

Comune di Tradate
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE

Estensore

Ing. Stefano Franco
Studio Ambiente e Territorio – Via Federico Borromeo n. 7, 21021 Angera
info@studioambienteterritorio.it | www.studioambienteterritorio.it

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato

SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

DP 2

Data: giugno 2021

L'elaborato contiene il Quadro strategico ed il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio di Tradate.

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

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto



con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Alessia Garbi *Dottore in Pianificazione Territoriale*

1. LE DETERMINAZIONI DI PIANO	2
1.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT	2
<i>Dimensionamento di Piano</i>	2
<i>Dimensionamento di Piano – tabella di sintesi.....</i>	3
2. LE POLITICHE DI PIANO.....	5
2.1 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI.....	5
<i>Sistema insediativo.....</i>	5
<i>Sistema insediativo – stima del fabbisogno prevalentemente residenziale</i>	6
<i>Ambiente e Paesaggio.....</i>	9
<i>Economia locale</i>	10
<i>Mobilità e infrastrutture.....</i>	11
<i>Servizi</i>	11
2.2 LE POLITICHE DI PIANO: NOTE DI SINTESI	12

1. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

1.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT

Dimensionamento di Piano

Nel seguito vengono sintetizzate le previsioni quantitative di sviluppo in relazione agli abitanti teorici insediabili nel territorio di Tradate per effetto delle previsioni di Piano, suddivise per ambiti di intervento.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della variante al PGT sono il risultato del volume generato da:

- 1. aree libere residenziali:** *suoli compresi nel tessuto urbano consolidato dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole; rientrano in questa casistica tutte quelle aree – anche già in parte edificate - per le quali è possibile riscontrare una capacità edificatoria residua in base allo stato di utilizzo ed agli indici di Piano.*

Per quanto riguarda il TUC le modifiche sono tese a eliminare i riferimenti alle “zone omogenee” attualmente presenti negli elaborati di Piano e la sostituzione con le nuove fattispecie urbanistiche e territoriali definite dalla L.R. 12/2005 con l’articolazione di un univoco Tessuto Urbano Consolidato.

La variante al PGT non apporta modifiche ai criteri di perimetrazione del tessuto urbano consolidato e conferma la determinazione delle aree libere nell’ambito del TUC come stimato nel vigente PGT; pertanto, il potenziale incremento del carico insediativo è invariato.

In aggiunta, ai fini della sostenibilità ambientale delle trasformazioni delle aree del tessuto urbano consolidato, nella disciplina normativa della variante al PGT la variante propone la revisione degli indici edilizi, con effetto, in taluni ambiti, di ridurre le potenzialità edificatorie.

- 2. aree da attuarsi con pianificazione attuativa:** *aree libere comprese nell’area urbana da attuarsi con pianificazione attuativa per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole.*

Gli ambiti da attuarsi con Pianificazione Attuativa (in corso di realizzazione) già previsti nello strumento urbanistico vigente, vengono confermati.

Gli atti di PGT recepiscono i contenuti delle singole convenzioni in essere.

Nelle tavole di variante vengono perimetrati i singoli ambiti; viene fatta una ricognizione dei Piani attuativi completati e realizzati, i quali entrano a far parte del TUC non soggetto a specifica disciplina e sono eliminati i piani attuativi con convenzioni decadute, non riproposti nella variante.

- 3. ambiti di trasformazione urbanistica:** *ambiti individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche schede attuative.*

La variante attua la revisione delle previsioni trasformatrici degli Ambiti di Trasformazione AT già previste dal vigente PGT.

La variante al PGT non introduce modifiche per quanto riguarda la consistenza, la destinazione funzionale e le previsioni quantitative degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica del vigente PGT e il carico insediativo generato dall’attuazione degli interventi previsti rimane invariato.

