

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

Elaborato

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE**

Data: maggio 2022

L'elaborato contiene la Relazione illustrativa della variante al 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*

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
1.1 LA VARIANTE AL PGT DI TRADATE.....	2
1.2 IL PGT COME STRUMENTO DI GOVERNANCE .....	3
<i>Il territorio come patrimonio.....</i>	3
<i>Il Piano di Governo del territorio è lo strumento per una governance sostenibile e consapevole del territorio.....</i>	3
<b>2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>
2.1 LINEE PROGRAMMATICHE DI MANDATO .....	4
<i>Obiettivi della variante.....</i>	4
<i>Confronto tra gli obiettivi della Variante e gli obiettivi dell’Ambito Territoriale di appartenenza del comune declinati nel PTR. ....</i>	5
2.2 TEMI E CONTENUTI DI MODIFICA PROPOSTI .....	11
<i>Revisione contenuti programmatici e strategici.....</i>	11
<i>Aggiornamento cartografico.....</i>	12
<i>Adeguamento contenuti.....</i>	12
2.3 NOTE SUI CONTENUTI DI VARIANTE.....	13
<i>Documento di Piano - Ambiti di Trasformazione.....</i>	13
<i>Piano delle Regole - Disciplina Normativa.....</i>	16
<i>Piano dei Servizi.....</i>	17
<i>Piano delle Regole - Ambiti oggetto di pianificazione attuativa.....</i>	18
<b>3. LA VARIANTE E IL CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>20</b>
3.1 LA VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI A LIVELLO COMUNALE .....	20
<b>4. LA RIGENERAZIONE URBANA.....</b>	<b>21</b>
4.1 GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....	21

## 1. PREMESSA

### 1.1 LA VARIANTE AL PGT DI TRADATE

- ✓ Il Comune di Tradate (VA) è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 21/06/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n.48 in data 26/11/2014.
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 02/02/2017 veniva adottata la variante al piano di governo del territorio (PGT) vigente per correzioni cartografiche e altre modifiche minori correlate, ai sensi dell'art. 13 della l.r. N. 12/2005 e s.m.i.
- ✓ Con Delibera di C.C. n. 1 del 05/02/2018, si è proceduto alla revoca della precedente deliberazione di C.C. n. 13/2017, avente per oggetto "adozione variante al PGT vigente per correzioni cartografiche e altre modifiche minori correlate, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n.12/2005 e s.m.i.", dando mandato alla Giunta Comunale di avviare nuovo procedimento di variante al PGT;
- ✓ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 19/02/2018 è stato disposto l'avvio del procedimento per la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente - art. 13 L.R. 12/2005 e, contestualmente, l'avvio del procedimento per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica – VAS coordinata alla fase di Screening della Valutazione di Incidenza Ambientale (VIC).

L'Amministrazione comunale di Tradate ha individuato l'esigenza di apportare una serie di modifiche ai contenuti del Piano di Governo del Territorio vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 21/06/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n.48 in data 26/11/2014), in relazione alle quali si è resa necessaria una variante allo strumento urbanistico.

Lo strumento in oggetto si configura come Variante al PGT e non come nuovo Documento di Piano del PGT.

Il Documento di Piano del PGT è stato prorogato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 15/03/2019, in avvalimento, durante il periodo transitorio, "... della facoltà di prorogare la validità del Documento di Piano espressamente stabilita dall'art.5 c.5 della L.R. n.31/14, sino a 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale - ferma restando la possibilità di modificare i contenuti e indirizzi del Documento di Piano vigente - nel rispetto del principio fondamentale che il nuovo bilancio ecologico del suolo non sia superiore a zero".

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS, gli ambiti del Documento di piano, già oggetto di valutazione.

La variante si pone, innanzitutto, quale occasione per verificare gli obiettivi di sviluppo per la politica territoriale del Comune ed uniformarla alle linee guida tracciate dalla nuova legge regionale sul consumo di suolo.

Il presente documento contiene le linee guida e delinea lo scenario strategico della variante di Piano.

Con deliberazione di C.C. n. 49 del 27/10/2017, sono state presentate le "Linee programmatiche mandato amministrativo 2017-2022" della nuova Amministrazione Comunale, comprendenti anche indirizzi e azioni riguardanti il Piano di Governo del Territorio.

La variante considera i contenuti e indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

In data 18/07/2019 si è tenuta la prima conferenza VAS, di cui gli esiti dal verbale pubblicato su SIVAS (<https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=1&idPiano=102000>)

In data 22/02/2021 si è tenuta la seconda conferenza VAS, di cui gli esiti dal verbale pubblicato su SIVAS (<https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=1&idPiano=102000>)

## 1.2 IL PGT COME STRUMENTO DI GOVERNANCE

### *Il territorio come patrimonio*

Per pianificare e progettare il territorio nella sua complessità è necessario, innanzitutto, individuare gli elementi significativi su cui agire prioritariamente per attivare un percorso di pianificazione sostenibile: ogni territorio ha la sua specificità da cui il Piano deve partire per costruire appropriate strategie locali, sfruttando le risorse e le opportunità del territorio e della comunità insediata.

Un grande potenzialità è individuabile nella cittadinanza e nel mondo economico locale quali soggetti principali del processo di costruzione del PGT: la realizzazione condivisa del piano urbanistico diviene così l'occasione per rafforzare il senso comune di appartenenza, con particolare attenzione alle opportunità della dinamica contemporanea del territorio.

### *Il Piano di Governo del territorio è lo strumento per una governance sostenibile e consapevole del territorio*

Nell'elaborazione del PGT è importante considerare il territorio come patrimonio: in tal modo sarà possibile avviare un processo per il quale il territorio passerà da semplice contenitore dello sviluppo a promotore esso stesso dello sviluppo.

