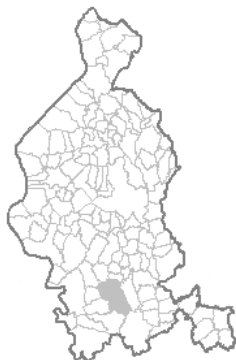


VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VALUTAZIONE **A**MBIENTALE **S**TRATEGICA

Dir. 2001/42/CE
D.Lgs. 152/06 - D.Lgs. 4/08
L.R. 12/2005, art. 4
DCR VIII/351 13.03.2007
DGR VIII/6420 27.12.2007 e s.m.i.

SINTESI
NON
TECNICA



CITTÀ DI GALLARATE

Autorità procedente:

Dirigente Settore Programmazione Territoriale | Arch. Marta Cundari

Autorità competente:

Dirigente Settore Tecnico | Ing. Arcangelo Altieri

Consulenza esterna:

Stefano Franco *Ingegnere*
capogruppo di Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

con
Silvia Ghiringhelli *Architetto*

L'elaborato contiene la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale relativo alla Valutazione Ambientale Strategica della variante generale al Piano di Governo del Territorio della Città di Gallarate.

Il documento recepisce le modifiche apportate alla variante in oggetto in accoglimento delle osservazioni presentate a seguito dell'adozione.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico di consulenza esterna conferito a:
Stefano Franco *Ingegnere* | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783
capogruppo di Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO
21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 338.3961800 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

Elaborato a cura di:

Ing. Stefano Franco

con

Arch. Silvia Ghiringhelli



SOMMARIO

1. INTRODUZIONE.....	4
1.1. LA VARIANTE AL PGT DI GALLARATE E LA VAS.....	4
1.2. I RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA VAS	4
2. IL PERCORSO METODOLOGICO DELLA VAS	6
2.1. STRUTTURA METODOLOGICA E FASI DELLA VAS.....	6
3. LO SCENARIO AMBIENTALE.....	7
3.1. L'ANALISI DI CONTESTO	7
3.1.1. I Sistemi territoriali e gli ambiti geografici	7
3.2. L'ANALISI AMBIENTALE E TERRITORIALE DI DETTAGLIO	12
4. GLI OBIETTIVI AMBIENTALI PER LA VARIANTE AL PGT.....	14
4.1. GLI OBIETTIVI AMBIENTALI PER LA VARIANTE AL PGT.....	14
5. LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	16
5.1. GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE AL PGT	16
5.2. CONSIDERAZIONI CIRCA LA COERENZA ESTERNA.....	16
5.3. LE DETERMINAZIONI DI PIANO.....	17
5.3.1. Il Documento di Piano	17
5.3.2. Il Piano dei Servizi	28
5.3.3. Il Piano delle Regole	29
5.3.4. Le previsioni infrastrutturali.....	30
5.4. ANALISI DI COERENZA INTERNA DEGLI OBIETTIVI E DELLE DETERMINAZIONI DI PIANO DELLA VARIANTE AL PGT	31
5.4.1. Considerazioni circa la coerenza esterna	31
5.5. LA VALUTAZIONE DELLE DETERMINAZIONI DI PIANO	32
5.5.1. Considerazioni di sintesi circa i possibili effetti sull'ambiente	34

La variante generale al PGT di Gallarate



Il Comune di Gallarate è dotato degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 15.03.2011 e pubblicati sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi – n. 20 del 18.05.2011 ed esplicanti effetto da tale data.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 06.09.2011 sono state presentate le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo 2011-2016.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 13.10.2011, sono state approvate le linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato.

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed in particolare l'art. 13, commi 2 e 13, in data 16.11.2011 è stato comunicato l'avvio del procedimento della variante generale al PGT del Comune di Gallarate.

La variante al Piano di Governo del Territorio è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 01.12.2014.

La presente Sintesi non Tecnica recepisce le modifiche apportate alla variante in oggetto in accoglimento delle osservazioni presentate a seguito dell'adozione.

1. INTRODUZIONE

1.1. LA VARIANTE AL PGT DI GALLARATE E LA VAS

In relazione alle previsioni di legge di seguito richiamate, la formazione della variante allo strumento urbanistico di Gallarate, con particolare riferimento al Documento di Piano, è stata accompagnata da un parallelo processo di VAS di cui il presente Rapporto Ambientale ripercorre il processo complessivo e gli esiti finali.

L'attività di valutazione ambientale si è svolta attraverso un affiancamento costante del gruppo di lavoro per la variante al PGT e dell'Amministrazione Comunale, la quale, fin dalle prime fasi di lavoro, ha espresso una richiesta di attenzione specifica ai temi della sostenibilità ambientale nella definizione delle ipotesi di Piano.

1.2. I RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA VAS

L'approvazione della Direttiva 2001/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha intensificato le occasioni di dibattito sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in sede europea e nazionale, centrando l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al processo di pianificazione.

La Direttiva ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e delle sue successive modificazioni.

La Direttiva comunitaria sulla VAS ha esteso dunque l'ambito di applicazione del concetto di valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica. Differenza essenziale indotta da questo ampliamento consiste nel fatto che la valutazione ambientale dei piani e programmi viene ad intendersi quale processo complesso, da integrare in un altro processo complesso - generalmente di carattere pubblico - chiamato pianificazione o programmazione. Perché tale integrazione possa essere effettiva e sostanziale, la VAS deve intervenire fin dalle prime fasi di formazione del piano o programma - a differenza della VIA che viene applicata ad un progetto ormai configurato - con l'intento che le problematiche ambientali siano considerate sin dalle prime fasi di discussione ed elaborazione dei piani e programmi.

In relazione al principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali, il D.Lgs. 152/2006 stabilisce inoltre che (Art. 12) "la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o

programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".

Secondo le indicazioni comunitarie, la VAS va intesa come un processo interattivo da condurre congiuntamente all'elaborazione del piano per individuarne preliminarmente limiti, opportunità, alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

2. IL PERCORSO METODOLOGICO DELLA VAS

2.1. STRUTTURA METODOLOGICA E FASI DELLA VAS

Al fine di poter disporre di un riferimento metodologico e scientifico condiviso, la struttura metodologica generale assunta per la VAS del PGT di Gallarate è quella proposta dalla Regione Lombardia nell'ambito del progetto internazionale di ricerca ENPLAN "Evaluation Environnemental des Plans et Programmes", finalizzato a definire una metodologia comune di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai piani e programmi, come poi ripreso dagli stessi *Indirizzi generali* per la VAS già richiamati.

Posta questa premessa, i riferimenti teorici esposti nel testo si limitano ai soli passaggi utili alla presentazione delle diverse analisi e valutazioni effettuate, mentre per ogni ulteriore approfondimento relativo agli aspetti metodologici è possibile rimandare a quanto esposto, con ampia trattazione, nelle Linee Guida del progetto di ricerca citato.

Per quanto attiene la variante al PGT in esame, il percorso di VAS si è avviato fin dalle prime fasi di formulazione delle proposte d'intervento attraverso un confronto ed uno scambio reciproco di informazioni tra esperti di tematiche ambientali, Amministrazione Comunale ed urbanisti.

