



Comune di Cadrezzate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Relazione

Variante n.1

APPROVAZIONE

Luglio 2016

I PROGETTISTI:

Prof. Avv. Emanuele Boscolo

Iscritto all'Ordine degli Avvocati
della Provincia di Varese

Studio Tecnico Castelli s.a.s.

Via Monteggia, 38 - 21014 Laveno Mombello (VA)

tel/fax 0332651693

info@studiotecnicocastelli.eu

Piano di Governo del Territorio 2015

PREMESSA METODOLOGICA

1. Il Documento di Piano nella l.r. Lombardia n. 12/2005.

Il Documento di Piano costituisce l'atto a valenza strategica mediante il quale l'amministrazione comunale, a cadenza quinquennale, opera una articolata ricognizione delle tendenze emergenti nel proprio territorio ed indica le principali prospettive e direttrici di salvaguardia e sviluppo.

In particolare, il Documento di Piano riveste la decisiva funzione di delineare i processi in atto e di tracciare la cornice entro la quale troveranno definizione puntuale le scelte da assumere nel piano dei servizi, nel piano delle regole e, con l'apporto dei privati, nei piani attuativi.

Il Documento di Piano è l'atto mediante il quale si esplica la funzione di fissazione delle grandezze insediabili: la funzione che prende il posto di quelle complesse operazioni empiriche che, nell'assetto precedente, sfociavano nel dimensionamento del piano regolatore generale (sulla base della 'capacità insediativa teorica').

Il Documento di Piano non ha precedenti nella legislazione urbanistica regionale e rompe nettamente con la tradizione delineata dalla legge urbanistica del '42 e dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51. Nulla a che vedere con la vecchia 'relazione di piano', priva di effetti giuridici. Il vero antecedente del Documento di Piano deve semmai essere identificato nel documento di inquadramento previsto dalla l.r. Lombardia 12 aprile 1999, n. 9, mediante il quale l'amministrazione comunale esprimeva le proprie strategie rispetto all'utilizzo dei programmi integrati di intervento in vista della riqualificazione degli ambiti degradati. Questo atto - mediante il quale negli ultimi anni sono state positivamente affrontate le

maggiori criticità del territorio lombardo - ha costituito il paradigma al quale si è richiamato direttamente il legislatore regionale. E' un fatto che una tale consapevolezza della complessità delle questioni fosse rimasta estranea all'attività preparatoria all'adozione dei piani regolatori e delle loro varianti. Molto spesso le scelte contenute negli atti di pianificazione sono state considerate auto-evidenti ed è mancata (o comunque è rimasta inespressa) una approfondita analisi dei processi in atto.

In chiave metodologica, l'elemento nuovo introdotto dall'articolo 8 della legge regionale sul governo del territorio è costituito dal vincolo che impone ad ogni comune lombardo di riflettere sul territorio in termini strategici, prima e disgiuntamente da ogni scelta puntuale di pianificazione, dando evidenza a tali risultati analitici entro un apposito documento.

Il passaggio dal piano regolatore al piano di governo del territorio impone dunque alle amministrazioni di esprimere una progettualità complessiva che travalica i confini dell'urbanistica in senso stretto. Viene inoltre finalmente introdotto nella disciplina pianificatoria un confronto con la dimensione temporale dei processi e con le rigidità finanziarie ed attuative. In sostanza, si passa da un disegno ottativo del territorio ad una prefigurazione strategica del possibile futuro prossimo del comune in ogni suo profilo rilevante. Una prospettiva strategica che - facendo seguito ad un dibattito partecipato - aspira a delineare uno scenario effettivamente percorribile e reso manifesto a beneficio di tutti gli attori, pubblici e privati.

2. Le scelte del Documento di Piano.

Il Documento di Piano non corrisponde al modello del piano strutturale che – sulla scia del cd. modello INU - si è diffuso in altre regioni e che è stato ripreso anche in alcune proposte di legge urbanistica di principi in discussione in Parlamento: abbandonata definitivamente l'idea della 'pianificazione a cascata', il Documento di Piano non ha la funzione di operare scelte di fondo destinate a trovare puntualizzazione a livello di pianificazione operativa.

Le decisioni strategiche hanno una matrice diversa da quelle territoriali in senso proprio. Mentre un piano strutturale è un piano territoriale ed ha la funzione di orientamento del processo pianificatorio in una specifica direzione che viene contestualmente delineata, il Documento di Piano detta gli obiettivi - in chiave quantitativa più che territorial-ubicazionale - ed indica e fissa le grandezze che sono perseguibili nell'intero piano di governo del

territorio. Se si escludono gli ambiti di trasformazione, che devono comunque essere preventivamente identificati dal Documento di Piano (a Cadrezzate si tratta di un ristretto numero di piani attuativi a carattere principalmente residenziale, identificati per larga parte da lunga pezza dai precedenti strumenti urbanistici), questo atto non funge da momento di allocazione nello spazio degli effetti che sortiranno per effetto dello sviluppo delle decisioni ivi contenute. In questo senso il Documento di Piano non è un atto di pianificazione territoriale, anche se orienta la pianificazione comunale.

Mentre la valenza strutturale si esprime sul piano della predeterminazione, più o meno puntuale e precettiva, di alcune scelte che (secondo un giudizio di valore) vengono avocate al primo livello di pianificazione, nel modello lombardo il Documento di Piano si limita ad esprimere una cornice di grandezze, derivanti da una approfondita analisi dello stato di fatto e da una rigorosa valutazione di sostenibilità a cui vengono sottoposte le proposte di sviluppo (nel confronto dialettico con la VAS). Il Documento di Piano ha quindi una valenza tutta intrinseca al piano di governo del territorio: entro questo processo costituisce l'atto preliminare, mediante il quale il consiglio comunale si esprime circa l'essenzialità delle trasformazioni edilizie e ne fissa i limiti complessivi, identifica le criticità ed indica le forme di salvaguardia necessaria (e diversificata) delle varie parti del territorio comunale.

3. La durata del Documento di Piano.

La durata quinquennale del Documento di Piano sta ad indicare che lì trovano collocazione le premesse di un progetto di governo del territorio espresso dall'organo consiliare con una cadenza che dovrebbe favorire la coincidenza con il governo municipale di legislatura. La scelta di non seguire il modello incentrato sulla dicotomia piano strategico-piano operativo è stata motivata dalla Regione Lombardia con la volontà di evitare che il processo di pianificazione si frazionasse in più livelli. Effettivamente, nel disegno del legislatore regionale, il piano di governo del territorio presenta un carattere di forte compattezza e gli atti che ne fanno parte si integrano solidalmente l'un l'altro secondo una logica di specializzazione, secondo un criterio di riparto per competenza.

La durata circoscritta conferma che in questo atto non trovano evidenziazione unicamente le invarianti territoriali: non si tratta solo dell'atto in cui si riflettono i dati ricognitivi che emergono quali evidenze oggettive nella fase conoscitiva. Nel Documento di Piano è presente anche il contenuto di decisione, di programmazione. Una decisione che, pur

costretta da un rigoroso vincolo di coerenza rispetto alle invarianti ed ai limiti di sostenibilità, esprime comunque un incompressibile margine di discrezionalità politico-amministrativa. Una decisione che, proprio perché espressione di una originale visione della realtà territoriale, deve essere riformulata ogni quinquennio, non foss'altro per verificarne la perdurante effettiva coerenza con la realtà territoriale per definizione dinamica.

Il Documento di Piano non è quindi un documento atemporale, a differenza dei piani strutturali di altre regioni, poiché non si tratta solo di un atto ricognitivo, ma del primo momento di esercizio della funzione programmatica, che preliminarmente assegna a se stessa una cornice quantitativa, dopo avere messo a fuoco uno scenario (selezionato nel confronto con altri possibili scenari).

In ogni caso, va sottolineato che nel presente documento di piano sono espresse le opzioni di lungo periodo, sulla base delle soglie di sostenibilità 'assolute' indicate dalla VAS, di un trend di crescita demografica che si può collocare in un quindicennio. Sulla scorta di tale scostamento tra l'orizzonte temporale effettivo e la prospettiva di efficacia legale del documento di piano, va rimarcato che il piano delle regole prevederà specifici dispositivi tesi a consentire una graduazione in periodi biennali della presentazione dei piani attuativi (mediante fissazione del numero massimo ammissibile nei bienni).

4. Pianificazione strategica e Documento di Piano.

Il Documento di Piano non ha soltanto una valenza urbanistica, nel senso (limitativo) di previsione degli usi del territorio. Costituisce il documento nel quale l'amministrazione comunale esprime una strategia complessiva per il territorio comunale e, dunque, per la comunità insediata. Una strategia dinamica, aperta alle relazioni con l'esterno (per assicurare attrattività economica, turistica, ecc.) e con i diversi potenziali attori, in uno scenario decisionale che tiene conto del contesto sovracomunale del Lago di Monate entro cui il territorio di Cadrezzate è inserito.

Oggi più che mai i territori sono in concorrenza tra loro (competizione territoriale) per accaparrarsi eventi, presenze, sedi di imprese ed amministrazioni. Il Documento di Piano deve quindi porre le premesse delle scelte capaci di determinare il successo di un'area urbana, individuando fattori che tuttavia spesso si attivano solo con il consenso e la partecipazione convergente di tutti i soggetti - pubblici e privati - che possono innescare un processo innovativo.

Va tuttavia rimarcato che il Documento di Piano non va confuso con altre esperienze che vanno pure sotto l'etichetta della pianificazione strategica. In Lombardia si possono ricordare il piano strategico dell'area varesina e l'esperienza dell'Agenzia Sviluppo Nord Milano; in Italia costituiscono inoltre un modello il piano strategico della Città di Trento 2001-2010 e le analoghe iniziative strutturate a Torino, Pesaro, Piacenza, La Spezia. In queste esperienze di *governance* territoriale l'economia, il lavoro ed il territorio sono elementi di un complesso mosaico nel quale vengono concertate le strategie di fondo con grande attenzione al *marketing* urbano. Si tratta di documenti che, al di fuori di un preciso riferimento normativo, costituiscono occasione di una concertazione da parte degli enti pubblici di alcune scelte di maggior momento. Il Documento di Piano ha invece un'altra natura e si colloca saldamente entro l'orizzonte del piano di governo del territorio. Sicuramente da questa analisi emergono *mission* e *vision* della singolo paese, ma il tutto mantiene una specifica funzione, spiccatamente pratica, che è quella di orientare direttamente i processi di trasformazione fisica del territorio.

Il Documento di Piano si orienta in due direzioni, che trovano la rispettiva disciplina nel primo e nel secondo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio e che corrispondono a due delle funzioni territoriali che abbiamo testé individuato. Il Documento di Piano contiene, in primo luogo, il *quadro ricognitivo e programmatico di riferimento*. E' ad un tempo *sedes* della funzione conoscitiva e della funzione programmatica delle grandezze dell'intero piano. Il Documento di Piano esprime non solo le vocazioni ed i limiti, ma indica anche i bisogni di sviluppo del territorio. In questa direzione, il Documento di Piano raccoglie anche "*le proposte dei cittadini singoli o associati*" circa le prospettive di sfruttamento territoriale necessarie per soddisfare i bisogni di crescita della collettività in chiave residenziale e produttiva. Qui si compenetrano la dimensione analitica e quella previsionale e, a far da cerniera e da garanzia democratica, si interpone un procedimento autenticamente partecipato. Sul dato meramente descrittivo delle dinamiche antropiche in atto si innesta la visione prospettica e si indicano gli obiettivi "*per lo sviluppo economico e sociale del comune*". E' importante sottolineare a conferma di quanto detto che questa previsione normativa, a differenza di quelle che seguono nel secondo comma, non concerne solamente i processi territoriali in senso proprio: la prospettiva si allarga ed è quella dello sviluppo più complessivo della comunità nelle sue diverse espressioni: condizione e causa delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.

La dimensione strategica del Documento di Piano emerge anche in ragione di questo valicare dichiaratamente i confini dell'urbanistica al fine di introiettare entro il piano di governo del territorio le coordinate di processi di ridisegno complessivo della collettività.

L'introduzione di questo strumento risponde dunque anche all'esigenza di superare la distinzione tra la pianificazione urbanistica intesa quale attività di "*regolazione che attraverso le tecniche di organizzazione e controllo delle attività nello spazio persegue strategie e obiettivi politici di controllo sociale e ambientale*" e le politiche urbane in senso lato. Il legame tra la sfera della pianificazione e le politiche territoriali ha il suo punto di snodo proprio nel Documento di Piano, nel quale convergono valutazioni relative al sistema della mobilità, alla valenza ecologica delle aree verdi, allo sviluppo demografico, etc.

Questo 'andare oltre' i contenuti tipicamente urbanistici presuppone l'attivazione di un dialogo partecipativo con i cittadini e con i loro enti associativi.

Per contro, nel particolare sistema di relazioni di conformità 'negoziata' che connota i rapporti tra i diversi livelli di pianificazione, questo quadro programmatico socio-economico su scala comunale non è vincolato dalle indicazioni contenute nei documenti provinciali e regionali. Il Documento di Piano può anzi costituire proposta di modificazione di tali documenti secondo lo schema dell'art. 13 della legge regionale sul governo del territorio.

Questa prima parte del documento, in sintesi, esprime le prospettive che il governo del territorio dovrebbe assumere per garantire massima soddisfazione ai *desiderata* della comunità municipale. A questo primo passaggio fa tuttavia immediatamente seguito l'evidenziazione delle rigidità che connotano il territorio e le invarianti che ne delineano insuperabilmente la struttura. Si tratta del *quadro conoscitivo*, nel quale affonda le radici l'intero piano di governo del territorio. Su questo versante la legge 51/1975 non recava specifiche indicazioni. I piani regolatori contenevano una o più tavole dello stato di fatto, tese unicamente ad illustrare la situazione (morfologica, edilizia) su cui la pianificazione era destinata ad intervenire in senso modificativo. Si trattava comunque di una rappresentazione della realtà di tipo analitico, nella quale i singoli temi rimanevano distinti e la descrizione dell'assetto fisico lasciava in ombra ogni altra dimensione. Una rappresentazione comunque statica, volta ad evidenziare solo un punto di partenza.

Al contrario, nel Documento di Piano si passa da una conoscenza analitica all'aggregazione di un modello autenticamente sistemico, nel quale i processi sono individuati e descritti nelle loro reciproche interconnessioni e le dinamiche sono opportunamente storicizzate, rappresentate cioè in un modello esplicativo che indica le tendenze in atto. In questa direzione, la lettera b) del primo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio parla infatti del "*quadro conoscitivo del territorio comunale quale risultante dalle trasformazioni avvenute*". Questa proposizione si salda con quelle contenute nell'art. 3 e nell'art. 4 della medesima legge e consente di delineare di tratti complessivi della funzione conoscitiva.

In questo modello ricostruttivo il territorio viene rappresentato come sostrato delle dinamiche insediative antropiche e come elemento di un più complesso ecosistema (esteso alle altre componenti biotiche ed abiotiche). In tal modo emergono gli elementi strutturali del territorio: quelli di natura fisica, come i profili altimetrici, e quelli di matrice ambientale, come il sistema idrico e le presenze boschive. Nel quadro conoscitivo si rendono evidenti anche i caratteri assunti dal sistema insediativo, mediante analisi delle reti dei trasporti e dei servizi, descrizioni tipologiche dell'assetto dell'abitato e del sistema produttivo.

In ragione della durata circoscritta del Documento di Piano, questa disamina viene ripetuta ciclicamente. L'analisi, rispetto a quanto avviene in altre regioni, non ha quindi unicamente uno sviluppo 'orizzontale', nel senso dell'allargamento dei temi da affrontare, ma riesce ad acquisire anche una maggior profondità, posto che ogni questione può essere verificata anche nei suoi andamenti diacronici. In questo lavoro di analisi il comune si avvale, in primo luogo, delle informazioni e dei dati reperibili nel SIT. La prima funzione del Documento di Piano è quella di far emergere le invarianti territoriali (i 'costruttivi'), delle quali ogni processo di pianificazione deve tenere conto, ancorché in termini a volte critici. Si tratta di elementi che non sono necessariamente caratterizzati da una fissità di lungo periodo. Il Documento di Piano riesce quindi a cogliere questi elementi nel loro profilo evolutivo, facendo sì che le scelte politico-amministrative si mantengano fortemente coerenti con i dati reali, non ne riflettano invece una rappresentazione statica, innaturalmente costretta entro una dimensione atemporale.

La funzione conoscitiva e questo lavoro di analisi - che si riflette direttamente sulle scelte fondanti del piano di governo del territorio - ha quale primo risultato l'identificazione dei "*grandi sistemi territoriali*". Qui fa il suo ingresso la funzione programmatica. Sono queste le fondamentali unità di analisi geografica - e quindi di programmazione - del territorio. Queste macroaree, caratterizzate da profili morfologici e funzionali omogenei, racchiudono - nella strumentazione complessiva del PGT - i 'tessuti' in cui si riparte l'armatura urbana consolidata (in vari gradi e con diverse soglie di rilevanza storico-architettonica), le aree destinate alla trasformazione (nelle quali si interverrà mediante piani attuativi), gli areali destinati all'agricoltura, gli areali boschivi e gli areali connotati da valore elevato paesaggistico ed ambientale. Il Documento di Piano deve individuare anche i caratteri tipologici, le componenti ambientali e paesaggistiche, gli *habitat* ed ogni altro elemento (naturalistico, ma anche antropico) che "*vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo*".

In terzo luogo, il Documento di Piano deve indicare, sempre in chiave ricognitiva, gli eventuali profili di instabilità, vulnerabilità, rischio e pericolosità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto più precisamente indicato nell'art. 57 della legge regionale sul

governo del territorio. Anche in questo caso, vengono rese esplicite - in funzione conoscitiva, ma con valenza direttamente programmatoria - delle invarianti territoriali. Questa indicazione condiziona infatti le scelte contenute negli altri atti del PGT ed eviterà la situazione che oggi spesso si profila in seguito al sovrapporsi a previsioni edificatorie contenute nel piano regolatore e previsioni sfavorevoli che si impongono per effetto dei piani stralcio dell'Autorità distrettuale del Bacino del Po o della presenza di pericolo di incidenti rilevanti.

La funzione conoscitiva che si esplica nel Documento di Piano ha quindi una finalità di identificare i diversi marcatori territoriali e di riconoscerne la correlativa significatività, aggregando i singoli elementi in una rappresentazione complessiva, tenendo conto di tutte le molteplici implicazioni sistemiche. Questo carattere eminentemente ricognitivo porta a ritenere che l'esercizio di tale funzione costituisca la prima fase del lavoro di pianificazione, il necessario antecedente di ogni 'discorso' sul piano.

In conclusione, pare quindi che la valenza ricognitiva del Documento di Piano abbia ad oggetto l'identificazione delle vocazionalità e dei limiti dello sviluppo territoriale. La vera particolarità di questo primo atto del piano di governo del territorio risiede nel 'legare' le logiche territoriali e lo sviluppo socio-economico della comunità municipale. In tal modo, la sostenibilità ambientale e sociale delle ricadute territoriali diviene una fondamentale condizione di pensabilità di ogni scelta destinata a riflettersi - anche soltanto in maniera indiretta - sugli equilibri del territorio ed il piano di governo del territorio diviene uno strumento di effettivo coordinamento di ogni attività antropica.

5. La prescrittività del Documento di Piano.

Accanto all'apparato conoscitivo, il Documento di Piano presenta una parte più propriamente prescrittiva, espressione delle funzioni programmatorie delle grandezze insediabili. Va ribadito, per segnare una differenza fondamentale rispetto al (vecchio) P.R.G., che il Documento di Piano non contiene previsioni immediatamente produttive di effetti diretti sul regime dei suoli, come specifica espressamente l'art. 8, III comma, della legge regionale. Questo è il più immediato corollario della natura di questo strumento che solo con un qualche sforzo può essere ricondotto agli usuali modelli di piani urbanistici. Questo strumento, tuttavia, non appartiene neppure alla categoria dei piani di direttive in senso proprio, a cui sono invece riconducibili i piani sovramunicipali quali il PTR od il PTCP. Il carattere strategico dei suoi contenuti, del resto, si esprime nella fissazione delle grandezze

complessive delle scelte che informeranno gli altri documenti del piano di governo del territorio e, più in generale, la pianificazione comunale. Il rapporto tra il Documento di Piano e gli altri atti di pianificazione non si struttura quindi secondo la dicotomia previsioni di direttiva-previsioni puntuali, tipica del canone pianificatorio gerarchico. Neppure l'individuazione dei grandi sistemi territoriali ha la valenza di assegnare a ciascun lotto una specifica potenzialità edificatoria: esula infatti da questa attività di esplicitazione delle vocazionalità territoriali ogni finalità di *zoning* e di attribuzione di indici edificatori differenziati. In tal senso, la ricomprensione di un lotto entro il perimetro dei tessuti conciliati non vale a rendere tale area edificabile: quest'ultima decisione verrà infatti assunta nel piano delle regole.

Dal Documento di Piano non discendono neppure previsioni stringentemente vincolanti per il pianificatore, tali da ridurre gli altri strumenti di pianificazione ad inautonomo momento attuativo. Come si è messo in evidenza, i diversi atti di cui si compone il piano di governo del territorio non corrispondono a dei livelli di pianificazione. Il principio ordinatore è piuttosto quello di competenza: la chiave per inquadrare correttamente il Documento di Piano passa dunque per la piena comprensione del tipo di effetti che produce una decisione di tipo strategico.

In concreto, il Documento di Piano deve individuare una serie di elementi di fondo della politica territoriale comunale. Si tratta degli "*obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione*". Di tali obiettivi deve essere indicata (e motivata) la sostenibilità e la coerenza con i documenti sovracomunali. Diverso è invece il piano della essenzialità-necessarietà di questi obiettivi: mentre gli obiettivi di conservazione in qualche misura sono legati all'emersione di situazioni meritevoli di salvaguardia, e quindi sono almeno in parte un precipitato delle acquisizioni consolidate nella fase conoscitiva, gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento riflettono più direttamente le scelte politiche del consiglio comunale. Gli obiettivi di sviluppo sono essenzialmente (si potrebbe dire inevitabilmente) obiettivi di crescita edificatoria. Di conseguenza, il Documento di Piano deve fornire la dimostrazione esplicita che tali obiettivi siano coerenti con i limiti quantitativi identificati dalla VAS come effettivamente sostenibili.

E' molto importante sottolineare che questa dimostrazione di sostenibilità tiene luogo del vecchio parametro della capacità insediativa teorica. In precedenza, veniva operato un complesso calcolo che muoveva da una previsione di insediamento di nuovi abitanti del tutto empirica. Oggi, al contrario, il dato da cui si muove è quello degli abitanti insediati (e delle popolazioni transeunti che sono presenti sul territorio per ragioni di lavoro, studio o di frequentazione di strutture e servizi collettivi). Il Documento di Piano deve quindi contenere

la rigorosa dimostrazione che gli incrementi dell'edificato previsti nel quinquennio successivo siano effettivamente necessari sulla base del trend demografico effettivo. Inoltre, occorre che il Documento di Piano dimostri che il bisogno di spazi incrementali non possa essere soddisfatto mediante forme di riuso del già costruito. Questo è un punto davvero cruciale, che segna la vera svolta nel modo di guardare la città ed i suoi processi di trasformazione. Una autentica rivoluzione copernicana, che decreta la fine del modello urbanistico incrementale.

Gli incrementi urbani devono essere non solo sostenibili, ma anche strettamente necessari. Il legislatore ha espresso una precisa regola giuridica di preferenza per il recupero del già costruito. E' questa, in fondo, la prima vera regola operativa che regge il nuovo corso della pianificazione urbanistica lombarda: evitare ogni consumo ulteriore di territorio, imponendo ai pianificatori di sperimentare preventivamente ogni possibilità di rigenerazione urbanistica. In tal modo il limite dell'esistente assume un valore costitutivo, valicabile solo in presenza di specifiche giustificazioni. Il vero confine su cui si attesta l'azione di preservazione dell'equilibrio tra ambiente e *urbs*.

Una linea di tendenza che, come si deduce dall'art. 10 della legge regionale sul governo del territorio, fa leva su un innegabile carattere intrinseco del territorio: la capacità autorigenerativa, che assegna al pianificatore il compito di assecondare primariamente i processi di riqualificazione urbana.

Il Documento di Piano deve inoltre dettare delle indicazioni di fondo circa le attività produttive ed il commercio. In passato queste indicazioni si risolvevano tutte nello *zoning* e nella destinazione a queste attività della zona D. L'art. 8 pone invece le premesse per un approccio più articolato, consapevole dei molteplici riflessi che queste attività hanno sull'equilibrio del tessuto urbano. Il Documento di Piano, in linea generale, dovrà fornire indicazioni che evitino la formazione zone specializzate, zone monotematiche dedicate esclusivamente al lavoro od allo scambio commerciale. Dovrà anche evitare che la 'diffusione' incrementale della città determini la concentrazione di funzioni di notevole richiamo come la grande distribuzione nelle cinture esterne, al di fuori di quello che un tempo era riconoscibile come centro: questa politica ha avuto quasi ovunque esiti fallimentari ed ha dato origine per lo più a dei 'non luoghi', indebolendo per contro la rete di commercio di vicinato che tanta parte ha nel mantenere vivi i rapporti comunitari. In questa prospettiva si deve tuttavia registrare la mancanza di coordinamento con gli strumenti di programmazione del commercio di cui alla l.r. n. 14/1999.

Il Documento di Piano dovrà inoltre porre un freno alla progressiva terziarizzazione-ghettizzazione dei centri storici, con conseguente massiccia *gentrification*, per tale intendendo il fenomeno di espulsione della popolazione tradizionale da questi spazi per

effetto di due processi, apparentemente antitetici. Da un lato, la sostituzione delle residenze storiche con attività terziarie e, dall'altro, l'abbandono delle residenze nel nucleo antico da parte di soggetti che trovano soluzioni abitative di maggior prestigio, cedendo gli spazi centrali a popolazioni più deboli e marginali, con conseguente mutamento del modello popolazionele. In tal caso, sono ben noti i problemi di sovraffollamento e di indisponibilità, da parte di queste popolazioni subentranti, a partecipare a processi di rinnovamento urbano, con conseguente degrado dell'intera parte centrale del paese.

Il Documento di Piano esprime quindi scelte 'preliminari', che - pur non estrinsecandosi in specifiche localizzazioni - concorrono comunque in maniera determinante a delineare l'identità finale del territorio ed influenzano direttamente la trama sociale comunitaria.

6. Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano.

Il Documento di Piano deve contenere la dimostrazione della sostenibilità anche economica delle decisioni che li vengono enunciate. Il PGT viene messo in diretto collegamento con le politiche dei lavori pubblici e con queste condivide i vincoli di bilancio che gravano sull'amministrazione locale. Nella ricerca di una effettività delle decisioni urbanistiche, il pianificatore non è chiamato ad esprimere uno stato finale idealtipico, ma a considerare come programmabili solo le decisioni che possano essere realmente sostenute economicamente dalle risorse pubbliche o, comunque, dalle risorse "*attivabili dalla pubblica amministrazione*". Il Documento di Piano potrebbe anche non avere la tradizionale (e tralatizia) forma di elaborato grafico; vi è tuttavia una funzione del Documento di Piano che mantiene necessariamente la matrice di una programmazione dello spazio: si tratta della identificazione - necessariamente attraverso "*rappresentazioni grafiche in scala adeguata*" - degli ambiti di trasformazione, ossia delle macrozone nelle quali saranno i piani attuativi a dettare le previsioni a cui si informeranno i singoli episodi edificatori incrementali. Su questo versante, il Documento di Piano deve dettare dei criteri di intervento che, in primo luogo, passano per l'indicazione delle tipologie di piani attuativi coerenti con gli obiettivi da perseguire e per la predeterminazione di alcuni risultati sul piano della qualità territoriale complessiva. Va subito precisato che compete alla pianificazione attuativa, come indica con chiarezza l'art. 12, III comma, della legge regionale, fissare in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni espresse nel Documento di Piano. Dunque a questo atto compete unicamente indicare obiettivi generali sul piano della preservazione delle risorse naturali, della qualità del costruito, del concorso tra più funzioni,

etc. Questo carattere 'preliminare' non deve tuttavia trarre in inganno: si deve in ogni caso ritenere che competa al Documento di Piano indicare quale aliquota degli obiettivi di sviluppo complessivi (in termini di stock edilizio e di abitanti insediabili) sia collocabile negli ambiti di trasformazione e definire la perimetrazione degli stessi. In tal modo il Documento di Piano - ritornando alla dicotomia tra rigenerazione ed incremento urbano - identifica il corretto rapporto tra la politica di riqualificazione urbana e quella (sussidiaria) di allargamento della città.

7. Strumenti sovracomunali e Documento di Piano.

Il PGT deve recepire le previsioni degli strumenti sovracomunali dei quali diviene veicolo di produzione di effetti: questa funzione è assolta, in prima istanza, dal Documento di Piano, nel quale vengono indicate le modalità pratiche del recepimento. Potrà quindi accadere, ad esempio, che dal Documento di Piano venga rinviata al piano dei servizi la ricezione di previsioni sulla formazione di nuove opere pubbliche ed al piano delle regole l'introduzione di misure vincolistiche finalizzate alla salvaguardia di risorse naturalistiche di rilevanza sovracomunale. Come si argomenta dall'art. 11 della legge regionale sul governo del territorio, il Documento di Piano contiene anche dei criteri circa le modalità di impiego di strumenti di microeconomia urbanistica come la compensazione e l'incentivazione, strumenti sui quali si farà leva per favorire una maggior qualità paesaggistica degli interventi attivabili per effetto del PGT e per favorire una maggior effettività delle politiche infrastrutturali.

8. Valenza giuridica del Documento di Piano.

In ragione dei suoi caratteri strutturali, il Documento di Piano è destinato a riflettere visioni (che si traducono in altrettanti obiettivi pianificatori) suscettibili di mutare nel tempo. Conseguenza di ciò è la limitazione di validità del Documento di Piano a soli cinque anni. Questo termine è inderogabile: in difetto di tempestiva approvazione di un nuovo strumento, si pone una delicata questione di impossibilità di funzionamento dell'intero sistema di governo del territorio: ciò proprio in quanto il Documento di Piano non è un documento autonomo ma complementare al piano dei servizi ed al piano delle regole. Prima di chiudere sul punto, occorre osservare che questo piano produce comunque effetti giuridici e non solo politici. Inoltre, contenuto strategico, e quindi non puntuale, non significa tuttavia contenuto astratto, come quello che connota le previsioni normative.

Il Documento di Piano non costituisce un atto meramente politico (ancorché la scadenza quinquennale potrebbe tendere a farne una sorta di 'piano della sindacatura'): non è quindi equiparabile, per fare un esempio, agli indirizzi di governo che vengono illustrati dal sindaco in principio di legislatura. La valenza giuridica di tale atto si esprime nell'esplicitare le condizioni e porre le premesse affinché possano determinarsi le successive scelte puntuali di cui il Documento di Piano traccia nel contempo la cornice inderogabile. A conferma della valenza pienamente giuridica di tali scelte va ricordato che l'art. 36 della legge regionale sul governo del territorio, quando indica i presupposti per l'emanazione di una misura di salvaguardia, non opera distinzioni tra i diversi atti del piano di governo del territorio.

La ricomprensione di un fondo entro un 'grande sistema territoriale' agricolo piuttosto che entro il tessuto di completamento (scelte che opera ogni quinquennio il Documento di Piano) potrebbe inoltre produrre effetti preclusivi rispetto ad altre soluzioni più vantaggiose se per il proprietario.

QUADRO CONOSCITIVO

1. Inquadramento territoriale

Il Comune di Cadrezzate si colloca nell'area prealpina del medio Verbano, territorio in cui le colline lasciano spazio ai primi rilievi montuosi in cui il lago determina un evidente effetto di mitigazione sul clima.

Il territorio comunale si colloca ad una distanza di circa 14 km ad ovest dal capoluogo di Provincia.

Il Comune si estende per una superficie di circa 4,6 Km² confinando con i comuni di:

- Ispra a nord - ovest;
- Travedona Monate a nord - est;
- Angera a ovest e sud - ovest;
- Osmate a est
- Sesto Calende per una piccola porzione a sud.

La morfologia dei suoli risulta caratterizzata da alcuni rilievi collinari di modeste dimensioni con punti di maggior quota (tra 280 e 290 m.slm circa) raggiunti in località Montecalvo e Montelungo.

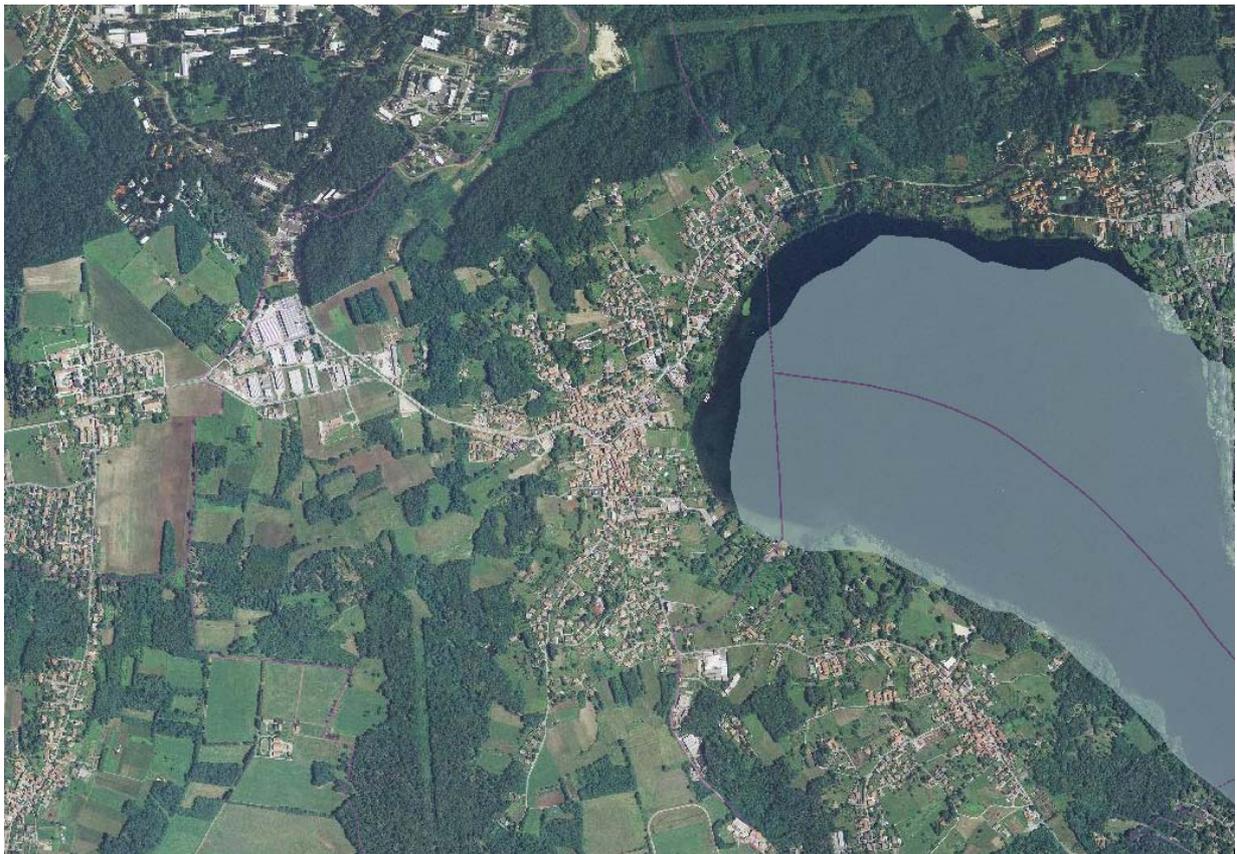
Il Lago di Monate che delimita in parte il territorio comunale ad est, risulta quale elemento di maggior caratterizzazione paesaggistica del territorio connotandone anche la valenza turistica e la notorietà del territorio non solo alla scala sovracomunale.

Per quanto riguarda il tessuto urbanistico il territorio comunale si nota come la maggior parte dello sviluppo sia avvenuto in prossimità del nucleo storico, in estensione lungo le

principali direttrici viabilistiche. L'unica località presente all'interno del territorio comunale ben definibile rispetto al centro è Montecalvo una piccola frazione disposta a sud nel territorio comunale.

Le principali e uniche direttrici viabilistiche di scala sovracomunale che attraversano il paese sono le SP 33, SP 36 e SP 63. Di queste la prima attraversa il territorio comunale con direzione ovest sud-est; la seconda in direzione nord-ovest est mentre la terza in arrivo da nord termina nel centro del paese.

All'interno del territorio comunale non sono presenti altre infrastrutture per la mobilità, le due linee ferroviarie più prossime sono le F.S. Novara – Pino a ovest e la F.S. Gallarate – Luino a est.



2. I suoli agricoli

Il PTCP

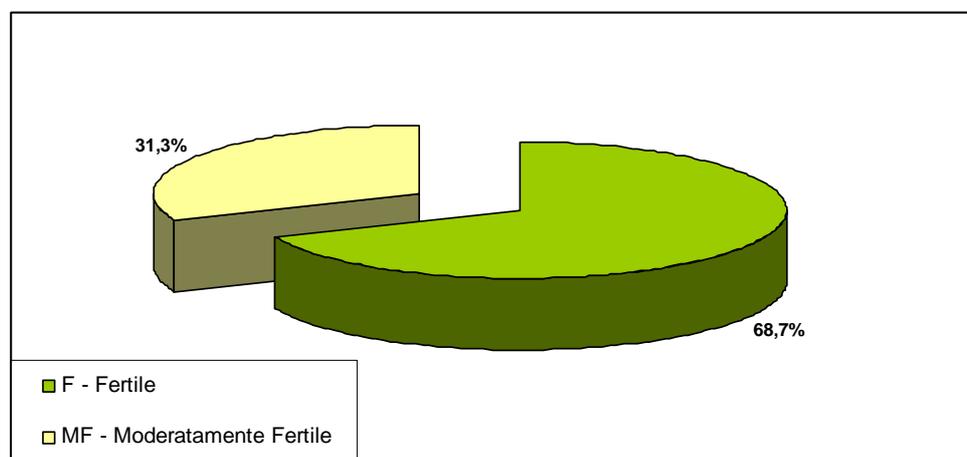
Il PTCP della provincia di Varese identifica per il territorio la classificazione delle aree agricole in Ambiti agricoli (denominati anche “AA”) strategici in funzione della capacità d’uso del suolo. Tale classificazione prevede tre macroclassi andando a raggruppare le otto classi di capacità d’uso del suolo.

Classe I	Adatti a tutte le colture	Classe F (fertile)
Classe II	Adatti con moderate limitazioni	
Classe III	Adatti con severe limitazioni	
Classe IV	Adatti con limitazioni molto severe	Classe MF (moderatamente fertile)
Classi V e IV	Adatti al pascolo o alla forestazione con limitazioni	Classe PF (poco fertile)
Classe VII e VIII	Inadatti ad utilizzi agro – silvo pastorali	

Per quanto riguarda gli AA presenti sul territorio Comunale si evidenzia una discreta distribuzione delle aree agricole che occupano oggi diverse aree pianeggianti all’interno del territorio comunale, in particolare si evidenzia una vasta area a Sud nella località “Paludi” ove sono presenti buona parte dei suoli fertili.

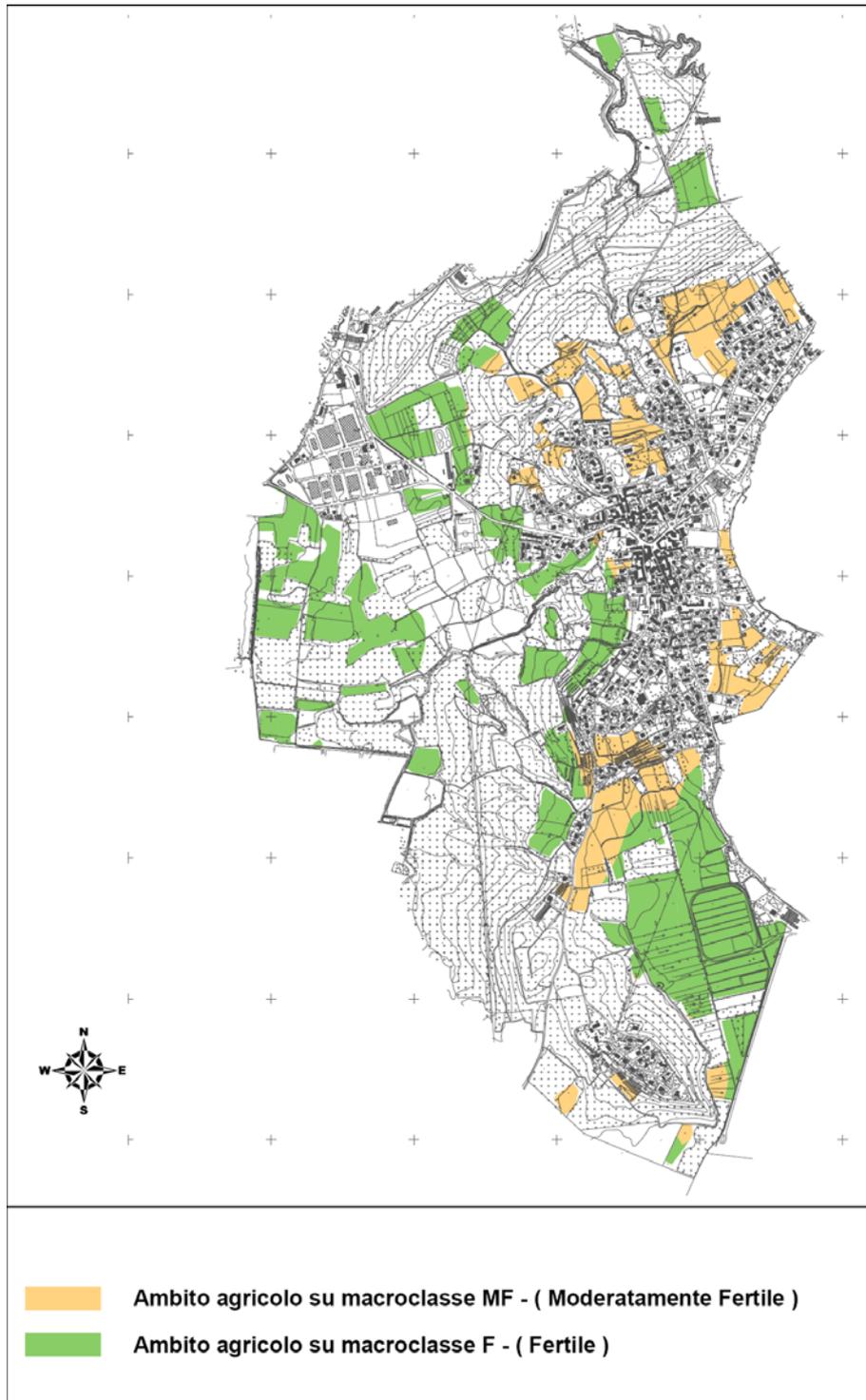
Gli ambiti agricoli strategici così individuati dal PTCP (Cfr figura successiva e tavola Ddp.04) si collocano, grosso modo, per due terzi in classe F – fertile, la restante parte in classe MF – moderatamente fertile mentre si nota l’assenza di ambiti poco fertili.

L’analisi quantitativa degli AA viene così riassunta nel seguente grafico.



Comune di Cadrezzate (Provincia di Varese)
Documento di Piano

	Sup (ha)	%
F - Fertile	75,62	68,7%
MF - Moderatamente fertile	34,43	31,3%
Tot	110,05	



Analisi paesaggistica

In seguito a sopralluogo diretto sul territorio è stato possibile individuare la collocazione e consistenza del suolo comunale destinato all'uso agricolo.

La superficie agricola rilevata è di circa 132 ha, da una prima analisi percettiva risulta essere molto frammentata nei pressi del territorio urbanizzato, mentre presenta una vasta area nella parte meridionale del territorio.