Le previsioni di nuovi AT – di cui alle specifiche schede del Documento di Piano – hanno effetto sul carico insediativo della variante, nella seguente misura:

AT11	VIA RISSONDO – TRENTO TRIESTE	residenza, commerciale di vicinato	ab teorici 10
AT12	VIA EUROPA	residenza, commerciale	ab teorici 30

Dimensionamento di Piano – tabella di sintesi

La previsione di sviluppo urbanistico su nuovi interventi del PGT vigente risulta la seguente:
(Fonte: Comune di Tradate – PGT)

Dimensionamento di Piano – PGT Variante			
P.G.T. vigente	Tipologia	TUC	Ab. teorici
Documento di Piano	Ambiti di Trasformazione urbanistica residenziali	<i>TUC – margine del TUC</i>	212
Piano delle Regole	Piani attuativi da realizzare	<i>TUC</i>	127
Piano delle Regole	Piani in attuazione	<i>TUC</i>	1.862
PGT VIGENTE			2.201

In tabella sono riportate le previsioni quantitative di sviluppo complessivo del PGT in variante.

Dimensionamento di Piano – PGT Variante			
P.G.T. variante	Tipologia	TUC	Ab. teorici
Documento di Piano	Ambiti di Trasformazione urbanistica residenziali	<i>TUC – margine del TUC</i>	195
Piano delle Regole	Piani attuativi da realizzare	<i>TUC</i>	1.150
Piano delle Regole	Aree libere residenziali con capacità edificatoria	<i>TUC</i>	300
Piano dei Servizi	Aree per l'Edilizia Economica Popolare	<i>TUC</i>	0
PGT VARIANTE			1.645

Il dato relativo alle aree libere residenziali (Piano delle Regole) è stimabile in ragione delle aree ad oggi libere nel TUC e ai relativi indici di Piano.

Si tratta di un dato non significativo ai fini del dimensionamento della variante, in quanto il volume generato da tali trasformazioni determinerà per la maggior parte ampliamenti di edifici esistenti per intervenute esigenze dei residenti e, quindi, a tutti gli effetti, non andrà ad incidere sul carico abitativo previsto dal Piano.

Per tale ragione il dato è in parte assorbibile nell'andamento medio della dinamica residenziale a livello comunale nello scenario di validità delle strategie di PGT.

Per la stima del dato relativo agli ambiti oggetto di Pianificazione attuativa (Piano delle Regole) a vocazione residenziale, è stata condotta dall'Ufficio tecnico una puntuale ricognizione per verificare i

piani attuativi del PGT vigente che risultano ad oggi completati e realizzati; inoltre, sono stati puntualmente verificati tutti i piani attuativi con convenzione decaduta: taluni sono stati riconvenzionati, secondo le modalità di legge, prevedendo in alcuni casi anche una diminuzione della possibilità edificatoria (e, di conseguenza, un minor carico antropico); a seguito di contatti intercorsi con gli attuatori, molti PL non sono riproposti nel PGT.

Dalla ricognizione e dalle valutazioni condotte sugli ambiti oggetto di Pianificazione attuativa - completati e/o confermati con minor volume edificato rispetto alle possibilità date dal PGT e in parte eliminati a seguito di richieste dei proprietari - ne è derivata una prevedibile diminuzione del carico complessivo del PGT.

Dalla tabella dell'offerta di PGT viene esclusa la valutazione relativa all'edilizia residenziale pubblica in quanto la stima dei fabbisogni propone una distinzione tra domanda legata al libero mercato e fabbisogno da soddisfare attraverso le politiche per la casa.

2. LE POLITICHE DI PIANO

2.1 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Nel seguito vengono delineate le determinazioni delle politiche di intervento promosse dal PGT, distinte in sistemi funzionali.