Lo schema metodologico generale che si è previsto di attivare per la VAS, più oltre illustrato, si sviluppa attraverso le seguenti tappe fondamentali:

- a. Definizione degli obiettivi generali del PGT ed integrazione preliminare della dimensione ambientale attraverso i primi confronti con gli esperti ambientali
- b. Raccolta ed implementazione nel progetto degli orientamenti strategici dell'Amministrazione Comunale di Gallarate
- c. Primi confronti con gli Enti territoriali coinvolti e con le autorità competenti in materia ambientale in occasione della prima seduta della Conferenza di Valutazione, finalizzata alla condivisione della metodologia generale VAS
- d. Elaborazione del quadro conoscitivo e perfezionamento degli obiettivi generali di Piano
- e. Formulazione dello scenario strategico di Piano e sua valutazione di coerenza esterna in relazione ai contenuti ambientali degli strumenti di pianificazione territoriale e programmazione sovraordinati
- f. Completamento dell'analisi ambientale di dettaglio, con formulazione degli obiettivi ambientali specifici rispetto ai quali verificare la proposta d'intervento, anche attraverso l'utilizzo di opportuni indicatori ambientali
- g. Individuazione delle possibili alternative d'intervento e loro confronto in relazione agli effetti ambientali attesi
- h. Selezione della proposta di Piano e sua verifica di coerenza interna rispetto al sistema di obiettivi ambientali specifici
- i. Presentazione della proposta di Piano definitiva e del relativo Rapporto Ambientale VAS in occasione dell'ultima seduta della Conferenza di Valutazione
- j. Integrazione e revisione della proposta di Piano e del Rapporto Ambientale in relazione agli esiti del confronto pubblico ed istituzionale

3. LO SCENARIO AMBIENTALE

3.1. L'ANALISI DI CONTESTO

Sotto l'aspetto metodologico, l'analisi di contesto è costituita da una prima analisi ad ampio spettro delle questioni ambientali e territoriali che formano il quadro di riferimento nel quale lo strumento urbanistico viene ad operare. Tale analisi persegue le seguenti finalità:

- *identificare le questioni ambientali rilevanti per il Piano e definire il livello di approfondimento con il quale le stesse verranno trattate, sia nell'analisi di contesto stessa che nella successiva analisi di dettaglio;*
- *condividere con i soggetti e le autorità interessate ed implementare la base di conoscenza comune sugli aspetti socio-economici determinanti per i loro effetti ambientali;*
- *definire gli aspetti territoriali chiave, come l'assetto insediativo dell'area di studio, le grandi tendenze e le probabili modificazioni d'uso del suolo, etc.*

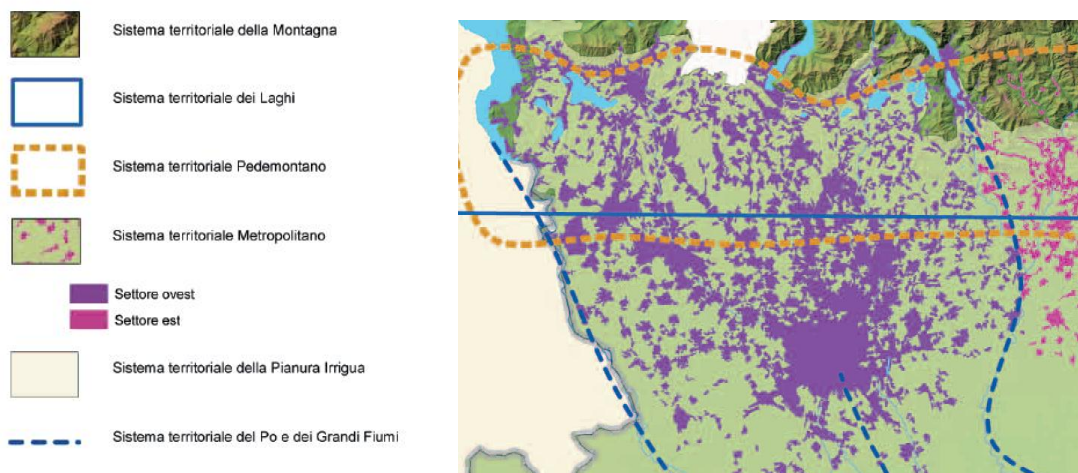
3.1.1. I Sistemi territoriali e gli ambiti geografici

Il PTR suddivide il territorio lombardo in sistemi territoriali. Per ciascuno di essi esplicita una serie di obiettivi territoriali specifici che si pongono in relazione con quelli generali del PTR.

Il territorio di Gallarate è ricompreso nel **sistema territoriale metropolitano** e nel **sistema territoriale pedemontano** (Tav. 4 del Documento di Piano del PTR).

Cartografia di Piano

Tavola 4 I Sistemi Territoriali del PTR



Fonte Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Tavola 4 - I Sistemi Territoriali del PTR – scala 1:300.000

Il territorio regionale è stato suddiviso in 6 fasce longitudinali corrispondenti alle grandi articolazioni dei rilievi, che partendo dalla bassa pianura a nord del Po, si svolgono attraverso l'alta pianura, la collina, la fascia prealpina fino alla catena alpina.

Entro queste fasce sono identificati i caratteri tipologici del paesaggio lombardo.

Per quanto attiene ai caratteri geografici, il territorio di Gallarate si colloca nell'unità tipologica di paesaggio della **Alta Pianura Asciutta**, all'interno del Parco Regionale del Ticino, e si connota per un paesaggio tipico dei ripiani diluviali.

□ Ambiti di criticità

Colline del Varesotto, Valle Olona e Val Morea, Val D'Arno

□ Indirizzi di tutela

Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

Tavola A Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Legenda **AMBITI GEOGRAFICI** VARESOTTO
UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO
Alta Pianura asciutta

Estratto



Fonte Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Piano Paesaggistico Regionale - Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio– scala 1:300.000

Nelle analisi territoriali a scala regionale, gran parte del territorio lombardo ricade entro gli **elementi di primo livello della RER**.



















Il territorio di Gallarate si colloca nel contesto di questo importante sistema di tutela ecologica, come evidenziato nell'estratto alla pagina seguente.

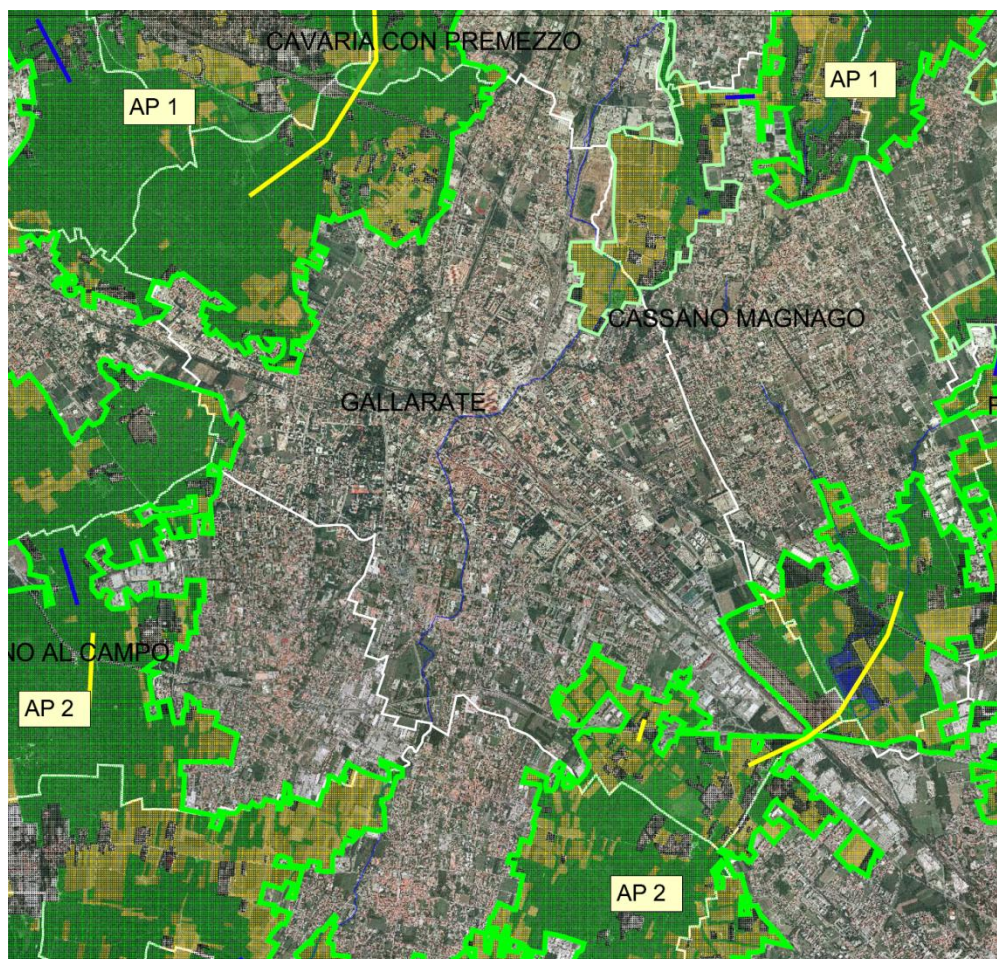
Si riconoscono, in particolare:

- Aree ad elevata naturalità in corrispondenza delle aree boscate al confine tra Gallarate e Cavaria con Premezzo

Cartografia

Legenda

	confine area di studio		elemento di primo livello		elemento di secondo livello
	confini provinciali		corridoio primario	suddivisione interna agli elementi di primo e secondo livello	
	confini comunali		corridoio primario fluviale antropizzato		aree soggette a forte pressione antropica
	reticolo idrografico		ganglio primario		aree di supporto
	griglia di riferimento	varchi e relativa tipologia			aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
			varco da deframmentare		aree ad elevata naturalità (zone umide)
			varco da mantenere e deframmentare		aree ad elevata naturalità (corpi idrici)
			Area prioritaria per la biodiversità (AP01)		



Estratto

Fonte: Regione Lombardia – Rete Ecologica Regionale – settore 31 – scala 1:25.000

Il territorio comunale di Gallarate non è direttamente interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE).