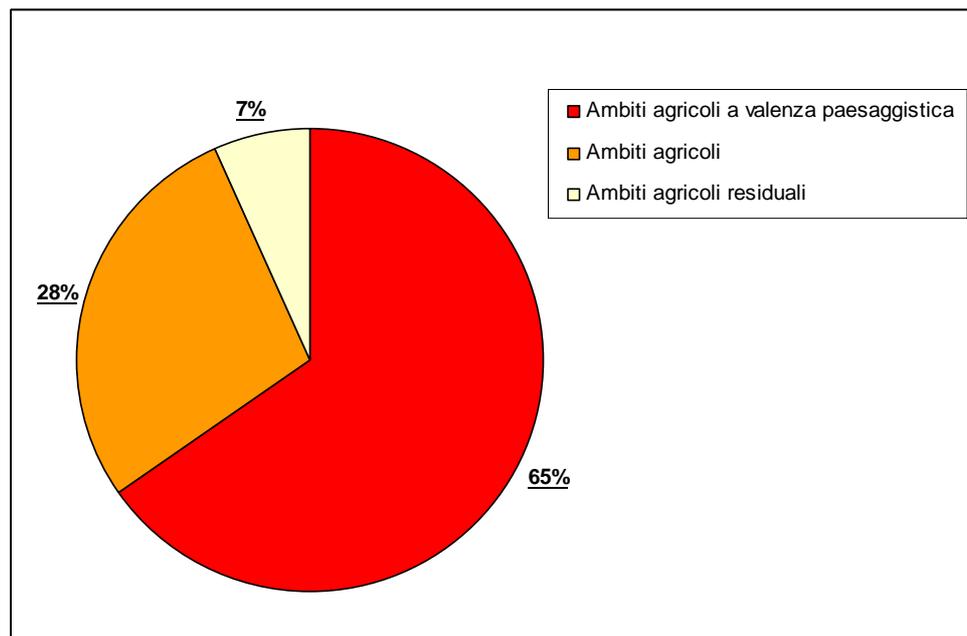
I suoli con maggior vocazionalità agricola e caratterizzati da uno sfruttamento più intensivo vengono infatti rilevati nella porzione meridionale e orientale del territorio al confine con il territorio di Osmate.

E' importante sottolineare come lo sviluppo urbanistico nonché la conformazione orografica del territorio abbiano contribuito alla frammentazione delle superfici agricole. Questo ha quindi determinando il formarsi di conchi di suoli agricoli insularizzati nei residui di territorio ricompresi tra le frange urbane di conurbazione e i suoli boschivi.

E' stato quindi possibile effettuare una classificazione degli ambiti agricoli comunali in funzione della valenza paesaggistica determinata dalla valenza percettiva per effetto dell'estensione, della collocazione e dell'unitarietà d'uso. A tal proposito i suoli agricoli sono stati suddivisi in (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale) :

1. **Ambiti agricoli a valenza paesaggistica:** connotato dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
2. **Ambiti agricoli:** non risulta connotato da particolari valori estetico-identitari tuttavia rileva un effettivo utilizzo agricolo;
3. **Ambiti agricoli residuali:** aree agricole ancora oggi coltivate ma con scarsa produttività dovuta spesso alla loro posizione di frangia rispetto all'urbanizzato e alle aree boschive. Il loro utilizzo è prevalentemente di tipo Hobbistico.

	Sup (ha)	%
Ambiti agricoli a valenza paesaggistica	86,15	65,4%
Ambiti agricoli	36,62	27,8%
Ambiti agricoli residuali	8,96	6,8%



Uso dei suoli agricoli

Per completare l'analisi dei suoli agricoli si è eseguito il rilievo della tipologia di coltivazione in atto.

Le colture oggi principalmente riscontrabili sono principalmente riferibili al prato stabile per la produzione di foraggi non mancando peraltro coltivazioni di Mais e coltivazioni arboree.

Nel dettaglio le tipologie agricole riscontrate sono:

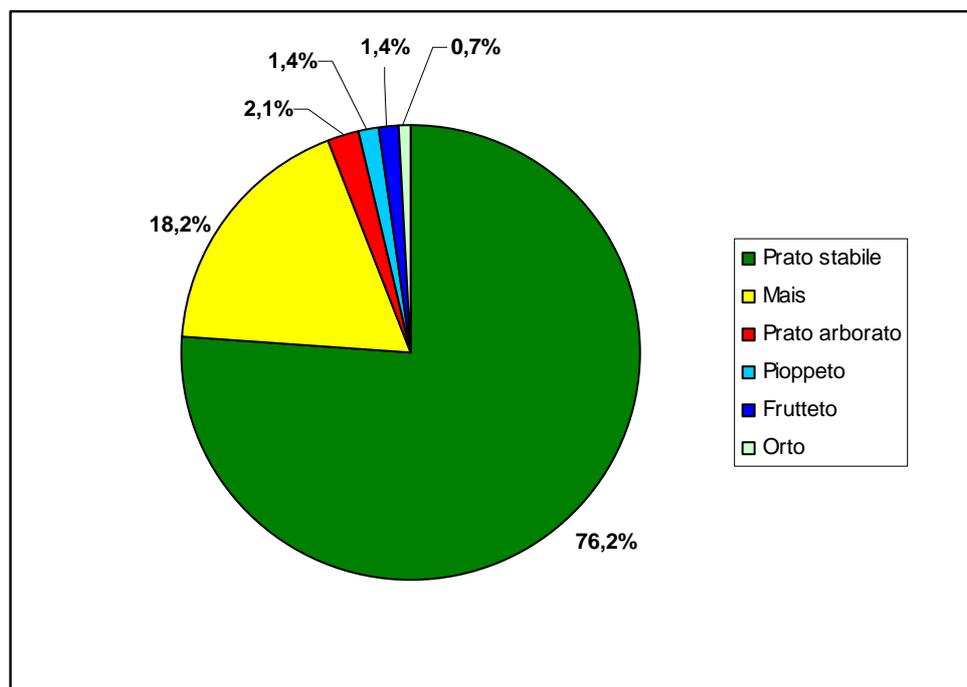
- **Prato stabile:** per “prato stabile” si intende qui sia il prato stabile propriamente detto, mantenuto come tale per periodi lunghi, superiori ai 9 anni, sia il cosiddetto prato alterno, che rientra in rotazioni pluriennali in cui il prato permane sullo stesso appezzamento per periodi variabili dai 3 ai 5 anni).
- Questo è l'uso agricolo più diffuso e comprende circa l'85 % della superficie agricola utilizzata; la produzione è il foraggio per l'allevamento del bestiame, in gran parte bovino.
- **Prato arborato:** è il prato che combina la produzione del foraggio (prato stabile) all'allevamento di alberi da frutto e vigneti; connota, con il suo aspetto tradizionale di alberi sparsi (essenze da frutto, soprattutto Noci, Meli e Peri, e il Pioppo, soprattutto *Populus nigra*) e residui filari di Vite (vecchie varietà “americane”) il paesaggio cadrezzatese. Era in passato una delle utilizzazioni più

tipiche, prima che la crescente meccanizzazione delle pratiche agricole rendesse necessarie ampie superfici aperte. E' comunque tuttora significativo, con diverse piccole superfici, mantenuto solitamente grazie all'agricoltura di tipo hobbystico. Si ritrovano anche filari di alberi piantati all'interno o sul bordo dei prati (Pioppi, Carpini).

- **Mais:** sono colture impiantate esclusivamente per la produzione di mangime per il bestiame (granella, insilato); si tratta di colture primaverili-estive, avvicendate con i prati; il mais è la coltura cerealicola più diffusa, che più caratterizza il paesaggio agricolo del periodo estivo.
- **Agricoltura hobbistica (frutteto):** sono le piccole superfici agricole coltivate a livello hobbistico. Oltre ai prati arborati descritti sopra, frequenti sono i piccoli frutteti, gli allevamenti di piccoli animali da cortile;
- **Pioppeto:** Si riferiscono a coltivazioni di tipo arboreo prevalentemente utilizzate per la produzione di legname e principalmente riferibili alla coltivazione di Pioppi.
- **Orto:** in questa classe rientrano gli appezzamenti medio-piccoli quasi esclusivamente di conduzione familiare in cui vengono coltivate varie essenze, in prevalenza ortaggi.

Quantitativamente le superfici possono essere così suddivise:

	Sup (ha)	%
Prato stabile	97,38	76,2%
Mais	23,26	18,2%
Prato arborato	2,74	2,1%
Pioppeto	1,85	1,4%
Frutteto	1,79	1,4%
Orto	0,91	0,7%
Tot	127,94	



3. I suoli boschivi

Analisi paesaggistica

I suoli boschivi occupano una superficie di circa di 200 ha dell'intera superficie comunale.

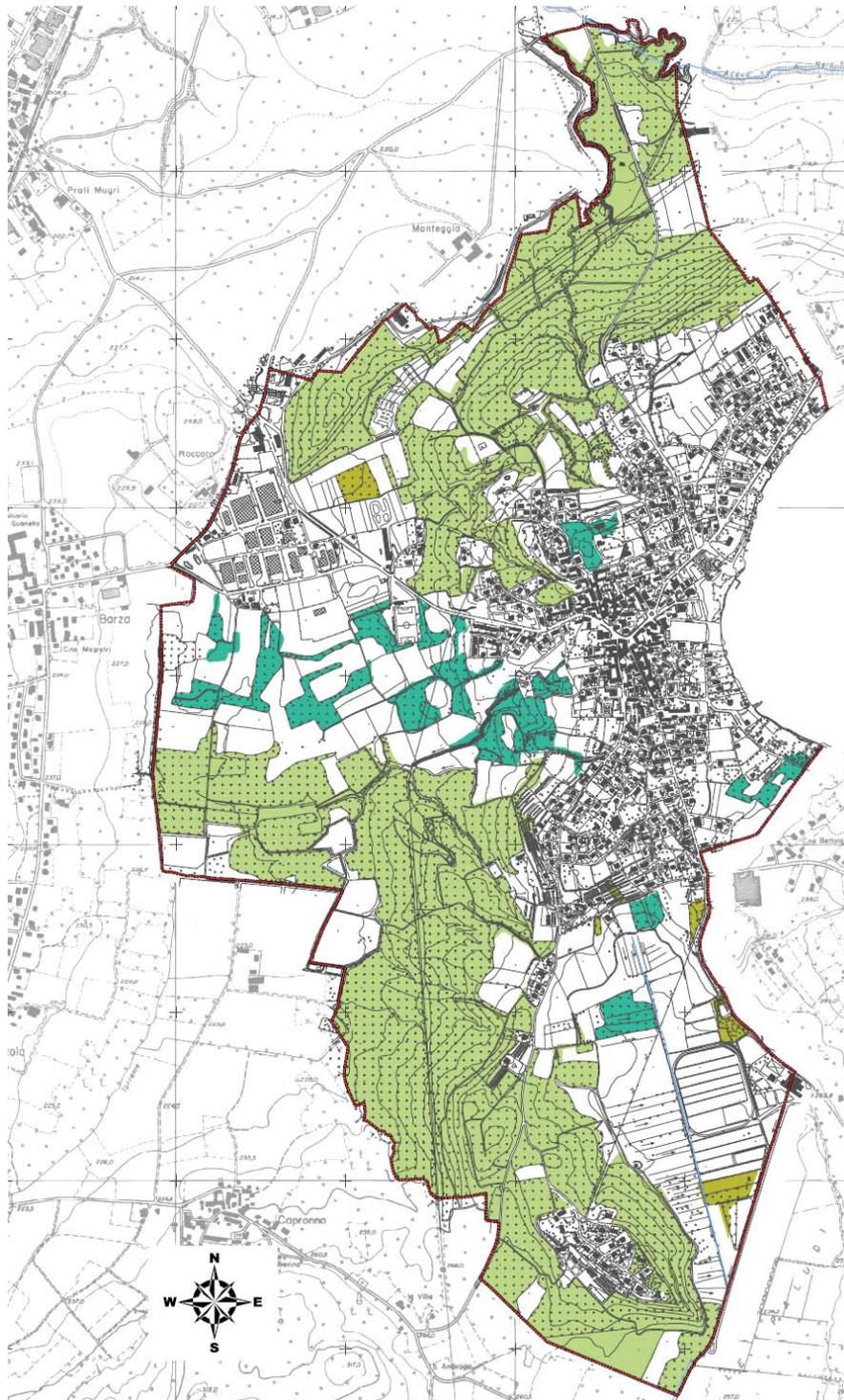
Le due aree boschive a maggiore estensione sono presenti a sud-ovest e nord-ovest del territorio comunale. Le formazioni boscate assumono altrove caratteri di marginalità al sistema urbanizzato e agrario spesso riferibili a superfici ex aree agricole colonizzate da specie pioniere quali la Robinia.

E' possibile quindi effettuare un'ulteriore classificazione sugli ambiti boschivi comunali in funzione della valenza paesaggistica derivante dalla percezione per effetto dell'estensione, della collocazione, della conformazione morfologica dei suoli su cui sorgono e dell'unitarietà d'occupazione .

A tale proposito le superfici boscate sono state così classificate (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale):

- Ambiti boschivi a valenza paesaggistica;
- Ambiti boschivi;
- Ambiti boschivi residuali.

Comune di Cadrezzate (Provincia di Varese)
Documento di Piano



-  **Ambiti boschivi a valenza paesaggistica**
-  **Ambiti boschivi**
-  **Ambiti boschivi residuali**

Analisi della copertura dei suoli

Dal punto di vista delle tipologie forestali prevalenti i boschi di Cadrezzate possono essere così classificati:

Bosco misto
Bosco igrofilo
Robinieto
Boscaglia giovane -
rimboschimento

Bosco misto: è la tipologia forestale più diffusa e copre la gran parte della superficie a bosco di Cadrezzate (78% circa); è la tipologia tipica della fascia climatica in cui ricade il Comune, in clima temperato subcontinentale di bassa quota. Il territorio comunale ha caratteristiche microclimatiche molto uniformi ovunque, il che rende abbastanza omogenea anche la copertura verde naturale.

Composizione tipica:

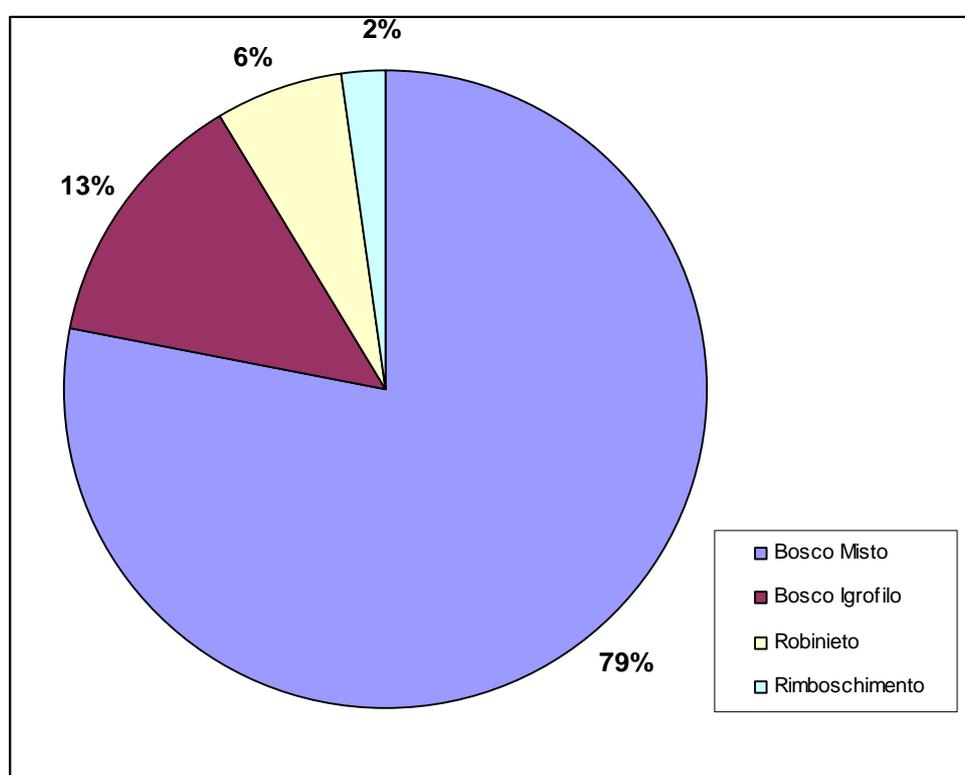
- specie più frequenti: Castagno (*Castanea sativa*), Frassino (*Fraxinus excelsior*), Farnia (*Quercus robur*), Rovere (*Quercus petraea*), Robinia (*Robinia pseudoacacia*), la Robinia non deve raggiungere, per non ricadere nella categoria dei boschi misti a prevalenza di robinia, il 40% del totale;
- specie meno frequenti: Carpino bianco (*Carpinus betulus*), Ciliegio selvatico (*Prunus avium*), Acero campestre (*Acer campestre*), Betulla (*Betula pendula*);

Bosco igrofilo: è caratterizzato da substrato molto umido e periodicamente allagato; le specie dominanti sono il Salice bianco (*Salix alba*) e l'Ontano nero (*Alnus glutinosa*), quest'ultimo particolarmente adattato a tali ambienti, spesso accompagnate, a seconda della natura del terreno, da altre specie tipiche del bosco misto (Frassini, Querce).

Robinieto: è il bosco puro o quasi puro (presenza superiore all'80%) di Robinia; è il tipico bosco di invasione di terreni agricoli abbandonati che la Robinia, grazie alla sua grande capacità riproduttiva per mezzo di semi e ricacci radicali, riesce a colonizzare più rapidamente delle altre specie. Spesso, per l'esigenza della Robinia di ricevere molta luce e calore, forma fasce in purezza sul bordo esterno dei boschi: i prati e le strade bordate da fasce di Robinia sono elementi frequenti nel paesaggio del Comune. La Robinia non è specie autoctona, ma è stata introdotta a partire dal XVII secolo dall'America come specie a rapido accrescimento per la produzione di ottimo legname da ardere e per il consolidamento dei versanti; in seguito si è naturalizzata e diffusa largamente grazie alla sua capacità riproduttiva e competitiva di cui si è detto.

Sono state riscontrati, infine, su superfici limitate, alcune tipologie di rimboschimenti.

	Sup (ha)	%
Bosco misto	145,47	77,95%
Bosco igrofilo	24,89	13,33%
Robiniето	11,97	6,41%
Rimboschimento	4,30	2,41%
	186,62	



4. La rete ecologica

IIPTCP

L'obiettivo principale di una rete ecologica è quello di mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopesi del sistema ambientale così come viene riconosciuto dalla Convenzione Europea per il Paesaggio.

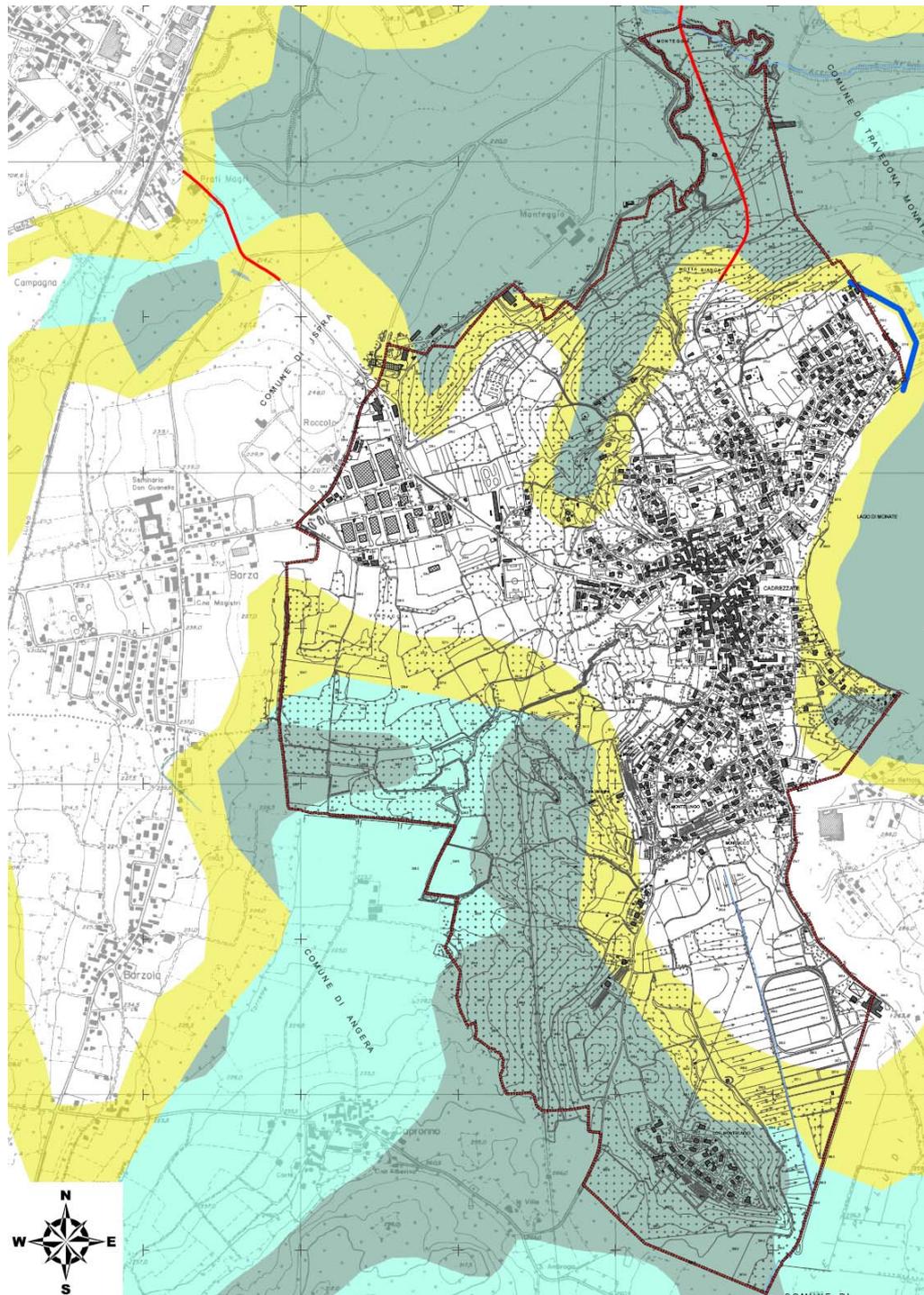
Il PTCP della Provincia di Varese individua la rete ecologica a scala Provinciale. Analizzando la cartografia ecologica del PTCP per quanto riguarda il territorio comunale si evidenzino le seguenti presenze:

- una core area di primo livello posta a nord nel territorio comunale nell'area boschiva già identificata precedentemente;
- una core area di primo livello presente nella parte meridionale del territorio circondante la località Montecalvo;
- una core area di primo livello individuata poco a ovest rispetto la precedente, la quale poi prosegue nel territorio del comune di Ispra;
- una core area è infine presente lungo il lago di Monate a est in prossimità del confine con il comune di Osmate.

La prima e l'ultima core area risultano separate dalle altre due, le quali invece sono collegate tra loro da una fascia tampone.

Non sono presenti varchi interamente presenti sul territorio comunale, tuttavia lungo il confine con il Comune di Travedona-Monate (a nord-est), è presente il limite di un corridoio che collega il lago di Monate con la core area individuata a nord nel territorio comunale, la quale si estende anche nel territorio del comune di Travedona-Monate.

Si segnala inoltre in questa sede un errore materiale nell'individuazione di una core area che dal confine nord/ovest del Comune si estende in territorio del comune di Ispra all'interno di un'area pressoché totalmente trasformata riferibile al CCR di Ispra.



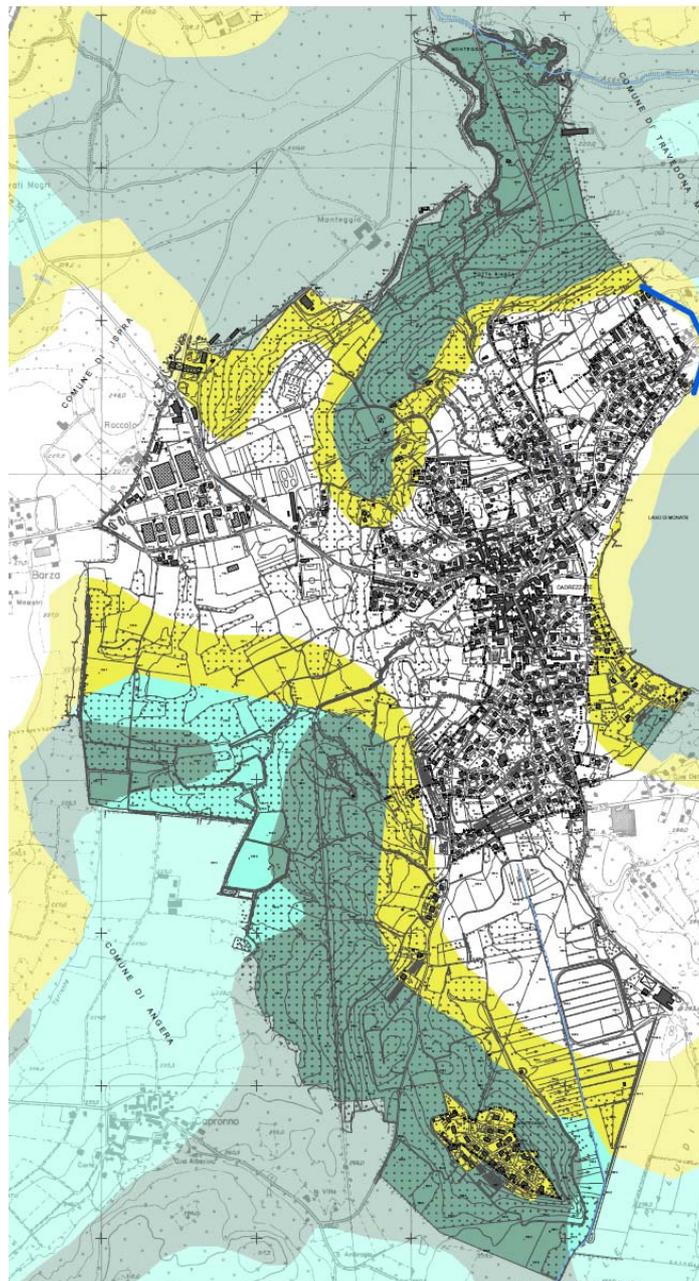
ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

-  Core area - principale
-  Core area - secondaria
-  Completamento
-  Zona tampone
-  Varchi
-  Viabilità esistente interferente

Identificazione della rete ecologica Comunale

Per quanto riguarda lo schema di Rete Ecologica Comunale il Documento di Piano prevede una sostanziale conferma di quanto sviluppato dalla REP con l'introduzione di alcune irrilevanti rettifiche tra cui:

- Ampliamento della core areas posta a nord dell'abitato Cadrezzatese
- Individuazione dell'abitato della località Moncalvo in fascia tampone limitatamente alle sole aree edificate.



5. Viabilità e mobilità

Le principali e uniche direttrici viabilistiche di scala sovracomunale che attraversano il paese sono le SP 33, SP 36 e SP 63. Di queste la prima attraversa il territorio comunale con direzione ovest sud-est; la seconda in direzione nord-ovest est mentre la terza in arrivo da nord termina nel centro del paese.

I tracciati provinciali di interesse sovracomunale che attraversano il comune sono:

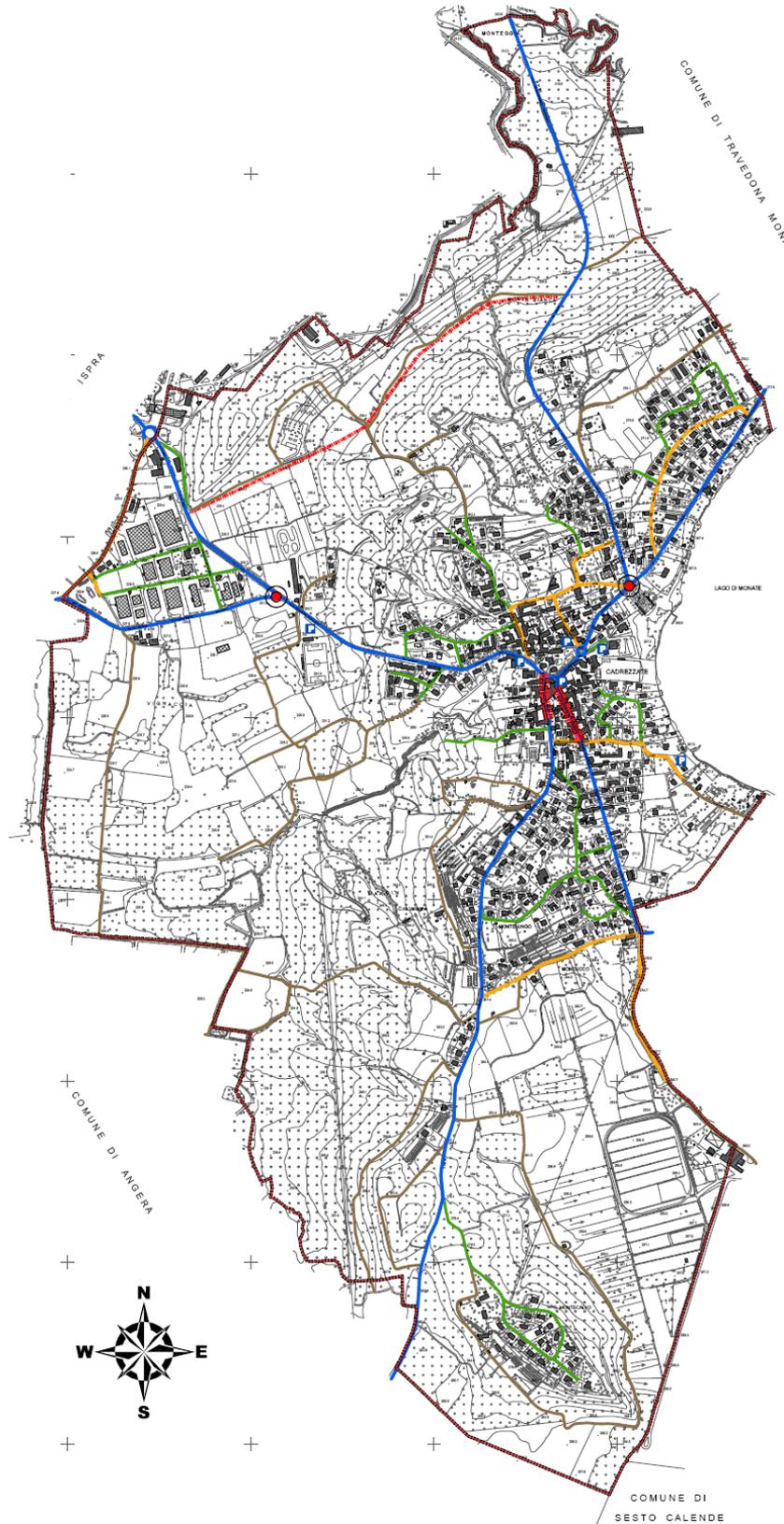
- Sp.63. attraversa il comune da nord e termina nel centro di Cadrezzate congiungendosi con la Sp 36;
- Sp.36. attraversa il territorio giungendo da nord-est, dopo aver attraversato il centro di Cadrezzate costeggia il lago di Monate e si ridireziona verso nord-est ;
- Sp.33 attraversa il territorio giungendo da ovest, condividendo una tratto di tracciato con la Sp 36 si ridireziona verso sud-est dopo aver passato il centro di Cadrezzate.

Gerarchicamente ad un livello inferiore di importanza sono identificabili sul territorio:

- Strade comunali principali;
- Strade comunali secondarie;
- Strade campestri

L'identificazione del reticolo viabilistico è riportata in dettaglio all'allegato del Documento di Piano Ddp. 10.

Comune di Cadrezzate (Provincia di Varese)
Documento di Piano



E possibile quindi effettuare inoltre la seguente classificazione del reticolo viabilistico Comunale:

STRADE DI TIPO C

- S.P. n° 33 Barza - Ternate “Delle Palafitte”;
- S.P. n° 36 Ispra - Varese “Della Val Bossa”;
- S.P. n° 63 Brebbia - Cadrezzate “Dell’Acquanegra”;
- Via Matteotti dal confine comunale sino al perimetro del centro urbano.

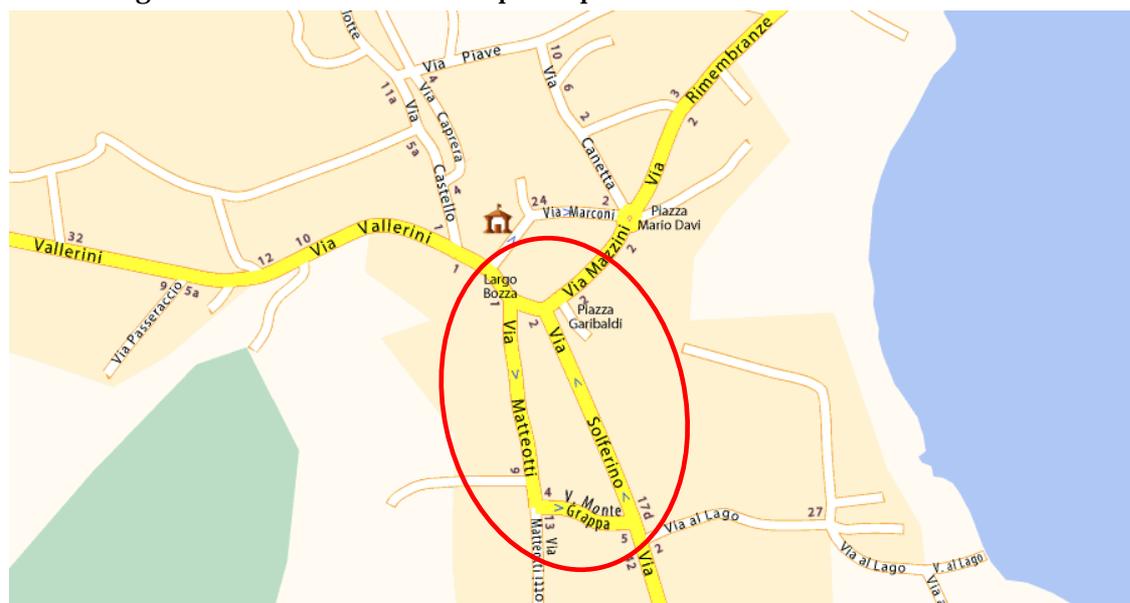
STRADE DI TIPO E

- Via Solferino;
- Via Mogno;
- Via Vallerini;
- Via Mazzini;
- Via Brebbia;
- Via Matteotti (all’interno del centro urbano);
- Piazza Davi.

STRADE DI TIPO F

- tutte le strade rimanenti.

Situazione di criticità si rileva nella zona del centro paese in particolare nella zona di Via Solferino, Monte Grappa, Matteotti , Mazzini e Vallerini criticità dovuta agli ingenti volumi di traffico in attraversamento al paese da e per Osmate/Comabbio/Sesto e per via dell’inadeguatezza dei calibri stradali per lo più attraversanti il centro storico.



Per quanto riguarda il trasporto pubblico locale, il comune è servito da autobus che transitano all'interno del territorio e che collegano il comune con i più importanti centri limitrofi dove peraltro si trovano distretti scolastici dell'istruzione secondaria, servizi sanitari e i principali servizi.

Le linee che interessano Cadrezzate sono 3, più precisamente:

- Travedona M. - Ispra – Sesto C. (N16);
- Varese – Biandronno - Osmate (N21);
- Travedona M. – Osmate - Ispra – Angera (N22);

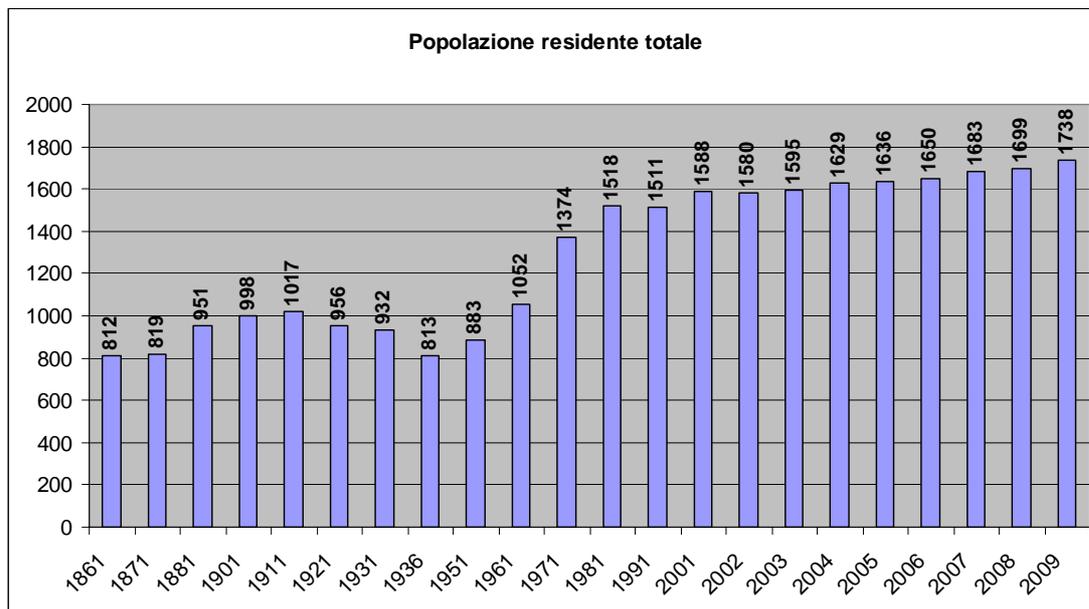
Per quanto riguarda il trasporto ferroviario il comune non è direttamente servito da linee. Le più vicine sono la “Luino – Sesto Calende – Novara” con stazione in comune di Ispra e la “Gallarate – Luino” con stazioni più prossime nei comuni di Ternate e Biandronno

6. Evoluzione demografica

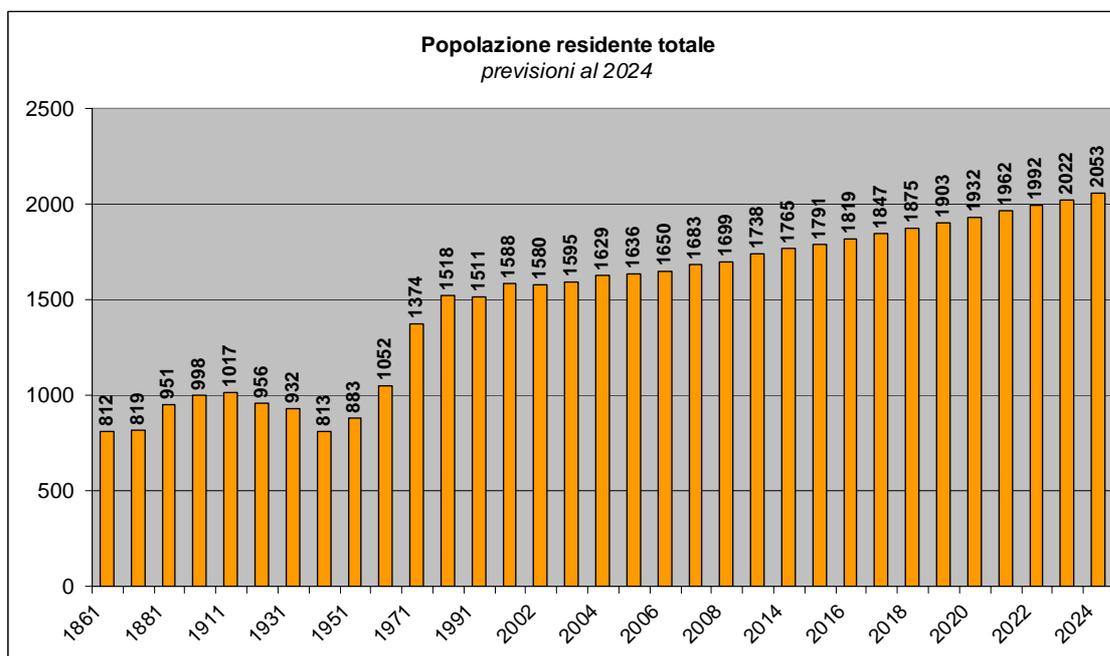
anno	Popolazione residente totale¹
1861	812
1871	819
1881	951
1901	998
1911	1017
1921	956
1931	932
1936	813
1951	883
1961	1052
1971	1374
1981	1518
1991	1511
2001	1588
2002	1580
2003	1595
2004	1629
2005	1636
2006	1650
2007	1683
2008	1699
2009	1738

¹ Fonte ISTAT

Comune di Cadrezzate (Provincia di Varese)
Documento di Piano



I dati storici evidenziano un incremento medio annuo dell'1,53% calcolato nel periodo 2006 - 2009 ritenuto significativo della tendenza demografica in atto sul territorio.



Il calcolo previsionale in linea con la tendenza storica evidenzia un incremento al 2024 stimato in 2053 abitanti residenti.

7. Il tema fondamentale per Cadrezzate: il paesaggio

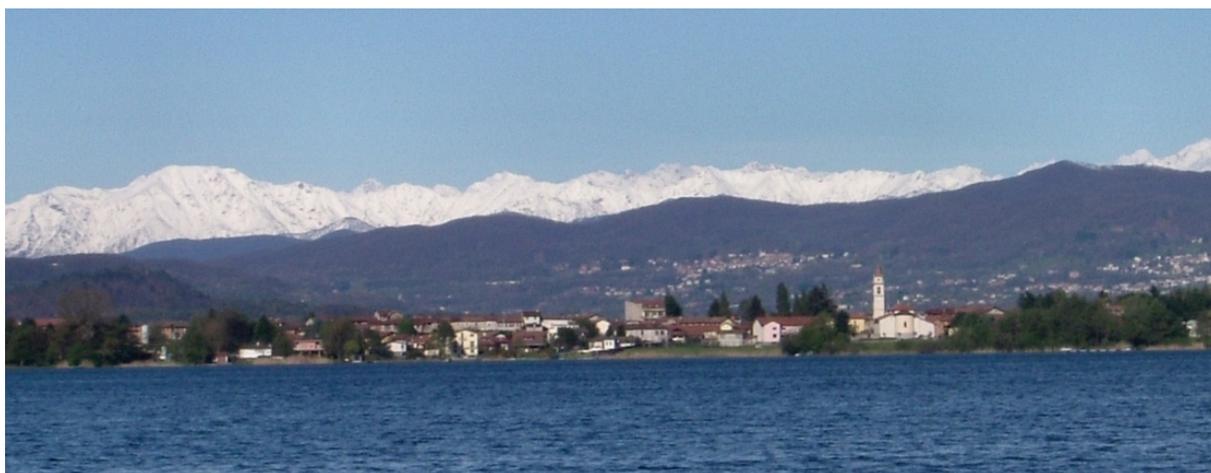
La nozione di paesaggio

Il territorio di Cadrezzate presenta significativi valori paesaggistici.

Questo dato è altresì riconosciuto – in termini formali - dal vincolo che grava sull'intero territorio.

Sono assai rilevanti i valori espressi dal paesaggio urbano e da nucleo fondatore identitario di cui sono ancora distinguibili le diverse soglie storiche.

Dal punto di vista percettivo riveste grande rilevanza la dimensione iconica della veduta del paese dal lago così come la vista dalle spiagge in direzione della sponda opposta del lago.



La tavola dei valori rilevanti prosegue quindi con un cenno al paesaggio agricolo che nella parte meridionale del territorio ha garantito la preservazione di ampi spazi, che nella loro estensione e omogeneità culturale rappresentano un'espressione unica del paesaggio agricolo Cadrezzatese.

La funzione di tutela di questo paesaggio (rectius di questi paesaggi, al plurale) non può passare unicamente – e passivamente – per l'applicazione dei dispositivi giuridici che discendono dalla sussistenza da lunga pezza del vincolo.

E' necessario un approccio alla centralità del tema paesaggistico che garantisca l'attualizzazione delle tecniche di tutela, da un lato, e di valorizzazione, dall'altro.

Ciò a partire dalla assunzione di una nozione aggiornata di paesaggio, per passare alla scomposizione dei paesaggi nei rispettivi quadri rilevanti, mediante la tecnica delle isopercettive, sino ad approdare ad un panel di politiche attive che fanno leva sull'incentivazione e su altre misure tese a garantire che ogni trasformazione edificatoria si risolva in una occasione di conferma-elevazione della qualità del paesaggio diffuso comabbiense.

