



Città di Tradate
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE GENERALE
1° PARTE

1 – PRIMA PARTE. INTRODUZIONE	3
1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO	4
1.2 IL PIANO DEI SERVIZI.....	5
1.3 IL PIANO DELLE REGOLE	6
1.4 TEMPISTICA PER L'APPROVAZIONE DEL PGT	7
2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE	7
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	7
2.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO STRATEGICO.....	9
2.3 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE.....	12
2.4 – DESCRIZIONE DEGLI AMBITI GEOGRAFICI - VARESOTTO.....	12
3 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI VARESE - DIRETTIVE E SCENARI DEL PTCP PROVINCIA DI VARESE.....	15
3.1 – Principi ispiratori del PTCP vigente	15
3.2 – PTCP - Titolo I - sistemi specializzati. Sistema di Mobilità.....	16
3.3 – PTCP - Sistema dei servizi.....	17
3.4 – PTCP – componente agricola e forestale	18
3.5 – PTCP – Paesaggio e rete ecologica.....	18
4 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI COMO E LE AREE PROTETTE	19
4.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE SOVRACOMUNALE	20
5 SISTEMA URBANO.....	21
5.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE URBANA.....	21
5.2 RAPPORTO TRA LA PIANIFICAZIONE E LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ. Stato di attuazione del P.R.G. vigente.....	25
5.3 - Gli obiettivi del PRG Vigente.....	33
5.4 CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE.....	36
5.5 POPOLAZIONE	36
5.5 Le abitazioni.....	40
5.6 Le attività commerciali	41
5.7 Il mercato immobiliare.....	43
6. PIANI DI SETTORE	44
6.1 Il Piano di azzonamento acustico.....	44
6.2 PIANI DEL SISTEMA AMBIENTALE	45
7 CRITICITÀ E POTENZIALITÀ.....	45
7.1 Criticità.....	45
7.2 Potenzialità.....	46

1 – PRIMA PARTE. INTRODUZIONE

La legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, ha introdotto il concetto di governo del territorio, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alle regioni, province e comuni "...nel rispetto delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia" (art. 1). La legge regionale si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità compensazione ed efficienza (comma2).

La legge regionale sviluppa gli indirizzi di:

- difesa e valorizzazione dell'identità culturale e territoriale, attraverso la redazione dei nuovi strumenti urbanistici (Parte I° - titolo II), le norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici (Parte II° - Titolo II), le norme per le zone agricole (Titolo III), e le norme per i beni paesaggistici (Titolo IV);
- sostenibilità e riequilibrio delle azioni di trasformazione del territorio, partendo dal concetto di salvaguardia del territorio non costruito e dalla valutazione degli impatti che il territorio può subire per effetto delle trasformazioni antropiche (art. 4 Valutazione ambientale strategica);
- consapevolezza delle dinamiche di sviluppo che la società moderna propone e quindi della flessibilità degli strumenti urbanistici e dei rapporti tra enti per le procedure di rimodulazione degli strumenti medesimi;
- sussidiarietà degli strumenti urbanistici, da quello più strategico di vasca scala (PTR) a quelli intermedi (PTCP) che garantiscono il coordinamento sovracomunale e la verifica costante della pianificazione locale (PGT).

In questi anni le province lombarde hanno approvato i rispettivi piani territoriali di coordinamento, che consentono oggi di rapportarsi con essi per l'espressione di compatibilità della pianificazione locale; parimenti la Regione Lombardia, dopo essersi dotata del Piano territoriale paesistico regionale, si è dotata del Piano territoriale regionale che costituisce la maglia di inquadramento delle azioni di sviluppo della nostra regione in rapporto alle più ampie dinamiche nazionali ed europee.

La legge regionale evidenzia (art. 3) l'importanza strategica del Sistema informativo territoriale integrato (SIT) in coordinamento con gli enti locali allo scopo di disporre degli elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale, settoriale e di pianificazione del territorio. La condivisione e l'aggiornamento continuo delle informazioni per la conoscenza del territorio è fondamentale per la gestione delle dinamiche socio-economiche e per lo sviluppo equilibrato ed ordinato della regione e degli enti locali.

La legge regionale (art.6) individua quali strumenti della pianificazione comunale: il Piano di governo del territorio, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale; il PGT è lo strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale" (art. 7).

Il PGT è organizzato in tre piani reciprocamente coordinati:

- 1) il "Documento di Piano" con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale strumento di indirizzo, politico programmatico del governo del territorio e flessibile per cogliere gli elementi di efficacia e di opportunità, e guidare le dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani. Il Documento di Piano svolge un ruolo di coordinamento tra il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
- 2) il "Piano dei Servizi" per garantire e prevedere le infrastrutture ed i servizi pubblici necessari al mantenimento ed allo sviluppo armonico degli insediamenti esistenti e degli eventuali ambiti di trasformazione;
- 3) il "Piano delle Regole" è lo strumento di regolamentazione del tessuto urbano esistente e previsto in trasformazione.

1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano definisce (art.8, comma 2):

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento dello sviluppo economico e sociale del comune attraverso gli strumenti del SIT, anche sulla base delle proposte dei cittadini e tenuto conto degli atti di programmazione provinciali e regionale, proponendone eventualmente modifiche o integrazioni;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale in rapporto alle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico ed i beni paesaggistici o storico-monumentali e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico;

in base agli elementi raccolti per la conoscenza del territorio, dei suoi limiti, vincoli e potenzialità, ed allo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzo e miglioramento dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale anche a livello sovracomunale;
- c) determina le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese quelle per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, oltre a quelle commerciali, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità di questi indirizzi programmatici con le risorse economiche attivabili dalla P.A., anche in relazione agli effetti indotti sui territori contigui;
- e) individua graficamente gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali ed i criteri negoziali per la loro trasformazione, i criteri di intervento preordinati alla tutela (ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica), ove in tali ambiti vi siano aree qualificate in tal modo; individua graficamente le aree dimesse (art. 1-comma 3-bis) e ne determina le finalità di recupero e riqualificazione urbana; può, d'intesa con i comuni limitrofi, individuare aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione di campi per la sosta o transito regolamentato dei nomadi; individua gli elementi principali caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo specifici requisiti degli interventi che possono incidere sul carattere del paesaggio e sui modi in cui viene percepito;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la proposizione di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano, a differenza del Piano delle regole, non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre

modificabile. Scaduto il quinquennio, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

nel PGT di Tradate si individuano tre indirizzi di sviluppo equilibrato ed armonico del proprio territorio:

- a) l'utilizzo dello strumento della perequazione come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi;
- b) l'introduzione di correttivi che consentano, salvaguardando i diritti edificatori maturati ed i valori immobiliari, ove possibile:
 - meccanismi di riequilibrio della densità edilizia nel centro abitato;
 - trasferimento dei diritti edificatori in zone ritenute più idonee in relazione al riequilibrio territoriale tra aree antropizzate e territorio naturale o da rinaturalizzare;
 - il trasferimento dei diritti edificatori per riequilibrare la dotazione di standard a corredo delle aree antropizzate;
- c) l'introduzione di meccanismi competitivi per la trasformazione urbana, quale strumento per accrescere il livello qualitativo degli interventi.

1.2 IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi (art. 9) è un documento che si propone di individuare ed assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, le eventuali aree per edilizia residenziale pubblica, per la dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema verde di connessione tra le aree rurali e quelle edificate, tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate, la loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate previste.

Per le aree di Edilizia residenziale pubblica, i comuni ad alta tensione abitativa sono stati elencati nella delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 e sono inseriti nella programmazione regionale di settore (PRERP): Busto Arsizio - Caronno Pertusella - Castellanza - Fagnano Olona - Malnate - Saronno - Tradate – Varese; comuni indicati da Regione Lombardia per reperire le aree per ERP (*vedi punto 5.2.2*).

Per la redazione del piano dei servizi si determina il numero di utenti dei servizi dell'intero territorio secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione residente stabile nel comune e gravitante sulle diverse tipologie di servizi in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi sempre in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante sul territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, ed ai flussi turistici.

Si procede attraverso la valutazione dello stato di dotazione dei servizi esistenti, ed ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità dei servizi offerti, accertandone l'eventuale insufficienza o inadeguatezza e quantificando i costi e i modi di intervento per renderli idonei. In base alla popolazione stabilmente residente ed a quella da insediare, il Piano dei servizi deve assicurare una dotazione minima pari a mq/ab. 18,00 (contro i 26,50 della precedente L.R. 51/75). Il Piano dei servizi individua la dotazione da assicurare nei piani attuativi garantendo quella minima fatta salva la possibilità di monetizzazione delle aree da reperire.

Il Piano dei Servizi è strettamente connesso al Piano annuale e programma triennale OO.PP. individuando le risorse pubbliche o private necessarie per la realizzazione che potrà avvenire da parte del Comune e da parte dei privati.

(art. 9, comma 5) Il Comune di Tradate, quale polo attrattore (vedi PTCP Varese art. 31 e 32 delle NdA), in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione dei servizi (o nei comuni con rilevanti presenze turistiche), deve prevedere servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante (*es. il parcheggio dei pendolari*

FNM di via Pisacane). Inoltre devono essere previsti servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione.

Il Piano dei servizi può essere redatto in forma aggregata ad altri comuni e, deve assicurare – negli ambiti di trasformazione, ed in particolare gli ambiti dove si prevede l'attivazione di strutture per la distribuzione commerciale o terziarie, produttive e di servizio - i servizi necessari e sufficienti dovuti alla rilevante affluenza di utenti art. 9, commi 6 e 7).

Il piano dei servizi è integrato dal Piano urbano dei servizi del sottosuolo (PUGSS).

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi e contenenti le aree necessarie per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante art. 9, comma 11).

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione (solo quelle ad opera della P.A.), di servizi ed attrezzature previste nel Piano hanno durata cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore dello stesso. Se entro i cinque anni, l'intervento previsto non è stato inserito nel Programma Triennale dell'ente, o non è stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione, detti vincoli espropriativi decadono.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile; La realizzazione di attrezzature diverse da quelle esplicitate nel Piano dei servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale (art. 9, commi 14 e 15).

Il piano dei servizi provvede ad evidenziare le aree che – in rapporto al documento di piano – possono eventualmente essere messe a disposizione per il transito e la sosta nomade.

1.3 IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole:

- a) definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le porzioni libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alle norme statali e regionali;
- c) censisce gli edifici o le aree a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica (art. 57): "... (1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST."
- e) Individua: 1) le aree destinate all'agricoltura; 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole (art. 10, comma 2) localizza i nuclei di antica formazione ed identifica – come detto – gli edifici storico-monumentali oggetto di tutela, inoltre definisce le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente (skyline, fronti, coni visuali, tipologie edilizie caratteristiche, ecc., particolari costruttivi, ecc., materiali, ecc.) che connotano l'esistente, da rispettare nel caso di interventi sull'edificato, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile (art. 10, commi 5 e 6).

1.4 TEMPISTICA PER L'APPROVAZIONE DEL PGT

I tempi della procedura completa dell'approvazione del PGT sono i seguenti:

- 1) Pubblicazione Avviso di avvio del procedimento;
- 2) dopo le forme di pubblicità diffusa presso la cittadinanza, acquisizione entro trenta giorni il parere delle parti sociali, ed espletamento della procedura di VAS (art. 4 comma 2 L.R. 12/2005);
- 3) il Consiglio comunale adotta il PGT;
- 4) entro novanta giorni dalla adozione il comune deposita gli atti presso la segreteria per un periodo di trenta giorni consecutivi e pubblicizza il deposito attraverso avviso sul BURL e su un quotidiano; contemporaneamente trasmette a Provincia, ASL ed ARPA i documenti del PGT per i rispettivi pareri;
- 5) nei trenta giorni successivi chiunque ha facoltà di presentare osservazioni al PGT;
- 6) entro 60 giorni dal deposito degli atti l'ASL e l'ARPA trasmettono il proprio parere;
- 7) entro 120 giorni dal ricevimento degli atti la Provincia esprime parere sulla compatibilità del documento di Piano al PTCP;
- 8) se il PGT propone modifiche al PTCP, la Provincia ha massimo 120 giorni dal ricevimento della proposta di modifica per approvarla con D.G.P.;
- 9) nel caso di modifiche al PTCP il comune può sospendere l'iter sino ad approvazione definitiva delle stesse al PTCP da parte del Consiglio Provinciale, oppure procedere alla approvazione del PGT stralciando quelle parti oggetto di modifica del PTCP;
- 10) entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione di osservazioni il Consiglio Comunale, decide sulle stesse apportando eventuali modifiche agli atti di PGT; contestualmente adegua gli atti ad eventuali prescrizioni della Provincia e delibera in merito; la deliberazione di C.C. di controdeduzione alle osservazioni al PGT non è soggetta a pubblicazione;
- 11) gli atti di PGT definitivamente approvati acquistano efficacia con la pubblicazione del loro avviso sul BURL. La pubblicazione sul BURL è subordinata alla accettazione degli atti di PGT in forma digitale da parte della regione.

2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RICOGNIZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Tradate è collocato nella parte sud ORIENTALE della provincia di Varese, al confine con la provincia di Como.

Regione	Lombardia
Provincia	Varese (VA)
Zona	Italia Nord Occidentale

Il Comune di Tradate fa parte di:

- Regione Agraria n. 4 - Colline di Varese
- Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Località e Frazioni di Tradate

Abbate Guazzone, Ceppine Superiore, la Costa, Montechiuso, Pratolungo, Grisciola, Scorpione, C.na Villafranca, C.na Sanità, Roncaccio, Villa Sopranzi, Villa Melzi, Ladrizza, Allodola

Comuni Confinanti
Appiano Gentile (CO), Cairate (VA), Carbonate (CO), Castelnuovo Bozzente (CO), Locate Varesino (CO), Lonate Ceppino (VA), Venegono Inferiore (VA)
Chiese e altri edifici religiosi tradatesi
Chiesa di San Bernardo
Chiesa di Sant'Anna (in località Ceppine)
Chiesa di San Pietro e Paolo (situata in Abbiate Guazzone)
Chiesa di Santa Maria delle Vigne
Santuario di San Salvatore (detto poi del Santo Crocifisso)
Chiesa parrocchiale di Santo Stefano

Cod. ISTAT 12127

Superficie Km² 21,19, ha 2.119,00, mq 21.190.000

Popolazione al 31/12/2011 ab. 18.045

Classe ampiezza demografica: 5.000 – 19.999

Zona altimetrica: 2 collina

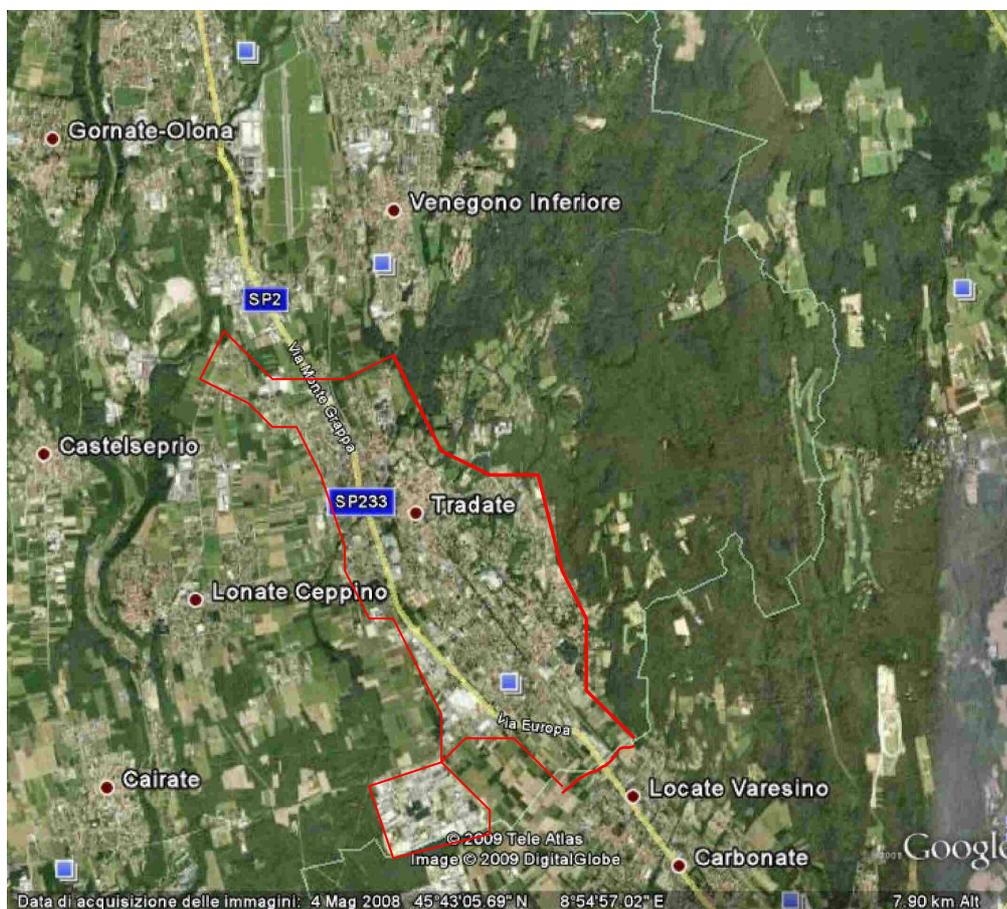


Figura 1. Immagine aerea del Comune di Tradate con evidenziata la zona antropizzata

Il territorio comunale ha una superficie complessiva di oltre 21 kmq.