I Siti di importanza comunitaria (SIC) più prossimi all'ambito di studio sono i seguenti:

- ☐ IT2010011 "Paludi di Arsago" (Arsago Seprio, Besnate, Somma Lombardo, Vergiate)
- ☐ IT2010010 "Brughiera del Vigano" (Golasecca, Somma Lombardo, Vergiate)
- ☐ IT2010012 "Brughiera del Dosso" (Somma Lombardo, Vizzola Ticino)
- ☐ IT2010013 "Ansa di Castelnovate" (Somma Lombardo, Vizzola Ticino)

Per quanto riguarda le Zone a protezione speciale (ZPS):

- ☐ IT2080301 "Boschi del Ticino" (Golasecca, Lonate Pozzolo, Sesto Calende, Somma Lombardo, Vizzola Ticino)

In riferimento alla necessità di raccordo della VAS con la procedura di Valutazione di Incidenza, è stata analizzata l'eventuale presenza di relazioni ecologiche dirette o indirette tra le previsioni della variante urbanistica in esame ed i siti Rete Natura 2000 in precedenza richiamati, al fine della determinazione finale circa l'esigenza o meno della Valutazione di Incidenza.

In particolare, con riferimento al SIC IT2010011 "Paludi di Arsago", più prossimo a Gallarate e sito in comuni contermini, ed in considerazione dei contenuti della variante al Piano di Governo del Territorio in oggetto, si espongono i seguenti aspetti di valutazione:

- ☐ si rilevano significative distanze spaziali tra il SIC ed il territorio comunale, come in precedenza evidenziate nella cartografia tematica; in particolare, nella sua porzione settentrionale, confinante con Arsago Seprio, il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di aree boscate che non risultano adiacenti all'ambito perimetrato quale SIC, e che non sono in ogni caso oggetto di nuove previsioni urbanistiche o modificazioni allo scenario programmatico vigente;
- ☐ si evidenzia l'assenza di connessioni fisiche e/o funzionali sotto il profilo ecologico tra il SIC e gli ambiti oggetto della variante al PGT, i quali risultano interamente ricompresi entro le porzioni urbanizzate del territorio comunale e non interessati dalla presenza di possibili elementi di connessione ecologica a scala territoriale, quali corsi d'acqua, corridoi ecologici, ecc.;
- ☐ le previsioni d'intervento considerate dalla variante al PGT si configurano quali ridimensionamenti, in riduzione/eliminazione, di previsioni urbanistiche già contemplate dal PGT vigente, agendo pertanto a favore di un complessivo alleggerimento delle potenziali interferenze ambientali correlate allo strumento urbanistico; in particolare, si sottolinea come la variante prospetti una riduzione significativa delle previsioni insediative su aree libere (riduzione del consumo di suolo libero), da cui è possibile desumere - anche in via preliminare - effetti migliorativi generalizzati sui sistemi ecologici di scala comunale.

In conclusione, per quanto sopra espresso, non si evidenzia l'occorrenza di raccordo tra la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in oggetto e le procedure di Valutazione di Incidenza (VIC) di cui alle norme di settore in precedenza richiamate.

Il Parco Lombardo della Valle del Ticino interessa una parte significativa del comune di Gallarate.

Nella parte settentrionale il territorio di Gallarate risulta interessato dalla zona C2 definita dal Piano Territoriale di Coordinamento del come ambito di protezione delle zone naturalistiche pertinenziali, destinate prevalente ad attività agricola nel rispetto degli elementi che caratterizzano il paesaggio, inframmezzate da Zone BF zone naturalistiche parziali botanico forestali, nelle quali le NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco prevede la tutela di specie rare autoctone e/o minacciate oppure aree particolarmente adatte alle esigenze della fauna caratteristica del parco.

Nella parte meridionale, a sud del tracciato della SS 336, è identificata la zona G1 costituita da un ambito forestale in cui è ammessa la localizzazione a standard urbanistici, con l'obiettivo di recuperare la continuità del verde e migliorare il rapporto città-campagna.

La rimanente parte del territorio di Gallarate risulta compresa in Zona IC, la cui pianificazione è demandata alla competenza comunale.

3.2. L'ANALISI AMBIENTALE E TERRITORIALE DI DETTAGLIO

L'analisi ambientale e territoriale di dettaglio ha lo scopo di approfondire lo studio dell'area o delle porzioni di territorio su cui il Piano può avere effetti significativi e di consentire, di conseguenza, la definizione di obiettivi specifici, articolati nello spazio e nel tempo.

Al fine di supportare efficacemente le successive elaborazioni e valutazioni, si è proceduto ad una sintesi delle principali criticità e sensibilità ambientali individuate.

Le informazioni disponibili sullo stato e sulle dinamiche ambientali a livello locale sono state collezionate e messe a sistema per qualificare e, ove possibile, quantificare le principali criticità e valenze con le quali il Piano è chiamato a confrontarsi.

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

Elementi del paesaggio naturale

Principali elementi territoriali "sensibili" che si individuano nel paesaggio naturale (Sistema degli ambiti naturalistici):

- ☐ Reticolo idrico principale del Torrente Arno e reticolo minore (Torrente Sorgiorile, Roggie)
- ☐ Struttura morfologica del territorio: colline moreniche, ambito di pianura
- ☐ Ambiti ad elevata naturalità: aree boscate e brughiera

Elementi del paesaggio antropico

Segni dell'uomo sul paesaggio (trasformazioni antropiche) che caratterizzano il territorio comunale:

- ☐ Sistema dei beni di interesse storico-monumentale: insediamenti religiosi, insediamenti abitativi, insediamenti difensivi, insediamenti produttivi

Elementi della rete ecologica locale

Gli elementi del sistema locale da tutelare in stretta correlazione con il più ampio contesto ecologico sono:

- ☐ Elementi di rilievo ecologico all'interno del contesto ecologico provinciale
- ☐ Sistema delle aree protette: Parco Lombardo della Valle del Ticino

SISTEMA INSEDIATIVO

Tra gli elementi sensibili del sistema (vedi anche **Elementi del paesaggio antropico**) si evidenziano:

- ☐ Nuclei storici (di antica formazione): centro e frazioni

Dal punto di vista del sistema insediativo, gli elementi che definiscono condizioni di criticità riguardano il mantenimento di un adeguato livello di qualità urbana e di accessibilità ai servizi; si verifica una situazione di criticità, quindi, quando vengono

compromesse non tanto le singole componenti ma piuttosto le relazioni tra queste, il livello di qualità e il relativo funzionamento.