Occorre dunque prendere le mosse dalle innovazioni che hanno connotato l'evoluzione della nozione di paesaggio, alla quale si ancorerà l'azione di pianificazione. Tra le innovazioni introdotte nella parte del codice dei beni culturali e del paesaggio riservata ai beni paesaggistici per effetto del D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63, si segnalano quelle direttamente incidenti sulla definizione di paesaggio.

Sono due le direttrici di fondo che hanno guidato il più recente intervento normativo: da un lato, l'esigenza di garantire una maggior coerenza delle previsioni codicistiche rispetto alla Convenzione europea del paesaggio, approvata Firenze il 20 ottobre 2000² e ratificata dall'Italia con l. 9 gennaio 2006, n. 14³, dall'altro lato, la volontà di tornare a garantire un ruolo effettivo allo Stato. Dietro quest'ultimo orientamento riecheggiano recenti affermazioni della Corte costituzionale, secondo cui il paesaggio costituisce un bene "*primario ed assoluto*" (C. cost. 367/2007⁴), che necessita di un approccio necessariamente "*unitario e globale*" (C. cost. 182/2006). Le posizioni della Corte costituzionale riecheggiano in termini pressoché letterali nella previsione inserita nell'art. 5 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo cui "*le funzioni amministrative di tutela sono esercitate dallo Stato e dalle regioni ... in modo che sia assicurato un livello di governo unitario ed adeguato alle diverse finalità perseguite*" e, come vedremo, hanno assunto una notevole incidenza anche nella revisione della nozione giuridica di paesaggio.

² Gli atti ed i lavori preparatori della conferenza nazionale preparatoria sono pubblicati in due volumi: Ministero per i beni e le attività culturali, *Conferenza nazionale del paesaggio, Atti - lavori preparatori*, Roma, 2000.

³ AA. VV., in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, a cura di G. F. Cartei, Bologna, 2007, in part., 220.

⁴ C. cost., 7 novembre 2007, n. 367, in *Riv. giur. amb.*, 2008, 381.

Oltre l'approccio estetico-formale: il paesaggio identitario

La definizione della nozione giuridica di paesaggio costituisce da tempo un problema. Nella stagione storico-culturale culminata con la l. 1497/1939, si registrava una piena coincidenza tra il processo culturale attributivo di senso ad un segmento di territorio ed il riconoscimento del paesaggio come oggetto di tutela giuridica: sia che si trattasse di 'bellezze individue', sia che si trattasse di 'bellezze d'insieme', la matrice rimaneva di natura estetico-formale. Erano qualificabili come paesaggio quei segmenti di territorio di eccezionale bellezza, la cui percezione valoriale seguiva logiche non dissimili dalla contemplazione dell'oggetto artistico. Questo paradigma mantiene inalterata la propria rilevanza⁵, ma ad esso nel tempo se ne sono affiancati altri.

Si è infatti progressivamente acquisita consapevolezza della molteplicità dei percorsi della percezione paesaggistica, processo propriamente intellettuale-culturale (e non solo visivo), entro cui alla considerazione di valori formali si affiancano logiche di matrice identitaria e storico-testimoniali in senso più lato. Il riconoscimento della rilevanza paesaggistica di un bene (puntuale od areale) e la valorizzazione di un paesaggio presuppongono dunque operazioni più complesse rispetto al passato e sovente richiedono il ricorso a saperi interdisciplinari (si pensi agli apporti della semiologia e delle scienze demo-geo-antropologiche⁶, che mettono in risalto i processi sociali di sedimentazione dei valori riconosciuti dalla comunità: si parla pregnantemente di 'paesaggio sociale'⁷, per indicare come divenga paesaggio ciò che una comunità avverte nel tempo come espressivo di senso⁸. La nozione di paesaggio si dilata quindi essenzialmente per effetto di un aggiornamento dell'orizzonte assiologico sotteso all'identificazione del meritevole di tutela, che consente di far emergere la rilevanza storico-testimoniale ed identitaria, oltre che estetico-formale, di talune porzioni di territorio. Vengono in tal modo assunti come significativi processi sociali identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione costituente la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità)⁹, e valenze testimoniali, che portano ad

⁵ Anche se è significativo che cada la risalente idea secondo cui le bellezze paesaggistiche andassero "*considerate come quadri*", secondo l'originaria formulazione dell'art. 136, I comma, lett. d, del codice.

⁶ G. Dematteis, *Progetto implicito. Il contributo della geografia umana alle scienze del territorio*, Milano, 1995.

⁷ P. Castelnovi, *Società locali e senso del paesaggio*, in *Interpretazioni di paesaggio*, a cura di A. Clementi, Roma, 2002, in part., 184.

⁸ *E' emblematica in tal senso la valenza dei toponimi: si tratta di identificativi persistenti di luoghi che rimandano a vicende trascorse od a caratteri materiali spesso dissoltisi, stratificati anche fuori dall'ufficialità sino a dare corpo ad un autentico 'paesaggio della tradizione'.*

⁹ G. Paba, *Luoghi comuni. La città come laboratorio di progetti collettivi*, Milano, 1998.

assumere il territorio in guisa di un testo, di un archivio di segni evocativi di eventi e stagioni trascorse (paesaggio-storico). Questi schemi hanno assunto da tempo un ruolo influente nella costruzione del significato di paesaggio nel dibattito scientifico, sino a collocarsi sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Su questo versante le diverse matrici si collocano ormai in posizione equiordinata rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali¹⁰ che, dopo la 'scoperta del paesaggio'¹¹ (Von Humboldt) e per il tramite dell'estetica crociana, ha condizionato gli sviluppi della nozione giuridica di paesaggio che hanno percorso tutto il Novecento¹².

Mentre un tempo alla materia del paesaggio si riconducevano unicamente segmenti di territorio esorbitanti sul piano estetico-monumentale, oggetti emergenti *per differentiam* rispetto al territorio 'ordinario', la già citata Convenzione europea ha espressamente invitato a considerare oggetto delle politiche paesaggistiche anche i paesaggi "*della vita quotidiana*" e, financo, i paesaggi "*degradati*". Sono temi a cui – com'è subito evidente – neppure il 'correttivo' non ha saputo dare una risposta veramente adeguata.

La risposta da parte dell'ordinamento interno a questa diversificazione delle matrici culturali sottese all'idea di paesaggio si è sostanziata principalmente nella riscrittura dell'art. 131 del codice per effetto del D. lgs. 63/2008. Con tutte le problematiche già puntualmente denunciate e con tutti i limiti delle proposizioni definitorie¹³, si è passati da una definizione di paesaggio come "*parti di territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni*" ('vecchio' art. 131, I comma) ad una nozione più aggiornata.

Dietro l'affermazione giusta la quale "per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni" ('nuovo' art. 131, I comma) traspaiono tre dinamiche convergenti: a. la tendenza a sfumare il rapporto tra un tutto (il territorio) ed alcuni segmenti di pregio (i territori vincolati); b. la sottolineatura della dimensione identitaria quale profilo idoneo e sufficiente a giustificare la valenza paesaggistica di un territorio, in quanto riassuntiva dei diversi processi di riconoscimento del valore simbolico, testimoniale od estetico di un territorio, entro un

¹⁰ A. M. Sandulli, La tutela del paesaggio nella Costituzione, in Riv. giur. edil., 1967, 69.

¹¹ A. von Humboldt, L'invenzione del Nuovo Mondo. Critica della conoscenza geografica, Firenze, 1992. R. Milani, L'arte del paesaggio, Bologna, 2001.

¹² Per una ricostruzione storica del concetto 'tradizionale' di paesaggio, cfr. M. Vitta, *Il paesaggio. Una storia fra natura e architettura*, Torino, 2005.

¹³ P. Carpentieri, *Il secondo 'correttivo'*, cit.

processo in cui il carattere identitario viene assunto quale condizione morfologicamente riconoscibile e socialmente riconosciuta; c. l'abbandono del richiamo enfatico alla 'storia umana' a favore della considerazione della natura e dell'uomo (nelle sue attività 'ordinarie') quali soggetti in correlazione dinamica, a cui si devono caratteri originari, segni e manipolazioni del territorio.

Il richiamo al territorio ed all'identità quale attributo sociale, riscontrabile ovunque una comunità sia insediata (fatte salve rare eccezioni: ad es., periferie, vuoti urbani: ambiti per i quali dovrà tuttavia essere attivata una politica volta alla "*realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a requisiti di qualità e sostenibilità*": art. 131, VI comma) e l'abbandono di ogni richiamo alla storicizzazione delle tracce antropiche costituiscono del pari altrettanti indicatori di una tendenza ad estendere la latitudine del paesaggio all'intero territorio, secondo quella che, del resto, è da tempo la dimensione spaziale dei piani paesaggistici.

Messo di fronte all'innovativo modello del paesaggio 'integrale' dettato dalla Convenzione europea, il legislatore interno, anche perché sollecitato a riprendere le indicazioni della Corte costituzionale, pare avere tuttavia optato per una ricostruzione del paesaggio 'a strati'.

Il paesaggio a 'strati'

Dopo avere fornito una definizione generale del paesaggio come "territorio espressivo di identità", l'art. 131 prosegue precisando che "il presente Codice tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali". Dietro questa proposizione sembra di intravedere la sovrapposizione tra piani diversi: quello attinente ai poteri da riconoscere allo Stato sul fronte della tutela secondo la giurisprudenza costituzionale, malamente tradotto nel richiamo ad un concetto di 'identità nazionale' di difficile focalizzazione, e quello legato alla sfera di applicabilità degli istituti codicistici, in primis vincoli ed autorizzazioni (nella cui emanazione dopo il correttivo le Soprintendenze recuperano un ruolo effettivo e condizionante).

Le parole hanno comunque un peso e, seguendo il senso letterale della espressioni impiegate dal legislatore, ci si avvede dell'introduzione di una 'soglia' di rilevanza, segnata dall'attitudine di taluni beni e paesaggi a concorrere nella costruzione di un valore aggregato, rappresentato appunto dalla menzionata 'identità nazionale'.

L'espressione non è certo delle più felici. Si tratta, inoltre, di una scelta semantico-concettuale per molti versi assai rischiosa, in quanto inevitabilmente molto selettiva. Il

carattere unificante di una (fantomatica) identità nazionale è astrattamente ricostruibile tanto quale mero mosaico delle differenti micro-identità (le identità), quanto come valore-somma di elementi necessariamente coerenti. Una operazione, quest'ultima, che in alcuni casi potrebbe risolversi nel richiamo (financo caricaturale) solamente ad alcuni 'pezzi' di paese altamente simbolici, lasciando per contro in ombra la complessità e varietà del territorio-paesaggio italiano, ossia una delle cifre salienti della forma del paese¹⁴. Per certo, questo nesso rispetto all'identità nazionale dovrebbe divenire determinante al fine della perimetrazione dell'area degli interventi di tutela che competono in via esclusiva allo Stato e che si esplicano mediante il ricorso al tradizionale strumentario vincolistico. E' questo il primo 'strato': stando al senso letterale delle proposizioni che danno corpo al primo ed secondo comma dell'art. 131 del Codice, si dovrebbero giustapporre una identità nazionale ed una diffusa teoria di identità meramente locali.

Forzando non poco le parole, in questo primo 'strato' si può tuttavia identificare non un oggetto (un paesaggio nazionale eminente), ma semplicemente l'ambito della funzione statale di tutela, la cui latitudine si ricollega ad una soglia di rilevanza degli oggetti su cui si esplica (come è inevitabile nella logica degli 'strati'). Si tratta dei beni paesaggistici puntuali od areali (come precisa meglio, riferendosi in termini generali alla funzione di tutela, il successivo comma III dello stesso art. 131) che 'entrano' nel piano paesaggistico solo per tramite della elaborazione congiunta tra Stato e regioni.

Il rapporto tra il primo ed secondo comma dell'art. 131, ossia il rapporto tra il paesaggio identitario diffuso ed i beni paesaggistici (ed i paesaggi¹⁵) tutelati dallo Stato, nonostante si faccia riferimento in entrambi i commi al concetto di identità, non si risolve unicamente in chiave qualitativa, sulla base della maggior rilevanza di taluni paesaggi.

La questione è resa ancor più complicata dalla differente opzione valoriale sottesa alla identificazione del paesaggio appartenente allo 'strato' locale e degli "*aspetti e caratteri*" del paesaggio oggetto di tutela codicistica-statale.

Mentre la rilevanza dei paesaggi - come detto - si ricollega in termini generali alla valenza identitaria, e dunque non più soltanto all'esorbitanza estetico-formale, l'intervento dello

¹⁴ A. Lanzani, *I paesaggi italiani*, Roma, 2003, in part., 370.

¹⁵ I beni paesaggistici areali hanno spesso una estensione tale, sovente coincidente con il territorio di interi comuni, da costituire essi stessi paesaggi. Del resto la stessa Corte costituzionale ha parlato di oggetto della tutela paesaggistica in termini di "*insieme delle cose, beni materiali, o le loro composizioni, che presentano valore paesaggistico*" (C. cost. 367/2007 cit.). Sfuma in tal modo molto del significato della distinzione tra paesaggio e beni paesaggistici su cui impennare la distinzione tra sfere di intervento regionale e statale.

Stato e dunque il ricorso agli strumenti codicistici di tutela sono stati riservati soltanto ai beni espressivi di valore culturale.

In linea con la tradizione che pareva definitivamente abbandonata, riemerge dunque quale elemento distintivo e differenziante, la valenza estetico-formale di alcuni particolari beni e territori¹⁶. La soglia che segna il passaggio dalla sfera della tutela statale alla dimensione meramente locale del paesaggio non è dunque solamente qualitativa, bensì più anche propriamente tipologica.

Le opzioni vincolistiche, ossia le forme più incisive di protezione, saranno dunque espresse non sulla scorta di un giudizio di rilevanza identitaria, che aprirebbe spazi per la tutela di un novero più ampio di contesti produttivi di senso, bensì esclusivamente ad esito di un procedimento di riconoscimento valoriale che terrà conto soltanto della valenza culturale. Si tratta indubbiamente di un salto all'indietro. In questo modo si relegano alcune categorie di beni-paesaggi (tutti quelli identitari in senso non strettamente culturale-estetico) necessariamente entro l'ambito di azione delle regioni, che non dispongono di strumenti vincolistici.

Il rischio è che si riaffacci una concezione che porti a distinguere nettamente tra i territori che sono paesaggio per loro riconosciuta valenza culturale e la residua parte di territorio (su cui pure si è espressamente soffermata la Convenzione europea ed a cui si estende la definizione generale dettata dall'art. 131, I comma del Codice), alla quale attribuire una valenza paesaggistica in chiave unicamente territoriale. In questo modo, al di là delle previsioni del codice, finirebbero per coesistere due nozioni asimmetriche di paesaggio.

Il piano paesaggistico (PTR lombardo) ed i piani urbanistici

L'opzione selettiva ha imposto di dislocare nel piano paesaggistico ed anche nei piani urbanistici l'azione di preservazione dell'altra parte del paesaggio identitario diffuso, per la quale il campionario degli strumenti di tutela tradizionale risulta precluso. In questa prospettiva, assume un notevole rilievo la previsione secondo cui lo Stato e le regioni – ai sensi del 'nuovo' art. 133, II comma - definiranno “*indirizzi e criteri riguardanti la pianificazione territoriale, nonché la gestione dei conseguenti interventi*”: ciò sul presupposto, prosegue l'art. 133 cit., che anche attraverso questi strumenti si esplica “*la conservazione, il recupero e la valorizzazione degli aspetti e caratteri del paesaggio indicati*

¹⁶ Come aveva già evidenziato da G. Cartei, Introduzione, in Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio, cit., in part., 10.

all'articolo 131, comma 1"; sempre ai piani urbanistici è dedicata la innovativa previsione dell'art. 155, II comma, secondo cui *"tutti gli atti di pianificazione paesaggistica si conformano a principi di suo consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei vari contesti"*.

Si potrebbe dire che il legislatore abbia pensato ad un altro 'strato', nel quale ricadono paesaggi (si pensi alle aree periurbane: i paesaggi della dispersione edificatoria e della città diffusa) che possono essere efficientemente oggetto di politiche paesaggistico-qualitative anche fuori dal piano paesaggistico.

La 'territorializzazione' del piano paesaggistico che consegue alla sua estensione ben oltre le aree gravate da vincoli apre problemi inediti anche sul piano del rapporto tra paesaggio ed urbanistica (le *"intersezioni"* di cui ha parlato S. Amorosino¹⁷).

Si pone l'inderogabile esigenza di strutturare un rapporto di integrazione con il livello della pianificazione urbanistica comunale: il paesaggio, specie quello privo di emergenze estetiche, va necessariamente osservato e regolato a varie scale e con risoluzioni diverse; l'opzione per un piano a dimensione regionale postula quindi che alcuni contenuti trovino definizione-integrazione ad un livello necessariamente locale.

Occorre dunque necessariamente tornare a parlare, come già fece antesignanamente la Corte costituzionale (C. cost. 379/1994)¹⁸, di un 'sistema integrato', formato dal piano paesaggistico e dai piani urbanistici comunali (e sovracomunali). A scala regionale si rendono percepibili unicamente talune macro-identità e si colgono solo alcune delle proprietà emergenti del territorio: questi limiti conoscitivi potrebbero peraltro determinare una certa 'miopia' nella fissazione dei perimetri e delle norme riferite agli *"ambiti"*, in cui, secondo il correttivo, si ripartirà strutturalmente il piano paesaggistico¹⁹. Specie ove si assumesse una prospettiva di

¹⁷ S. Amorosino, *Commentario agli artt. 143-145, Codice dei beni culturali e del paesaggio*, a cura di M. A. Sandulli, Milano, 2007, in part., 940.

¹⁸ Come ha ricordato M. Immordino, I piani paesaggistici nella giurisprudenza costituzionale, in *Il diritto urbanistico in 50 anni di giurisprudenza della Corte costituzionale*, a cura di M. A. Sandulli, M. R. Spasiano, P. Stella Richter, Napoli, 2007, in part., 109.

¹⁹ Ciascun ambito corrisponde, in altri termini, un progetto di azione paesaggistica. Ciascun ambito, in quanto caratterizzato da una riconoscibile identità paesaggistica, viene a costituire una unità di pianificazione autonoma che si sostanzia della fissazione di specifici obiettivi di qualità (come ha precisato il correttivo). Questa costruzione del piano, più che una tendenza alla frammentazione, mette allo scoperto la natura meramente formale del riferimento geografico al territorio regionale: al di là dell'attribuzione di competenza alla regione, molto opportunamente sono i caratteri salienti dei diversi paesaggi a determinare i contorni delle unità pianificatorie effettive.

analisi condizionata principalmente dalle dominanze iconiche più nettamente percepibili, vi sarebbe il rischio di una sostanziale pretermissione-semplificazione dei micro-paesaggi locali e dei loro 'funzionamenti': ciò lascerebbe privi di adeguata considerazione paesaggistica taluni micro-segni che sono invece determinanti entro i percorsi attraverso cui per le singole collettività locali il territorio esprime significato identitario²⁰.

In secondo luogo, vi è rischio, di cui ha parlato S. Civitarese Matteucci²¹, di un progressivo scolorarsi dei contenuti propriamente paesaggistici entro piani di matrice territorial-urbanistica. Le regioni sarebbero interessate a varare unicamente quest'ultimo tipo di piani e proprio la concezione integrale del paesaggio ('tutto è paesaggio') derivante dalla Convenzione finirebbe per fornire argomenti a quanti identificano quale approdo finale il rifluire del paesaggio entro la pianificazione urbanistica. Che si tratti di un rischio concreto traspare anche dall'impostazione di alcune tra le più recenti leggi regionali, come quelle della Lombardia (l.r. 12/2005, art. 19) e del Friuli Venezia Giulia (l.r. 5/2007, art. 57), nelle quali si è senz'altro privilegiata la soluzione del piano territorial-urbanistico con considerazione dei valori paesaggistici, scartando *a priori* la possibilità di adottare un piano paesaggistico 'puro'. Va tuttavia del pari considerato che l'allargamento dell'oggetto del piano paesaggistico postula il ricorso a categorie analitiche entro cui sfumano i tradizionali confini disciplinari con l'urbanistica: basti pensare ai temi delle saldature urbane e del consumo di territorio (su cui si è soffermato espressamente il correttivo: art. 135, II comma, lett. c), fenomeni rispetto ai quali si impone una rilettura in chiave valoriale, che evidenzii l'impoverimento provocato dalla irreversibile perdita di identità territoriali originali. Dietro a queste proposizioni 'territorialiste', indipendentemente dal tipo di piano in cui siano espresse, si intravede - a riprova dell'inevitabilità di una certa 'contaminazione' disciplinare - la questione

²⁰ Su questa via la vicenda della pianificazione paesaggistica toscana costituisce indubbiamente una battuta d'arresto. Va ricordato che la l.r. 1/2005 demandava al piano di indirizzo territoriale unicamente il compito di fissare delle direttive di fondo da recepire nei piani strutturali dei singoli comuni: sul punto la Corte costituzionale (C. cost. 182/2006) ha viceversa rimarcato che il piano paesaggistico "deve essere unitario, globale, e quindi regionale", traendo la conclusione che entro tale strumento debba concentrarsi necessariamente l'intera disciplina paesaggistica. Da questo sfavore verso lo 'scorrimento' di disciplina tra diversi livelli amministrativi non dovrebbe tuttavia discendere una chiusura rispetto ad un modello scalare-integrato, capace di dare vita ad un sistema multilivello in cui - ferma restando, secondo l'insegnamento della Corte, "l'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica" - i piani locali assumano una funzione di completamento, in una logica di definizione progressiva rispetto a paesaggi 'a strati', che rivelano caratteri differenti ai diversi livelli di osservazione.

²¹ S. Civitarese Matteucci, La concezione integrale del paesaggio alla prova della prima revisione del Codice del paesaggio, in Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio, cit., in part., 220.

dell'incapacità contemporanea di dare vita a 'nuovi paesaggi' capaci di esprimere l'*ethos* distintivo di un luogo²² e dunque un problema tipicamente paesaggistico, anche se di matrice diversa rispetto a quelli unicamente 'conservazionisti' a cui torna a circoscriversi l'azione statale. Ed ancora si pensi all'utilizzo di 'crediti edificatori' in chiave di innalzamento della qualità formale dei prodotti edilizi (l.r. Lombardia 12/2005, art. 11): in tutte queste ipotesi solo uno stretto raccordo con la pianificazione urbanistica può garantire una qualche prospettiva di effettività alle previsioni del piano paesaggistico²³.

L'integrazione su cui il correttivo ha opportunamente posto l'accento viene dunque a costituire condizione indefettibile per il perseguimento di politiche paesaggistiche finalmente 'attive'.

Del resto, anche i piani urbanistici comunali sono cambiati: sono ordinariamente preceduti da una valutazione ambientale strategica²⁴, nella quale le tematiche paesaggistiche sono oggetto di effettiva considerazione, anche grazie all'impiego di specifici indicatori, ed il tema paesaggio – come indica chiaramente il rinnovato art. 155 del Codice - evolve da parametro di verifica esogeno del progetto di piano ad autentico contenuto orientatore. Questi piani sono inoltre ordinariamente corredati da 'carte della percezione', nelle quali – facendo ricorso alle regole della gestaltica - si mettono in evidenza i coni visivi, gli elementi dominati (iconemi) che ne segnano lo statuto e gli eventuali oggetti 'fuori-scala'²⁵.

Queste esperienze si incaricano di dimostrare come, anche attraverso un rapporto di mutua integrazione tra piano paesaggistico e piani comunali, sia possibile cogliere e salvaguardare il

²² "In Italia non può essere documentata l'esistenza di un 'paesaggi moderno' ", come ha fatto sconsolatamente notare G. Ferrara, La pianificazione del paesaggio nel Codice Urbani e le prospettive della Convenzione europea, in Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio, cit., in part., 176.

²³ Il tema va ormai oltre la questione del rapporto piano paesaggistico – piano urbanistico comunale. Assumono infatti un rilievo non secondario anche altri strumenti 'settoriali': si pensi, per fare solo due esempi, ai piani delle coste di cui alla l.r. Puglia 17/2006, in attuazione della quale alcuni comuni hanno varato ambiziosi piani di delocalizzazione incentivata nell'entroterra di infrastrutture turistiche e cantieristiche impattanti, ed agli interventi di riconversione degli opifici dismessi, di cui tratta l.r. Lombardia 1/2007 (con previsione dell'esproprio in caso di inerzia del proprietario nel promuovere il recupero di tali manufatti di elevato valore iconico e testimoniale e con concorsi di progettazione banditi direttamente dai comuni).

²⁴ Su questo istituto si rinvia E. Boscolo, VIA e VAS riformate: limiti e potenzialità degli strumenti applicativi del principio di precauzione, in Urb. app., 2008, 541.

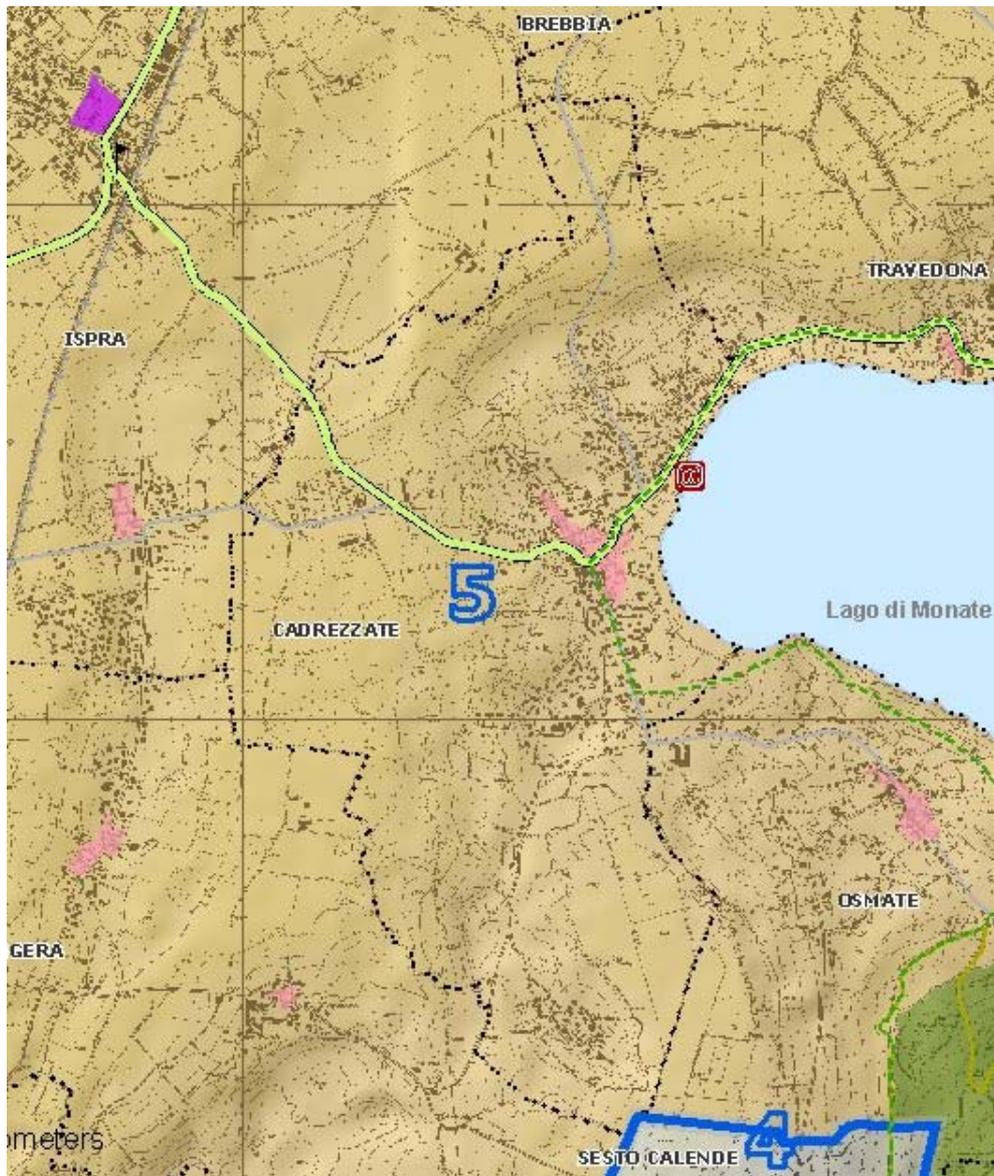
²⁵ P. Urbani, Strumenti giuridici per il paesaggio. Qualche riflessione sulle tecniche di redazione dei nuovi piani paesaggistici, in Interpretazioni di paesaggio, cit., in part., 79; F. Balletti - S. Soppa, Paesaggio in evoluzione. Identificazione, interpretazione, progetto, Milano, 2005.

significato identitario che ogni luogo, anche in una stagione in cui l'intervento statale torna ad ancorarsi ad un nozione estetizzante di paesaggio. In futuro occorrerà quindi concentrare sempre più l'attenzione sui contenuti dei singoli piani paesaggistici e sul loro rapporto con i piani urbanistici: è a questi 'strati', più che a quello dell'intervento vincolistico statale, che potrà diffondersi un'idea autenticamente integrale di paesaggio.

Il PTCP e paesaggio

Il PTCP della provincia di Varese così individua il territorio comunale:

- Ambito di paesaggio n.5 *“del basso verbanò, Laghi Maggiore, Comabbio e Monate”* ;
- Identificazione della S.P.36 quale *“strada panoramica di collegamento tra mete turistiche”*;
- Individuazione di un'area archeologica in loc. Sabbione e Pozzolo (rinvenimenti di resti di palafitte);
- Individuazione del centro storico.



Tracciati di interesse paesaggistico

-  Strada panoramica e di collegamento tra mete turistiche
-  ZONE ARCHEOLOGICHE
-  Nuclei storici

N° 5 - AMBITO DEL BASSO VERSANO, LAGHI MAGGIORE, DI COMABBIO E DI MONATE

LACUALE - VIARIO

Strutture naturalistiche di definizione dell'ambito :

Questo ambito segna il passaggio dalla tipicità del paesaggio della pianura asciutta, caratterizzata dall'estetica del gelso, alla tipicità del paesaggio prealpino e di

montagna, mediato dalle penisole moreniche che si incuneano nella pianura.

Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza dei laghi Maggiore, di Comabbio e di Menate.

La parte terminale del lago Maggiore in questo tratto si trasforma in Ticino, si modifica l'ambiente in modo netto, la visione lacuale si trasforma in fluviale. La morfologia delle colline acquisisce una valenza diversa rispetto alla proiezione peninsulare che caratterizzano le valli dell'Olonza e dell'Arno ed assume una forma autonoma di rilievo con i punti di maggior evidenza nel Monte Vigano, Monte della Croce, Monte delle Casacce, Monte la Croce, Monte Pelada ed a nord il Monte Sangiano.

Strutture storiche di definizione dell'ambito :

- *Viabilità romana*

Il secondo tratto della Mediolanum-Verbanus collega Sesto Calende con Angera attraverso due percorsi possibili, prosecuzione per la Valle della Lenza, passaggio tra Le Motte ed il Monte della Casacce, Taino, Cheglio, Angera. Un secondo percorso possibile connetteva Sesto ad Angera a mezza costa sopra le paludi. Angera è opportuno ricordarlo, fu in epoca romana, un porto sede probabile del Praefectus Classis, grado militare assimilabile all'attuale ammiraglio. Il sistema tra le vie d'acqua nella stessa epoca, attraverso un complesso raccordo, inutile da ricostruire in questa sede, di fiumi e canali resi navigabili, fossae, ecc. collegava la Gallia Cisalpina all'oriente attraverso l'Adriatico.

Analoghi manufatti e fiumi mettevano in relazione il centro Europa al Mediterraneo attraverso il Rodano; altrettante opere furono edificate in Germania (Fossae Drusianae, Fossae Corbulonis). Angera era quindi inserita in una vastissima rete di collegamenti, che individuava in Pavia (Ticinum), un sito intermodale di connessione con la Via Postumi a (Aquileia-Genova), la Via Fui via (Torino-Moncenisio-Monginevro), Vercelli, Aosta (Piccolo e Gran S. Bernardo). Le vie d'acqua consentivano tempi di percorrenza molto ridotti (Milano-Ravenna in tre giorni).

Ulteriore percorrenza fu la Sesto Calende- Ponte Tresa che si configura come la continuità della Mediolanum-Verbanus ed il possibile collegamento con Como, quindi con l'inserimento nella Pedemontana per Aquileia. Sesto Calende poteva essere anche il nodo di raccordo con i passi alpini torinesi ed aostani. Punto nodale oltre Ponte Tresa è il Monte Ceneri posto a sud di Bellinzona dopo la Piana di Magadino. Da Bellinzona si raggiungono i Passi del Gottardo, Lucomagno, San Bernardino, quindi Coirà, il Lago di Costanza, il Reno ed il Rodano. La percorrenza Angera-Ponte Tresa incontrava Besozzo, Trevisago, Cuvio da cui si apriva la biforcazione per Brissago, Luino, e per Cunardo, Ponte Tresa, Monte Ceneri, Bellinzona. Sempre nella direttrice Angera-Ponte Tresa una prima alternativa prevedeva il passaggio da Travedona - Biandronno - Trevisago per innestarsi sulla precedente Cunardo - Ponte Tresa - Bellinzona, ed infine una ulteriore alternativa raccordava Sesto - Comabbio - Biandronno. Questo percorso semplificato riprende il tema viario degli ambiti N. 2 - 3.

- *Geometria agraria*

Tracce di geometrizzazione di difficile ricostruzione come origine è rintracciabile tra Angera e Taino forse determinata dal torrente Acqua Nera, in aree in parte a campo e in parte boscate. Altre tracce si ritrovano al di là di Barza e Barzola interessate dal torrente Vepria che sfocia nel Lago Maggiore sotto Angera.

Comuni compresi nell'ambito:

Da nord a sud, Leggiuno, Sangiano, Caravate, Monvalle, Besozzo, Brebbia, Bardello, Malgesso, Bregano, Travedona-Monate, Ispra, Ranco, Cadrezzate, Osmate, Angera, Taino, Ternate, Comabbio, Mercallo, Varano Borghi.

Geometria dello spazio :

- paesaggi di ampia percettibilità - arco alpino, lago Maggiore
- media percettibilità - profilo dei monti Vigano, della Croce, la Croce, Pelada e profilo del monte Sangiano.
- ridotta percettibilità - presenze antropiche e naturalistiche di totale leggibilità

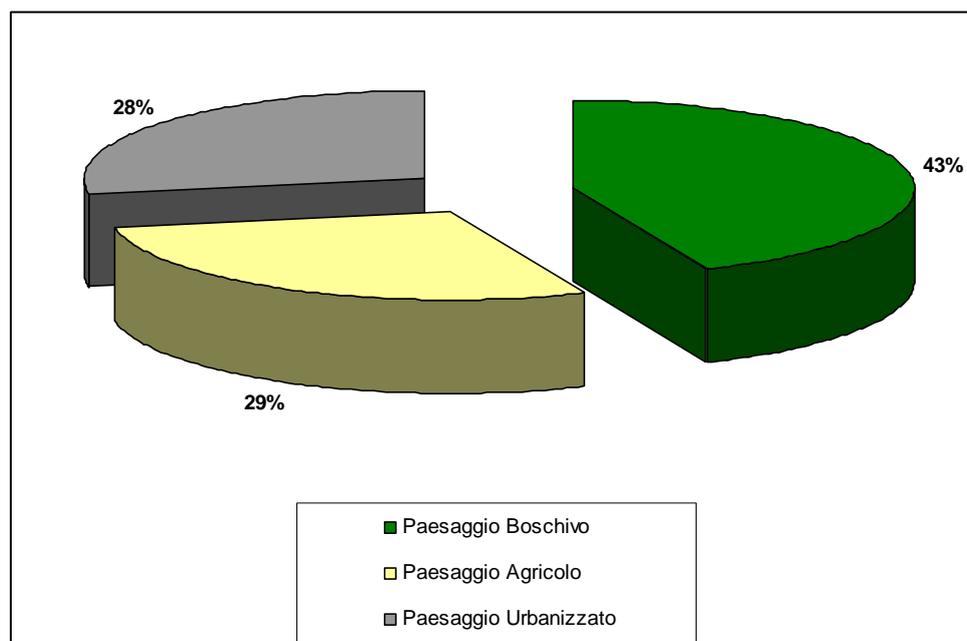
Il paesaggio delle aree naturali

Elemento essenziale e fulcro del paesaggio di Cadrezzate è sicuramente il Lago di Monate e la sua costa.

Il paesaggio Cadrezzatese può essere diviso in 3 tipologie di paesaggio principali in funzione dell'occupazione dei suoli e della loro destinazione d'uso, individuando in quest'ottica il paesaggio urbanizzato, paesaggio agrario e il paesaggio boschivo.

Secondo una prima mappatura degli ambiti il territorio può essere così suddiviso:

	Sup (Km ²)	%
Paesaggio boschivo	2,00	43%
Paesaggio agricolo	1,32	29%
Paesaggio urbanizzato	1,28	28%
<i>Totale</i>	4,60	



I suoli agricoli si estendono su una superficie di circa 1,32 km² corrispondenti al 29% del territorio Comunale.

Come precedentemente descritto nel capitolo relativo ai suoli agricoli, tre sono le realtà paesaggistiche legate al suolo **agricolo** in funzione della valenza paesaggistica determinata dalla valenza percettiva per effetto dell'estensione, della collocazione e dell'unitarietà d'uso. A tal proposito i suoli agricoli sono stati suddivisi in (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale) :

1. **Ambiti agricoli a valenza paesaggistica:** connotato dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
2. **Ambiti agricoli:** non risulta connotato da particolari valori estetico-identitari tuttavia rileva un effettivo utilizzo agricolo;
3. **Ambiti agricoli residuali:** aree agricole ancora oggi coltivate ma con scarsa produttività dovuta spesso alla loro posizione di frangia rispetto all'urbanizzato e alle aree boschive. Il loro utilizzo è prevalentemente di tipo Hobbistico.

Il **paesaggio boschivo** si estende una superficie di circa di 2,0 km² ha pari al 43 % dell'intera superficie comunale.

E' stato quindi possibile effettuare la classificazione degli ambiti boschivi comunali in funzione della valenza paesaggistica derivante dalla percezione per effetto dell'estensione, della collocazione, della conformazione morfologica e dell'unitarietà d'occupazione.

A tale proposito le superfici boscate sono state così classificate (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale):

- Ambiti boschivi a valenza paesaggistica;
- Ambiti boschivi;
- Ambiti boschivi residuali.

I boschi identificati ad alta valenza paesaggistica sono presenti nella parte settentrionale e meridionale del territorio comunale. Nella parte settentrionale il primo macroambito boschivo si estende a nord del centro di Cadrezzate sino ai confini comunali di Travedona-Monate e Ispra includendo al suo interno il tracciato della strada provinciale 63. Nella parte

meridionale invece è presente il secondo macroambito boschivo, il quale occupa la parte più occidentale del territorio comunale lambendo il comune di Angera e circondando la località Montecalvo Tale identificazione tiene conto della funzione che questi assumono nel “disegno della percezione” del paesaggio naturale cadrezzatese.

Il paesaggio dell'urbanizzato

Il territorio Comunale si è sviluppato unicamente attorno al più antico centro storico di Cadrezzate, l'ampiamiento urbano risulta negli anni abbastanza omogeneo, con linee preferenziali attorno agli assi viari principali, si è inoltre sviluppata una piccola area industriale identificata nella porzione occidentale del territorio comunale tra i tracciati delle SP 33 e SP 36 in prossimità del confine con il Comune di Ispra.

E' stato quindi possibile, come riportato nella figura successiva, identificare quale fosse l'assetto insediativo del territorio comunale così come si presentava al finire del XVI secolo (Cfr. tav Ddp.02).



Per una miglior descrizione delle caratteristiche dei nuclei storici generatori e degli elementi dell'architettura storica – religiosa si riportano in seguito alcuni estratti della pubblicazione di Agenda 21 “*Valori territoriali – Beni architettonici e storici – Lago di Monate*”

CADREZZATE – Centro storico

Breve descrizione del contesto

Il centro storico è situato sul primo basso terrazzamento nei pressi della sponda del lago di Monate. La relativa distanza dell'insediamento dalla costa indica storicamente una vocazione agricola più che peschiera. Si individuano due nuclei di antica formazione del tessuto urbano: il primo corrispondente alle attuali piazza Garibaldi e vie che da essa si originano (storicamente denominato Contrada Maggiore), il secondo situato in località Castello. Gli edifici sono collocati principalmente lungo Via Solferino, Piazza Garibaldi e Via Mazzini, a formare delle cortine continue, con corti interne, e lungo la Via Castello, dove sorgevano alcune costruzioni medievali di probabile origine fortificata, in posizione dominante per il controllo del territorio. Il centro è oggi utilizzato prevalentemente per residenza e servizi, ma conserva alcune delle caratteristiche storiche, riscontrabili principalmente a livello planimetrico e volumetrico, poiché gli edifici sono stati in gran parte ristrutturati. Sono però visibili alcuni elementi architettonici che denotano chiaramente l'origine rurale dell'insediamento.

Ambiente fisico

Morfologia: terrazzo morenico

Rilevanze naturali: lago di Monate

Ambiente antropico

Utilizzo agricolo dei suoli: prati, bosco ceduo, orti, frutteti, giardini, seminativi.

Formazione del nucleo dovuta ad attività agricole; inoltre è stata storicamente rilevata la presenza dall'alto medioevo di un'antica struttura fortificata, probabilmente un castello-ricetto, in località Castello.

Notizie storiche

L'area è di frequentazione preistorica (ritrovamenti archeologici e presenza di insediamenti palafitticoli); sono stati rinvenuti anche reperti romani e altomedievali.

Le vicende storiche sono comuni per tutti i piccoli centri del territorio. L'esistenza del toponimo e quindi di un nucleo abitato è attestata da documenti del sec. X. La presenza di una chiesa in Cadrezzate è storicamente documentata dalla fine del XIII sec., ma probabilmente è anteriore di alcuni secoli. Cadrezzate come i villaggi vicini apparteneva alla Pieve di Brebbia, sia per la struttura religiosa che per l'amministrazione.

Un verbale delle visite pastorali, effettuate a partire dal XV sec., riporta tra le altre notizie che nel 1567 vivevano a Cadrezzate 283 persone, suddivise in 51 famiglie, ognuna composta in media da sei elementi.

Gli elaborati del Catasto teresiano, compiuto tra il 1749 ed il 1757, delineano chiaramente la struttura territoriale di Cadrezzate. Il territorio appare frammentato in molti lotti, con alcuni grandi possidenti, nobili o ecclesiastici, che affittavano le loro proprietà terriere ai lavoratori agricoli. Alcuni contadini invece possedevano direttamente i terreni.

L'attività agricola risulta sempre fondamentale per l'economia del villaggio, in tutta la sua storia, fino alla seconda metà del XX sec. La struttura sociale ed economica di Cadrezzate

rimane sostanzialmente invariata per molti secoli, e ciò si riflette nella struttura territoriale.

Epoca di costruzione / trasformazioni

La struttura del nucleo abitato appare già delineata sulle mappe settecentesche. La maggioranza degli edifici è presente già sulle mappe del Catasto teresiano. Altri si riscontrano nella cartografia ottocentesca del Catasto Cessato, ma spesso per ampliamento e completamento di impianti preesistenti: l'insediamento appare sostanzialmente invariato.

Dalla metà del XX sec., le mutate condizioni socio-economiche hanno portato all'uso esclusivo a residenza di molti edifici, che sono stati ristrutturati, spesso perdendo le caratteristiche originarie, anche con casi di sostituzione dell'edilizia storica, ed a nuove costruzioni prevalentemente residenziali.

L'impianto planimetrico del tessuto urbano originario è riconoscibile, e permangono alcuni elementi tipologici ed architettonici legati all'uso agricolo.

