progressivo in base agli "scaglioni" di reddito);
- amministrativa: stesso trattamento dei partecipanti ad una gara pubblica attraverso la definizione preliminare dei criteri di valutazione;
- urbanistica: uguale trattamento dei soggetti che -a vario titolo- sono interessati dalle scelte urbanistiche.

Alla base del concetto di rendita fondiaria è l'analisi operata da David Ricardo sul rapporto che intercorre tra diverse aree in ragione del livello di fertilità dei suoli, in quanto i terreni più fertili risultavano essere quelli con una maggiore capacità di remunerazione dei fattori di produzione (lavoro) e con una maggiore capacità di produrre un profitto (rendita).

Il concetto venne meglio chiarito con il modello di Von Thunen che, introducendo il concetto di costo di trasporto legato all'accessibilità dei luoghi ad un centro, mise la natura della rendita in rapporto alla posizione del terreno, spostando così l'attenzione da caratteristiche intrinseche dei suoli (fertilità) a caratteristiche estrinseche (posizionamento).

La rendita fondiaria, dunque, altro non è che l'applicazione del concetto più generale di rendita al bene suolo, ovvero il surplus di valore del bene determinato dalla differenza tra costo e prezzo di vendita, e riguarda l'incremento di valore dello stesso determinato dalla sua posizione relativa e/o dalla sua conformazione urbanistica rispetto al suo valore iniziale/agricolo<sup>13</sup>. La rendita non ha

---

<sup>13</sup> Nella terminologia correntemente utilizzata esistono una "pluralità" di rendite al punto che pare opportuno chiarire e richiamare tale concetto per sgombrare il campo da facili fraintendimenti.

Innanzitutto è necessario distinguere tra le due componenti che formano la rendita fondiaria nel ciclo dell'espansione urbana: la **rendita assoluta**, derivante dal fatto che il suolo (specialmente in presenza di molteplici fattori nel contesto fisico e strumentale in cui è inserito, opere di urbanizzazione, prossimità a suoli già urbanizzati, previsioni degli strumenti urbanistici) è per definizione scarso rispetto alla domanda dello stesso; la **rendita differenziale**, derivante invece dalla precisa collocazione del suolo nella maglia urbana o alla dotazione di infrastrutture e servizi grazie ai quali giova di un maggiore o minore grado di appetibilità sul mercato. A queste viene spesso affiancata la **rendita d'attesa**, o dei suoli in "attesa", ossia il valore che il mercato ritenga possa formarsi sulla base di una previsione urbanistica.

La **rendita fondiaria urbana**, in termini generali, riguarda il "prezzo d'uso del fattore suolo" derivante dalla differenza tra il prezzo di mercato di un suolo (edificabile) e il suo costo di edificazione, urbanizzazione e/o il valore del suolo cd "nudo". La rendita fondiaria urbana è a sua volta composta dalla rendita assoluta e dalla rendita differenziale.

La **rendita edilizia** viene poi considerata una ulteriore forma di rendita urbana e riguarda in modo specifico gli immobili, e nella quale si ritrova la distinzione tra rendita assoluta e rendita differenziale; si può intendere che, nel

alcuna attinenza con il regime pubblico o privato di proprietà dei suoli, ma è legata ai processi di trasformazione ed espansione della città all'incremento delle dotazioni quali-quantitative del territorio (accessibilità, servizi, qualità urbana, ecc.).

L'assegnazione di diritti edificatori da parte della pianificazione urbana o, ad esempio, la realizzazione di un'infrastruttura di trasporto, hanno l'effetto di contribuire all'incremento del valore dell'area o del bene immobiliare, generando quindi la rendita.

Il rapporto con la rendita è da sempre strategico per la realizzazione delle finalità della pianificazione urbana e impostato sulla sua restrizione o eliminazione.

La legislazione urbanistica ha cercato diverse strade per affrontare il problema:

- la riforma del regime dei suoli, con l'esproprio generalizzato delle aree di espansione e la successiva riassegnazione;
- la riforma per la separazione del diritto di proprietà dal diritto di edificazione.

In assenza di una riforma di carattere generale, la strumentazione urbanistica ha cercato di perseguire questo obiettivo attraverso:

- l'equa distribuzione delle dotazioni urbane sul territorio;
- l'attribuzione di indici territoriali ai piani esecutivi partecipati da diverse proprietà, che venivano a godere degli stessi diritti di edificabilità e risultavano indifferenti al posizionamento delle aree a standard previste all'interno dei piani stessi.

È attorno alla rendita (fondiaria) che si giocano gli interessi (privati) e le attese dei cittadini, proprietari e operatori del settore; pertanto la pianificazione urbana si trova necessariamente a confrontarsi con la rendita in quanto le scelte urbanistiche concorrono alla formazione della rendita come conseguenza della conformazione del territorio (assegnando diritti edificatori); nel contempo è nella rendita delle aree che il Piano trova motivo di vincolo nel dotare di servizi la città.

La strumentazione storicamente utilizzata dalle amministrazioni pubbliche per un'equa distribuzione delle dotazioni urbane sul territorio si è avvalsa dello strumento del vincolo delle aree e dell'esproprio delle stesse, laddove le aree di cessione per la realizzazione dei piani attuativi non potevano riuscire a colmare il divario tra bisogno dei cittadini e la dotazione urbana dei servizi.