Pertanto si considerano fonte di criticità:

- ☐ Episodi residenziali interclusi in ambiti industriali
- ☐ Elementi di distorsione dell'omogeneità tipologica del tessuto urbano residenziale
- ☐ Presenza di aree dismesse o sottoutilizzate

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Gli elementi di criticità del sistema della mobilità locale riguardano:

- ☐ Limiti infrastrutturali nella viabilità interna e di attraversamento (problematiche di sicurezza stradale dovuto al carico del traffico di attraversamento e nodi viabilistici e intersezioni della viabilità di livello locale problematici per la mobilità anche ciclopedonale)

4. GLI OBIETTIVI AMBIENTALI PER LA VARIANTE AL PGT

4.1. GLI OBIETTIVI AMBIENTALI PER LA VARIANTE AL PGT

In relazione alle analisi ambientali del presente Rapporto Ambientale ed agli obiettivi di rilevanza ambientale espressi dai piani territoriali sovraordinati (PTR e PTCP), un set di obiettivi ambientali specifici verso cui pare opportuno rivolgere lo strumento urbanistico di Gallarate è così individuabile:

Settori di riferimento		Obiettivi ambientali primari
SETTORI DI RIFERIMENTO		OBIETTIVI AMBIENTALI PRIMARI
1 MOBILITÀ E SOSTA		<ul style="list-style-type: none"> Valutazione dell'impatto delle infrastrutture sovralocali sull'assetto territoriale locale Gerarchizzazione della rete viaria esistente di attraversamento del territorio comunale Potenziamento della mobilità ciclo-pedonale
2 SISTEMA INSEDIATIVO	 	<ul style="list-style-type: none"> Valorizzazione dell'immagine urbana Riqualificazione e razionalizzazione dell'identità insediativa del tessuto urbano consolidato Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel nucleo di antica formazione Tutela delle tipologie edilizie storiche, dei caratteri architettonici locali, valorizzazione dei beni storico-architettonici Rifunionalizzazione delle aree dismesse
3 SISTEMA ECOLOGICO		<ul style="list-style-type: none"> Valorizzazione del sistema ecologico sovralocale delineato dalla Rete Ecologica Regionale, dal Parco del Ticino e dal PTCP
4 PAESAGGIO URBANO ED EXTRAURBANO	 	<ul style="list-style-type: none"> Conservazione delle aree boscate al margine del territorio comunale Recupero degli ambiti riconosciuti quale patrimonio di particolare pregio ambientale (Parco Ticino) Ricomposizione del margine urbano tra la città e l'ambiente agro-naturale e contenimento della sfrangiatura del tessuto edificato
5 SISTEMA IDRICO		<ul style="list-style-type: none"> Salvaguardia della disponibilità di risorsa idrica

La valutazione e selezione delle scelte urbanistiche formulate dalla variante al PGT è stata condotta confrontando le ipotesi via via formulate con gli obiettivi ambientali sopra individuati.

5. LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

5.1. GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE AL PGT

Sono individuati obiettivi strategici che vengono assunti dal PGT e posti alla base delle scelte territoriali per la variante allo strumento urbanistico vigente.

Gli obiettivi generali sono sintetizzati come segue, suddivisi per tematiche di interesse:

Obiettivi generali e indirizzi di Piano

	TEMA	OBIETTIVI GENERALI
1	SVILUPPO DEMOGRAFICO E INSEDIATIVO	Contenimento del consumo di suolo e miglioramento della qualità urbana
2	ECONOMIA LOCALE	Consolidamento e rilancio del sistema economico locale
3	IDENTITÀ LOCALE	Tutela e valorizzazione dell'immagine urbana
4	AMBITI DI PREGIO PAESAGGISTICO E DI VALORE ECOLOGICO	Attuazione di politiche per il miglioramento della qualità ambientale
5	MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale (circolazione e sosta)
6	SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITÀ	Qualificazione della rete dei servizi esistenti e previsti

Fonte: Obiettivi variante PGT (rielaborazione)

5.2. CONSIDERAZIONI CIRCA LA COERENZA ESTERNA

Dalla valutazione effettuata con l'ausilio della matrice di coerenza esterna degli assunti programmatici della variante al PGT di Gallarate è possibile ricavare una serie di considerazioni relativamente alla rispondenza degli obiettivi generali di Piano nell'assunzione dei principi di sostenibilità ambientale definiti a livello sovralocale dal PTCP di Varese.

In linea generale, si osserva come gli orientamenti di Piano presentino una complessiva coerenza con gli obiettivi di carattere ambientale di riferimento.

Nel merito dalla valutazione di come si articola la coerenza esterna, è da segnalare come tutti gli obiettivi di Piano intercettino proficuamente almeno uno dei criteri di sostenibilità ambientale del PTCP di Varese.

L'obiettivo dell'attuazione di politiche per il miglioramento della qualità ambientale intercetta in modo più significativo i criteri di sostenibilità a livello sovralocale; gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, miglioramento della qualità urbana ed, insieme, di tutela e valorizzazione dell'immagine urbana rilevano molteplici aspetti di

coerenza piena e/o potenziale soprattutto in tema di *Ecosistemi e paesaggio* e *Modelli insediativi*.

Sono da segnalare i numerosi casi in cui gli obiettivi di Piano non permettano di esprimere un giudizio di valutazione in merito alla loro incidenza sui criteri di sostenibilità; questo fatto è dovuto, da un lato, alla inevitabile impossibilità da parte dei criteri tracciati a scala provinciale di cogliere le emergenze specifiche per le singole realtà comunali, dall'altro, alla pluralità di modi attraverso cui gli obiettivi stessi potranno essere sostanzati nella fase di definizione delle azioni di Piano.

Appare da segnalare come dato positivo il fatto che nessun assunto programmatico del PGT appaia incoerente con i criteri di sostenibilità del PTCP di Varese, ovvero del documento sovraordinato cui riferirsi.

La valutazione effettuata restituisce una connotazione pienamente positiva circa la sostenibilità degli obiettivi generali e degli orientamenti da cui muove il Piano in relazione alla coerenza con lo scenario programmatico sovraordinato.

5.3. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

5.3.1. Il Documento di Piano

La proposta di pianificazione in esame è stata considerata rispetto ai contenuti richiesti dal quadro normativo regionale (cfr. DGR n. 8/1681 del 29/12/2005) e dunque rappresentata attraverso le previsioni prioritarie in termini di:

- a. *obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT*
- b. *politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali*
- c. *ambiti di trasformazione*
- d. *modalità individuazione del tessuto urbano consolidato¹*

Ciascuna delle voci sopra considerate è stata ulteriormente sviluppata secondo i seguenti contenuti descrittivi:

1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT
 - Elencazione tipologie di intervento
 - Incremento insediativo teorico previsto
2. Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali
 - Residenza
 - Mobilità
 - Attività produttive e commerciali
 - Servizi di interesse generale
3. Ambiti di trasformazione
4. Definizione e modalità individuazione del tessuto urbano consolidato
 - Superficie delle aree libere intercluse o delle aree di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa rispetto al totale

¹ Pur costituendo una determinazione propria del Piano delle Regole (cfr. L.R. 12/2005, art. 10, comma 1), peraltro da riportarsi graficamente a corredo dello stesso Documento di Piano, si è ritenuto opportuno inserire nell'elenco il riferimento ai criteri di perimetrazione del tessuto urbano consolidato in considerazione della rilevanza che questa previsione può assumere rispetto alla futura trasformazione insediativa di aree libere, all'incremento del carico insediativo, etc.

Le determinazioni di Piano

Con riferimento agli obiettivi strategici generali, le determinazioni del Documento di Piano per la variante al PGT di Gallarate sono rappresentate nel prospetto di sintesi che segue.