Caratteristiche costruttive generali

N. medio dei piani: 2-3

Tipologia architettonica tradizionale: prevalenza di *casa a corte*, chiusa su ogni lato, ma talvolta aperta su uno o due lati, con edifici solitamente contigui. Gli edifici sono costituiti da corpi sviluppati in senso orizzontale, a corpo semplice o doppio, con ballatoi o porticati e loggiati. Le corti hanno planimetria piuttosto irregolare e sono normalmente di dimensioni limitate.

Si analizzano di seguito le prevalenti caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici storici, che appaiono nel complesso analoghe in tutti i villaggi della zona.

In una stessa corte alloggiavano più famiglie, originariamente di uno stesso gruppo parentale. Ogni famiglia disponeva generalmente di una propria unità, costituita da una porzione residenziale (cucina e camere da letto) e da una porzione riservata ad usi agricoli (il rustico, principalmente con depositi, stalla e fienile).

Lo schema distributivo delle abitazioni con poche varianti, prevedeva al piano terreno la cucina cui si accedeva dal portico, se presente, o direttamente dal cortile, mediante una porta solitamente a due battenti; all'interno vi era sempre il focolare, accanto alla cucina vi era sovente un piccolo ripostiglio-dispensa. Al piano superiore vi erano una o più camere da letto, cui si accedeva dal ballatoio o dal loggiato. In moltissimi casi vi era inoltre il sottotetto, adibito in origine a ripostiglio e deposito di prodotti che temevano l'umidità.

L'accesso ai piani superiori è dato da una scala generalmente esterna. In alcune abitazioni tra le più recenti con solo ballatoio, la scala è seminterna e inizia da un androne.

I vani, arredati in modo essenziale, di norma non erano comunicanti tra loro, ciascuno aveva una porta d'ingresso verso l'esterno; le aperture erano piccole, in numero di 1-2 per ogni vano, e sviluppate in verticale.

Gli edifici dei rustici si trovavano solitamente sugli altri lati della corte, rispetto alle abitazioni. Talvolta invece erano ubicati in porzioni diverse degli stessi edifici per abitazioni.

I rustici comprendevano al piano terra depositi e stalle ed al piano sovrastante i fienili. Questi sono sempre aperti sul lato verso il cortile, ed in alcuni casi sono dotati su uno o due lati dei caratteristici grigliati per areazione, in mattoni, alle estremità o sul retro dell'edificio. Tali elementi architettonici hanno anche funzione decorativa.

Tecnica muraria: prevalentemente ciottoli e laterizi, o solo laterizi, legati con malta di calce, a vista o intonacati. Le murature dei rustici sono di norma lasciate a vista. Materiali di origine locale, per esigenze di economia e reperibilità.

Copertura: generalmente ad una o due falde, talvolta tre/quattro, con orditura lignea e manto

in tegole (originariamente coppi).

Elementi caratteristici: solai in legno, androni di accesso con portoni in legno, contorni delle aperture in laterizio a vista, grigliati in laterizio, ballatoi (talvolta in legno), archi in laterizio, presenza di elementi accessori ad uso comune, quali pozzi per acqua potabile, talvolta forni, tracce di affreschi religiosi, pavimentazioni degli spazi aperti in acciottolato.

Elementi dell'architettura storica

Cappella di S. Antonio

Epoca di costruzione / trasformazioni

Costruita agli inizi del XX sec., e restaurata nel 1998.

Caratteristiche architettoniche / artistiche

Piccola cappella in origine rurale, che sorge al di fuori del centro abitato, tra i campi, sulla via per Ispra.

Presenta una piccola aula, chiusa da vetrate per evitare danneggiamenti. Le pareti in laterizio sono intonacate esternamente ed internamente, la copertura è in laterizio. Vi è un altare.

Chiesa parrocchiale di S. Margherita

Epoca di costruzione / trasformazioni

La chiesa ha origini medievali, la piccola cappella originale, che costituisce l'attuale navata centrale, è stata ampliata e modificata pesantemente con fasi successive, a partire dalla metà del XVII sec.

Nel 1671 si realizza la navata destra chiudendo il porticato preesistente, la volta, ed un ampliamento della navata centrale. Altri lavori si effettuano nel XVIII e XIX sec. Interventi di restauro vengono realizzati a partire dal 1913, con la sistemazione dell'altare maggiore, nel 1921 (pavimentazione), 1923 (decorazione), 1948 (sistemazione del campanile); 1950 (rifacimento della facciata).

Una ristrutturazione rilevante si attua dal 1976: viene abbattuta l'antica casa parrocchiale, che era situata sulla sinistra dell'edificio, realizzando una nuova navata sinistra, modificando l'aspetto della chiesa e della piazza stessa.

Nel 2003, oltre ad interventi di ristrutturazione di piazza Davi, si inizia la sistemazione della chiesa: si abbate la navata sinistra per costruirne una stilisticamente uguale alla destra, si sostituiscono gli intonaci, le coperture, l'impianto di riscaldamento.

Caratteristiche architettoniche / artistiche

La chiesa è situata in cima ad una breve scalinata, in posizione elevata rispetto alla piazza, con sagrato antistante. L'interno a tre navate si presenta semplice e sobrio. La navata centrale ha copertura a volta affrescata con figure di santi.

Vi sono l'altare maggiore ed un altare laterale.

Lo stile della facciata intonacata è ad imitazione del neoclassico; scandita da lesene e cornicioni, conclusa da un timpano centrale. Vi sono un portale principale e due portali laterali. Il campanile si imposta a destra della facciata.

LA PARTECIPAZIONE, LA DEMOCRATIZZAZIONE DELLA DECISIONE DI PIANO

Il procedimento di elaborazione del PGT si è integralmente conformato alle previsioni dell'art. 12 della LR 11 marzo 2005.

Segnatamente è stato pubblicato, contestualmente all'avvio del procedimento e prima che venisse compiuta qualunque attività anche soltanto meramente preparatoria, un avviso pubblico che ha invitato i cittadini a presentare istanze, sollecitazioni e contributi, tanto nell'interesse generale, quanto a prefigurazione dei tratti puntuali di interessi particolari.

Tale forma di pubblicità è valsa a dare spazio ad un'effettiva dialettica con l'Amministrazione: sono, infatti, pervenute ben 85 contributi partecipativi (peraltro, pressoché tutti espressivi di istanze individuali).

La carenza di contributi rappresentativi di interessi generali ha quindi indotto l'Amministrazione a cercare di assumere un ruolo pro-attivo.

Sono state, quindi, convocate con avvisi pubblici una pluralità di conferenze e sessioni di approfondimento in parallelo con attività partecipative proprie del parallelo procedimento di VAS.

A tali incontri – tenutisi presso il Municipio - hanno partecipato un numero significativo di cittadini e, soprattutto, una pluralità di rappresentanti del tessuto associativo, economico e professionale locale.

In tali occasioni, il dibattito ha consentito di strutturare un flusso informativo biunivoco, ed ha reso possibile l'acquisizione di informazioni che si sono aggiunte al patrimonio conoscitivo dell'Amministrazione Comunale.

Contrariamente alla precedente fase di proposizione dei contributi privati, nel corso di tali sessioni sono stati affrontati pressoché unicamente temi di rilevanza generale e sono stati messi a confronto una pluralità di scenari.

E' stato inoltre predisposto e distribuito alla popolazione un questionari partecipativo inerenti argomenti di interesse diffuso relativi la Pianificazione territoriale.

Tali attività sono risultate particolarmente proficue anche grazie alla mediazione dell'Amministrazione, che ha cercato di rendere accessibili questioni tecnicamente complesse (mediante la distribuzione di sintesi semplificate, mediante la proiezione di *slides* esplicative e mediante una particolare attenzione al lessico utilizzato, volutamente depurato da ogni tecnicismo).

In tali occasioni è emersa una chiara sollecitazione ad orientare le decisioni di piano in una prospettiva fortemente contenitiva ed orientata all'innalzamento dei livelli di qualità della vita.

E' seguita, quindi, una ulteriore fase partecipativa riservata all'acquisizione dei giudizi delle Associazioni e dei soggetti portatori, articolatasi anch'essa in due riunioni pubbliche.

A tali *stakeholders* è stata riservata una apposita sessione, nella quale si è resa possibile l'espressione contestuale dei 'pareri' (secondo il lessico normativo) da parte di tali soggetti.

Il piano, successivamente all'adozione, seguirà l'iter normativamente previsto.

E' prevista una ulteriore sessione per facilitare la presentazione di osservazioni.

Va conclusivamente rimarcata la netta differenza tra l'opportunità di partecipazione offerta ai cittadini nella fase di elaborazione del piano, ossia il momento in cui nessuna determinazione amministrativa era stata ancora assunta e dunque tutti i contributi sono stati espressi senza alcun condizionamento derivante dall'esigenza di mantenere un nesso di pertinenza con scelte unilateralmente assunte dall'Amministrazione precedente.

Per contro, una partecipazione affidata al solo strumento delle osservazioni post-adozione, ossia a contributi che intervengono quando la decisione amministrativa si è già ossificata e non è più emendabile nella sostanza, possono valere unicamente a rappresentare espressioni di dissenso rispetto a opzioni pianificatorie incidenti su lotti specifici.

L'Amministrazione Comunale ha, quindi, favorito la partecipazione in vista di una autentica diffusione e democratizzazione della decisione e non solo in chiave di tutela delle posizioni egoistico-individuali.

CRITERI GENERALI PER LA COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

1. L'intero impianto della pianificazione comunale delineato dalla legge urbanistica lombarda (l.r. 11 marzo 2005, n. 12) si regge su alcune 'tecniche' dal cui efficiente funzionamento dipende molta dell'efficacia complessiva del modello PGT. Il riferimento è a figure che hanno lo scopo di attribuire alla pianificazione attitudine ad incidere effettivamente sui processi di riordino territoriale: di qui passa dunque il discrimine tra l'urbanistica disegnata e la città infrastrutturata. I piani regolatori rimanevano velleitarie "*tigli di carta*", come ebbe a scrivere con amaro disincanto G. Astengo; sottesa alla legge lombarda vi è invece un'idea di pianificazione capace di promuovere l'effettiva attuazione delle soluzioni profilate a livello programmatico.

Una rottura radicale con il modello precedente, che si limitava a descrivere la procedura di piano e ad esprimere poche proposizioni sul contenuto del piano, tacendo sui meccanismi di funzionamento concreto dello strumento urbanistico. L'innovativo modello pianificatorio lombardo contempla invece strumenti tesi ad innescare un processo di 'conformazione incentivata', attraverso i quali il pianificatore è chiamato a profilare le condizioni affinché il proprietario razionale sia realmente incentivato a dare spontanea attuazione alle previsioni del documento urbanistico.

Queste innovative figure sono prese in considerazione nell'articolo 11 della legge, autentico caposaldo del sistema. Lì vengono introdotti strumenti - un vero e proprio apparato tecnico-normativo - tesi, come detto, a garantire efficacia concreta alle previsioni urbanistiche concernenti la formazione della 'città pubblica': si tratta infatti del vero nodo di ogni attività pianificatoria, posto che è inevitabilmente questo il 'lato debole' di ogni piano, del quale i proprietari non sono interessati a farsi spontaneamente carico.

Queste 'tecniche' si pongono in sostanziale continuità con le disposizioni contenute nel piano dei servizi. Quest'ultimo documento identifica le opere necessarie a garantire l'offerta di beni e servizi pubblici per i cittadini. In chiave strumentale rispetto a tale obiettivo, le 'tecniche'

individuare dall'art. 11 favoriscono il verificarsi delle condizioni affinché le previsioni urbanistiche sostrato dei servizi collettivi non rimangano ottativamente sulla carta.

2. L'idea che la necessaria infrastrutturazione del territorio continui ad identificarsi con la sequenza *vincolo-esproprio-lavoro pubblico* è entrata da tempo irreversibilmente in crisi. Il fallimento di questo schema ottimistico, testimoniato dall'elevato numero di vincoli che le amministrazioni si trovavano sistematicamente a dover reiterare (come attesta la copiosa giurisprudenza sul punto e come indica la vicenda del precedente PRG), costituisce uno dei più evidenti limiti dell'urbanistica tradizionale. La pianificazione in questi casi finiva per limitarsi ad un disegno (ottimo e desiderabile) del territorio, disinteressandosi della effettiva fattibilità delle previsioni strumentali alla successiva formazione dei beni a fruizione collettiva ed all'erogazione dei servizi pubblici.

Questo modello si scontrava inoltre con tutte le rigidità derivanti dalla cronica scarsità delle risorse finanziarie degli enti locali.

Uno dei contenuti qualificanti della più recente produzione normativa regionale è costituito dal tentativo di superare tanto la logica vincolistica quanto quella espropriativa (già prima della fondamentale sentenza C. Cost. 27 ottobre 2007, n. 348). In questa direzione, le principali linee di tendenza sono due: si guarda alla *perequazione* per evitare il ricorso al vincolo, ricercando invece il coinvolgimento dei privati nella formazione della parte pubblica della città; si prevede sempre più spesso la *compensazione* (in luogo dell'indennizzo) in caso di non evitabile ricorso alla soluzione espropriativa.

In termini generali, l'urbanistica 'postvincolistica' si esprime attraverso schemi operativi tesi a stimolare una compartecipazione dei proprietari al disegno territoriale, facendo coincidere con forme di utilità pubblica il perseguimento degli obiettivi egoistici che essi sono razionalmente orientati a ricercare.

La valenza incentivante della perequazione tiene quindi luogo dell'imperatività delle localizzazioni: all'intrinseca discriminatorietà dello *zoning* si sostituisce quindi una maggior equità quale criterio orientatore nella distribuzione dei diritti edificatori.

Mediante la compensazione, l'incentivazione alla cessione volontaria si surroga all'autoritatività dell'esproprio e la pienezza di valore così garantita al proprietario evita gli effetti penalizzanti dell'ablazione.

Equità e non discriminatorietà divengono quindi premessa di una innovativa **efficacia** delle previsioni sulla città pubblica.

Sono queste le direzioni entro le quali si orienta innovativamente anche il PGT di Cadrezzate.

3. La possibilità di introdurre nel piano la perequazione rimane strutturalmente condizionata al ricorrere di precise condizioni spaziali, non sempre verificabili. Sarebbe inutilmente enfatico definire perequazione quella che si pratica entro piani attuativi di ridotte dimensioni. La progressiva presa di consapevolezza della scarsità del suolo quale risorsa finita e non resiliente e l'anteposizione di una valutazione ambientale strategica ad ogni decisione pianificatoria hanno imposto il passaggio da pianificazioni incrementalì, fondate sulla crescita urbana a piani connotati da una impostazione fortemente contenitiva, nella quale ogni ulteriore consumo di suolo agro-naturale deve trovare una rigorosa giustificazione. Le tecniche perequativo-compensative – che fanno leva su un principio allocativo della capacità volumetrica finalisticamente orientato - hanno quindi avuto il rispettivo banco di prova in una contingenza in cui le volumetrie assegnabili sono molto ridotte rispetto al passato. In comuni - e Cadrezzate e fra questi - in cui le uniche possibilità di intervento sono ormai rappresentate dalla ricucitura di limitate aree interstiziali e di frangia, difettano quindi le condizioni strutturali per imbastire un piano autenticamente perequativo. Non sussistono, infatti, fondi accipienti sui quali far 'atterrare' volumetria generata da aree destinate a rimanere verdi o ad essere cedute al comune.

Per quanto, sulla scia delle possibilità aperte dalla legge si possa parlare anche di 'comparti discontinui' connotati da *receiving areas* ('zone di concentrazione') non attigue a quelle che producono i diritti edificatori (*sending areas*), l'applicazione di questi modelli non è sempre possibile, specie nelle aree e nei tessuti della città consolidata.

Va inoltre considerato che il pianificatore identifica nel piano dei servizi segmenti di città pubblica di rango strategico primario, rispetto ai quali l'amministrazione non può rinunciare *a priori* all'imperatività del vincolo e ad una facoltà di acquisizione – anche coattiva – delle aree. In queste ipotesi, che a Cadrezzate si identificano con talune aree da destinare a parcheggi e ad allargamenti stradali, si continua a prevedere il vincolo preespropriativo ed, entro il termine di cinque anni, il ricorso all'espropriazione; in questi casi viene tuttavia in rilievo la possibilità di compensazione mediante attribuzione di crediti compensativi.

Va comunque rimarcato che il piano delle regole prevederà una forma di partecipazione (indiretta) all'allargamento-rafforzamento delle dotazioni territoriali mediante contribuzione anche a carico dei fondi non gravati di obbligazioni infrastrutturali dirette: ciò consente di strutturare anche una **equità intrinseca** al piano, che non determina – in guisa di un indesiderabile outcome – l'insorgere di una discriminazione tra diverse tipologie di aree edificabili.

Dietro questo modello campeggia quindi una esigenza di **effettività dell'azione infrastrutturativa**.

La legislazione lombarda non ha quindi potuto prescindere dalla considerazione di alcuni strumenti che, indubbiamente, riportano all'urbanistica della tradizione. La legge continua infatti a prevedere il ricorso al vincolo preespropriativo ed, entro il termine di cinque anni, il ricorso all'espropriazione. Anche in relazione a queste fattispecie il legislatore regionale è comunque intervenuto segnando una netta ed autentica discontinuità rispetto agli schemi tratteggiati.

Va ricordato che a monte il proprietario ha la possibilità di evitare l'esproprio attuando direttamente l'intervento di interesse pubblico prefigurato dal piano dei servizi.

L'ulteriore idea di fondo sottesa alla legge è nel senso di evitare che la vicenda ablatoria si risolva per il privato unicamente in un grave impoverimento, tanto da indurre il destinatario ad opporsi strenuamente (anche in via giurisdizionale) alle pubbliche iniziative che incidono così negativamente sulla sua sfera patrimoniale.

Per perseguire questo obiettivo, a cui si lega direttamente l'effettività della funzione di infrastrutturazione, è stato introdotto l'istituto della compensazione.

Anche in questi casi la funzione precipua dell'amministrazione non è solamente quella di esercitare l'autorità, ma piuttosto quella di incentivare la razionalità del privato, in una logica dietro la quale si intravede nuovamente quella microeconomia urbanistica entro cui - proprio come nella perequazione - rivestono un ruolo fondamentale approcci neocomportamentali e modelli di formazione delle preferenze individuali.

Al proprietario del terreno gravato da un vincolo viene assicurata una utilità costituita da crediti compensativi (che si saldano alla dotazione volumetrica intrinseca del fondo). Del resto, anche il legislatore nazionale, con la legge 15 dicembre 2004, n. 308, si è posto sulla stessa linea in relazione ai (soli) vincoli a protezione del paesaggio. Questa tendenza, del resto, ha le sue radici nella sollecitazione formulata dalla Corte costituzionale nella sentenza 179/1999.

In alcuni, pur limitati, casi il piano di Cadrezzate fa ricorso all'istituto della compensazione, anche in ragione dell'opzione di netto sfavore per l'espropriazione. Bandita pressoché definitivamente l'idea di ablazione, espressione di un modello di rapporti cittadino-amministrazione fondato sull'autoritatività del potere, nel limitato novero di casi di vincoli puntuali per l'allargamento della città pubblica, ai proprietari sarà garantita – tramite la compensazione – la possibilità di ottenere il pieno valore venale del bene (senza subire alcuna falcidia).

Va segnalata l'opportunità di tenere distinti, anche a livello semantico, i crediti compensativi, attribuiti al proprietario cedente il fondo gravato da un vincolo solo al momento della effettiva cessione a vantaggio del comune, dai diritti edificatori, attribuiti – nei piani attuativi 'perequativi' - ai fondi direttamente dal piano.

L'art. 11 della legge legge 12/2005 esprime sul punto innumerevoli profili derogatori rispetto alla disciplina di diritto comune.

In primo luogo va sottolineata la novità costituita dalla possibilità di corrispondere l'indennizzo mediante una *datio in solutum*. Il piano delle regole, per evitare che l'offerta di crediti compensativi si riveli non conveniente per il privato, prevede meccanismi di atterraggio garantito dei suddetti crediti sul fondo del quale viene prelevata una particella.

Tornando alla disciplina sostanziale dell'espropriazione, il vero punto di svolta attiene alle grandezze in gioco: la compensazione comporta l'attribuzione al proprietario di beni ed utilità di valore pari a quello del fondo espropriato (indennità che, anche dopo la sentenza C. cost. 348/2007, si mantiene per un 25 % inferiore al valore venale pieno del bene espropriato: cfr. art. 2, comma 89, l. 24 dicembre 2007, n. 244).

Nel complesso si percepiscono i tratti di un diritto di proprietà che resiste alla decisione espropriativa.

Occorre allora domandarsi cosa resta dell'espropriazione, emblema del primato del pubblico interesse sull'assolutezza della proprietà. Prima di far ciò è tuttavia opportuno completare la descrizione del particolare modello compensativo introdotto dalla legge lombarda.

L'art. 11, III comma, della legge prevede che "*a compensazione della cessione gratuita al comune*" di aree destinate alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse generale possono essere attribuiti al proprietario "*aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PGT anche non soggette a piano attuativo*".

La norma (che sembra riflettere le suggestioni di una previsione come il nuovo art. 1-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241) non ha reso obbligatoria la compensazione: si tratta dunque di una scelta demandata al privato, alla stregua di una mera facoltà.

Dietro la compensazione, come si è detto, vi è una opzione 'forte': quella di rinunciare all'esproprio quale strumento di costruzione della città pubblica. Se si allarga la prospettiva, ci si avvede che già la legge urbanistica lombarda si muove in una logica di ripensamento radicale degli istituti espropriativi. Non si tratta peraltro della prima revisione delle categorie ordinatrici di questo istituto. Basti ricordare che, riandando alle origini di questo istituto, ci si avvede che già secondo l'art. 39 della l. 25 giugno 1865, n. 2359, l'indennità dovuta consisteva "*nel giusto prezzo che, a giudizio dei periti, avrebbe avuto l'immobile in una*

libera contrattazione di compra e vendita": questa posizione era coerente con le indicazioni derivanti dall'art. 29 dello Statuto Albertino e con l'art. 438 del codice civile del 1865 ed induceva la dottrina della epoca - è il caso di G. Sabbatini, autore del celebre (e più volte citato) *Commento alle leggi sulle espropriazioni per pubblica utilità* - a ricostruire l'istituto espropriativo alla stregua di un "*fenomeno giuridico di conversione ... non di sottrazione di diritti*" (una *emptio ab invito*), con la conseguenza che "*l'indennità esplicitamente contemplata dalla presente disposizione è il risarcimento obbiettivo consistente nel giusto prezzo dell'immobile espropriato*". La pubblica utilità (legittimamente dichiarata) - come ha recentemente ricostruito lo studio di W. Gasparri - veniva a costituire unicamente la necessaria giustificazione causale entro una vicenda di matrice propriamente contrattuale. Il comando legislativo teneva luogo del consenso del proprietario, fermo restando l'obbligo (una vera e propria obbligazione) dell'amministrazione di corrispondere una somma in nulla differente dal prezzo di mercato. Addirittura veniva escluso che l'amministrazione potesse determinare unilateralmente l'ammontare di tale somma: questo compito era affidato ad un collegio di periti che fungevano - si direbbe oggi - da arbitratori.

Tuttavia già alla base della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, vi era il diverso principio secondo cui l'indennità di esproprio poteva essere sganciata dal criterio del giusto prezzo di mercato. L'indennità poteva dunque essere quantificata secondo un canone normativo, derivante dalla media del valore venale e dei fitti coacervati nell'ultimo decennio, con la conseguenza non secondaria che, a quel punto, era la stessa amministrazione a poter calcolare l'ammontare della somma spettante al privato, prescindendo dalla terzietà dei periti. Questa modalità di determinazione dell'indennità di esproprio, introdotta per facilitare 'il risanamento della città di Napoli' (il cui centro densamente abitato necessitava di interventi di 'sventramento' atti a porre rimedio all'insalubrità che aveva favorito la devastante epidemia colerica del 1884), verrà ripresa nella importante legge 7 luglio 1907, n. 429, sulle espropriazioni per opere ferroviarie e nelle successive leggi di approvazione dei piani urbanistici delle principali città. Di lì, attraverso vicende che qui non è il caso di riassumere, giungerà di fatto sino a noi. Il d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 nella sostanza si è infatti mantenuto aderente a questa impostazione di fondo.

L'introduzione della compensazione quale metodo destinato a prendere il posto dell'espropriazione si pone quindi in termini critici rispetto a questa tradizione giuridica e fa recedere sullo sfondo i contenuti sociali che secondo la Costituzione temperano la pienezza della situazione proprietaria. Nella inevitabile frizione tra questi due valori viene preservata - per scelta - l'integrità patrimoniale del diritto proprietario. L'introduzione della compensazione colloca l'ordinamento lombardo in una prospettiva che guarda oltre l'attuale

orizzonte del nostro sistema amministrativo. Si tratta di una posizione che segna invece una convergenza con le opinioni espresse dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, alle quali il nostro ordinamento ha dovuto adeguarsi a seguito di C. cost. 347/2008. La giurisprudenza della C.E.D.U. in tema di espropriazione si è sedimentata nel tempo attraverso importanti pronunce. In questa direzione, assume un fondamentale rilievo l'ormai risalente caso *Sprorrong e Lönnorth c. Svezia*, in cui per la prima volta si è parlato di 'rottura dell'equilibrio' "*entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens*".

In questo quadro giurisprudenziale si è inserito il 'caso Scordino', nel quale i giudici hanno affrontato direttamente il nodo della determinazione dell'indennità di esproprio in una procedura che aveva correttamente seguito l'*iter* previsto dalle leggi nazionali: oggetto di sindacato era dunque direttamente l'adeguatezza della somma offerta al privato a titolo di indennizzo. Un criterio di determinazione dell'indennità di esproprio unicamente 'agganciato' al valore di mercato non ha superato il vaglio dei giudici sovranazionali. Il contrasto con la posizione dei giudici interni non poteva essere più netto. La Corte costituzionale si era più volte espressa nel senso che - in una logica tesa al contenimento della spesa pubblica - è sufficiente che l'indennizzo abbia quale base di calcolo il valore venale del bene, ossia - detto *a contrario* - che non sia completamente scollegato da tale valore. L'indennità di esproprio, pur lontana dal valore venale del bene e dunque lungi dal costituire un integrale ristoro della perdita subita, dovrebbe unicamente attestarsi su valori 'seri e non meramente simbolici': in questa prospettiva, l'indennità di espropriazione era stata qualificata dalla Corte costituzionale, sin dalla sentenza 61/1957, come "*il massimo di contribuzione che la pubblica amministrazione può offrire al privato nell'ambito del pubblico interesse*". Non vi era quindi spazio per indennizzi irrisori, ma non era neppure rinvenibile un vincolo costituzionale alla pienezza dell'indennizzo o ad alla conversione di questo in una attribuzione compensativa orientata verso l'alto: è piuttosto un bilanciamento tra la rilevanza dell'interesse pubblico e la contribuzione a cui il privato è chiamato a guidare la valutazione circa la serietà e congruità di quanto riconosciuto al proprietario abitato.

Nelle scelte della Regione Lombardia sembrava riecheggiare una logica non poco eccentrica rispetto alla nostra tradizione giuridica: si era quindi riaperto il dibattito attorno ad una concezione dell'espropriazione che - come notava con grande realismo un altro grande giurista - "*con la limitazione dell'indennizzo ... è diventata anche un mezzo di trasferimento sugli espropriati dei costi delle opere pubbliche e di pubblica utilità*". Questo itinerario si è rivelato incapace di andare al cuore 'quantitativo' del problema, costituito dalla obiettiva esiguità dell'indennizzo garantito dall'art. 37 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327: troppo forte il

condizionamento derivante dalla tradizione dei criteri 'mediati', in cui il valore venale costituisce solo uno dei parametri di calcolo. Queste logiche – specie dopo gli arresti del 27 ottobre 2007 della Corte costituzionale - dovranno ora confrontarsi con fattori di rottura rappresentati da scelte come quelle lombarde che si orientano verso una prospettiva alternativa, non lontana da un recupero di quella concezione della proprietà che aveva a presupposto la "*proclamazione di inviolabilità contenuta nella Carta ottocentesca*".

Per certo, la legge lombarda, nella sua impostazione generale, ed il piano di Cadrezzate rimettono con forza in discussione l'idea dell'esigibilità di esorbitanti contribuzioni da parte soltanto di alcuni proprietari nella formazione della parte pubblica della città, nel tentativo di distribuire questi oneri sull'intero novero dei proprietari delle aree edificabili (di maggior consistenza o di nuova inserzione) e di non farli gravare esclusivamente sul proprietario espropriato.

4. La gamma degli strumenti di microeconomia urbanistica si completa con le figure di **incentivazione urbanistica** del pari introdotte dalla legge, applicazione di quella che viene spesso definita come 'premieria urbanistica'. Anche in questo caso, il legislatore ha voluto attribuire all'ente locale un ruolo promozionale, che non si persegue mediante l'ordinaria tecnica di regolazione comando-controllo, bensì facendo ricorso a strumenti tesi a stimolare l'iniziativa autonoma dei privati. Al legislatore non è sfuggito che sono (sempre più spesso) configurabili situazioni territoriali rispetto alle quali l'amministrazione pubblica non può mantenere un atteggiamento agnostico rispetto alla morfologia urbana, limitandosi ad intervenire *de futuro* mediante regole aventi ad oggetto al composizione architettonica.

Nei casi in cui da un intervento privato possano derivare "*benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati*", il documento di piano prevede "*una disciplina di incentivazione*". La misura di incentivazione specificamente prevista consiste in un innalzamento della volumetria altrimenti ammessa rispetto al singolo intervento.

Molto opportunamente, il legislatore ha previsto un limite all'incentivo volumetrico ed è stata altresì prevista una possibilità di graduazione nella concessione del beneficio (sotto forma di percentuale progressiva di incremento volumetrico), in proporzione alla rilevanza dei vantaggi collettivi prodotti dall'iniziativa privata. In questo modo l'amministrazione ha la possibilità di identificare una pluralità di obiettivi e di fissare delle priorità assolute (*first best*), senza perdere di vista l'incentivazione anche di quelle relative (*second best*). E' evidente il rischio che, in mancanza di rigorosi criteri, questa misura possa subire un processo di banalizzazione-generalizzazione.

L'art. 11, IV comma, della legge estende queste forme di incentivazione al perseguimento di due obiettivi a forte valenza ambientale: **la diffusione dell'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.**

Il piano di Cadrezzate esprime una precisa opzione in tal senso, nell'ottica di una sempre maggior sostenibilità. In tal senso nel piano delle regole troverà spazio una disciplina incentivale puntuale, finalizzata alla promozione di iniziative che si conformino, *in primis*, al recente D. lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e dalla citata l. 244/2007.

Nel piano di Cadrezzate, la **riqualificazione del paesaggio locale identitario** (D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63) si persegue anche stimolando l'iniziativa dei privati a muoversi nella direzione indicata dal piano, creando cioè le condizioni affinché gli episodi edificatori divengano occasione di riqualificazione territoriale e di consolidamento dell'identità locale. Agli obiettivi più propriamente ambientali si aggiungono quindi una serie di soglie di meritevolezza paesaggistica dei progetti, al perseguimento delle quali consegue l'attribuzione dell'incentivo volumetrico.

OBIETTIVI STRATEGIE E PREVISIONI

1. Obiettivi di piano.

1.1. Il documento di piano del PGT di Cadrezzate esprime le strategie di fondo, e prima ancora i valori, a cui si informa la pianificazione di livello comunale.

Il PGT di Cadrezzate ricalca il modello prefigurato dal legislatore regionale con la innovativa l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Tale modello è stato assunto quale unica possibile cornice del piano sin dalle fasi preliminari, senza compromessi o riduzionismi, ancorché il comune – per la propria consistenza demografica - potesse limitarsi ad una forma di pianificazione sensibilmente semplificata.

Il PGT si conforma in toto alle previsioni dell'Allegato A alla D.G.R. 1 ottobre 2008, n. 8/8138.

Il PGT non costituisce tuttavia una mera 'trascrizione' in forma aggiornata del precedente PRG (documento peraltro di grande pregio, che in molte parti manteneva attitudine ad orientare un uso sostenibile del territorio e grazie al quale sono state evitate 'aggressioni' al paesaggio).

L'intento di abbracciare appieno il nuovo modello, con scomposizione del piano in tre documenti, con piena apertura partecipativa, con valorizzazione quale supporto decisionale della VAS e dell'apparato conoscitivo, con identificazione dei bisogni infrastrutturali e delle soglie di crescita a partire dal dato popolazione effettivo e con la messa al centro del tema-paesaggio costituiva espressione di un obiettivo chiaramente espresso dall'amministrazione comunale sin dalla fase di assunzione della decisione di attivare il procedimento (con il dichiarato intento di concludere l'iter entro i termini fissati dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12).

Il Comune di Cadrezzate ha intuito da subito le potenzialità che il nuovo strumento di pianificazione poteva esprimere, a condizione che il recepimento del modello tripartito costituisse il risultato di una procedura che si ancorasse alla conoscenza della realtà

territoriale effettiva per approdare ad un atto regolatorio non condizionato dalle decisioni pianificatorie del passato.

La decisione di garantire pieno ed effettivo dispiegamento al modello tripartito è quindi il risultato di una doverosa e non formale conformazione alla legge ed è il corollario di una decisione autonoma e consapevole.

Da un lato, l'amministrazione ha espresso il convincimento che la pluralità di funzioni regolatorie 'ad oggetto territoriale' dovessero trovare il momento di sintesi e strumenti efficaci entro il PGT.

Tali funzioni sono:

- la funzione conoscitiva
- la funzione di fissazione delle soglie di crescita;
- preservazione degli areali non antropizzati (agronaturali) per ragioni ambientali e paesaggistiche;
- la funzione infrastrutturativa;
- la funzione di regolazione qualitativa delle trasformazioni.

Era convinzione che tali funzioni necessitassero di altrettanti documenti 'dedicati', onde evitare che – come nel passato – talune di tali funzioni rimanessero in ombra, confuse entro il coacervo di un unico documento di sintesi.

Dall'altro lato, l'amministrazione ha voluto che ciascuno dei tre documenti di cui si compone il PGT costituisca il risultato di una attività pianificatoria che, senza ridondanze e con un livello di approfondimento coerente con la densità problematica del territorio, passasse per una serie di analisi condotte sul territorio e sulla comunità, facendo ricorso a saperi interdisciplinari (dall'urbanistica alla demografia, alla sociologia urbana, sino alla trasportistica ed alle scienze forestali ed ecologiche). Questa opzione – come giova rimarcare – è stata tenuta ferma anche successivamente all'apertura sul piano legislativo regionale di percorsi di possibile (consistente) semplificazione.

Ne è quindi risultato un documento pianificatorio articolato in tre atti, da non leggersi tuttavia alla stregua di contributi separati ma piuttosto in guisa di elementi fortemente complementari, che – nel complesso – forniscono un quadro aggiornato dei problemi territoriali emersi nel corso del processo di analisi e delle azioni di *policy* in cui si sostanzierà il quadro delle strategie e delle azioni puntuali per il prossimo quinquennio di politiche territoriali.

2. Valori informativi dell'azione pianificatoria

Nello scenario tracciato dalla legge urbanistica nazionale (l. 17 agosto 1942, n. 1150) e dalla prima legislazione regionale (l.r. 15 aprile 1975, n. 51), la funzione di pianificazione aveva quale precipuo obiettivo la regolamentazione dello sviluppo urbano, da ordinare secondo il paradigma culturale allora dominante, ancora costituito dal modello razionalista (fondato sullo zoning e sul concetto di standard quantitativo-parametrico).

La legge 12/2005, ponendosi in netta discontinuità rispetto a questa tradizione, ha aperto una nuova stagione, la cui prima cifra caratteristica è costituita dalla possibilità riconosciuta – sulla base del principio di autonomia – a ciascun comune di delineare la tavola dei valori e quindi degli obiettivi a cui intende conformare la propria azione pianificatoria. Questa ritrovata autonomia consente di superare l'idea che la legge dovesse fissare un modello rigido (uno schema-tipo) di piano, del quale l'articolato normativo si incaricasse di esplicitare i contenuti e le forme caratteristiche.

A Cadrezzate l'attività pianificatoria ha quindi preso le mosse dalla preventiva fissazione di talune opzioni attinenti direttamente all'orizzonte assiologico, profilato e tematizzato in un primo tempo dall'amministrazione comunale, e rafforzatosi, precisatosi e affinato nel corso delle intense attività partecipative.

3. Un orizzonte assiologico condiviso

Un piano dimensionato sulla comunità

L'abbandono del parametro della capacità insediativa teorica, ordinariamente assunto nella redazione dei PRG quale strumento di identificazione delle grandezze insediative, ed il passaggio ad una determinazione delle possibilità espansive che ha preso le mosse dalle reali e comprovate esigenze della comunità confrontate con gli esiti della VAS (qui assunti alla stregua di soglie sostantive ed invalicabili) ha del pari condotto ad una scelta di decisa riduzione delle potenzialità espansive.

Anche questo innovativo modello di dimensionamento è stato assunto come obiettivo primario del documento di piano.

La coesione sociale e la città pubblica

La seconda netta e riconoscibile opzione valoriale che discende da una chiara e riconoscibile scelta politica partecipata si lega alla volontà di preservare l'identità comunitaria. Si è conseguentemente assunto come obiettivo quello di agire in modo che dal PGT non derivino stravolgimenti del consolidato panorama sociale (consolidato in termini numerici e tipologici: ossia in relazione al dato demografico aggregato ed alla composizione ed incidenza reciproca delle diverse coorti anagrafiche) e facendo in modo che l'attuazione del PGT possa innescare condizioni favorevoli ad un effettivo rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo. Una azione finalizzata al rafforzamento della coesione-sociale presuppone infatti la relativa stabilità del corpo sociale ed una specifica *policy* tesa a favorire la presenza sul territorio delle infrastrutture (pubbliche e private: negozi e pubblici esercizi) mediante le quali si erogano prestazioni di servizio pubblico. Questa azione – secondo gli insegnamenti della scuola comunitarista e secondo una moderna idea della giustizia sociale – si prefigura di tendere ad un modello di comunità solidale, non percorsa da disuguaglianze marginalizzanti.

Nell'ottica testé menzionata della 'specializzazione' dei tre documenti di cui si compone il PGT, questo obiettivo è stato assunto come primario soprattutto nel piano dei servizi.

Lì sono previsti interventi fondamentali infrastrutturali volti alla formazione di una rete di sentieri, allargamenti stradali e parcheggi ed altre **opere pubbliche di prossimità**. Per la formazione di tali opere verranno – come detto – attivati dei **dispositivi compensativi**.

Anche nell'impossibilità di sperimentare soluzioni perequative, il PGT propone una soluzione tesa a garantire parità di trattamento ai fondi gravati da oneri infrastrutturali e fondi che sono sollevati da oneri di tale natura: i fondi resi edificabili in epoca recente, ossia per effetto del pgt, e quelli di maggior dimensione partecipano infatti anch'essi in via indiretta alla costruzione della città pubblica mediante una **contribuzione straordinaria** di ordine finanziario.

Va inoltre ricordato che, proseguendo una azione intrapresa ormai da anni, il PGT prevede misure di favore in vista del rafforzamento con nuove aperture della rete del commercio di vicinato e dei pubblici esercizi.

La salvaguardia ed il recupero della qualità paesaggistica

La terza opzione strategica si è concentrata sulla tutela e sul recupero di una elevata qualità del paesaggio, definibile – in molte sue parti – in guisa di un paesaggio eccezionale, secondo la tassonomia della Convenzione europea del paesaggio. Questa coordinata di fondo, che costituisce il precipitato su scala locale della rinnovata concezione di paesaggio-identitario, si

è esplicata in azioni tese alla identificazione degli areali e degli elementi che concorrono a dare corpo al paesaggio locale ed in azioni regolatorie concrete – prima tra tutte il ricorso allo strumento analitico-ricostruttivo dell'**isopercettiva**. Il Piano delle Regole riprende tale obiettivo introducendo l'**incentivazione volumetrica** finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla elevazione qualitativa di quello di futura formazione.

Questa azione – come si è già ricordato - è stata assunta come obiettivo primario del piano delle regole e costituisce l'architrave dell'intero PGT.

Sintesi degli Obiettivi del PGT

Riassumendo, gli obiettivi assunti a base del PGT sono i seguenti:

- **SISTEMA RESIDENZIALE** Potenziamento del sistema residenziale attraverso la previsione di nuove aree di trasformazione residenziale
Consentire l'edificazione su talune (non su tutte) le aree qualificate come 'interstiziali' interne al Tessuto Urbano Consolidato;
- **TURISMO** Potenziamento del sistema legato alla ricettività turistica attraverso la previsione di nuove aree ove insediare strutture turistiche ricettive;
Potenziare e migliorare il sistema turistico legato alle spiagge, alla balneazione e all'accessibilità delle strutture attraverso il miglioramento infrastrutturale legato all'accessibilità, alla sosta e alla "*mobilità dolce*";
rafforzare il raccordo con i comuni del Lago di Monate, aderendo ad un accordo di pianificazione che – a conferma di un eguale accordo stilato negli anni Novanta (a cui il Comune di Cadrezzate si è sempre attenuto) - preveda la co-pianificazione dell'area ricompresa nelle isopercettive lacuale e di sfondo e forme di raccordo anche nella successiva fase di attuazione dell'attività edilizia

- **PAESAGGIO**

favorire la tutela ed il recupero della qualità paesaggistica ed all'incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti;
fare ricorso a regole di tutela particolarmente rigide e non derogabili, aggiuntive rispetto a quelle derivanti dal vincolo paesaggistico che grava sull'intero territorio, per assicurare la salvaguardia integrale degli areali ad elevata valenza paesaggistico-ambientale;
Garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico;
Salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza paesaggistica con particolare interesse al Lago e alla costa;
Conservazione dell'immagine e dei caratteri dell'architettura tradizionale dei Tessuti storici;
- **COESIONE SOCIALE**

Favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico;
- **ENERGIA**

Perseguire l'obiettivo di miglioramento della prestazione energetica degli edifici nuovi ed esistenti mediante incentivazioni legate all'efficienza energetica ;
Favorire l'insediamento di una stazione di rifornimento per la distribuzione di carburanti “*ecologici*” (GAS, Metano, GPL)
- **SISTEMA PRODUTTIVO**

Consolidamento del sistema produttivo/artigianale entro una prospettiva di ecostenibilità, con incentivi alla formazione di aree produttive ecologicamente attrezzate, anche mediante dispositivi di perequazione territoriale (su cui si sofferma il piano delle regole);

- **SENTIERISTICA** favorire l'estensione della viabilità agro-silvo-pastorale (rete dei sentieri), al fine di rafforzare la fruizione del territorio da parte dei residenti e, con ciò, il vincolo identitario e la consapevolezza di luogo;
rafforzamento della mobilità pedonale di fruizione delle aree naturali e del lago;
- **COMMERCIO** favorire il rafforzamento e l'allargamento della rete del commercio di vicinato e dei pubblici esercizi, in quanto fondamentali presidi pro-coesivi;
favorire l'insediamento di una funzione commerciale (media distribuzione) legata ai beni alimentari e affini (supermercato) da collocarsi in posizione di piena accessibilità del centro paese.

In conseguenza di quanto emerso e giudicato sostenibile nel processo di VAS e quindi nel Rapporto ambientale il PGT prevede in sintesi:

- **P11 -1** destinato alla riqualificazione dell'area "*Albergo Urania*" con la previsione di insediamento di un supermercato (media distribuzione), piccolo commercio (edicola ecc), terziario e residenziale;
- **P11 - 2** destinato alla riqualificazione dell'area attualmente interessata dai magazzini di un'impresa edile, area strategica per la vicinanza al lago e alle spiagge.
- **P11 - 3** comprende un'area strategica per il potenziamento del sistema turistico del Lago (spiagge). Prevede al suo interno la realizzazione di parcheggi, strade, percorsi pedonali-ciclabili, aree verdi, residence e un'area in cui insediare una piccola attività commerciale tipo gelateria/bar;
- Previsione di n. 7 aree di trasformazione a carattere prevalente residenziale (**PA**);
- Previsione di n.1 area di trasformazione con destinazione prevalente: servizi alla persona - casa di riposo -servizi ambulatoriali (**PA***)

- Previsione di n.3 aree di trasformazione con destinazione artigianale / produttiva **(PAp)**
- Previsione n. 1 area di trasformazione destinata alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti “ecologici”.**(PAc)**
- Previsione di n. 2 aree di trasformazione con destinazione residenziale in area periurbana semiconsolidata **(P-ARC)**

Tali aree di trasformazione vengono descritte e normate nelle schede allegate.