Sotto il profilo morfologico si distinguono con chiarezza tre parti: quella di maggiore estensione ad Est, comprendente i boschi ed i ronchi nel parco Pineta, quella centrale urbanizzata, disposta lungo l'asse Nord Ovest, Sud-Est della SP 233, e quella agricola ad Ovest, che si sviluppa in direzione del fontanile di Tradate e verso la valle fluviale del Fiume Olona.

Codice Istat	C O M U N I	Livello altimetrico (mslm)			Distanza dal capoluogo km	Superficie kmq	Densità (*) ab/kmq	pop. 31/12/2008	Densità ab/kmq 31/12/2008
		Del centro	Minimo	Massimo					
12026	Busto Arsizio	226	194	244	25	30,27	2.507,96	81.432	2.690,19
12029	Cairate	276	233	325	19	11,31	645,53	7.787	688,51
12044	Castelseprio	310	241	352	17	3,88	318,81	1.290	332,47
12046	Castiglione Olona	307	254	402	9	7,09	1.085,47	7.892	1.113,12
12067	Fagnano Olona	265	224	275	22	8,66	1.203,00	11.736	1.355,20
12070	Gallarate	238	227	307	19	20,97	2.210,82	50.797	2.422,37
12078	Gorla Maggiore	258	217	270	24	5,34	905,62	5.073	950,00
12080	Gornate-Olona	303	246	377	12	4,78	397,70	2.145	448,74
12089	Lonate Ceppino	287	233	303	17	4,78	851,05	4.845	1.013,60
12091	Lozza	329	276	384	7	1,67	569,46	1.257	752,69
12127	Tradate	303	274	371	15	21,19	753,19	18.045**	851,58**
12133	Varese	382	238	1.150	-	54,93	1.465,70	82.037	1.493,48
12136	Venegono Inferiore	320	300	380	12	5,77	995,84	6.385	1.106,59
12137	Venegono Superiore	331	315	398	14	6,90	975,36	7.055	1.022,46

(*) la densità è calcolata in base ai dati definitivi del 14° censimento della popolazione
(**) la popolazione di Tradate è stata rilevata al 31/12/2011
Fonte: Istituto Nazionale di Statistica

Tabella 1. – dati statistici

2.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO STRATEGICO

Nota di redazione: il 19 gennaio 2010 il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Territoriale Regionale.

Il “Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale” definisce come uno dei contesti di lettura e di riferimento per le sue valutazioni e previsioni l'area metropolitana lombarda. Tale area densamente urbanizzata ha una estensione di 175Km ed una profondità massima, in corrispondenza di Milano, di 55Km (vedi schema 1) e può essere descritta «[...] come la sommatoria di specifiche conurbazioni, ormai fisicamente quasi saldate tra di loro, che però comunicano quasi esclusivamente attraverso il nodo milanese» un unico grande contesto all'interno della quale il Documento Strategico riconosce tuttavia delle specificità in ragione del livello di concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione (vedi schema 2), tra questi l'area Metropolitana milanese, un contesto ad alta densità e oramai stabile. La lettura delle differenze nei processi di urbanizzazione ha evidentemente delle implicazioni nelle azioni sul territorio e nel caso dell'area Metropolitana la propensione è alla riqualificazione ed alla ricollocazione delle funzioni urbane piuttosto che all'espansione (vedi schema 2).

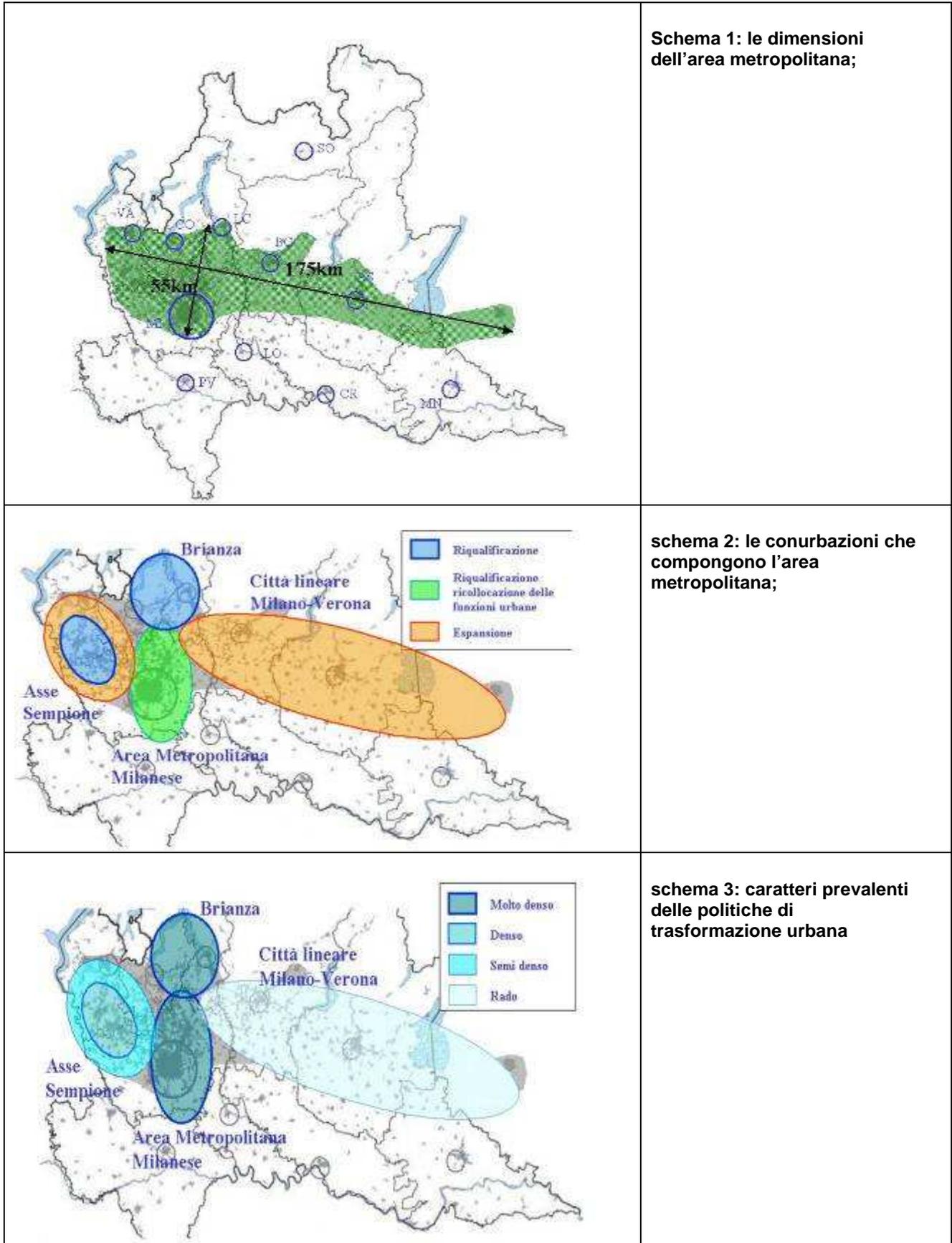


Figura 2. Documento strategico per il Piano Territoriale Regionale – Schemi di rappresentazione dell'area metropolitana milanese.

Il Documento Strategico richiama l'attenzione su alcune politiche territoriali contenute nel PTCP di Milano, cui si fa riferimento per il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità territoriale. Il PTCP della Provincia di Varese individua alcune linee guida citate dal Documento strategico che dovranno essere tenute in considerazione per la formazione dei PGT comunali, come ad es.:

- a) il sistema dei corridoi ecologici, rispetto ai quali il Documento Strategico ritiene che la loro previsione costituisca « [...] sicuramente un forte elemento di innovazione nel modo di interpretare il rapporto tra aree edificate ed aree libere» aggiungendo che il « [...] successo dell'esempio del PTCP della provincia di Milano nel disegnare un sistema all'interno dell'hinterland milanese dimostra le potenzialità di riutilizzo nelle altre parti dell'area metropolitana lombarda. La possibilità di integrare nei corridoi ecologici anche le zone dei parchi e dei corsi d'acqua permette inoltre di pensare ad un nuovo modo di integrazione dei diversi sistemi ambientali. »
- b) il controllo rispetto al consumo di suolo « [...] La normativa prevista dal PTCP di Milano relativa al consumo di suolo interviene in maniera innovativa sulla problematica probabilmente più rilevante per tutto il sistema metropolitano lombardo. Il controllo è attuato attraverso una serie di direttive che stimolano la pianificazione comunale ad un più efficace uso delle risorse a disposizione. »
- c) le politiche di marketing territoriale. « [...] Sulla base di aggregazioni già collaudate di comuni dell'area milanese che da tempo condividono politiche territoriali, sono state messe a punto azioni di marketing territoriale che coniugano prospettive di sviluppo e di sostenibilità territoriale.»

Accanto a questi indirizzi, il documento strategico prevede:

- la riqualificazione dei sistemi urbani e della qualità urbana attraverso la “... Incentivazione dei “Centri commerciali naturali” e cioè di centri diffusi all'interno dei nuclei storici, con forme di gestione coordinata e guidata per proporre un'alternativa alla diffusione dei centri commerciali classici nelle zone periferiche; estensione del ricorso ai contratti di quartiere; incentivazione della riqualificazione urbana e multifunzionale nelle zone ad alta accessibilità ferroviaria.”;
- la tutela e salvaguardia delle aree agricole, evidenziata tra le “politiche diffuse” come generatrice di servizi ambientali e di qualità del territorio;
- lo sviluppo della rete di trasporti infra-regionale “... la programmazione di adeguati collegamenti internazionali ha la funzione di supportare la Lombardia nella sua funzione di regione strategica dell'Europa. Una migliore dotazione infrastrutturale “di corridoio” deve però essere accompagnata da un incremento dell'accessibilità ai corridoi da parte delle aree periferiche della regione. L'efficienza e l'efficacia del trasporto infraregionale devono cioè portare al raggiungimento dell'obiettivo di interconnessione tra reti lunghe e brevi, al fine di “innervare” il territorio con infrastrutture e servizi di trasporto, in grado di garantire accessibilità ai grandi nodi e alle principali infrastrutture lineari anche da parte delle popolazioni delle aree della Lombardia non facenti parte dell'area metropolitana.

A questo proposito la realizzazione del corridoio 5 avrà positive ricadute anche sul quadrante sud milanese, con il miglioramento dell'accessibilità, la razionalizzazione degli accessi alla rete viabilistica, il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie.



Figura 3. Il corridoio 5 Lione Torino Milano Trieste (verso Kiev)

2.3 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

Accanto al documento strategico del PTR va anche richiamata la presenza del Piano Paesistico regionale che contiene, sia pure ad una scala macro-territoriale indicazioni e criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio e, all'interno di queste anche delle caratteristiche salienti del territorio Varesino in cui è localizzato Tradate.

Le indicazioni grafiche del Piano Paesistico regionale sono contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano.

TRADATE

NEWCOD:12127

PROVINCIA:Varese

P.PARCHI: Parzialmente compreso nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

AMBITI DI CRITICITÀ: Valle Olona e Val Morea, Val d'Arno

FASCIA: Alta Pianura

2.4 – DESCRIZIONE DEGLI AMBITI GEOGRAFICI - VARESOTTO

Termine geografico probabilmente improprio ma che in generale designa la porzione della provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il termine stesso è stato spesso usato, nella terminologia turistica, come sinonimo di area dai dolci contorni collinari o prealpini, disseminata di piccoli specchi lacustri, ma non priva di alcune sue riconoscibilissime specificità orografiche, come il Sacro Monte di Varese e il vicino Campo dei Fiori o come il Sasso del Ferro sopra Laveno. D'altro canto, la celeberrima veduta ottocentesca della Gazzada, alle porte di Varese, identifica e testimonia dell'alto valore paesaggistico di questo territorio. Varese stessa si è connotata nel passato, assieme alle sue 'castellanze', come modello di città giardino, meta ambita dei villeggianti milanesi.

Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e inoltre sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali. L'asse stradale Varese-Laveno, in qualche misura, ne assorbe gli urti. Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convali isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi, mutevoli e diversificati nel volgere di

brevi spazi. Il caso più eclatante è forse quello della soglia di Ponte Tresa che raggiunta, dopo un angusto percorso vallivo, apre di fronte a sé lo scenario inatteso del Ceresio. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili quali il Luinese e la Val Veddasca, la Valtravaglia e le altre vallate contermini (Val Cuvia, Valganna, Valceresio, Val Marchirolo), l'Anglante (sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese), la Valle Olona e la Valle dell'Arno.

Il contenimento degli ambiti di espansione urbana, il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio (basti accennare a Brinzio, Arcumeggia, Castello Cabiaglio, Casalzuigno), la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà, il governo delle aree boschive e un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete (alberghi, impianti di trasporto ecc.) anche in funzione di poli o itinerari culturali possono essere alcuni degli indirizzi più appropriati per la valorizzazione del paesaggio locale.

2.5 - Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

Componenti del paesaggio fisico:

crinali e versanti prealpini; valli sospese (Valganna, Val Marchirolo, valle di Pralugano, Val Rancina), trovanti (Preia Buia, Sasso Cavallaccio), grotte e cavità (Cunardo, Valganna), emergenze particolari (rupe di Caldé); zona fossilifera di Besano; morene, conche e laghi (Varese, Comabbio, Monate);

Componenti del paesaggio naturale:

zone umide e torbiere (Palude Brabbia e Isolino Virginia, lago di Biandronno...); laghi e zone umide intervallive (Ganna, Ghirla, zona umida di Brinzio, Delio...); boschi e brughiere dei ripiani terrazzati di Tradate, Gallarate, Somma Lombardo, Casorate Sempione, Gornate Olona e Castelseprio...); aree naturalistiche e faunistiche (Campo dei Fiori, fascia collinare intermorenica dei laghi, valle del Ticino, alta Val Veddasca, Monte Sette Termini, Valganna, Monte Orsa...);

Componenti del paesaggio agrario:

dimore rurali del Varesotto a portico e loggiato ('lòbia'), a ballatoio nelle valli del Luinese; terrazzi di coltivazione, prati e coltivi promiscui della collina; 'ghiacciaie' di Cazzago Brabbia; 'alpi' e 'monti' della Veddasca e Dumentina; ambiti del paesaggio agrario o ambiti insediativi particolarmente connotati (prati e coltivi della valle del Lenza, coltivi e antiche attività molitorie della valle del T. Acquanegra, coltivi di terrazzo della Valtravaglia da Nasca a Bedero, conca di Brinzio, praterie umide della Val Cuvia e della Valganna, coltivi e macchie boschive del Campo dei Fiori...)