Obiettivi generali e indirizzi di Piano

TEMA	OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI – DETERMINAZIONI DI PIANO
1 SVILUPPO DEMOGRAFICO E INSEDIATIVO	Contenimento del consumo di suolo e miglioramento della qualità urbana	<ul style="list-style-type: none"> definire un obiettivo di sviluppo demografico inferiore a quello attualmente previsto; promuovere ed incentivare il riuso e la riqualificazione strutturale ed energetica del patrimonio edilizio sotto-utilizzato e degradato
2 ECONOMIA LOCALE	Consolidamento e rilancio del sistema economico locale	<ul style="list-style-type: none"> mantenere la destinazione produttiva delle aree non effettivamente dismesse; <i>(nella ridefinizione degli ambiti di trasformazione per le aree industriali dismesse)</i> favorire l'insediamento di esercizi commerciali a scala di quartiere; prevedere l'insediamento di edilizia residenziale convenzionata; rivalutare le opere pubbliche e gli interventi per servizi a carico degli attori dei vari ambiti ed, in generale, le opere a scomuto oneri a carico dell'operatore privato; perfezionare lo strumento della perequazione
3 IDENTITÀ LOCALE	Tutela e valorizzazione dell'immagine urbana	<ul style="list-style-type: none"> salvaguardare l'identità della Città anche attraverso la tutela e la valorizzazione delle tipologie storiche e degli elementi di valore storico dei nuclei antichi e dei quartieri storici; introdurre nel tessuto urbano consolidato aree a verde e parchi urbani per interrompere il continuum delle zone densamente edificate
4 AMBITI DI PREGIO PAESAGGISTICO E DI VALORE ECOLOGICO	Attuazione di politiche per il miglioramento della qualità ambientale	<ul style="list-style-type: none"> salvaguardare le zone a verde nella porzione nord del territorio comunale; tutelare le zone verdi a sud della Città, non prevedendo l'insediamento di nuovi volumi ed evitando la totale conurbazione con Busto Arsizio
5 MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale (circolazione e sosta)	<ul style="list-style-type: none"> riorganizzare e riqualificare la mobilità autoveicolare al fine di ridurre il traffico di attraversamento e favorire i percorsi di mobilità dolce

<p>6 SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITÀ</p>	<p>Qualificazione della rete dei servizi esistenti e previsti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ favorire la collocazione di proposte di housing sociale (in relazione alla riqualificazione del patrimonio edilizio sotto-utilizzato e degradato)
---	---	---

Fonte: Obiettivi variante PGT (rielaborazione)

Gli obiettivi quantitativi della variante al PGT

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT sono il risultato del volume generato dai seguenti ambiti residenziali:

- **Aree libere intercluse o aree di completamento** | aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato dotate di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole.
- **Piani convenzionati e non ancora attuati** | ambiti nel Tessuto Urbano Consolidato soggetti a pianificazione attuativa in corso.
- **Ambiti attuabili con Piano Attuativo** | ambiti nel Tessuto Urbano Consolidato soggetti a pianificazione attuativa, disciplinati dal Piano delle Regole.
- **Ambiti di Trasformazione Urbanistica residenziali** | ambiti individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche schede di Piano.
- **Edilizia Residenziale Pubblica** | ambiti definiti nel Piano dei Servizi (ERP 1 e 2)

Le previsioni di massima capacità insediativa stimata – come da tabella seguente - costituiscono il limite teorico di capacità del Piano.

Dimensionamento di Piano	
	Abitanti teorici insediabili
■ Aree libere intercluse nel Tessuto Urbano Consolidato	(1)
■ Piani convenzionati e non ancora attuati	(2)
■ Ambiti attuabili con Piano Attuativo	282
■ Ambiti di Trasformazione Urbanistica residenziali	2.288 circa (3)
■ Edilizia Residenziale Pubblica	160 circa

In riferimento al dimensionamento della variante al PGT, si evidenziano le seguenti considerazioni:

(1) La variante al PGT non apporta modifiche ai criteri di perimetrazione del tessuto urbano consolidato e conferma la determinazione delle aree libere nell'ambito del TUC come stimato nel vigente PGT; pertanto, la previsione legata alla possibile futura trasformazione insediativa delle aree libere nel TUC ed il conseguente potenziale incremento del carico insediativo non appaiono dati rilevanti ai fini della valutazione degli obiettivi quantitativi complessivi.

(2) La ricognizione puntuale dello stato di attuazione dei piani convenzionati e non ancora attuati fotografa la situazione degli ambiti oggetto di pianificazione attuativa previsti dal vigente PGT (ed anche dal previgente PRG).

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.

Tale carico insediativo, derivante dalla pianificazione vigente e/o previgente, non è oggetto della variante al PGT e pertanto i dati di carico insediativo esulano dalle considerazioni sul dimensionamento residenziale proposto nella variante al PGT.

(3) La presente variante al PGT persegue l'obiettivo della riduzione del carico insediativo derivante dalla definizione di Ambiti di trasformazione a vocazione residenziale.

A fronte di un numero di abitanti teorici insediabili negli Ambiti di trasformazione previsti nel vigente PGT pari a 2.618 unità, la variante al PGT - attraverso l'eliminazione di taluni ambiti, la ridefinizione degli ambiti confermati e la modesta introduzione di nuovi ambiti - stabilisce la quota di abitanti teorici nel limite massimo di circa 2.288 unità.

Da ultimo, si evidenzia come sia verosimile ipotizzare che nell'arco temporale di validità del Piano non tutti gli Ambiti di trasformazione vengano realizzati così come non si verifichi il potenziale incremento connesso alla capacità di attuazione delle aree comprese nel TUC (compresi i piani convenzionati e non ancora attuati).

A completamento della valutazione relativa al carico insediativo complessivo, il Documento di Piano valuta la capacità residenziale (abitanti insediabili) degli edifici di nuova costruzione sfitti o invenduti.

In merito alla disponibilità di alloggi di nuova costruzione sfitti o invenduti si osserva che essa è da ascrivere all'attuale fase congiunturale di ristagno dei mercati e, comunque, per i dati 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 politiche di intervento

Le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali sono riassunte nel seguito.

Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali

SISTEMI FUNZIONALI	POLITICHE DI INTERVENTO
MOBILITÀ	<ul style="list-style-type: none"> Miglioramento della viabilità <p>Una approfondita fase di 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.</p> <p>Relativamente alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, 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.</p> <p>Per quanto riguarda le infrastrutture di livello sovracomunale, l'A.C. intende dare un segnale deciso rispetto alla inopportunità della realizzazione del collegamento ferroviario regionale Malpensa Nord, ridiscutendo le alternative percorribili con gli enti sovraordinati che interverranno nel procedimento di valutazione ambientale ed approvazione della variante.</p>
RESIDENZA	<ul style="list-style-type: none"> Edilizia residenziale convenzionata <p>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. Le previsioni in ambito urbanistico individuano aree da destinare ad interventi edilizi pubblici ed una quota minima della potenzialità edificatoria residenziale degli ambiti di trasformazione, pari al 20%, per edilizia convenzionata.</p> Riduzione del consumo di suolo <p>Il PGT vigente prevede un consumo di suolo, derivante dalla possibile attuazione degli ambiti di trasformazione del documento di piano. 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. Rispetto a questo obiettivo le scelte della variante comportano una conseguente riduzione di consumo di suolo quantificabile in circa 600.000 mq.</p>

<p>AMBIENTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiente e politiche per l'energia <p>Le azioni messe in campo dalla variante promuovono l'applicazione della normativa vigente in tema di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e la valorizzazione del patrimonio ecologico. A livello insediativo la variante valorizza il mantenimento delle aree verdi agricole e boscate, mentre al livello normativo promuove la messa a dimora di vegetazione sia nel contesto urbano sia nelle aree extraurbane.</p>
<p>ECONOMIA LOCALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizzazione ed evoluzione delle attività produttive <p>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 insita 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. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il sistema commerciale <p>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.</p>

**PAESAGGIO E IDENTITÀ
LOCALE**

■ **Valorizzazione paesistica del territorio urbano**

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 conotti, delle prospettive dei viali alberati, degli elementi edilizi ed urbani di pregio storico.

■ **Valorizzazione e recupero delle aree agricole**

Contestualmente alla riduzione delle aree edificabili si persegue 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. All'interno delle aree agricole sono stati individuati alcuni ambiti interessati da patrimonio edilizio avulso dal 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.

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

(IN AGGIUNTA A QUELLI
RELATIVI ALLA MOBILITÀ)

■ **Rivalutazione dei servizi pubblici da acquisire: l'abbandono della perequazione diffusa**

Rispetto al meccanismo perequativo di acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, fondato nel PGT vigente sull'attribuzione di volumetrie 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.

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.

