



COMUNE DI  
**INARZO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**  
variante 2

# DOCUMENTO DI PIANO

Coordinatori ed estensori  
della Variante 2:

Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Laura Meroni

Adottato:  
Delibera C.C. n° del

Approvato:  
Delibera C.C. n° del

Tavola:

**DdP C 5**

**Relazione**

Data: settembre 2020

## INDICE

<b>1. ELABORATI DEL PGT.....</b>	<b>4</b>
<b>2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO .....	5
2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA..	7
2.2.1. <i>Obiettivi e azioni del DdP.....</i>	8
2.2.2. <i>Gli obiettivi della programmazione sovraordinata.....</i>	10
<b>3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>11</b>
3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI .....	11
3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	12
<b>4. QUADRO INTERPRETATIVO .....</b>	<b>13</b>
4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ .....	13
4.1.1. <i>Linee di indirizzo per il sistema ambientale e paesistico (aree verdi, ecologia e paesaggio) .....</i>	13
4.1.2. <i>Opportunità e criticità del sistema della mobilità' .....</i>	18
4.1.3. <i>Opportunità e criticità del sistema insediativo .....</i>	23
4.2 LE ALTERNATIVE DI PIANO .....	26
4.2.1 <i>Alternative disponibili e ipotesi di piano .....</i>	26
<b>5. IL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>29</b>
5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.....	29
5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE .....	32
5.2.1. <i>La componente ambientale .....</i>	32
5.2.2. <i>La componente paesistica .....</i>	34
5.3. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	37
5.3.1. <i>Azioni di piano per il sistema della mobilità.....</i>	38
5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. .....	41
5.4.1. <i>Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05 .....</i>	43
5.4.2. <i>Rapporto tra il nuovo PGT, il preesistente e la Variante 2016.....</i>	45
5.5. QUADRO PROGETTUALE – PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO .....	49
5.5.1. <i>Bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'articolo 2, c. 1, lettera d) della l.r. 31/2014 .....</i>	49
5.5.2. <i>Carta del consumo di suolo ai sensi del "progetto di integrazione del ptr di regione lombardia" .....</i>	50
5.5.3. <i>La riduzione del consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione.....</i>	57
<b>6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE.....</b>	<b>59</b>
<b>7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO .....</b>	<b>65</b>
7.1. <i>Stima della capacità insediativa residenziale del PGT.....</i>	66
7.2. <i>Dotazione di servizi alla persona.....</i>	69
<b>8 PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE.....</b>	<b>71</b>
8.1. <i>aree di atterraggio dei diritti edificatori.....</i>	73
8.2. <i>aree che generano diritti edificatori .....</i>	74



## ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO

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



## 1. ELABORATI DEL PGT

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati.

### QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

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

### QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

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

### INDIRIZZI E PROPOSTE PROGETTUALI

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

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

### 2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici del DdP sono collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica.

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

## 2.2.1. OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

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

### Obiettivi della Variante PGT 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sostenere e costruire una mobilità dolce che consente la connessione dei servizi e gli spostamenti in sede protetta per pedoni e ciclisti, valorizzando l'integrazione e la fruizione del paesaggio naturale e rurale, rappresenta un obiettivo di lavoro prioritario. A completamento di tale disegno il piano prevede la realizzazione di nuovi tracciati funzionali alla connessione di Inarzo con la rete ciclabile provinciale, individuando percorsi

che valorizzino gli aspetti paesaggistici e nel contempo consentano di minimizzare gli impatti sul sistema ambientale e sulle aree agricole.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2.2. GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

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

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

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



COMUNE DI INARZO

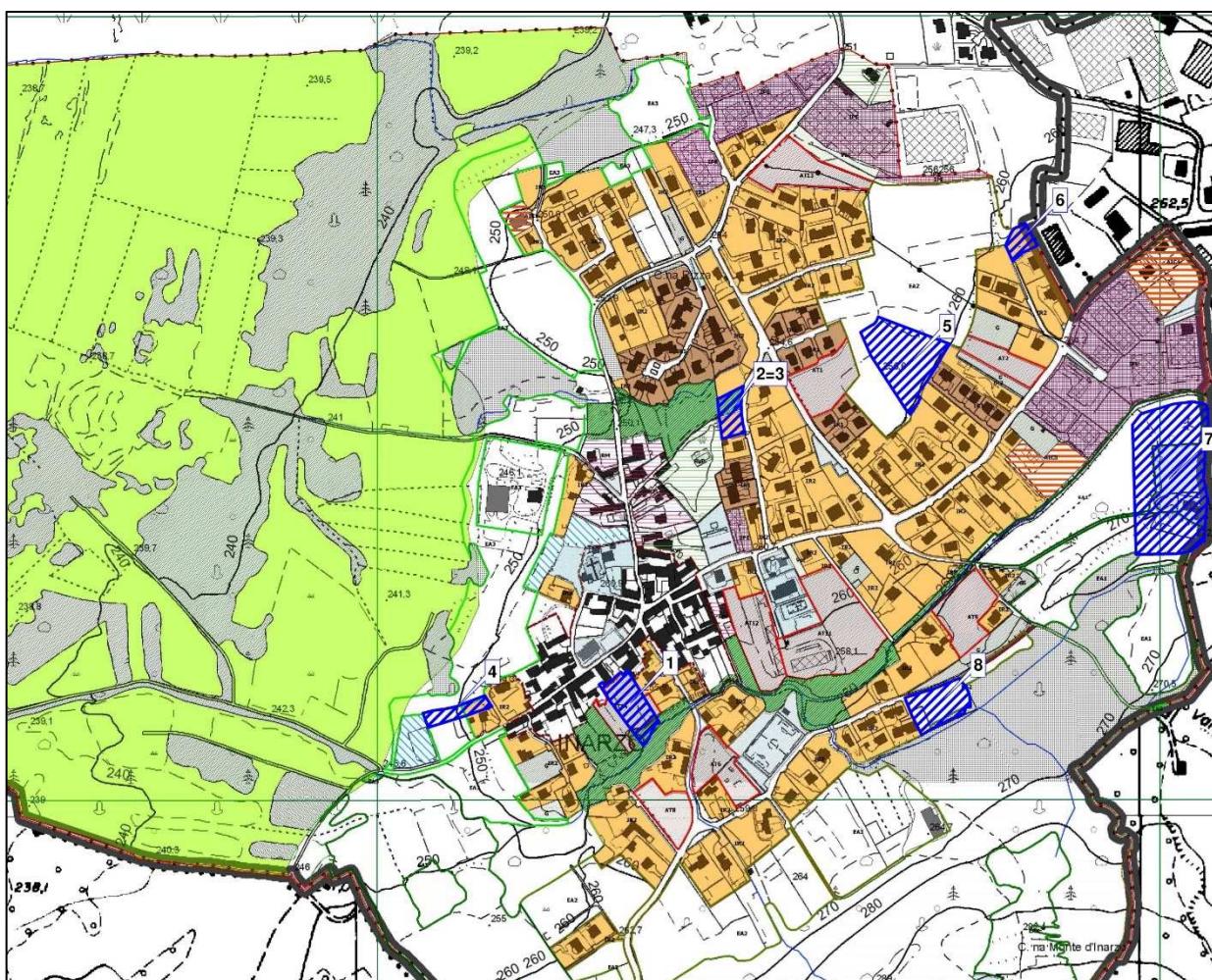
### 3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

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

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

#### 3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

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



Estratto Tavola DdP B 2 – Individuazione delle istanze pervenute

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

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

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

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

### 3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

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

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

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

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

## 4. QUADRO INTERPRETATIVO

### 4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## OPPORTUNITÀ

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

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

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

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

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

### **Connessione ecologica e margini urbani.**

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

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

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

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

## CRITICITÀ

### Sviluppo del sistema insediativo

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

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

### ASSENZA DI UN SISTEMA FRUITIVO DELLA COMPONENTE AMBIENTALE.

La presenza di un'area natura naturale di particolare valenza ed unicità quale la Palude Brabbia, ben gestita quale riserva naturale, rappresenta un'opportunità per rendere ancora più stretto il legame tra l'area palustre e la comunità locale, valorizzando il ruolo di Inarzo quale centro di supporto per le attività didattiche e per le visite guidate alla palude. Implementare le strutture oggi esistenti dedicate a tale scopo e migliorare l'accessibilità a tali strutture è uno degli obiettivi che il PGT persegue.

Da questo punto di vista si registrano le seguenti criticità:

- Il centro visita locale e quello di nuova previsione, non sono serviti da collegamenti con la ciclabile del lago di Varese;
- i percorsi ciclabili in ambito urbano sono sporadici e frammentati, serve pertanto sviluppare un progetto di rete ciclabile sufficientemente estesa in grado di garantire l'accessibilità ai servizi ed il collegamento con le strutture di accesso alla palude per rendere più integrate e funzionali le opportunità didattiche e fruitive offerte dalla palude Brabbia con il sistema dei servizi in ambito urbano.

## Le linee strategiche per l'ambiente ed il paesaggio.

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

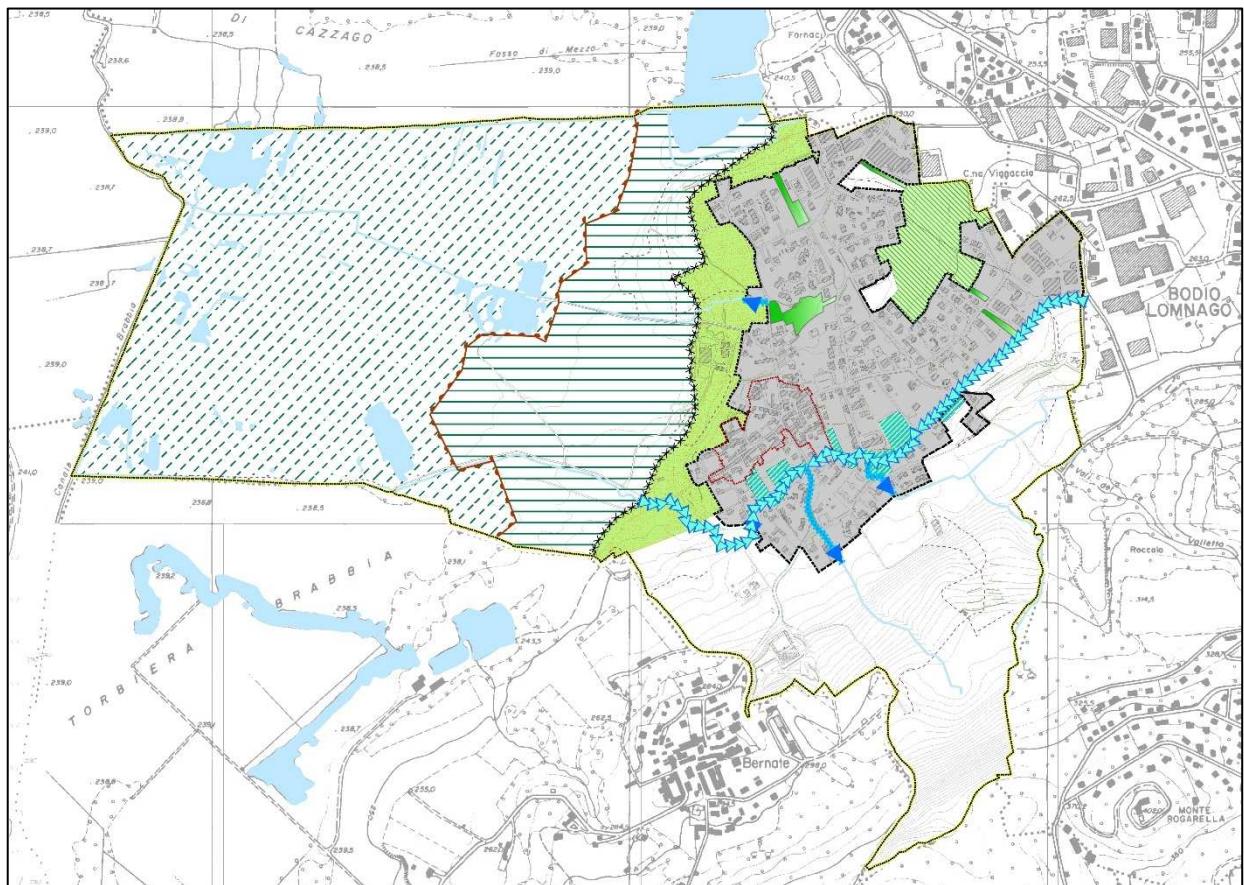


Tavola DdP C 1.2 - Linee strategiche: per verde e paesaggio

#### 4.1.2. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ'

##### Infrastrutture e rete stradale sovracomunale

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

##### Rete viaria urbana

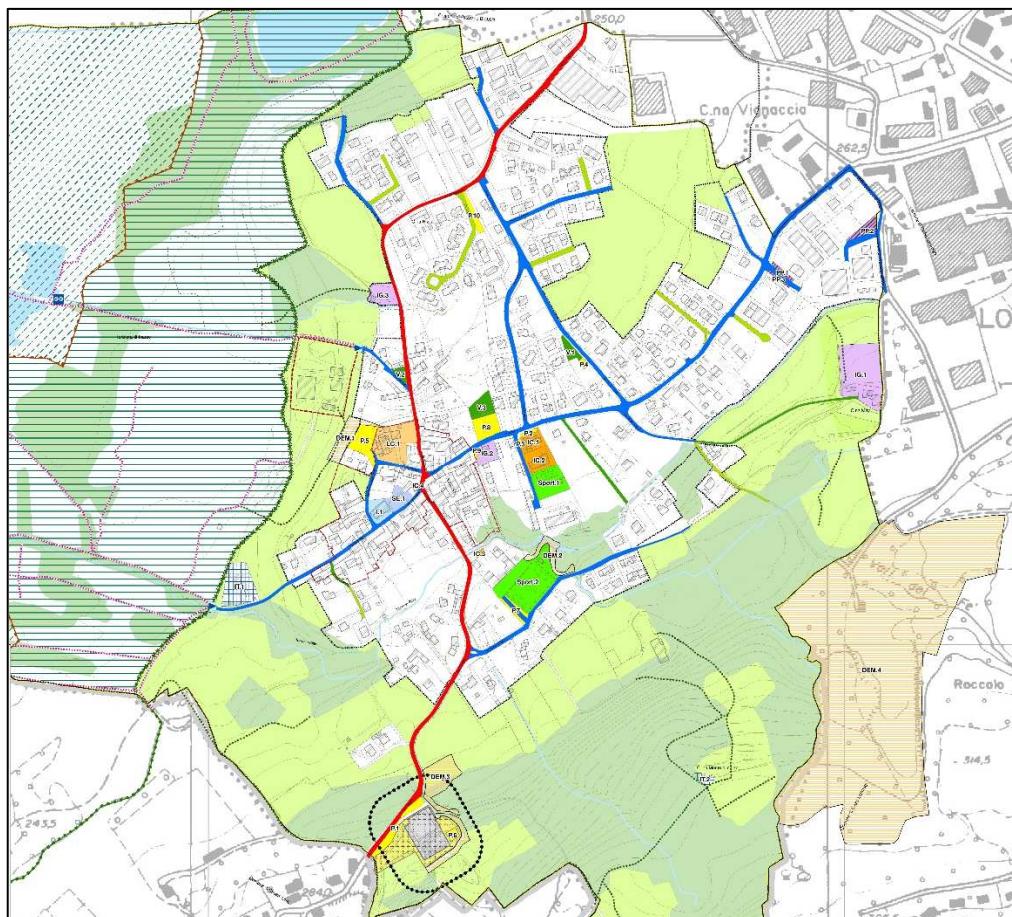
La maglia viabilistica che struttura l'ambito urbano è generata dalle due principali direttive che si dipartono dalla SP 36 (circumlacuale) per poi congiungersi nel nucleo antico e confluire nel tracciato della provinciale storica che prosegue verso Bernate e Casale Litta. La SP 53, ad ovest dell'abitato,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

## Mobilità dolce e rete ciclopedonale

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

Nell'ambito urbano le aree libere a verde nella fascia centrale, e gli insediamenti dismessi in prossimità del riale risultano pienamente funzionali alla creazione delle dorsali principali di questi percorsi. E' però indispensabile creare nell'area a nord tra la palude e la strada provinciale una dorsale extraurbana principale, utilizzando i percorsi campestri esistenti, che colleghi il paese con la ciclabile del lago di Varese. Il punto ideale per la connessione è il tratto di ciclabile che a Cazzago transita nei pressi della ex fornace, a poche centinaia di metri dal confine con Inarzo. Questa dorsale consentirebbe peraltro di servire i punti di accesso alla palude e le relative strutture didattiche, sia quella esistente che quella di nuova previsione, che qualificano i percorsi guidati per la fruizione della riserva naturale della Palude Brabbia nel territorio di Inarzo.