Sistema insediativo

In base ai caratteri urbani, gli ambiti residenziali all'intero del TUC sono distinti come segue:

- Ambito residenziale storico | **Nuclei di Antica Formazione NAF**: si tratta di ambiti e nuclei sparsi caratterizzati dalla presenza di parchi con ville o edifici storico-monumentali meritevoli di salvaguardia, per le particolarità dei caratteri ambientali e storico-architettonici, meritevoli di conservazione e valorizzazione, anche se non tutti sono vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42.
- Ambito residenziale con funzione paesaggistico-ambientale | **Parchi e Ville**: sono ambiti contraddistinti da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il PGT intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. La presenza di tali oasi di verde si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione.
- Ambiti prevalentemente residenziali con funzione di consolidamento (o completamento) | **Ambiti di completamento**: ambiti prevalentemente residenziali con tessuto urbanistico differente per assetto insediativo e morfologia dei caratteri edilizi, nonché per la presenza di funzioni non residenziali. Tali ambiti prevalentemente residenziali all'interno del Tessuto Urbano Consolidato con funzione di consolidamento o completamento si articolano in tessuti con una differente incidenza e densità dell'edificato, come venutosi a configurare nel tempo.

Le politiche della variante al PGT di Tradate non si collocano all'interno di una logica di ampliamento o di estensione delle sue aree edificate ma operano attraverso la riorganizzazione ed il rimodellamento del tessuto consolidato.

Pertanto, nella definizione del tessuto urbano consolidato, è stato proposto un perimetro dell'area urbana sostanzialmente coincidente con la situazione attuale dei suoli interessati da urbanizzazione.

Come descritto in sede di determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, all'interno del TUC i nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio nelle seguenti tipologie di intervento:

- Aree libere edificabili intercluse comprese all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC)
- Ambiti attuabili con Pianificazione attuativa (in corso)
- Ambiti di Trasformazione Urbanistica con componente residenziale (AT); come da schede del Documento di Piano
- Aree per l'Edilizia Economica Popolare (ERP), come da Piano dei Servizi

La validità del Documento di Piano del PGT di cui alla presente variante è stata prorogata con Deliberazione di C.C. n. 1 del 15/03/2019. Le considerazioni nel seguito esposte riguardano, pertanto, la verifica degli obiettivi di sviluppo del PGT vigente rispetto alle dinamiche più recenti da cui sono derivate le politiche dell'Amministrazione.

La popolazione di Tradate al 31.12.2019 era pari 19.087 unità. Dalla consultazione delle banche dati ISTAT si evince che nel recente passato (ultimi 10 anni) l'andamento demografico del Comune è stato in leggera costante crescita registrando complessivamente +1.533 unità (incremento medio annuo dello 0,87%).

I trend nazionali (elaborazione dati ISTAT - dati attuali in confronto ai rilevamenti al Censimento 2011) vedono la popolazione residente diminuire nei comuni con meno di 5.000 abitanti e aumentare in tutte le altre classi dimensionali. Questa dinamica è dovuta principalmente alla componente migratoria di cittadini stranieri, la cui presenza aumenta in tutte le classi di ampiezza demografica.

Il Comune di Tradate risulta in linea con tali dinamiche anagrafiche; a livello locale, il dato relativo al flusso migratorio della popolazione risulta correlato in misura importante a flussi migratori da altri Comuni.

Questo dato per il Comune di Tradate deriva dal ruolo di polo attrattore che la Città esercita nel contesto provinciale: Tradate è polarità per la presenza di servizi di rilievo sovralocale (scuole secondarie di secondo grado, ospedali e strutture mediche, ecc.) e per l'articolazione e varietà di servizi territoriali presenti nel Comune (si veda il Piano dei Servizi).

Queste condizioni determinano una dinamica residenziale costante sul territorio (domanda di abitazioni) alla quale il PGT cerca di rispondere con una adeguata differenziazione di opportunità insediative.

Sistema insediativo – stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

L'analisi sociale relativa al fabbisogno prevalentemente residenziale si fonda sulle considerazioni espresse in precedenza.