■ La nuova struttura ospedaliera

Attraverso lo stralcio della localizzazione del PGT vigente, l'A.C. intende mantenere l'ospedale esistente preferendolo alla nuova struttura prevista al confine con Busto Arsizio, che comporterebbe un impatto insediativo significativo in un contesto urbano per il quale sono già stati dichiarati obiettivi di valorizzazione agricola e paesaggistica.

Fonte: Documento di Piano | Politiche ed azioni territoriali proposte dalla Variante Generale 2014 al Piano di Governo del Territorio vigente

Gli ambiti di trasformazione

La variante al PGT vigente promuove l'eliminazione di taluni ambiti a prevalente destinazione residenziale e terziaria in quanto non ritenuti più conformi agli obiettivi generali di sviluppo del territorio di Gallarate o in quanto ambiti interessanti aree libere da edificazione in contesto di sensibilità ambientale e paesaggistica.

Gli AT a vocazione prevalentemente residenziale eliminati nella variante allo strumento urbanistico oggetto del presente documento sono:

- AT_01 Viale dei Tigli
- AT_02 via Luini – via Custodi
- AT_04 via Curioni
- AT_09 via Cattaneo
- AT_13 Ospedale - via Pastori – via L. da Vinci
- AT_14 Area commerciale via Milano
- AT_15 Area a Nord della SS 336 – ex T1

Come si evidenzia nel prospetto seguente, la superficie territoriale degli AT eliminati rappresenta circa l'80% del totale degli ambiti presenti nel vigente PGT; in particolare è

eliminata la previsione interessante l'area a nord della 336 (esterna al TUC) ed una quota di ambiti di trasformazione all'interno dell'area urbana (TUC) pari circa il 25%.

Ambiti di trasformazione residenziale | prospetto riassuntivo

	Superficie territoriale	% sul totale degli AT	Abitanti teorici	% sul totale degli abitanti teorici
AT PGT VIGENTE	818.947		2.618	
ELIMINATI AREE LIBERE	441.553	53,9%	560	21,4%
ELIMINATI nel TUC	207.726	25,4%	470	18,0%
ELIMINATI totali	649.279	79,3%	1.231	

Come per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale e terziaria, la variante al PGT prevede l'eliminazione di taluni ambiti a destinazione industriale.

Nella variante di PGT viene confermato un unico ambito a prevalente destinazione industriale e non viene introdotto nessun nuovo AT a vocazione industriale.

Gli AT a vocazione prevalentemente industriale eliminati nella variante allo strumento urbanistico oggetto del presente documento sono:

- I_01 Viale dell'Unione Europea
- I_03 SS 336

Come si evidenzia nel prospetto seguente, la superficie territoriale degli AT eliminati rappresenta il 68,8% del totale degli ambiti presenti nel vigente PGT destinati allo sviluppo industriale.

Ambiti di trasformazione industriale | prospetto riassuntivo

	Superficie territoriale	% sul totale degli AT
AT PGT VIGENTE	289.498	
AT ELIMINATI AREE LIBERE	199.053	68,8%
AT ELIMINATI totali	199.053	68,8%

La variante al PGT di Gallarate individua Ambiti di Trasformazione (AT) come descritti e quantificati nel seguito.

Gli ambiti confermati nella variante al PGT sono:

- AT_03 viale XXIV Maggio
- AT_05 via Vespucci
- AT_06 via Vespucci - via Caboto
- AT_07 via Matteotti - via Torino
- AT_08 P.zza Giovanni XXIII - Staz. FS - via Galvanigi
- AT_10 Via san Giorgio
- AT_11 via Aleardi

- AT_12 via Roma
- AT_16 vicolo del Torchio
- AT_I02 viale Danimarca

L'ambito AT 16 Vicolo del Torchio è oggetto di variante puntuale al PGT vigente e la variante generale al PGT ne recepisce i contenuti, esito delle modifiche in variante approvate.²

Per gli ambiti confermati in quanto ritenuti strategici per lo sviluppo del territorio gallaratese, vengono elaborate nella variante nuove schede con revisione dei perimetri, dei contenuti e delle modalità, introducendo ad esempio puntuali prescrizioni di progetto e prescrizioni a cui ottemperare in fase di attuazione; in alcuni casi, a fronte di maggiori garanzie sulla qualità architettonica e sull'immagine urbana dei nuovi insediamenti – sono rivisti (anche in aumento) le possibilità edificatorie nell'ambito.

I nuovi Ambiti di trasformazione introdotti con la variante al PGT sono:

- AT_17 viale Milano
- AT_19 vicolo Bersaglio

L'AT 17 ricomprende l'area ad oggi occupata dall'Aeronautica Militare – di futura dismissione.

L'AT 19 riguarda la rifunzionalizzazione di un comparto urbano oggetto di dismissione.

² La Variante puntuale al PGT relativa all'Ambito denominato AT 16 – Vicolo del Torchio è approvata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 06/02/2014

In tabella sono elencate le aree di trasformazione, con indicazione della destinazione funzionale prevalente ed i relativi dati dimensionali.

Ambiti di trasformazione

AREE DI TRASFORMAZIONE APPARTENENTI AL TESSUTO CONSOLIDATO ATTUALE

	<i>Localizzazione</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie territoriale (mq)</i>	<i>Abitanti teorici</i>
AT_03	viale XXIV Maggio	residenziale	15.272	202
AT_05	via Vespucci	residenziale	4.485	90
AT_06	via Vespucci - via Caboto	terziario	7.092	0
AT_07	via Matteotti - via Torino	residenziale, commerciale	19.221	334
AT_08	P.zza Giovanni XXIII - Staz. FS - via Galvanigi	residenziale	0	0
	AT_08a		9.151	60
	AT_08b		47.310	625
	AT_08c		23.511	310
	AT_08d		33.320	440
AT_10	Via San Giorgio	residenziale	10.142	134
AT_11	via Aleardi	residenziale	6.225	82
AT_12	via Roma	commerciale, terziario	7.250	0
AT_16	Vicolo del Torchio	con attuazione di ERP	2.906	11
AT_17	viale Milano	terziario, produttivo	103.182	0
AT_19	Bersaglio	commerciale, terziario	6.860	0
AT_I02	viale Danimarca	produttivo	67.060	0
Totale			362.987	2.288

(*)Gli abitanti teorici derivanti dall'attuazione dell'AT 16 sono relativi alla quota di Edilizia residenziale pubblica

Tutti gli ambiti risultano appartenenti all'area urbana (tessuto urbano consolidato); non è prevista la trasformazione di aree esterne libere da edificazione.

Ambiti di trasformazione | prospetto riassuntivo

Superficie territoriale comunale complessiva	mq 20.000.000
Percentuale territorio comunale già urbanizzato	70 % circa
Superficie territoriale complessiva AT	mq 362.987
Superficie territoriale AT esterni al TUC	mq 0
Incremento percentuale nuovo territorio urbanizzato (sup. AT esterne al TUC/sup. territoriale complessiva)	Nota

Nota Il dato relativo all'incremento percentuale di nuovo suolo urbanizzato per effetto della previsione di ambiti esterni al tessuto consolidato attuale appare non significativo.

Il tessuto urbano consolidato

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il PGT individua modalità attuative, come descritte in precedenza: Aree libere intercluse nel Tessuto Urbano Consolidato, Piani convenzionati e non ancora attuati, Ambiti attuabili con Piano Attuativo, Ambiti di Trasformazione Urbanistica residenziali, Edilizia Residenziale Pubblica.

Il Documento di Piano individua ambiti di trasformazione nel TUC; gli AT si configurano come aree di riqualificazione ed interessano per lo più aree industriali dismesse all'interno del tessuto edificato esistente.

All'interno del TUC, il Piano delle Regole, individua a ambiti realizzabili con Piano Attuativo, con specifiche modalità di attuazione previste nella variante al PGT.

Sono identificati, inoltre, nel Piano delle Regole piani convenzionati e non ancora attuati; questi non sono oggetto della variante al PGT, ma sono contenuti nella pianificazione vigente (PGT) e pre-vigente (PRG).