La sovrapposizione dei layer tematici – i temi d'indirizzo per la pianificazione ed il governo del territorio - e l'interrelazione tra di essi concorrono alla creazione del PGT di Tradate, pensato come sinergia tra il cittadino ed il suo territorio.



## 2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

### 2.1 LINEE PROGRAMMATICHE DI MANDATO

Con deliberazione di C.C. n. 49 del 27/10/2017, sono state presentate le “Linee programmatiche mandato amministrativo 2017-2022” dell’Amministrazione Comunale, comprendenti anche indirizzi e azioni riguardanti il Piano di Governo del Territorio tra le quali si evidenziano i principi e gli indirizzi per il governo del territorio, e in particolare:

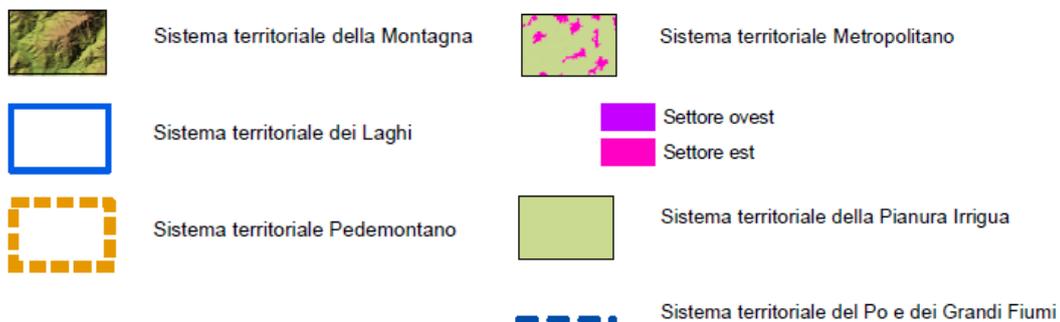
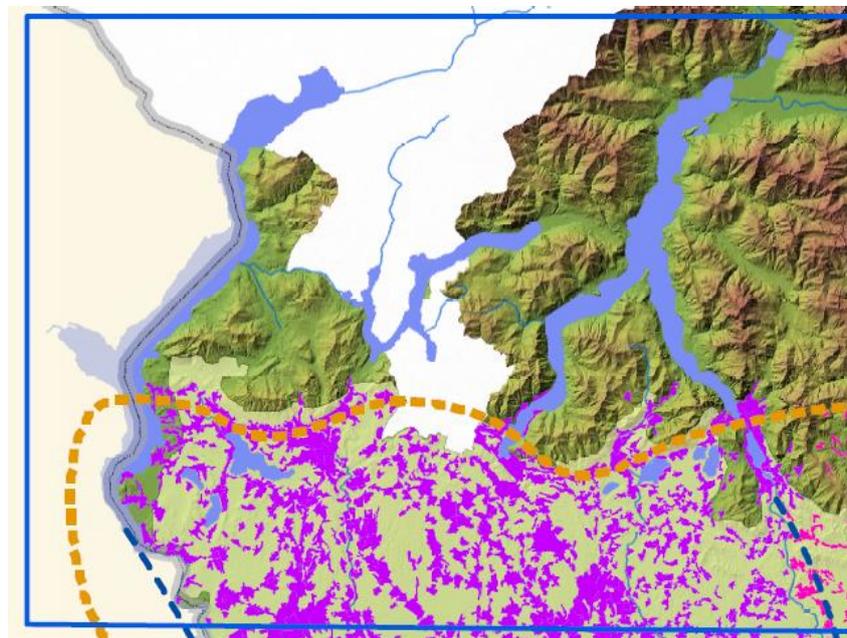
*Obiettivi della variante*

<b>1. CONSERVAZIONE DELLA IDENTITÀ STORICA E TERRITORIALE</b>	Il lavoro di revisione dello strumento urbanistico vigente si pone l’obiettivo di promuovere la conservazione dell’identità storica e territoriale di Tradate, a partire dalla conoscenza dei caratteri del territorio sotto il profilo degli aspetti paesistici, ambientali, infrastrutturali e della recente dinamica urbanistica, socio-culturale ed economica.
<b>2. VALORIZZAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO, IN LINEA CON LA POLITICA REGIONALE DI “ZERO CONSUMO SUOLO”</b>	La tematica consumo di suolo “zero” diviene l’obiettivo cardine su cui costruire le linee di azione dello strumento urbanistico.
<b>3. CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI NATURALI DEL PARCO PINETA E DEL PARCO AGRICOLO DEI TRE CASTAGNI</b>	Nel territorio di Tradate convivono elementi di forza, legati in particolare al sistema paesaggistico-ecologico-ambientale d’area vasta, ed elementi di potenziale criticità, condizionati dalla dinamica evolutiva del sistema urbano e dalle condizioni socio-economiche degli ultimi anni, che devono essere governate all’interno del PGT.
<b>4. INCENTIVAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ALL’INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	Il PGT sarà in grado di promuovere azioni di riqualificazione di ambiti degradati, abbandonati, sotto-utilizzati attraverso l’attivazione di progetti con partecipazione pubblico/privato, tramite agevolazioni e semplificazioni.
<b>5. INCENTIVI ED AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO NEI CENTRI STORICI</b>	Il PGT potrà attivare un processo di valorizzazione del patrimonio edilizio storico da attivare in sinergia con le strategie urbanistiche del progetto di PGT, per creare nuove possibilità di relazione e nuove opportunità di fruizione degli spazi urbani.

Confronto tra gli obiettivi della Variante e gli obiettivi dell'Ambito Territoriale di appartenenza del comune declinati nel PTR.

Il territorio di Tradate è ricompreso principalmente nel sistema territoriale Pedemontano.