Ancorché non materia oggetto di trattazione del Documento di Piano internamente al TUC il PGT prevede:

- Previsione di n.1 area di completamento con destinazione residenziale la cui procedura di attuazione urbanistica seguirà la procedura del Piano Attuativo **(ACC)**;
- Previsione di n.1 area di completamento con destinazione residenziale la cui procedura di attuazione urbanistica seguirà la procedura del Piano Attuativo al cui interno è prevista la cessione pubblica di abbondanti spazi verdi da rendere disponibili alla comunità attraverso la creazione di un parco urbano**(ACC*)**;
- Previsione di n.3 aree soggette a particolari condizioni di incentivazione o trasferimento volumetrico **(PCC)**
- Aree di ricucitura con compensazione **(ARC)**
- Aree di ricucitura senza compensazione **(AR)**.

Tale scenario porta a non superare i **489 abitanti teorici incrementali** (con passaggio della popolazione residente dalle attuali 1738 unità a 2227 , facendo segnare un incremento del 28,1 %, congruo e sostenibili anche dal punto di vista delle dotazioni territoriali primarie, se considerato non come necessariamente perseguibile nel prossimo quinquennio, ma come **dato tendenziale di lungo periodo: 15 anni**) è stato assunto obiettivo del documento di piano atto a rafforzare il sistema residenziale comunale quale ambizione espansiva demografica di Cadrezzate.

* * *

Le misure attuative di tali obiettivi trovano puntuale indicazione nel piano dei servizi e nel piano delle regole.

* * *

Tali obiettivi, anche alla luce delle verifiche effettuate nel procedimento di VAS, sono da considerarsi coerenti con le aspettative diffuse, ambientalmente sostenibili ed in linea con i documenti sovracomunali.

Inoltre le previsioni del PGT si pongono in sostanziale conferma del precedente PRG, limitando al minimo nuove previsioni insediative.

Il modello di sviluppo, imperniato sulla salvaguardia dell'identità territoriale, sulla promozione dell'imprenditorialità locale e sul rafforzamento dell'offerta commerciale non scarica esternalità sui comuni vicini ed è pienamente compatibile con le risorse attivabili dall'amministrazione comunale (tramite i modelli compensativi, gli incrementi del sistema infrastrutturativo avverranno senza oneri per l'amministrazione).

Gli interventi di trasformazione e le politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente sono dettagliate nelle allegate tavole e traspaiono dal Piano delle Regole.

In relazione alle previsioni prevalenti del PTCP, ci si conforma integralmente alle previsioni a carattere prevalente del documento provinciale.

Il PGT si conforma, in ogni parte, alle indicazioni circa i contenuti minimi espresse dal PTCP (artt. 109 e segg.).

L'identificazione di nuovi Programmi Integrati di Intervento oltre quelli già individuati in fase di prima approvazione del PGT dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualficazione di zone degradate dei Tessuti Storici;
- Ricollocazione e riqualficazione delle aree ove individuate attività incompatibili;
- Incentivazione del sistema turistico legato al Lago di Monate.

Sommario

1. Premessa	2
2. Contributi partecipativi.....	3
3. Obiettivi di Piano	5
4. Individuazione degli ambiti di variante.....	6
Dimensione della variante	8
5. VARIANTE NORMATIVA DEL DDP.....	9
6. SCHEDARIO AREE DI TRASFORMAZIONE	9
7. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.....	10

1. Premessa

Il presente documento costituisce la relazione al Documento di Piano della Varianten.1 di Piano di Governo del Territorio del Comune di Cadrezzate.

A seguito dell'intervenuta approvazione della LR 31/2014 del 28/11/2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato,*" divenuta vigente per effetto della pubblicazione sul BURL supplemento n. 49 in data 1/12/2014, la Regione Lombardia ha imposto (art 5 "*norma transitoria*") che i Comuni *possono approvare unicamente varianti dei PGT che non comportano nuovo consumo di suolo , diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica e tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti.*

La proposta di Variante messa a disposizione in data 24/11/2014, e quindi redatta con inconsapevolezza della prossima approvazione di tale Legge, non risultava conforme alle disposizioni in essa presenti come anche emerso nei pareri degli Enti competenti in materia ambientale nonché nel parere motivato VAS.

La presente variante si discosta dalla precedente versione in quanto si è proceduto allo stralcio/modifica degli elementi della variante in contrasto con la LR 31/2014 mantenendo tuttavia, in attesa dell'adeguamento di PTCP e PTR e quindi dei criteri necessari per la redazione della Carte del consumo di suolo, l'individuazione non conformativa di alcuni ambiti che avranno efficacia solo dopo l'adeguamento del PGT alla LR 31/2015.

La presente variante riguarda il PGT nel suo complesso andando ad interessare sia il Documento di Piano che il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole.

2. Contributi partecipativi

La presente variante ha valutato in maniera dettagliata i contributi partecipativi / istanze pervenute all'Amministrazione Comunale. Qui di seguito si riporta la sintesi di tali contributi andando ad indicare per ognuna l'esito del recepimento o meno negli atti della variante di Piano.

Istanza	Mappali	Oggetto	Accoglimento
1	865	Inserimento mappali in area edificabile	Recepita
2	2298	Stralcio del mappale dall'area edificabile	Recepita
3	3416	Inserimento mappale in area edificabile	Recepita
4	39	Inserimento mappale in area edificabile	Recepita
5	249 - 629	Inserimento mappale in area edificabile	Recepita
5 bis	2314 - 982	Inserimento in area edificabile	Non recepitbile
6	865	Inserimento mappali in area edificabile	Recepita
7	3456	Inserimento mappale quale parcheggio privato di pertinenza	Recepita
8	1251	Perimetro dell'ambito di trasformazione PA7 esteso all'intero mappale di proprietà	Recepita
9	3962	Inserimento mappale in area edificabile	Recepita
10	3853	Inserimento mappale in area edificabile	Non recepitbile
11	571, 593,594,595	Inserimento mappali in area edificabile	Non recepitbile
12	776,778,779,790	Stralcio dei mappali dall'area edificabile	Recepita
13	474	Stralcio realizzazione parcheggi pubblici	Recepita
14	570,2661,2662,2663,2664a, 2664b,2796,2797	Inserimento mappali in area edificabile	Non recepitbile
15	1822,1827	Inserimento mappali in area edificabile	Accolta
16	172	Inserimento mappale in area edificabile	Recepita
17	1884 - 1885	richiesta di trasformazioni in zona residenziale	Parzialmente recepita
18	PII 2	Possibilità frazionamento attuale	Recepita

		PII2	
19	1835	Inserimento mappale in area edificabile	Parzialmente recepita
20	4259 - 3732	Rettifica per inserimento in area in itinere	Recepita
21	vari	Inserimento in area polifunzionale con prevalente indirizzo a competizioni equestri	Recepita
22	area retro chiesa	Realizzazione forno su area comunale	Recepita

3. Obiettivi di Piano

Gli obiettivi individuabili entro la presente Variante di PGT derivano sostanzialmente dagli obiettivi enunciati nel PGT vigente, e ne perfezionano le previsioni entro gli ambiti di variante:

1. **SISTEMA RESIDENZIALE:** Potenziamento del sistema residenziale attraverso la previsione di nuove aree di trasformazione residenziale
Consentire l'edificazione su talune (non su tutte) le aree qualificate come 'interstiziali';
2. **TURISMO:** Potenziamento del sistema legato alla ricettività turistica attraverso la previsione di nuove aree ove insediare strutture turistiche ricettive;
3. **PAESAGGIO** Garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico;
Salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza paesaggistica con particolare interesse al Lago e alla costa;

Conservazione dell'immagine e dei caratteri dell'architettura tradizionale dei Tessuti storici e attivazione di un nuovo processo di rinnovamento, vivacizzazione e riappropriamento dei nuclei antichi;
4. **COESIONE SOCIALE** Favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico;
5. **ENERGIA** Perseguire l'obiettivo di miglioramento della prestazione energetica degli edifici nuovi ed esistenti mediante incentivazioni legate all'efficienza energetica;
6. **SISTEMA PRODUTTIVO** Consolidamento del sistema produttivo/artigianale entro una prospettiva di ecostenibilità, con incentivi alla formazione di aree produttive ecologicamente attrezzate;
7. **COMMERCIO** favorire il rafforzamento e l'allargamento della rete del commercio di vicinato e dei pubblici esercizi, in quanto fondamentali presidi pro-coesivi. Favorire l'attivazione di esercizi commerciali in area produttiva al fine di stimolare il tessuto commerciale cadrezzatese.

8. **TURISMO** Riproposizione delle previsioni turistiche decadute dell'ex PII Don Guanella al fine di confermare le politiche comunali in tale settore.

4. Individuazione degli ambiti di variante

Gli ambiti di variante in seguito descritti vengono cartograficamente individuati nella tavola Ddp.02

N°	Modifica	Atti interessati
1 (1)	Inserimento di un'area di ricucitura al fine di consentire il completamento di un'area residenziale con caratteri omogenei	Ddp Pdr
1a	Ridefinizione del perimetro del Tuc al fine di restituire una più corretta lettura di un brano territoriale residenziale con caratteristiche omogenee.	Ddp Pdr
2(1)	Individuazione di una nuova area di trasformazione finalizzata al perseguimento del progressivo completamento dell'abitato di Mogno.	Ddp Pdr
3	Per tale aree, a verde urbano non edificabile, è prevista la possibilità di destinazione a parcheggio essendo area asservita all'esistente ristorante.	Ddp Pdr
4	L'area interessata oggi dalla presenza di un fabbricato fatiscente necessita della riqualificazione e omogeneizzazione al tessuto residenziale contermini. Da qui la necessità di individuare una nuova area di ricucitura	Ddp Pdr
5(1)	Nuova area di trasformazione di completamento di un ampio brano residenziale	Ddp Pdr
6	Rettifica rispetto al PGT vigente che tralasciava parte di un'area inserita in un PL ancora attualmente in itinere. A seguito di tale modifica si è resa necessaria la modifica del Tuc e l'inserimento del tessuto rado nell'area ricompresa pertinenza delle ville esistenti(1).	Ddp Pdr
7	Ridefinizione Tuc al fine di ricomprendere area pertinenziale di villa esistente (Rettifica errore cartografico).	Ddp Pdr
8	Ridefinizione Tuc al fine di omogeneizzare il perimetro con il reale utilizzo delle pertinenze (Rettifica errore cartografico).	Ddp Pdr
9	Stralcio della previsione PA4 interferente con la fascia di prima approssimazione dell'elettrodotto e con il varco della rete ecologica Campo dei Fiori Ticino. Estensione su tale area dell'ambito Natura e Sport	Ddp Pdr
10	Inserimento della previsione di PII al fine di riqualificare l'area interessata da attività produttiva per la lavorazione e il commercio di legnami.	Ddp Pdr
11	Stralcio da area produttiva e inserimento in area a Verde Urbano in quanto i	Ddp

1 " Tutte le previsioni incrementali rispetto al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato definito dal PGT 2010, avranno efficacia unicamente ad esito dell'approvazione della c.d. "Carta dei suoli" recante coerenti previsioni di trasformabilità sulla scorta di una analitica graduazione degli effettivi valori ambientali tesa a far emergere il regime di trasformabilità di talune aree di frangia. Allo stato tali previsioni esprimono unicamente una tematizzazione di coerenza urbanistica non conformativa del regime dei suoli esito di una prima valutazione di coerenza con i criteri generali di indirizzo del piano. "

	proprietari non ne auspicano la trasformazione.	Pdr
12	Stralcio da area produttiva e inserimento in area a Verde Urbano in quanto i proprietari non ne auspicano la trasformazione.	Ddp Pdr
13	Sul Comparto PAC è previsto l'inserimento di nuove funzioni e l'ampliamento della superficie edificabile internamente all'area già perimetrata dal PGT vigente	Ddp Pdr
14	L'area era interessata dalle previsioni dell'ex PII Don Guanella decaduto in periodo successivo all'approvazione del PGT. Per tale area si prevede la riclassificazione degli edifici residenziali esistenti in tessuto saturo e la riproposizione delle previsioni per la restante area aventi destinazioni ricettiva. E'previsto la riduzione dell'area di trasformazione al fine di minimizzare il consumo di suolo.	Ddp Pdr
15	Ambito ARC 07 - stralcio previsione di ampliamento stradale	Pdr - Pds
16	PCC 1 - Incremento dotazione volumetrica	Pdr
17		
18	Ridefinizione ambito fuori comparto PII -2. La modifica è volta soprattutto a minimizzare il consumo di suolo su ambito agricolo e all'interno della Rete Ecologica	Ddp
19	Suddivisione Dell'ambito ACC* in due sottocomparti	Pdr
20	Inserimento nuovo ARC in via Castello	Pdr
21	Inserimento nuova area da destinare a parcheggio pubblico	Pds
22	Stralcio area fuori comparto relativa al PII -1 (Via Papa Giovanni)	Ddp- Pdr
23	Inserimento nuovo PII - 6 finalizzato al recupero di un'area dismessa in zona centrale del paese	Ddp - Pdr
24	Conversione tessuto Rado in tessuto della Diffusione	Pdr
25	Riduzione della Superficie Territoriale del PII 3 con conseguente riduzione delle volumetrie insediabili.	Ddp
26	Inserimento nuovo ambito AR20	Pdr
27	Inserimento nuovo ambito AR21	Pdr
28	Divisione Pa2	Ddp
29	Individuazione Tdi* al fine di compensare la perdita di suolo privato a seguito dell' adeguamento dello svincolo stradale tra via Rimembranze e via Brebbia.	Pdr
30	Riduzione ambito ARC 12	Pdr
31	Ridefinizione tracciato di riqualificazione via Mirasole e Via Castello	Pds

La variante nel suo complesso è pertanto volta alla ridefinizione di alcune errori materiali individuati durante il periodo di vigenza del Piano. Inoltre l'ampliamento e costituzione di alcune nuove aree di trasformazione è finalizzato a stimolare l'economia locale sia dal punto di vista del mercato edile che dal punto di vista delle attività commerciali e di servizi connessi di cui il territorio è storicamente sostanzialmente privo.

Il soddisfacimento delle esigenze della popolazione residente, nonché degli operatori economici operanti sul territorio unitamente alla qualità ambientale e paesaggistica sono stati stimolo fondatore delle politiche urbanistiche Comunali.

Dimensione della variante

I dati storici evidenziano un incremento medio annuo dell'1,47% calcolato nel periodo 2007 -2013 ritenuto significativo della tendenza demografica in atto sul territorio.

TREND POPOLAZIONE		
Anno	Popolazione (N.)	Variatione % su anno prec.
2001	1.580	-
2002	1.595	+0,95
2003	1.629	+2,13
2004	1.636	+0,43
2005	1.650	+0,86
2006	1.683	+2,00
2007	1.699	+0,95
2008	1.738	+2,30
2009	1.774	+2,07
2010	1.779	+0,28
2011	1.821	+2,36
2012	1.854	+1,81
2013	1.854	+0,00

Variatione % Media Annua (2007/2013): **+1,47**

Considerando tale incremento medio annuo proiettato su di un orizzonte di lungo termine par a 15 anni è prevedibile un incremento pari a 454 abitanti

Come riportato nelle tabelle del dimensionamento la Variante n.1 al PGT prevede una incremento compreso tra i 477 e 624 abitanti quindi sostanzialmente poco al di sopra della naturale tendenza demografica.

5. VARIANTE NORMATIVA DEL DDP

Il Documento di Piano viene integrato dalla seguente norma:

" Tutte le previsioni incrementalì rispetto al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato definito dal PGT 2010, avranno efficacia unicamente ad esito dell'approvazione della c.d. "Carta dei suoli" recante coerenti previsioni di trasformabilità sulla scorta di una analitica graduazione degli effettivi valori ambientali tesa a far emergere il regime di trasformabilità di talune aree di frangia.

Allo stato tali previsioni esprimono unicamente una tematizzazione di coerenza urbanistica non conformativa del regime dei suoli esito di una prima valutazione di coerenza con i criteri generali di indirizzo del piano. "

6. SCHEDARIO AREE DI TRASFORMAZIONE

Segue lo schedario delle aree di trasformazione del DDP integrato dalla presente Variante.

Per quanto riguarda gli indici non espressamente indicati nelle schede ci si riferisce a:

- PA: Tessuto della densificazione;
- P-ARC- Tessuto della diffusione;
- PAc - Tessuto dell'attività produttiva;

Si riportano quindi in allegato le schede delle aree di trasformazione modificate / istituite dalla presente Variante.

7. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

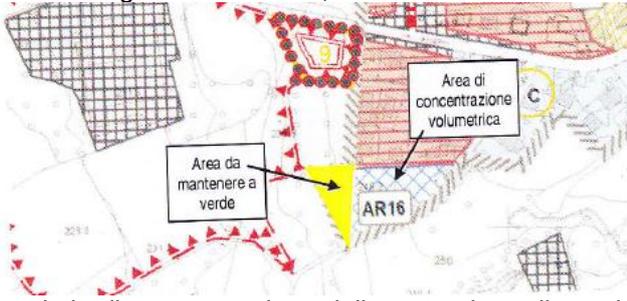
A seguito dell'adozione della variante avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 28.12.2015 ed in esito alla controdeduzione alle osservazioni e pareri alla variante adottata, il Consiglio Comunale con delibera di approvazione n.23 del 8/07/2016 ha apportato agli atti della variante al PGT con le seguenti modifiche e integrazioni:

CONTRODEDUZIONE AI PARERI

<p>PARERE N° 1 Prot.N° 1496 Del 7/04/2016</p>	<p>ATS Insubria</p>
<p>OSSERVAZIONE</p> <p>Sostituire nell'apparato normativo la dizione "Regolamento locale di igiene con R.C.I.;</p> <p>Alla fine del comma 2 dell'art. 28 (tessuto denso saturo) aggiungere: <i>"e a condizione che la chiusura dei portici non infici i rapporti aeroilluminanti dei locali retrostanti"</i>;</p> <p>Alla fine del comma 6 dell'art.32 (norme generali per il tessuto della diffusione) aggiungere: "si ricorda comunque che l'art. 3.2.3 del R.C.I. richiede, per le eventuali realizzande aree residenziali , una superficie filtrante maggiore che non le aree produttivo/artigianali e pari ad almeno il 30%.</p>	<p>CONTRODEDUZIONE</p> <p>Parere accolto per quanto riguarda la richiesta di integrazione del Piano delle Regole in quanto volte ad una maggior coerenza delle norme con il R.C.I.</p>
<p>PARERE N° 2 Prot.N° 7306 Del 31/12/2015</p>	<p>ARPA</p>
<p>OSSERVAZIONE</p> <p>Viene indicata l'opportunità di stralciare gli ambiti "congelati" dalla tavola del Documento di Piano;</p> <p>Individuare la fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità del nuovo depuratore;</p> <p>Si ricordano le disposizioni in merito alla maggiorazione del contributo sul costo di costruzione individuate dalla LR 12/05 e dalla LR 31/2014.</p>	<p>CONTRODEDUZIONE</p> <p>Si accolgono i suggerimenti riportati nel parere utili ad una miglior definizione della variante.</p>
<p>PARERE N° 3 Prot.N° 2322 Del 7/06/2016</p>	<p>Provincia di Varese</p>

OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
<p>1. Si chiede che vengano stralciate le previsioni degli ambiti di variante n. 1, 2 (PA9), 5 (PA8), 8, 13 (PAC) in quanto in contrasto con la LR 31/2014</p> <p>2. Per quanto riguarda il PII 1 si auspica che il Comune indirizzi la progettazione degli edifici affinché sia realizzata una struttura che mantenga caratteristiche stilistiche dell'impianto storico;</p> <p>3. Al fine di meglio valutare le ricadute sulla viabilità Provinciale, si richiede di rivalutare le previsioni di carattere commerciale lungo le arterie Provinciali in particolare per gli ambiti PII01-PII03-PII04-PII05 e Pac;</p> <p>4. Riportare sulle tavole Ddp02, Ddp05, Ddp06 il tracciato di PTCP tra la SP36 e la SP63;</p> <p>5. Si richiede l'aggiornamento dello schema di Rete Ecologica Comunale recependo a scala locale le indicazioni della RER e della rete CMF-T. Deve inoltre essere aggiornata la normativa di PDR facendo riferimento all'allegato n.2 della DGP PV n.56 del 5/03/2013 che definisce le modalità di applicazione della VIC all'interno della rete Campo dei Fiori Ticino;</p> <p>6. La corretta attuazione delle trasformazioni previste potrà dunque avvenire solo contestualmente o a seguito degli interventi di riduzione delle perdite e solo qualora vengano rispettate le misure volte al risparmio idrico;</p> <p>7. Inserire nella tavola dei vincoli la fascia di 1Km dalla linea di costa ex DGR 8/2121 del 15/03/2006;</p> <p>8. Si dovrà valutare l'opportunità di procedere all'adeguamento della cartografia di Piano con i limiti Comunali di cui alla Determina Dirigenziale Provinciale del 21.09.2012 n.3597;</p> <p>9. Per quanto riguarda l'ambito AR16 vengono date le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I nuovi fabbricati, nonché le varie strutture di pertinenza degli stessi (parcheggi, aree di manovra, ecc.), dovranno essere il più possibile concentrati lungo i lati nord ed est dell'ambito; - l'allineamento dei nuovi edifici dovrà rispettare il margine definito da quelli collocati a nord dell'ambito, pertanto le superfici localizzate a ovest (in parte interne al varco V42) par a circa il 20% della superficie totale dell'ambito dovranno essere mantenute a verde prive di recinzioni, e opportunamente piantumate con essenze arboreo arbustive consone al contesto faunistico - 	<p>1. Si accoglie quanto indicato nel parere di compatibilità per gli ambiti di variante 1, 2, 5 e 13 circa lo stralcio di tali aree che verranno indicate in un separato documento di indirizzo delle vocazioni territoriali non avente valore conformativo. Per quanto riguarda l'ambito 8 si puntualizza che tale situazione riguardava la rettifica cartografica di perimetrazione di un ambito erroneamente individuato nel PGT vigente e pertanto tale modifica è solo volta coerenzare il tratto grafico del PGT con i reali limiti catastali non postulando quindi nuovo consumo di suolo;</p> <p>2. Viene recepito il suggerimento con indicazione nella scheda di piano della seguente indicazione: "la progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico";</p> <p>3. Viene recepito quanto indicato mediante stralcio della previsione di medie strutture di vendita alimentari dagli ambiti indicati con esclusione dell'ambito PII01 in quanto strategico per l'offerta di servizio di prossimità che garantirebbe la nuova struttura di vendita;</p> <p>4. Viene recepito l'inserimento sulle tavole Ddp02, Ddp05, Ddp06 del tracciato di PTCP tra la SP36 e la SP63;</p> <p>5. Viene recepito quanto indicato in tema di rete ecologica mediante l'aggiornamento della tavola DDP 18 con le disposizioni della rete CMF-T e della RER. Viene recepito il suggerimento richiamando integralmente nel PDR l'allegato 2 della DGP PV n.56 del 5/03/2013;</p> <p>6. Viene recepito quanto indicato mediante richiamo dei regolamenti regionali in tema di risparmi idrico nella normativa di PDR. Si informa che nei primi mesi dell'anno 2016 è stata condotta una campagna di ricerca delle perdite sulla rete di distribuzione idrica seguita dai necessari interventi di riduzione delle perdite;</p> <p>7. Viene recepito l'inserimento della linea di 1km dalla costa nella carta dei vincoli;</p> <p>8. Verranno adeguate le principali</p>

vegetazionale del luogo, ai fini di estendere il bosco fino al margine del costruito;



- a titolo di compensazione della sottrazione di spazi, perpetrata a danno della CMF-t, in un'area sensibile dal punto di vista della sostenibilità ecologica poiché situata nelle immediate vicinanze del varco V.42, l'ambito dovrà essere subordinato alla realizzazione di opere di potenziamento del varco stesso, da concordare preventivamente con il Comune e la Provincia. La denominazione dell'ambito dovrà quindi cambiare da AR (Ambito di Ricucitura) ad ARC (Ambito di ricucitura con compensazione);

10. Ambito di variante 6: identificare la parte nord come tessuto in itinere e la parte sud, caratterizzata dalla presenza di ville con giardino di pertinenza, come tessuto rado.

11. Qualora l'Amministrazione ritenga di non rivedere le previsioni relative agli ambiti PII2, P-ARC1- PII Via Don Guanella si chiede di motivarne adeguatamente la propria posizione.

cartografie di piano al confine Comunale indicato dalla Provincia;

9. Viene recepita tali prescrizioni volte ad una maggior sostenibilità ecologico - ambientale della trasformazione. Per tale ambito verrà redatta scheda monografica riportante tali indicazioni ;

10.Verrà adeguata la cartografia per tale ambito recependo il suggerimento Provinciale volto ad una miglior descrizione dello stato di fatto dei luoghi.

11.L'Amministrazione ritiene che l'ambito PII2 di Via Don Guanella risulta indispensabile per promuovere l'attivazione del PII2 , strategico per la risoluzione della criticità stradale di accessibilità al Lago nonché volto a risolvere una situazione di disordine urbanistico e paesaggistico nella zona tra via Al Lago e Via Solferino. L'attuazione del comparto porterà inoltre alla formazione di aree a parcheggio che andranno ad incrementare l'offerta in una zona che durante il periodo estivo risulta sofferente dal punto di vista della dotazione di parcheggi pubblici. L'Amministrazione ritiene pertanto che nel bilancio ecologico dell'intervento, la sottrazione di un piccolo tassello marginale della rete ecologica CMF-T , sia ampiamente compensata dal valore pubblicistico dell'intervento nel suo complesso.

Per quanto riguarda il PII Don Guanella, fatte salve le prescrizioni di Regione Lombardia, si prevede il mantenimento della previsione al fine di porre rimedio ad una situazione di degrado ambientale di un'area già urbanizzata e abbandonata a seguito del fallimento della società attuatrice dell'Ex PII già convenzionato e decaduto.

Per quanto riguarda l'area P-ARC1 si evidenzia che tale area non è identificabile quale area agricola in quanto giardino pertinenziale dell'abitazione contermine esistente. L'attuazione del comparto risulterà inoltre completare l'offerta ricettiva - residenziale della zona Lago

PARERE N° 4
Prot.N° 2152 Del 26/05/2016

REGIONE LOMBARDIA

OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
<ol style="list-style-type: none"> 1. Il Pgt dovrà integrare la relazione di variante del Ddp riportando il capitolo riguardante il PTR e operando il confronto diretto ed esplicito almeno tra gli obiettivi previsti nella variante stessa e quelli del PTR per i Sistemi territoriali in cui il Comune si è riconosciuto. Il Comune dovrà inoltre assumere gli obiettivi di PTR specifici per il proprio territorio, declinandoli alla scala locale, riconoscendoli per la definizione di strategie e azioni dello strumento urbanistico Comunale. Una volta individuato il proprio sistema di obiettivi e azioni di piano il piano comunale dovrà provvedere inoltre ad evidenziare le corrispondenti ricadute concrete negli atti di Piano; 2. Si invita l'amministrazione Comunale ad attuare con continuità l'attività di monitoraggio al fine di dotarsi di un quadro quanto più possibile aggiornato ed attendibile da utilizzarsi in caso di ulteriori varianti, o in sede di aggiornamento del DDP; 3. Le previsioni individuate dal Documento di Piano come "sospese", che "avranno efficacia unicamente ad esito dell'approvazione della c.d. Carta dei suoli" dovranno essere eliminate dalla tavola delle previsioni del Ddp ed eventualmente riportate in un documento di indirizzo delle vocazioni territoriali non avente valore conformativo; 4. Si chiede di integrare lo schema di Rete Ecologica Comunale attenendosi a quanto disposto dalla DGR 10962/09 e dalla DGR 999/10 integrando anche quanto individuato dalla Rete CMT-F; 5. Si ricorda l'obbligo di applicare l'incremento del contributo sul costo di costruzione in caso di sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto; 6. Aggiornare l'asseverazione geologica ex allegato 15 con i corretti riferimenti; 7. Recepire le disposizioni del parere motivato VAS; 8. Al fine di perfezionare i contenuti paesaggistici del PGT l'art. 46 - Beni paesaggistici ed altri beni pubblici - dovrà essere integrato con la corretta definizione delle motivazioni paesaggistiche che hanno portato all'assoggettamento a tutela di tale territorio, al fine di garantire e conservare le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche (D.M. 16/02/1972); 9. L'ambito di trasformazione 14 "PIL a sud di via Don Guanella" nel PGT vigente non ha più valore di PIL, in quanto mai realizzato, e risulta individuato quale "tessuto in itinere". Pertanto nella variante in oggetto risulta esterno al TUC e 	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'Amministrazione Comunale accoglie i suggerimenti apportati dal parere circa l'adeguamento del PGT al PTR andando ad integrare la Relazione di Variante con idoneo capitolo volto al recepimento degli obiettivi delineati dal PTR per l'ambito territoriale interessato; 2. Si accoglie il suggerimento circa il monitoraggio VAS impegnandosi ad attuare, come già fatto negli anni scorsi, i rapporti di monitoraggio delle azioni di piano rispetto agli indicatori ambientali individuati nella VAS; 3. Si accoglie quanto indicato nel parere di compatibilità circa lo stralcio di tali aree che verranno indicate in un separato documento di indirizzo delle vocazioni territoriali non avente valore conformativo; 4. Viene recepito quanto indicato in tema di rete ecologica mediante l'aggiornamento della tavola DDP 18 con le disposizioni della rete CMF-T, della RER e quanto disposto dalla DGR 10962/09 e dalla DGR 999/10; 5. l'incremento del contributo sul costo di costruzione in caso di sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto è già individuato nelle norme del PDR adottate all'articolo 7 comma 2; 6. si recepisce la necessità di aggiornamento dell'asseverazione geologica ex allegato 15; 7. La variante adottata ha già recepito in maniera diretta o indiretta le disposizioni del parere motivato VAS; 8. Si recepisce il suggerimento volto all'integrazione all'art.46 delle motivazioni paesaggistiche che hanno portato all'assoggettamento a tutela di tale territorio, al fine di garantire e conservarne le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche; 9. Nonostante la prescrizione sia fondata su presupposti non corretti, si ricorda infatti che il PIL è stato parzialmente attuato e che alla data di approvazione del PGT questo era ancora in vigore, si recepisce il suggerimento andando a ridurre l'altezza massima degli edifici a 3 piani fuori terra.

<p>ricadente in area agricola di pregio paesaggistico sia per la presenza del D. M. 16/02/1972, sia per il legame ad un contesto ritenuto di alta sensibilità paesaggistica (TAV. 03 PdR), sia per l'appartenenza alla Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino nonché ricadente nell'area interessata dalle isopercettive rilevanti (TAV. 04 PdR). Si chiede pertanto che l'altezza massima degli edifici non superi i 2/3 piani fuori terra e la volumetria sia ridotta al fine di limitare l'impatto visivo e meglio integrare il manufatto nel contesto edificato esistente.</p> <p>10. La Rete Ecologica Comunale, individuata nella TAV. DdP 18 e all'art. 53 dell'apparato normativo del Piano persegue gli obiettivi generali di tutela indicati nel PTCP, tuttavia non emerge l'individuazione di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, come richiesto dal comma 7 dell'art. 24 del PPR vigente. Pertanto dovrà essere apportata una modifica ad integrazione della documentazione cartografica e della normativa, anche in riferimento ai contenuti e agli impegni assunti dal Comune in relazione al Progetto LIFE10 NAT IT 241 TIB - Connessioni e miglioramento di habitat lungo il corridoio ecologico Insubrico Alpi - Valle Ticino, nella specifica azione CI Od-V42 - varco lungo la SP 36;</p> <p>11. Al fine di ottemperare a quanto disposto dall'art.23 del PPR si chiede l'integrazione del PGT con l'individuazione del Sito Unesco (IT 1363 - 101 - 11 Sabbione o Settentrionale), prevedendo anche un'integrazione della normativa che dovrà contenere indicazioni volte alla tutela e alla valorizzazione, dal punto di vista paesaggistico, del Sito;</p> <p>12. E' opportuno integrare la normativa del Piano con specifiche indicazioni relative al corretto inserimento di eventuali apparecchiature tecnologiche, impianti solari termici e fotovoltaici con riferimento alla dGR 10974/09 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica" parte integrante del PPR vigente.</p> <p>13. Individuare nella cartografia di Piano il "Sentiero Europeo E.1";</p> <p>14. Si chiede che l'apparato normativo sia integrato con gli indirizzi di tutela individuati nella Parte IV del PPR vigente - Piani di Sistema - relativi alla riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado.</p> <p>15. Gli attracchi i pontili e le strutture galleggianti esistenti e eventuali previsioni, devono venire indicati nella documentazione di piano, integrando la normativa con indicazioni finalizzate a limitare l'impatto visivo e a salvaguardare i caratteri paesaggistici e</p>	<p>Al contempo viene ridotto l'indice di edificabilità Ef da 0,8 a 0,6 mc/mq e l'indice di edificabilità massima Ef max da 1,0 a 0,8 mc/mq;</p> <p>10. Viene recepito quanto indicato in tema di rete ecologica mediante l'aggiornamento dello schema di Rete Ecologica Comunale;</p> <p>11. Viene recepita l'indicazione volta all'identificazione cartografica del Sito UNESCO. La normativa di piano verrà integrata con le indicazioni volte alla tutela e alla valorizzazione, dal punto di vista paesaggistico, del Sito contenute nel PPR art.23;</p> <p>12. Viene recepita nella normativa di piano l'integrazione con specifici richiami alla DGR 10974/09 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica";</p> <p>13. Viene recepita il suggerimento circa l'indicazione nella cartografia di Piano del "Sentiero Europeo E.1";</p> <p>14. La normativa di piano viene integrata con gli indirizzi di tutela individuati nella Parte IV del PPR vigente;</p> <p>15. Si recepisce la necessità di individuare cartograficamente gli attracchi, i pontili e le strutture galleggianti esistenti. La normativa viene integrata con le seguenti indicazioni all'art.48:</p> <p>"La realizzazione di nuovi pontili, attracchi o strutture galleggianti ovvero gli ampliamenti degli esistenti, dovrà limitare l'impatto visivo e salvaguardare i caratteri paesaggistici e naturalistici del territorio. A tal fine la progettazione dovrà essere corredata di idonei studi di inserimento paesaggistico che ricomprenda numerosi fotoinserti con particolare riferimento alle viste dal lago e dalle coste che circondano il bacino lacuale."</p> <p>16. Si accoglie il suggerimento relativo all'ambito PII 5 andando a ridurre l'altezza massima a 9 m e andando ad inserire la seguente indicazione progettuale nella scheda monografica:</p> <p>"La progettazione del piano dovrà preferibilmente concentrare la volumetria in prossimità dell'infrastruttura stradale esistente, al fine di limitare l'impatto visivo, integrare il manufatto nel contesto</p>
---	---

<p>naturalistici del territorio.</p> <p>16. Si rileva che nell'ambito di trasformazione 10 "PII ad est di via Fermi già individuato come area produttiva nel PGT vigente, è prevista una volumetria rilevante che determinerebbe un impatto negativo. Si chiede pertanto all'amministrazione comunale di prendere in seria considerazione la riduzione dell'altezza massima degli edifici e conseguentemente della volumetria, concentrandola in prossimità dell'infrastruttura stradale esistente, al fine di limitare l'impatto visivo, integrare il manufatto nel contesto paesaggistico e rispettare la naturalità del luoghi.</p> <p>17. Si rileva una incongruenza rispetto all'individuazione degli ambi di trasformazione 2 "PA a sud di via Mirasole' e 5 "PA sito in via Preda", per gli stessi, pur non essendo oggetto della variante, è indicato nell'allegato - VAS Integrazione - una sorta di individuazione non confermativa. Si segnala che tale fattispecie non è contemplata nella normativa. Pertanto si invita l'amministrazione ad eliminare tale previsione in quanto lesiva del sistema organico del verde di connessione tra edificato e aree agricole.</p>	<p>paesaggistico e rispettare la naturalità del luoghi."</p> <p>17. Si accoglie quanto indicato nel parere di compatibilità circa lo stralcio di tali aree che verranno indicate in un separato documento di indirizzo delle vocazioni territoriali non avente valore conformativo;</p>
---	---

In esito alla **controdeduzione ad osservazioni e accordi** vengono apportate le seguenti modifiche:

- Stralcio degli ambiti "*non immediatamente vigenti*" dalla carta delle previsioni di piano DDP16 ed individuazione delle stesse in altra carta individuata come "carta delle vocazioni territoriali (previsioni di possibile sviluppo futuro)". Tale elaborato non ha valore conformativo sull'uso dei suoli ma esprime unicamente una presunta vocazione territoriale futura all'espansione urbana. Tali previsioni vengono integrate con talune aree in esito alla controdeduzione di alcune osservazioni;
- Conversione di talune aree a verde urbano in ambito di ricucitura dell'urbanizzato con compensazione ARC;
- Modifiche e adeguamenti normativi delle NTA del PDR meglio evidenziate nel testo del PDR;
- Modifica dell'ambito PII3 al fine di stimolarne l'attuazione mediante una suddivisione in subambiti;
- Migliore specificazione delle destinazioni ammesse per l'ambito PA*.

Dimensione della variante (approvata)

I dati storici evidenziano un incremento medio annuo dell'1,47% calcolato nel periodo 2007 -2013 ritenuto significativo della tendenza demografica in atto sul territorio.

TREND POPOLAZIONE		
Anno	Popolazione (N.)	Variatione % su anno prec.
2001	1.580	-
2002	1.595	+0,95
2003	1.629	+2,13
2004	1.636	+0,43
2005	1.650	+0,86
2006	1.683	+2,00
2007	1.699	+0,95
2008	1.738	+2,30
2009	1.774	+2,07
2010	1.779	+0,28
2011	1.821	+2,36
2012	1.854	+1,81
2013	1.854	+0,00

Variatione % Media Annua (2007/2013): **+1,47**

Considerando tale incremento medio annuo proiettato su di un orizzonte di lungo termine pari a 15 anni è prevedibile un incremento pari a 454 abitanti

Come riportato nelle tabelle del dimensionamento, la Variante n.1 al PGT prevede una incremento compreso tra i 487 e 647 (media 567) abitanti quindi sostanzialmente poco al di sopra della naturale tendenza demografica.