L'esproprio, tuttavia, nel corso del tempo ha perduto il proprio potenziale di efficacia in ragione: del contrasto tra le ingenti risorse finanziarie necessarie per l'acquisizione delle aree e la generale contrazione di disponibilità economica degli enti locali; dei lunghi e laboriosi percorsi espropriativi che mal si conciliano con la rapidità richiesta dalle scelte urbanistiche; dall'incostituzionalità decretata del "doppio regime dei suoli", causa di malcontento e reazione in quanto lesivi di interessi particolaristici dei privati.

La definizione di efficaci alternative allo strumento espropriativo per il perseguimento degli obiettivi di piano e di governo della rendita è, tuttavia, solamente uno dei motivi che hanno portato alla sperimentazione della perequazione urbanistica.

---

corso del processo di urbanizzazione ed edificazione, la rendita fondiaria venga trasformata in rendita edilizia; l'insieme delle due rendite viene generalmente indicata come **rendita immobiliare**.

### Le principali strategie attuabili nel Documento di Piano

In Termini generali, le forme di perequazione, compensazione ed incentivazione possono comprendere:

- a) la limitazione del meccanismo espropriativo a favore di una applicazione circoscritta di modalità attuative perequative negli interventi soggetti a pianificazione attuativa, che consentano da una parte di ottenere quale cessione gratuita, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, le aree da destinare ad usi pubblici e di interesse generale e dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione;
- b) in alternativa all'acquisizione onerosa, l'attribuzione di una edificabilità compensativa definita alle aree destinate a verde e servizi pubblici o di interesse generale che l'Amministrazione pubblica intenda conseguire in proprietà;
- c) l'applicazione di un principio perequativo diffuso all'intero territorio comunale con il quale si attribuiscono alle aree destinate a servizi pubblici di progetto indici volumetrici perequati, trasformabili in crediti volumetrici da trasferire in aree edificabili a fronte della cessione all'A.C.;
- d) l'attuazione di una politica efficace per la casa sociale, da realizzare attraverso una diffusa disponibilità di aree, da ottenere all'interno dei processi di trasformazione privata e capace di garantire una effettiva integrazione sociale e urbanistica degli interventi di edilizia pubblica, superando uno dei limiti più critici manifestati nella lunga esperienza dei Piani di Zona;
- e) l'attribuzione di crediti volumetrici di incentivazione per la riqualificazione energetica dei fabbricati esistenti, ancorché compresi nei nuclei di antica formazione, trasferibili in zone edificabili del territorio comunale anche ove non sfruttabili in loco per saturazione o rilevanza storico architettonica.

Delle strategie elencate, si ritiene che le migliori applicabili alla realtà di Gallarate possano essere tutte quelle elencate alle lettere precedenti, ad esclusione delle lettere c) ed e) che in una dimensione cittadina comporta numerose difficoltà di attuazione a causa della frammentazione delle proprietà, costringendo spesso l'attuatore privato ad acquisire le aree destinate a servizi pubblici da altri privati per l'ottenimento dei crediti volumetrici.

Gli strumenti idonei, grazie alla maggiore facilità attuativa da parte dell'A.C., sono quelli che consentono al Comune di effettuare procedure di programmazione negoziata limitate agli operatori privati effettivamente interessati all'attuazione delle previsioni edificatorie, quindi tendenzialmente più disponibili a farsi carico della cessione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione di opere pubbliche, come definite nel piano dei servizi.

### ***L'applicazione nella variante generale al PGT***

Come richiamato al punto 2.1.3 della Del. G.R. 29 dicembre 2005 – n. 8/1681, la scelta di avvalersi della perequazione è rimessa alla determinazione del Comune ed è pertanto un'opzione facoltativa e non obbligatoria.

Rispetto al PGT vigente, fondato su un meccanismo misto perequativo/compensativo diffuso per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici mediante l'attribuzione di crediti volumetrici trasferibili negli ambiti di trasformazione, l'obiettivo della variante consiste in una sostanziale semplificazione, preso atto della rigidità insita nel coinvolgimento forzato nelle operazioni immobiliari di operatori privati non interessati allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie.

Il primo passaggio è stata la valutazione puntuale delle reali necessità di acquisizione al patrimonio pubblico di aree da destinare a servizi, privilegiando le previsioni economicamente sostenibili e mantenendo l'inedificabilità della proprietà privata per le aree costituenti il sistema del verde non attrezzato, in particolare lungo il corso dell'Arno e negli ex ambiti di Riqualificazione Ambientale (RA).

Ciò ha consentito di ridurre notevolmente il peso insediativo virtuale previsto dal PGT sollevando, contemporaneamente, l'A.C. dal rischio di risultare inadempiente rispetto ai vincoli di destinazione pubblica.

In merito al principio perequativo, la variante generale al PGT intende avvalersi della perequazione a carattere circoscritto interna ai soli ambiti di trasformazione (figura 5); a tal fine la normativa definisce i criteri coerenti con gli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati dal Documento di Piano, attraverso cui la pianificazione attuativa attribuisce i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione ed alle quote di servizi pubblici compensativi aggiuntivi.