Estratto cartografico dal PTR



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

Gli obiettivi del Sistema Territoriale Pedemontano sono i seguenti:

- ST3.1** Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche):
- Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare.
  - Creare un sistema di aree naturali e di connessione verde che si inserisce nella maglia infrastrutturale di nuova previsione e garantisca il collegamento tra parti della rete ecologica soprattutto in direzione nord-sud.

<b>ST3.2</b>	<p>Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Migliorare qualità ed efficienza del parco veicolare incentivando il ricambio di quello vetusto.</li> <li>▪ Adeguare la qualità ed efficienza degli impianti delle attività produttive favorendo l'introduzione di nuove tecnologie finalizzati a processi produttivi più sostenibili.</li> <li>▪ Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio.</li> </ul>
<b>ST3.3</b>	<p>Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rafforzare la struttura policentrica mediante la valorizzazione dei comuni capoluogo con l'insediamento di funzioni di alto rango e creando una gerarchia di rete tra i centri.</li> <li>▪ Favorire politiche insediative tese a contenere la polverizzazione insediativa e la saldatura dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico.</li> <li>▪ Ridurre il consumo di suolo e presidiare le aree libere e gli ambiti agricoli a cesura del continuum urbanizzato.</li> <li>▪ Favorire lo sviluppo dei Distretti diffusi del Commercio quali strumenti per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività.</li> </ul>
<b>ST3.4</b>	<p>Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promuovere il trasporto su ferro.</li> <li>▪ Rafforzare il sistema infrastrutturale est-ovest, stradale e ferroviario.</li> <li>▪ Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, per favorire le relazioni interpolo, ed estendere i Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali.</li> <li>▪ Ridurre la congestione da traffico veicolare ingenerato dalla dispersione insediativa con investimenti sul rafforzamento del Servizio Ferroviario Suburbano e Regionale e comunque tesi a favorire l'uso del mezzo pubblico.</li> </ul>
<b>ST3.5</b>	<p>Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevedere risorse finanziarie per promuovere progetti di ricomposizione e qualificazione paesaggistico/ambientale dei territori attraversati dai nuovi assi viari.</li> <li>▪ Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesaggistica del contesto come riferimento culturale per la nuova progettazione.</li> </ul>
<b>ST3.6</b>	<p>Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio.</li> <li>▪ Tutela e rafforzamento delle caratteristiche dei diversi paesaggi del Sistema Pedemontano caratterizzati per l'elevata attrazione per la residenza e il turismo.</li> <li>▪ Garantire il mantenimento di attività agricole in funzione di miglioramento della qualità ambientale complessiva e di valorizzazione del paesaggio.</li> </ul>
<b>ST3.7</b>	<p>Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva.</li> <li>▪ Incentivare il recupero, l'autorecupero e la riqualificazione dell'edilizia rurale.</li> </ul>
<b>ST3.8</b>	<p>Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promuovere e supportare interventi per l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica.</li> <li>▪ Incentivare l'agricoltura biologica e di qualità come modalità per tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente.</li> <li>▪ Favorire la creazione di filiere corte ed extracorte della produzione ortofrutticola e zootecnica locale.</li> </ul>

<b>ST3.9</b>	Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel": <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valorizzare le iniziative di progettualità comune e condivisa dell'imprenditoria locale sfruttando l'accessibilità internazionale e le sinergie con Milano.</li> <li>▪ Favorire politiche di riconversione produttiva delle aree interessate da settori produttivi in crisi.</li> <li>▪ Valorizzare il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto con politiche appropriate di ordine economico (riconversioni produttive, localizzazione di nuovi servizi alle imprese) tali da evitare il rischio dell'effetto "tunnel".</li> </ul>
<b>Uso del suolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limitare l'espansione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere.</li> <li>▪ Evitare l'impermeabilizzazione del suolo.</li> <li>▪ Limitare l'ulteriore espansione urbana.</li> <li>▪ Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.</li> <li>▪ Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.</li> <li>▪ Evitare la dispersione urbana.</li> <li>▪ Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture.</li> <li>▪ Coordinare a livello Sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale.</li> <li>▪ Tutelare e conservare il suolo agricolo.</li> </ul>

Di seguito si mettono a confronto e si valuta la coerenza tra gli obiettivi declinati dal PTR per l'Ambito Territoriale Pedemontano e gli obiettivi specifici della Variante al PGT del comune di Tradate. Tale confronto è finalizzato a verificare la compatibilità e la congruenza del sistema di politiche di Piano rispetto al quadro di riferimento normativo sovraordinato.

La valutazione della coerenza tra gli obiettivi si avvale di una matrice di valutazione che si articola in quattro tipologie di giudizio rispetto al grado di coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi del PTR:

- **piena coerenza**, quando si riscontra una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi ambientali
- **coerenza potenziale, incerta e/o parziale**, quando si riscontra una coerenza solo parziale oppure, per quanto potenziale, non definibile a priori
- **incoerenza**, quando si riscontra non coerenza
- **non pertinente**, quando un certo obiettivo o strategia si ritiene non possa considerarsi pertinente e/o nello spazio di azione dei contenuti dei DdP del PGT o tematicamente non attinente al criterio di sostenibilità.

OBIETTIVI AMBITO TERRITORIALE PEDEMONTANO ►

ST 3.1	ST 3.2	ST 3.3	ST 3.4	ST 3.5	ST 3.6	ST 3.7	ST 3.8	ST 3.9	USO DEL SUOLO
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------------

OBIETTIVI GENERALI DI PIANO  
▼

1. Conservazione della propria identità storica e territoriale	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2. Valorizzazione e tutela del territorio, in funzione delle persone che lo abitano ed in linea con la politica regionale di "Zero Consumo Suolo"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3. Conservazione e valorizzazione degli spazi naturali del Parco Pineta e del Parco Agricolo dei Tre Castagni (da istituire)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4. Incentivazione di interventi di riqualificazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato tramite agevolazioni e semplificazioni per i cittadini	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Nella tabella seguente viene specificata la relazione tra gli obiettivi del PTR e gli obiettivi specifici della Variante al PGT del comune di Tradate, quali azioni si sono proposte e in quali atti è possibile ritrovarvi riscontro.