PGT Comune di Cadrezzate

ANALISI AREE DI RICUCITURA E COMPLETAMENTO - AR - ARC - ACC

CODICE	SUPERFICIE FONDARIA	AZZONAMENTO DI PGT mc				Capacità Insediativa PGT Mc	
		l.f.min	lprE	lprP	crediti compensativi (+ 0,1 mc/mq)	min	max
ACC	2903,60	0,6	0,05	0,05	--	1742	2033
ACC*1	2530,00	1,2	0,05	0,05	0,10	3036	3542
ACC*2	3000,00	1,2	0,05	0,05	0,10	3600	4200
AR1	1151,68	0,4	0,05	0,05	--	461	576
AR2	1160,85	0,4	0,05	0,05	--	464	580
AR3	1260,20	0,4	0,05	0,05	--	504	630
AR4	937,27	0,4	0,05	0,05	--	375	469
AR5	967,83	0,4	0,05	0,05	--	387	484
AR6	774,91	0,4	0,05	0,05	--	310	387
AR7	1564,99	0,4	0,05	0,05	--	626	782
AR8	595,26	0,4	0,05	0,05	--	238	298
AR9	1218,81	0,4	0,05	0,05	--	488	609
AR10	580,00	0,4	0,05	0,05	--	232	290
AR11	841,95	0,4	0,05	0,05	--	337	421
AR12	1471,08	0,4	0,05	0,05	--	588	736
AR13	358,73	0,4	0,05	0,05	--	143	179
AR14	1429,12	0,4	0,05	0,05	--	572	715
AR15	966,04	0,4	0,05	0,05	--	386	483
ARC16	4781,00	0,4	0,05	0,05	0,10	1912	2869
AR17	2010,32	0,4	0,05	0,05	--	804	1005
AR18	1710,00	0,4	0,05	0,05	--	684	855
AR19	1091,00	0,9	0,05	0,05	--	982	1091
AR20	1133,00	0,4	0,05	0,05	--	453	567
AR21	863,00	0,4	0,05	0,05	--	345	432
ARC1	992,42	0,4	0,05	0,05	0,10	397	595
ARC2	2390,90	0,4	0,05	0,05	0,10	956	1435
ARC3	1596,37	0,4	0,05	0,05	0,10	639	958
ARC4	1215,51	0,4	0,05	0,05	0,10	486	729
ARC5	1160,60	0,4	0,05	0,05	0,10	464	696
ARC6	1657,70	0,4	0,05	0,05	0,10	663	995
ARC7	2557,17	0,4	0,05	0,05	0,10	1023	1534
ARC8	1938,34	0,4	0,05	0,05	0,10	775	1163
ARC9	2996,91	0,4	0,05	0,05	0,10	1199	1798
ARC11	2180,00	0,4	0,05	0,05	0,10	872	1308
ARC12	746,00	0,4	0,05	0,05	0,10	298	448
ARC14	681,27	0,4	0,05	0,05	0,10	273	409
ARC15	901,12	0,4	0,05	0,05	0,10	360	541
ARC17	1685,26	0,4	0,05	0,05	0,10	674	1011
ARC18	885,00	0,4	0,05	0,05	0,10	354	531
ARC19	4379,80	0,4	0,05	0,05	0,10	1752	2628
ARC20	337,20	0,4	0,05	0,05	0,10	135	202
ARC21	158,15	0,4	0,05	0,05	0,10	63	95
ARC22	70,51	0,4	0,05	0,05	0,10	28	42
ARC23	473,00	0,4	0,05	0,05	0,10	189	284
ARC24	591,90	0,4	0,05	0,05	0,10	237	355
ARC25	1798,90	0,4	0,05	0,05	0,10	720	1079
ARC26	588,30	0,4	0,05	0,05	0,10	235	353
PCC 1	Incremento volumetrico oltre al trasferimento del volume esistente	--	--	--	--	1750	2185

CODICE	SUPERFICIE FONDIARIA	AZZONAMENTO DI PGT mc				Capacità Insediativa PGT Mc	
		l.f.min	lprE	lprP	crediti compensativi (+ 0,1 mc/mq)	min	max
PCC 2	Cambio di destinazione d'uso con incentivazione	--	--	--	--	944	1073
PCC 3	Incremento volumetrico	20%	5%	5%	--	144	216
Tessuti (stima insediativa)	--	--	--	--	--	1800	2 000
						37 101	48 895

Abitanti teorici

186

244

PGT Comune di Cadrezzate

ANALISI AREE DI TRASFORMAZIONE PA - PA*

CODICE	SUPERFICIE TERRITORIALE	VAS	TESSUTO	AZZONAMENTO DI PGT mc				Capacità Insediativa PGT mc (V)	
				min	lprE	lprP	crediti compensativi (0,1)	min	max
PA2	1886,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,6	0,1	0,1	--	1132	1509
PA2*	2536,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato				--	2029	2029
PA3	3680,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,6	0,1	0,1	--	2208	2944
PA4	STRALCIATO								
PA5	11370,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,6	0,1	0,1	--	6822	9096
PA6	11010,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,6	0,1	0,1	--	6606	8808
PA7	4875,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,6	0,1	0,1	--	2925	3900
PA*	6778,51	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato					--	-
P-ARC 1	3894,15	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,4	0,05	0,05	0,1	1558	2336
P-ARC 2	1166,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,4	0,05	0,05	0,1	466	700
								23 746	31 322

Abitanti teorici

119

157

ANALISI AREE DI TRASFORMAZIONE PAp -PAC

CODICE	SUPERFICIE TERRITORIALE	VAS	TESSUTO	AZZONAMENTO DI PGT mq		Slp PGT Mq	
				Indice calcolato mq/mq con altezza massima degli edifici di 10,00 m misurata al colmo			
PAp1	3865,22	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,7	0,8	2705,7	3092,2
PAp2	2415,68	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,7	0,8	1691,0	1932,5
PAC	8100,00	EXTRA-CONSOLIDATO	extra-consolidato	0,7	0,8	5670,0	6480,0
						10067	10695

PGT Comune di Cadrezzate

ANALISI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

CODICE	MAPPALI	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	VAS	DESTINAZIONE	AZZONAMENTO DI PGT								Capacità mc o mq		Capacità Insediativa		
						E.f.	lprE	lprP	lpc	Volume / slp	lprE	lprP	lpc	min	max	min	max	
PII 1	2198, 2199, 985, 984, 2728, 1948, 3873	9280	--	TUC	Commerciale / terziario	--	--	--	--	2100 spl	300	300	600	2100 spl	3300 slp	--	--	
				TUC	Residenziale	--	--	--	--	3440 slp	300	300	600	3440 slp	4640 slp	52	70	
PII 2	2760, 2241, 1956, 3863, 3802, 1269, 3676	6786	--	TUC	Residenziale - Terziario - Ricettiva	0,4	0,05	0,05	0,1	--	--	--	--	3400	5000	17	25	
	829, 1880	8783		Extra TUC														
PII3	4234, 4231, 4228, 4227, 4230, 4233, 4416, 4412, 4413	16587	4662	Extra TUC	Ricettiva/residenziale	0,8	0,1	0,1	0,1	--	--	--	--	3730	5128	19	26	
PII4	4555, 4557, 4559, 4558, 4556	7800		Itinere	Ricettivo	0,6	0,05	0,05	0,1	-	-	-	-	4680	6240	70	94	
PII5	2674, 635, 568	9406		TUC	varie	0,8	0,05	0,05	0,1	-	-	-	-	7525	9406	17	21	
PII6	1551, 2834, 2215, 2898	1060		TUC	varie	Vlumetria esistente		830 mc		1700	150	150	150	1700	2150	9	11	
															183	246		

0,8

Abitanti teorici

Abitanti teorici	min	MAX	MEDIA
Vigente	368	491	429
Variante	487	647	567
Incremento	119	156	138

Superficie edificabile commerciale / artiginale	min	MAX	MEDIA
Vigente	6 597	8 425	7 511
Variante	19 691	23 401	21 546
Incremento	13 095	14 976	14 035

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Vallerini

MAPPALI : 2198, 2199, 985, 984, 2728, 1948, 3873

CONSISTENZA

Superficie territoriale (St)= 9280 mq

Slp (max) commerciale/terziario = 3.300 mq

Slp (max) residenza = 4640 mq

INDICAZIONI

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- la destinazione commerciale per la realizzazione di un supermercato (media struttura di vendita)
- la destinazione commerciale per l'apertura di esercizi commerciali di vicinato
- la destinazione terziaria (uffici e studi professionali)
- la destinazione residenziale
- la destinazione ricettiva ("casa albergo")

CRITERI DI INTEVENTO

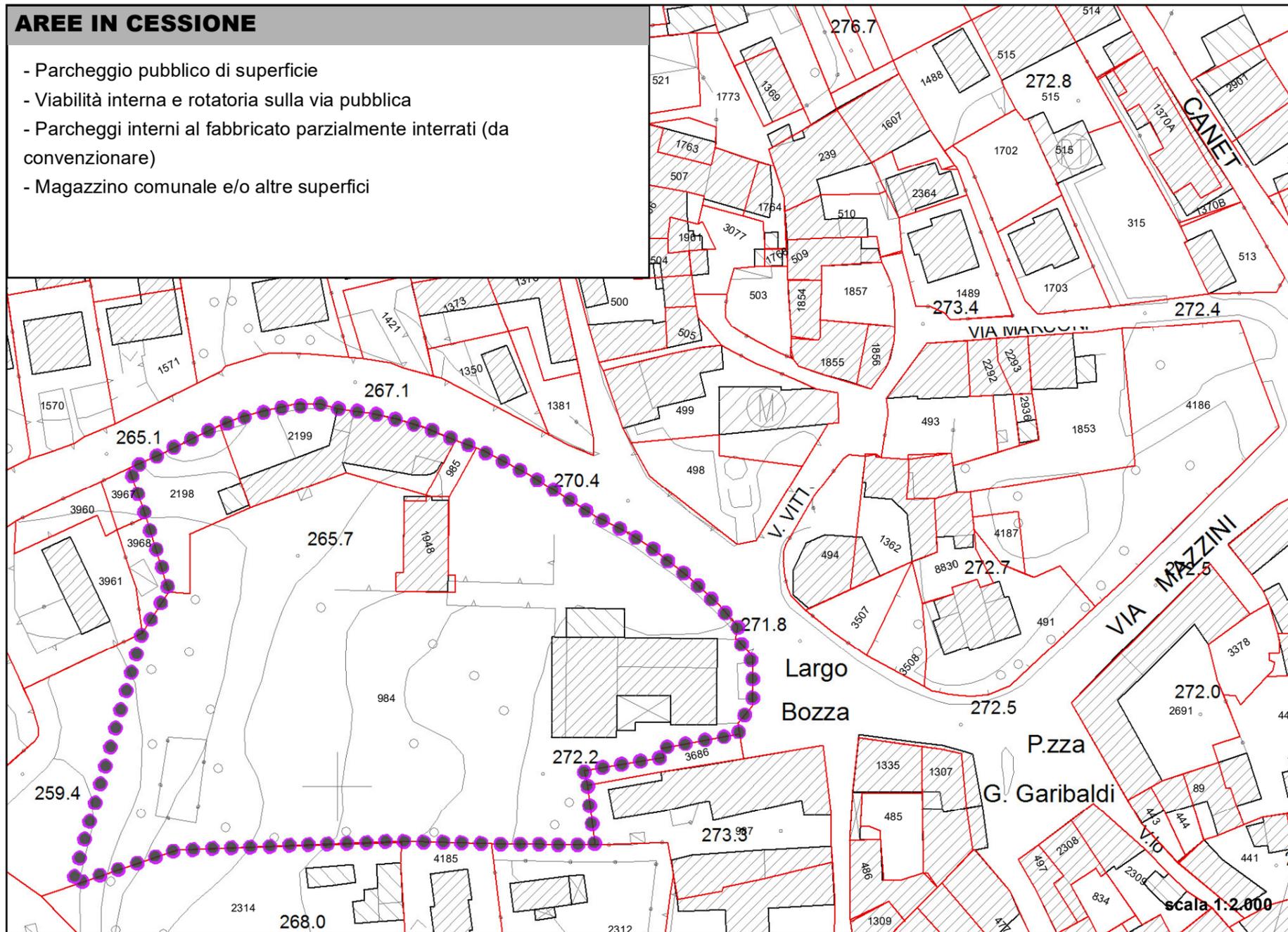
L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano anche in funzione del limitrofo nucleo antico e delle isopercettive rilevanti. La progettazione dei fabbricati dovrà tenere in considerazione le caratteristiche stilistiche, tipologiche, architettoniche e i rapporti di viste e visuali del limitrofo nucleo storico. Qualora il PII prevede la realizzazione di fabbricato commerciale a "piastra" la copertura dovrà essere realizzata a verde con assoggettamento ad uso pubblico.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune

AREE IN CESSIONE

- Parcheggio pubblico di superficie
- Viabilità interna e rotonda sulla via pubblica
- Parcheggi interni al fabbricato parzialmente interrati (da convenzionare)
- Magazzino comunale e/o altre superfici



CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

lprE = Indice di premialità energetica
lprC = Indice di premialità paesaggistica
lpc = Indice di premialità compensativa

Comparto commerciale/terziario

Slp = 2.100 mq (una tantum)
lprE = 300 mq
lprP = 300 mq
lpc = 600 mq
Slp max = 3.300 mq

Comparto residenziale

Slp = 3440mq (una tantum)
lprE = 300 mq
lprP = 300 mq
lpc = 600 mq
Slp max = 4640 mq

A seguito di decadenza della previsione di PII si applicheranno le seguenti norme:

- Fabbricati con destinazione ricettiva / commerciale: ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Fabbricati con destinazione residenziale: Art. 30 – norme per il tessuto della densificazione

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Solferino - Via Al Lago - Via Don Guanella

MAPPALI : 2760, 2241, 1264, 1956, 3863, 3802, 1269, 3676, 829, 1880

CONSISTENZA

Superficie territoriale (St)= 6.786 mq
S extracomparto = 4.503 mq

V (max): 5.000 mc

V (esistente): 1420 mc circa (edificio fronte strada)

INDICAZIONI

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale;
- Ricettiva;
- Terziario (uffici e studi professionali con carico urbanistico basso)
- Commercio di vicinato
- Servizi di interesse Pubblico
- Attività educative, scolastiche educative

Le destinazioni d'uso indicate costituiscono un primo set di destinazioni insediabili. Le destinazione d'uso e funzioni insediate dovranno trovare miglior definizione nel progetto di P.II.

CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano e alla tipologia prevalente. La trasformazione dell'area dovrà essere subordinata alla verifica dello stato di salubrità dei suoli in ottemperanza dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene. L'edificio fronte strada dovrà essere preferibilmente demolito e il volume ridistribuito nell'area. Per quanto riguarda l'area distinta al mappale 829 in cui è previsto il trasferimento dell'attività produttiva. Dovranno essere previste opere di mitigazione ambientale mediante piantumazione arbustive ed arboree ad alto fusto così come previsto dal Piano delle Regole Allegato 1 e Art.73. E' consentita l'attuazione in subambiti.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

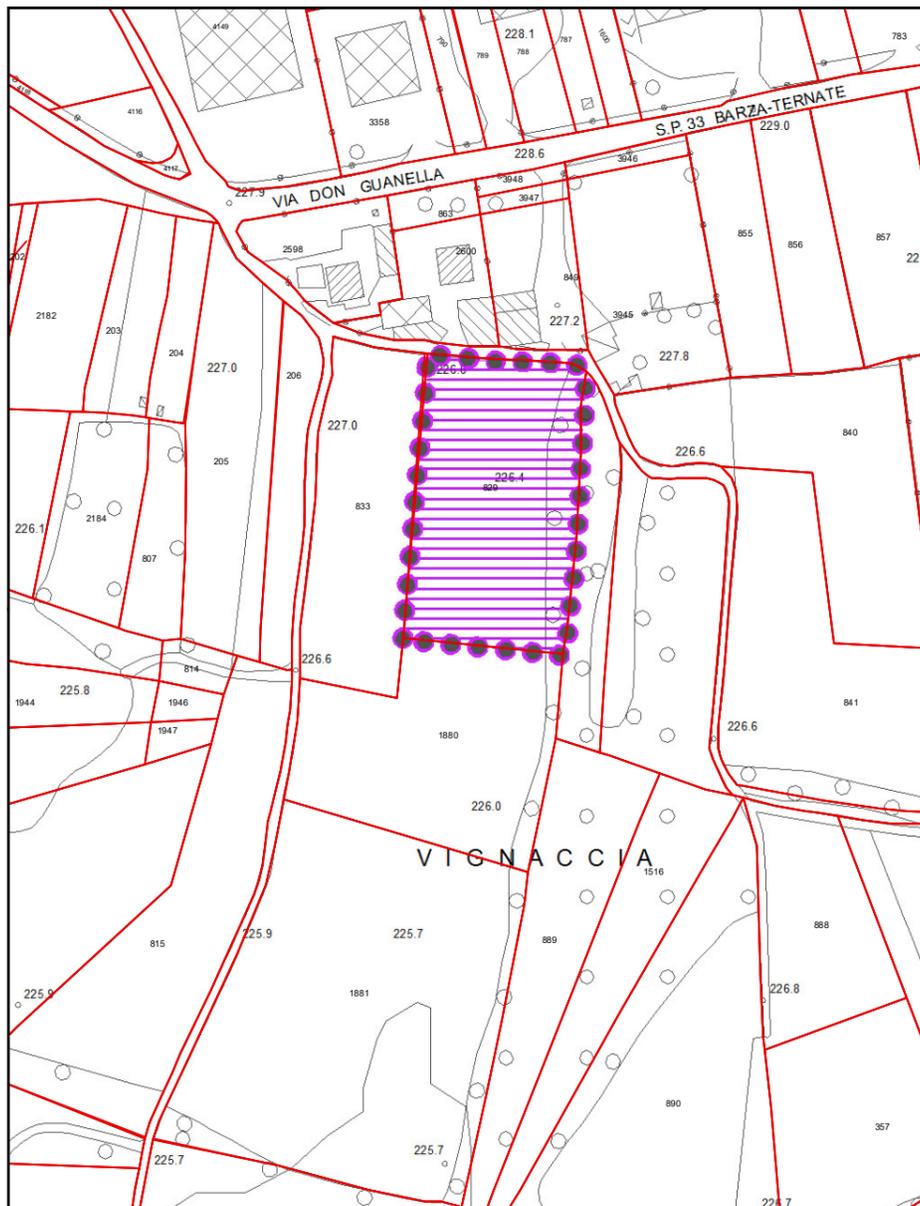
L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune di Cadrezzate.

CRITERI DI INCENTIVAZIONE E

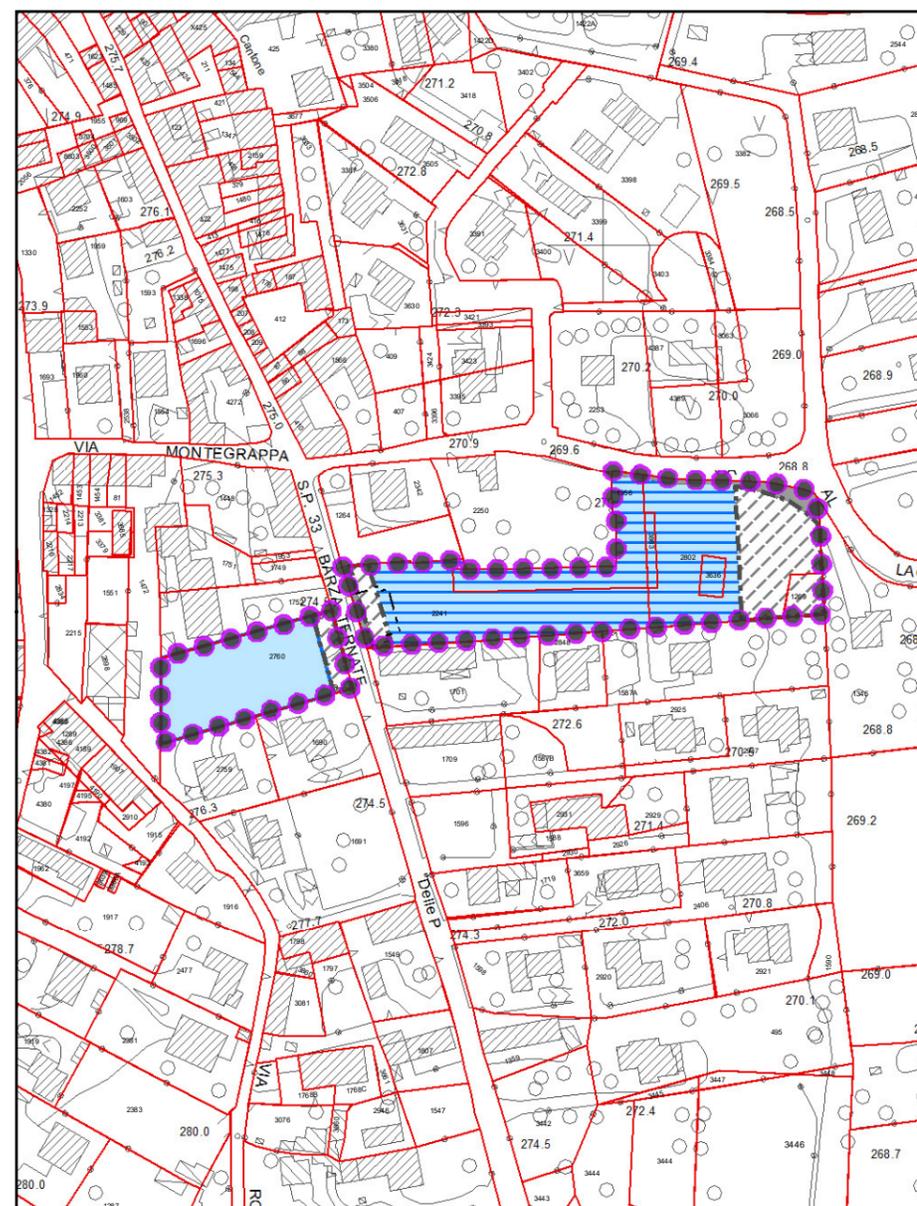
Ipr max = Indice di premialità energetica
Ipc = Indice di premialità compensativa

V= 3.400 mc
IprE = 500 mc
IprP = 500 mc
Ipc = 600 mc
V max = 5000 mc

H max = 8 m



scala 1:2.000



scala 1:2.000

Legenda

- Perimetrazione PII
- Area extracomparto di delocalizzazione attività produttiva
- Funzione residenziale
- Funzione mista
- Parcheggio
- Viabilità
- Edificio esistente (volume da ricollocare)

L'indicazione delle aree a servizio riveste solo indicazione di tipo quantitativo, l'identificazione puntuale è demandata al progetto di P.I.I.

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Solferino - Via Al Lago

MAPPALI : 4234, 4231, 4228, 4227, 4230, 4233, 4416, 4412, 4413

CONSISTENZA

Superficie territoriale (St)= 16.587 mq

Superficie fondiaria (Sf)= 4.622 mq

Ef(max) ricettivo = 0,8 mc/mq

V (max): 3.697 mc

H max = 8 m

INDICAZIONI

CRITERI DI INTEVENTO

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto paesaggistico del lago e delle isopercettive rilevanti.

Le aree destinate a verde e a parcheggio dovranno prevedere pavimentazioni di tipo non impermeabile preferendo pavimentazioni con fondo naturale. In tali aree dovranno essere mantenute le piantumazioni esistenti.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

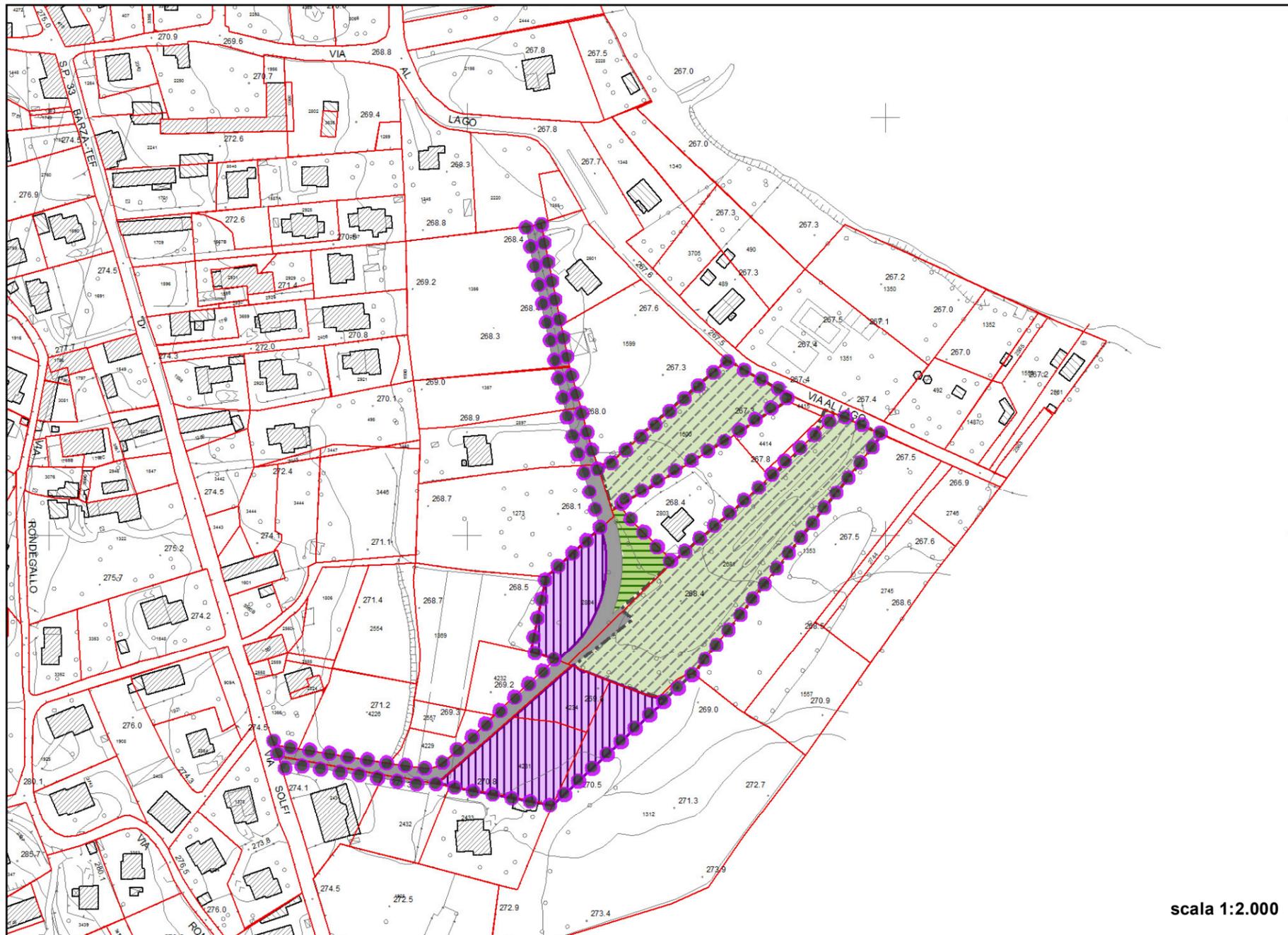
L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune.

ATTUAZIONE PER LOTTI

E' consentita l'attuazione dell'ambito di PII in sub-ambiti (lotti funzionali) attivabili con separata procedura di Pianificazione attuativa e relativa convenzione urbanistica.

Un primo lotto funzionale può essere indicativamente e preliminarmente identificato nei mappali 4228, 4227, 4230, 4231, 4233, 4234, 2681 il quale dovrà prevedere la cessione/asservimento ad uso pubblico dei sedimi viari necessari alla realizzazione della viabilità di accesso alle spiagge. L'erogazione delle ulteriori prestazioni sarà oggetto di convenzionamento.

Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tessuto della Densificazione



CRITERI DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

lprE = Indice di premialità energetica
lprP = Indice di premialità paesaggistica
lpc = Indice di premialità compensativa

Ef(max) ricettivo = 0,8 mc/mq
lprP(massimo) = 0,1 mc/mq
lprE(massimo) = 0,1 mc/mq
lpc = 0,1 mc/mq

Legenda

-  Funzione rivettiva / residenziale
-  Aree verdi a parcheggio
-  Aree verdi
-  Viabilità

Non è ammessa la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita alimentari al dettaglio

scala 1:2.000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Vallerini

MAPPALI : 2674, 635, 568

CONSISTENZA

Superficie territoriale (St)= 9.406 mq

Ef = 0,8 mq/mq

Ef max = 1,0 mq/mq

Rc= 1/2 Sf

H max= 9 m

Altri parametri assimilati art. 38 Pdr

INDICAZIONI

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Terziario
- Commerciale (con esclusione di grandi e medie strutture di vendita alimentari al dettaglio)
- Servizi di interesse Pubblico
- Attività educative/istruzione
- Residenziale: 15% della Sc

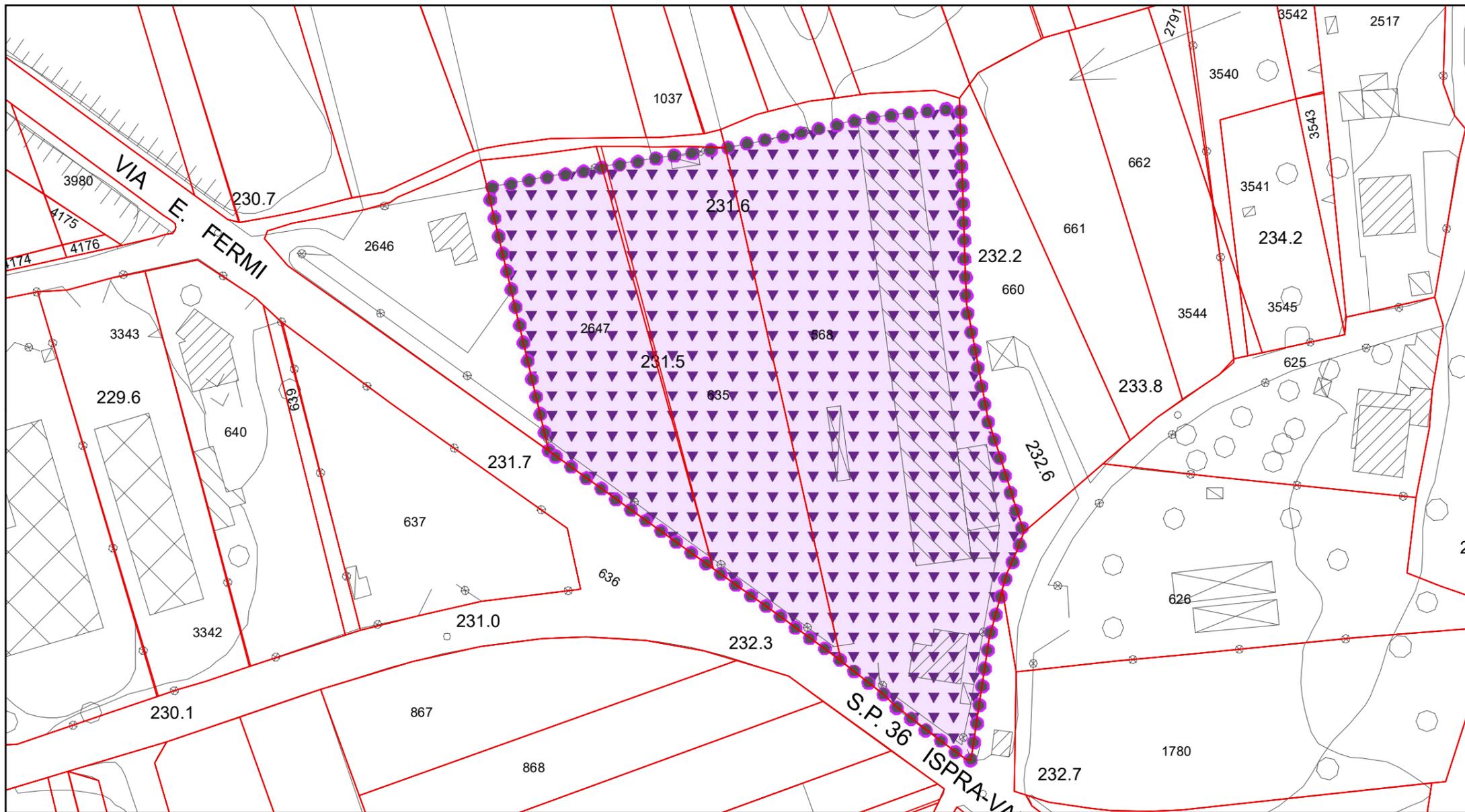
CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano e alla tipologia prevalente. La trasformazione dell'area dovrà essere subordinata alla verifica dello stato di salubrità dei suoli in ottemperanza dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene. Gli edifici esistenti dovranno essere preferibilmente demoliti al fine di una più omogenea riqualificazione dell'area.

La progettazione del piano dovrà preferibilmente concentrare la volumetria in prossimità dell'infrastruttura stradale esistente, al fine di limitare l'impatto visivo, integrare il manufatto nel contesto paesaggistico e rispettare la naturalità dei luoghi.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune di Cadrezzate.



scala 1:1.000

Legenda



L'indicazione delle aree a servizio riveste solo indicazione di tipo quantitativo, l'identificazione puntuale è demandata al progetto di P.I.I.

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Matteotti - Via Rondegallo

MAPPALI : 3379, 1551, 2834, 2215, 2898

CONSISTENZA

Superficie territoriale (St)= 1.060 mq

V (max ammessa): 2.150 mc

H max: non superiore all'altezza del colmo

dell'edificio confinante verso nord sulla via

Matteotti (contrassegno triangolare nell'estratto cartografico)

INDICAZIONI

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- Residenziale;
- Ricettiva;
- Terziario (uffici e studi professionali con carico urbanistico basso)
- Commercio di vicinato

CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano e alla tipologia prevalente.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di posti auto interrati o non ad uso pubblico e l'allargamento della via Rondegallo con relativa cessione delle aree. L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune di Cadrezzate.

CRITERI DI INCENTIVAZIONE E

- lpc = Indice di premialità compensativa
- lpe = Indice di premialità energetica
- lpP = Indice di premialità paesaggistica

- V= 1700 mc
- lprE = 150 mc
- lprP = 150 mc
- lpc = 150 mc
- V max = 2.150 mc (*)



scala 1:2.000

(*) Corrispondente ad un incremento della volumetria esistente pari a 1320 mc massimi ammissibili (volumetria fabbricati esistenti 830 mc)

L'indicazione delle aree a servizio riveste solo indicazione di tipo quantitativo, l'identificazione puntuale è demandata al progetto di P.I.I.

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Don Guanella

MAPPALI : 855 - 856 - 857 - 859 - 860 - 861 - 863 - 1882 - 2255 - 2256

CONSISTENZA

Superficie territoriale: 14.418 mq

Superficie fondiaria: 8.100 mq

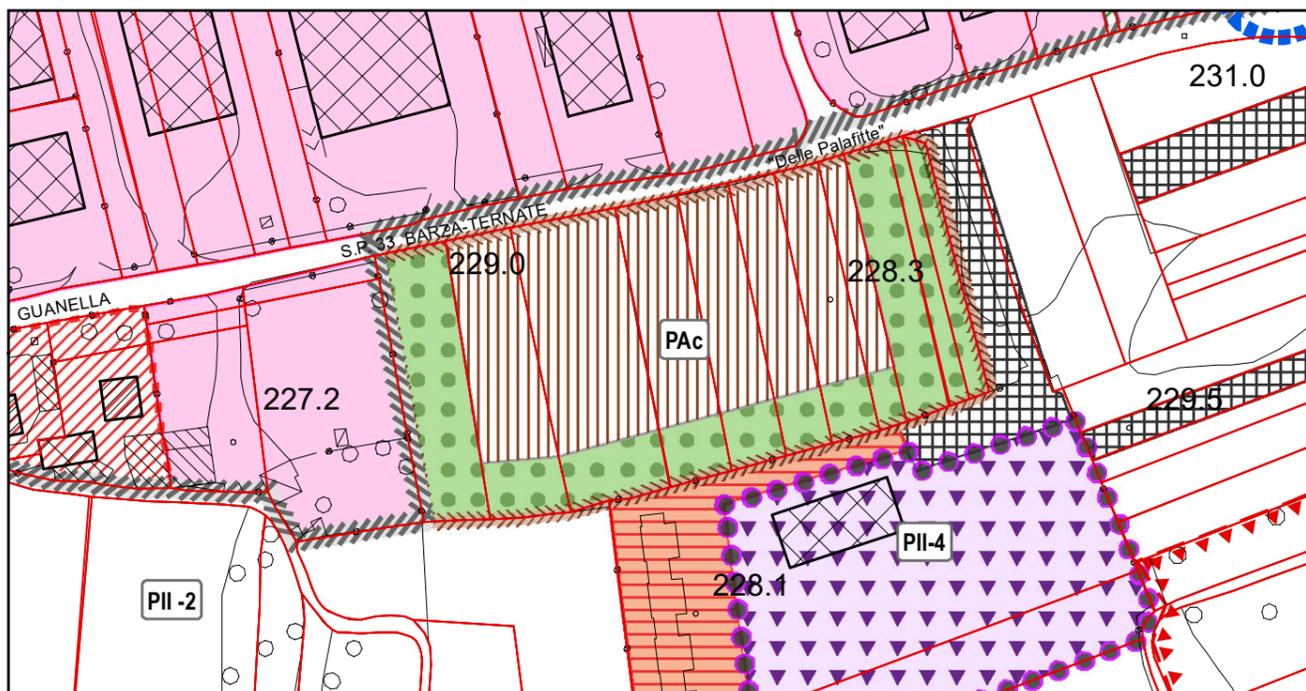
Ef= 0,7 mq/mq

Ef max= 0,8mq/mq

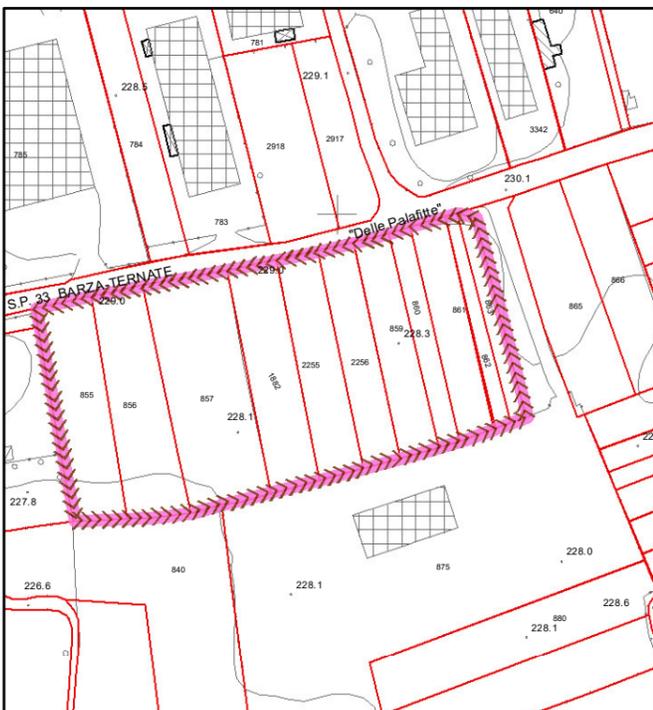
Hmax= 2 piani f.t.

Le destinazioni ammesse per questo comparto sono il commerciale (esclusivamente vicinato)/direzionale/terziario e assimilabili.

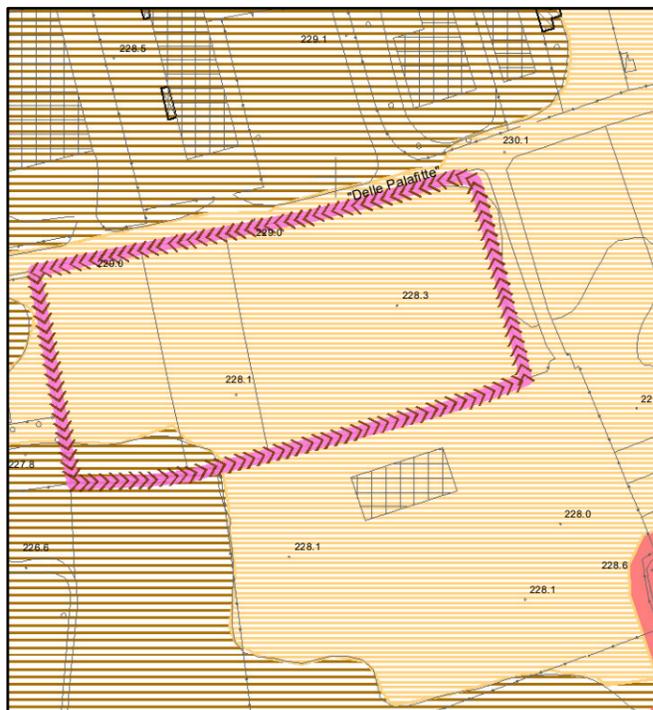
L'intervento è subordinato alla creazione di una stazione di rifornimento di policarburanti che prevede obbligatoriamente la distribuzione di carburanti "ecologici" (Gpl - Gas metano - colonnine per veicoli elettrici)



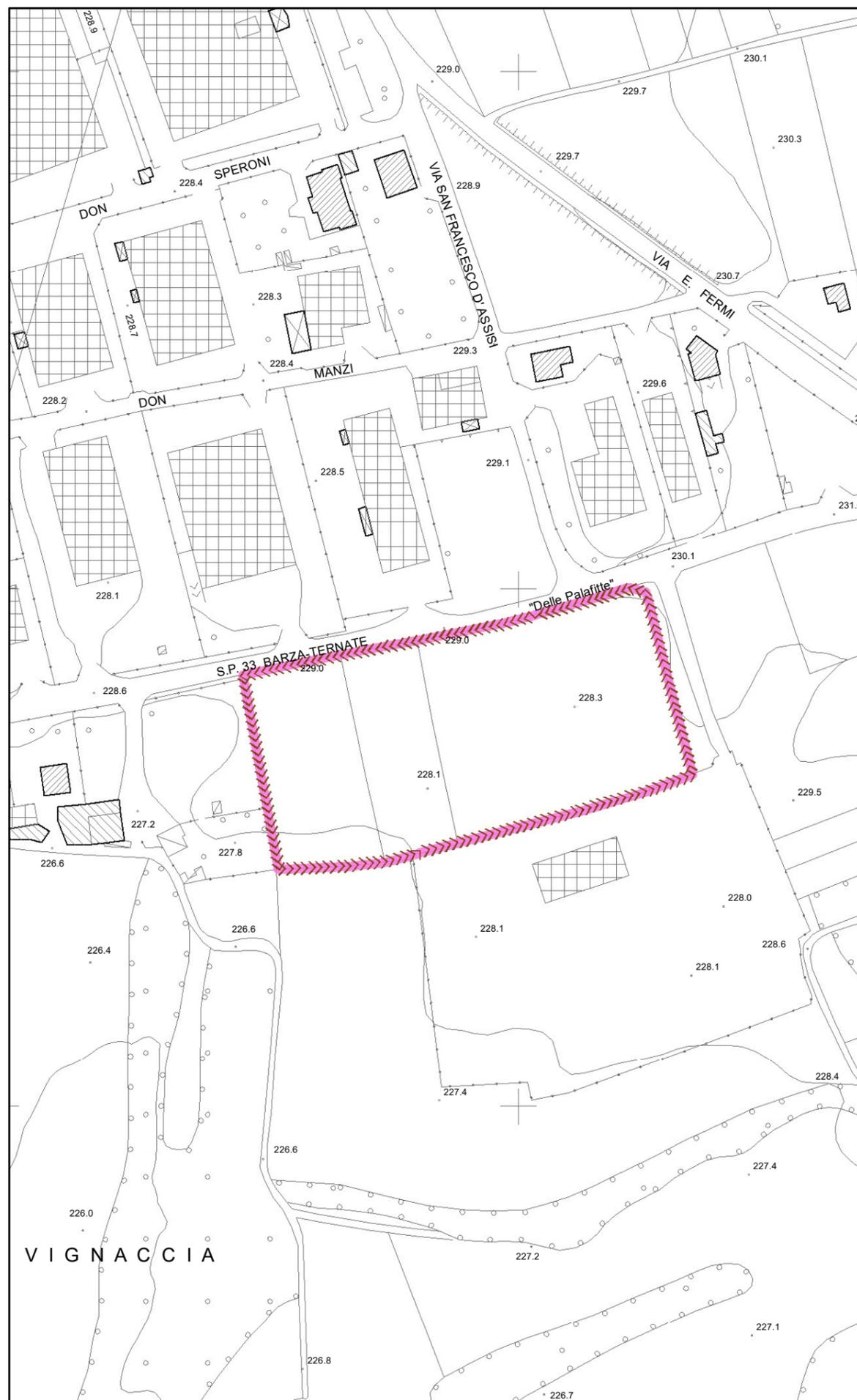
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica scala 1:2000

PAC

VAR 2015

Scheda di intervento ambiti soggetti a pianificazione attuativa
a carattere Commerciale

IDENTIFICAZIONE

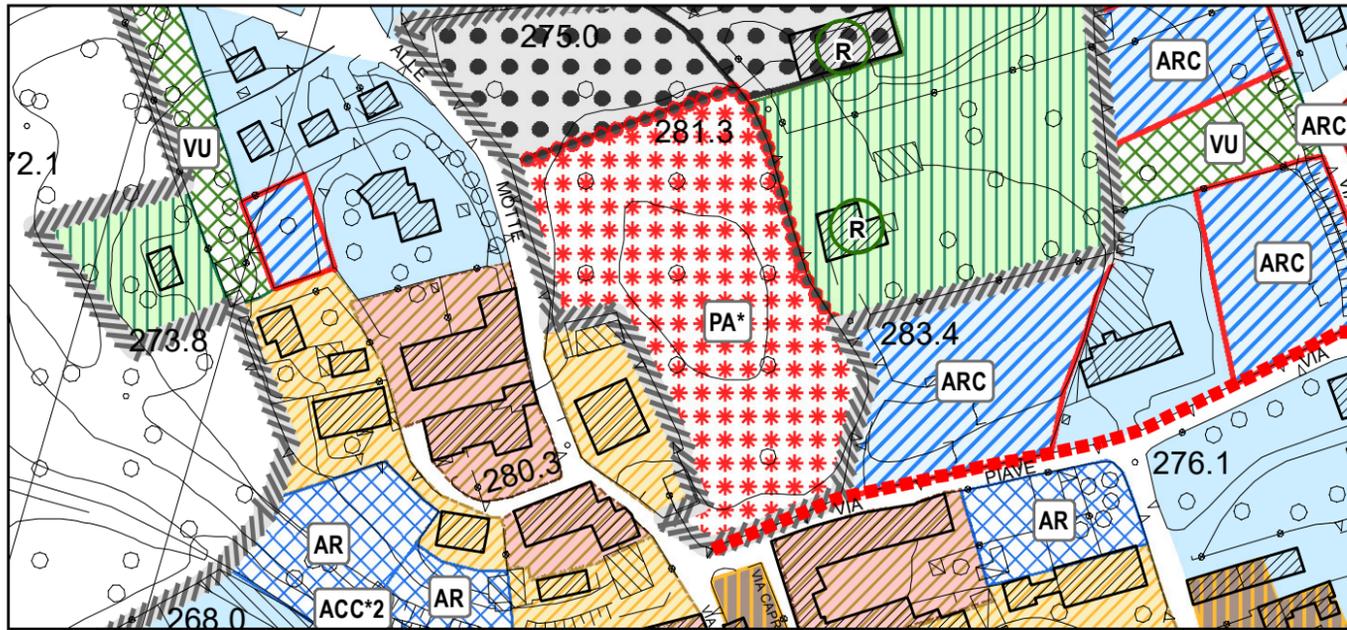
VIA : Via delle Motte

MAPPALE : 1831 Foglio 3

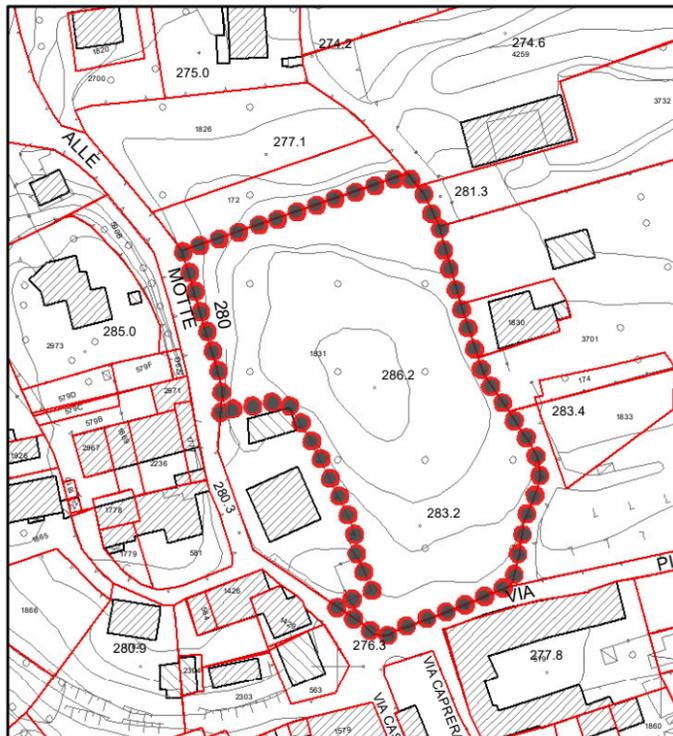
CONSISTENZA

Superficie territoriale : 6778.51 mq
La dotazione volumetrica sarà definita in sede di convenzionamento
Destinazione prevalente: servizi alla persona
casa di riposo - servizi ambulatoriali - residenziale
anche a carattere sociale

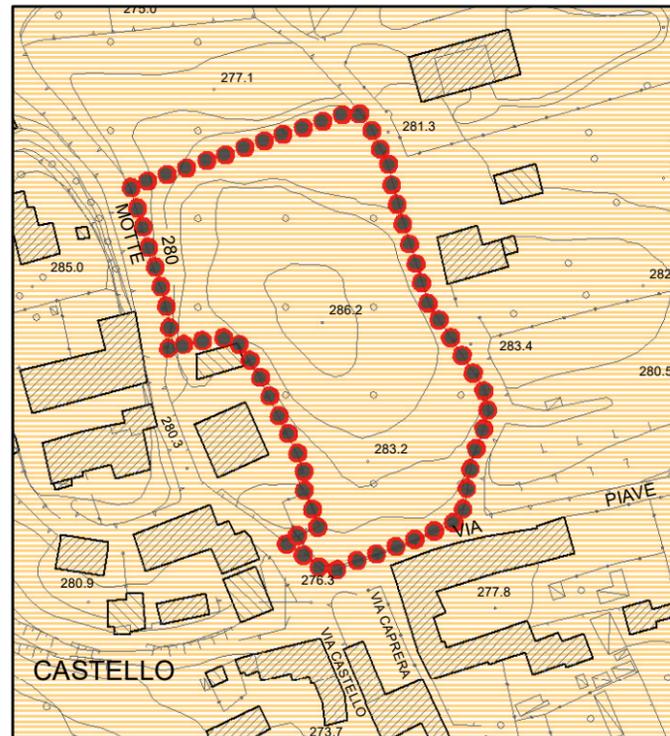
Previo inserimento dell'obbligo di cessione a titolo gratuito di parte dell'area da mettere a disposizione della collettività per finalità pubblicistiche, ovvero la realizzazione di strutture e/o superfici edificate da mantenere a beneficio ed uso pubblico, viene inserita in via prevalente la destinazione residenziale, anche a carattere sociale tra le destinazioni ammesse. Le superfici, opere e funzioni a carattere pubblicistico dovranno essere oggetto di atto di convenzionamento del Piano Attuativo che ne definisca puntualmente localizzazione ed estensione.