Componenti del paesaggio storico-culturale:

sistema delle ville e residenze nobiliari della fascia morenica (Azzate, Varese, Gazzada, Besozzo...) e altre residenze nobiliari del Varesotto (Cadegliano, Frascarolo, Bisuschio, Casalzuigno...); abbazie e conventi (Cairate, Rancio Valcuvia, Voltorre, Ganna, Santa Caterina del Sasso, Torba, Sesto Calende...); elementi, tracce, tradizioni della presenza di San Carlo Borromeo nel territorio varesino; edifici religiosi isolati (Castelseprio), oratori campestri, cappelle, 'via crucis', 'sacri monti' (Varese); affreschi murali, orologi solari, nicchie, statue...; sistema delle fortificazioni del territorio varesino (Varese, Angera, Somma Lombardo, Besozzo, Fagnano Olona, Orino, Ispra...); siti archeologici (Castelseprio, Golasecca, Arsago Seprio, Angera, Isolino Virginia, Besano, Torba); archeologia industriale e paleoindustriale delle valli del Ticino, Arno, Olona e dei dintorni di Varese (molini, folle e cartiere della valle dell'Olona, cotonifici del Ticino e del bacino di Gallarate, birrifico di Induno Olona, vetriere di Laveno); impianti collettivi e equipaggiamenti sociali delle aree vetero-industriali (case operaie di Gallarate, Busto, Varano Borghi; ospedali, colonie, scuole, asili, convitti; ex-villaggio Tci al Piambello); sedimi dismessi di reti storiche di trasporto (ferrovia della Valle Olona e Valmorea, funicolare di Varese, 'ipposidra' del Ticino) e loro equipaggiamenti (stazioni e fermate delle ex-tramvie varesine); architetture in stile floreale d'inizio Novecento di Varese e dintorni; architettura romanica del Varesotto (Bedero, Sarigo,

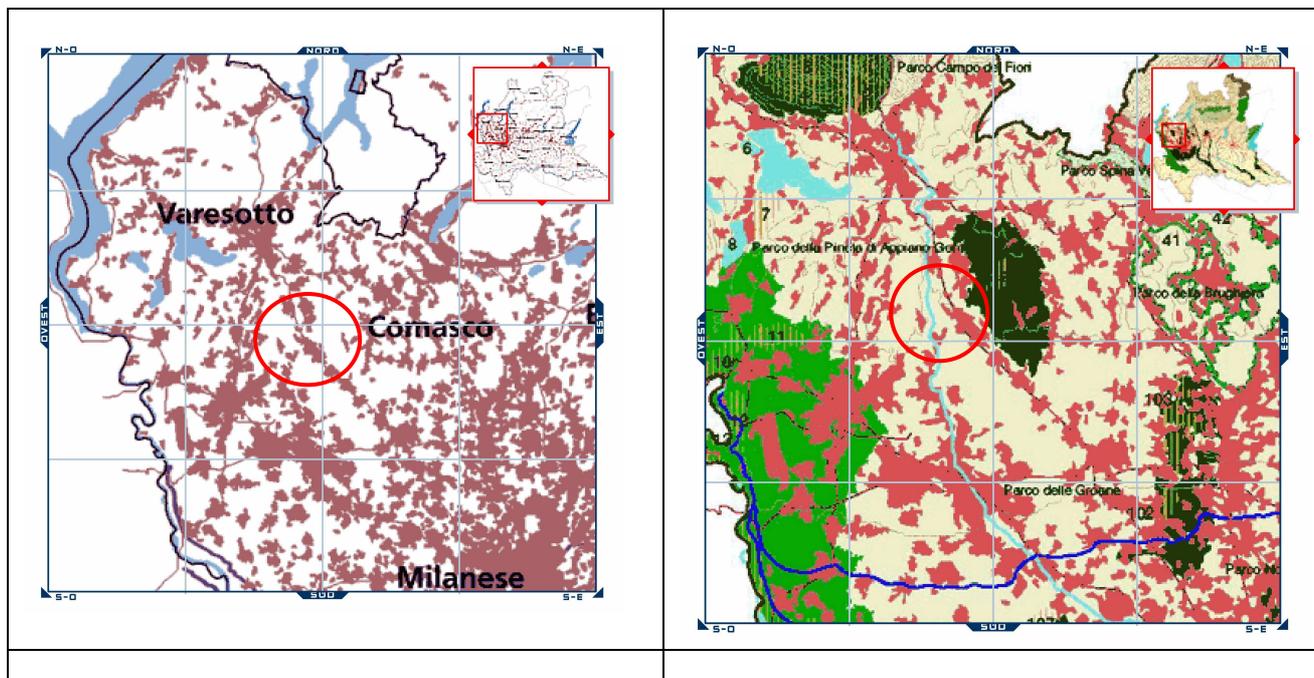
Leggiuno, Comerio, Luvinate, Ganna, Arcumeggia, Sesto Calende, Brebbia, Voltorre...); porti, darsene e imbarcaderi del Verbano; cave e miniere di tradizione storica (cave di Saltrio, cave di granito e porfido di Cuasso); tracciati storici (strada mercantile della Val Ganna, 'via Mercatorum' del Ticino), sentieri e selciati dei percorsi di servizio ai centri montani;

Componenti del paesaggio urbano:

centri storici (Busto Arsizio, Gallarate, Luino, Saronno, Varese e ex-castellanze, Gavirate, Sesto Calende, Tradate, Malnate, Porto Ceresio, Cuvio, Casalzuigno, Albizzate, Induno Olona, Ganna, Angera, Arcisate, Arcumeggia, Arzago Seprio, Azzate, Bisuschio, Castiglione Olona, Lonate Pozzolo, Maccagno, Somma Lombardo, Viggiù, Brinzio, Arolo, Bassano, Cadegliano, Caldé, Castello Cabiaglio, Laveno, Brebbia, Due Cossani, Fabiasco, Lavena, Rancio Valcuvia, Viconago ...); centri e nuclei storici montani della Val Veddasca (Cadero, Graglio, Armio, Lozzo, Biegno, Curiglia, Monteviasco);

Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

belvedere, punti panoramici (Campo dei Fiori, Piambello, Sasso del Ferro, Monte Lema, Monte San Clemente, Sant'Antonio); immagini e vedute dell'iconografia romantica del Varesotto (Gazzada, Campo dei Fiori); altri luoghi dell'identità locale (Giardini Estensi a Varese, Sacro Monte e Campo dei Fiori, Santa Caterina del Sasso, Rocca di Caldé, Castelseprio...).



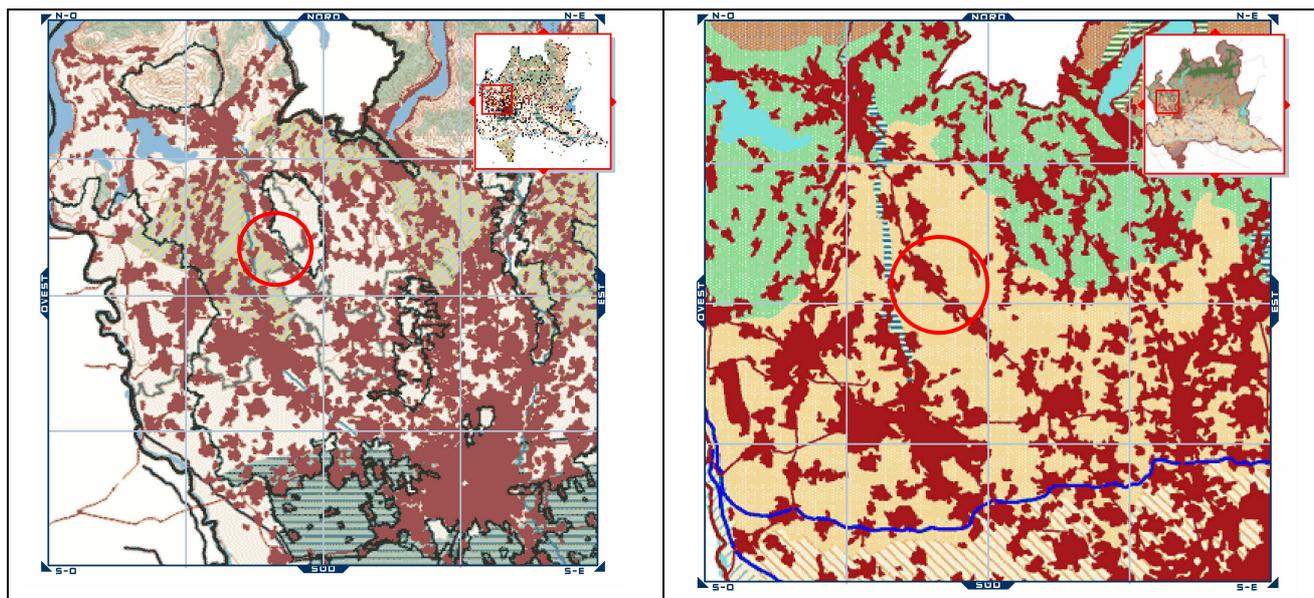


Figura 4 estratti cartografici con principali indicazioni del P.T.P.R.

3 IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI VARESE - DIRETTIVE E SCENARI DEL PTCP PROVINCIA DI VARESE

3.1 – *Principi ispiratori del PTCP vigente*

La legge regionale 12/2005 stabilisce una forte correlazione tra la pianificazione territoriale regionale, provinciale e di governo del territorio comunale, stabilendo, nell'ambito dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza, specifiche finalità cui i differenti livelli debbano perseguire, stabilendo altresì l'istituto della compatibilità urbanistica e della componente paesistica nella formazione ed attivazione di questi strumenti pianificatori.

Il PTC della provincia di Varese si propone come strumento di coordinamento, orientamento ed indirizzo degli indirizzi generali della tutela del territorio provinciale e di definizione della politica di governo del territorio, in coerenza con i quadri normativi di riferimento regionali (art. 2). Coerentemente con questa definizione si stabilisce una gerarchia e dunque una coerenza negli indirizzi strategici provenienti dagli indirizzi regionali, a loro volta collegati con le strategie del governo nazionale ed alle strette correlazioni con le politiche territoriali ed economiche europee.

Ciò significa che qualunque strumento di governo del territorio locale dovrà essere coordinato con la realtà intercomunale contermina e con le strategie e gli obiettivi di carattere sovracomunale che interessano la pianificazione urbanistica.

Il PTCP deve essere il punto di riferimento primario della pianificazione urbanistica comunale offrendo conoscenze, informazioni e strumenti indispensabili per esprimere le scelte e indirizzi di governo del territorio locale. Lo scopo primario del coordinamento è la costante verifica della sostenibilità delle trasformazioni territoriali, e la efficacia paesaggistico-ambientale insita nel PTC per la quale ogni piano di governo del territorio viene sottoposto nella sua componente paesaggistico-ambientale.

Da qui discendono i contenuti ed obiettivi del PTCP (art. 3), il cui obiettivo principale è l'innovazione della struttura economica provinciale attraverso politiche che, valorizzando le risorse locali, garantiscano l'equilibrio tra lo sviluppo della competitività e la sostenibilità; tale obiettivo è stato declinato in sub-obiettivi:

- promozione delle sinergie tra formazione, ricerca ed imprese;

- valorizzazione del ruolo della agricoltura varesina;
- sviluppo del turismo e del marketing territoriale;
- promozione della qualità urbana e del sistema territoriale.

I relativi contenuti di piano sono così articolati:

- a) competitività;
- b) sistemi specializzati – mobilità e reti;
- c) sistemi specializzati – polarità urbane ed insediamenti sovracomunali;
- d) agricoltura;
- e) paesaggio;
- f) rischio.

L'art. 4 precisa la natura ed efficacia delle disposizioni di PTCP: le prescrizioni contenute nel Piano Provinciale sono cogenti ed assumono efficacia immediata risultando norma prevalente sugli strumenti urbanistici comunali. In particolare risultano cogenti:

le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77 della L.R. 12/05;

il sistema della mobilità e la localizzazione delle infrastrutture con vincolo di cinque anni;

l'individuazione degli ambiti agricoli fino all'approvazione dei PGT;

l'indicazione delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Gli indirizzi di PTC costituiscono linee guida e orientamenti programmatici non prescrittivi; in ogni caso gli indirizzi costituiscono i parametri di riferimento nei procedimenti di valutazione di compatibilità cui devono essere sottoposti i piani e programmi (dal PGT ai Programmi integrati di intervento) comunali.

Il PTCP è composto anche da piani di settore che attuano il PTC medesimo.

3.2 – PTCP - Titolo I - sistemi specializzati. Sistema di Mobilità

La Tabella A allegata alle NDA del PTC prevede:

SS 233 – Variante tra Tradate e Lonate Ceppino progetto preliminare approvato provincia di Varese come recepito da regione Lombardia (livello di vincolo: conformativo dei suoli, art. 12 NDA), profondità del corridoio di salvaguardia: 30 m dall'asse.

SS 233 – Variante tra Origgio e Tradate Opera in legge obiettivo, con progetto preliminare Società Pedemontana SPA Approvato dal CIPE; (livello di vincolo: conformativo dei suoli, art. 12 NDA)

TRB_TRD – Collegamento tra la località Torba e la SS233 con proseguimento in Comune di Tradate, proposta di PTCP.

Vi sono poi altre misure strategiche per la mobilità, che interessano marginalmente il territorio di Tradate, ma che condizioneranno con le loro scelte future la mobilità di transito lungo il territorio comunale. In particolare: il sistema di tangenziali tra Gazzada Schianno, la località Ponte di Vedano, la località Folla di Malnate sino al valico del Gaggiolo, il peduncolo di Vedano, l'Autostrada Varese-Como, la variante tra Origgio e Saronno fino alla SP 233, l'autostrada Pedemontana, il collegamento tra la SP 12 e la SP 20 tra Cairate e Castelseprio.

Per quanto riguarda le criticità (collegamenti critici) evidenziate in cartografia, il PTCP propone alcune alternative alla loro soluzione:

la redazione di un piano di settore provinciale della viabilità;

accordi di pianificazione tra Provincia e Comuni;

azioni e misure promosse dai comuni ed inserite nei PGT, oggetto di verifica di compatibilità provinciale e inserite in protocolli di intesa.

Tutti i tracciati nuovi previsti nel PTCP dovranno essere oggetto di contestualizzazione paesaggistica, dunque saranno oggetto di procedura di Valutazione di impatto ambientale, autorizzazioni paesaggistiche, oltre che, nei casi specifici, di autorizzazioni idrauliche R.D. n. 523/1904, e NDA del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino.

Il PTCP definisce infatti l'insieme di aree adiacenti al tracciato stradale, quali "fasce di ambientazione"; la progettazione dovrà prevedere anche le opere e misure necessarie alla mitigazione o alla compensazione degli impatti (rumore, atmosfera, suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, vegetazione, paesaggio), le soluzioni morfologiche per ricostruire le relazioni tra infrastruttura e organizzazione spaziale del territorio attraversato, oltre che le misure necessarie per ridurre/eliminare le interferenze con la rete ecologica locale e provinciale.

3.3 – PTCP - Sistema dei servizi

All'art. 17 si fa esplicito riferimento ai criteri di localizzazione di nuovi insediamenti e servizi, di comprovato interesse sovracomunale, in relazione a:

- accessibilità a strade appartenenti ai quattro livelli gerarchici del PTCP;
- stazioni ferroviarie.

La prossimità enunciata dal PTCP per gli insediamenti ed i servizi si basa soprattutto sulla verifica del livello di accessibilità alle infrastrutture ed in rapporto alle specificità territoriali e trasportistiche locali, definite attraverso una griglia di idoneità-compatibilità del rapporto "insediamento-servizio-infrastruttura".

Il PGT dovrà essere supportato da uno studio della mobilità locale, del carico urbanistico sulla rete viaria, verificando la capacità delle reti esistenti e di progetto rispetto ai flussi di traffico esistenti, incrementati con la stima di quelli derivanti dalla capacità insediativa aggiuntiva di piano, valutata come sommatoria degli effetti di tutti gli interventi previsti, con riferimento all'ambito gravitazionale degli stessi.

Con la definizione del centro abitato e l'applicazione delle gerarchie degli assi stradali, il Comune, attraverso il piano delle regole, stabilirà per quali casi e in quali condizioni l'attuazione degli interventi ricadenti in aree di espansione o trasformazione urbanistica, deve essere subordinata alla verifica (a carico del proponente) delle ricadute sul sistema della mobilità.

Il PGT ha il compito di realizzare, migliorare e potenziare il sistema di percorsi alternativi ciclipedonali urbani, possibilmente separati e protetti dalla viabilità ordinaria.

Tali percorsi dovranno principalmente servire per assicurare le connessioni a: edifici pubblici o privati con grande e costante afflusso di persone, le stazioni ferroviarie, i parchi pubblici ed i complessi sportivi e scolastici.

Sempre in tema di mobilità, vengono indicate le prescrizioni per l'accessibilità alle stazioni ferroviarie (art. 22), in base alla classificazione di cui all'art. 20, in particolare si stabilisce l'obbligatorietà al reperimento di spazi a parcheggio pubblico dimensionati al numero di viaggiatori, reperendo se del caso ulteriori spazi attraverso il Piano dei Servizi.

Il PTCP stabilisce che, i Comuni sedi di stazioni ferroviarie promuovono azioni volte a sviluppare un efficiente sistema di trasporto pubblico urbano da e verso i comuni contermini; prevede i nodi e centri di cambio modale per il trasporto di persone; il Comune di Tradate, in base alla classificazione regionale, è denominato "punto di simmetria assieme alle stazioni di Gazzada e Vedano Olona (art. 24).

il PTCP prescrive che i Comuni disciplinano l'insediamento di edifici pubblici o per servizi di interesse sovracomunale, valutando anche, l'accessibilità agli stessi attraverso trasporto pubblico (art. 25).

Per il Comune di Tradate si dovrà valutare la possibilità di incentivare la stazione ferroviaria quale scalo logistico per individuare aree di scambio intermodale e centro per servizi logistici.

Gli artt. 31 e 32 del PTCP enunciano le caratteristiche delle polarità urbane sovracomunali, per sviluppare e razionalizzare quelle localizzazioni insediative strategiche consolidate sul territorio. In particolare il Comune di Tradate è identificato quale polo attrattore, per la capacità di generare flussi di pendolari collegati ad infrastrutture pubbliche di servizio (istituti scolastici,

ospedale, ecc.), o ad attività produttive e commerciali (zone industriali, centri commerciali, rete commerciale diffusa).

Il PTCP elenca i servizi di rango sovracomunale e gli insediamenti di carattere sovracomunale, specificando in entrambi i casi il coordinamento tra comune polo attrattore e comuni contermini così come elementi perequativi e di riequilibrio per gli effetti indotti dalla presenza attrattiva dei servizi e degli insediamenti.

3.4 – PTCP – componente agricola e forestale

Un ulteriore elemento prescrittivo rispetto al PGT è fornito dalla perimetrazione degli ambiti agricoli (artt. 41-44 delle NdA); tali aree manterranno la destinazione agricola sino alla redazione del PGT, nel quale potranno essere confermate o modificate in relazione a studi specifici che ne determinino un profilo agronomico idoneo per la produzione agricola.