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



PS 1 – Classificazione della viabilità comunale

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

## POTENZIALITÀ

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

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

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

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

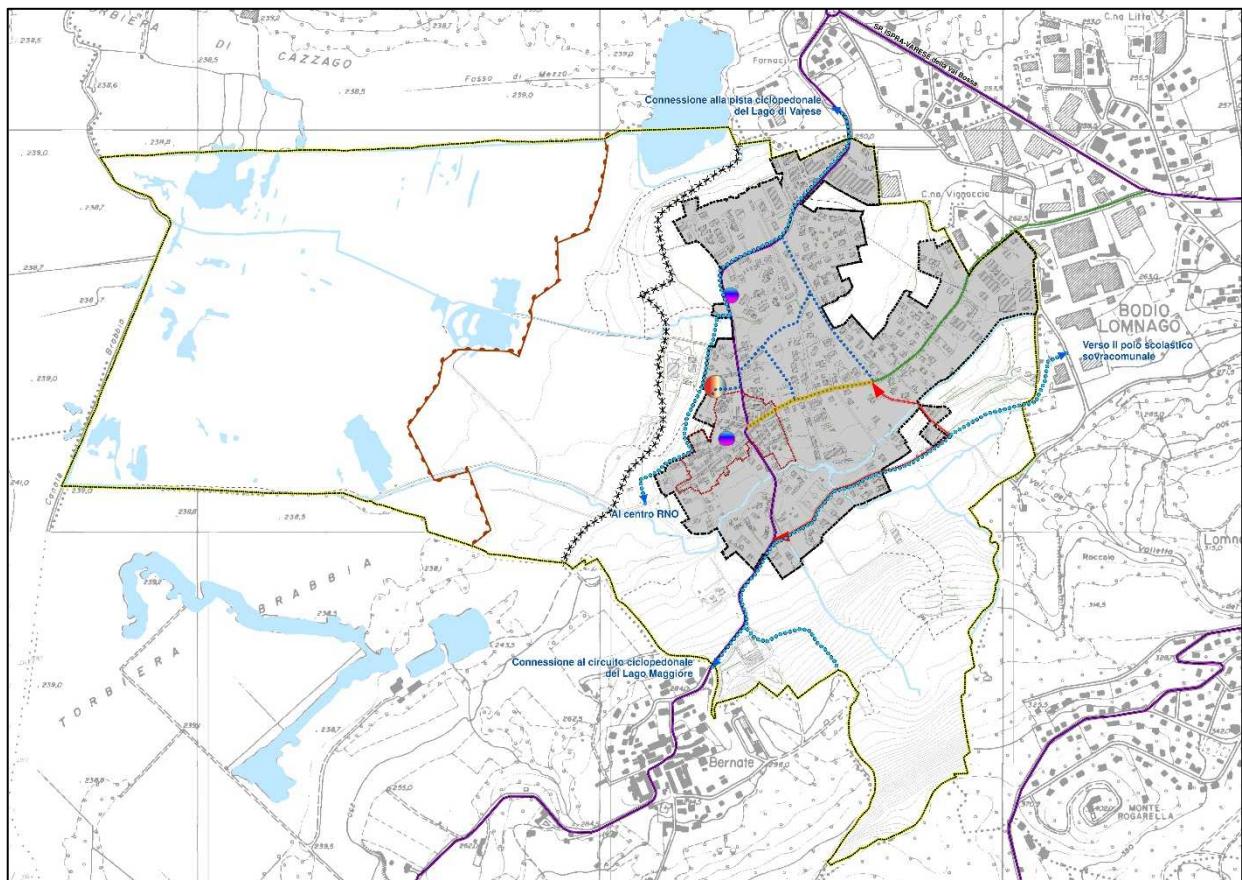
Come abbiamo avuto modo di dire nella presentazione esiste una valida alternativa all’attraversamento del centro storico completando il tracciato a sud del riale fino a connettersi con la via Monte Grappa. In corrispondenza dell’imbocco sulla direttrice principale si innesta anche la via Cav. B. Sessa,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

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

La presenza di ampie aree libere all’interno dell’urbano, il calibro di alcuni assi viari principali e l’organizzazione territoriale consentono di progettare una rete per la mobilità dolce in ambito urbano e di sviluppare due principali direttive di connessione extraurbana. La prima verso la ciclabile del lago, al servizio anche della fruizione ciclopedonale per il cento visite della palude Brabbia. La seconda di collegamento verso est con Bodio Lomnago ed i comuni della Valbossa da un lato e verso il Ticino dall’altro.



## COMUNE DI INARZO



DdP C.1.1 – Linee strategiche per la mobilità

## CRITICITÀ

### a. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana

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

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

### b. Pericolosità dell’attraversamento del centro storico

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

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

Come già ampiamente nel capitolo precedente il sistema di mobilità dolce risulta carente per gli spostamenti in ambito urbano, e non esistono tracciati qualificati di collegamento tra il paese e la rete sovracomunale. Si riscontrano comunque buone possibilità di intervento per migliorare significativamente i percorsi protetti pedonali e realizzare alcuni tracciati dedicati alle ciclabili all’interno del tessuto urbano e rendere interconnesso il sistema dei servizi. Si rilevano inoltre le possibilità di realizzare le connessioni con la rete ciclabile sovracomunale, utilizzando tracciati extraurbani preesistenti, senza determinare impatti negativi sulle aree di maggior pregio naturalistico e sugli ambiti agricoli.



#### 4.1.3. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

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

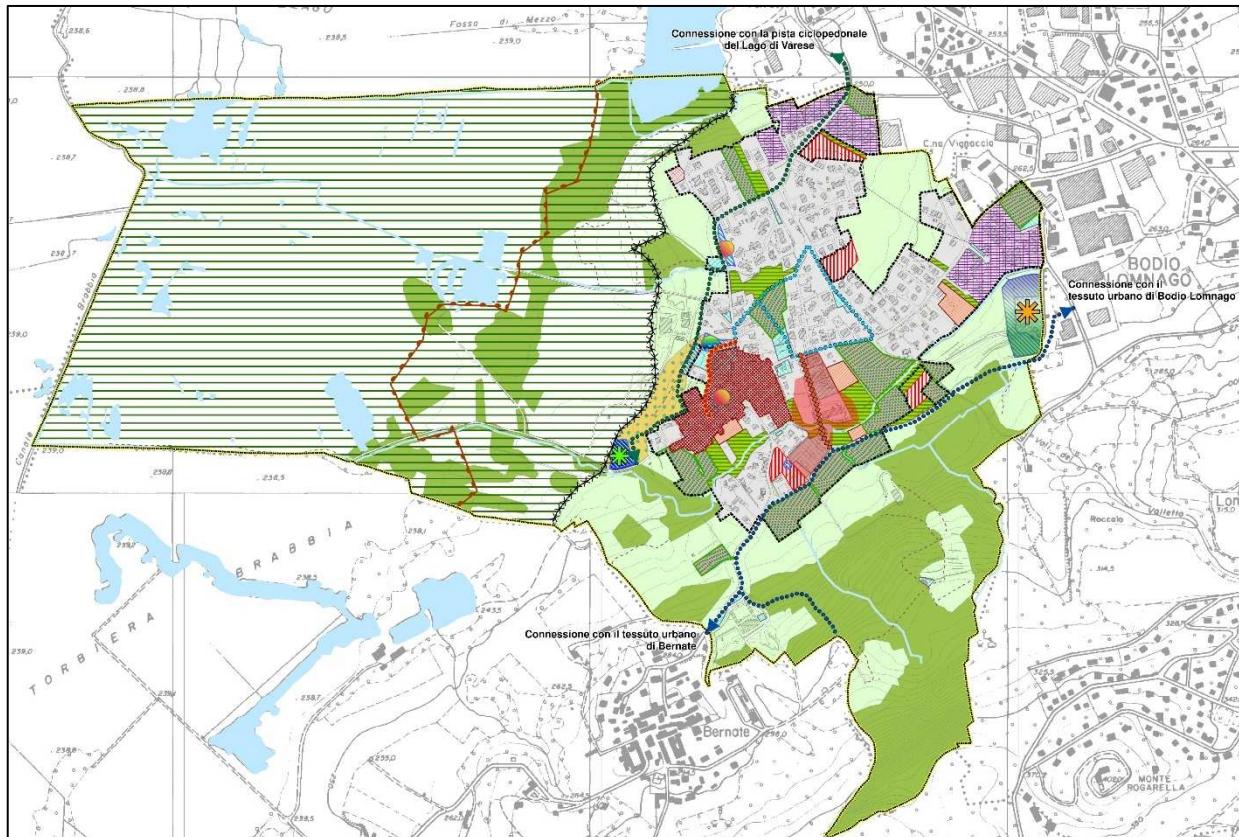


Tavola DdP 15.b – Linee di indirizzo: ambito urbano, infrastrutture e attività

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

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

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

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

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

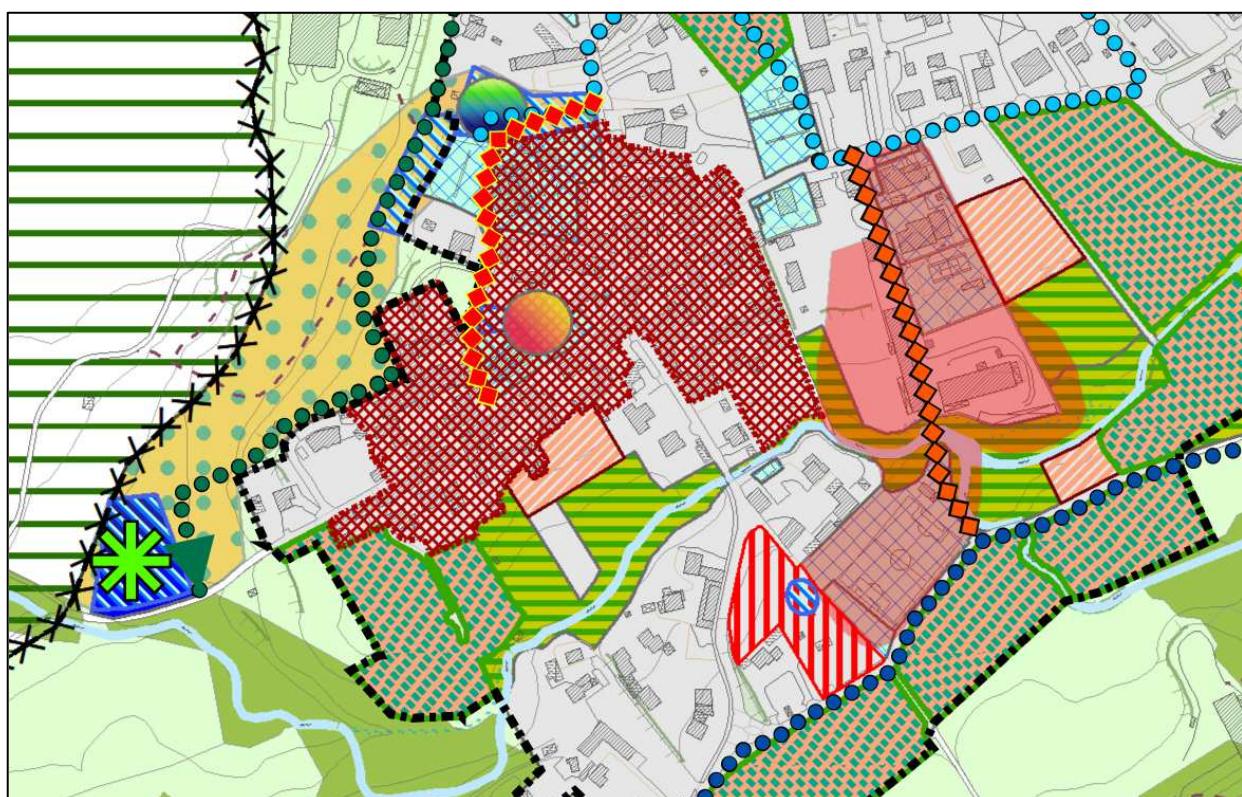
Le poche attività commerciali presenti gravitano sul centro storico e nelle immediate vicinanze in prossimità del municipio.

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

## OPPORTUNITÀ

### a. Specificità locali – caratteri paesaggistici del tessuto storico.

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



### **b. Elementi ordinatori del sistema edificato recente.**

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

### **c. Insiamenti produttivi dismessi e possibilità di riprogettazione urbana**

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

## **CRITICITÀ**

### **a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo.**

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

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

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

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

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

### **c. elementi di frangia e aree libere intercluse;**

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

## 4.2 LE ALTERNATIVE DI PIANO

### 4.2.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

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

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

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

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

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

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

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

mità della palude che nella zona sud, comportano impatti particolarmente significativi sull'ambiente naturale, e potrebbero risultare invasivi anche sotto l'aspetto paesaggistico, non valorizzando peraltro le opportunità ricettive che le aree libere ed il tessuto urbano costruito possono offrire, rinunciando quindi ad una possibilità in più di sviluppo delle attività nel tessuto urbano

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

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

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



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

## 5. IL PROGETTO DI PIANO

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sistema paesistico ambientale.

Il PGT agisce su due fronti:

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

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

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

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

## Sistema di mobilità.

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

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

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

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

Il primo tracciato lambisce l'abitato sul fronte verso la palude, mantenendosi a distanza dalle aree della riserva, ma rappresentando il percorso di accesso alle strutture di accoglienza per le visite guidate per chi proviene dalla ciclabile del lago di Varese.

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

#### **Sistema insediativo.**

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

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

Le linee di azione individuate sono:

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

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

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

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

## 5.2. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

### 5.2.1. LA COMPONENTE AMBIENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese.**

- l'individuazione delle **Aree agricole strategiche del PTCP** (di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05). La proposta di aree agricole strategiche formulata dalla Variante di PGT, rispetto allo stato di fatto ed alla eliminazione di alcune previsioni insediative particolarmente aggressive promosse dal vigente PGT, e pur a valle di puntuale erosione derivanti da specifiche previsioni di piano, consolida la struttura del territorio agricolo con un piccolo saldo positivo dell'estensione delle aree strategiche originarie.