### **La perequazione a carattere circoscritto prevista dal PGT**

Nell'ambito di trasformazione, fermo restando il principio perequativo tra le proprietà, sarà lo stesso piano attuativo a determinare le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche, salvo quanto specificamente determinato nelle tavole del PGT.

La perequazione circoscritta di cui alla L.r. 12/2005 può essere sia riferita ad un unico comparto, sia a più aree non contigue, per creare un sistema che partecipi agli utili e collabori alla realizzazione di interventi di interesse comune.



Figura 5 - Schema di comparto perequativo



### *La compensazione urbanistica*

Ai sensi dell'art. 11, comma 3, della LR 12/2005 e ss.mm.ii., sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

### **La disciplina di incentivazione**

Il comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 stabilisce che il Documento di Piano "può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra".

Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.

### **Il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi**

L'istituto dell'incentivazione, ossia di maggiori diritti edificatori è applicato nei piani attuativi a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

L'incentivazione volumetrica, fino al limite massimo del 15%, sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

Esemplificando: a fronte di una edificabilità massima di 10.000 mc, conseguente all'applicazione dell'indice di edificabilità massimo assegnato al comparto edificatorio, sarà possibile realizzare una volumetria di 11.500 mc a condizione che i benefici pubblici aggiuntivi realizzati abbiano un valore economico almeno pari al 30% del costo di costruzione dei 1.500 mc realizzati a seguito dei maggiori diritti edificatori concessi; qualora i benefici pubblici aggiuntivi realizzati abbiano un valore economico inferiore si applicherà un incentivo volumetrico proporzionale.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile a tutti gli interventi ricompresi in piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana.

### **Incentivazione per la realizzazione di edilizia sociale**

L'istituto dell'incentivazione può essere utilizzato nei piani attuativi laddove l'operatore preveda la realizzazione di edilizia di carattere sociale: agevolata, convenzionata e sovvenzionata, in assenza di prescrizioni dettate dal PGT.

Entro il limite massimo di incentivo volumetrico del 15%, si prevede una differenziazione dell'indice premiale in relazione agli obiettivi conseguiti, prefissati in linea generale dal PGT, in relazione alla proporzionalità del volume di edilizia di carattere sociale rispetto al volume complessivo dell'intervento, anche nel caso in cui sia realizzato su aree di proprietà del Comune.

Tale criterio può essere dato dall'attribuzione incrementale del 15% volumetrico nel caso in cui l'edilizia di carattere sociale (agevolata, convenzionata, sovvenzionata) sia pari ad almeno il 30% della volumetria complessiva dell'intervento.

Esemplificando: a fronte di una edificabilità di 10.000 mc, conseguente al diritto edificatorio assegnato al comparto edificatorio, sarà possibile realizzare una volumetria di 11.500 mc a

condizione che l'edilizia sociale realizzata sia almeno pari a 2.000 mc, cioè al 20% dei 10.000 mc assegnati dal PGT; qualora l'edilizia sociale realizzata abbia una volumetria inferiore si applicherà un incentivo volumetrico proporzionale.

### Incentivazione per la promozione di edilizia ecosostenibile

L'istituto dell'incentivazione volumetrica, con il tetto massimo del 15%, può essere utilizzato nei piani attuativi al fine di promuovere una progettazione ecosostenibile che consenta di contenere gli inutili costi collettivi e sanitari, di depurazione, di infrastrutture, di risorse energetiche naturali.

In questo modo vengono riconosciuti incentivi agli interventi ecosostenibili e biocompatibili, per i vantaggi sociali apportati, ricompensando l'impegno di ricerca progettuale, il cambiamento di prassi costruttiva e le maggiori spese dovute agli apporti qualitativi introdotti.

Può essere valutata l'ulteriore possibilità di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica per promuovere interventi di edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico, sommando gli incrementi dei diritti edificatori alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 44 comma 18 della legge per analoghe finalità.

L'incremento dei diritti edificatori è aggiuntivo rispetto alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 44 comma 18 della legge per analoghe finalità.

Il criterio per l'incentivazione volumetrica, fino al tetto massimo del 15% prevede che la totalità degli edifici previsti dal piano esecutivo ottenga il massimo del punteggio rispettando i requisiti di sostenibilità previsti nell'Allegato al Regolamento Edilizio riguardante gli Aspetti Ambientali, finalizzati alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'incentivazione volumetrica è aggiuntiva rispetto alle agevolazioni in riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria concesse per la realizzazione di edilizia ecosostenibile previste nello stesso Allegato al Regolamento Edilizio.

### Incentivazione per la progettazione tramite concorso di idee

E' riconosciuta una premialità per gli interventi che saranno oggetto di concorso di idee, come definito all'art. 108 D.Lgs 163/2006 e s.m.i., per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato del progetto. La suddetta premialità è limitata al 5% della Slp ammessa nell'ambito di intervento, al netto di eventuali altri incentivi derivanti dall'applicazione di altre norme incentivanti previste dal PGT.