Per quanto riguarda infine i boschi e foreste, la Provincia di Varese ha redatto il Piano di Indirizzo forestale, seguendo i criteri di cui alla L.R. n. 27/2004; le prescrizioni del P.I.F. sono cogenti rispetto allo strumento urbanistico vigente.

3.5 – PTCP – Paesaggio e rete ecologica.

Il PTCP individua indirizzi e criteri per la difesa dal rischio e dal dissesto idrogeologico, inoltre assume – come detto – valenza paesaggistica (art. 58), individuando gli ambiti paesaggistici di riferimento: gli ambiti di riferimento paesaggistico per il territorio comunale di Tradate sono: il n. 2 SS 233 (Lozza, Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore) ed il n. 3 del medio Olona con Busto Arsizio, Cairate, Castelseprio, Castiglione Olona, Fagnano Olona, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Olgiate Olona, Solbiate Olona, Torba (che è frazione di Gornate Olona). Il PTCP individua degli indirizzi generali per ogni ambito cui dovrà attenersi la pianificazione territoriale comunale.

L'art. 64 stabilisce i criteri per la valutazione dei modelli insediativi, privilegiando, nella fase di redazione del Documento di Piano alla analisi critica dei processi di crescita che hanno interessato il proprio territorio e, tenuto conto della domanda di spazi da soddisfare, definiscono il proprio modello insediativo secondo i criteri di sviluppo sostenibile, minimizzando il consumo del suolo.

I criteri generali dettati dal PTCP vigente sono:

a) di norma nella localizzazione dovranno essere privilegiate le seguenti aree:

- aree urbane degradate, insediamenti dismessi o con densità edilizia inferiore alla media territoriale, non rilevanti dal punto di vista ecologico;
- aree periurbane sfrangiate e indeterminate, per le quali si rende opportuna una ridefinizione del margine edificato verso il territorio;
- aree periurbane defilate rispetto alle visuali di percezione del paesaggio e dei suoi elementi rilevanti;

b) di norma deve essere evitata la previsione di aree destinate a nuovi insediamenti nei seguenti casi:

- localizzazioni che determinino la saldatura, o l'avvicinamento dei margini, di nuclei edificati morfologicamente autonomi (frazioni, centri urbani, cascate, ecc.);
- aree nelle quali la localizzazione potrebbe determinare interazioni negative con insediamenti aventi diverse destinazioni d'uso, ciò con particolare riferimento ad insediamenti pubblici, sensibili, di rilievo sovracomunale (insediamenti di rilevanza paesaggistica, storica, artistica)

Tra le aree meno alterate sotto il profilo ambientale, vere e proprie "terre di risulta" nelle quali è ancora possibile distinguere in parte i tratti dell'originaria struttura paesaggistica del territorio, possono essere citate:

- **il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, area di rilevante importanza per la considerevole estensione dei suoi complessi boschivi, con dominanza di pino silvestre sui terrazzi e di farnia nelle valli incise dai corsi d'acqua**

principali (Bozzente, Gradaluso e Fontanile). L'area protetta include il terrazzo ferrettizzato delimitato dai fiumi Olona e Lura, tra i più estesi e meglio caratterizzati della Lombardia;

- alcuni lembi di paesaggio agrario permangono nella zona di pianura compresa tra la SP. 233 ad EST ed il Confine Comunale con Lonate Ceppino ad Ovest, con la presenza del fontanile di Tradate e della fascia boscata fluviale relativa (parco agricolo Tre Castagni).

Le greenways sono ancora poco comuni, sebbene alcuni percorsi tematici siano stati recentemente realizzati, ad esempio entro i confini del Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate. In crescita è la progettazione e realizzazione di piste ciclabili.

Landmarks di livello provinciale

Ambienti agro-forestali della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Centro Storico- nucleo di antica formazione di Tradate ed Abbiate Guazzone

Principali elementi di criticità

Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo Diffusa presenza di ambiti estrattivi pericolo di interruzione dei corridoi ecologici

4 II PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI COMO E LE AREE PROTETTE

Il PTCP della Provincia di Como va tenuto conto in considerazione per la collocazione del territorio comunale in aderenza al confine provinciale: le previsioni di questo piano, per quanto amministrativamente non incidenti su Tradate, hanno sicuramente nei suoi confronti effetti sul piano socio-economico, dei servizi e delle infrastrutture.

Sul territorio comunale insiste un'area protetta ai sensi della l.r. 30/11/1983, n° 86 e successive modificazioni ed integrazioni: il Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Il parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate è costituito come parco regionale con Legge istitutiva del 16.9.1983, n. 76 (pubblicata sul B.U.R.L. 2° suppl. ord. al n. 37, 19 settembre 1983).

Il Piano Territoriale di Coordinamento del parco è stato approvato con D.G.R. n. 7/427 del 7.7.2000 (pubblicata sul B.U.R.L. 2° suppl. straordinario al n. 32 del 10.8.2000) Successive varianti al PTC del parco sono state approvate con D.G.R. n. 7/9868 del 19.07.2002 (pubblicata sul B.U.R.L. 1° suppl. straord. al n. 33 del 13.08.2002) e con D.G.R. n. 8/1878 del 8.02.2006 (pubblicata sul B.U.R.L. 1° Suppl. straord. al n. 10 del 7.03.2006). in particolare questa delibera di Giunta Regionale ha approvato il perimetro definitivo del Parco Naturale iscritto nel più ampio Parco Regionale.

Con DGR n. 8/10715 del 02/12/2009 è stata approvata una variante parziale al Piano Territoriale di coordinamento del Parco Pineta.

le Tav 7 e 8, contengono il Piano di Coordinamento del Parco ed alcuni elementi di Piani settoriali, per la parte di territorio concernente il Comune di Tradate.

Le disposizioni contenute nel suddetto PTC del Parco hanno per il territorio incluso nel suo perimetro carattere vincolante e sono recepite di diritto dal presente PGT.

Le norme di attuazione del Parco dettano indirizzi rispetto alla pianificazione comunale, contenuti nell'art. 5 (Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale), che così recita:

« 1. In sede di variante di adeguamento, ai sensi del precedente art. 4, 2^a comma e, comunque, in sede di adozione di strumenti urbanistici comunali generali ed attuativi o di loro varianti, i Comuni consorziati sono tenuti ad osservare i criteri e gli indirizzi dettati dal presente articolo per le aree esterne al perimetro del parco.

2. I criteri e gli indirizzi sono i seguenti:

a) dovranno essere sottoposte a specifica salvaguardia le aree verdi e gli elementi vegetali di rilevanza ambientale;

b) dovranno essere tutelate e salvaguardate le superfici a bosco, sia a ceduo che ad alto fusto, nonché le aree con destinazione agricola e boschiva;

c) dovranno essere tutelati i corsi d'acqua, anche con portata irregolare, nonché le relative sponde;

d) le nuove attività industriali, con esclusione dell'artigianato non nocivo all'igiene e alla salute pubblica, dovranno collocarsi al di fuori dei confini del parco; gli interventi di nuova collocazione dovranno prevedere i seguenti interventi:

- integrazione visiva attraverso schermature verdi degli edifici e delle recinzioni

- contenimento e limitazione dell'impatto sonoro;

e) l'aggregato urbano dovrà preferibilmente essere definito da perimetri continui, al fine di conseguire il minor consumo di risorse naturali e territoriali;

f) dovranno essere altresì definiti i parcheggi perimetrali, la viabilità di penetrazione al Parco, gli accessi al Parco stesso in coerenza con le previsioni del presente piano e dei suoi strumenti attuativi.»

La maggior parte del territorio incluso nel perimetro del Parco è azzonato come Zona di tutela agro forestale, per la quale la normativa (art 14) indica un divieto di edificazione e di attivazione di nuove attività agricole, salvo quelle contenute nel relativo Piano di Settore.

Nel territorio vincolato a Parco è presente un SIC condiviso tra Tradate ed i Comuni di Appiano Gentile e Castelnuovo Bozzente (SIC IT2020007 della PINETA PEDEMONTANA DI APPIANO GENTILE).

Le zone dei Ronchi in particolare sono definite come zone agricole e sono normate dall'art. 15, per le quali sono consentiti i soli interventi finalizzati all'attività agricola.

4.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE SOVRACOMUNALE

Il territorio comunale di Tradate è interessato dal tracciato della Pedemontana, ed in particolare dall'opera viabilistica connessa ovvero il tracciato della Varesina bis.

In termini di consumo di suolo tale struttura viaria comporta un vincolo applicato a quasi 6,20 ha di territorio ($2820 \times 20 + 5.650 =$ mq 62.050) pari al 2,92% dell'intero territorio comunale.

Certamente altrettanto critico è l'aspetto relativo ai flussi di traffico determinati da questa infrastruttura.

La realizzazione di un nuovo collegamento autostradale è elemento positivo per l'impulso allo sviluppo economico delle zone che esso attraversa, in particolare per lo sviluppo delle zone industriali e commerciali presenti lungo la via M. San Michele.

Nel caso particolare però si tratta della realizzazione di un tratto per il collegamento autostradale che, se realizzato parzialmente, come il tratto finanziato, non consente di riequilibrare i flussi di traffico rispetto all'attuale congestionamento dell'asta della Varesina, sino al nodo strategico del Ponte di Vedano.

Sempre sul territorio di Tradate transita la linea ferroviaria Milano Laveno Mombello, appartenente al sistema regionale Le nord (già FNM).

Il percorso tra Milano e Tradate, viene compiuto dai convogli più rapidi in 37-44 minuti.

I convogli meno rapidi possono impiegare fino a 1.09' (collegamento con autolinea da Saronno).

Partenza	Arrivo	Durata	Partenza	Arrivo	Durata	Partenza	Arrivo	Durata
TRADATE	MI N CA		12.41	13.25		18.41	19.25	
7.11	7.58		TRADATE	MI	0.44	TRADATE	MI	0.44
TRADATE	MI	0.47	13.11	13.55		19.11	19.55	
7.33	8.10		TRADATE	MI	0.44	TRADATE	MI	0.44
TRADATE	MI	0.37	13.41	14.25	0.44	19.33	20.10	0.37

7.41	8.27	0.46	TRADATE	MI			TRADATE	MI	
TRADATE	MI		15.41		16.25		23.08		0.17
9.11	9.55	0.44	TRADATE	MI		0.44	TRADATE	MI	1.09

Tabella 2 alcuni tempi di percorrenza dei treni tra Milano Cadorna e Tradate

5 SISTEMA URBANO

5.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE URBANA

Particolarmente ricco di testimonianze storiche relative a fatti degni di essere annotati in cronaca, il territorio reca segni ed elementi storici. (soglie storiche paesaggio, antropizzato, corsi d'acqua idrografia, morfologia del territorio, logistica e baricentricità del comune rispetto alle province di Como e Varese – crocevia – infrastrutture di viabilità e collegamento lineari storiche e più recenti come ferrovie, strade storiche, la strutturazione dell'edificato dai centri di antica formazione alla connotazione di nuclei agricoli, ville padronali, vitigni e coltivazioni pregiate, zona di villeggiatura dei milanesi). Dalla analisi dei dati relativi all'epoca di costruzione degli edifici esistenti, (edificato consolidato al 1954: edifici n. 600 = 16%; al 1980, incremento edifici n. 1950 = 53%; anno 1994, incremento edifici n. 350 = 10%; anno 2007, incremento edifici 750 = 21% = totale edifici n. 3650) la maggior parte degli edifici insistenti sul territorio di Tradate ha una data di costruzione precedente al 1980 (oltre il 50%); una parte consistente (21%) è stata costruita tra il 1994 ed il 2007; e solo una quota pari al 10% risale tra il 1980 ed il 1994. La concentrazione dello sviluppo urbano in epoca non recentissima è visibile dalla semplice sovrapposizione dei rilievi per la Carta Tecnica regionale del 1981 e del 1994.

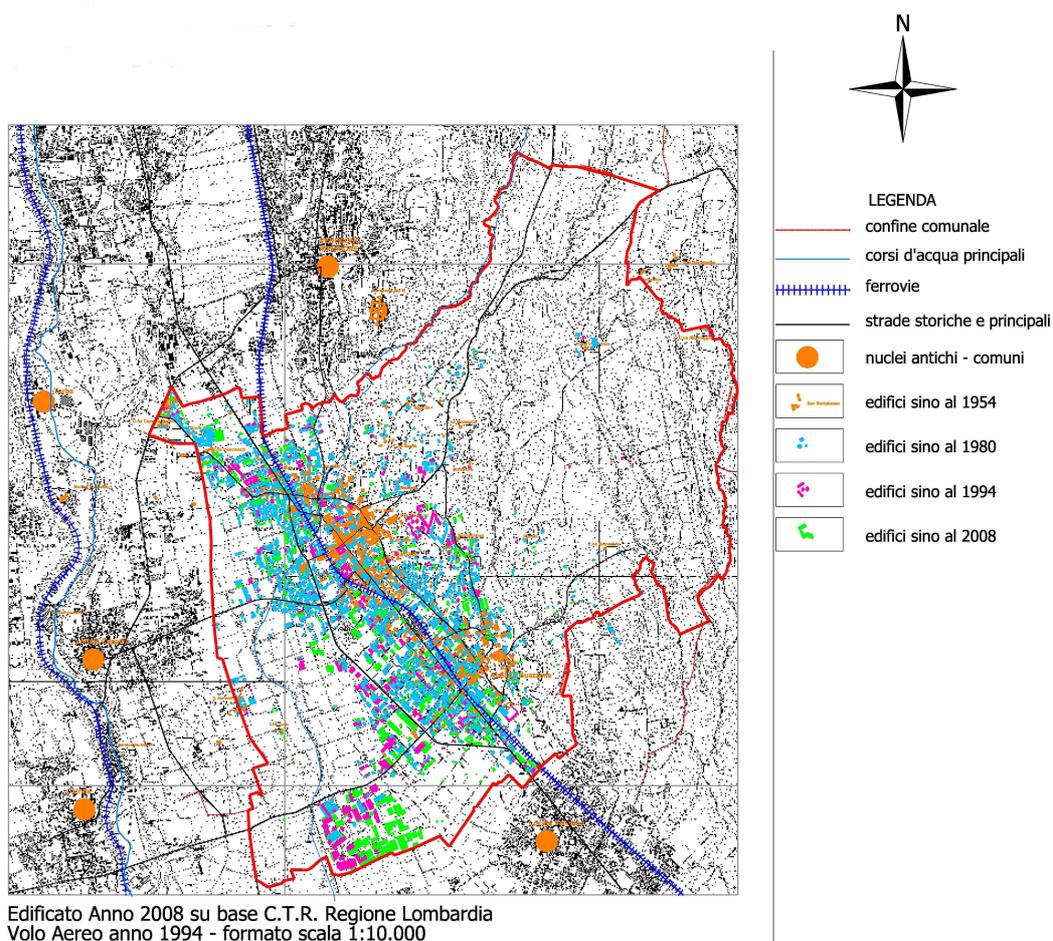


Figura 6 Gli edifici esistenti per epoca di costruzione (in arancio quelli esistenti al 1954, in azzurro quelli realizzati sino al 1980, in fucsia quelli sino al 1994 ed in verde quelli realizzati sino al 2007-2008)

Si assiste ad una intensa attività edilizia dal 1954 al 1980, una modesta attività sino al 1994 ed una ripresa, soprattutto per il completamento del PIP, per la trasformazione di aree con destinazioni differenti (aree industriali dismesse) ed infine a completamento di alcuni comparti già urbanizzati.

Importante soprattutto il recupero delle aree industriali dismesse che, inizialmente localizzate lungo il tracciato della originaria SS233 (oggi il sistema di C.so Bernacchi, viale Marconi, via Fiume) e delle FNM, nella seconda fase di sviluppo urbano erano rimaste intercluse nel tessuto urbano residenziale di prima espansione e che, dopo la seconda metà degli anni '90 sono state in gran parte soggette a riqualificazione e rivitalizzazione urbana.

Le tabelle sottostanti indicano la attività edilizia in crescita tra il 1997 ed il 2000, dovuta proprio all'inizio del recupero di queste aree dismesse, attività che è stata messa a regime con l'approvazione del documento di inquadramento collegato alla realizzazione dei primi programmi integrati di intervento, quale nuovo strumento di pianificazione urbana.

Sempre in quegli anni si deve registrare l'opera di sviluppo dell'area industriale del PIP in zona via M. San Michele.

P.G.T. COMUNE DI TRADATE – Documento di Piano

Concessioni di edificazione. Fabbricati residenziali e non residenziali.

Comunale. Anno 1997

Unità di misura: Volume in mc vuoto x pieno.