L'analisi della domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato dal PGT di cui alla presente variante ha preso così in considerazione:

- la dinamica sociale comunale, ovvero la futura dimensione della popolazione e delle famiglie per la quale si osservano dati di crescita costanti (cfr. ISTAT)
- il profilo di attrattività del Comune rispetto a flussi migratori di popolazione da altri Comuni, che vede una dinamica attiva per la presenza di attrezzature e servizi di livello sovracomunale e comunale (cfr. Piano dei Servizi)

Il dato di crescita della domanda è testimoniato dalla recente dinamica edificatoria del Comune (si veda l'attuazione dei piani convenzionati previsti dal PGT vigente).

In termini quantitativi i nuovi volumi edificati realizzati tra il 2015 ed il 2020 sono pari a circa 30.000 mc. (Fonte: Ufficio Tecnico). Tale incremento è pari a circa 300 abitanti teorici equivalenti (utilizzando il parametro di calcolo 100 mc/ab).

I nuovi abitanti nello stesso periodo - dal 2015 al 31/12/2019 – risultano pari a 305 abitanti (Fonte: Ufficio demografico).

Si osserva che i dati di dinamica edificatoria e dinamica di crescita della popolazione iscritta all'anagrafe sono sovrapponibili.

Sotto il profilo quantitativo, il dato che rappresenta il fabbisogno residenziale è stimabile come assorbibile dagli ambiti oggetto di Pianificazione attuativa confermati dal Piano, valutando una percentuale aggiuntiva di offerta che viene promossa per favorire fluidità e competitività del mercato immobiliare.

Nella determinazione dell'offerta è stata anche considerata l'evoluzione degli standard abitativi e in particolare la progressiva richiesta di qualità edilizia e ambientale: ricerca di abitazioni più ampie per soddisfare l'esigenza di spazi del nucleo familiare (maggior rapporto mq/abitanti) e, in generale, minor volume in rapporto allo spazio verde privato di pertinenza della residenza.

Nella valutazione delle politiche per il sistema insediativo si tiene conto, altresì, dei caratteri della domanda e delle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente, non sempre adeguato, in termini di tipologie edilizie e qualità insediativa e, quindi, non in linea con le attese della popolazione insediata/insediabile nel territorio comunale.

Inoltre in una realtà come quella di Tradate, ha sicuramente un peso significativo la componente socio-economica della domanda (maggior reddito, provenienza da realtà confinanti alla ricerca di servizi pubblici e privati in un raggio di spostamento limitato).

Fabbisogno abitativo primario

La stima del fabbisogno abitativo primario residenziale per Tradate è fortemente condizionata dal ruolo di polo attrattore che la città esercita sull'area vasta, come in precedenza evidenziato.

La domanda, inoltre, segue l'evoluzione degli standard abitativi ed è orientata a modelli edilizi di alta qualità (minor densità edilizia). Ne sono testimonianza i casi di realizzazione di minor volume nei Piani attuati.

Pertanto, sotto il profilo qualitativo, la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato dal PGT è stimabile in aumento per Tradate in relazione alle condizioni socio-economiche descritte.

Al fabbisogno abitativo primario viene aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Fabbisogno abitativo secondario

In considerazione del ruolo di polo attrattore della Città di Tradate, alla stima del fabbisogno abitativo primario è affiancata la stima del fabbisogno abitativo secondario, ovvero legato alla quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per residenza.

La domanda esogena, generata da fattori di attrattività del territorio comunale rispetto ad altri Comuni della Provincia di Varese, è una componente determinante per Tradate.

Nel Comune la domanda di abitazione è stimabile in crescita, trainata dalle dinamiche di sviluppo nel settore secondario, ma soprattutto terziario.

In aggiunta, il dinamismo del tessuto produttivo di Tradate indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si tradurrà a medio termine in un incremento della domanda di abitazioni.