La variante non modifica l'estensione del TUC, pertanto le aree libere intercluse o aree di completamento non variano rispetto allo strumento urbanistico vigente.

In conclusione, il dato relativo alla saturazione del tessuto urbano per effetto della previsione di PGT appare non significativo agli effetti della valutazione della sostenibilità della variante al PGT.

5.3.2. Il Piano dei Servizi

La variante dal PGT di Gallarate ha previsto una generale ricognizione delle aree destinate ad attrezzature nello strumento vigente.

Dall'esito dell'analisi della domanda ed offerta di attrezzature nonché da valutazioni di tipo strategico sono emerse proposte di modifica.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- Un'unica area a servizi di livello comunale è stata riclassificata come verde urbano di salvaguardia nel Piano delle Regole.

Si tratta della previsione dell'area per servizi di Via Monte Santo, destinata nel Piano dei Servizi del vigente PGT alla realizzazione di nuovo edificio scolastico.

- La maggior parte delle aree a servizi di livello comunale non ritenute strategiche nella variante al PGT – e quindi eliminate dalle previsioni del Piano dei Servizi – sono state riclassificate come non edificabili nel Piano delle Regole; solo una modesta quota di aree nel TUC sono riclassificate come edificabili.
- Per quanto attiene l'edilizia residenziale pubblica, le modifiche sono da leggersi all'interno della revisione complessiva delle aree destinate ad ERP effettuata con il processo di variante al PGT. Per questo aspetto si rimanda agli elaborati grafici del Piano dei Servizi della variante di PGT.

Proseguendo nell'analisi dei contenuti della variante al PGT, il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di aree per attrezzature di livello comunale, aree a servizi di livello sovracomunale ed aree per servizi ed impianti tecnologici.

Inoltre, è importante sottolineare come all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dalla variante al PGT siano previste attrezzature (spazi pubblici, percorsi) a completamento dell'assetto urbano dei servizi a livello territoriale. Tali proposte progettuali sono valutate - in riferimento alla sostenibilità ambientale degli interventi di

trasformazione urbana proposti - nelle schede di ciascun ambito nella sezione di valutazione del Documento di Piano, cui si rimanda.

Considerazioni di sintesi

Da una ricognizione degli elaborati grafici della variante emergono le seguenti considerazioni di sintesi:

- le attrezzature previste si localizzano per lo più in situazioni di continuità con i servizi già presenti nel territorio comunale, costituendo ampliamenti delle stesse alla ricerca di una miglior qualità e fruibilità complessiva;
- nessuna attrezzatura in progetto interessa aree libere di nuova previsione, né occupa ambiti liberi esterni al tessuto urbano consolidato;
- nessuna nuova attrezzatura intereferisce con elementi sensibili riconosciuti a livello comunale (aree boscate e/o agro-forestali, reticolo idrico, ecc), né con il complesso sistema dei vincoli gravanti sul territorio.

In conclusione, le previsioni del Piano dei Servizi della variante al PGT restituiscono un quadro di piena sostenibilità, anche in riferimento agli obiettivi generali definiti per la variante al PGT.

5.3.3. Il Piano delle Regole

Note relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il PGT individua modalità attuative, come descritte in precedenza:

- Aree libere intercluse nel Tessuto Urbano Consolidato,
- Piani convenzionati e non ancora attuati,
- Ambiti attuabili con Piano Attuativo,
- Ambiti di Trasformazione Urbanistica residenziali,
- Edilizia Residenziale Pubblica.

Appare rilevante sottolineare, innanzitutto come la variante al PGT non apporti modifiche sostanziali ai criteri di perimetrazione del tessuto urbano consolidato e, pertanto, confermi la quantificazione delle aree libere nell'ambito del TUC come stimato nel vigente PGT.

La previsione legata alla possibile futura trasformazione insediativa delle aree libere nel TUC ed il conseguente potenziale incremento del carico insediativo non appaiono, in conclusione, dati rilevanti ai fini della valutazione degli obiettivi quantitativi in quanto non oggetto specifico di variante.

A partire dalla carta della sensibilità paesistica, la variante al PGT, propone altezze massime per i nuovi interventi nel tessuto urbano consolidato conformi con l'intorno e determinanti per mantenere la leggibilità di taluni profili del territorio (ad esempio il sistema collinare di Crenna).

In sintesi, la variante al PGT stabilisce per i diversi settori urbani (Zona C di tipo residenziale) la possibilità realizzativa con altezze inferiori a quelle previste dalle norme del vigente strumento urbanistico, pur verificando la possibilità di mantenere pressoché inalterati gli indici (IUF) associati ai diversi comparti urbani del TUC.

All'interno del TUC, il Piano delle Regole, individua, inoltre, ambiti realizzabili con Piano Attuativo, con specifiche modalità di attuazione previste nella disciplina normativa del Piano delle Regole di cui alla variante al PGT.

Sono identificati nel Piano delle Regole piani convenzionati e non ancora attuati; questi non sono oggetto della variante al PGT, ma sono contenuti nella pianificazione vigente (PGT) e pre-vigente (PRG).

5.3.4. Le previsioni infrastrutturali

Nuove previsioni infrastrutturali di rilievo sovralocale e di interesse locale

Si evidenzia, innanzitutto, come la variante al PGT recepisca le indicazioni contenute nei piani di rilievo sovralocale, in particolare:

- prolungamento di Via Monte San Martino-Sciesa fino alla SS 336 | opera prevista nel PTCP di Varese
- variante alla SS 431 – Pedemontana
- collegamento ferroviario Nord Malpensa

I tracciati di tali infrastrutture non hanno effetti e/o interferenze sulle previsioni della presente variante. Pertanto per tali interventi si rimanda alle valutazioni ambientali già effettuate ed, eventualmente, al processo di valutazione del vigente strumento urbanistico.

La variante ripropone ipotesi di nuovi tracciati viari come proposti nel PGT vigente:

- Prolungamento di Viale dell'Unione Europea
- Allargamento Via per Besnate e miglioramento intersezioni stradali

Per quanto riguarda le infrastrutture già previste dallo strumento urbanistico vigente per il principio della non sovrapposizione delle valutazioni, il presente Rapporto si concentra specificatamente sulle modifiche al PGT vigente e non ripercorre analisi già effettuate.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie (AT 8 comparto a-b-c-d) e le aree dell'Aeronautica militare (AT 17) lungo il sedime dei binari dismessi è prevista la realizzazione di un asse infrastrutturale parallelo a Viale Milano, attrezzato con percorsi ciclo-pedonali e corredato con opere di verde pubblico ed arredo urbano.

Tale progetto dovrà offrire possibilità di connessioni con il tessuto urbano consolidato al di là della ferrovia il cui sedime ad oggi rappresenta una cesura tra il centro della Città ed il quartiere Sciarè.

Sistema della mobilità protetta

La variante al PGT prone l'introduzione di nuovi percorsi per la mobilità protetta.

A partire dall'analisi dei percorsi esistenti e di quelli previsti da altri strumenti di pianificazione (PGT vigente, PGU) il sistema della rete dei percorsi protetti in progetto è pensata quale completamento della struttura esistente.

Vengono previsti collegamenti protetti con sistematici anelli di percorrenza tali da rendere continua la percorribilità ciclabile della città ed intercettare gli attrattori urbani (parchi urbani, centri per l'istruzione e lo sport, commercio).

La rete è pensata anche in relazione agli Ambiti di Trasformazione previsti dalla variante al PGT i quali contemplano lo studio e lo sviluppo di percorsi al loro interno ed anche in sinergia con le funzioni presenti all'intorno.

5.4. ANALISI DI COERENZA INTERNA DEGLI OBIETTIVI E DELLE DETERMINAZIONI DI PIANO DELLA VARIANTE AL PGT

5.4.1. Considerazioni circa la coerenza esterna

Dalla valutazione effettuata con l'ausilio della matrice di coerenza esterna degli assunti programmatici della variante al PGT di Gallarate è possibile ricavare una serie di considerazioni relativamente alla rispondenza degli obiettivi generali di Piano nell'assunzione dei principi di sostenibilità ambientale definiti a livello sovralocale dal PTCP di Varese.