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI SPECIFICI DI VARIANTE PGT	CONTENUTI SPECIFICI DI VARIANTE PGT	ATTI DI VARIANTE PGT
ST 3.1	3. Conservazione e valorizzazione degli spazi naturali del Parco Pineta e del Parco Agricolo dei Tre Castagni (da istituire)	Revisione della normativa di riferimento della Rete Ecologica Comunale	Elaborato PS 2.1 “Normativa – Rete Ecologica Comunale”: - Titolo I, Capo II - Elementi prescrittivi sovraordinati - Titolo II, Capo I - Individuazione degli elementi costitutivi della Rete ecologica Comunale - Titolo II, Capo II - Unità ambientali della Rete Ecologica Comunale - Titolo II, Capo III – Attuazione del progetto di REC
		Revisione grafica degli elementi costitutivi della REC	Elaborato PS 4 “Individuazione degli elementi della Rete Ecologica sovralocale – Progetto di Rete ecologica comunale”
		Impegno alla realizzazione del Parco Agricolo “Tre Castagni”	
ST 3.2 ST 3.9	<i>Nessun obiettivo specifico</i>	Ridefinizione e verifica degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica	Previsione di studi specialistici di impatto sulla mobilità (ST 3.2)  Ridefinizione delle destinazioni funzionali degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ST 3.9)
ST 3.3 ST 3.5	2. Valorizzazione e tutela del territorio, in funzione delle persone che lo abitano ed in linea con la politica regionale di “Zero Consumo Suolo”  4. Incentivazione di interventi di riqualificazione all’interno del Tessuto Urbano Consolidato tramite agevolazioni e semplificazioni per i cittadini	Variante a Bilancio Ecologico dei Suoli uguale a zero	Elaborato PR 4 “Carta del consumo di suolo”  Elaborato PR 5 “Relazione - Consumo di suolo”: - Superfici urbanizzate e urbanizzabili ridestinate a superficie agro-forestali - Analisi qualitativa delle superfici ridestinate a superficie agricola - Varianti al PGT che determinano nuovo consumo di suolo - Analisi qualitativa delle superfici “consumate” - Bilancio ecologico del suolo (ex art.2, comma1, lett.d), L.R.31/14) - Monitoraggio del PGT e BES

OBIETTIVI DEL PTR	OBIETTIVI SPECIFICI DI VARIANTE PGT	CONTENUTI SPECIFICI DI VARIANTE PGT	ATTI DI VARIANTE PGT
<b>ST 3.4</b>	<i>Nessun obiettivo specifico</i>	<i>Nessun contenuto specifico</i>	
<b>ST 3.6</b> <b>ST 3.8</b>	1. Conservazione della propria identità storica e territoriale	Revisione della Rete Ecologica Comunale e del Paesaggio	Elaborato PS 4 “Individuazione degli elementi della Rete Ecologica sovralocale – Progetto di Rete ecologica comunale”: rete sentieristica e rete sentieristica del Parco Agricolo “Tre Castagni”
<b>ST 3.7</b>	<i>Nessun obiettivo specifico</i>	<i>Nessun contenuto specifico</i>	Riferimento normativo Regionale: L.R. 12/05, art.40ter “Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati”
	4. Incentivazione di interventi di riqualificazione all’interno del Tessuto Urbano Consolidato tramite agevolazioni e semplificazioni per i cittadini  5. Incentivi ed agevolazioni per gli interventi di recupero nei centri storici	Integrazione atti PGT sul tema della Rigenerazione urbana – Riferimento normativo regionale: L.R. 12/05, art.8bis “Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”	Elaborato PR 1 “Disciplina normativa – Norme tecniche e schede d’ambito”, allegato D “Disciplina della Rigenerazione”: - AnSemplificazioni tempi, costi, procedure - Rigenerazione urbana – elevata qualità ambientale - Usi temporanei (L.R. 12/05, art.51bis) - Studi di fattibilità urbanistica e economica-finanziaria - Contenuti dello Studio di Fattibilità

## 2.2 TEMI E CONTENUTI DI MODIFICA PROPOSTI

L'Amministrazione Comunale, relativamente all'assetto e governo del territorio ed alle modalità mediante cui attuarlo, intende perseguire le seguenti particolari finalità:

1. conservazione della propria identità storica e territoriale;
2. valorizzazione e tutela del territorio, in funzione delle persone che lo abitano ed in linea con la politica regionale di "Zero Consumo Suolo";
3. conservazione e valorizzazione degli spazi naturali del Parco Pineta (e del Parco Agricolo dei Tre Castagni, da istituire);
4. incentivazione di interventi di riqualificazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato tramite agevolazioni e semplificazioni per i cittadini;
5. incentivi ed agevolazioni per gli interventi di recupero nei centri storici.