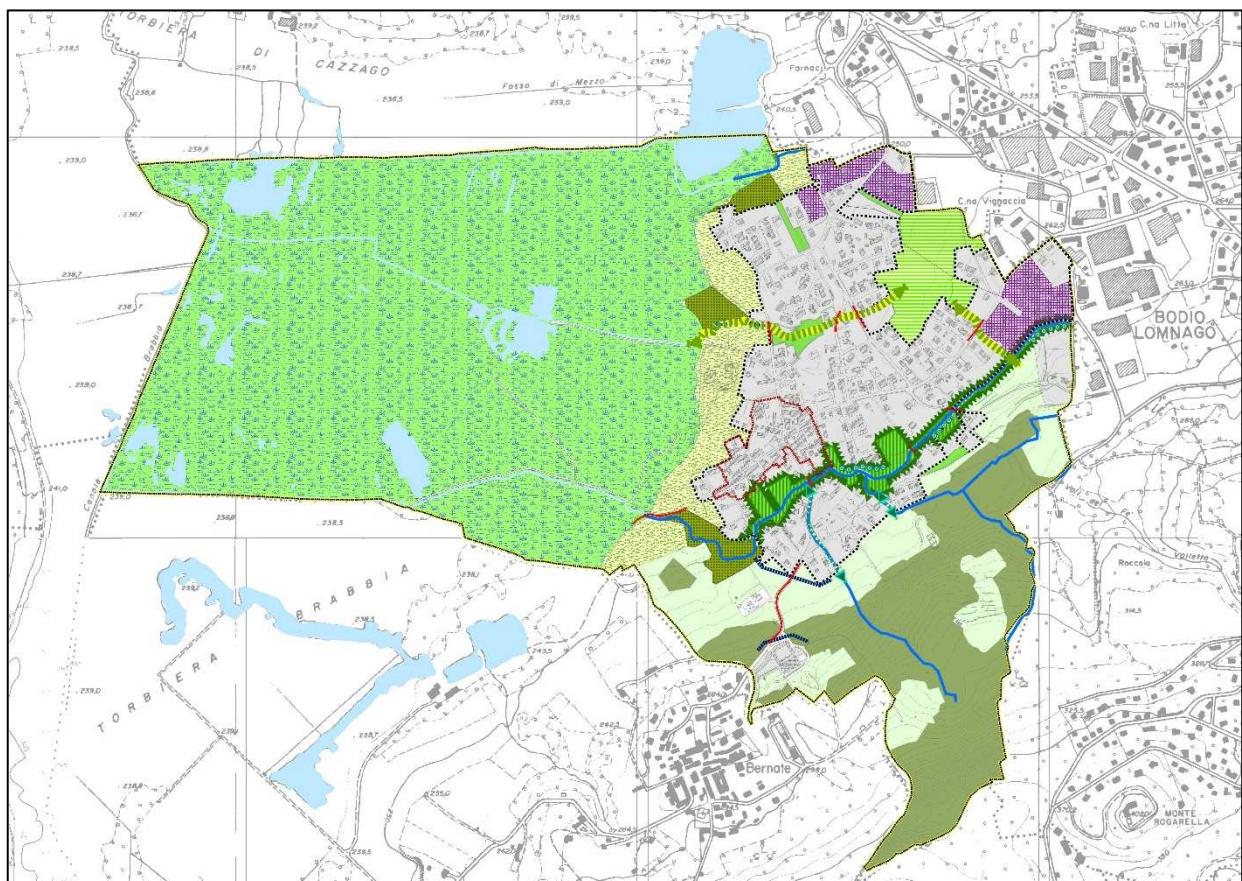


Tavola PS 5 – Sistema del verde urbano e territoriale. Politiche della Rete Ecologica Comunale

### 5.2.2. LA COMPONENTE PAESISTICA

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

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

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

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

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

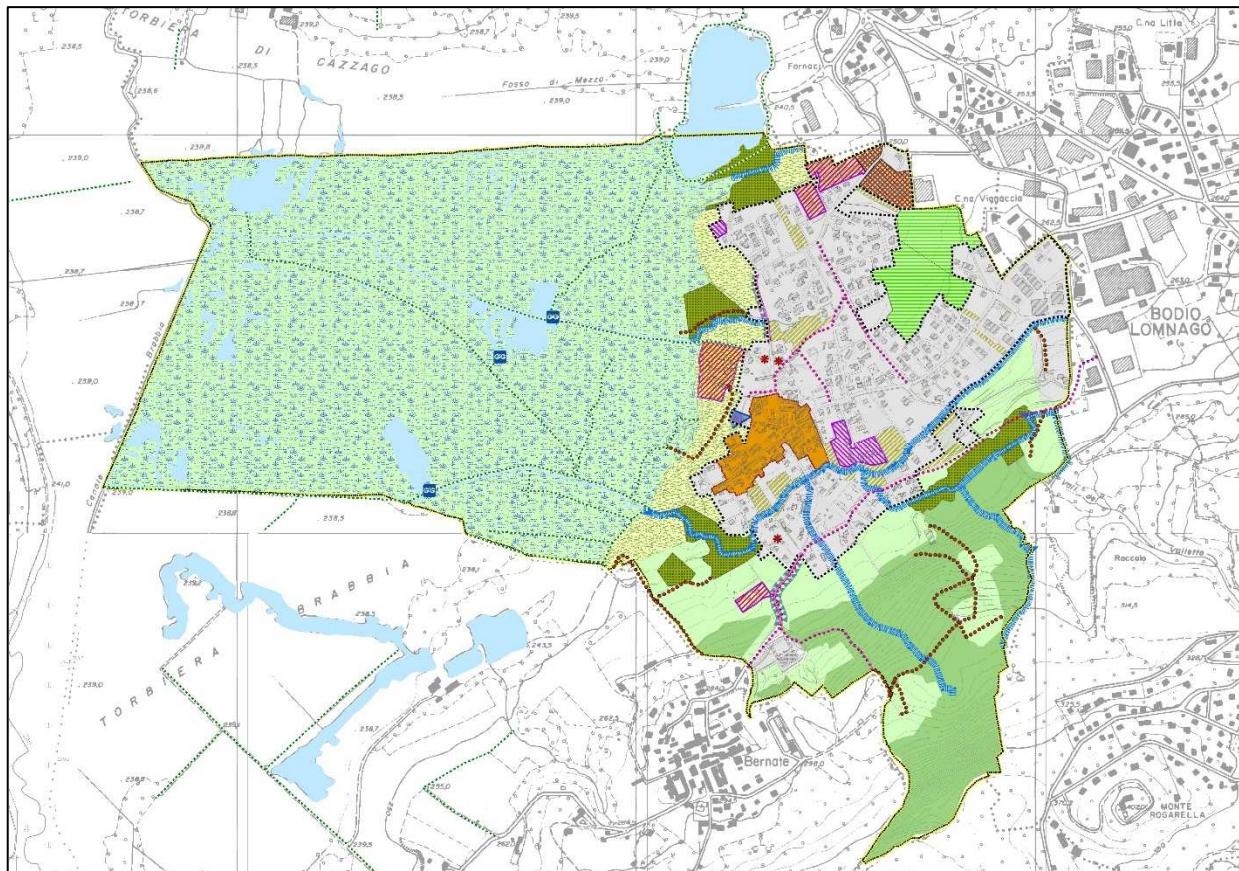


Tavola PR PP 1 – Paesaggio: i caratteri percettivi

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

#### ***centri storici.***

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

### **elementi di frangia**

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

### **elementi del verde**

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

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

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

Gli obiettivi comuni cui tendere sono riducibili alle seguenti valenze:

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

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

In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

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

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

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

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

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

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

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

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

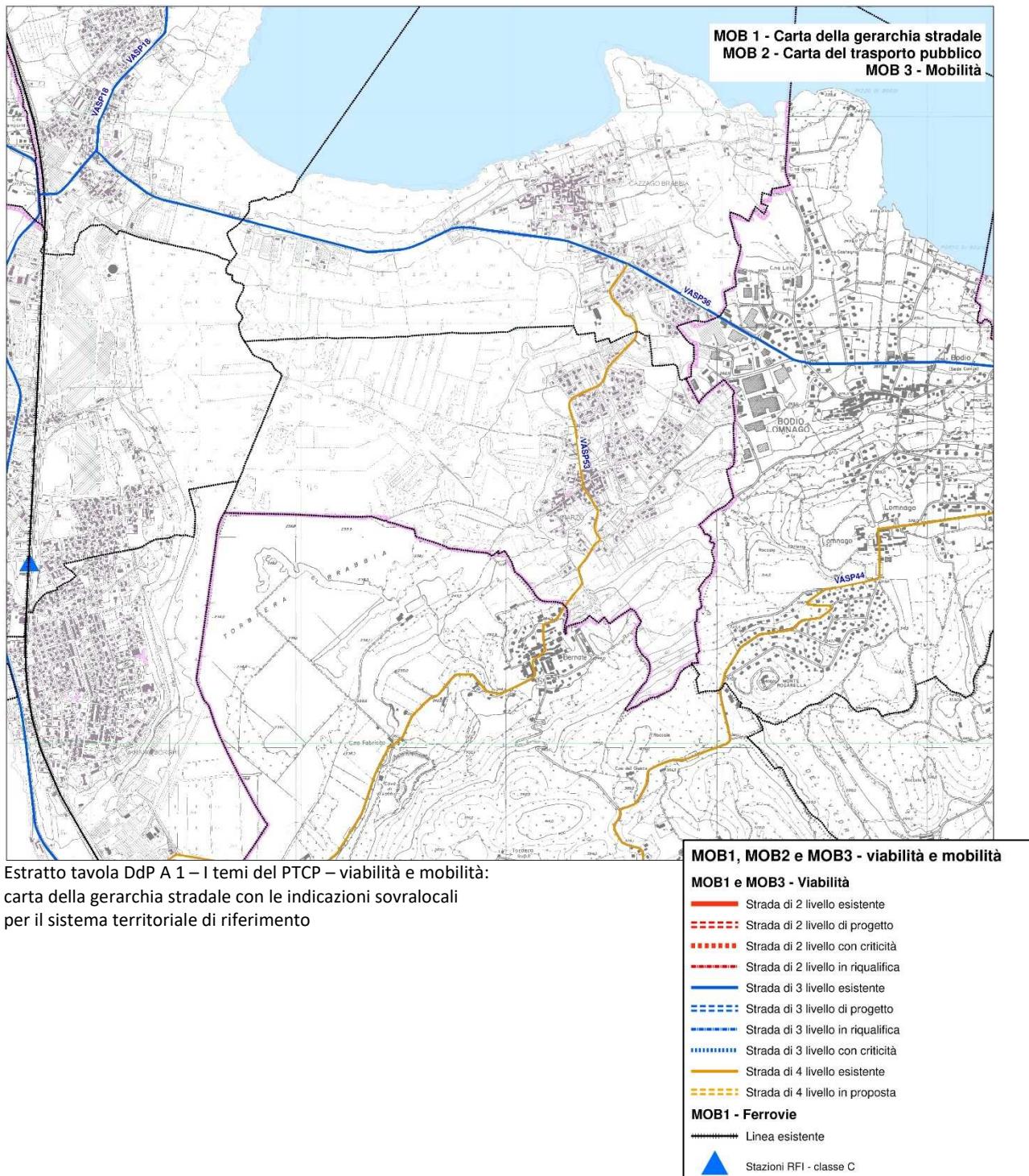
Nella classe di sensibilità molto bassa, rientrano le aree del sistema insediativo produttivo, prive di valori paesaggistici.



COMUNE DI INARZO

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

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



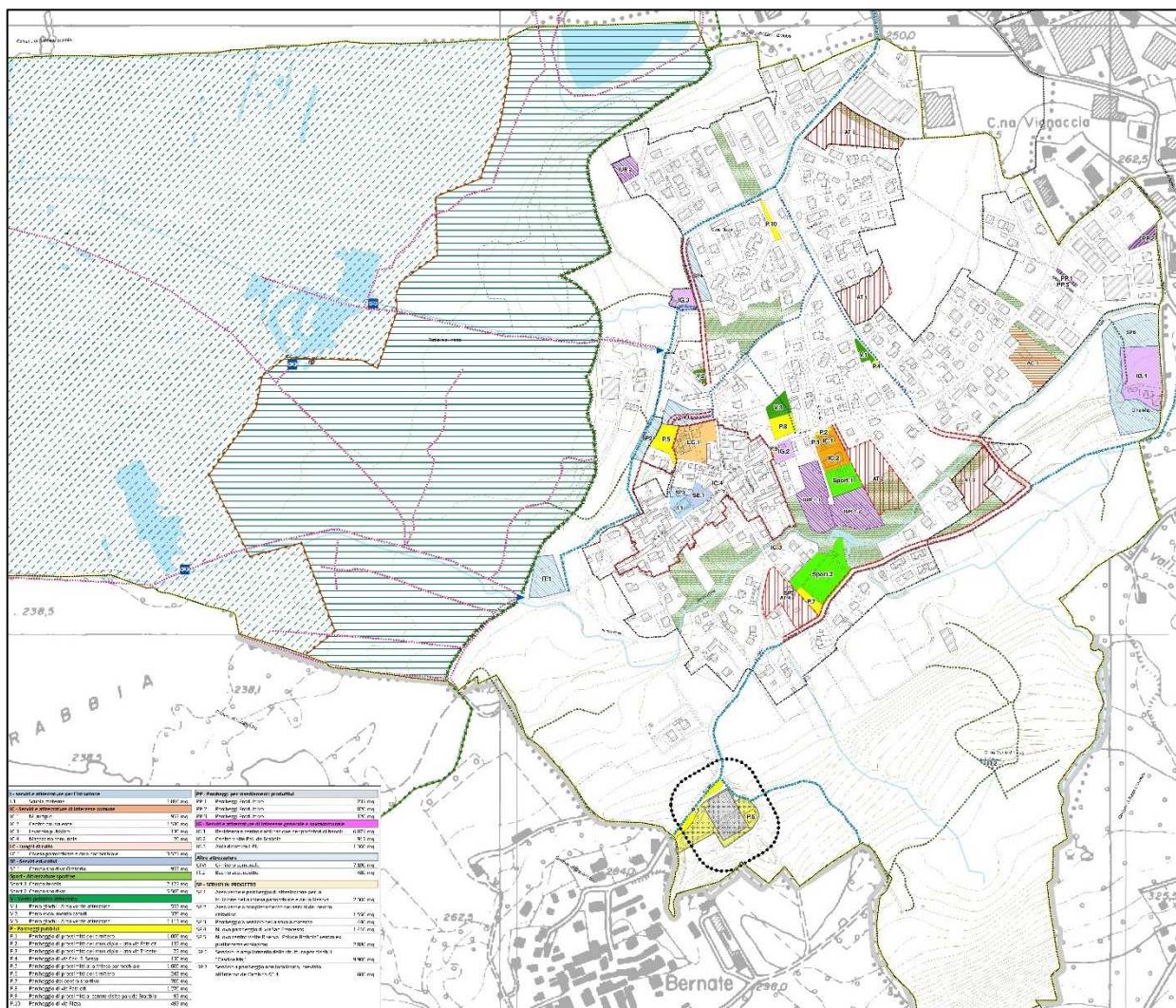
<sup>1</sup> PTCP della Provincia di Varese – Relazione generale – pag. 56



### 5.3.1. AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.

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

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



---

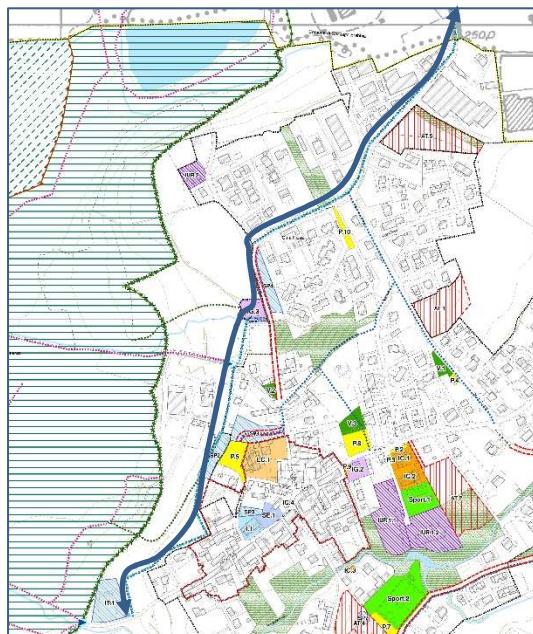
Tavola PdS 4 – Pianificazione generale dei servizi e classificazione della viabilità

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

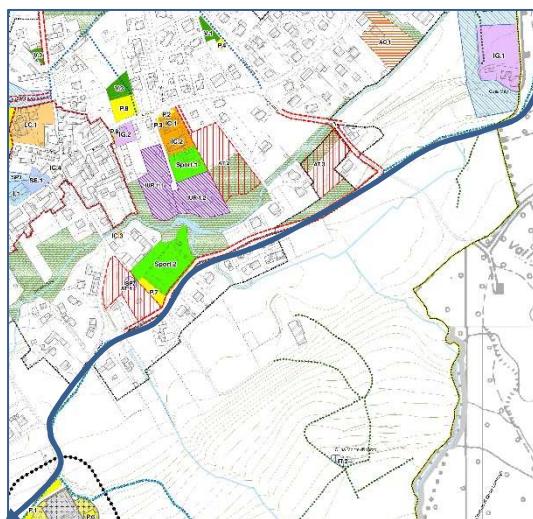
Il secondo livello di interventi riguarda, per l'appunto, il **completamento ed il potenziamento della rete della mobilità dolce** volto prioritariamente alla realizzazione di opportune connessioni con la rete sovracomunale, in particolare con la ciclabile del lago di Varese; funzionale anche alla fruizione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