In linea generale, si osserva come gli orientamenti di Piano presentino una complessiva coerenza con gli obiettivi di carattere ambientale di riferimento.

Nel merito dalla valutazione di come si articola la coerenza esterna, è da segnalare come tutti gli obiettivi di Piano intercettino proficuamente almeno uno dei criteri di sostenibilità ambientale del PTCP di Varese.

L'obiettivo dell'attuazione di politiche per il miglioramento della qualità ambientale intercetta in modo più significativo i criteri di sostenibilità a livello sovralocale; gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, miglioramento della qualità urbana ed, insieme, di tutela e valorizzazione dell'immagine urbana rilevano molteplici aspetti di coerenza piena e/o potenziale soprattutto in tema di *Ecosistemi e paesaggio* e *Modelli insediativi*.

Sono da segnalare i numerosi casi in cui gli obiettivi di Piano non permettano di esprimere un giudizio di valutazione in merito alla loro incidenza sui criteri di sostenibilità; questo fatto è dovuto, da un lato, alla inevitabile impossibilità da parte dei criteri tracciati a scala provinciale di cogliere le emergenze specifiche per le singole realtà comunali, dall'altro, alla pluralità di modi attraverso cui gli obiettivi stessi potranno essere sostanzati nella fase di definizione delle azioni di Piano.

Appare da segnalare come dato positivo il fatto che nessun assunto programmatico del PGT appaia incoerente con i criteri di sostenibilità del PTCP di Varese, ovvero del documento sovraordinato cui riferirsi.

La valutazione effettuata restituisce una connotazione pienamente positiva circa la sostenibilità degli obiettivi generali e degli orientamenti da cui muove il Piano in relazione alla coerenza con lo scenario programmatico sovraordinato.

5.5. LA VALUTAZIONE DELLE DETERMINAZIONI DI PIANO

Con riferimento alle previsioni di Piano, si evidenziano le seguenti considerazioni circa i principali indicatori ambientali interessati dalla variante allo strumento urbanistico generale di Gallarate.

Consumo di suolo

Come emerso dall'analisi finora effettuata sugli atti del PGT, la variante non apporta sostanziali modifiche alla definizione del tessuto urbano consolidato attuale, operando il contenimento dell'area urbanizzata.

Gli Ambiti di Trasformazione non hanno effetti sul consumo di nuovo suolo libero.

La variante ha operato in riduzione del consumo di suolo, eliminando le previsioni di espansione in aree libere del territorio comunale.

Gli AT compresi nella variante al PGT sono compresi all'interno del TUC ed interessano per lo più aree già edificate (aree dismesse) per le quali si propone rifunzionalizzazione e riqualificazione.

Bilancio idrico

In relazione ai nuovi profili di consumo e smaltimento delle risorse idriche derivanti dalle previsioni urbanistiche dalle previsioni di Piano, e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge, lo studio geologico di supporto al PGT è chiamato a verificare e indicare eventuali elementi di attenzione o criticità per quanto riguarda il consumo delle risorse disponibili.

Come descritto nella sezione relativa al dimensionamento complessivo della variante al PGT, essa ottiene una diminuzione del carico insediativo previsto principalmente attraverso l'eliminazione ed il ridimensionamento degli Ambiti di Trasformazione.

Pertanto, a seguito della diminuzione del numero degli abitanti insediabili nel territorio comunale la verifica del bilancio idrico appare di certo soddisfatta con valori di maggior congruità.

Approfondimenti relativi al bilancio idrico nella situazione esistente ed in relazione alle previsioni di trasformazione urbanistica della variante al PGT sono contenute nell'allegata documentazione di supporto geologico al Piano, in corso di completamento.

Viabilità e traffico autoveicolare

In relazione ai potenziali incrementi dei flussi veicolari, non si ravvisano, in generale, elementi di rilevanza in relazione alle previsioni urbanistiche del PGT.

Si ricorda come gli AT debbano verificare, in generale, in fase attuativa la rispondenza alle dotazioni infrastrutturali e delle dotazione di spazi a parcheggio.

Come indicato nelle specifiche schede, per la sostenibilità degli interventi, viene prescritto un approfondimento del tema dell'accessibilità e del sistema infrastrutturale di collegamento con il resto del territorio comunale, quale studio preliminare all'attuazione degli interventi in relazione ai potenziali incrementi dei flussi veicolari indotti dall'insediamento di nuove funzioni, soprattutto non residenziali.

Per taluni ambiti di trasformazione l'attuazione degli interventi è condizionata alla realizzazione di interventi per la mobilità (anche protetta), come previsti dal Documento di Piano.

Esposizione della popolazione all'inquinamento acustico ed elettromagnetico

Le scelte di pianificazione urbanistica devono essere verificate in relazione alle caratteristiche di clima acustico delle aree interessate, al fine di limitare preventivamente i casi di potenziale conflitto tra le funzioni da insediare ed i livelli acustici preesistenti o attesi.

Nel caso di Gallarate non si ravvisano, in questa fase, criticità riferite a fenomeni di emissione acustica derivanti dalle previsioni degli Ambiti di trasformazione del PGT che prevedono funzioni compatibili con l'intorno in cui sono collocate.

Seppure esula dalle competenze specifiche della presente trattazione, vale la pena ricordare gli effetti in termini di clima acustico che saranno generati dalla realizzazione della tangenziale; per approfondimenti si rimanda agli studi relativi al progetto infrastrutturale di scala sovralocale.

Con riferimento all'esposizione ai fenomeni di inquinamento elettromagnetico, è possibile escludere già in via preliminare l'esigenza di approfondimenti in sede di progettazione definitiva con riferimento agli ambiti di PGT.

Sia con riferimento alla materia dell'inquinamento acustico che elettromagnetico, restano in ogni caso fatte salve le vigenti disposizioni di legge, alle quali si rimanda, le quali prevedono valutazioni ed approfondimenti specifici a corredo delle documentazioni di progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edificatori.

Elementi del paesaggio e del sistema ecologico

In relazione agli obiettivi di salvaguardia degli elementi del paesaggio, si evidenzia come le previsioni di Piano del PGT di Gallarate riguardante Ambiti di Trasformazione compresi all'interno del tessuto urbano consolidato non individuino elementi di attenzione.

In riferimento alla sostenibilità degli interventi, vengono segnalate specifiche indicazioni per l'attuazione degli interventi in relazione al contesto urbano di inserimento dei comparti oggetto di riqualificazione urbanistica.

5.5.1. Considerazioni di sintesi circa i possibili effetti sull'ambiente

La lettura di sintesi dei potenziali effetti sui diversi sistemi ambientali - da compiersi necessariamente secondo una visione d'insieme, coerente con il livello strategico di scala urbanistica proprio della VAS - restituisce un quadro nel quale le previsioni del Piano risultano correlabili ad una complessiva sostenibilità ambientale, valutata in relazione agli obiettivi strategici più generali dello strumento urbanistico.

L'analisi dei possibili effetti significativi sull'ambiente è stata condotta attraverso lo studio delle relazioni tra obiettivi e determinazioni di Piano e le sensibilità e criticità ambientali del territorio in esame, come in precedenza descritte: posto che gli obiettivi ambientali sono stati individuati anche sulla base delle criticità ambientali evidenziate, numerose sono le analogie che si riscontrano tra tale analisi e la precedente riferita alle relazioni tra determinazioni di Piano ed obiettivi ambientali.

Si rilevano casi in cui gli obiettivi e le determinazioni di Piano permettono di esprimere un giudizio di valutazione solo preliminare in merito alla loro incidenza sul contesto ambientale; pertanto le azioni di Piano corrispondenti dovranno essere necessariamente accompagnate da ulteriori valutazioni ambientali in sede di progettazione degli interventi in modo da garantire la coerenza degli stessi con il loro contesto attuativo.

Poste queste premesse - e tenuto conto delle condizioni introdotte rispetto all'attuazione delle trasformazioni - la valutazione effettuata restituisce una connotazione di complessiva sostenibilità delle determinazioni di Piano sul contesto ambientale interessato.