Da ultimo, un dato che può essere tenuto in considerazione per la realtà territoriale di Tradate è la quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa verso altri poli del territorio provinciale o della confinante provincia di Como.

Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Nell'arco temporale considerato dal Piano, le previsioni nel PGT di Ambiti di trasformazione destinati all'insediamento di altre funzioni urbane diverse dalla residenza devono derivare da analisi atte a stimare il fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane, quale differenza fra domanda e offerta.

In sede di programmazione economica oltre che urbanistica, la variante al PGT, confermando gli orientamenti dello strumento urbanistico vigente, si pone l'obiettivo di promuovere l'insediamento di attività commerciali e/o di servizio come possibile canale di sviluppo economico nel Comune.

Indice di fabbisogno abitativo

Il presupposto fondamentale per una corretta pianificazione degli interventi pubblici a sostegno della condizione abitativa è la conoscenza di come il fabbisogno abitativo si articola sul territorio.

Il fabbisogno è stato definito come la potenziale difficoltà di accesso al bene casa da parte dei cittadini.

I fattori per la scelta delle dimensioni del fabbisogno abitativo e dei relativi indici specifici a livello comunale sono relazionati a:

- antropizzazione (popolazione residente per km quadrato),
- pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti),
- difficoltà di accesso al mercato immobiliare (prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita),
- domanda sostegno pubblico (somma per 1.000 residenti delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP)
- difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata).

La tabella seguente riporta i valori per il territorio di Tradate, che si colloca in classe di fabbisogno **media**.

Tradate Indice di fabbisogno abitativo	
CLASSE FABBISOGNO	In media
VALORE INDICE	0,23
ANTROPIZZAZIONE	0,39
PRESSIONE PRODUTTIVA	0,49
DIFFICOLTA ACCESSO MERCATO IMMOBILIARE	0,55
DOMANDA SOSTEGNO PUBBLICO	0,43
DIFFICOLTÀ ECONOMICHE	0,91

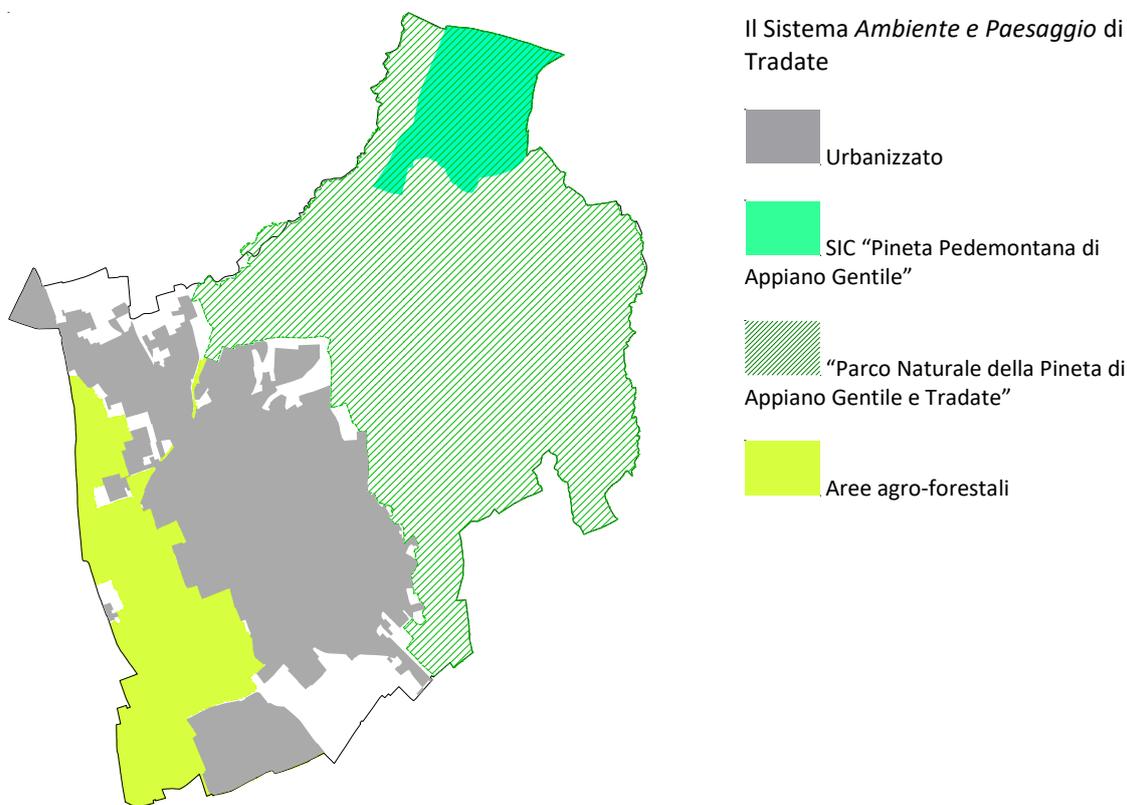
Fonte: <https://www.dati.lombardia.it/Statistica/COMUNI-LOMBARDI-CON-INDICE-DI-FABBISOGNO-ABITATIVO/99xm-9rgg/data>