Le azioni della variante sono suddivise in:

- *Revisione contenuti programmatici e strategici*
- *Aggiornamento cartografico*
- *Adeguamento contenuti*

### *Revisione contenuti programmatici e strategici*

---

<b>TEMA</b>	<b>AZIONI</b>
Ambiti omogenei del TUC	- mantenimento della diversificazione in ambiti urbani distinti tra loro per peculiarità ambientali, orografiche, morfo-tipologiche (ambiti 1-2-3-4 ex zona A-B-C-D); eliminazione verde privato vincolato (che viene equiparato all'ambito di completamento 4)
Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	- revisione AT residenziali: semplificazione scheda, eliminazione previsioni attuate, modifiche (in riduzione) alle previsioni del PGT vigente
Attrezzature Piano dei Servizi	- aggiornamento numerazione schede servizi esistenti - attualizzazione schede servizi previsti
Disciplina Normativa	- semplificazione delle Norme di PGT - introduzione di norme specifiche finalizzate al mantenimento e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente - revisione delle definizioni urbanistiche, degli indici e delle modalità di calcolo
Disciplina normativa REC	- introduzione di norme specifiche finalizzate alla tutela e valorizzazione degli elementi della Rete Ecologica Comunale

- |                        |                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piani di Lottizzazione | - Conferma dei PL previsti nel TUC dal previgente PGT e non attuati; predisposizione di nuova scheda attuativa nel PdR                                           |
| Consumo di suolo       | - restituzione agli usi agricoli di aree urbanizzabili al margine del TUC<br>- inserimento nel TUC di modeste porzioni urbane per aggiornamento stato dei luoghi |

*Aggiornamento cartografico*

---

- | <b>TEMA</b>                                        | <b>AZIONI</b>                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Recepimento nel PGT delle correzioni cartografiche | - perimetro Parco Agricolo Tre Castagni (da istituire)<br>- modifiche al perimetro TUC<br>- aggiornamento confine Comunale verso il Comune di Venegono Inferiore<br>- redazione tavole di PGT su DBT topografico Regione Lombardia |
| Attualizzazione previsioni completate              | - eliminazione dalla cartografia dei piani di lottizzazione completati (che vengono ricondotti all'ambito omogeneo di appartenenza)                                                                                                |

*Adeguamento contenuti*

---

- | <b>TEMA</b>                                                              | <b>AZIONI</b>                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Recepimento presenza di attività "Rischio di Incidenti Rilevanti" (ERIR) | - Quaker Italia s.r.l.                        |
| Inserimento vasca di laminazione                                         | - Vasca di Laminazione – Fontanile di Tradate |

## 2.3 NOTE SUI CONTENUTI DI VARIANTE

### *Documento di Piano - Ambiti di Trasformazione*

Il Documento di Piano del PGT vigente prevede Ambiti di Trasformazione AT a vocazione residenziale e produttiva.

La variante attua la revisione delle previsioni trasformatrici già previste dal vigente PGT.

Sigla	Localizzazione	Superficie ambito (mq)	Destinazione funzionale prevalente
AT01	VIA XI FEBBRAIO	4.680	Residenziale (prevalente)
AT02	VIA CAMPILUNGH	2.400	Residenziale
	VIA BRANDENERA-ROSSINI-TURATI	-	Cessione standard legato al nuovo AT03
AT03	VIA MONTE NEVOSO	2.450	Residenziale, previa cessione gratuita del mapp. 6420
AT04	VIA CASCINETTA	8.890	Residenziale
AT05	VIA M. SAN MICHELE - SABOTINO - PASUBIO	5.000	Residenziale
AT06	VIA V. VENETO, VIA MARONE	14.000	Produttiva, flessibile
AT06 bis	VIA MARONE	8.000	Residenziale, flessibile
AT07	VIA EUROPA	14.450	Produttiva, flessibile
AT08	VIA COLOMBINI - EX DISCARICA	6.500	Produttiva artigianale
AT09 (*)	VIA DEL CARSO-PISACANE	4.000	Residenziale
AT10 (*)	VIA DEL CARSO	10.000	Residenziale
AT11	VIA RISMONDO – TRENTO TRIESTE	5.500	Residenza, Commerciale di vicinato
AT12	VIA EUROPA	7.000	Residenza, Commerciale

In dettaglio:

- **ambiti AT 01-02-04-05-06-08**

la variante prevede la conferma dei contenuti funzionali e dimensionali, organizzati in una scheda attuativa di più facile lettura

- **ambito AT 07**

ambito in fase di attuazione, in conformità alle previsioni di PGT

- **ambito AT 03**

la variante prevede: eliminazione AT 03 del PGT vigente - che diviene, parte area per attrezzature (confermata) , parte agricolo – e introduzione nuovo AT 03 come area di atterraggio volumi dell'AT 03 del PGT vigente, in accordo con la cessione di area per attrezzature pubbliche (mapp. 6420)

- **ambiti AT 09-10 (\*)**

l'ipotesi di introdurre nuovi Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale, interni al TUC, sottoposta a valutazione ambientale nella fase di redazione della Variante, non viene più percorsa a favore della conferma della destinazione di tali aree per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, come da previsione del vigente PGT.

Il ripristino degli azzonamenti vigenti con effetto di confermare la destinazione urbanistica di *Aree per attrezzature di pubblico interesse* non evidenzia elementi di criticità sotto il profilo ambientale delle trasformazioni.

Tali aree, destinate a servizi collettivi nel PGT vigente, sono state sottoposte a valutazione ambientale nella fase di redazione dello strumento urbanistico e le componenti ambientali connesse all'uso delle aree sono state già indagate in sede di procedimento VAS del PGT vigente.

Si confermano tali valutazioni dalle quali non sono emersi potenziali fattori di perturbazione ambientale derivanti dalla destinazione ad attrezzature collettive tali da indurre attenzioni circa possibili criticità ambientali, né effetti cumulativi di interferenza ambientale.

In aggiunta, la conferma delle vigenti destinazioni urbanistiche per realizzare dotazioni urbane consente il raggiungimento di interessi pubblici e generali importanti e si configura come una positiva e rinnovata attenzione allo spazio pubblico; viene, infatti, prevista la possibilità di realizzare spazi aperti pubblici alla scala del quartiere (area mercato e, in generale, spazi per attività all'aperto, zone pedonali temporanee, ecc.).