		Fabbricati residenziali			Fabbricati non residenziali			Abitazioni			Vani di abitazione	
		Nuova costruzione		Ampliamenti	Nuova costruzione		Ampliamenti	Nei fabbricati		Totale	Stanze	Accessori
		N°.	Volume	Volume	N°.	Volume	Volume	Residenziali	Non resid.			
								N°.	N°.	N°.	N°.	
12026	Busto Arsizio	8	48.040	14.496	9	34.427	622	112	1	113	436	368
12029	Cairate	3	9.841	1.874	-	-	-	18	-	18	89	37
12046	Castiglione Olona	14	14.976	2.824	5	49.012	3.000	35	-	35	136	141
12067	Fagnano Olona	3	2.991	-	-	-	1.612	5	-	5	19	6
12070	Gallarate	27	68.049	2.435	3	64.728	10.158	172	-	172	494	511
12078	Gorla Maggiore	2	4.458	877	-	-	-	16	-	16	63	47
12080	Gornate-Olona	2	1.063	434	-	-	1.092	4	-	4	17	12
12089	Lonate Ceppino	1	637	1.203	1	290	-	2	-	2	13	12
12091	Lozza	2	2.503	310	-	-	-	7	-	7	23	34
12127	Tradate	7	25.542	1.322	3	731	3.550	83	-	83	249	211
12133	Varese	19	48.003	4.791	4	4.245	4.694	46	-	46	188	310
12136	Venegono Inferiore	8	11.512	934	2	760	299	27	-	27	91	100
12137	Venegono Superiore	4	3.870	642	1	120	-	9	-	9	39	38
Totale comuni selezionati		100	241.485	32.142	28	154.313	25.027	536	1	537	1.857	1.827
Totale provincia di Varese		566	1.028.797	155.219	178	772.250	396.907	2.436	27	2.463	9.389	8.648
Lombardia		5.905	14.712.961	2.046.317	2.814	16.464.710	5.751.500	35.158	516	35.674	131.671	119.263

P.G.T. COMUNE DI TRADATE – Documento di Piano

Concessioni di edificazione. Fabbricati residenziali e non residenziali.

Comunale. Anno 2000

Unità di misura: Volume in mc vuoto x pieno.

Cod. Istat	Comune	Fabbricati residenziali			Fabbricati non residenziali			Abitazioni			Vani di abitazione	
		Nuova costruzione		Ampliamenti	Nuova costruzione		Ampliamenti	Nei fabbricati			Stanze	Accessori
		N°.	Volume	Volume	N°.	Volume	Volume	Residenziali	Non resid.	Totale		
N°.	Volume	Volume	N°.	Volume	Volume	N°.	N°.	N°.	N°.	N°.		
12026	BustoArsizio	30	199.638	9.540	22	169.476	76.301	418	4	422	1.409	1.286
12029	Cairate	8	11.239	292	1	14.622	477	25	-	25	95	72
12046	Castiglione Olona	8	10.311	3.894	5	713	193	28	-	28	118	108
12067	Fagnano Olona	5	7.364	3.182	12	27.115	15.547	24	-	24	73	58
12070	Gallarate	32	90.257	2.070	3	25.083	3.160	258	3	261	657	779
12078	GorlaMaggiore	9	14.179	1.425	6	33.792	-	21	1	22	97	86
12080	Gornate-Olona	3	1.808	705	1	73	-	7	-	7	24	26
12091	Lozza	1	9.255	-	-	-	130	16	-	16	48	32
12127	Tradate	15	48.231	1.457	9	86.852	27.740	89	1	90	327	289
12133	Varese	12	20.055	11.529	5	3.151	14.360	78	1	79	245	216
12136	Venegono Inferiore	n.p.										
12137	Venegono Superiore	2	35.852	2.828	19	12.339	450	105	-	105	327	286
Totale comuni selezionati		164	534.887	54.888	98	509.008	145.306	1.295	13	1.308	4.227	4.006
Totale provincia di Varese		642	1.319.018	170.507	233	1.200.567	328.459	3.335	41	3.376	11.334	10.954
Lombardia		5.887	14.833.157	1.676.457	2.588	20.466.296	6.788.422	37.042	498	37.540	134.263	119.940

Tabelle 3 e 4. Dalle Tabelle (Istat) emerge come tutti i comuni considerati abbiano avuto un incremento di attività edilizia notevole, dopo la congiuntura negativa dei primi anni '90 (anni 1992-1995).

Per quanto riguarda i dati dell'ultimo censimento 2011, si è ricavato il riscontro del numero di abitazioni censite in rapporto ai comuni contermini:

[Dati estratti il 20 ott 2012, 12h41 UTC \(GMT\), da I.Stat](#)

	numero di abitazioni	numero altri tipi di alloggio occupati da residenti
Tradate	7 434	9
Appiano Gentile (CO)	3 675	4
Cairate (VA)	3 200	10
Carbonate (CO)	1 204	0
Castelnuovo Bozzente (CO)	383	1
Locate Varesino (CO)	1 848	5
Lonate Ceppino (VA)	1 916	9
Venegono Inferiore (VA)	2 537	5

Tabella 5. censimento popolazione 2011 dati provvisori ISTAT

5.2 RAPPORTO TRA LA PIANIFICAZIONE E LA COSTRUZIONE DELLA CITTÀ. Stato di attuazione del P.R.G. vigente

Il Comune di TRADATE oggi è dotato di Piano Regolatore Generale la cui variante generale è stata approvata con delibera della Giunta Regionale n. 6/39436 del 06.11.1998 pubblicata sul B.U.R.L. n. 7 del 17.02.1999.

Successivamente lo strumento urbanistico è stato modificato con le seguenti varianti urbanistiche:

- Variante n. 1, adottata con deliberazione di C.C. n. 96 del 27.12.1999, approvata con deliberazione di C.C. n. 46 del 16.06.2000, pubblicata sul B.U.R.L. n. 37 del 13.09.2000 riguardante modifica di ambiti di Piani Attuativi;
- Variante n. 2, adottata con deliberazione di C.C. n. 31 del 31.03.2000, approvata con deliberazione di C.C. n. 133 del 28.12.2000, pubblicata sul B.U.R.L. n.15 del 11.04.2001 riguardante modifiche dell'azzonamento;
- Variante n. 3, adottata con deliberazione di C.C. n. 32 del 03.04.2000, approvata con deliberazione di C.C. n. 41 del 18.06.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 01.08.2001 riguardante le Norme Tecniche di Attuazione;
- Variante n. 4, adottata con deliberazione di C.C. n. 57 del 07.09.2001, approvata con deliberazione di C.C. n. 32 del 18/03/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 19 dell'08/05/2002 riguardante l'individuazione del percorso pedonale di via Isonzo;
- Variante n. 5, adottata con deliberazione di C.C. n. 85 del 29.11.2001, approvata con deliberazione di C.C. n. 54 del 10/04/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 del 22/05/2002 riguardante la modifica del perimetro del Piano Attuativo di via Marconi sull'area ex Saporiti;

- Variante n. 6, adottata con deliberazione di C.C. n. 58 del 07.09.2001, approvata con deliberazione di C.C. n. 32 del 18/03/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 19 dell'08/05/2002 riguardante le opere di urbanizzazione di accesso al Piano per gli Insediamenti Produttivi di via Monte San Michele;
- Variante n. 7, adottata con deliberazione di C.C. n. 77/b del 12.11.2001, approvata con deliberazione dei C.C. n. 52 del 10/04/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 del 22/05/2002 riguardante modifiche di azionamento per l'ampliamento degli insediamenti produttivi di via C. Rossini e lo spostamento della rotatoria a raccordo tra la SS 233, via delle Lavagne e la nuova strada di P.R.G. verso l'Ospedale;
- Variante n. 8, adottata con deliberazione di C.C. n. 87 del 29.11.2001, approvata con deliberazione di C.C. n. 53 del 10/04/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 del 22/05/2002 riguardante l'inclusione del "Ronco del Parco" all'interno delle aree di interesse comune;
- Variante n. 9, adottata con deliberazione di C.C. n. 97 del 20.12.2001, approvata con deliberazione di C. C. n. 94/B del 29/11/2002, pubblicata sul B.U.R.L. n. 6 del 05/02/2003 riguardante modifiche di ambiti di piani attuativi e l'individuazione di nuove aree a standards;
- Variante n. 10, adottata con deliberazione di C.C. n. 17 del 06/03/2002, approvate con deliberazione di C.C. n. 83 del 01/12/2003, pubblicata sul B.U.R.L. n.2 del 07/01/2004, riguardante modifiche dell'azionamento; esaminata con proposte di modifiche d'ufficio dalla Regione Lombardia con deliberazione di Giunta n. VII/14490 del 06/10/2003,;
- Variante n. 11, adottata con deliberazione di C.C. n. 18 del 03/03/2002 approvata con deliberazione di C.C. n. 40/B del 04/07/2003 pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 17/09/2003 riguardante la modifica dell'art. 57 delle N.T.A.;
- Variante n. 12, adottata con deliberazione di C.C. n. 46 del 09/04/2002 approvata con deliberazione di C.C. n. 32 del 08/05/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 20 del 18/05/2005 riguardante la modifica dell'azionamento e dell'art. 41 delle N.T.A. conseguenti all'adozione del piano attuativo ex Fornace;
- Variante n. 13, adottata ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 , approvata con deliberazione di C.C. n. 85 del 01/12/2003, riguardante l'insediamento produttivo a nord di via Meucci, all'incrocio con via De Gasperi, corrispondente alla Variazione n. 23 inclusa nella già citata Variante 10, a quel tempo inoltrata alla Regione per l'approvazione definitiva;
- Variante n. 14, adottata con deliberazione di C.C. n. 86 del 01/12/2003, approvata con deliberazione di C.C. n. 34 del 07/06/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 del 14/07/2004, riguardante l'adeguamento delle tavole di azionamento e delle norme tecniche del P.R.G. alle previsioni del P.T.C. del Parco Pineta di Appiano Gentile Tradate.
- Variante n. 15, adottata con deliberazione di C.C. n. 95 del 22/12/2003, approvata con deliberazione di C.C. n. 21 del 16/04/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 03/06/2004, riguardante modifiche dell'azionamento;
- Variante n. 16, adottata con deliberazione di C.C. n. 96 del 22/12/2003, approvata con deliberazione di C.C. n. 24 del 16/04/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 03/06/2004,

riguardante la modifica del calibro stradale di via dei Campi Lunghi contestualmente all'adozione di un Piano di Lottizzazione;

- Variante n. 17, adottata con deliberazione di C.C. n. 98 del 22/12/2003, approvata con deliberazione di C.C. n. 19 del 16/04/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 03/06/2004 , riguardante la modifica del perimetro del Piano di Recupero di via S. Stefano;
- Variante n. 18, adottata con deliberazione di C.C. n. 99 del 22/12/2003, approvata con deliberazione di C.C. n. 20 del 16/04/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 03/06/2004, riguardante la modifica del perimetro del Piano di Recupero di via Galli;
- Variante n. 19, adottata con deliberazione di C.C. n. 97 del 22/12/2003, approvata con deliberazione di C.C. n. 25 del 16/04/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 03/06/2004, riguardante il recupero residenziale dell'insediamento produttivo dismesso ex Lesa;
- Variante n. 20, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 , approvata con deliberazione di C.C. n. 89 del 29/10/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 51 del 15/12/2004, riguardante l'ampliamento di un insediamento produttivo in via Monte San Michele;
- Variante n. 21, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 , approvata con deliberazione di C.C. n. 90 del 29/10/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 51 del 15/12/2004, riguardante un insediamento produttivo in via Fiume;
- Variante n. 22, adottata con deliberazione di C.C. n. 39 del 29/06/2004, trasmessa in Regione per l'approvazione definitiva, riguardante l'ampliamento del Piano per gli Insediamenti Produttivi di via Monte San Michele;
- Variante n. 23, adottata con deliberazione di C.C. n. 40 del 29/06/2004, approvata con deliberazione di C.C. n. 92 del 29/10/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 47 del 17/11/2004, riguardante modifiche dell'azzonamento;
- Variante n. 24, adottata con deliberazione di C.C. n. 41 del 29/06/2004, approvata con deliberazione di G. R. n. VIII/00390 del 20/07/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 03/08/2005, riguardante modifiche dell'azzonamento;
- Variante n. 25, adottata con deliberazione di C.C. n. 58 del 30/07/2004, approvata con deliberazione di C.C. n. 94 del 29/10/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 47 del 17/11/2004, riguardante modifiche delle N.T.A. in adeguamento alle normative per gli insediamenti commerciali;
- Variante n. 26, adottata con deliberazione di C.C. n. 50 del 09/07/2004, approvata con deliberazione di C.C. n. 95 del 29/10/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 51 del 15/12/2004, riguardante modifiche del perimetro delle aree incluse nel Piano Attuativo di via Sabotino;
- Variante n. 27, adottata con deliberazione di C.C. n. 59 del 30/07/2004, approvata con deliberazione di C.C. n. 96 del 29/10/2004 pubblicata sul B.U.R.L. n. 51 del 15/12/2004, riguardante modifiche del perimetro delle aree incluse nel Piano Attuativo di via Canaletto;
- Variante n. 28, adottata con deliberazione di C.C. n. 102 del 02/11/2004, riguardante la modifica del perimetro del Piano di Recupero di via Melzi e una modifica all'art. 57 comma 8 delle N.T.A.;

- Variante n. 29, adottata con deliberazione di C.C. 130 del 21/12/2004, approvata con deliberazione di C.C. n. 15 del 21/03/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 del 20/04/2005, riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Pracallo.
- Variante n. 30, riguardante l'integrazione degli elaborati di P.R.G. con il Piano dei Servizi.
- Variante n. 31 adottata con deliberazione di C.C. 35 del 08/04/2005, approvata con deliberazione di C.C. n. 56 del 25/07/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 37 del 14/09/2005, riguardante la modifica delle aree a standards per l'ampliamento della Piscina.
- Variante n. 32, adottata con deliberazione di C.C. n. 133 del 21/12/2004, approvata con deliberazione di C.C. n. 16 del 21/03/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 del 20/04/2005, riguardante la modifica del planivolumetrico del Piano di Lottizzazione di viale Marconi.
- Variante n. 33, adottata con deliberazione di C.C. 34 del 08/04/2005 approvata con deliberazione di C.C. n. 55 del 25/07/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 37 del 14/09/2005, riguardante l'individuazione di un Piano di Lottizzazione in via Preda.
- Variante n. 34, adottata con deliberazione di C.C. 38 del 07/06/2005 approvata con deliberazione di C.C. n. 85 del 29/11/2005, pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 25/01/2006 riguardante la modifica del perimetro del Piano Esecutivo ex Chemiplastica e dell'art. n. 32 delle N.T.A.
- Variante n. 35, adottata con deliberazione di C.C. n. 29 del 15/05/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 75 del 29/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 43 del 25/10/2006 riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Monte San Martino.
- Variante n. 36, adottata con deliberazione di C. C. n. 42 del 30/05/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 88 del 29/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 24/01/2007 riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Turati.
- Variante n. 37, adottata con deliberazione di C.C. n. 58 del 25/07/2005, approvata con deliberazione di C.C. n. 82 del 29/11/2005 pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 25/01/2006 riguardante la modifica dell'azonamento per la realizzazione della rotatoria d'incrocio tra via Europa e via Monte San Michele;
- Variante n. 38, approvata con deliberazione di C.C. n. 75 del 29/10/2005, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Foscolo;
- Variante n. 39, adottata con deliberazione di C.C. n. 84 del 29/11/2005, approvata con deliberazione di C.C. 27 del 15/05/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 34 del 23/08/2006 riguardante la specificazione delle N.T.A.;
- Variante n. 40, adottata con deliberazione di C.C. n. 34 del 26/05/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 66 del 18/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 43 del 25/10/2006 riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Marone;

- Variante n. 41, adottata con deliberazione di C.C. n. 35 del 26/05/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 67 del 18/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 43 del 25/10/2006 riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Fiordalisi;
- Variante n. 42, adottata con deliberazione di C.C. n. 23 del 15/05/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 68 del 18/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 43 del 25/10/2006 riguardante le modifiche di alcuni articoli delle N.T.A. in relazione alla caratterizzazione delle facciate in ambiti urbani definiti;
- Variante n. 43, adottata con deliberazione di C. C. n. 58 del 31/07/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 89 del 29/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 24/01/2007 riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Borsellino;
- Variante n. 44, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 31/07/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 90 del 29/09/2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 4 del 24/01/2007 riguardante la modifica del perimetro del Piano Esecutivo in via Cà Rossa;
- Variante n. 45, adottata con deliberazione di C.C. n. 76 del 29/09/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 4 del 13/02/2007, pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 14/03/2007 riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Monte S. Martino - via Fermi;
- Variante n. 46, adottata con deliberazione di C.C. n. 77 del 29/09/2006, approvata con deliberazione di C.C. n. 5 del 13/02/2007, pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 14/03/2007 riguardante la modifica del perimetro e dell'azzonamento del Piano Esecutivo di viale Marconi ex Mopalst;
- Variante n. 47, approvata con deliberazione di C.C. n. 73 del 29/09/2006, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Monte Grappa P.E. 388/05;
- Variante n. 48, approvata con deliberazione di C.C. n. 74 del 29/09/2006, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Monte Grappa P.E. 467/05;
- Variante n. 49, adottata con deliberazione di C.C. n. 50 del 23/07/2007, approvata con deliberazione di C.C. n. 23 del 18/04/2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 04/06/2008, riguardante la modifica del perimetro del Piano Esecutivo ex Fornace e delle N.T.A. del P.R.G.;
- Variante n. 50, approvata con deliberazione di C. C. n. 100 del 18/12/2006, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Fiume P.E. n. 124/06;
- Variante n. 51, adottata con deliberazione di C.C. n. 07 del 13/02/2007, approvata con deliberazione di C.C. n. 48 del 23/07/2007, pubblicata sul B.U.R.L. n. 41 del 10/10/2007

riguardante la modifica del perimetro e dell'azzoneamento del Piano di Lottizzazione di via Vivaldi - Premuda;