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

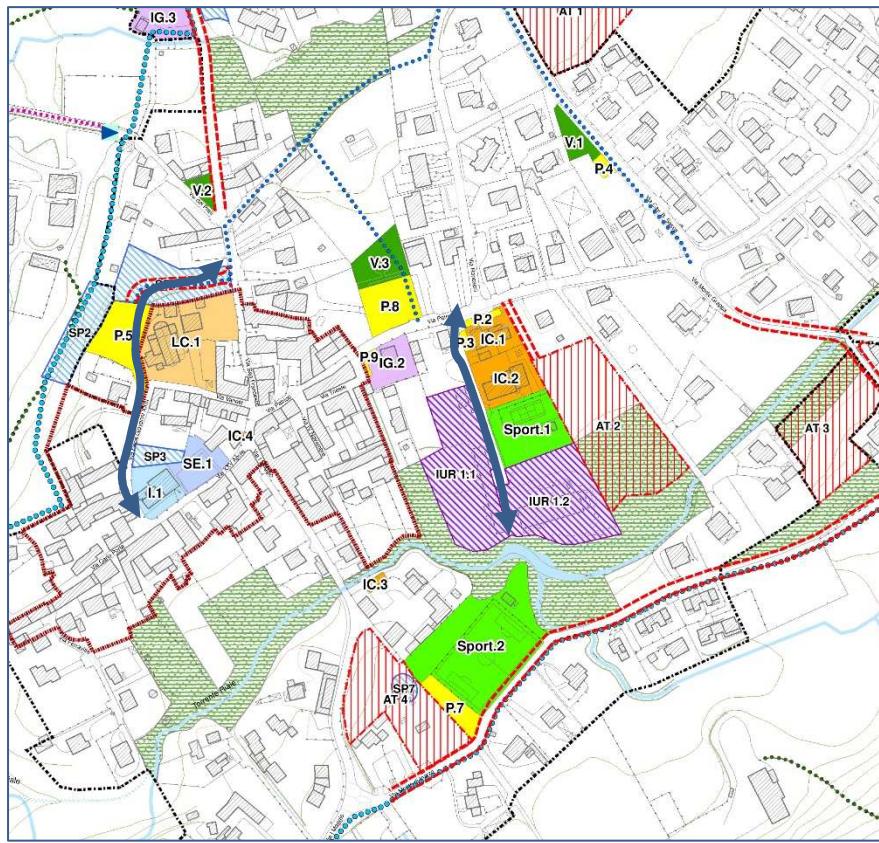
Il Documento di Piano, negli elaborati sulle strategie per le infrastrutture individua, i percorsi principali da qualificare per la mobilità dolce ed i tracciati extraurbani dei percorsi ciclo-pedonali



Collegamenti tra il centro visite della Palude Brabbia e la pista ciclopedinale provinciale del Lago di Varese



Collegamenti verso la pista ciclopedinale sovracomunale verso il Lago Maggiore e i servizi sovracomunali sul territorio di Bodio Lomnago



Collegamenti pedonali tra i servizi, in sicurezza

In linea con quanto disposto dal PTCP in termini di coerenza tra sistema infrastrutturale e sistema viario<sup>2</sup>, il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza attuali del sistema infrastrutturale. Le aree interessate dalle nuove previsioni insediative risultano già servite da una viabilità adeguata, anche rispetto al carico indotto dai nuovi insediamenti. Il PGT chiede però agli interventi insediativi di partecipare allo sviluppo infrastrutturale dedicato alla mobilità dolce, che rappresenta una priorità per garantire la sicurezza degli spostamenti nel tessuto urbano.

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

#### 5.4. QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

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

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

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

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

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

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

B. Interventi di ricucitura e completamento insediativo.

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

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

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

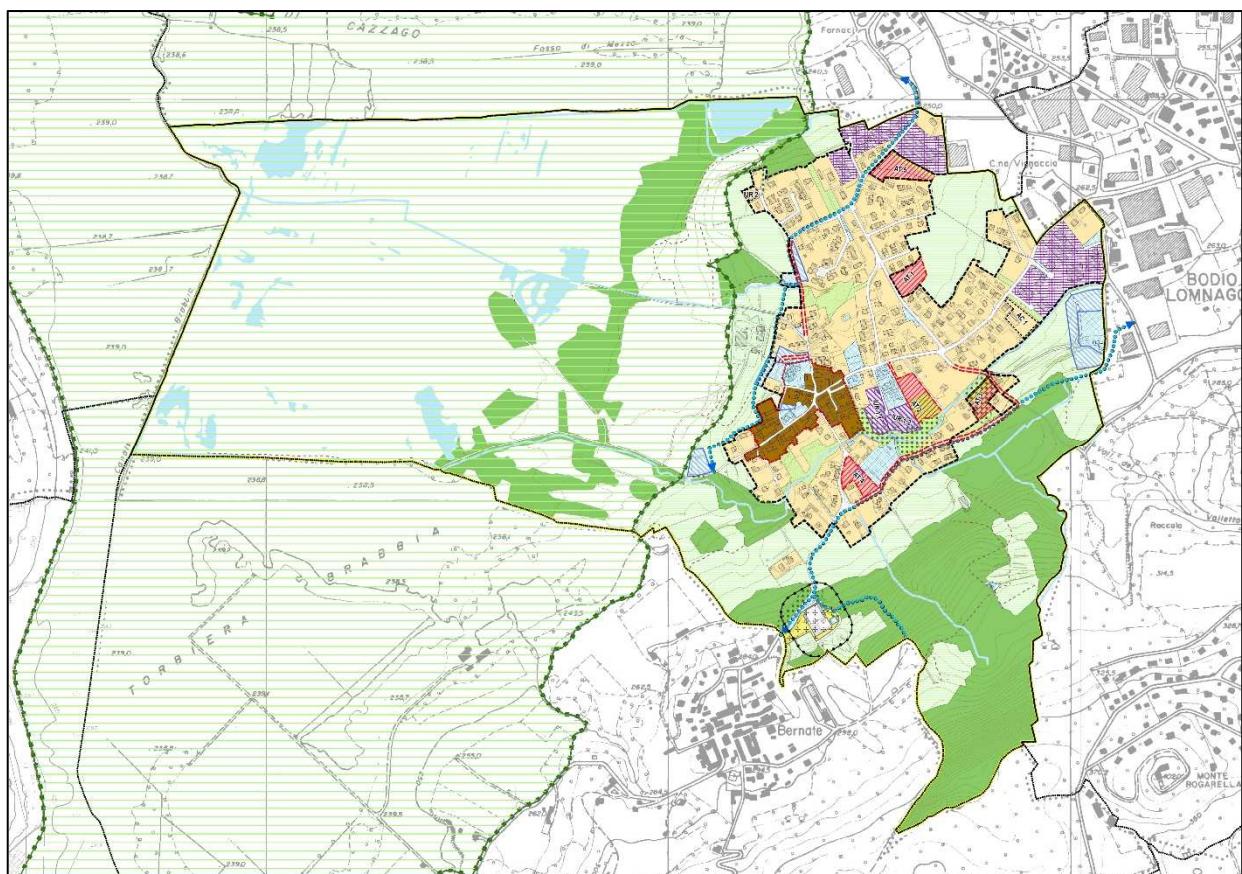


Tavola DdP C 2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione urbana

#### 5.4.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/05.

##### Insediamenti residenziali

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

Gli interventi di trasformazione su aree libere interessano una superficie complessiva di 26.600 mq., di cui 6.000 da conservare a verde prevalentemente concentrati nei due interventi in prossimità del torrente Riale e finalizzati al rafforzamento del sistema del verde che qualifica il corso d'acqua.

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

La superficie edificabile complessiva dei cinque ambiti, che comporta trasformazione di suolo agricolo, ammonta complessivamente a 20.400 mq. e prevede l'edificazione di 4570 mq. di superficie linda, prevalentemente a destinazione residenziale, con la possibilità per alcuni ambiti di ospitare funzioni turistico-ricettive e attività di servizi privati (quali uffici, attività terziarie ed esercizi di vicinato).

I due ambiti di riqualificazione interessano un'area complessiva di 8.700 mq., di cui 1700 da conservare per rafforzare il sistema del verde, sia a beneficio del torrente Riale, sia quale estensione delle aree libere funzionali al centro civico e sportivo. Su questi ambiti insistono edifici dismessi, che occupano una superficie di circa 1400 mq., edificati con tipologie consone alle attività produttive che ospitavano e difficilmente recuperabili per altre funzioni. Il PGT favorisce il recupero di questi insediamenti operando da un lato sulla diversificazione delle funzioni insediabili, dall'altro un sull'incremento delle possibilità edificatorie, fino a 2100 mq. di superficie linda qualificati in parte quale ampliamento rapportato al rispetto di criteri qualificanti, in linea con le direttive regionali finalizzate alla rigenerazione urbana.

Un principio analogo, seppure di proporzione decisamente più modesta, è utilizzato per i due piccoli interventi di recupero e di ampliamento di due strutture esistenti, una dismessa e l'altra produttiva di cui il piano ammette la conversione funzionale in quanto posta al margine con gli ambiti residenziali.

Qualora il complesso delle superfici in gioco, di nuova edificazione o di riconversione funzionale, venisse destinato ad abitazioni, la popolazione teorica insediabile, in relazione alla stima del rapporto tra superfici esistenti ed abitanti residenti, risulterebbe pari a 122 nuovi abitanti: 77 insediabili nelle aree di nuova edificazione e 32 negli ambiti di riqualificazione e recupero degli insediamenti dismessi, mentre altri 13 destinati ai due interventi minori di riconversione funzionale.

**Nuovi insediamenti a destinazione residenziale su aree libere**

SIGLA	superficie edificabile	sup. servizi e verde ambientale individuati	sup. Territoriale (ST)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
AT 1	4.750 mq	mq	4.750 mq	0,18	0,05	1.093 mq	16
AT 2	3.100 mq	3.500,00 mq	6.600 mq	0,10		660 mq	10
AT 3	3.000 mq	1.260,00 mq	4.260 mq	0,18		767 mq	12
AT 4	4.400 mq	mq	4.400 mq	0,25		1.100 mq	17
AT 5	5.150 mq	1.500,00 mq	6.650 mq	0,18	0,05	1.530 mq	23
<b>Parziali</b>	<b>20.400 mq</b>	<b>6.260,00 mq</b>	<b>26.660 mq</b>			<b>5.149 mq</b>	<b>77</b>



### COMUNE DI INARZO

#### Insediamenti della rigenerazione urbana a destinazione residenziale

SIGLA	superficie aree vincolate	superficie aree a verde ambientale	sup. Territoriale (ST)	SL			abitanti teorici (200 mc/ab.)
				esistente (stimata da Dbt)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	
IUR 1.1	3.420 mq	1.100,00 mq	4.520 mq	710 mq	0,20	20%	1.085 mq 16
IUR 1.2	3.650 mq	600,00 mq	4.250 mq	680 mq	0,20	20%	1.020 mq 15
Parziali	<b>7.070 mq</b>	<b>1.700,00 mq</b>	<b>8.770 mq</b>				<b>2.105 mq 32</b>

#### Ambiti di intervento coordinati

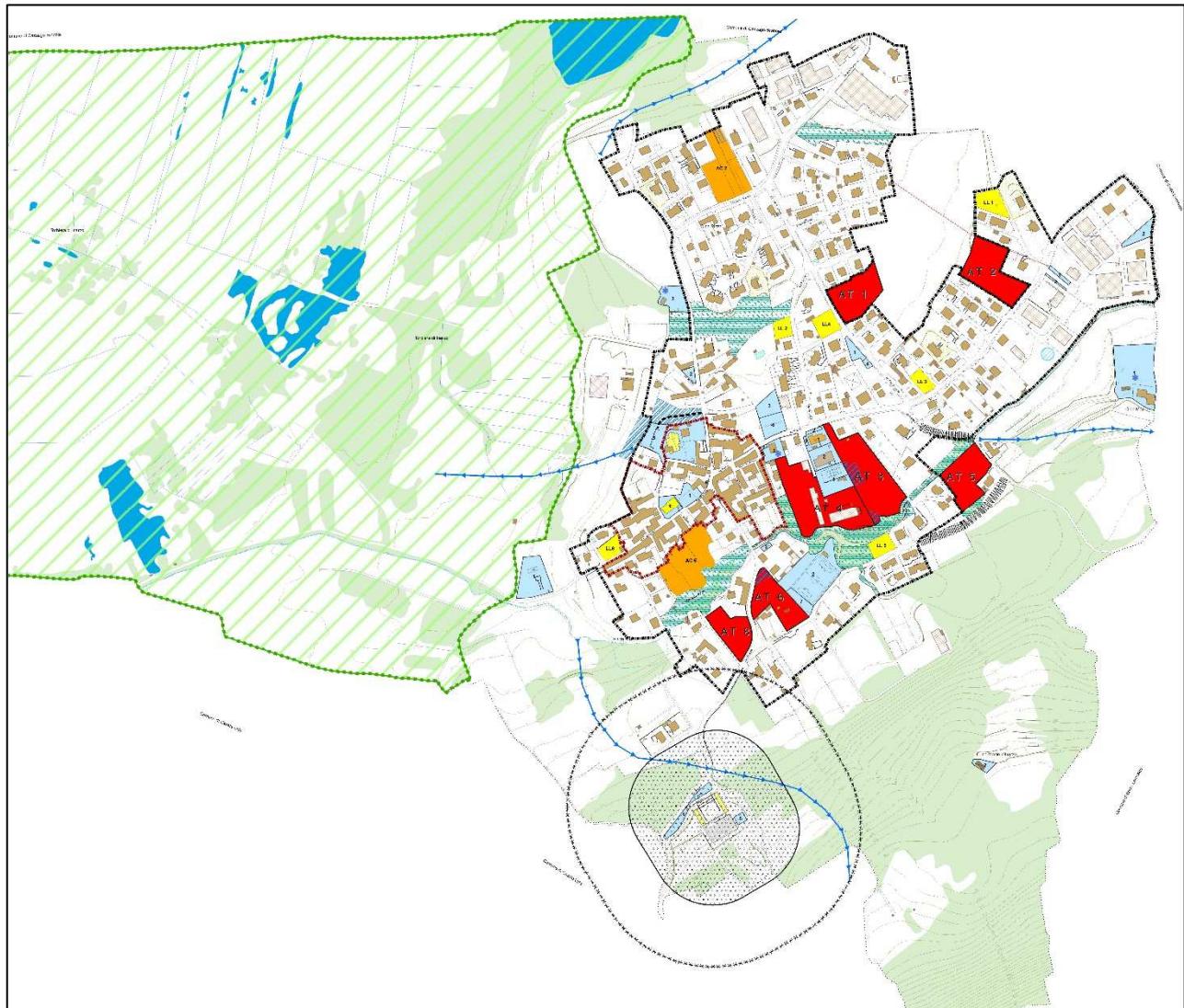
SIGLA	sup fondiaria	sup. Territoriale (ST)	SL			abitanti teorici (200 mc/ab.)
			esistente (stimata da Dbt)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	
IUR 2	1.200 mq	- mq	mq	500 mq	20%	600 mq 9
AC1	4.700 mq	- mq	mq	250 mq	20%	300 mq 4
Parziali	<b>5.900 mq</b>	-				<b>900 13</b>
SL esistente - RIGENERAZIONE		<b>2.140</b>	SL totale		<b>8.154</b>	<b>122</b>