Si evidenzia come tale attenzione al ridisegno urbano degli spazi pubblici assume una rilevante nella presente fase post-Covid attraverso il ripensare gli spazi urbani perché siano il più possibile adattivi, resilienti e reversibili.

La progettazione degli spazi pubblici assume, in tale senso, un importantissimo ruolo sociale, ossia quello di cogliere i segnali delle esigenze che provengono dalla società e, di conseguenza, di interpretare i bisogni dei cittadini di Tradate, attraverso una rinnovata attenzione allo spazio pubblico, e in particolare a nuovi spazi aperti della condivisione.

La scelta di confermare le aree per attrezzature pubbliche di interesse collettivo risulta, in conclusione, pienamente compatibile con gli obiettivi della variante e con il quadro di senso della previsione di attrezzature a livello locale.

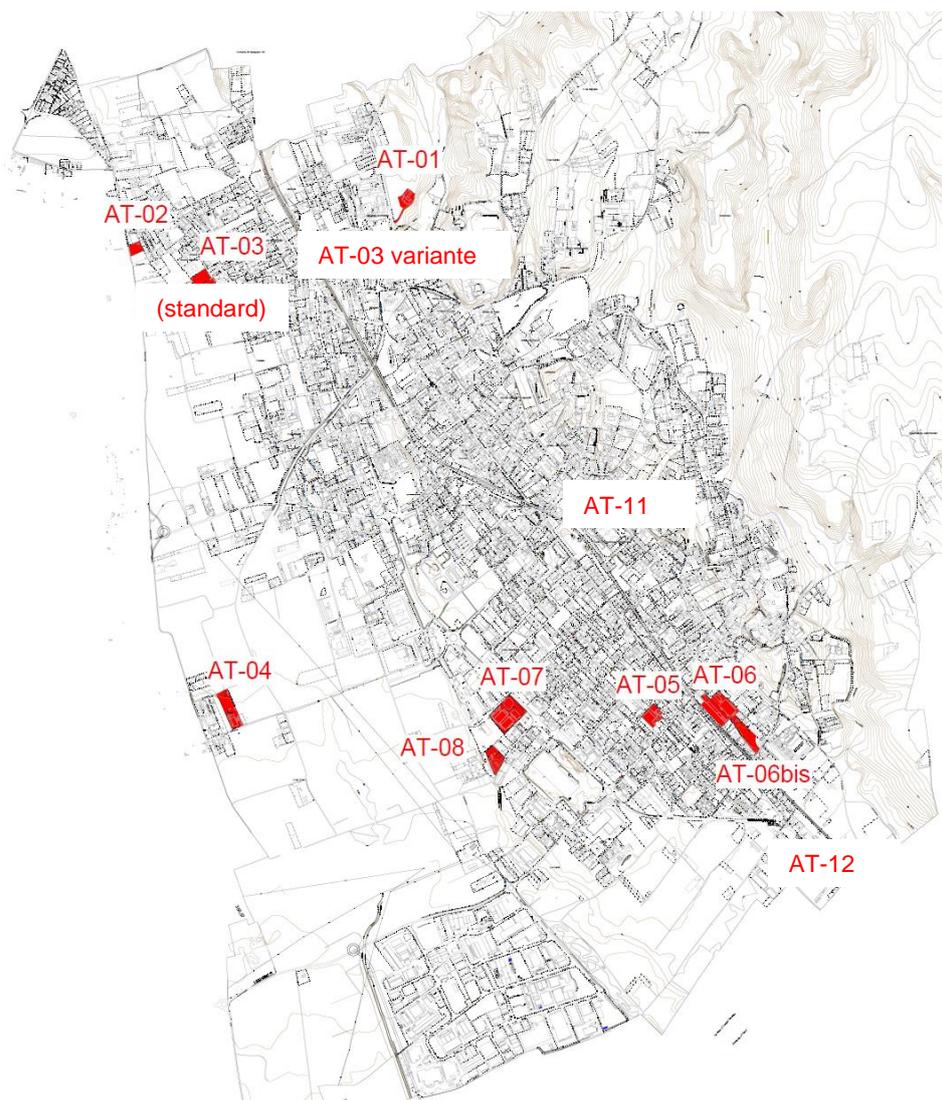
▪ **ambito AT 11**

nuovo Ambito di Trasformazione, su area, ad oggi già edificata (area dismessa) nel TUC, con una previsione di residenza, commerciale di vicinato con SLP prevista pari all'esistente

▪ **ambito AT 12**

nuovo Ambiti di Trasformazione su suolo libero, su area ad oggi ineditata al margine del TUC; per questa previsione è stata verificato il consumo di suolo a livello comunale (BES)

L'estratto riporta la localizzazione degli Ambiti di Trasformazione di cui alle schede attuative del Documento di Piano.



*Piano delle Regole - Disciplina Normativa*

La variante ha come obiettivo la semplificazione delle Norme di PGT e, contemporaneamente, l'adeguamento della nomenclatura degli ambiti di Piano.

Nella tabella seguente è indicata la corrispondenza tra l'azonamento del PGT vigente e gli ambiti omogenei di cui al Piano delle Regole della presente variante al PGT.