- Variante n. 52, adottata con deliberazione di C.C. n. 24 del 03/04/2007, riguardante l'individuazione del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo i Tre Castagni";
- Variante n. 53, approvata con deliberazione di C. C. n. 25 del 03/04/2007, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via C. Rossini P.E. 441/06;
- Variante n. 54, approvata con deliberazione di C. C. n. 26 del 03/04/2007, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento Centro Servizi P.I.P. Nuova Caserma dei Carabinieri;
- Variante n. 55, approvata con deliberazione di C. C. n. 29 del 03/04/2007, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Monte Nero P.E. 532/06;
- Variante n. 56, approvata con deliberazione di C. C. n. 30 del 03/04/2007, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Monte Nero P.E. 501/06;
- Variante n. 57, approvata con deliberazione di C. C. n. 47 del 23/07/2007, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Torricelli P.E. n. 547/06;
- Variante n. 58, approvata con deliberazione di C. C. n. 17 del 31/03/2009, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di via Trento Trieste, P.E. 594/06;
- Variante n. 59, adottata per deliberazione di C. C. n. 59 del 28/09/2007, approvata con deliberazione di C.C. n. 24 del 18/04/2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 del 04/06/2008, riguardante la modifica dell'art. n. 79 delle N.T.A.;
- Variante n. 60, adottata con deliberazione di C.C. n. 09 del 10/03/2008, approvata con deliberazione di C.C. n. 47 del 22/09/2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2008, predisposta per l'adozione del Piano di Lottizzazione di via Vivaldi P.E. 67/07;
- Variante n. 61, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 , approvata con deliberazione di C.C. n. 49 del 22/09/2008 pubblicata sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2008, predisposta per l'ampliamento di attività produttiva in via Beccaria, P.E. 121/05;
- Variante n. 62, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 , approvata con deliberazione di C.C. n. 50 del 22/09/2008 pubblicata sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2008, predisposta per l'ampliamento di attività produttiva in via Beccaria, P.E. 128/05;

- Variante n. 63, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998, predisposta per l'ampliamento di attività produttiva in via Duse, P.E. 545/07;
- Variante n. 64, adottata con deliberazione di C.C. n. 32 del 01/07/2008, approvata con deliberazione di C.C. n. 63 del 24/11/2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 24/12/2008, predisposta per l'adozione del Piano di Lottizzazione di via Albisetti;
- Variante n. 65, adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 10/03/2008, approvata con deliberazione di C.C. n. 51 del 22/09/2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 45 del 05/11/2008, predisposta per l'individuazione edifici in zona agricola in via San Bernardo;
- Variante n. 66, adottata con deliberazione di C.C. n. 33 del 01/07/2008, approvata con deliberazione di C.C. n. 64 del 24/11/2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 24/12/2008, predisposta per l'adozione del Piano di Lottizzazione di via Bianchi - via Albisetti;
- Variante n. 67, adottata con deliberazione di C.C. n. 48 del 22/09/2008, approvata con deliberazione di C.C. n. 12 del 12/03/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n. 17 del 29/04/2009, riguardante la modifica del perimetro del Piano di Lottizzazione in via Roma - via Albini ;
- Variante n. 68 approvata con deliberazione di C. C. n. 31 del 01/07/2008, contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento di c.so Bernacchi;
- Variante n. 69, adottata con deliberazione di C.C. n. 004 del 28/01/2009, approvata con deliberazione di C.C. n. 30 dell' 11/06/2009, pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 del 22/07/2009 riguardante la correzione grafica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Tacito;
- Variante n. 70, adottata con deliberazione di C. C. n. 62 del 24/11/2008, riguardante l' adeguamento alla normativa regionale vigente del Titolo VI delle N.T.A.;
- Variante n. 71, adottata con deliberazione di C. C. n. 21 del 30/04/2010, approvata con deliberazione di C.C. n. 39 del 29/07/2010, pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 del 06/10/2010, riguardante la modifica all'art. 43 delle N.T.A. al P.R.G.- zone agricole;
- Variante n. 72, adottata con deliberazione di C. C. n. 11 del 22/03/2010, approvata con deliberazione di C.C. n. 40 del 29/07/2010, pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 del 06/10/2010, riguardante l'art. 23 delle N.T.A. - sottopasso ciclo-pedonale via Fiume;
- Variante n. 73, adottata con deliberazione di C. C. n. 12 del 22/03/2010, approvata con deliberazione di C.C. n. 41 del 29/07/2010, pubblicata sul B.U.R.L. n. 40 del 06/10/2010, riguardante art. 21 comma 1 lettera b) L.R. 12/2005 s.m.i. - individuazione rotatoria viale Europa - via Curiel - via Podgora - via Gorizia - via Colombini;
- Variante n. 74, adottata con deliberazione di C. C. n. 08 del 22/03/2010, approvata con deliberazione di C.C. n. 37 del 29/07/2010, pubblicata sul B.U.R.L. n. n. 40 del

06/10/2010, riguardante la rettifica del perimetro del Piano di Lottizzazione di via Broggi - Cimarosa e identificazione terreni di proprietà comunale;

- Variante n. 76, adottata con deliberazione di C. C. n. 25 del 07/06/2010, approvata con deliberazione di C.C. n. 50 del 07/10/2010, pubblicata sul B.U.R.L. n. 47 del 24/11/2010 riguardante l'adozione del Piano di Lottizzazione artigianale di via Curiel;
- Variante n. 78, adottata con deliberazione di C. C. n. 26 del 07/06/2010, approvata con deliberazione di C.C. n. 51 del 07/10/2010, pubblicata sul B.U.R.L. n. 47 del 24/11/2010 riguardante l'adozione del Piano di Lottizzazione residenziale di via Monte San Martino;
- Variante n. 81, adottata con deliberazione di C. C. n. 27 del 07/06/2010, riguardante l'adozione della variante zona omogenea da B3 a D4 di via Monte Nero - via Curiel;
- Variante n. 82, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 , approvata con deliberazione di C.C. n. 61 del 26/10/2010 pubblicata sul B.U.R.L. n. 50 del 15/12/2010, predisposta per l'ampliamento di attività artigianale esistente in via Bianchi, P.E. 552/09;
- Variante n. 84, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998, approvata con deliberazione di C.C. n. 53 del 27/07/2011, pubblicata sul B.U.R.L. n. 33 del 17/08/2011, riguardante il cambio di destinazione d'uso da D2 produttivo-artigianale a D4 produttivo-commerciale in Viale Europa;
- Variante n. 85, approvata con deliberazione di C.C. n. 24 del 17/06/2011, pubblicata sul B.U.R.L. n. 26 del 29/06/2011, riguardante l'individuazione di un area P.E.E.P. in via Tagliamento;
- Variante n. 86, adottata per deliberazione di C. C. n. 48 del 20/06/2011, approvata con deliberazione di C.C. n. 70 del 30/11/2011, riguardante la modifica dell'art. n. 79 delle N.T.A.;
- Variante n. 87, approvata con deliberazione di C. C. n. 45 del 20/06/2011, riguardante l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare ex art. 58 L. 06/08/2008 n. 133 - anni 2011-2012 nel quale sono inseriti beni immobiliari patrimoniali che costituiscono variante al vigente strumento urbanistico, modificandone la destinazione urbanistica;
- Variante n. 88, adottata con deliberazione di C. C. n. 69 del 30/11/2011, prevede la realizzazione di numero 2 rotatorie in corrispondenza del distretto scolastico e all'intersezione con via Sally Mayer e via Gramsci.
- Variante n. 90, adottata con deliberazione di C. C. n. 79 del 22/12/2011, riguardante l'individuazione di un area P.E.E.P. in via Padania ;
- Variante n. 91, adottata con deliberazione di C. C. n. 80 del 22/12/2011, approvata con deliberazione di C.C. n. 1 del 21/04/2012, pubblicata sul B.U.R.L. n. 20 del 16/05/2012, che prevede la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale in via Fiume.

DOTAZIONE DELL'ATTUALE PRG:

- NTA, TAVOLE su vecchio aerofoto (anni 1980),
- Componente commerciale (variante n. 25 alle NTA),
- Piano Insediamenti Produttivi e proposta di ampliamento del PIP (variante n. 22 adottata)

ALTRI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI:

- Regolamento edilizio e Regolamento locale di igiene,
- Documento di inquadramento per i PII approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 057 del 25/07/2005
- definizione perimetro del centro abitato (Nuovo Codice della Strada)
- definizione perimetro del Centro edificato (ai sensi della L. 865/71)

5.3 - Gli obiettivi del PRG Vigente

La relazione della variante generale al PRG del 1998/9, prende l'avvio dall'esplicitazione dei criteri generali di progetto, dai quali è utile partire nel formulare un giudizio sullo stato di fatto, considerato come risultato del decennale processo di attuazione del piano.

Il Piano Regolatore Generale si poneva i seguenti obiettivi di assetto complessivo del territorio:

1. La creazione di un contesto equilibrato per processi di decentramento progressivo delle destinazioni artigianali e produttive riqualificando il tessuto urbano residenziale e ricollocando strategicamente le infrastrutture pubbliche e di uso pubblico per la loro ottimale fruizione comunale e sovracomunale.
2. La previsione della variante della Varesina e la formazione di un'asta centrale forte come continuo urbanizzato fra le frazioni di Abbiate Guazzone a Sud-Est e la Località Ceppine a Nord-Ovest, per alleggerire l'asta della attuale Varesina, ipotizzando il naturale decentramento del traffico pesante verso la zona industriale-produttiva, in luogo dell'attuale congestionamento indifferenziato del traffico in attraversamento del territorio comunale.
3. Il completamento del polo industriale avviato e consolidato con l'attuazione del PIP, per garantire la ricollocazione delle attività artigianali ancora esistenti nel tessuto residenziale
4. La conferma della funzione paesaggistica ed agro-silvo-pastorale del territorio compreso nel perimetro del Parco Pineta e il mantenimento dell'area a destinazione agricola con l'istituzione del PLIS denominato Tre Castagni.

Le previsioni di Piano in particolare prevedevano una capacità insediativa teorica in aumento sino a 23.150 unità circa (abitanti), come precisato nella tabella sottostante:

CAPACITA' COMPARTI	INSEDIATIVA						
	comparto	sup. edificata	volume edificato	n. ab. residenti	aree libere	volume edificabile	ab. insediabili
CEPPINE	309160	515859	2604	117655	166818	1668	4272
OSPEDALE	112681	159709	703	19651	19113	191	894
TRADATE	744964	1228113	4597	111067	86636	866	5463
VIGNALUNGA	219154	250284	938	89888	60012	600	1538
TRADATE OVEST	317814	570795	2887	96975	161101	1611	4498
ABBIATE	369635	530903	2608	120384	164935	1649	4257
ABBIATE OVEST	312468	494180	1721	70223	50613	506	2227
	2385876	3749843	16058	625843	709228	7092	23150

Tabella 5 sintesi popolazione al 1994 e previsione del PRG

Il dato progettuale parte dal numero degli abitanti residenti al 31/12/1994 pari a 16.058, per formulare una ipotesi di insediamento di abitanti teorici di circa 7.000 unità previste in funzione dell'utilizzo delle nuove aree per l'edificazione.

Contestualmente vengono riverificate le superfici a standard acquisite e previste in acquisizione secondo le tabelle:

superfici acquisite per n. ab.		sup./ab mq/ab	incidenza L.R. 51/75 mq/ab
1994	16058		
istruzione	41865,56	2,61	4,5
int. Comunale	111036,2	6,91	4
spazi pubblici	171402,7	10,67	15
parcheggi	53551,72	3,33	3
totale	377856,2	23,53	26,5

CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA		sup./ab mq/ab	incidenza L.R. 51/75 mq/ab
N. ab. previsione	23150,28		
istruzione	47235,56	2,04	4,5
int. Comunale	137513,2	5,94	4
spazi pubblici	354641,7	15,32	15
parcheggi	108610,7	4,69	3
totale	648001,2	27,99	26,5

Tabella 6 e 7 previsione standard pro-capite per 16058 ab. E per 23150 ab.

Il calcolo effettuato per raggiungere questo dato era il seguente:

volume residenziale (1995): mc 3.749.843

abitanti (31/12/1994): 16.058

dividendo il n. di abitanti per il volume si otteneva (3.749.843/16.058) un volume di 233,5 mc/ab.

Utilizzando il parametro del dimensionamento previsto dal DM 1444/68 (100 mc/ab.) si ottenevano:

mc 3.749.843 : 100 mc/ab. = 37.449 abitanti teorici, contro i 16.058 abitanti reali.

La variante al PRG prevedeva un incremento ulteriore di 710.243 mc, pari a (710.243/100=) 7.102 abitanti, per un totale di

$$37.449 + 7.102 = 44.553 \text{ abitanti teorici.}$$

Considerando il dato medio di cubatura pro-capite > 200 mc/ab., quindi > rispetto alla cubatura minima prevista dal DM 1444/68 (100 mc/ab.), si ipotizzava questo calcolo:

mc 3.749.843 + 710.243 = mc 4.460.086 : 200 = 22.300 abitanti teorici.

La relazione concludeva che il dato di 22.300 abitanti teorici era sostanzialmente analogo a quello di circa 23.150 abitanti previsto dalla variante al PRG.

Il riferimento normativo alla dotazione volumetrica, come pure agli standard pro-capite è prevista nel Decreto Ministeriale n. 1444/1968, standard incrementati con l'applicazione delle precedente legge urbanistica regionale n. 51/1975; (il D.M. 1444/1968 individuava la dotazione minima inderogabile nazionale procapite a 18 mq./ab. per: spazi pubblici o collettivi, spazi a verde pubblico o a parcheggio escluso le sedi viarie) la Legge Regionale 51/1975 aveva elevato tale superficie a 26,50 mq. /ab. per la Regione Lombardia (art. 22).

Nelle tabelle 6 e 7 sopra riportate, si nota come la quantità pro capite delle superficie a standard al 1998 fosse minore di quella stabilita dalla Legge Regionale: $23,53 < 26,50$ mq./ab. Mentre, la previsione di variante generale al Piano Regolatore Generale - pur con un incremento della capacità insediativa – aveva il pregio di aumentare la dotazione oltre quella indicata dalla medesima Legge Regionale ($27,99 > 26,50$ mq./ab) .

Come già ricordato, La nuova Legge Regionale 12/2005 e sue modifiche e integrazioni all'art. 9 - Piano dei Servizi comma 3 precisa "...in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di Piano , è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. / ab."

Per quanto riguarda la dotazione di edilizia residenziale pubblica, (la Giunta Regionale con deliberazione n. 8/7741 del 24/07/2008 ha individuato - ai sensi della art. 9 della L.R. 12/05 - i comuni obbligati a individuare le aree destinate alla realizzazione E.R.P. all'interno del proprio Piano dei Servizi) il Comune di Tradate ha intrapreso, in coordinamento con l'A.L.E.R. di Varese, l'attuazione di un programma di realizzazione e recupero di fabbricati a canone sociale, attraverso finanziamenti regionali di cui alla D.G.R. 7/17887 dell'11/06/2004 e D.G.R. 8/272 del 05/12/2006 in particolare:

Ristrutturazione n. 10 alloggi presso l'edificio di via Dante angolo via R. Sanzio;

Realizzazione di n. 52 alloggi in via P. Micca;

Ristrutturazione n. 10 alloggi presso l'edificio di via Crocefisso.

Il Piano dei Servizi dovrà tenere in considerazione la dotazione già presente per il territorio tradatese e le eventuali previsioni di realizzazione di alloggi a canone sociale, coordinando le future iniziative a livello sovracomunale in qualità di polo attrattore.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 25/07/2005 è stato approvato il documento di inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento di cui alla L.R. n. 9/99, all'interno del quale sono stati individuati i seguenti obiettivi strategici sottesi alla attuazione P.I.I. Nel dettaglio gli obiettivi strategici che il Comune si prefigge attraverso l'individuazione dei Programmi Integrati di Intervento che comportano la cooperazione fra pubblico e privati sono i seguenti:

- riqualificazione del nucleo storico di Tradate;
- riqualificazione del nucleo storico di Abbiate Guazzone;
- riqualificazione del nucleo di espansione degli anni 60 all'interno del comparto di via C. Rossini;
- riqualificazione del nucleo antico della Cascina San Bernardo;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico anche mediante l'intervento diretto degli investitori privati.

Il documento d'inquadramento è stato redatto - in riferimento all'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, che consente, in assenza del documento di Piano, di presentare Programmi Integrati d'Intervento - allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata d'intervento.

In rapporto alla previsione di PRG, in termini percentuali ciò si traduce nella constatazione che il 30,00% circa delle previsioni edificatorie di P.R.G. è stato attuato, il 55,00% è in corso di attuazione ed il 15,00% non è stato attivato.