COMUNE DI INARZO

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

##### LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DI PIANO DEL PGT 2011





COMUNE DI INARZO

Nuovi insediamenti a destinazione residenziale su aree libere

SIGLA	superficie edificabile	sup. servizi e verde ambientale individuati	sup. Territoriale (ST)	IT (mc/mq)	Id (mq/mq)	Vol. realizzabile (mc)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
AT 1	4.761 mq	mq	4.761 mq	0,50		2.381	794 mq	12
AT 2	6.249 mq	mq	6.249 mq	0,50		3.125	1.042 mq	16
AT 5	4.853 mq	mq	4.853 mq	0,30		1.456	485 mq	7
AT 6	4.436 mq	mq	4.436 mq	0,50		2.218	739 mq	11
AT 7	8.505 mq	mq	8.505 mq	0,30		2.552	851 mq	13
AT 8	3.486 mq	mq	3.486 mq	0,50		1.743	581 mq	9
<b>Parziali</b>	<b>32.290 mq</b>	- mq	<b>32.290 mq</b>			<b>13.473</b>	<b>4.491 mq</b>	<b>67</b>

Insediamenti della rigenerazione urbana a destinazione residenziale

SIGLA	superficie aree vincolate	superficie aree a verde ambientale	sup. Territoriale (ST)	SL esistente (stimata da Dbt)	IT (mc/mq)	Id (mq/mq)	Vol. realizzabile (mc)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
AT 3	8.569 mq	mq	8.569 mq				3.382	1.127 mq	17
AT 4	10.337 mq	mq	10.337 mq		0,80		8.270	2.757 mq	41
<b>Parziali</b>	<b>18.906 mq</b>	- mq	<b>18.906 mq</b>				<b>11.652</b>	<b>3.884 mq</b>	<b>58</b>

Ambiti di intervento coordinati

SIGLA	sup fondiaria	sup. Territoriale (ST)	SL esistente (stimata da Dbt)	IT (mc/mq)	It (mq/mq)	Vol. realizzabile (mc)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
AIC 1	1.197 mq	- mq	1.197 mq	253 mq		1.119	373 mq	6
AIC 2	5.461 mq	mq	5.461 mq	mq	0,50	2.731	910 mq	14
AIC 4	5.877 mq	mq	5.877 mq	mq			mq	-
AIC 6	6.291 mq	- mq	6.291 mq	mq	0,30	1.887	629 mq	9
<b>Parziali</b>	<b>18.826 mq</b>	-				<b>1.912</b>		<b>29</b>
SL esistente - RIGENERAZIONE				<b>253</b>	SL totale		<b>10.287</b>	<b>154</b>

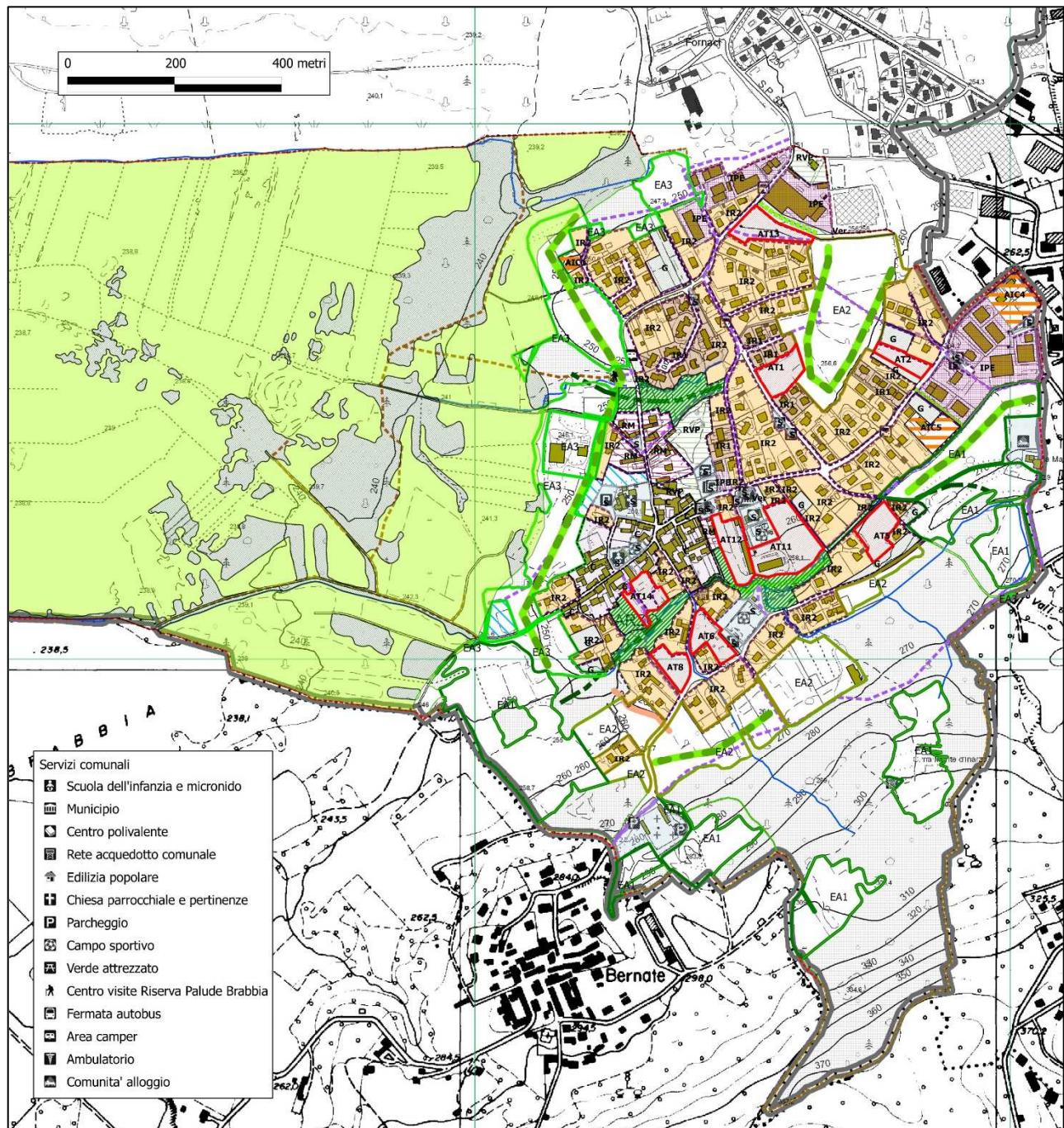
Ambiti di intervento coordinati a destinazione produttiva

SIGLA	sup fondiaria	sup. Territoriale (ST)	SL esistente (stimata da Dbt)	IT (mc/mq)	It (mq/mq)	Vol. realizzabile (mc)	SL realizzabile
AIC 3	13.127 mq	mq	13.127 mq	mq	0,60		7.876 mq
AIC 5	5.389 mq	- mq	5.389 mq	mq	0,50		2.695 mq
<b>Parziali</b>	<b>18.516 mq</b>	-				<b>10.571</b>	



COMUNE DI INARZO

## LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DELLA VARIANTE 2016





COMUNE DI INARZO

Nuovi insediamenti a destinazione residenziale su aree libere

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

Insediamenti della rigenerazione urbana a destinazione residenziale

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

Ambiti di intervento coordinati

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

## 5.5. QUADRO PROGETTUALE – PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO

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

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

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

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

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

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

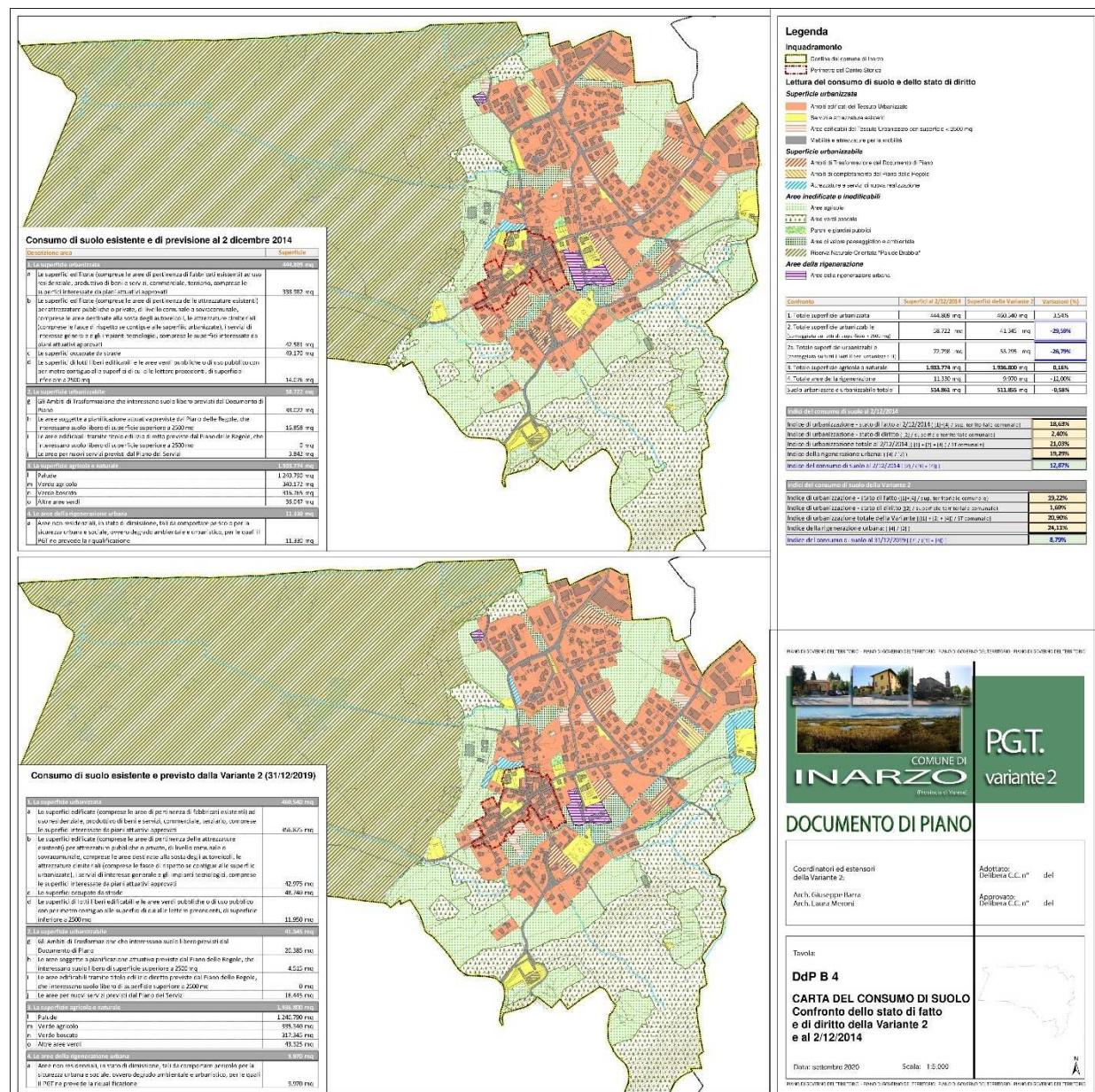


COMUNE DI INARZO

## 5.5.2. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DEL “PROGETTO DI INTEGRAZIONE DEL PTR DI REGIONE LOMBARDIA”

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

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



## *CRITERI GENERALI*

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

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

*Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1/10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovra comunale e la sintesi degli elementi relativi al "grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche". Alla scala 1:10.000 l'unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m<sup>2</sup> (pari a una superficie cartografica di 16 mm<sup>2</sup>).*

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

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

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

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

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

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

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

*Nello specifico si definiscono:*

**1) Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli<sup>24</sup> e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

*Nella superficie urbanizzata rientrano:*

**a) le superfici edificate** (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi,

commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

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

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

**d)** le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

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

**f)** le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati<sup>29</sup>), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti.

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

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14.

2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.

3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extra-agricole.

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

**g)** gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero<sup>30</sup> previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per la produzione di beni e servizi;

**h)** le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

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

**i)** le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla

*data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residenziale inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*

**j)** *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo<sup>33</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;*

**k)** *le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo<sup>35</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residenziale maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*

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

*Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:*

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

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

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

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

**4) Aree della rigenerazione**, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie libera non urbanizzabile” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

**f)** *arie non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*

**g)** *arie residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*

**h)** *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*

**i)** *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;*

**j)** *arie esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*

**k)** *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune.*

Il confronto tra la carta del consumo di suolo alla soglia di riferimento (2/12/2014) e quello riferito al nuovo strumento urbanistico, come meglio illustrato nell'elaborato grafico DdP B 4 sopra riportato è quantificato nelle seguenti tabelle:



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

Descrizione area	Superficie
<b>1. La superficie urbanizzata</b>	<b>444.809 mq</b>
a Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	338.982 mq
b Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovra comunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	42.581 mq
c Le superfici occupate da strade	49.170 mq
d Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	14.076 mq
<b>2. La superficie urbanizzabile</b>	<b>58.722 mq</b>
g Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	38.022 mq
h Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	16.858 mq
i Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	0 mq
j Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi	3.842 mq
<b>3. La superficie agricola o naturale</b>	<b>1.933.774 mq</b>
l Palude	1.240.790 mq
m Verde agricolo	340.172 mq
n Verde boscato	316.765 mq
o Altre aree verdi	36.047 mq
<b>4. Le aree della rigenerazione urbana</b>	<b>11.330 mq</b>
a Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	11.330 mq

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

Descrizione area	Superficie
<b>1. La superficie urbanizzata</b>	<b>460.540 mq</b>
a Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	356.875 mq
b Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovra comunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	42.975 mq
c Le superfici occupate da strade	48.740 mq
d Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	11.950 mq
<b>2. La superficie urbanizzabile</b>	<b>41.345 mq</b>
g Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	20.385 mq
h Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	4.515 mq
i Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	0 mq
j Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi	16.445 mq
<b>3. La superficie agricola o naturale</b>	<b>1.936.800 mq</b>
l Palude	1.240.790 mq
m Verde agricolo	335.340 mq
n Verde boscato	317.345 mq
o Altre aree verdi	43.325 mq
<b>4. Le aree della rigenerazione urbana</b>	<b>9.970 mq</b>
a Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	9.970 mq

Dal confronto tra le due situazioni emerge che il nuovo strumento urbanistico promuove una significativa riduzione del consumo di suolo, sia con la riduzione delle nuove previsioni insediative sia con una più attenta valutazione delle condizioni delle aree libere al margine del tessuto urbano.

**Indici del consumo di suolo al 2/12/2014**

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2/12/2014 ( [1]+[4] / sup. territoriale comunale)	<b>18,63%</b>
Indice di urbanizzazione - stato di diritto ( [2] / superficie territoriale comunale)	<b>2,40%</b>
Indice di urbanizzazione totale al 2/12/2014 [ ( [1] + [2] + [4] ) / ST comunale]	<b>21,03%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ( [4] / [2] )	<b>19,29%</b>
<b>Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [ [2] / ([1] + [4]) ]</b>	<b>12,87%</b>

### Indici del consumo di suolo della Variante 2

Indice di urbanizzazione - stato di fatto ([1]+[4] / sup. territoriale comunale)	<b>19,22%</b>
Indice di urbanizzazione - stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)	<b>1,69%</b>
Indice di urbanizzazione totale della Variante $[(1) + (2) + (4)] / ST$ comunale]	<b>20,90%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ([4] / [2])	<b>24,11%</b>
<b>Indice del consumo di suolo al 31/12/2019 [ [2] / ([1] + [4]) ]</b>	<b>8,79%</b>

La riduzione delle aree interessate da nuove previsioni insediative, porta di fatto ad un risparmio di circa il 30% del consumo di suolo.