PGT VIGENTE	VARIANTE PGT
Zona E1 Agricola comune	Aree agricole
///	Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola
Zona E2 – Boschiva	Ambiti boscati
Zona E3 – Agricola con attività florovivaistica	Aree agricole destinate all'esercizio di attività specifiche (Orto-floro-vivaismo)
Zona E4 - Verde di connessione	Verde di connessione ecologica
Zona A2 - Centro Storico	Nuclei di Antica Formazione
Zona A1 – Parchi e Ville	Parchi e Ville
Zone B – Ambiti di completamento	B1 Ambito di completamento 1 B2 Ambito di completamento 2 B3 Ambito di completamento 3 B4 Ambito di completamento 4
VPV – Residenziale a Verde privato vincolato	Ambito di completamento 4
Zone C1 – Zone Ambiti residenziali soggetti a piani attuativi di recente approvazione ed in corso di esecuzione	Piani attuativi - Programmi integrati di Intervento
///	Permessi di Costruire Convenzionati
Zone C3 – Zone residenziali pubbliche Edilizia Residenziale Pubblica	Edilizia Residenziale Pubblica ERP (Piano dei Servizi)
Zona D1 – Zone produttive artigianali e industriali esistenti	Ambiti produttivi industriali e artigianali
Zona D2 – Zone produttive Ambiti produttivi di espansione	Ambiti produttivi industriali e artigianali
Zona D3 – Turistico-ricettiva e terziaria/direzionale	Ambiti turistico-ricettivi e terziari/direzionali
Zona D4 – Zone commerciali esistenti	Ambiti commerciali
Zona D5 – Zone commerciali di espansione	Ambiti commerciali
Ambiti di trasformazione	Ambiti di trasformazione (Documento di Piano)
Zone F - Aree per attrezzature d'interesse collettivo e per standard urbanistici	Aree per attrezzature d'interesse collettivo e per servizi (Piano dei Servizi)

Le norme commerciali vigenti non sono oggetto di variante, ma vengono aggiornate nella nomenclatura degli ambiti e nei riferimenti alla Disciplina di PGT in variante.

### *Piano dei Servizi*

---

Il Piano dei Servizi non è specifico oggetto della variante in oggetto.

Il Piano dei Servizi viene modificato a seguito di una previsione del Documento di Piano: un nuovo ambito di trasformazione **AT 11** coinvolge un'area, ad oggi già edificata e con previsione a servizi (area dismessa) nel TUC; viene previsto un ambito con una previsione di residenza, commerciale di vicinato con SLP prevista pari all'esistente, al fine di rigenerare l'area dismessa.

Da ultimo si evidenzia che le schede del Piano dei Servizi (esistenti e previsti) non oggetto di modifica con la variante sono predisposte con una nuova veste grafica, aggiornando la numerazione del Piano dei Servizi vigente.

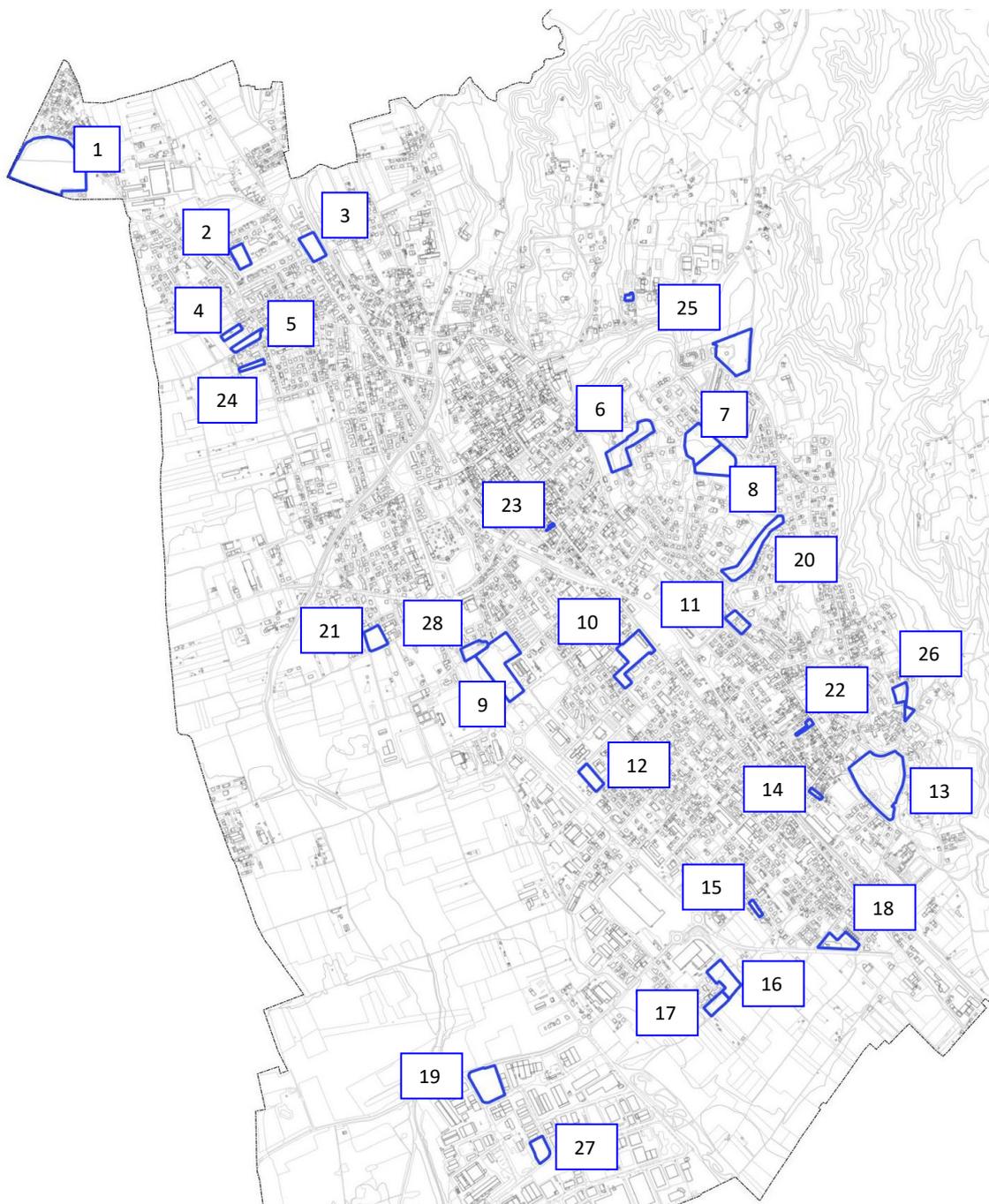
La verifica della disponibilità di attrezzature si conferma per il territorio di Tradate di molto superiore al rapporto 18 mq/ab.