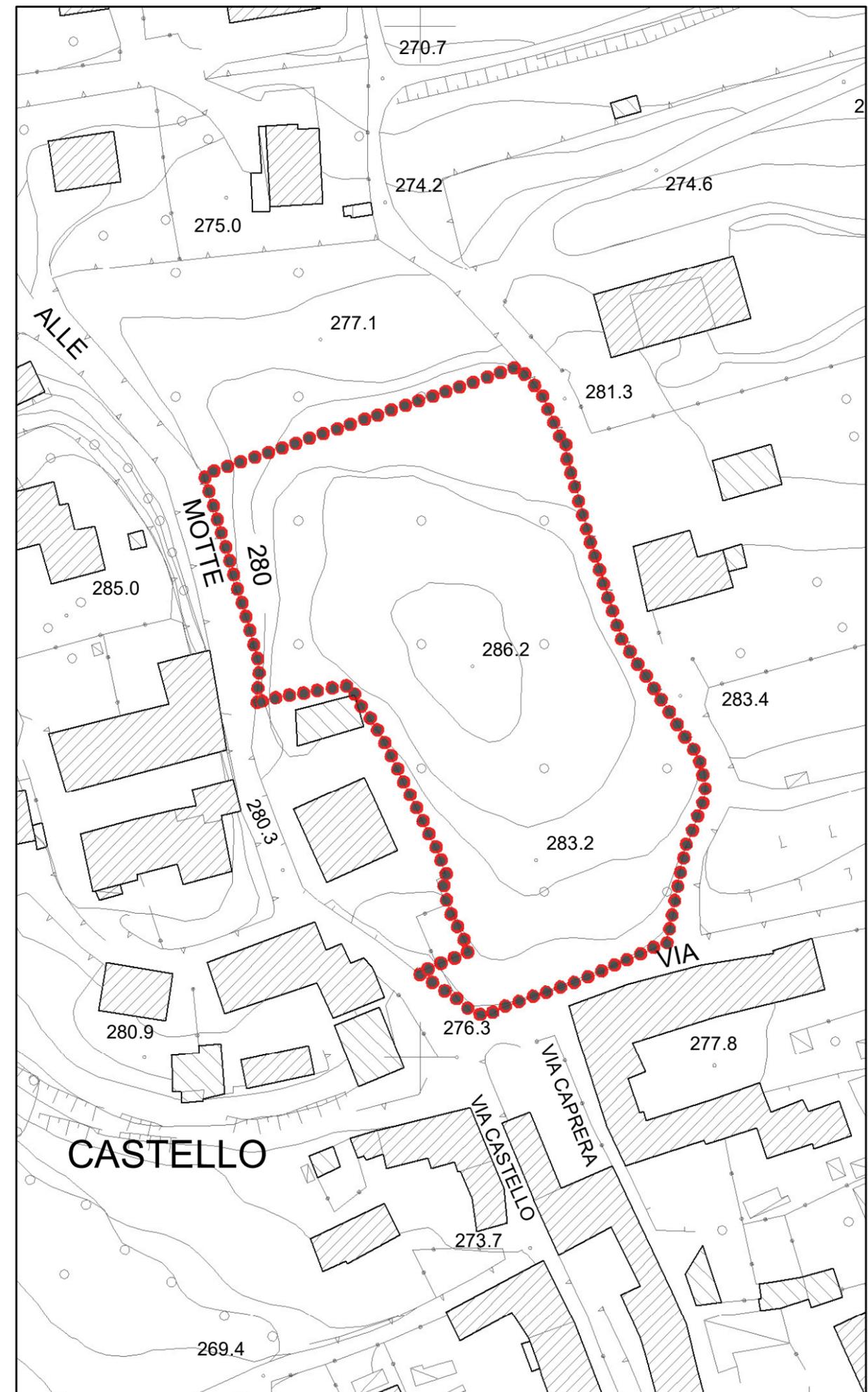
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000

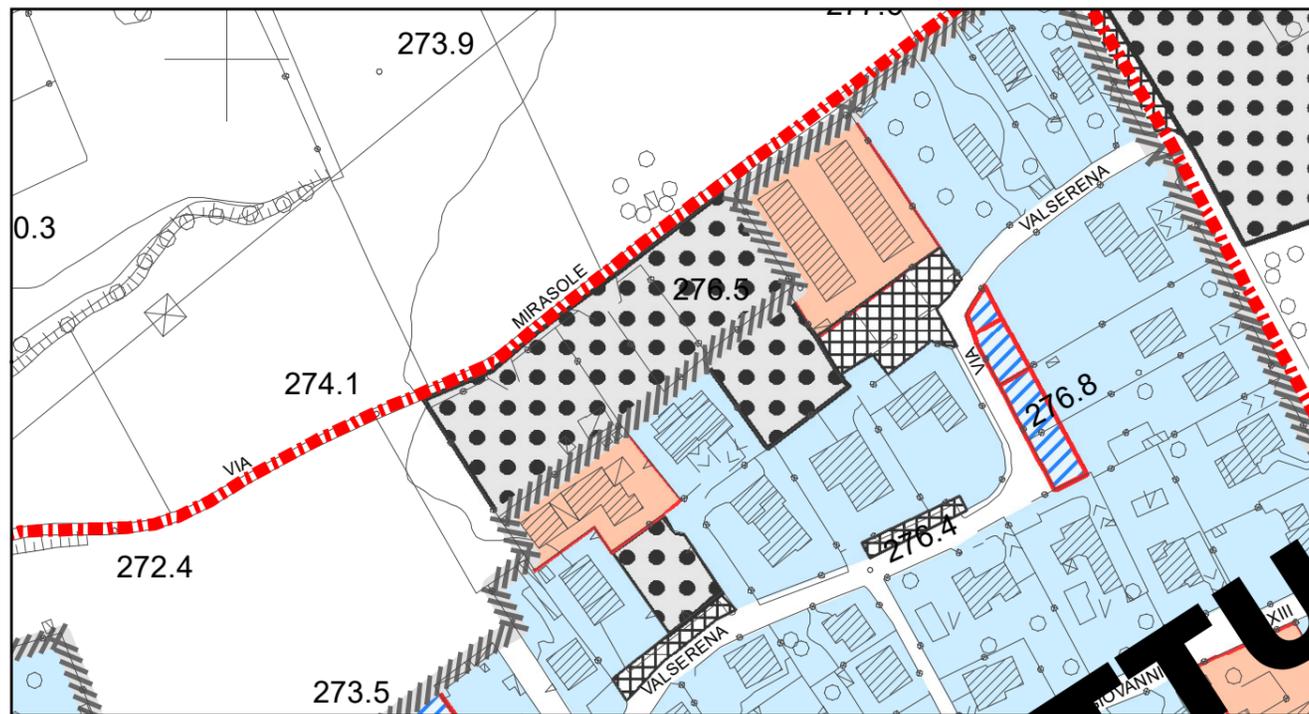


Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

CONSISTENZA

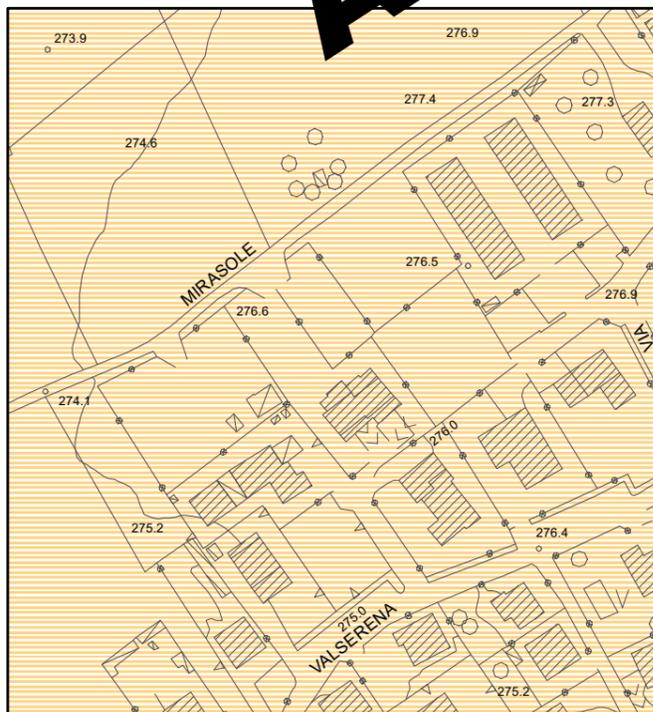
ALTRE INDICAZIONI



Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

ATTUATO

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Brebbia

MAPPALI : 66-65-67 Foglio 3

CONSISTENZA

Ambito PA2

Superficie territoriale : 1.886 mq

lf min = 0.6 mc/mq

lprE = 0.1 mc/mq

lprP = 0.1 mc/mq

Volumetria massima ammessa: 1.508,8 mc

Ds = 7 m da strada Provinciale, 5 m da altre strade

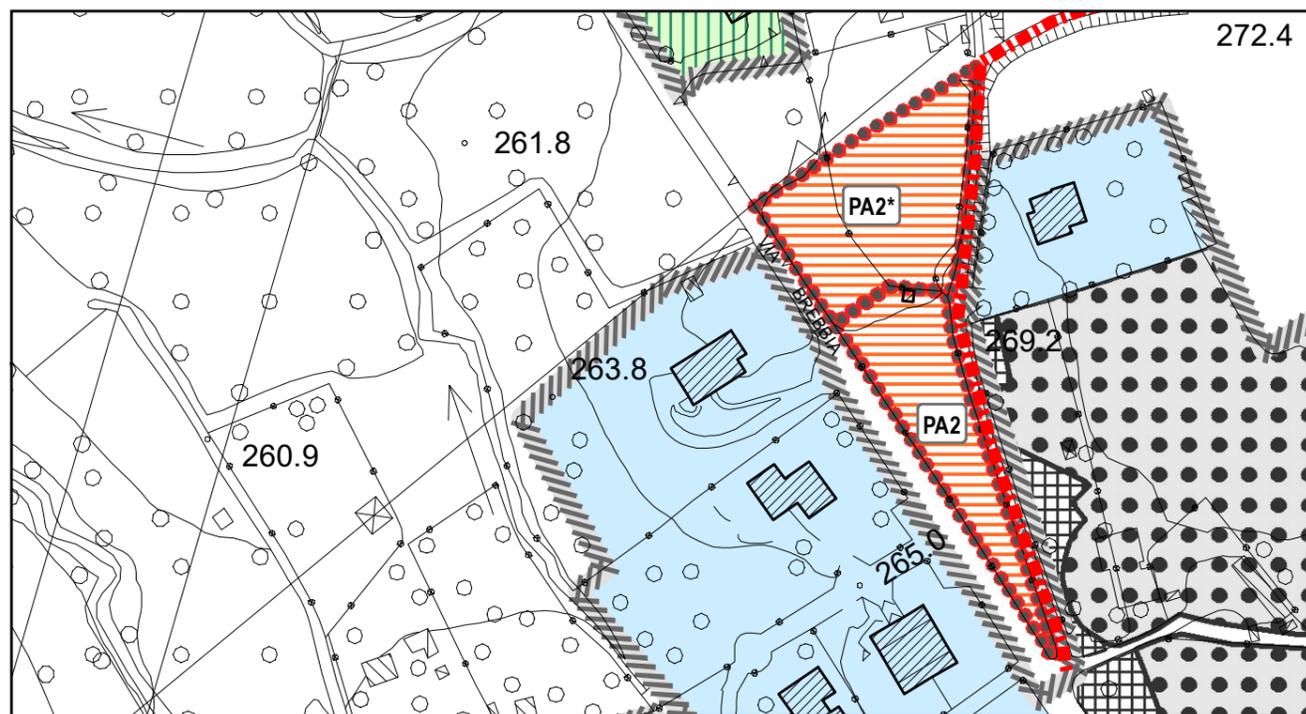
CONSISTENZA

Ambito PA2*

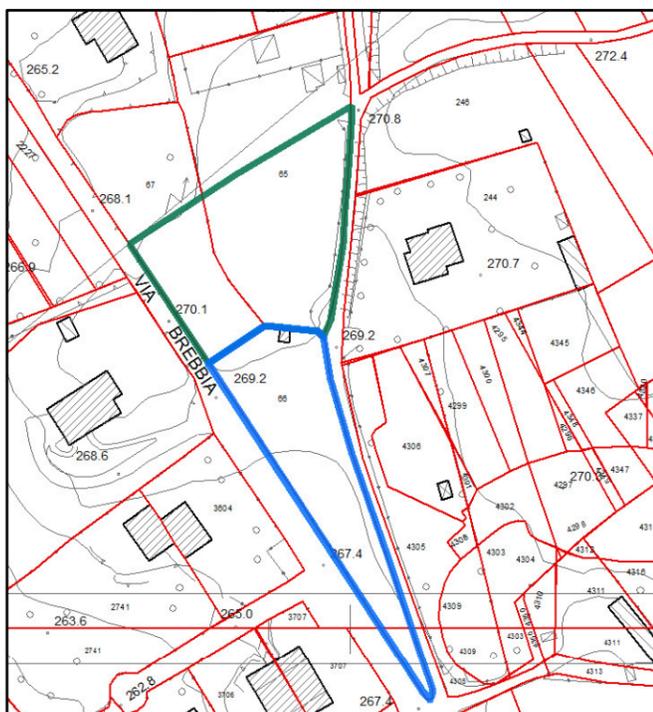
Dotazione volumetrica: 1.522 mc

La dotazione volumetrica dell'ambito PA2* non è direttamente utilizzabile all'interno dell'ambito ma genera un diritto edificatorio che potrà essere acquistato da altri ambiti di trasformazione (PA-PII) al fine di incrementare la propria dotazione volumetrica sino ad un massimo del 5% della volumetria massima già ammessa dalle singole schede di Piano.

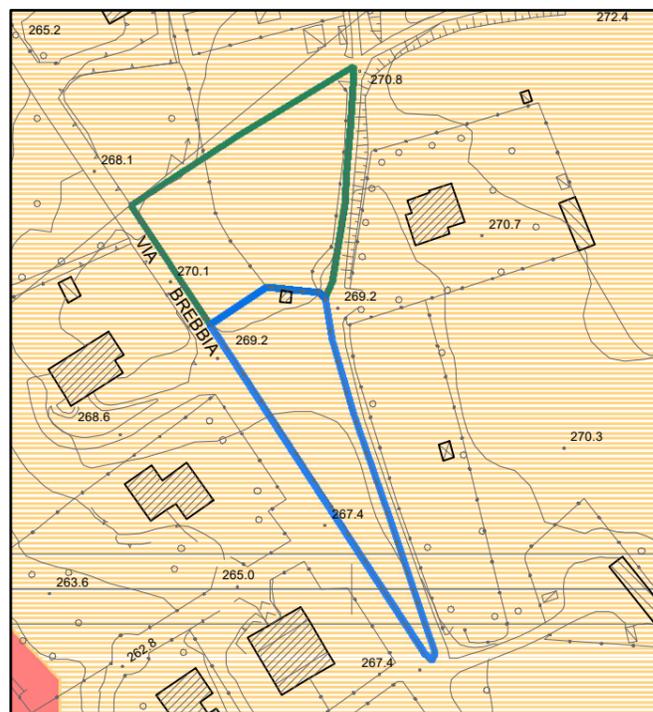
Il trasferimento dei diritti edificatori avviene con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari come da art. 2643, comma 2 bis, del Codice Civile.



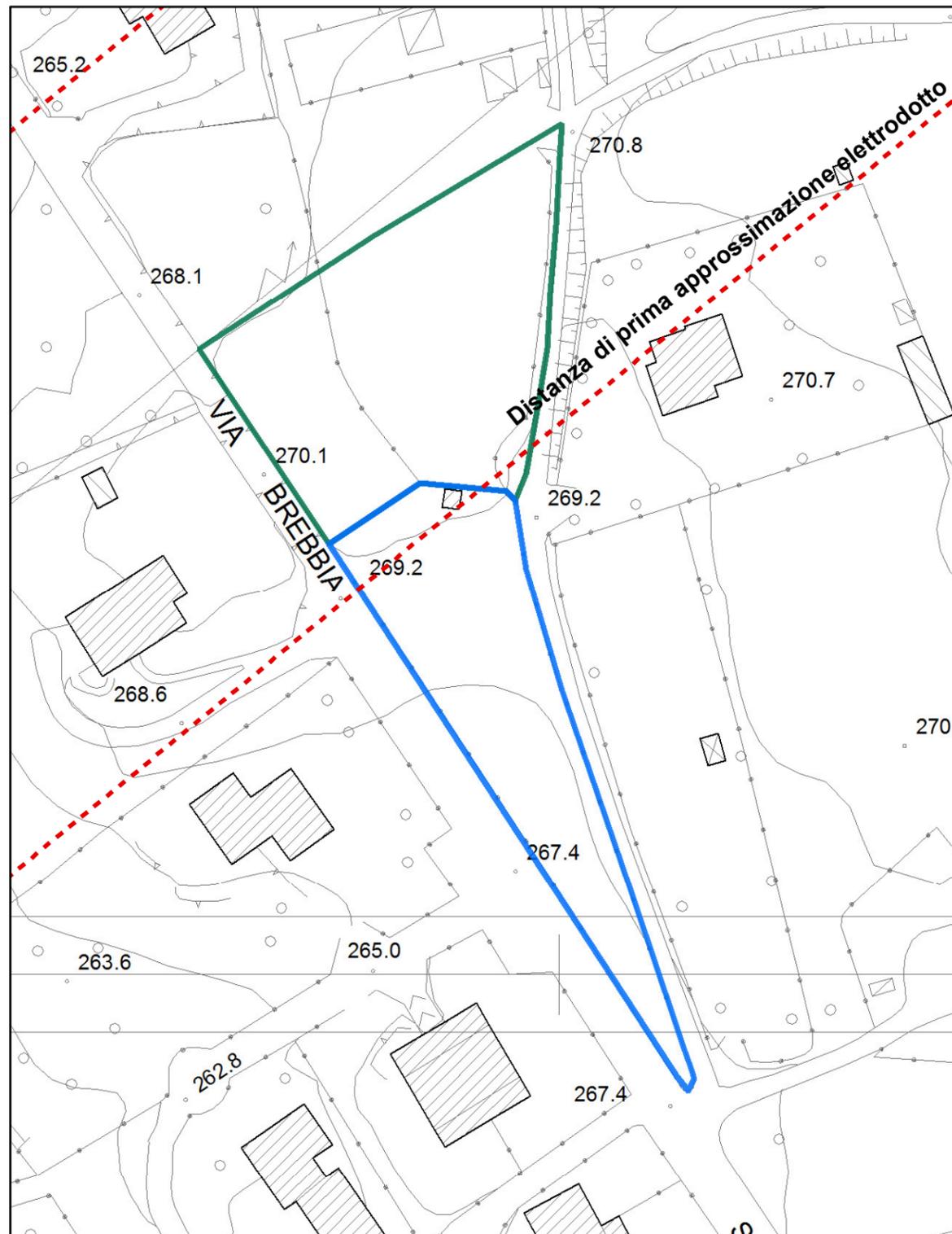
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Baraggiola

MAPPALI : 1404 - 1408 - 1560 - 1281 - 2869 -
2866 - 2867 Foglio 9

CONSISTENZA

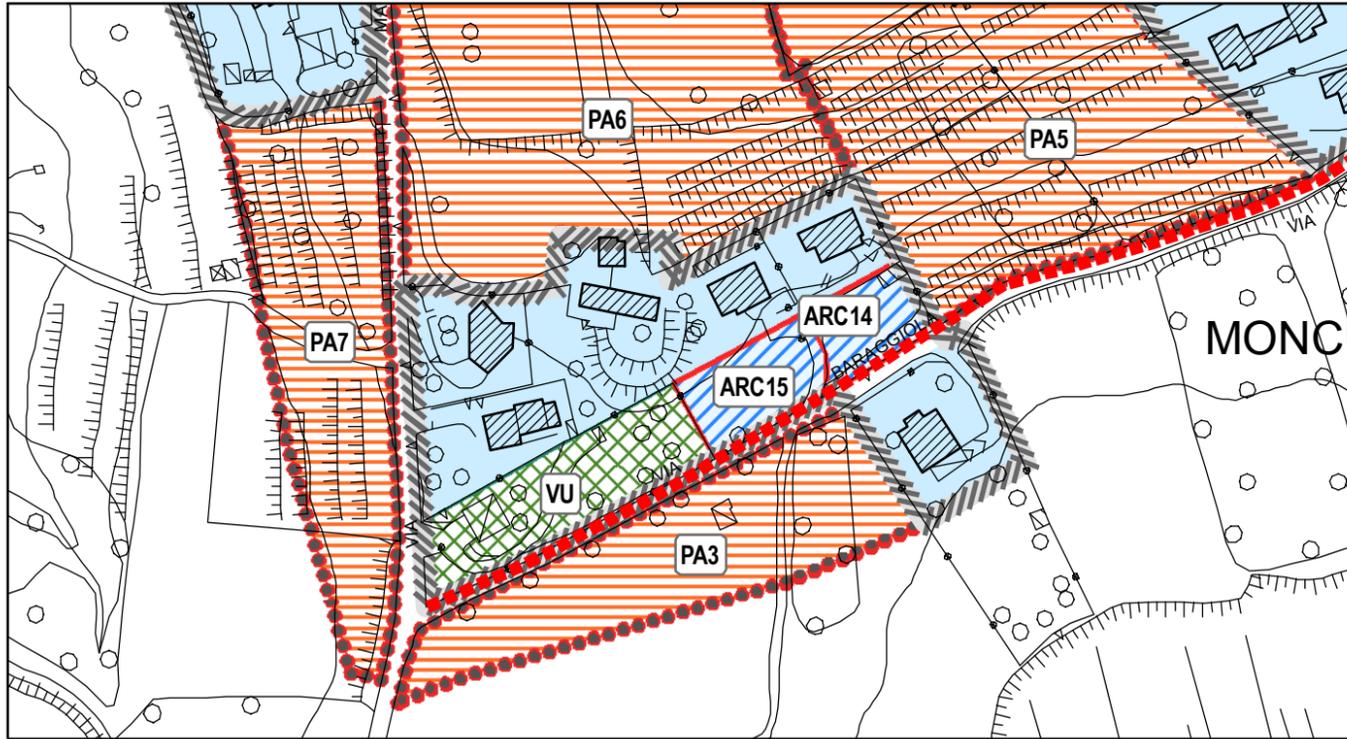
Superficie territoriale : 3680 mq

lf min = 0.6 mc/mq

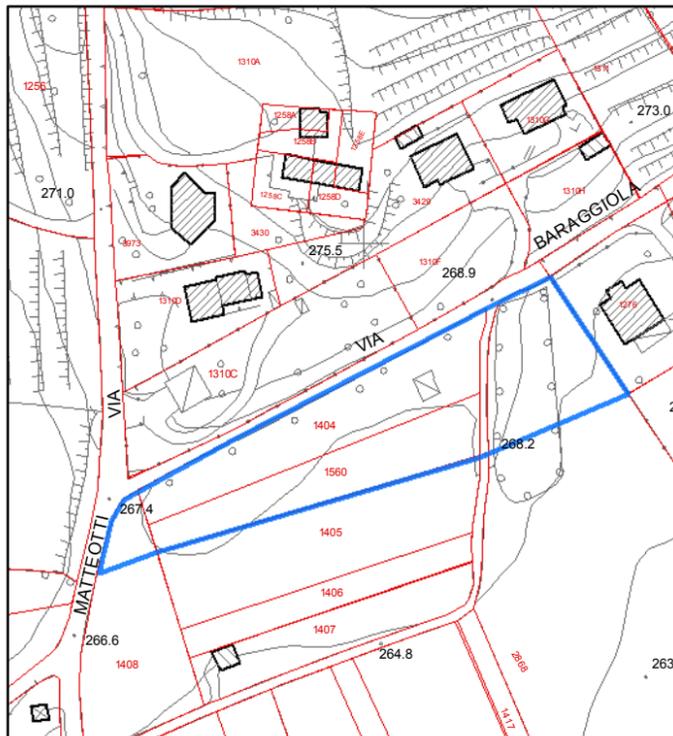
lprE = 0.1 mc/mq

lprP = 0.1 mc/mq

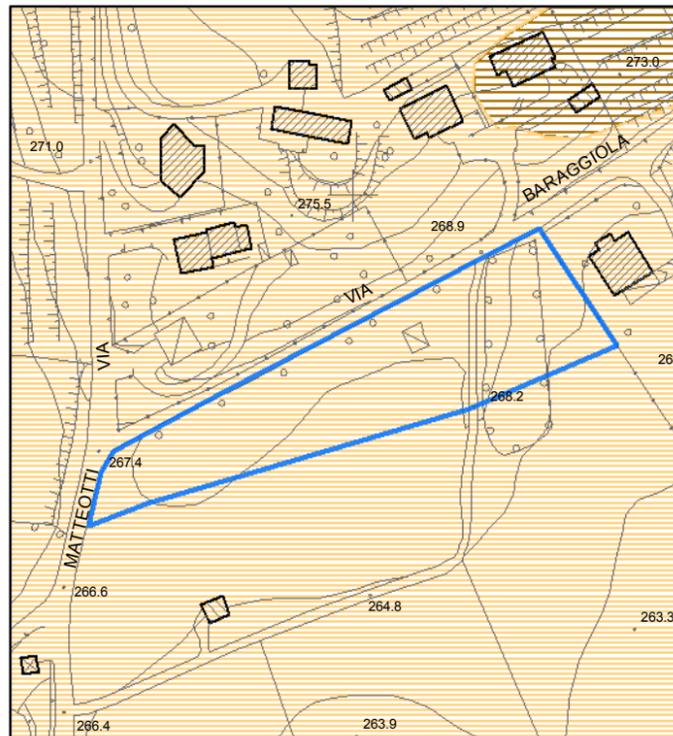
Volumetria massima ammessa: 2944 mc



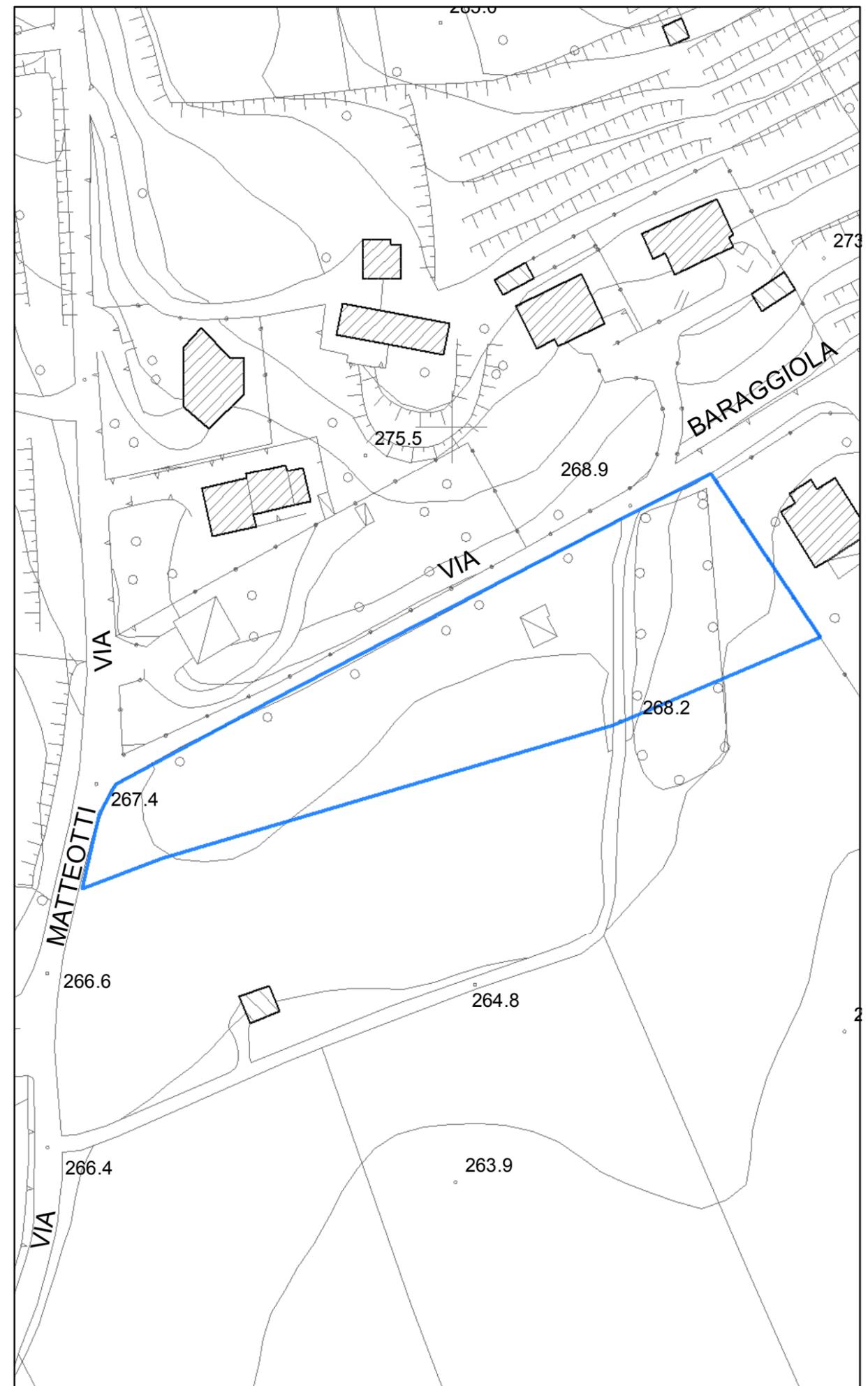
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Baraggiola - Località Montelungo

MAPPALI : 1305 - 1311 - 2213 - 1546 Foglio 9

CONSISTENZA

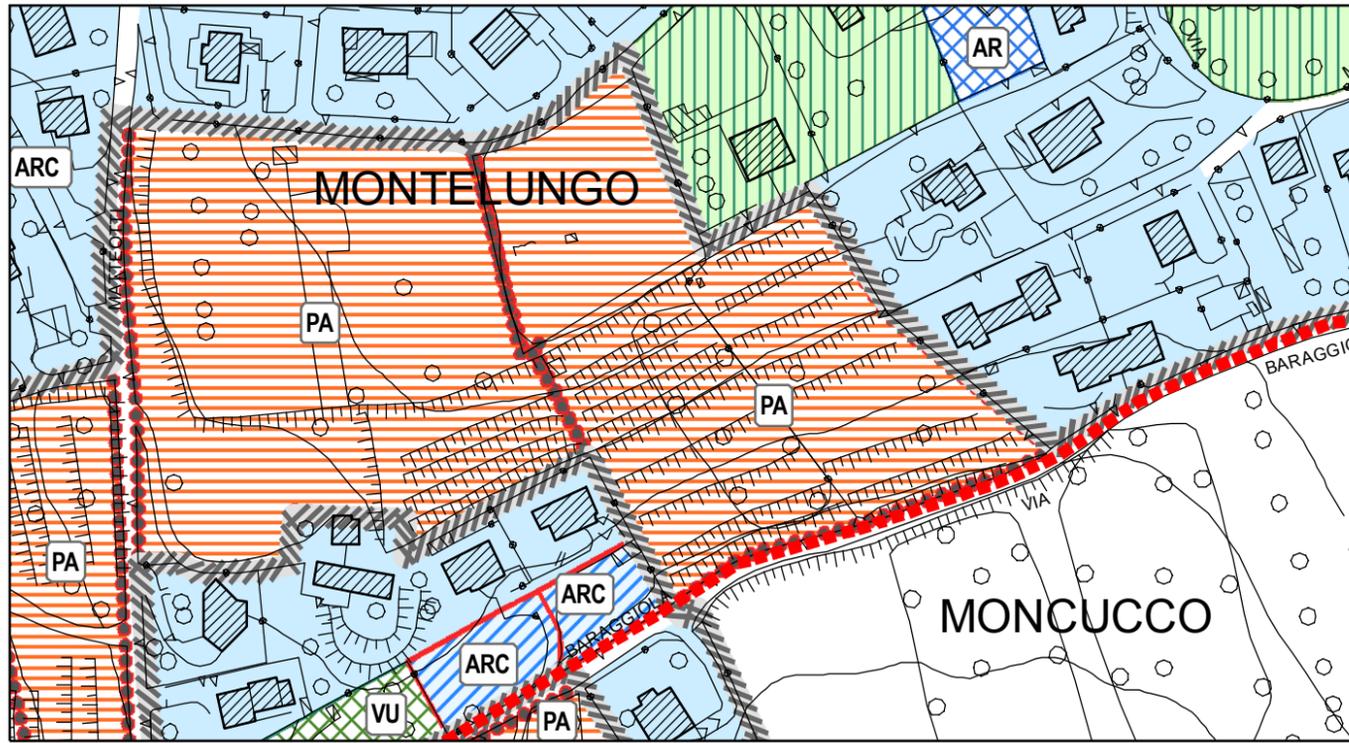
Superficie territoriale : 11370 mq

lf min = 0.6 mc/mq

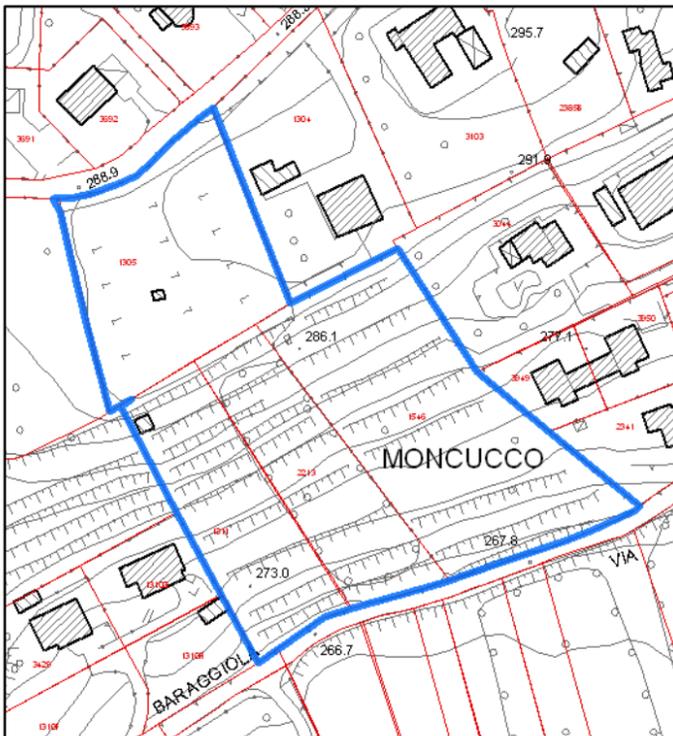
lprE = 0.1 mc/mq

lprP = 0.1 mc/mq

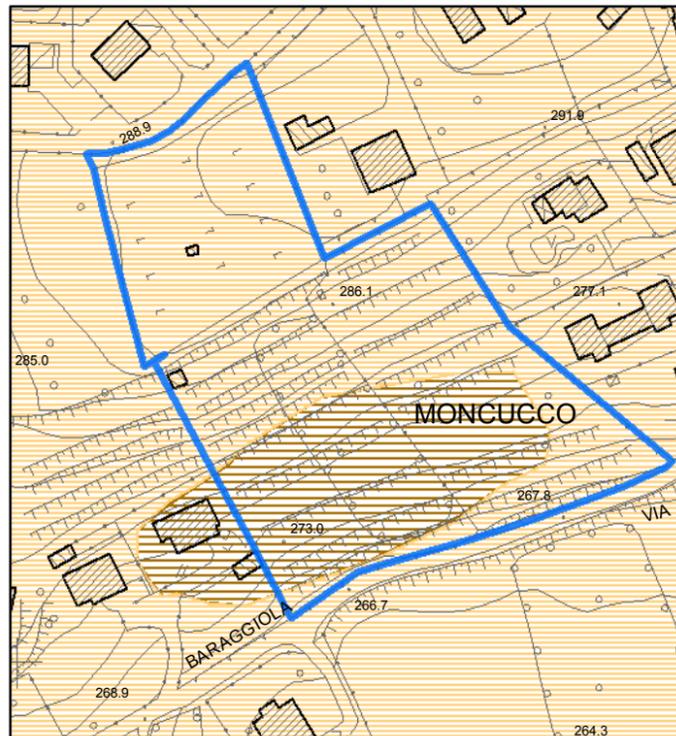
Volumetria massima ammessa: 9096 mc



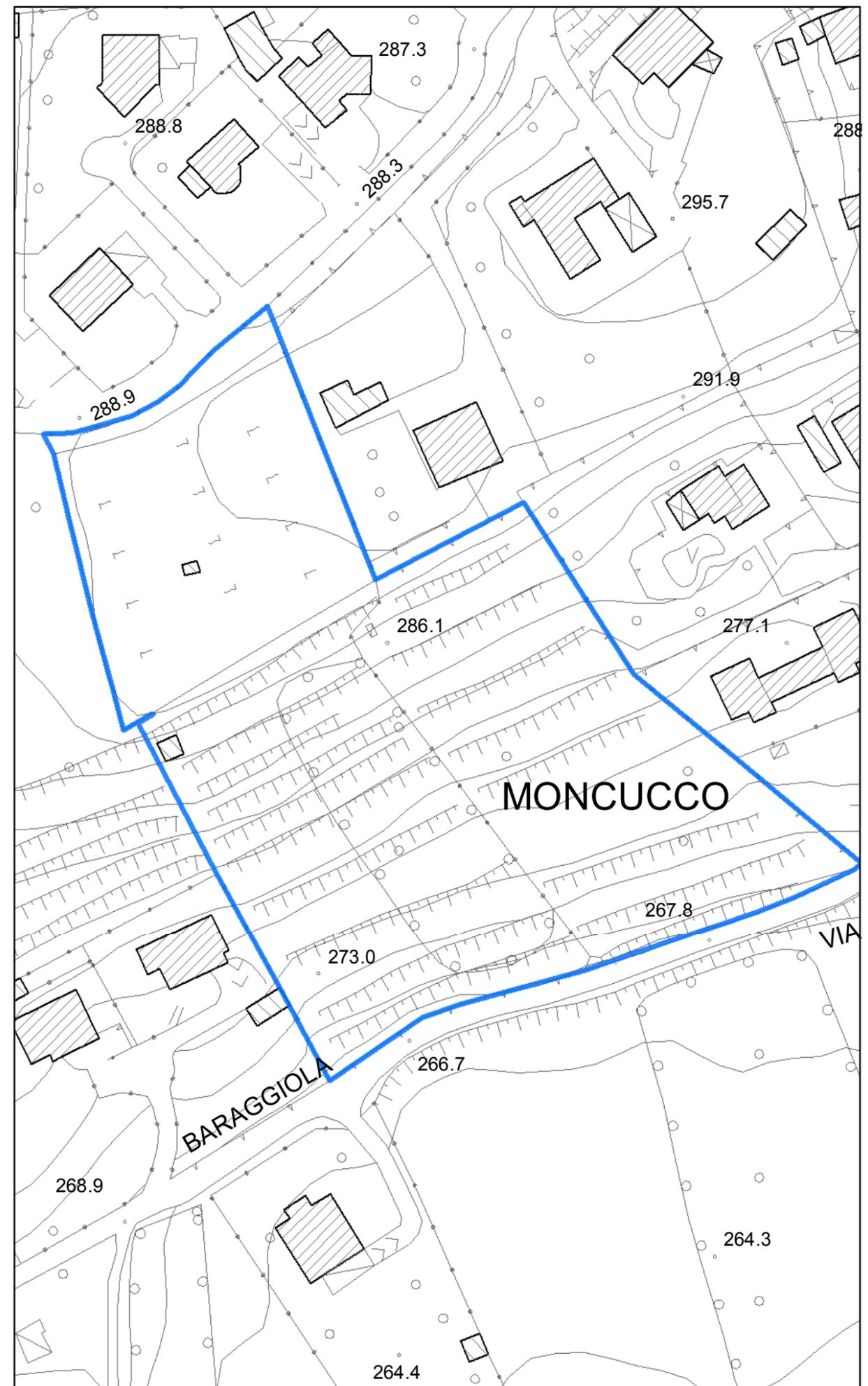
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Baraggiola - Località Montelungo