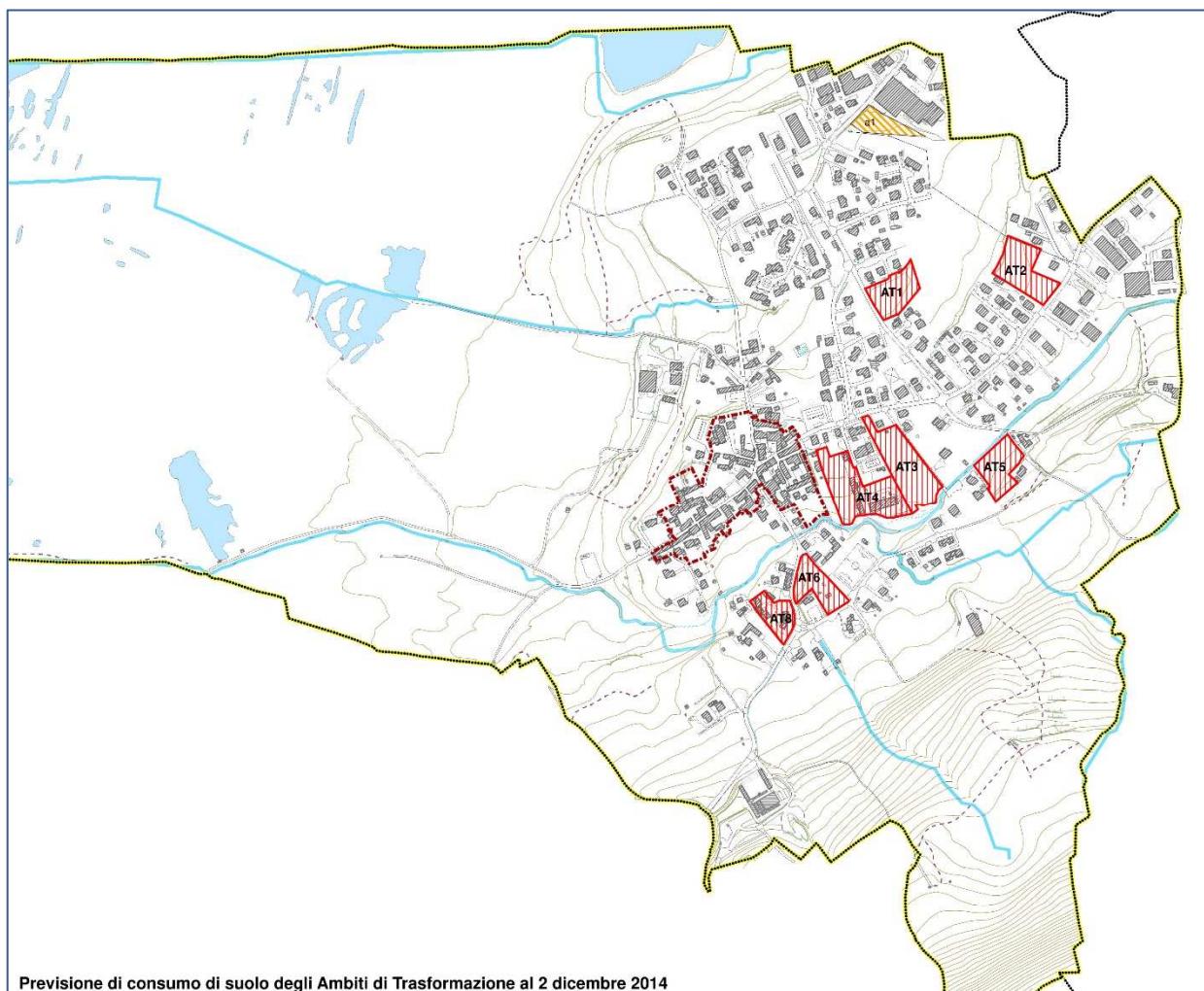
Confronto	Superfici al 2/12/2014	Superfici della Variante 2	Variazioni (%)
1. Totale superficie urbanizzata	444.809 mq	460.540 mq	3,54%
2. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su lotti di superficie > 2500 mq)	58.722 mq	41.345 mq	<b>-29,59%</b>
2a. Totale superficie urbanizzabile (conteggiata su tutti i lotti liberi urbanizzabili)	72.798 mq	53.295 mq	<b>-26,79%</b>
3. Totale superficie agricola o naturale	<b>1.933.774</b> mq	<b>1.936.800</b> mq	0,16%
4. Totale aree della rigenerazione	11.330 mq	9.970 mq	-12,00%
Suolo urbanizzato e urbanizzabile totale	<b>514.861</b> mq	<b>511.855</b> mq	<b>-0,58%</b>

La L.R. 31/2014 stabilisce che è necessario procedere ad una valutazione anche di ordine qualitativo nella comparazione tra gli strumenti urbanistici, al fine di garantire che le aree interessate dalle nuove previsioni insediative rispetto a quelle non riconfermati dal nuovo piano, e che pertanto conservano il suolo nell'attuale destinazione di aree agricole, al fine di valutare che anche sotto il profilo della qualità agronomica delle aree il bilancio risulti positivo. Sotto questo profilo, le aree agricole interessate da trasformazioni ai fini edificatori, non differiscono, se non per le riduzioni previste, rispetto a quelle già destinate a nuova edificazione del vigente PGT. Non esistono pertanto nuove previsioni insediative da mettere a confronto con le aree non più interessate dalle previsioni insediative dello strumento previgente.

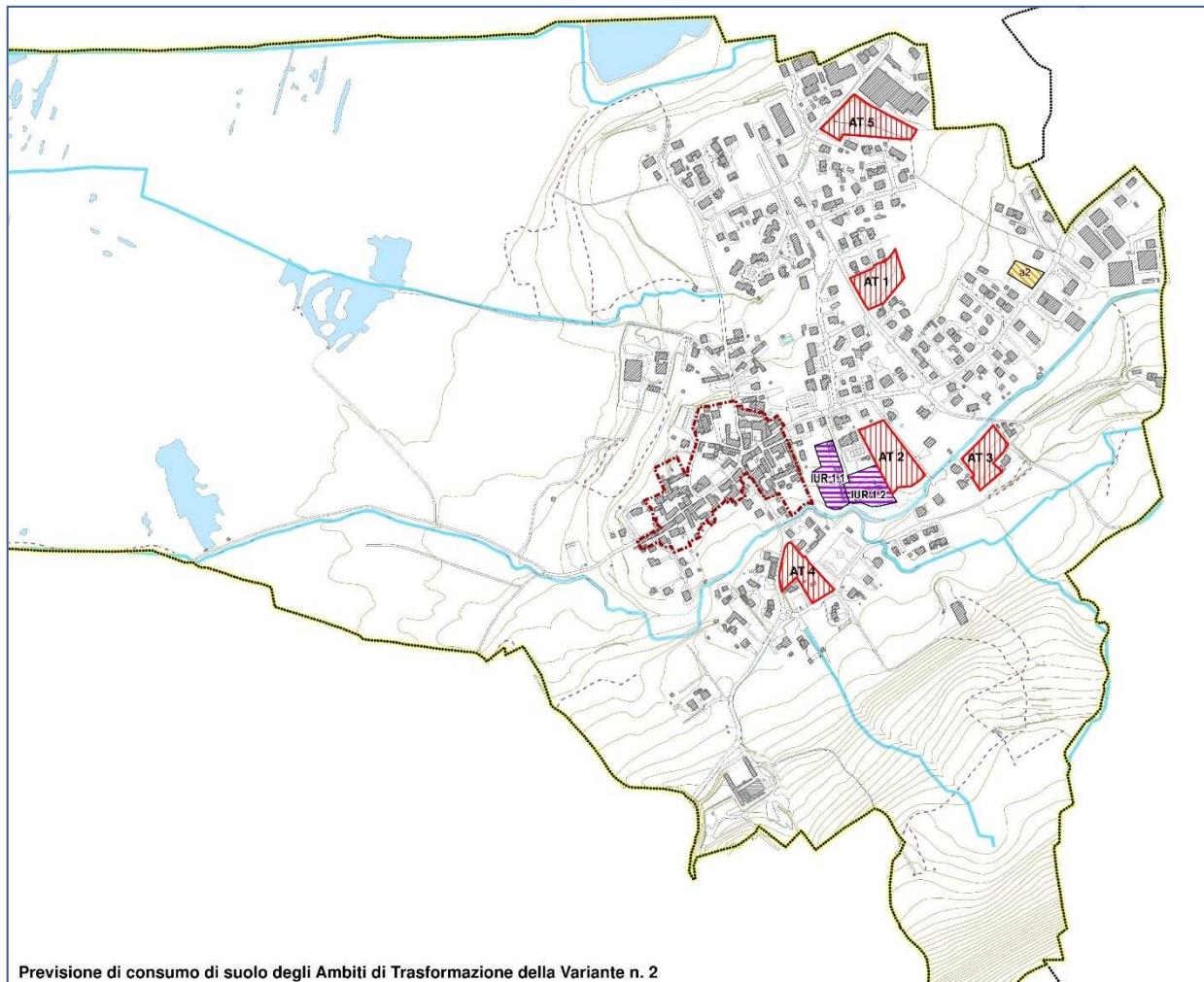
Sotto il profilo quantitativo, la Variante comporta un **saldo positivo del consumo di suolo agricolo o naturale pari a 19.500 mq.** complessivi (di cui 17.427 mq. relativi a lotti superiori a 2.500 mq.) con una riduzione del 26,79% rispetto al PGT vigente.

### 5.5.3. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per quanto riguarda invece la verifica della riduzione di suolo, esplicitamente prevista dalla L.R. 31/2014, relativa agli ambiti di trasformazione, nell'elaborato grafico DdP B2 “*CONSUMO DI SUOLO Verifica della soglia di riduzione dell'urbanizzazione ammessa dagli Ambiti di Trasformazione*” si riporta il confronto tra le previsioni vigenti al 2014, e quelle previste dal nuovo PGT, considerando nel confronto anche le aree di nuova edificazione individuate quali ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.



Previsione di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione al 2 dicembre 2014	
AT 1	4.761 mq
AT 2	6.249 mq
AT 3	8.569 mq
<b>AT 4 (ambito edificato, di riqualificazione)</b>	<b>0 mq</b>
AT 5 (ST = 4.853 mq, di cui 2.853 mq da mantenere destinati a bosco)	2.000 mq
AT 6	4.436 mq
a1 (area urbanizzabile in corrispondenza dell'ambito AT 7 della Variante2)	3.027 mq
<b>AT 8 (ambito attuato)</b>	<b>0 mq</b>
<b>Totale superficie libera edificabile negli AT al 2/12/2014</b>	<b>29.042 mq</b>



**Previsione di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione della Variante n. 2**

AT 1	4.750 mq
<b>a2 (area urbanizzabile in corrispondenza dell'ambito ex AT.2)</b>	1.525 mq
AT 2 (ST = 6.580 mq) - superficie della sola area edificabile:	3.100 mq
<b>IUR 1.1 e IUR 1.2 (ambiti edificati, di riqualificazione / rigenerazione urbana)</b>	<b>0 mq</b>
AT 3 (ST = 4.265 mq) - superficie della sola area edificabile:	3.000 mq
AT 4	4.400 mq
AT 5 (ST = 6.650 mq) - superficie della sola area edificabile:	5.150 mq
<b>AT 8 (ambito attuato)</b>	<b>0 mq</b>
<b>Totale superficie libera edificabile negli AT della Variante 2</b>	<b>21.925 mq</b>

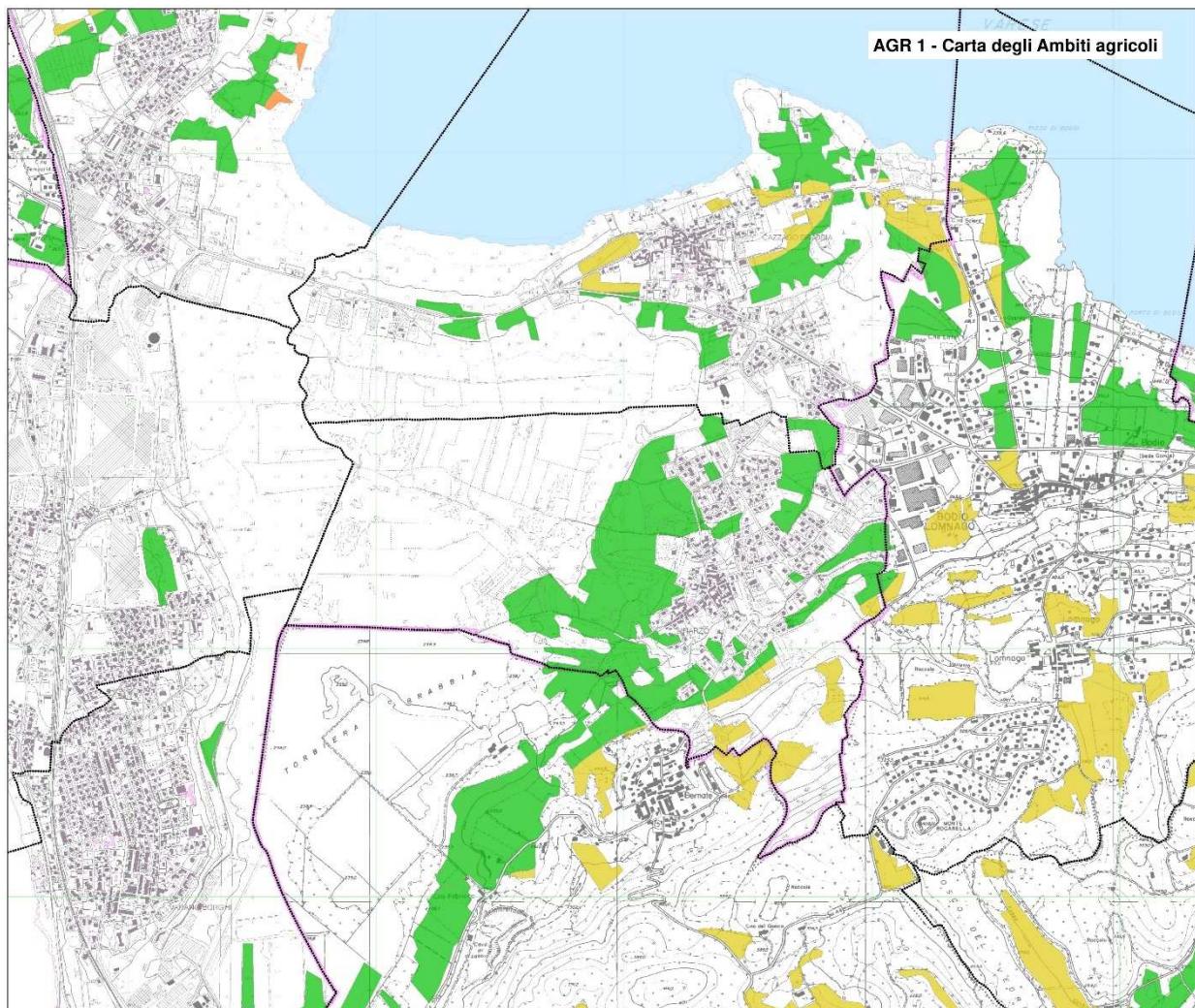
<b>Riduzione del consumo di suolo previsto dalla Variante 2</b>	<b>-7.117 mq</b>
<b>Soglia % di riduzione degli ambiti di trasformazione residenziali</b>	<b>-25%</b>

Il nuovo PGT opera una riduzione delle aree interessate da nuova edificazione previste quali ambiti di trasformazione (considerando anche PA o PII del Piano delle regole), che nel caso di Inarzo sono tutti a prevalente destinazione residenziale, per complessivi 7.117 mq., corrispondente al 25%, in linea pertanto con i parametri previsti dal PTC Regionale per l'ambito territoriale in cui ricade Inarzo.