*Piano delle Regole - Ambiti oggetto di pianificazione attuativa*

Alle norme di Piano della variante vengono allegate le schede degli ambiti del PGT vigente oggetto di Pianificazione attuativa; le schede riportano lo stato di attuazione ed i riferimenti alle convenzioni in corso/in scadenza.

<b>N</b>	<b>Individuazione - Localizzazione</b>	<b>Superficie ambito (mq)</b>
1	VIA ROSSINI – AMPERE	47.374
2	VEGATRADING - VIA BORSELLINO	4.501
3	ALVA- VIA MONTE GRAPPA	6.108
4	BROGGI - VIA BRANDENERA	1.998
5	BRIOSCHI – VIA TURATI	3.344
6	INZOLI – LOTTO A	12.500
7	VIA BROGGI	12.741
8	INZOLI – LOTTO B	12.607
9	VIA ISONZO-PADANIA	22.994
10	VIA DEL CARSO	13.479
11	EX CALZATURIFICIO MARTEGANI– VIA TRENTO TRIESTE	4.266
12	CAMPAGNOLA– VIA MONTE NERO	4.519
13	EX MAYER – VIA FOSCOLO - PALESTRINA	23.091
14	MIPA – VIA V. VENETO	923
15	VANZINI - VIA MONTE SAN MARTINO	1.234
16	SCANDOLARA - VIA MICCA	8.516
17	TROTTA - VIA MICCA	4.102
18	BOMPAN - VIA EUROPA	6.439
19	CENTRO SERVIZI - VIA MONTE SAN MICHELE	12.468
20	SPERONI - VIA LEONCAVALLO	11.658
21	DECOS - VIA GIOTTO	5.468
22	SPERONI EUROCASE – VIA DANTE	1.055
23	ZOCATI – CORSO BERNACCHI	275
24	MARTEGANI M. GRAZIA E GABRIELLA - VIA DE GASPERI	1.728
25	MAYER VIA MAYER-RIGAMONTI	17.465
26	VIA CÀ ROSSA	4.400
27	VIA C. MAGNI-VIA LECCO (EX AMBITO PIP)	4.694
28	VIA U. BASSI – VIA EUROPA	4.411

L'estratto seguente riporta la distribuzione sul territorio comunale degli ambiti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato oggetto di pianificazione attuativa.



Nella fase di elaborazione della variante è stata condotta dall'Ufficio tecnico una puntuale verifica dei piani attuativi del PGT vigente che risultano ad oggi completati e realizzati; inoltre, sono stati puntualmente verificati, inoltre, tutti i piani attuativi con convenzione decaduta: taluni sono stati riconvenzionati, secondo le modalità di legge; a seguito di contatti intercorsi con gli attori, molti PL non sono riproposti nel PGT.

### 3. LA VARIANTE E IL CONSUMO DI SUOLO

#### 3.1 LA VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI A LIVELLO COMUNALE

Il Piano delle Regole *“individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all’articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L’approvazione della Carta del consumo di suolo 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 suolo;”*<sup>1</sup>

La verifica del consumo di suolo della variante al PGT di Tradate prevede:

**1.** il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto a:

- gli Ambiti di trasformazione alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014), in adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014
- le aree libere con capacità edificatoria comprese nel tessuto urbano consolidato (superficie urbanizzabile: aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole)
- le aree libere con capacità edificatoria al margine del tessuto urbano consolidato con gli areali agricoli (superficie urbanizzabile, “aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole”)

**2.** 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.<sup>2</sup>

La variante al PGT di Tradate considera la riduzione del consumo di suolo restituendo all’uso agro-forestale aree libere con capacità edificatoria al margine del tessuto urbano consolidato con gli areali agricoli (superficie urbanizzabile, “aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole”)

*A fronte di consumo di suolo per modeste nuove previsioni urbanistiche e modifiche del TUC per adeguamenti allo stato di fatto dei luoghi, la verifica del bilancio ecologico del suolo BES restituisce un quadro positivo, nel bilancio tra i suoli restituiti all’uso agricolo, al margine del TUC, e il nuovo consumo di suolo.*

Le aree ridestinate all’uso agro-forestale si collocano tutte in continuità con le aree agricole del territorio comunale.

Per gli specifici contenuti ed elementi di valutazione si rimanda alla Carta del consumo di suolo e alla relazione illustrativa di accompagnamento, quali documenti obbligatori allegati alla Variante in oggetto.

<sup>1</sup> Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”, art. 10 comma e bis come modificato dalla Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”

<sup>2</sup> Regione Lombardia | Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 | Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato | Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), lett. d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

## 4. LA RIGENERAZIONE URBANA

### 4.1 GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Il Comune di Tradate ha provveduto ad individuare con apposita delibera di CC, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale (Legge 12/05, Art. 8, comma e-quinquies), prevedendo, nello spirito della L.R. 18/19 *“specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*.

Per gli ambiti individuati, con deliberazione di CC, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi, sono stati previsti i seguenti contenuti:

- a) individuazione di azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana attraverso la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) previsione di usi temporanei (L.R 12/05, Articolo 51 bis), consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) previsione lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.