In generale, per una realtà territoriale come quella di Tradate si può osservare che:

- un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare;
- prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa;
- la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno;
- la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative.

Ambiente e Paesaggio

In riferimento al sistema ambientale, il Piano promuove la definizione della rete ecologica comunale, all'interno del complesso sistema di tutela ecologica d'area vasta: SIC, Rete Ecologica Regionale, Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.



Una vasta porzione del territorio di Tradate è interessata dall'area di rilevanza naturalistico-ambientale ed ecologica del "Parco Naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", istituito con L.R. 16.09.1983, n. 76, riprodotta nelle tavole di Piano.

Le aree ricomprese nel Parco sono assoggettate alla disciplina dettata dal Piano Territoriale del Parco, nella versione vigente, come approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.7/427 del 7.7.2000. Il PGT ne recepisce integralmente le disposizioni e rinvia ai suoi contenuti per ogni tipo di intervento nell'ambito considerato. Eventuali modifiche del Piano Territoriale del Parco saranno, di diritto, applicabili all'ambito territoriale da esso disciplinato, con prevalenza sulle norme del Piano delle Regole relative agli stessi immobili.

Il territorio comunale di Tradate è interessato dalla presenza del seguente sito appartenente alla Rete Natura 2000 SIC IT2020007 "Pineta Pedemontana di Appiano Gentile" con Ente gestore il Parco Naturale Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Il SIC Pineta Pedemontana di Appiano Gentile è interamente ricompreso nel territorio del Parco e ne condivide la porzione boscata.

Il Parco "I Tre Castagni" (da istituire) si articola lungo il corso del Torrente Fontanile. Si tratta di un vasto ambito ove mantenere intatti gli aspetti paesaggistici fino ad ora conservati; l'obiettivo è salvaguardare e valorizzare le aree, con prevalente destinazione agricola e boschiva.

I contenuti principali di modifica della variante al PGT si inquadrano nella volontà di valorizzare il patrimonio esistente nel territorio comunale e si riferiscono anche alla revisione degli indici edilizi di talune zone ed alla definizione delle funzioni compatibili con i diversi ambiti del tessuto urbano. La Variante non produce consumo di suolo, né sono previste nuove edificazioni; le modifiche si riferiscono solo ad aree già edificate o alla revisione della disciplina attuativa di ambiti già previsti dal PGT. Pertanto, la variante non incide sul progetto di rete ecologica comunale, come delineato nel Documento di Piano del PGT vigente, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

In tema di riduzione dei consumi energetici ed idrici, la normativa di PGT promuove l'incremento della sostenibilità delle trasformazioni edilizie.