## 6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE

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

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



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

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

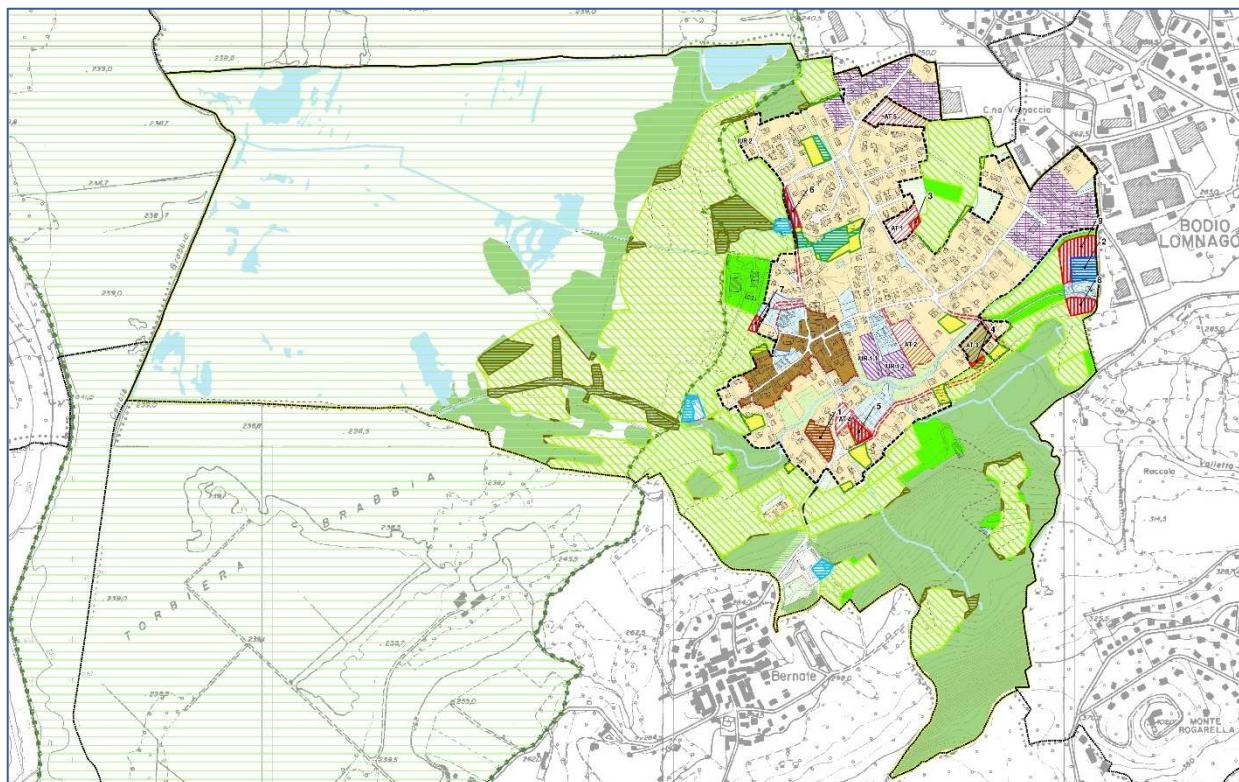
in considerazione nel bilancio effettuato in sede di costruzione del PGT che individua da un lato le aree agricole, classificate quali strategiche dal PTCP ed interessate da interventi di trasformazione previsti dal nuovo PGT, e dall'altro le ulteriori aree che il piano destina e tutela ai fini agricoli,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

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

Dalla ricognizione effettuata trasponendo gli areali delle aree agricole del PTCP, opportunamente adeguate, sulla cartografia del DBT di Inarzo, e sottraendo a queste quelle boschive classificate come tali dal PIF redatto dalla Provincia, la superficie complessiva delle aree agricole strategiche del PTCP ammonta a circa 52 ha (518.000 mq.). All'interno di queste sono però presenti 26.500 mq. di aree erroneamente classificate quali aree agricole, in quanto strade, giardini privati, aree edificate.

Le nuove previsioni insediative del nuovo PGT comportano la trasformazione di aree agricole strategiche del PTCP per una superficie di 12.000 mq.

Le ulteriori aree che il PGT tutela ai fini agricoli e che per dimensione possono essere correlate a quelle strategiche del PTCP ammontano a circa 76.000 mq., con un bilancio positivo, rispetto a quelle già edificate o di cui il piano prevede la trasformazione pari a 37.000 mq., corrispondenti ad un incremento del 7% rispetto alla superficie complessiva delle aree agricole strategiche individuate dal PTCP.



### Approfondimento delle Aree Agricole strategiche del PTCP

#### Arearie agricole non verificate/confermate dalla Variante n. 2

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

#### Arearie agricole confermate dalla Variante n. 2

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

#### Arearie agricole aggiuntive della Variante n. 2

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

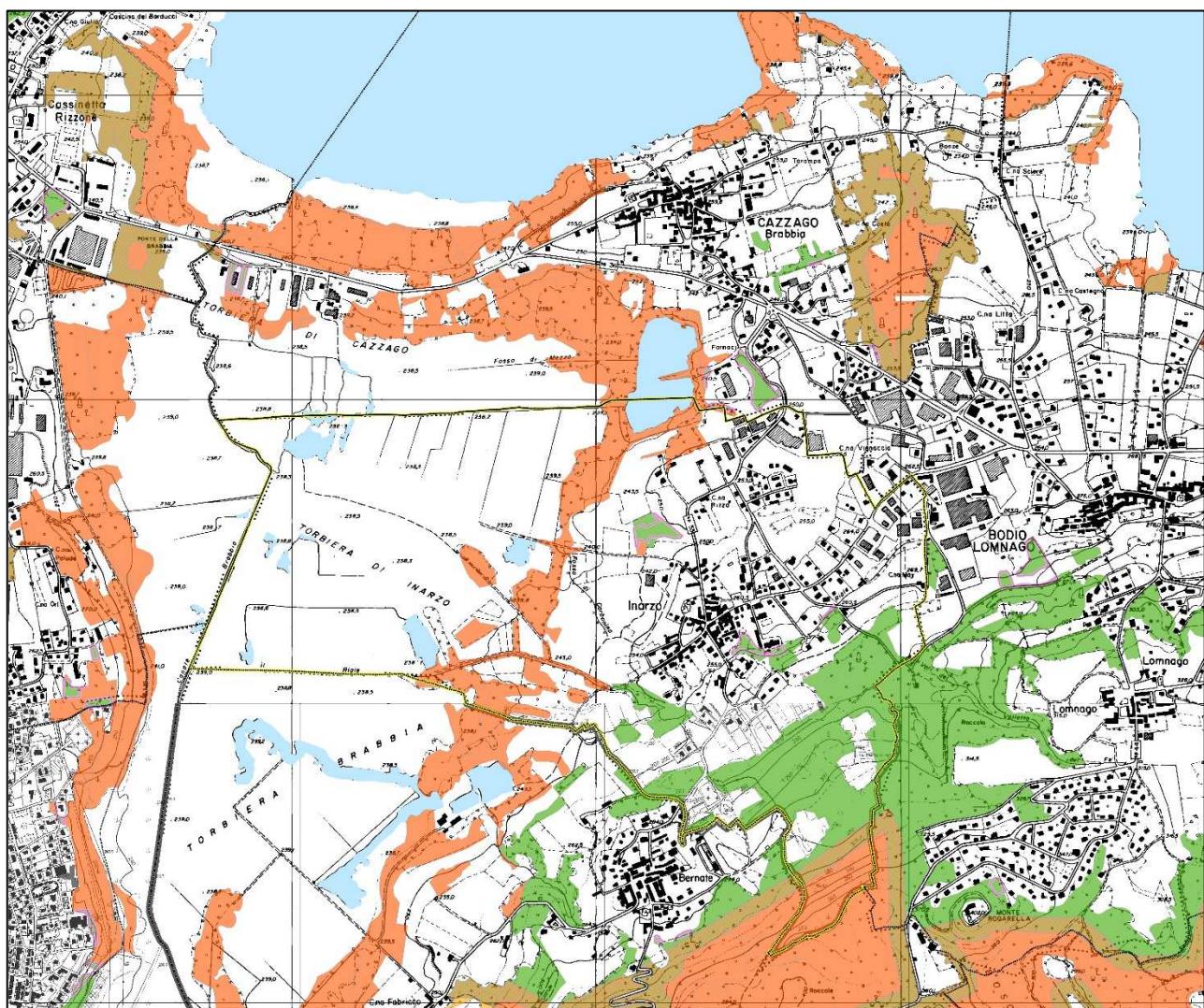
Nella tabella che segue, allegata alla tavola DdP C 3.1a “*Ambiti di Trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP vigente – Approfondimento*” si dà conto della situazione dello stato di fatto delle aree agricole rispetto a quelle classificate come ambiti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

Censimento delle Aree Agricole strategiche del PTCP	
Aree agricole con suolo in macroclasse fertile (F)	+ 489.500 mq
Aree agricole con suolo in macroclasse moderatamente fertile (MF)	+ 66.790 mq
Aree agricole con suolo in macroclasse poco fertile (PF)	+ 0 mq
<b>A. Aree agricole strategiche del PTCP incongruenti, poiché interne ad aree boscate censite dal Piano di Indirizzo Forestale vigente</b>	
- boschi non trasformabili del PIF	- 24.170 mq
- altre aree boscate del PIF	- 14.320 mq
<b>B. Aree agricole strategiche del PTCP incongruenti, poiché edificate, o poiché interne a giardini pertinenziali alle abitazioni esistenti</b>	
- edificate /ricomprese in giardini privati recintati	15.650 mq
- ricomprese in servizi esistenti	4.285 mq
- interessate da strade esistenti	500 mq
<b>Totale</b>	<b>- 20.435 mq</b>
<b>I. Superficie complessiva delle aree agricole strategiche del PTCP</b>	
<b>497.365 mq</b>	
<b>C. Aree agricole strategiche del PTCP trasformate o trasformabili a seguito delle previsioni del P.G.T.</b>	
1 Area agricola trasformata a seguito di attuazione ambito AT 8 del PGT previgente	3.935 mq
2 Area agricola trasformata a seguito della realizzazione del servizio "Cascina Maj" previsto dal PGT prev.	3.760 mq
3 Area prevista in trasformazione entro ambito AT 1	465 mq
4 Area prevista in trasformazione entro ambito AT 3	160 mq
5 Area prevista in trasformazione entro ambito AT 4	1.800 mq
6 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per la realizzazione di un parcheggio	1.205 mq
7 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per la realizzazione di un parcheggio	620 mq
8 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per l'ampliamento della struttura "Cascina Maj"	2.480 mq
9 Area prevista in trasformazione dal Piano dei Servizi per l'ampliamento della struttura "Cascina Maj"	5.840 mq
<b>Totale</b>	<b>- 20.265 mq</b>
<b>D. Aree agricole strategiche del PTCP interne al TUC, per le quali il Piano prevede la conservazione poiché interne ad aree verdi di valore paesaggistico e ambientale</b>	
<b>6.400 mq</b>	
<b>E. Altre aree verdi destinate all'agricoltura dalla Variante n. 2</b>	
<b>+ 45.450 mq</b>	
<b>II. Superficie agricola complessiva della Variante:</b>	
<i>[Superficie complessiva (I) - Superficie trasformata o trasformabile dalle previsioni del PGT (C) + Superficie Altre aree verdi agricole del PGT (E)] =</i>	
<b>522.550 mq</b>	
<b>Incremento a saldo della superficie delle Aree Agricole previsto dalla Variante:</b>	
<b>+ 25.185 mq</b>	
<b>+ 5,06% mq</b>	



COMUNE DI INARZO

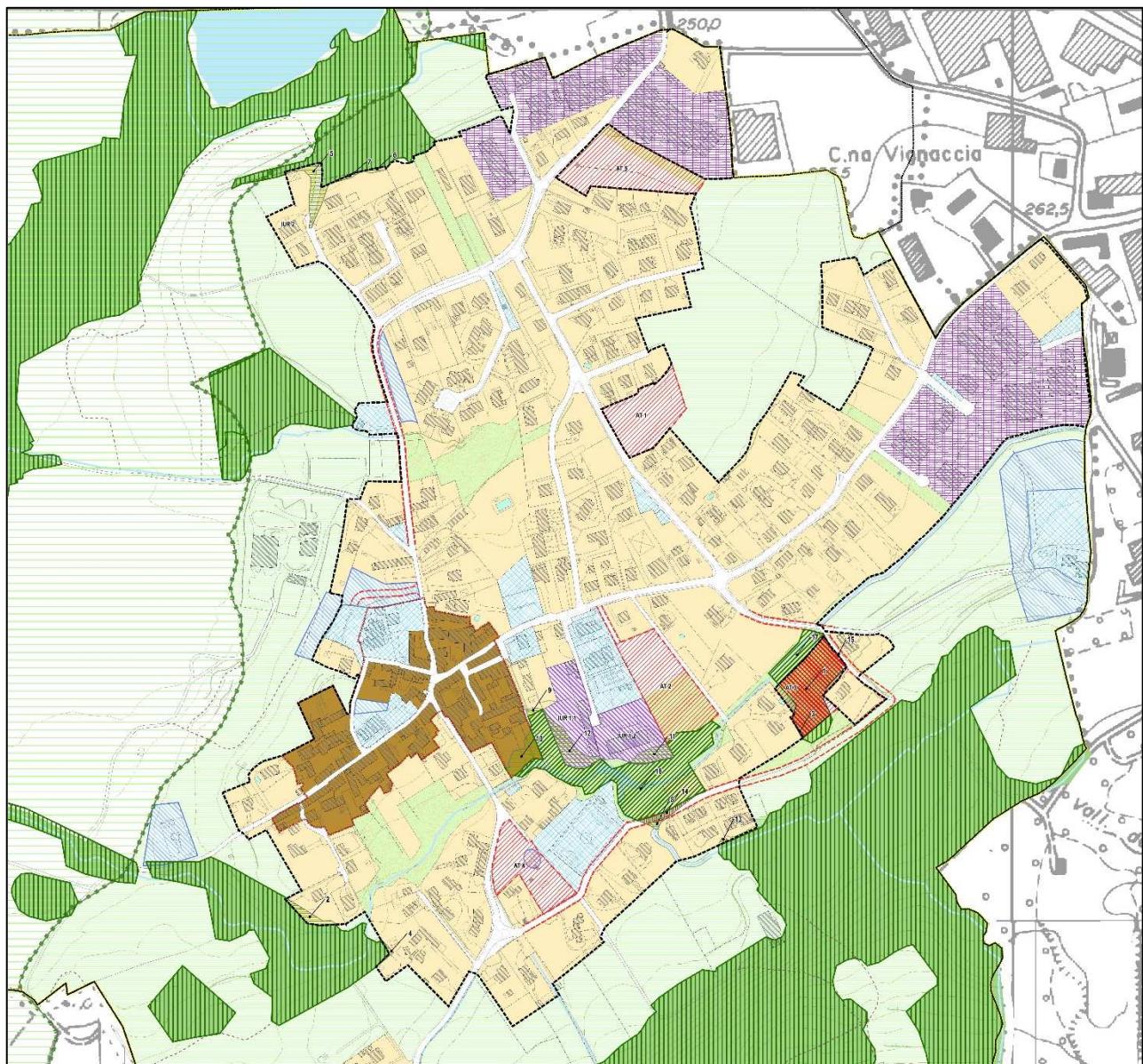
## 7. IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)



Trasformabilità dei boschi ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale

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

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



#### Approfondimento delle previsioni del Piano di Indirizzo Forestale alla scala urbana

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

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

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

Aree boscate trasformabili a seguito delle previsioni del Piano			
<b>Area boscata prevista in trasformazione entro AT 3</b>		<b>3.745 mq</b>	
<b>1</b>	3.745 mq		
Aree boscate già trasformate			
<i>- ricomprese in giardini privati recintati</i>		<b>4.405 mq</b>	
<b>2</b>	399 mq	<b>8</b>	128 mq
<b>3</b>	21 mq	<b>9</b>	85 mq
<b>4</b>	77 mq	<b>10</b>	841 mq
<b>5</b>	961 mq	<b>11</b>	599 mq
<b>6</b>	83 mq	<b>12</b>	1.101 mq
<b>7</b>	70 mq	<b>13</b>	40 mq
<i>- ricadenti in aree interessate da strade esistenti</i>		<b>300 mq</b>	
<b>14</b>	289 mq	<b>15</b>	11 mq
Aree boscate interne al TUC, per le quali il Piano prevede la conservazione			
<b>16</b>	9.102 mq	<b>17</b>	1.222 mq
		<b>10.324 mq</b>	

## 8. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

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

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

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

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

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

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

## 8.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Alla stima della capacità insediativa del nuovo piano concorrono due principali categorie d'intervento. La prima riguarda gli interventi di nuova edificazione su aree libere, che nel caso di Inarzo è quasi interamente relativo agli ambiti di trasformazione (individuati negli elaborati di piano con la sigla AT) poiché sono quasi inesistenti i lotti liberi residuali ad edificazione diretta presenti nel TUC. Mentre la seconda è relativa ai compatti edificati per i quali il piano prevede la possibilità di riconversione funzionale e comprende sia gli ambiti di riqualificazione relativi agli insediamenti produttivi dismessi (riconducibili ad ambiti di rigenerazione ai sensi della LR 18/2019), sia interventi decisamente più contenuti da attuare mediante permessi di costruire convenzionati.