5.4 CARATTERISTICHE SOCIO ECONOMICHE

Per analizzare le caratteristiche socio economiche del comune è opportuno definire un ambito amministrativo rispetto al quale valutare il peso relativo dei fenomeni locali.

Si è scelto di verificare questi dati con una parametrizzazione, da un lato un ambito significativo della Provincia di Varese e dei poli attrattori come definiti nel PTCP vigente, dall'altro – e per alcuni indicatori - un ambito di localizzazione fisica, che comprende anche comuni del comasco.

5.5 POPOLAZIONE

Alla crescita edilizia della città si è affiancata anche una dinamica positiva della popolazione residente e delle sue attività economiche.

Sotto il profilo quantitativo la popolazione ha mostrato nel periodo più recente una costante tendenza all'aumento:

P.G.T. COMUNE DI TRADATE – Documento di Piano

Codici ISTAT dei comuni e dei principali azionamenti di appartenenza (1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6).

Comunale. Anno 1999

Cod. ISTAT	Comuni	Popolazione 31.12.1998	Sup. kmq	Classe di ampiezza demografica	Zona altimetrica	Sistema locale del Lavoro	Circoscrizione per l'impiego	Distretto industriale	Comunità Montana	Distretto scolastico	Regione agraria	A.S.L. (1)
12026	Busto Arsizio	77.684	30,27	5 50.000-99.999	3 Pianura	71 Busto A.	33 Busto A.	1 Asse Sempione	99	8 Busto A.	12-06 Pianura varesina	14 VA
12029	Cairate	7.178	11,31	3 5.000-19.999	2 Collina	72 Gallarate	34 Gallarate	1 Asse Sempione	99	6 Gallarate	12-05 Colline dello Strona	14 VA
12044	Castelseprio	1.240	3,88	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA
12046	Castiglione O.	7.576	7,09	3 5.000-19.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA
12067	Fagnano Olona	10.416	8,66	3 5.000-19.999	3 Pianura	71 Busto A.	33 Busto A.	1 Asse Sempione	99	8 Busto A.	12-06 Pianura varesina	14 VA
12070	Gallarate	46.282	20,97	4 20.000-49.000	3 Pianura	72 Gallarate	34 Gallarate	1 Asse Sempione	99	6 Gallarate	12-06 Pianura varesina	14 VA
12080	Gornate-Olona	1.841	4,78	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA
12089	Lonate Ceppino	4.018	4,78	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA
12127	Tradate	15.907	21,19	3 5.000-19.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA
12133	Varese	84.052	54,93	5 50.000-99.999	2 Collina	75 Varese	32 Varese	99	99	3 Varese	12-04 Colline di Varese	14 VA
12136	Venegono I.	5.776	5,77	3 5.000-19.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA

Codici ISTAT dei comuni e dei principali azionamenti di appartenenza (1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6).

Comunale. Anno 2005-2008

Cod. ISTAT	Comuni	Pop. kmq	Sup. kmq	Classe di ampiezza demogr.	Zona Altim.	Sistema locale del Lavoro	Circoscrizione per l'impiego	Distretto industriale Reg. Lombardia 1 (9)	Com. Montana	Distretto scolastico	Regione agraria	A.S.L.	Circoscrizione Turistica	Tipo di Località turistica	Sist. locale del lavoro	Distretto Industriale
12026	Busto Arsizio	81.432	30,27	5 50.000-99.999	3 Pianura	71 Busto A.	33 Busto A.	99	99	8 Busto A.	12-06 Pianura varesina Colline dello Strona	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	41 Busto A.	41 Busto A.
12029	Cairate	7.787	11,31	3 5.000-19.999	2 Collina	72 Gallarate	34 Gallarate	14 Gallaratese	99	6 Gallarate	12-05 Colline dello Strona	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	41 Busto A.	41 Busto A.
12044	Castelseprio	1.290	3,88	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	1 Valle dell' Arno	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	41 Busto A.	41 Busto A.
12046	Castiglione O.	7.892	7,09	3 5.000-19.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	44 Varese	99
12067	Fagnano Olona	11.736	8,66	3 5.000-19.999	3 Pianura	71 Busto A.	33 Busto A.	99	99	8 Busto A.	12-06 Pianura varesina	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	41 Busto A.	41 Busto A.
12080	Gornate-Olona	2.145	4,78	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	44 Varese	99
12089	Lonate Ceppino	4.845	4,78	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	1 Valle dell' Arno	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	41 Busto A.	41 Busto A.
12091	Lozza	1.257	1,67	2 1.000-4.999	2 Collina	75 Varese	32 Varese	99	99	3 Varese	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	44 Varese	99
12127	Tradate	17.545	21,19	3 5.000-19.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	41 Busto A.	41 Busto A.
12133	Varese	81.990	54,93	5 50.000-99.999	2 Collina	75 Varese	32 Varese	99	CM	3 Varese	12-04 Colline di Varese	14 VA	7 Varese Altri comuni Va.	3 Città di interesse storico/artistico	44 Varese	99
12136	Venegono I.	6.385	5,77	3 5.000-19.999	2 Collina	75 Varese	39 Tradate	99	99	7 Tradate	12-04 Colline di Varese	14 VA	12 Altri comuni Va.	1 Altre località	44 Varese	99

P.G.T. COMUNE DI TRADATE – Documento di Piano

POPOLAZIONE RESIDENTE

Popolazione residente al 31.12.

Comunale. Anno 2008

Serie storica.

Codice Istat	Descrizione	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
			(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)							
12026	Busto A.	77.090	76.975	76.916	76.626	76.431	76.221	75.910	76.142	76.329	76.028	75.916	75.869	78.445	79.353	79.552	80.091	80.633	81.432
12029	Cairate	6.963	7.027	7.082	7.076	7.103	7.099	7.147	7.162	7.188	7.278	7.301	7.381	7.533	7.570	7.616	7.743	7.736	7.787
12044	Castelseprio	1.100	1.122	1.145	1.177	1.205	1.226	1.225	1.240	1.244	1.251	1.237	1.265	1.270	1.276	1.286	1.260	1.276	1.290
12046	Castiglione O.	7.425	7.522	7.516	7.476	7.488	7.488	7.556	7.587	7.574	7.631	7.696	7.709	7.864	7.916	7.927	7.942	7.893	7.892
12067	Fagnano O.	10.351	10.386	10.399	10.437	10.398	10.392	10.457	10.445	10.454	10.467	10.418	10.433	10.453	10.739	10.969	11.219	11.391	11.736
12080	Gornate-O.	1.644	1.663	1.685	1.709	1.727	1.740	1.789	1.829	1.839	1.873	1.901	1.911	1.935	2.001	2.038	2.095	2.138	2.145
12089	Lonate Ceppino	3.664	3.698	3.770	3.869	3.878	3.891	3.957	4.015	4.034	4.034	4.068	4.119	4.166	4.321	4.484	4.646	4.759	4.845
12127	Tradate	15.875	15.903	15.889	15.778	15.815	15.911	15.813	15.781	15.758	15.826	15.960	16.032	16.028	16.259	16.571	16.834	17.165	17.545
12133	Varese	85.861	84.877	84.113	83.275	82.587	82.260	81.733	81.379	81.110	80.754	80.511	79.890	80.107	83.611	82.809	82.216	82.037	81.990
12136	Venegono I.	5.659	5.657	5.611	5.591	5.595	5.599	5.624	5.658	5.692	5.746	5.746	5.842	5.974	6.163	6.198	6.344	6.335	6.385
Tot. Comuni		287.105	286.736	286.252	285.064	284.574	284.590	284.701	283.598	284.089	284.425	284.824	286.010	290.940	297.124	297.890	299.189	300.786	303.643
Tot. Provincia		796.981	799.964	801.203	801.372	802.615	804.191	805.070	805.673	807.579	809.956	812.477	818.940	829.629	843.250	848.606	855.400	863.099	871.448
Tot. Lombardia		8.853.461	8.874.301	8.875.392	8.876.001	8.881.351	8.901.561	8.922.371	8.944.602	8.971.154	9.004.084	9.032.554	9.108.645	9.246.796	9.393.092	9.475.202	9.545.441	9.642.406	9.742.676

Tabella 12, 13, 14 caratterizzazione dei comuni e serie storiche della popolazione

Una scomposizione del saldo demografico nelle sue due componenti, mostra che, il saldo naturale fino al 2001 è pressoché ininfluenza (quando non addirittura negativo, come nel 1992, nel 1995 e 1996); a partire dal 2001, assume invece valori più alti, ma che sono scarsamente influenti sul saldo migratorio che resta invece il fenomeno determinante, pur nelle sue oscillazioni, a determinare la complessiva crescita della popolazione residente

La composizione della popolazione residente, suddivisa per classi di età è la seguente:

COMUNI	Meno di 14	Da 15 a 24	Da 25 a 44	Da 45 a 64	Da 65 a 84	Oltre 85	TOTALE
Limido Comasco	362	254	774	559	284	32	2265
Mozzate	1017	797	2234	1818	903	105	6874
Gorla Minore	1088	804	2475	2020	932	127	7446
Locate Varesino	615	426	1272	1017	550	80	3960
Cislago	1236	956	2873	2250	1216	152	8683
Lurago Marinone	279	223	647	540	252	30	1971
Gorla Maggiore	635	523	1621	1370	614	73	4836
Carbonate	329	278	844	742	339	43	2575
Tradate	2045	1605	4880	4256	2786	388	15960
Totale	7606	5866	17620	14752	7876	1030	54570

Tabella 15 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori assoluti (ISTAT 2001)

In termini percentuali, per facilitare il raffronto la situazione al 2001 è la seguente:

COMUNI	Meno di 14	Da 15 a 24	Da 25 a 44	Da 45 a 64	Da 65 a 84	Oltre 85	TOTALE
Limido Comasco	15,98	11,21	34,17	24,68	12,54	1,41	100,00
Mozzate	14,79	11,59	32,50	26,45	13,14	1,53	100,00
Gorla Minore	14,61	10,80	33,24	27,13	12,52	1,71	100,00
Locate Varesino	15,53	10,76	32,12	25,68	13,89	2,02	100,00
Cislago	14,23	11,01	33,09	25,91	14,00	1,75	100,00
Lurago Marinone	14,16	11,31	32,83	27,40	12,79	1,52	100,00
Gorla Maggiore	13,13	10,81	33,52	28,33	12,70	1,51	100,00
Carbonate	12,78	10,80	32,78	28,82	13,17	1,67	100,00
Tradate	12,81	10,06	30,58	26,67	17,46	2,43	100,00
Totale	13,94	10,75	32,29	26,70	14,43	1,89	100,00

Tabella 16 Composizione della popolazione residente nei comuni dell'ambito - valori percentuali (ISTAT 2001)

Si propongono i più recenti dati provvisori del censimento 2011 estratti dalla banca dati ISTAT, per il comune di Tradate e per i comuni contermini, considerando che al 31/12/2011 la popolazione di Tradate era di 18.045 unità e che al 6/10/2012 è già cresciuta a 18.475 unità.

	popolazione residente	popolazione residente - maschi	popolazione residente - femmine	numero di famiglie	popolazione residente in famiglia	numero medio di componenti per famiglia	popolazione residente in convivenza
Tradate	17 760	8 595	9 165	7 462	17 581	2.04	179
Appiano Gentile (CO)	7 726	3 734	3 992	3 108	7 547	2.04	179
Cairate (VA)	7 825	3 903	3 922	3 069	7 822	2.05	3
Carbonate (CO)	2 914	1 464	1 450	1 168	2 911	2.05	3
Castelnuovo Bozzente (CO)	889	435	454	364	889	2.04	0
Locate Varesino (CO)	4 222	2 105	2 117	1 723	4 219	2.04	3
Lonate Ceppino (VA)	4 868	2 398	2 470	1 933	4 868	2.05	0
Venegono Inferiore (VA)	6 248	3 049	3 199	2 500	6 228	2.05	20

5.5 Le abitazioni

Per quanto attiene al patrimonio abitativo si possono individuare alcuni dati caratterizzanti il comparto esaminato dalle risultanze del censimento ISTAT 2001.

Quanto all'epoca di costruzione il dato censuario mostra la seguente situazione:

COMUNI	PRIMA DEL 1919	1919 - 1945	1945- 1961	1962- 1971	1972- 1981	1982- 1991	DOPO IL 1991	TOTALE
Limido Comasco	186	89	132	156	190	63	114	930
Mozzate	377	213	401	408	605	427	359	2790
Gorla Minore	488	235	349	457	668	421	381	2999
Locate Varesino	466	64	200	228	261	276	168	1663
Cislago	398	260	550	684	668	459	378	3397
Lurago Marinone	149	41	140	182	91	78	99	780
Gorla Maggiore	234	119	215	388	414	298	283	1951
Carbonate	52	21	49	232	382	217	146	1099
Tradate	899	564	1234	1753	1224	599	504	6777
Totale	3249	1606	3270	4488	4503	2838	2432	22386

Tabella 17 Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione - Censimento 2001

Per quanto riguarda la composizione degli alloggi Tradate mostra una popolazione insediata prevalentemente in abitazioni con 4 e più stanze (non dissimilmente dai comuni dell'ambito di confronto):

COMUNI	Numero di stanze						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Limido Comasco	41	182	300	843	528	363	2257
Mozzate	46	437	1031	2594	1721	1024	6853

Gorla Minore	82	508	1299	2887	1673	933	7382
Locate Varesino	59	313	753	1438	838	556	3957
Cislago	71	607	1467	3492	2178	861	8676
Lurago Marinone	5	114	323	739	462	324	1967
Gorla Maggiore	22	259	765	1820	1237	723	4826
Carbonate	21	130	358	898	658	507	2572
Tradate	173	1061	2830	6059	3149	2623	15895
Totale	520	3611	9126	20770	12444	7914	54385

Tabella 18 Numero di famiglie secondo il numero di stanze dell'alloggio (ISTAT 2001)

Quasi il 78% delle famiglie risiedeva già nel 2001 in alloggi con 4 o più stanze, mentre il valore degli alloggi di tre stanze era il minimo (15,04) dell'intero ambito di riferimento.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti si fa riferimento alla documentazione prodotta: SCHEDE - INDICI E RAPPORTI EDIFICATORI DEL TERRITORIO URBANIZZATO, che suddivide il territorio in 5 zone e ne analizza il tessuto edificato.

5.6 Le attività commerciali

Qualche considerazione specifica merita il settore dell'attività commerciale; tra le attività economiche è quella infatti che attualmente può produrre effetti diretti in termini di tensioni trasformative del territorio, sia per gli esercizi di vicinato, che per chi esercita il commercio su aree pubbliche e mercati, come pure per l'insediamento di esercizi di media e grande superficie di vendita sul territorio.

Si fa riferimento al dato del 2013 presentando una comparazione per gli esercizi di vicinato con comuni delle province di Como e Varese; si evidenzia la seguente situazione:

Prov.	Comune	alimentari	Non alimentari	misti	Totale
CO	CARBONATE	2	6	0	8
CO	LIMIDO COMASCO	2	10	8	20
CO	LOCATE VARESINO	2	13	1	16
CO	LURAGO MARINONE	3	9	1	13
CO	MOZZATE	7	53	6	66
VA	CISLAGO	14	43	2	59
VA	GORLA MAGGIORE	8	14	0	32
VA	GORLA MINORE	11	21	0	32
VA	TRADATE	20	167	9	196
TOTALI		69	336	27	432

Tabella 19 Esercizi di vicinato (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2013)

La scarsa presenza in termini percentuale di esercizi "misti", sembrerebbe connessa ad una evoluzione del settore commerciale verso forme distributive moderne, denunciando, laddove presente invece in misura significativa un elemento di debolezza del sistema distributivo comunale.

I dati relativi alla presenza di medie superfici di vendita sembrano confermare questa considerazione.

Prov.	Comune	Num. Medie strutture	Sup. alimentari (mq)	Sup. non alimentari (mq)	Totale mq
CO	CARBONATE	1	400	500	900
CO	LIMIDO COMASCO	1	0	1.970	1.970
CO	LOCATE VARESINO	2	1.998	536	2.534
CO	LURAGO MARINONE	0	0	0	0
CO	MOZZATE	16	2.177	5.158	7.355
VA	CISLAGO	6	1.093	1.317	2.410
VA	GORLA MAGGIORE	6	855	1.582	2.437
VA	GORLA MINORE	2	1.000	650	1.650
VA	TRADATE	27	3.875	19.432	23.307
TOTALI		61	11.398	31.145	42.563

Tabella 20 Esercizi di media superficie (Osservatorio Regionale per il Commercio 30-06-2013)

Va evidenziato peraltro come la presenza di medie superfici di vendita sia caratterizzante la situazione di Tradate (a ancor più di Cislago e Mozzate).