Economia locale

La variante al PGT di Tradate si colloca in una congiuntura temporale (fase post-Covid) in cui la pianificazione territoriale è chiamata a proporre azioni di rilancio sotto il profilo dell'economia locale, a partire dalle caratteristiche e delle specificità del territorio, nonché dalle sue dinamiche di sviluppo.

Le strategie della variante al PGT avviano un percorso per affrontare le sfide della transizione economica, ponendo le basi per favorire la dinamica di crescita dell'economia e dell'occupazione a livello comunale, dopo una fase di forzata contrazione.

In tale senso, le linee strategiche dell'Amministrazione si rivolgono al settore produttivo, ma anche a quello commerciale.

Il PGT conferma l'ambito produttivo a sud del territorio comunale. In aggiunta, per favorire l'economia locale, il Piano prevede per gli edifici esistenti con destinazione non residenziale il cambio di destinazione d'uso senza variante al PGT, con le limitazioni definite nel Piano delle Regole.

Sotto il profilo commerciale, la variante, nell'arco temporale di validità del Documento di Piano, conferma le possibilità localizzative di medie strutture di vendita come previste allo stato di fatto.

Per quanto riguarda le previsioni commerciali del PGT vigente, talune sono in corso di realizzazione, attraverso pianificazione attuativa; per taluni interventi, sono previsti specifici approfondimenti relazionati alla componente traffico indotto, con proposte di nuove previsioni infrastrutturali (innesti, sistemi di rotatoria).

Nella variante le scelte programmatiche per il settore commerciale vengono calibrate in base allo scenario commerciale d'area vasta (bacino d'utenza commerciale) all'interno del quale Tradate si conferma come polo attrattore.

Inoltre è studiato in relazione all'analisi degli stili di vita nell'Italia post-Covid e sulla base dei rapporti statistici sui consumi all'anno 2020 (Fonte: Istat)

I dati statistici più recenti confermano che uno dei settori che in periodo di lockdown durante l'epidemia Covid-19 ha visto un incremento del lavoro è quello legato al mondo della distribuzione organizzata (grande e media distribuzione): si è registrata crescita delle domande per addetti del settore e figure legate al trasporto e alla logistica leggera (spesa a domicilio).

In considerazione delle possibili ricadute positive a livello di occupazione sul territorio e alla luce della crescente richiesta da parte di operatori del settore, la variante introduce un nuovo ambito a vocazione commerciale fino alla MSV.

I risultati attesi sotto il profilo socio-economici riguardano proprio le possibili garanzie occupazionali, ovvero opportunità occupazionali aggiuntive di nuove aperture (o anche di ampliamenti)

L'obiettivo è la diversificazione della media distribuzione a livello locale - anche come forma di stimolo alla competitività economica - e la crescita occupazionale, non solo, ma anche, in ambito comunale.

Confermando lo scenario programmatico attuale, la variante non prevede la localizzazione di GSV, stante le potenziali criticità correlabili all'insediamento nel territorio comunale, principalmente correlabili all'aumento degli indotti di traffico gravanti sulla rete della mobilità - di livello provinciale - di attraversamento del territorio comunale e ad eventuali effetti sul sistema ambientale.

Ancora il tema di commercio come asset trainante dell'economia locale, la rinnovata dinamica del settore potrà avere riflessi anche sul commercio di vicinato con una prevedibile riqualificazione e rivitalizzazione dei sistemi commerciali urbani - di qualunque natura e consistenza - all'interno del distretto del commercio.

In uno scenario di ripresa post-Covid, il commercio di vicinato garantisce due elementi, la vicinanza e la garanzia prodotti (anche intesa come garanzia di qualità), che fanno sì che si pongano in sinergia con la distribuzione commerciale di media scala, ritagliandosi un ruolo differente e di sicuro valore per il consumatore finale.