Gli ambiti di intervento sono perlopiù frutto di una revisione, in riduzione delle previsioni in essere del PGT precedente, sia nella sua originaria definizione che nelle modifiche apportate dalla Variante 2011, con un contenimento delle aree edificabili secondo due indirizzi principali. In alcuni casi si è proceduto ad eliminare alcuni ambiti, riconducendo la maggior parte delle aree alla loro attuale condizione di aree libere vuoi agricole o quali elementi di verde naturale in ambito urbano, conservando solo dei piccoli lotti di completamento dell'edificato, che data l'esigua dimensione sono stati ricondotti alla disciplina degli interventi diretti di completamento dell'edificato. In altri casi il perimetro degli ambiti o le aree destinate all'edificazione sono stati significativamente ridotti, conservando quali aree a verde agricole o naturale areali più ampi rispetto a quelli della pianificazione vigente, perseguito, non solo l'obiettivo generale del contenimento del consumo di suolo, ma soprattutto il disegno strategico del PGT per il rafforzamento della rete ecologica in ambito urbano.

La revisione operata ha ridotto a 4 gli ambiti di intervento su aree libere, che nel vigente PGT era 7 di cui uno risulta attuato. La riduzione del numero di ambiti, insieme al contenimento delle aree edificabili, ha portato a ridurre in maniera consistente il consumo di suolo agricolo o naturale, rispetto a quanto previsto dal PGT vigente. Anche nei due ambiti di riqualificazione, relativi agli insediamenti produttivi dismessi, il nuovo Piano ha operato una migliore definizione del perimetro e delle prescrizioni d'intervento funzionale a restituire una maggiore quantità di aree verdi a complemento delle fasce di tutela del vicino corso d'acqua.

Il nuovo Piano ha operato anche nella direzione di una riduzione della capacità edificatoria rispetto alle potenzialità insediative messe in campo dallo strumento urbanistico vigente.

Il PGT originario prevedeva una possibilità edificatoria negli ambiti di trasformazione relativi alle aree libere (senza considerare l'AT 8 che oggi risulta già attuato) di complessivi 20.830 mc (corrispondenti indicativamente a 6.943 mq. di SI).

Si devono inoltre considerare gli interventi previsti negli originari ambiti AT 3 e AT 4, che interessano le aree produttive dismesse in cui il PGT prevedeva una capacità edificatoria di 11.651 mc (corrispondenti indicativamente a 3.883 mq. di SI)

Il PGT prevedeva inoltre una capacità edificatoria ammessa nei lotti liberi per ulteriori 4.618 mc., come indicato nella relazione del Documento di Piano.

La Variante del 2017 ha rivisto le possibilità d'intervento portando la capacità edificatoria complessiva a raggiungere 7.873 mq. di SI di cui 3.190 mq previsti nel comparto AT 11 e AT 12, con il parziale recupero delle SI esistenti degli edifici produttivi dismessi.

La capacità edificatoria complessiva del nuovo PGT è determinata rispetto alle caratteristiche dei diversi ambiti di intervento come definito ai punti successivi.

Le aree libere che il PGT destina ai nuovi insediamenti residenziali, qualificati come ambiti di trasformazione (AT) ammontano complessivamente a 26.660 mq di superficie territoriale di cui 20.400 destinata ad ospitare

i nuovi insediamenti, comprensivi di infrastrutture e servizi. La capacità edificatoria complessiva di questi ambiti è calcolata in 5.369 mq. di SL e gli abitanti teorici insediabili sono stimati in 81 unità.

L'ambito di recupero e di riqualificazione funzionale, suddiviso in due compatti d'intervento, interessa un'area complessiva di 8.770 mq, di cui 7.070 destinati ad ospitare le strutture insediative ed i servizi. Qualora l'intera superficie linda edificabile, che ammonta a 2.105 mq, venisse interamente destinata a residenza gli abitanti teorici ammonterebbero a 32.

Il PGT permette la riconversione, anche mediante demolizione e ricostruzione di volumi edili esistenti, in particolare due ambiti di intervento coordinato, di cui uno relativo ad un edificio rurale non utilizzato, mentre l'altro è relativo ad un edificio produttivo in esercizio, di cui il piano ammette la riconversione. La possibilità edificatoria per tali interventi è quantificabile in ulteriori 13 abitanti teorici.

Nel tessuto urbano consolidato le aree d'intervento di attuazione diretta sono sostanzialmente satute e non determineranno alcun significativo apporto di carico alla stima del carico insediativo.

Le previsioni di sviluppo insediativo individuate dal PGT, come graficamente individuate nella tavola DdP C 2 "Ambiti di trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione", sono sinteticamente riportate nelle tabelle seguenti, che indicano la capacità edificatoria e conseguentemente la stima delle potenzialità insediative in termini di abitanti teorici insediabili.

#### Nuovi insediamenti a destinazione residenziale su aree libere

SIGLA	superficie edificabile	sup. servizi e verde ambientale individuati	sup. Territoriale (ST)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
AT 1	4.750 mq	mq	4.750 mq	0,18	0,05	1.093 mq	16
AT 2	3.100 mq	3.500,00 mq	6.600 mq	0,10		660 mq	10
AT 3	3.000 mq	1.260,00 mq	4.260 mq	0,18		767 mq	12
AT 4	4.400 mq	mq	4.400 mq	0,25		1.100 mq	17
AT 5	5.150 mq	1.500,00 mq	6.650 mq	0,18	0,05	1.530 mq	23
<b>Parziali</b>	<b>20.400 mq</b>	<b>6.260,00 mq</b>	<b>26.660 mq</b>			<b>5.149 mq</b>	<b>77</b>

#### Insediamenti della rigenerazione urbana a destinazione residenziale

SIGLA	superficie aree vincolate	superficie aree a verde ambientale	sup. Territoriale (ST)	SL esistente (stimata da Dbt)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
IUR 1.1	3.420 mq	1.100,00 mq	4.520 mq	710 mq	0,20	20%	1.085 mq	16
IUR 1.2	3.650 mq	600,00 mq	4.250 mq	680 mq	0,20	20%	1.020 mq	15
<b>Parziali</b>	<b>7.070 mq</b>	<b>1.700,00 mq</b>	<b>8.770 mq</b>				<b>2.105 mq</b>	<b>32</b>

#### Ambiti di intervento coordinati

SIGLA	sup fondiaria	sup. Territoriale (ST)	SL esistente (stimata da Dbt)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	SL realizzabile	abitanti teorici (200 mc/ab.)
IUR 2	1.200 mq	- mq	mq	500 mq	20%	600 mq	9
AC1	4.700 mq	- mq	mq	250 mq	20%	300 mq	4
<b>Parziali</b>	<b>5.900 mq</b>	<b>-</b>				<b>900</b>	<b>13</b>

SL esistente - RIGENERAZIONE
2.140
SL totale
8.154
122

Gli abitanti teorici insediabili complessivi, qualora si attuassero tutte le previsioni del PGT, compresa la trasformazione dell'insediamento produttivo in residenziale, e tutte le superfici fossero destinate ad abitazione, sono stimati in 122 unità.

La stima degli abitanti teorici insediabili è effettuata considerando rispetto alla SL complessiva calcolata il parametro di **66,67 mq/ab (= 200 mc/ab)**



La popolazione teoricamente insediabile è pari ad un incremento del **11%** della popolazione residente al 31.12.2016 (1.080).

Ciononostante la popolazione teorica attesa è superiore a quella stimata dalla Regione Lombardia attraverso SISEL. Questi dati comunque sono puramente teorici. Il dato di popolazione teoricamente insediabile verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili; evento altamente improbabile ed inverosimile.

Per questi motivi si ritiene di poter sostenere che il carico insediativo ipotizzato dal PGT sia in linea con gli obiettivi prefissati dall'A.C.

## 8.2. DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

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

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

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

Tipologia servizi	Esistenti (mq)	Dotazione per abitante (mq) (abitanti residenti = 1066)
Servizi e attrezzature civiche	3.695	3,47
Aree verdi, per lo sport e la ricreazione	10.620	9,96
Servizi e attrezzature religiose	3.525	3,31
Parcheggi	5.765	5,41
<b>Totale</b>	<b>23.605</b>	<b>22,14</b>

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

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

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

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

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

<b>SP - SERVIZI IN PROGETTO</b>		
SP 1	Area verde e parcheggio di attestazione per la fruizione della chiesa parrocchiale e della Riserva	2.300 mq
SP 2	Area verde a completamento dei servizi del centro cittadino	1.550 mq
SP 3	Parcheggio a servizio della scuola materna	440 mq
SP 4	Nuovo parcheggio di via San Francesco	1.410 mq
SP 5	Nuovo centro visite Riserva "Palude Brabbia" (entro ex piattaforma ecologica)	2.880 mq
SP 6	Servizio in ampliamento della struttura per disabili "Cascina Maj"	9.900 mq
SP 7	Servizio a parcheggio non localizzato, previsto all'interno dell'ambito AT.4	500 mq

I nuovi servizi di livello Comunale destinati alla residenza interessano una superficie complessiva pari a 6.200 mq, cui si devono aggiungere le aree a parcheggio quale dotazione obbligatoria prevista dal PGT per tutti gli



ambiti di trasformazione in relazione alle attività che si andranno ad insediare, e pertanto non quantificate nella presente verifica.

Il PGT prevede inoltre l'ampliamento delle aree per servizi sovracomunali funzionali al potenziamento delle strutture di accoglienza per la fruizione della palude Brabbia ed alle richieste di sviluppo del centro di assistenza e inserimento lavorativo per i disabili. Le aree destinate a tali progetti interessano una superficie di circa 12.800 mq.

La Variante prevede, con l'attuazione egli interventi per gli insediamenti residenziali e ricettivi un incremento della popolazione teorica insediabile corrispondente a 125 abitanti, con una crescita stimata che porterebbe la popolazione a raggiungere 1.200 abitanti.

Con la realizzazione dei nuovi servizi previsti dalla Variante la dotazione complessiva di aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della popolazione sarà pari a circa **29.805 mq**, e la dotazione media pro capite rapportata agli abitanti insediabili teorici, secondo il progetto di piano, sarà pari a **25 mq** per abitante.

## 9. PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE

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

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

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

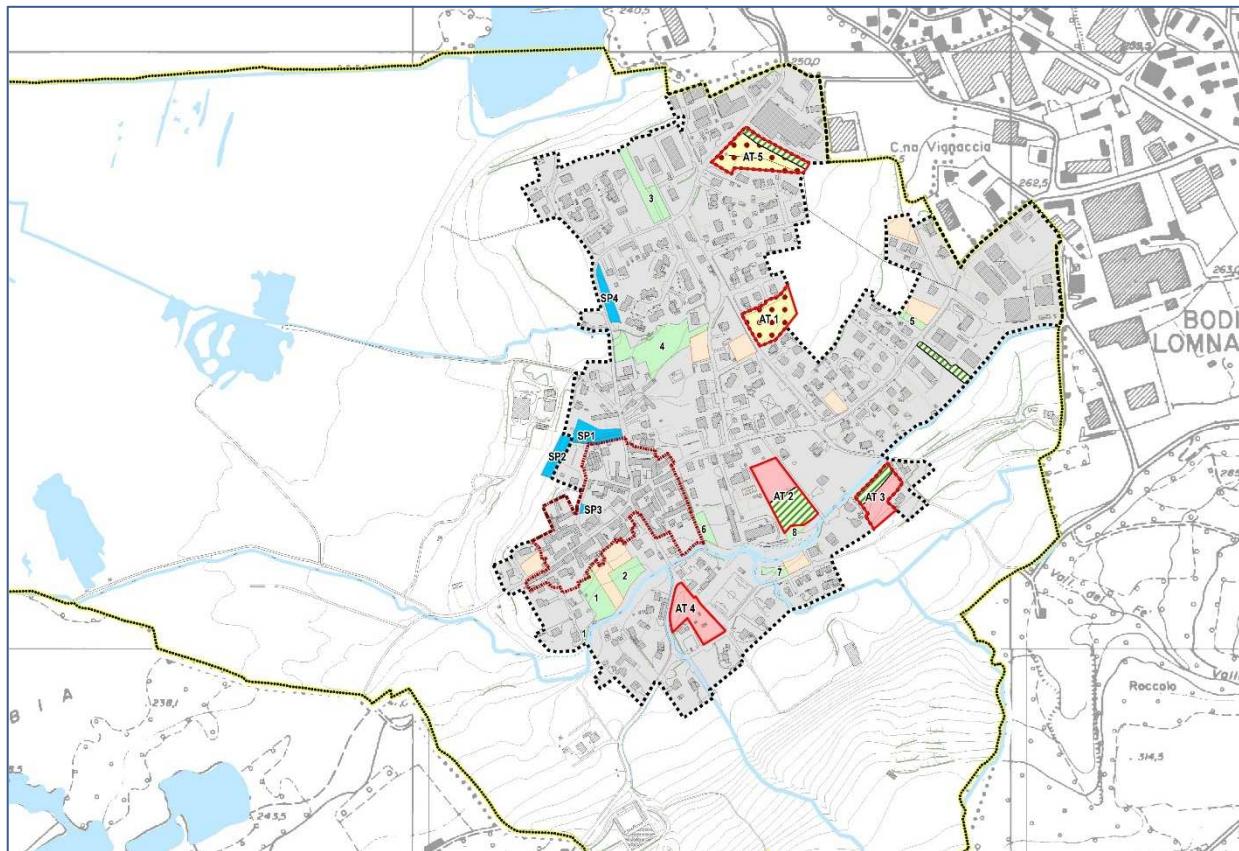
Alle aree di nuova previsione destinate a servizi, non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione o delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, è attribuita una capacità edificatoria teorica, che genera diritti edificatori da trasferire nelle aree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

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

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



COMUNE DI INARZO



#### Arene che originano meccanismi perequativi o compensativi

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

#### Arene interessate da meccanismi perequativi

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

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

SERVIZI	Sup. Fondiaria (SF)	I.p (mq/mq)	SL Diritti Edificatori
SP 1	2.300 <i>mq</i>	0,10	230 <i>mq</i>
SP 2	1.550 <i>mq</i>	0,10	155 <i>mq</i>
SP 3	440 <i>mq</i>	0,10	44 <i>mq</i>
SP 4	1.410 <i>mq</i>	0,10	141 <i>mq</i>
<b>Diritti edificatori generati</b>			<b>570 <i>mq</i></b>

Sigla Ambito	Sup. Territoriale Ambito (ST)	Id (mq/mq)	SL realizzabile (mq)
AT 1	4.750 <i>mq</i>	0,05	238 <i>mq</i>
AT 5	6.650 <i>mq</i>	0,05	333 <i>mq</i>
<b>Diritti edificatori ricollocabili (mq)</b>			<b>570 <i>mq</i></b>

**Diritti edificatori generati dalle aree verdi di valore paesaggistico e ambientale**

Cod area verde paesagg. e ambientale	Sup. Fondiaria (SF)	I.p (mq/mq)	SL Diritti Edificatori
1	2.750 <i>mq</i>	0,03	83 <i>mq</i>
2	2.000 <i>mq</i>	0,03	60 <i>mq</i>
3	2.800 <i>mq</i>	0,03	84 <i>mq</i>
4	6.380 <i>mq</i>	0,03	191 <i>mq</i>
5	570 <i>mq</i>	0,03	17 <i>mq</i>
6	1.080 <i>mq</i>	0,03	32 <i>mq</i>
7	520 <i>mq</i>	0,03	16 <i>mq</i>
<b>Diritti edificatori generati</b>			<b>483 <i>mq</i></b>

Area libere in ambiti AR	Sup. Fondiaria complessiva (SF)	Id (mq/mq)	SL realizzabile (mq)
	11.950 <i>mq</i>	0,04	478 <i>mq</i>
<b>Diritti edificatori ricollocabili (mq)</b>			<b>478 <i>mq</i></b>

---

#### 9.1. AREE DI ATERRAGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Sono aree di atterraggio dei diritti edificatori



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

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

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

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

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

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

## 9.2. AREE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

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

### Arene che originano meccanismi perequativi o compensativi

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

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