La variante di adeguamento del P.R.G. al D.Lgs. 114/98, *non inserisce scelte sostanzialmente nuove o diverse rispetto allo strumento in vigore, ma si limita a precisarne e ridefinirne le caratteristiche in maniera corrispondente alle prescrizioni delle direttive regionali sul commercio.*

Essa prevede la facoltà di inserire, in alcune aree a standard o comunque a servizi di interesse generale, piccole attività commerciali o paracommerciali, In alcuni casi limitate ai servizi di ristoro, strettamente integrate o correlate con i servizi pubblici in oggetto. Ciò per consentire, oltre alla creazione di punti di ristoro abbinati ai punti di aggregazione sociale (centro civico, centri sportivi, complessi scolastici, ecc.), la attivazione di modeste attività ausiliarie di commercio di vicinato (es: vendita di articoli sportivi negli impianti sportivi, cartoleria in abbinamento alle scuole, ecc.).

Viene inoltre affrontato l'aspetto di definizione delle attività paracommerciali e di pubblico esercizio, stabilendo in linea di massima che, salvo limitate eccezioni, le attività paracommerciali siano possibili nelle stesse zone dove sono ammesse le attività commerciali della stessa classe dimensionale.

Sostanzialmente la variante stabilisce che la presenza delle attività commerciali all'interno delle aree residenziali debba limitarsi agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 600 mq, per le quali la normativa regionale prevede la possibilità di autorizzazione senza fare ricorso all'obbligo di strumenti esecutivi. Esclude comunque l'insediamento di grandi strutture di vendita del settore alimentare. Prende atto della forte vocazione commerciale ormai consolidata lungo l'asse della SP. Varesina, lungo la quale la variante consente l'insediamento di nuove attività commerciali (sempre con l'esclusione della Grande Distribuzione Alimentare e comunque delle strutture commerciali superiori ai 5.000 mq di vendita), su tutte le aree a destinazione produttiva lungo il lato ovest della statale, nonché un modesto completamento sul lato est, all'incrocio con la via Monte San Michele

5.7 Il mercato immobiliare

Per ottenere una situazione confrontabile ed omogenea quanto a parametri valutativi si è fatto ricorso al data-base dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari).

Per quanto attiene i criteri con cui sono rilevati i valori l'Agenzia del Territorio indica: «L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI (zona OMI) riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.»

			Tradate	Carbonate	Locate	Lurago M.	Cislago	Mozzate
RESIDENZA	Abitazioni	Min	1000	1050	1230	1180	1000	1310
		Max	1180	1310	1370	1310	1180	1470
	Box	Min	980	790	790	790	670	790
		Max	1080	1100	1100	1100	760	1100
	Ville e villini	Min	1130	1450	1210	1210	1040	1340
		Max	1360	1940	1760	1760	1220	1940

Tabella 21 Valore commerciale degli immobili residenziali (2° semestre 2006 - Agenzia del territorio - OMI)

			Tradate	Carbonate	Locate	Lurago M.	Cislago	Mozzate
COMMERCIALE	MAGAZZINI	Min	290	500	450	450	290	450
		Max	380	610	630	630	410	610
	NEGOZI	Min	1230	1670	1610	1610	1240	1670
		Max	1570	2230	2230	2230	1620	2230
TERZIARIO	Uffici	Min	1140	1070	940	940		1080
		Max	1330	1280	1220	1240		1290
PRODUTTIVO	laboratorio	Min	370	650		500	320	550
		Max	530	760		740	420	770
	Capannoni industriali	Min		600	510	520	320	600
		Max		710	720	720	420	720
	Capannoni tipici	Min	350		500	630	400	660
		Max	500		740	800	530	880

Tabella 21 Valore commerciale degli immobili non residenziali (2° semestre 2006 - Agenzia del territorio - OMI)

6. PIANI DI SETTORE

6.1 Il Piano di azionamento acustico

Nell'ottobre del 1997 il Comune si è dotato di un piano di azionamento acustico, redatto a norma delle vigenti disposizioni in materia.

Il Piano stabilisce, sulla base dei rilievi acustici effettuati ed in relazione al vigente P.R.G. la suddivisione in zone del territorio comunale, riportata nella Tav. 1 allegata a detto Piano, riportata in sintesi nella seguente figura,

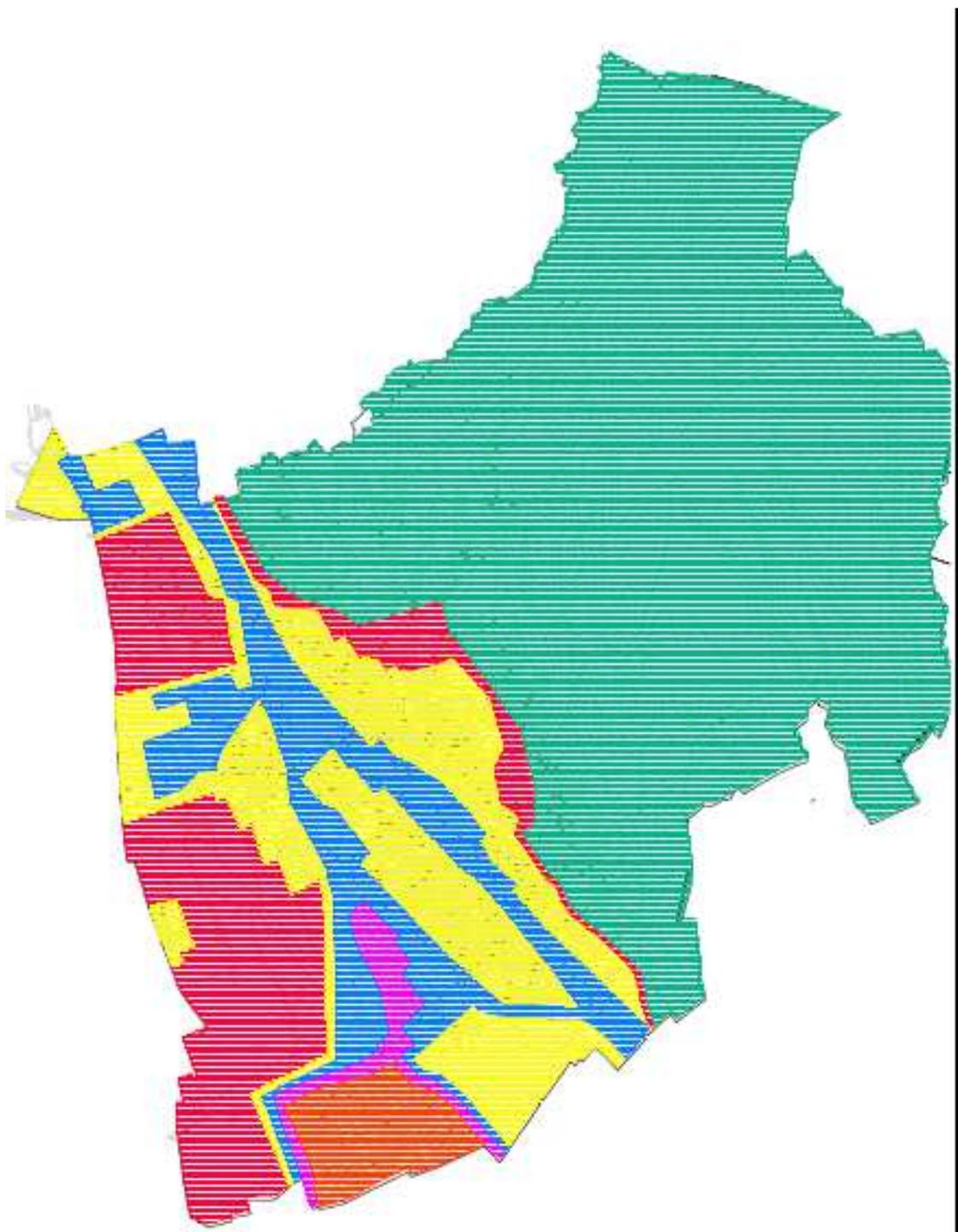


Figura 5 La suddivisione del territorio operata dal Piano di azionamento acustico

Per ciascuna classe il Piano stabilisce poi un regolamento d'uso, recante sia i criteri di selezione delle parti di territorio incluse nelle classi, sia gli obiettivi da conseguire, in termini di contenimento delle emissioni sonore.

Contestualmente alla fase di adozione del PGT è in corso una revisione di suddetta zonizzazione.

6.2 PIANI DEL SISTEMA AMBIENTALE

Per quanto riguarda il Sistema ambientale si fa riferimento:

al PTC Provincia di Varese ed ai Piani di settore compreso il Piano di Indirizzo Forestale ed il Piano Cave,

al PTC del Parco pineta ed ai suoi Piani di settore:

Piano di indirizzo forestale, Piano Faunistico, Piano della fruibilità e Piano delle Cascine e Patrimonio rurale;

agli studi specifici di approfondimento per il PGT:

- Componente Geologica e sismica, oltre all'identificazione del Reticolo idrico minore e regolamento di Polizia Idraulica;
- Componente agricola e forestale;
- documento di Scoping predisposto per la VAS (Valutazione Ambientale Strategica e per la valutazione di incidenza sul SIC della Pineta)

7 CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

7.1 Criticità

Vanno annoverate tra le criticità certamente gli aspetti derivanti dalla presenza sul territorio comunale di una infrastruttura viaria con traffico veicolare rilevante, quale la "s.p. 233 Varesina" Tradate-Saronno/Varese, che attraversa il comune con direzione NW-SE; essa è raccordata alla direttrice Tradate-Cairate-Busto Arsizio nel settore Sud del territorio comunale, ed alla meno trafficata strada provinciale Tradate-Castelnuovo Bozzente-Appiano Gentile nel settore Nord. Gli aspetti di criticità sono legati al volume di traffico in sé, che rappresenta una limitazione per quanto attiene i tempi di trasferimento veicolare ed alle conseguenze indirette in termini di peggioramento della qualità dell'aria, di rumore e di rischio di incidenti. Sul territorio comunale è prevista inoltre la realizzazione di una tratta delle opere connesse alla autostrada Pedemontana, la cosiddetta Varesina Bis. In questo caso la criticità è rappresentata dal consumo di suolo, non solo per la sede viaria vera e propria, ma anche per le fasce di rispetto, che diventeranno comunque non più utilizzabili a fini produttivi agricoli a causa del livello evidentemente alto di emissioni derivanti dal traffico veicolare. A ciò si aggiunga il contributo di questa nuova infrastruttura al peggioramento qualitativo dell'aria (per quanto si sia già evidenziato che tale peggioramento è limitato alla maggior estensione di area esposta alle emissioni derivanti dal traffico veicolare, piuttosto che ad un innalzamento significativo delle concentrazioni degli inquinanti).

Recentemente l'Amministrazione comunale, insieme a quelle di Lonate Ceppino e Locate Varesino, si propone di chiedere agli enti sovracomunali l'eliminazione di parte del tracciato (dall'intersezione con via M. San Michele, all'intersezione con via Albisetti), per i seguenti motivi: aumento dell'inquinamento su zone agricole, consumo di suolo e interferenza sulle zone agricole, possibilità di ulteriore congestionamento e attività edilizie speculative attorno al nuovo tracciato viabilistico.

Accanto alle infrastrutture viarie va annotata anche una modesta criticità rappresentata dalla linea ferroviaria Milano Laveno Mombello. Va detto che la presenza sul territorio da ormai molti anni di questa infrastruttura e la realizzazione nel tempo di sottopassi ed attraversamenti, insieme ai superstiti attraversamenti a livello, ha ridotto sensibilmente l'effetto barriera rappresentato dal rilevato ferroviario. Restano evidentemente gli aspetti legati al rumore (per quanto lo studio per la zonizzazione acustica lo indichi come "contenuto"), inoltre le FNM stanno

operando per eliminare le criticità indotte dai passaggi a livello a raso, creando sottopassi autoveicolari e ciclopedonali alternativi.

7.2 Potenzialità

Una indubbia risorsa, per quanto attiene la qualità ambientale, è rappresentata dalla porzione di territorio inclusa nel Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate: la conservazione delle aree boscate, il controllo delle trasformazioni territoriali e l'esistenza di percorsi di attraversamento di questa parte di territorio, rappresentano una forte tutela sotto il profilo della conservazione e valorizzazione delle risorse naturali. La relativa vicinanza a Milano rende particolarmente interessante la presenza dei valori naturalistici del Parco, e rappresenta essa stessa una risorsa per sviluppare offerte di tipo turistico e di fruibilità per i più congestionati ambiti della vicina area metropolitana. Un elemento certamente positivo, rispetto a molte altre situazioni comunali è il contenimento della porzione urbanizzata di territorio in un unico ambito ben delimitato, collocato nella zona centrale del territorio comunale; accanto a questo aspetto si colloca anche il modesto consumo di suolo a destinazione urbana (e più modesta ancora è la porzione impermeabilizzata, dal momento che nella quota di suolo urbanizzato sono incluse anche le aree destinate a verde). La tavola 16, allegata al presente documento, rappresenta l'assetto territoriale con la seguente ripartizione territoriale:

PARCO PINETA	10.829.910,00	50,69%
PLISTRE CASTAGNI-AREE VERDI	4.931.027,00	23,08%
AREE ANTROPIZZATE	5.604.791,00	26,23%
sommatoria	21.365.728,00	100,00%

ESTRATTO DAI TEMI DI APPROFONDIMENTO AL PGT - STORIA

Chiesa della Madonna Assunta

sita nella contrada Allodola, in via IV Novembre tra l'ospedale e la Strada Statale varesina questa chiesa di piccolissime dimensioni, che é nota soprattutto col nome di Chiesetta dell'Allodola, si hanno pochissime informazioni. Risulta che la sua edificazione era in corso nel 1819 e che la sua costruzione sia legata all'allora recente distruzione del Convento dei Cappuccini ad opera delle truppe francesi. Questo convento, che fino a pochi anni prima sorgeva sul Monte Oliveto (oggi terreni dell'ex proprietà dei marchesi Citterio), era stato soppresso nel 1810 e gli edifici annessi erano stati demoliti in seguito a disposizioni del Regio Governo Napoleonico. La tradizione orale racconta che le comunità dei dintorni si contendevano l'altare e le decorazioni della chiesa dell'ex convento e che si decise di caricare queste opere su un carro trainato da buoi e, dove gli animali si fossero fermati, lì si sarebbe costruito una nuova chiesa. L'edificio, che é dotato di una torretta campanaria, é di dimensioni ridotte ed é a pianta rettangolare a navata unica; dietro l'altare spicca un affresco del XVIII secolo raffigurante l'Assunzione di Maria, originariamente conservato nella chiesa dell'ex Convento dei Cappuccini.



Chiesa dell'Allodola

Chiesa dei SS. Nazaro e Celso

Sita in Abbiate Guazzone, in fondo a via Frescobaldi questa piccola chiesa non sia hanno molte notizie certe; essa risultava essere già esistente nel XIII secolo, ma nessuna parte originaria di quel periodo é giunta integra fino ai giorni nostri. Oggi l'edificio, che si presenta con una facciata ed un piccolo campanile realizzati nel secolo scorso, é caratterizzato da una forma a pianta rettangolare e da un interno quasi privo di decorazioni ad eccezione delle statue in gesso dei Santi Nazario e Celso, poste ai lati dell'altare in marmo.



Chiesa dei SS. Nazaro e Celso

3. Insediamenti difensivi e abitativi

Palazzo Pusterla Melzi

Codice: 12127.201

Classificazione: Palazzo XVII secolo

Denominazione: Pusterla Melzi

Fonti: S. Langè, op. cit. Milano 1984

Rapporto con l'edificato: sorge nell'abitato.

Posizione orografica. Quota a m 303 slm.

Analisi tipologica: Pianta a corte centrale.

Destinazione d'uso attuale: sede dell'Istituto Religioso Amigazzi.

Analisi tipo stilemica: si conservano pochi resti del castello tra cui tracce di finestre archi acute nell'ala Nord-Ovest dell'attuale edificio, mentre una torre a pianta quadrangolare s'innalza all'interno del cortile. Il castello fu smantellato dagli svizzeri agli inizi del '500 e trasformato nel '600 in dimora signorile. Presenze pittoriche ed artistiche: tra le dimore storiche di Tradate che risalgono all'antico castello dei Pusterla, questo presenta le più sicure tracce di elementi medievali, specie nell'ala Nord-Ovest. Trasformato nel corso del Seicento in dimora signorile con vasto parco, è stato adattato ad istituto religioso con inevitabili rimaneggiamenti ed aggiunte. Il parco, confinante a sud-est con quello di palazzo Sopranzi, costituisce un'ampia fascia a verde che qualifica il volto residenziale del borgo.



Il Castello Pusterla in foto d'epoca e l'attuale Istituito Barbara Melzi

All'interno dell'Istituito Barbara Melzi vi è la Chiesa di S. Maria in Castello

P.G.T. COMUNE DI TRADATE – Documento di Piano

La chiesa oggi fa parte dell'Istituto Melzi ed è aperta solo la domenica per la S.ta Messa. Alcuni Storici fanno risalire la sua fondazione al 1356, secondo altri l'origine della chiesa è ancora più antica, preesistente all'epoca in cui i Pusterla ricostruirono il loro castello; in quell'occasione avrebbero ristrutturato quella che probabilmente una cappella dedicata alla Vergine. In relazione ai rimaneggiamenti continui nulla è rimasto della struttura originaria.



Chiesa di S. Maria in Castello