A fronte di una domanda che è cambiata – e che si sta ulteriormente evolvendo - anche i negozi di quartiere sono chiamati a reinventarsi proponendo servizi come il proximity e-commerce.

Mobilità e infrastrutture

La variante al PGT non introduce modifiche sostanziali all'assetto della mobilità di rilievo locale e sovralocale come definita dal vigente strumento urbanistico.

La proposta di Variante al Piano di Governo del Territorio di Tradate contempla le seguenti nuove previsioni viabilistiche:

1. Prolungamento di Via della Lavagne
2. Viabilità interna all'Ambito di Trasformazione 6 e 6bis

Servizi

La dotazione attuale di servizi presenti sul territorio appare soddisfacente sia in termini qualitativi sia quantitativi.

Vengono confermate le scelte di piano che mirano al consolidamento e potenziamento della già ragguardevole dotazione, non solo per garantire il soddisfacimento dello standard di legge, quanto soprattutto per conseguire un più elevato livello di qualità della vita per questa comunità, che proprio dell'elevato livello della qualità della vita può fare il suo elemento qualificante. E ciò è possibile mirando a soddisfare esigenze aggiuntive nei settori ritenuti probabili oggetto di più elevata domanda, ed in connessione con fenomeni di particolare rilevanza.

La condizione di sovradimensionamento della dotazione di standard urbanistici induce a delle scelte di piano abbastanza contenute nella previsione di nuovi servizi, che andranno ad arricchire la dotazione già largamente rilevante.

La conferma di *Aree per attrezzature di pubblico interesse* in luogo della trasformazione in aree residenziali consente il raggiungimento di interessi pubblici e generali importanti e si configura come una positiva e rinnovata attenzione allo spazio pubblico; viene, infatti, data la possibilità, in continuità

con lo strumento urbanistico vigente, di realizzare spazi aperti pubblici alla scala del quartiere (area mercato e, in generale, spazi per attività all'aperto, zone pedonali temporanee, ecc.).

2.2 LE POLITICHE DI PIANO: NOTE DI SINTESI

Nella determinazione delle politiche di Piano, la variante si pone in linea con il vigente PGT, confermando gli AT a vocazione residenziale e aggiornando lo stato di attuazione degli ambiti oggetto di Pianificazione attuativa.

La conferma delle previsioni insediative è stata valutata in riferimento alle modifiche sulle scelte abitative che il Covid ha concorso a determinare (o in taluni casi solo ad accelerare): mutamento della domanda in termini di tipologie residenziali e scelta delle Città in cui vivere, orientata alla disponibilità di servizi in un raggio di spostamento prossimo alla residenza.

In sede di programmazione viene valutata come determinante la possibilità che emergano fattori di cambiamento della componente esogena dei processi demografici per gli effetti indiretti indotti dal mutamento della domanda abitativa, proprio a partire dal modo di concepire gli spazi in cui viviamo.

Per quanto attiene alla domanda di residenza, Tradate assume un ruolo importante come attrattore di nuova domanda residenziale nel contesto d'area vasta provinciale per l'offerta di servizi e la disponibilità di collegamenti infrastrutturali (ferro-gomma).

La pianificazione, anche nel dimensionamento del fabbisogno abitativo, si pone l'obiettivo di dare risposta alle nuove tendenze sociali ed economiche emerse (alcune già in atto) emerse in questa specifica fase temporale.

Nella valutazione delle politiche per il sistema economico, soprattutto per quanto riguarda il settore commerciale, le politiche di Piano confermano le previsioni, introducendo nuove possibilità per poter rispondere alla domanda di operatori e utenti del territorio.

In conclusione, le politiche complessive si fondano sulla volontà di incentivare la ripresa della dinamica edilizia dopo la fase recessiva dovuta alla pandemia, tenendo conto che questa avverrà in un contesto profondamente diverso, di cui è necessario comprendere fin da ora le dinamiche, per avviare strategie efficaci per favorire il contesto socio-economico locale.