MAPPALI : 3039 - 3037 - 1308 - 3038 Foglio 9

CONSISTENZA

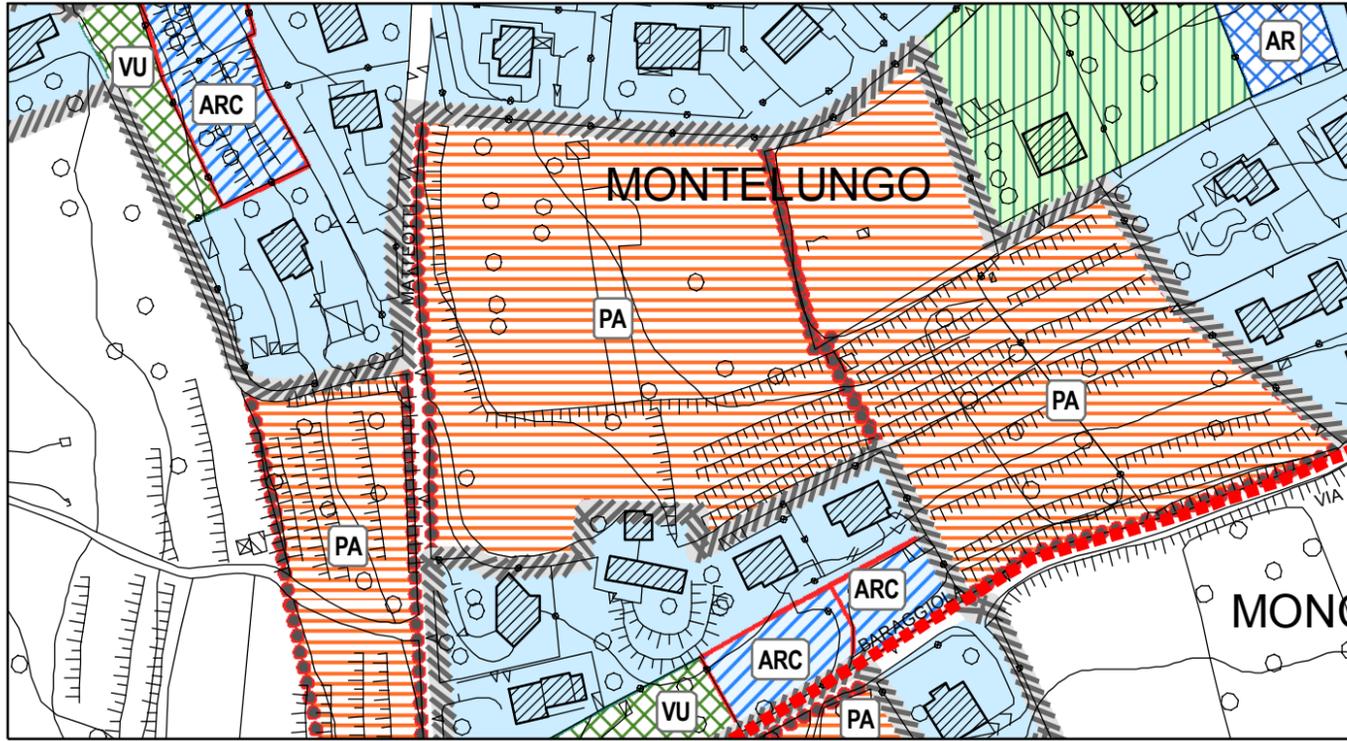
Superficie territoriale : 11010 mq

lf min = 0.6 mc/mq

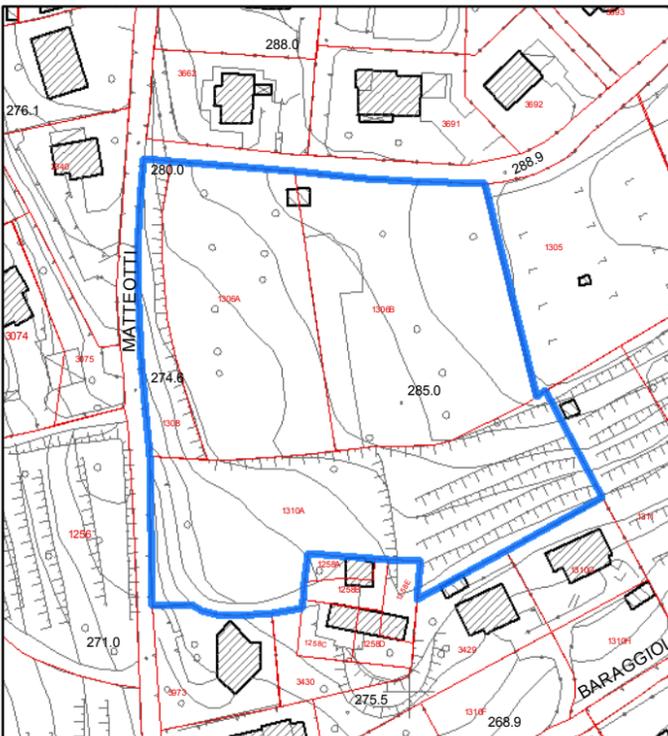
lprE = 0.1 mc/mq

lprP = 0.1 mc/mq

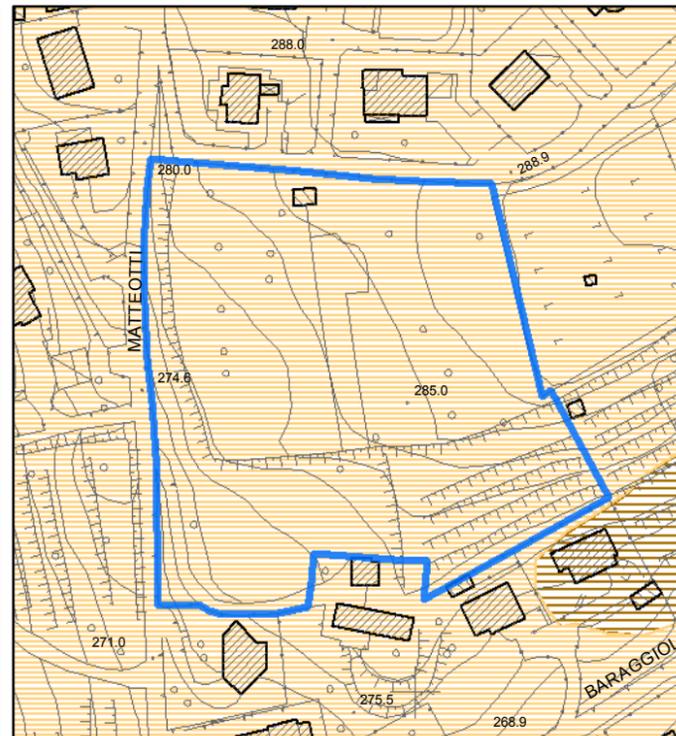
Volumetria massima ammessa: 8808 mc



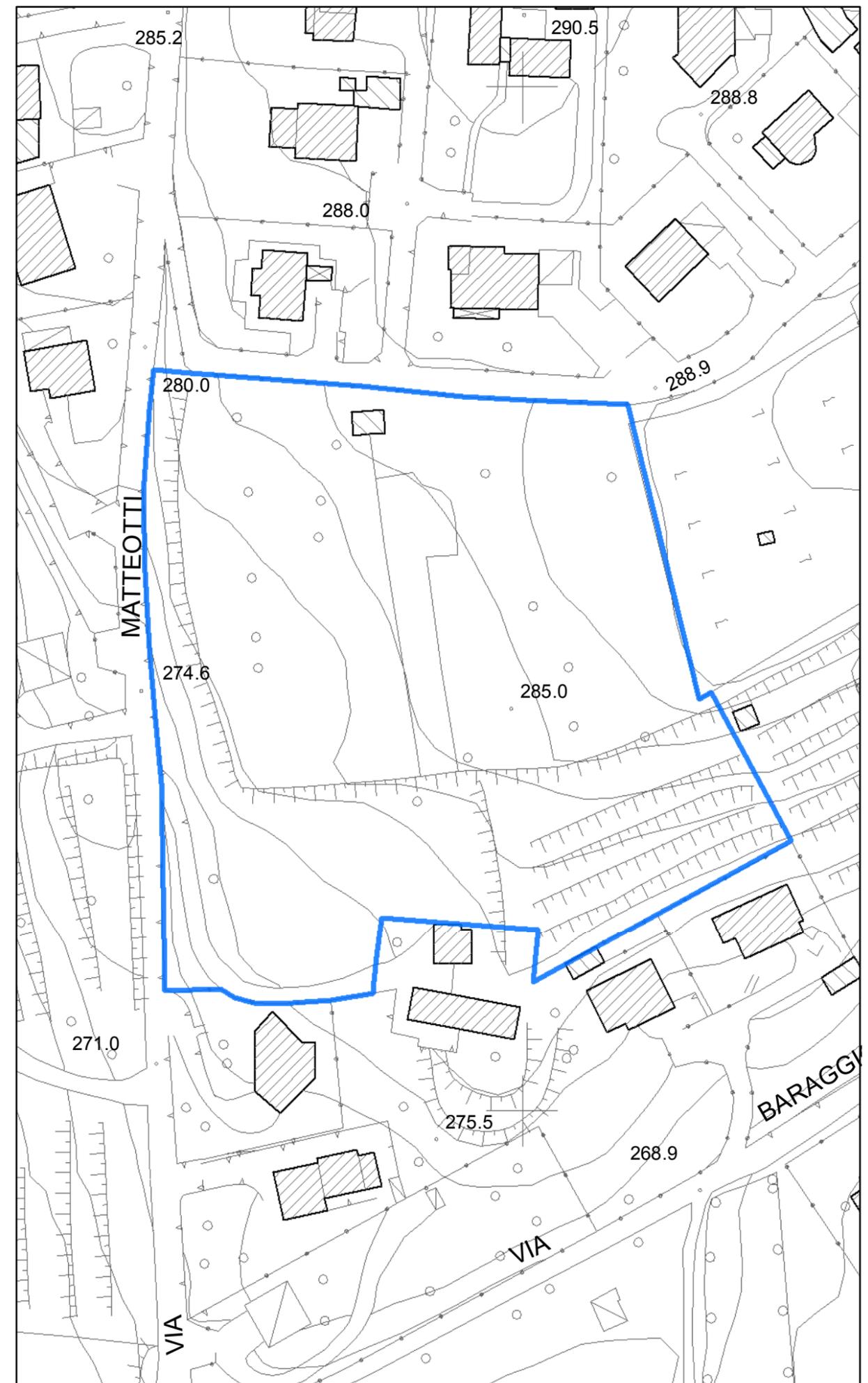
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Matteotti - Località Montelungo

MAPPALI : 1251 - 1256 - 1680 Foglio 3

CONSISTENZA

Superficie territoriale : 4875 mq

lf min = 0.6 mc/mq

lprE = 0.1 mc/mq

lprP = 0.1 mc/mq

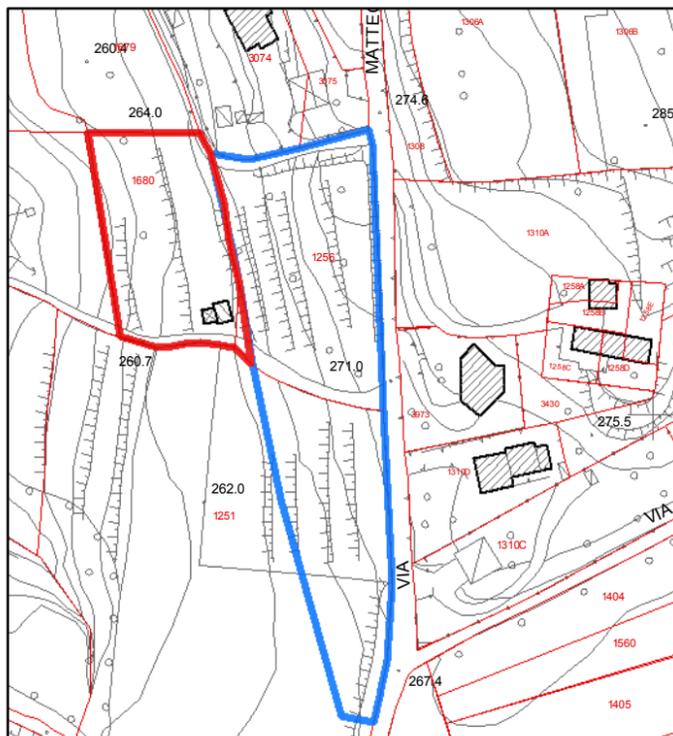
Volumetria massima ammessa: 3900 mc

PRESCRIZIONI

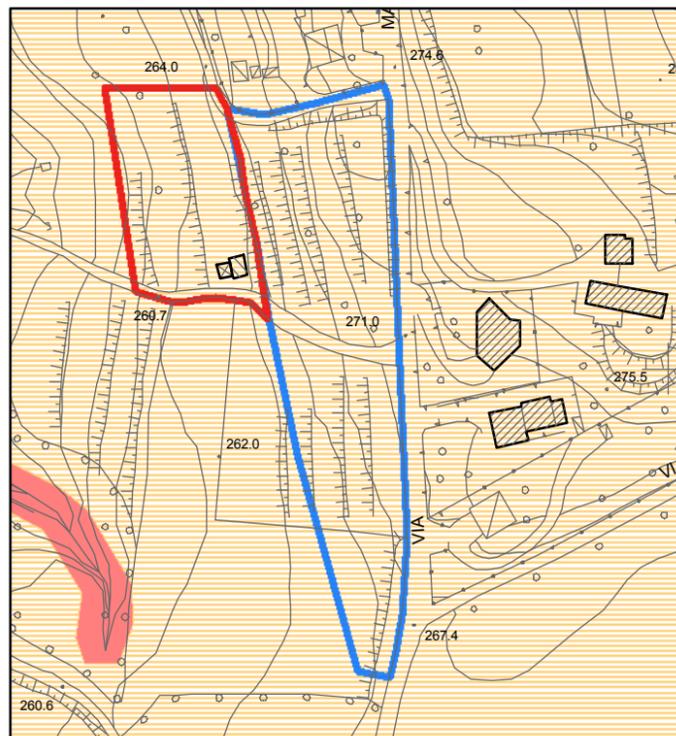
L'attuazione del piano è subordinata all'attuazione di interventi di miglioramento della fertilità agricola dei suoli o di promozione agricola di prodotti tipici del Lago di Monate da attuarsi sul mappale 1680. L'area identificata al mappale 1680 rimarrà comunque con destinazione agricola e ad uso agricolo a cui andranno applicate le disposizioni dell'areale agricolo art. 50.



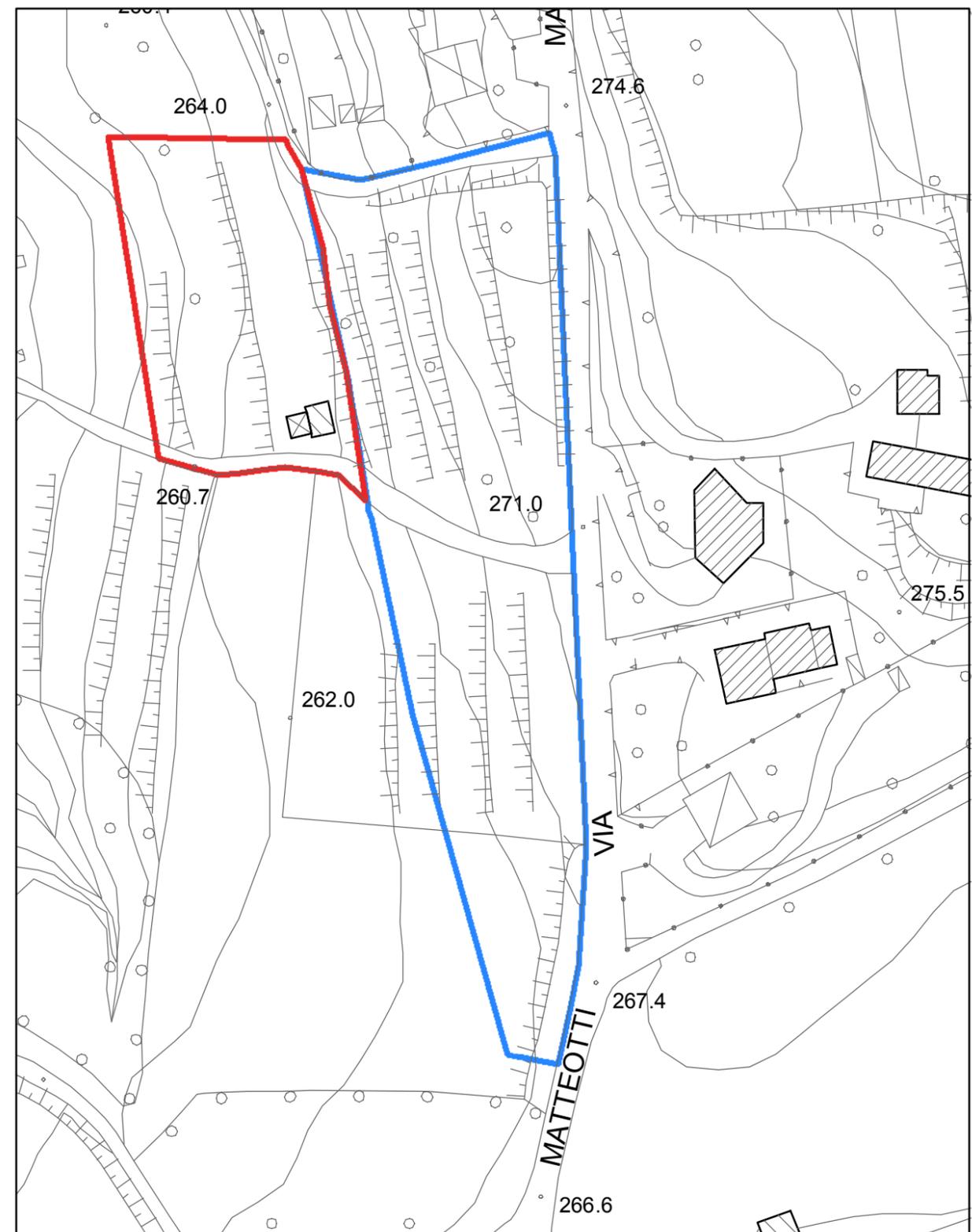
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Matteotti - Via E.Fermi

MAPPALI : 731 - 3830 - 3831 - 3832 - 3833

CONSISTENZA

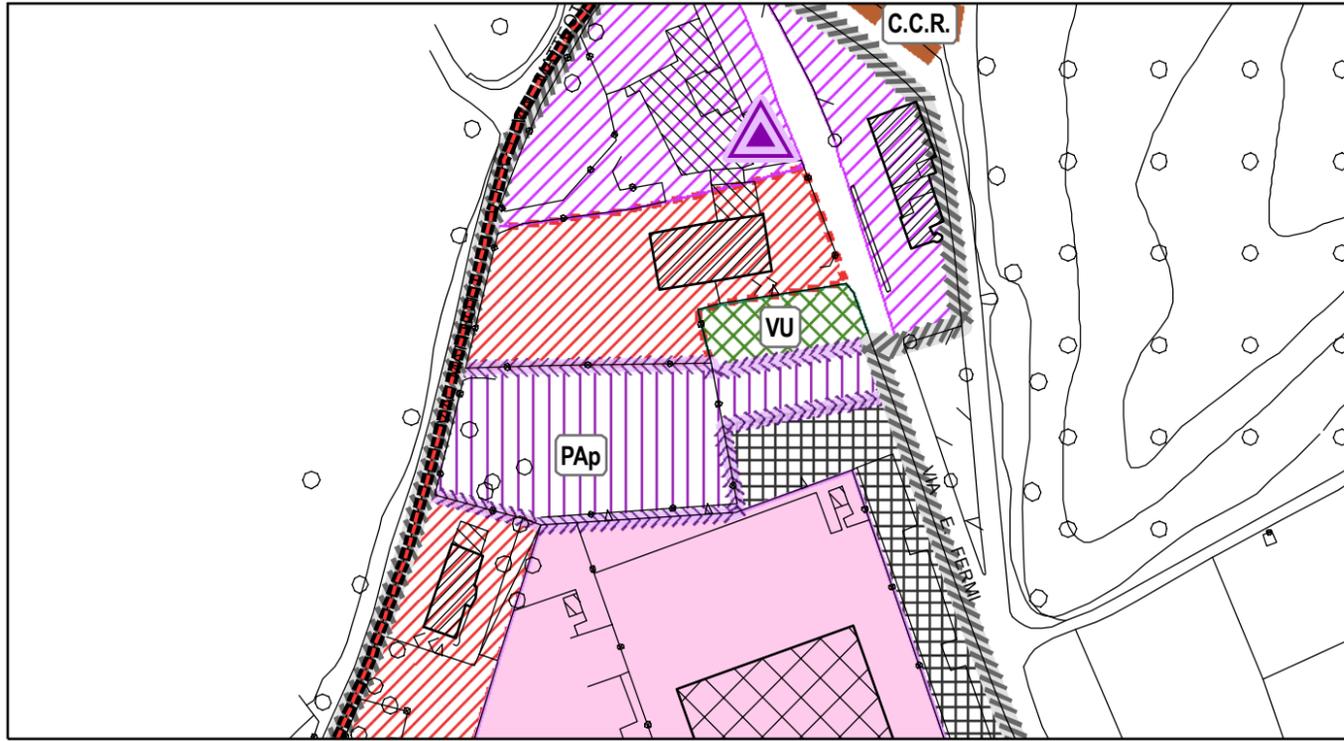
Superficie territoriale : 3865,22 mq

lf min = 0.7 mq/mq

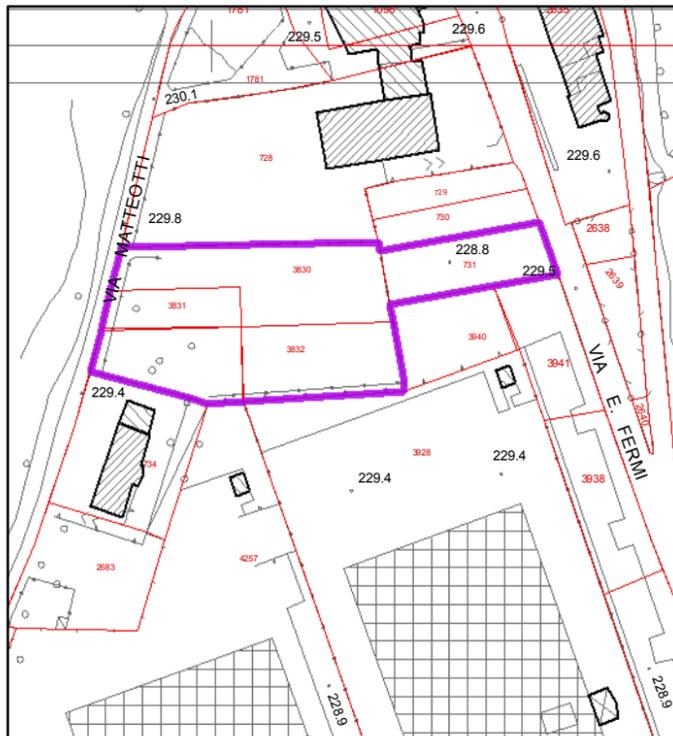
lf max = 0.8 mq/mq

Hmax al colmo = 10m

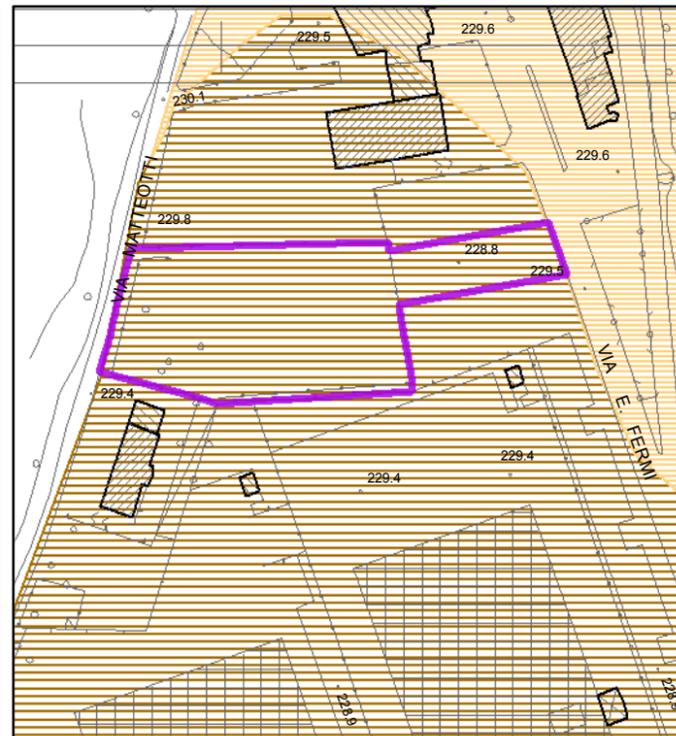
SLP max = 3092,92 mq



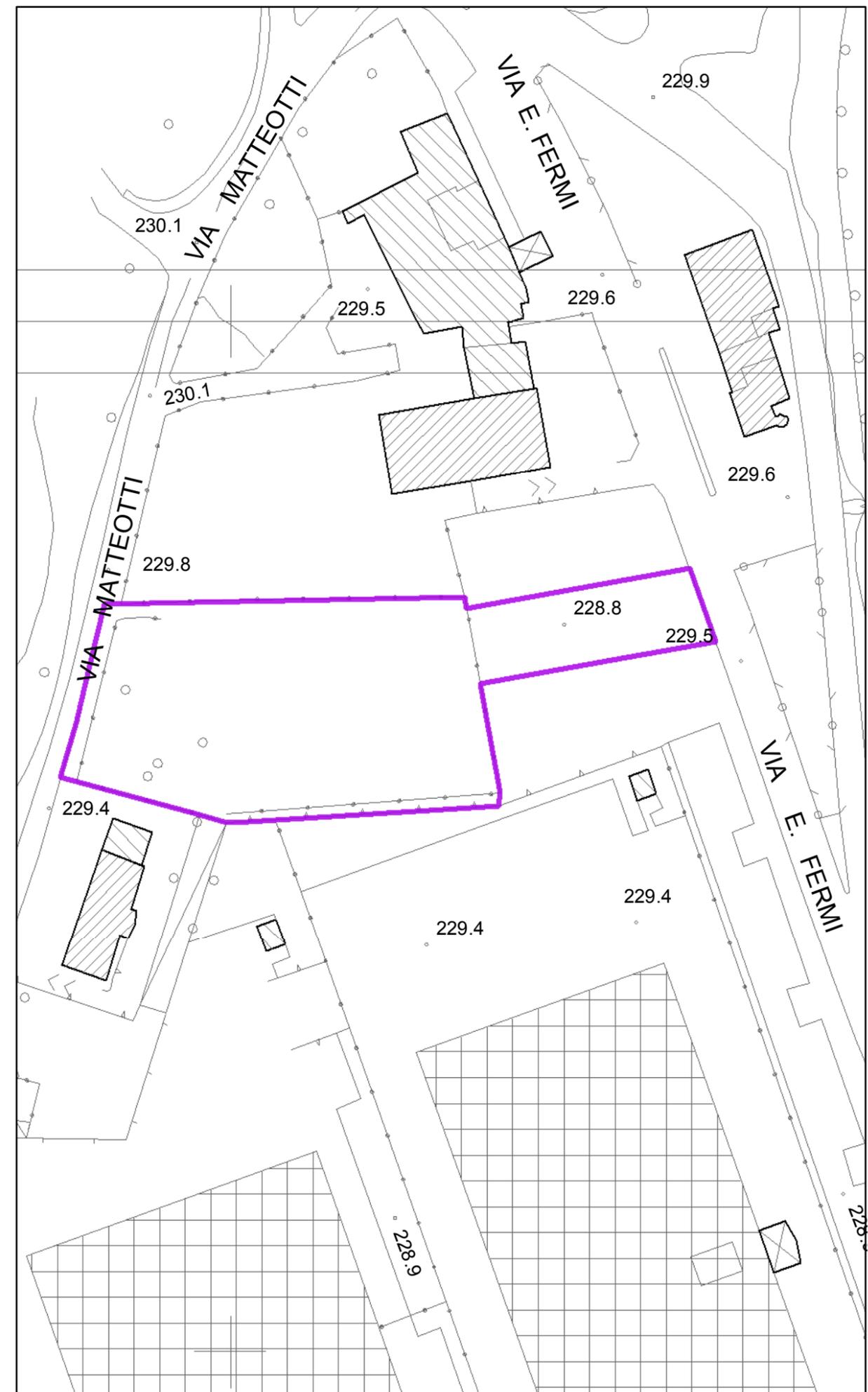
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Matteotti - Via E.Fermi

MAPPALI : 2641 - 2642 - 2645

CONSISTENZA

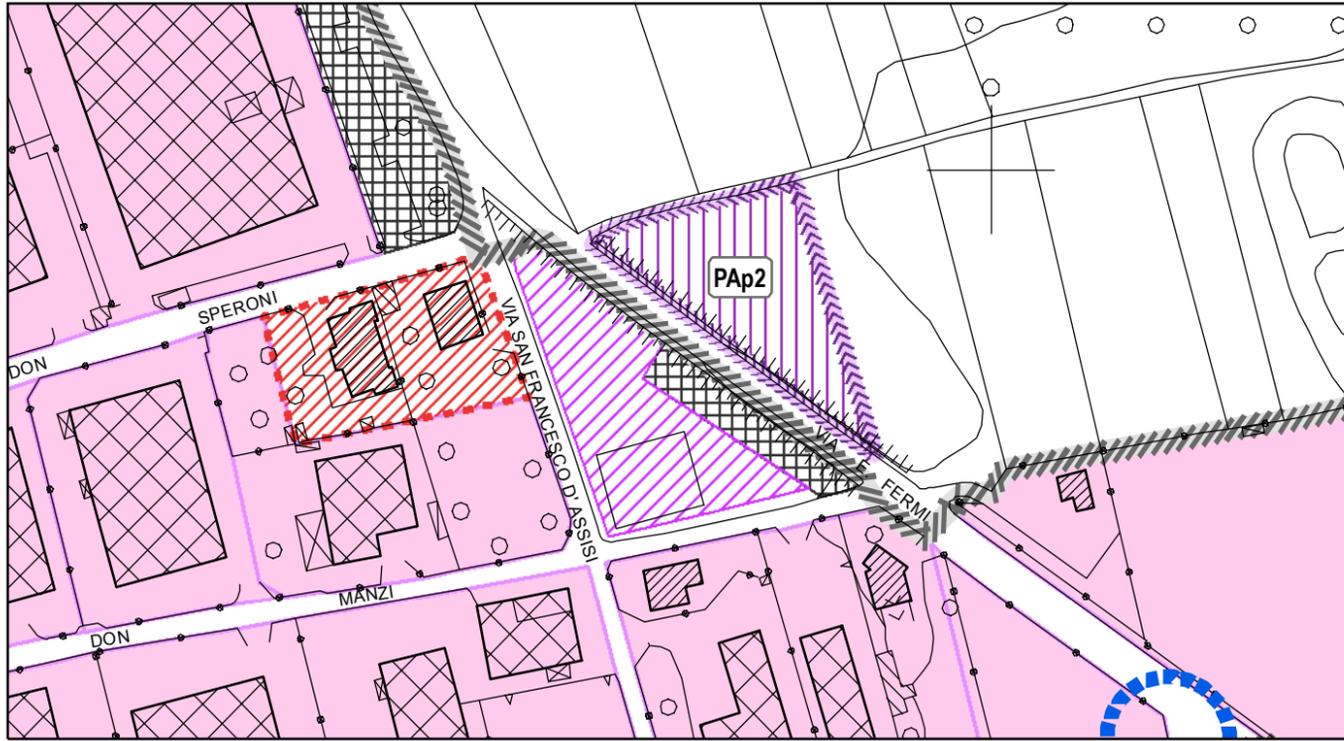
Superficie territoriale : 2415.68 mq

lf min = 0.7 mq/mq

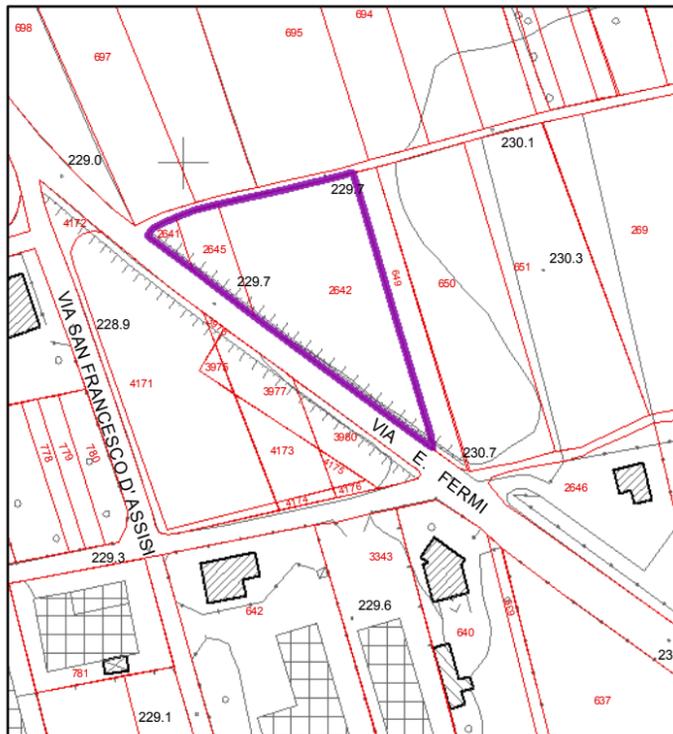
lf max = 0.8 mq/mq

Hmax al colmo = 10m

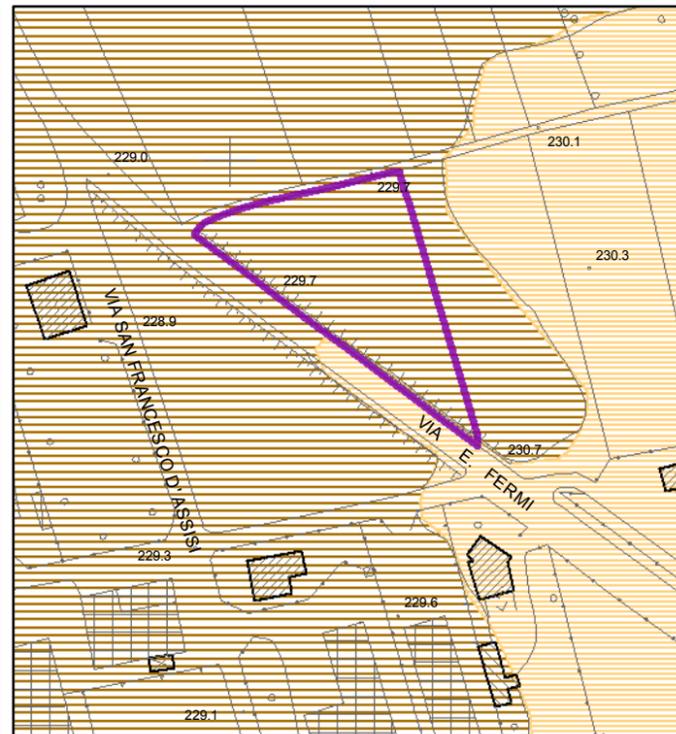
SLP max = 1932 mq



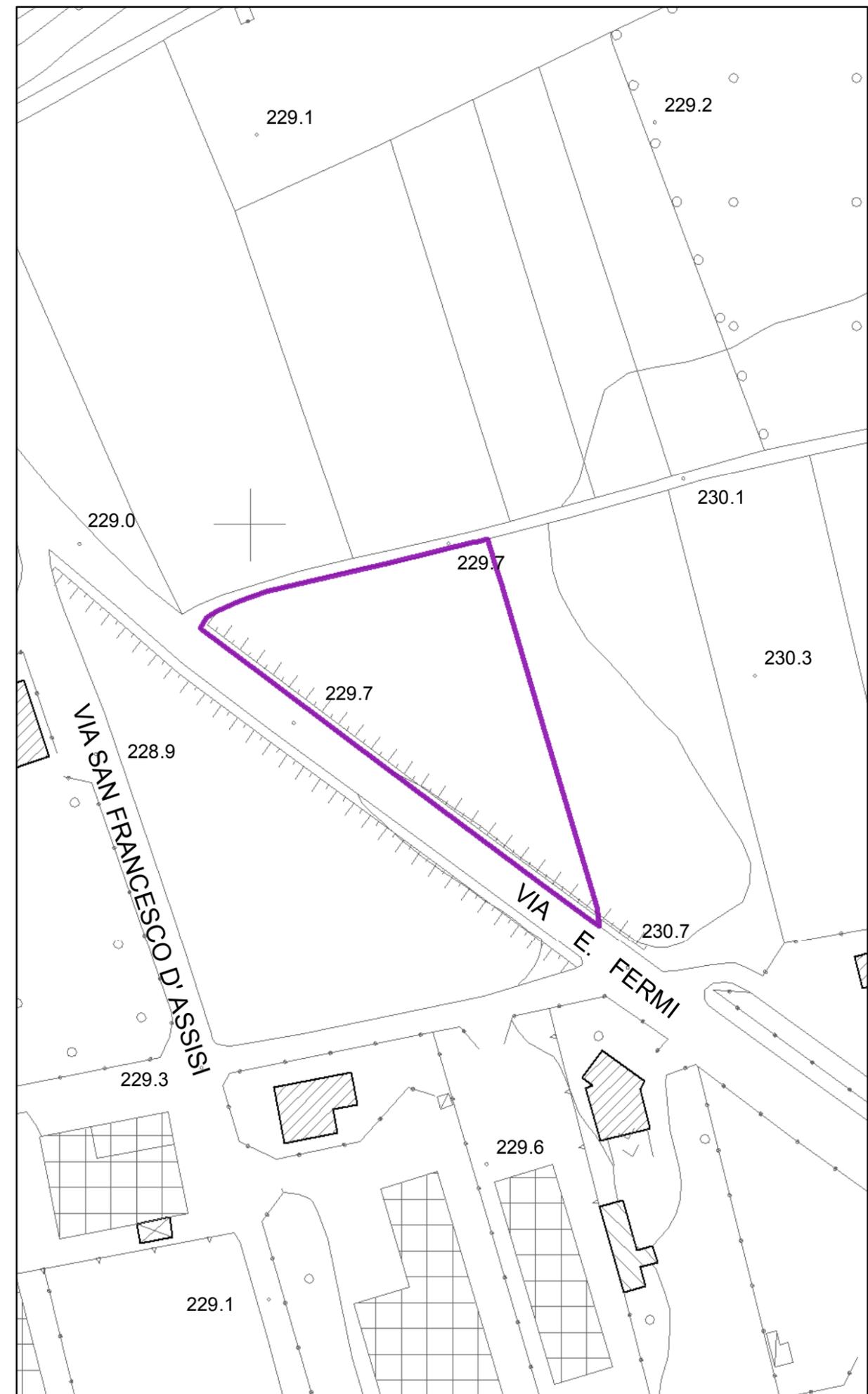
Estratto di Documento di Piano (Ddp16)- scala 1:2000



Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:2000



Estratto della carta Geologica - scala 1:2000



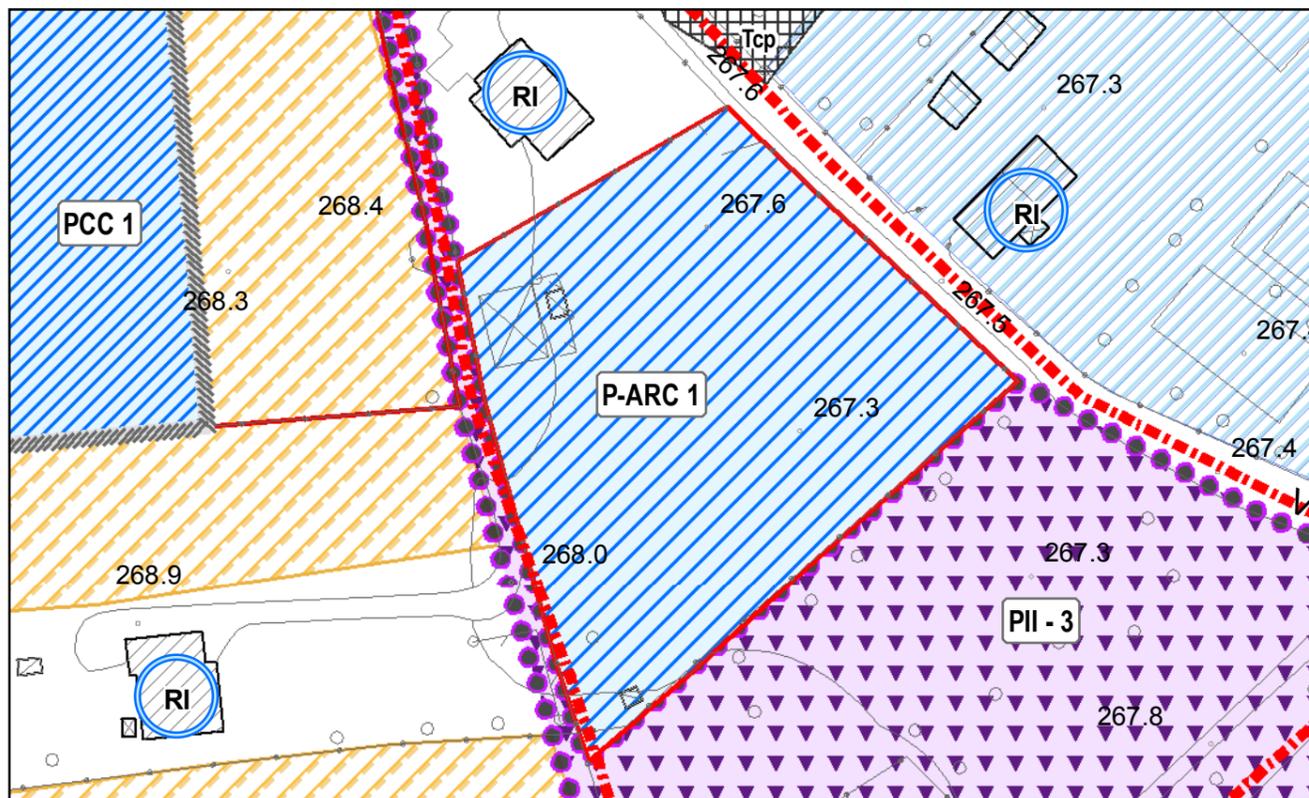
Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

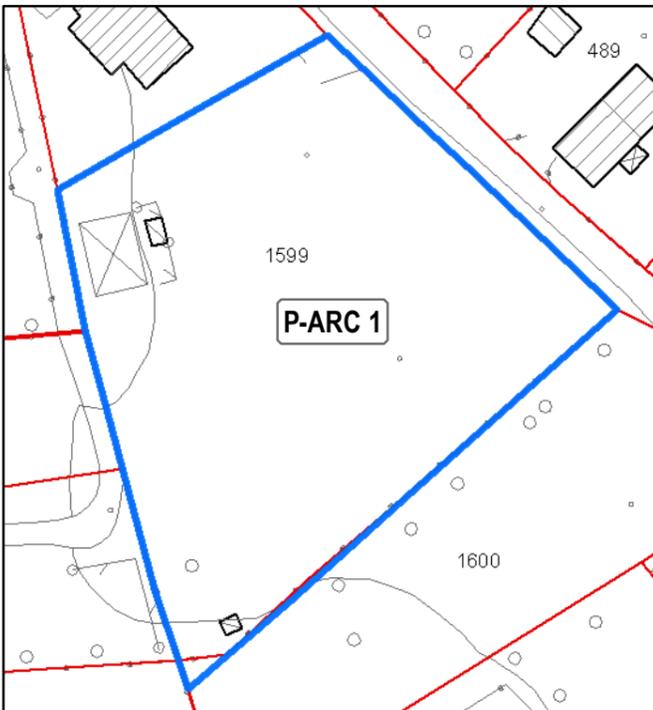
Via al Lago
MAPPALI : 1599

CONSISTENZA

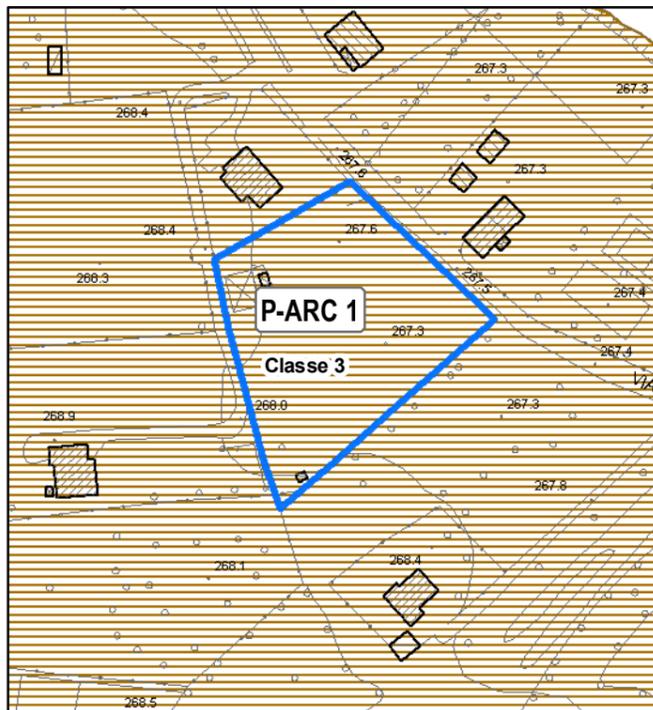
Superficie fondiaria: 4206 mq
lf(min) = 0,4 mc/mq
lprE = 0,05 mc/mq
lprP = 0,05 mc/mq
Cc = 0,1 mc/mq
lf(max) = 0,6 mc/mq



Estratto di Piano delle Regole (PDR01) - scala 1:1.000

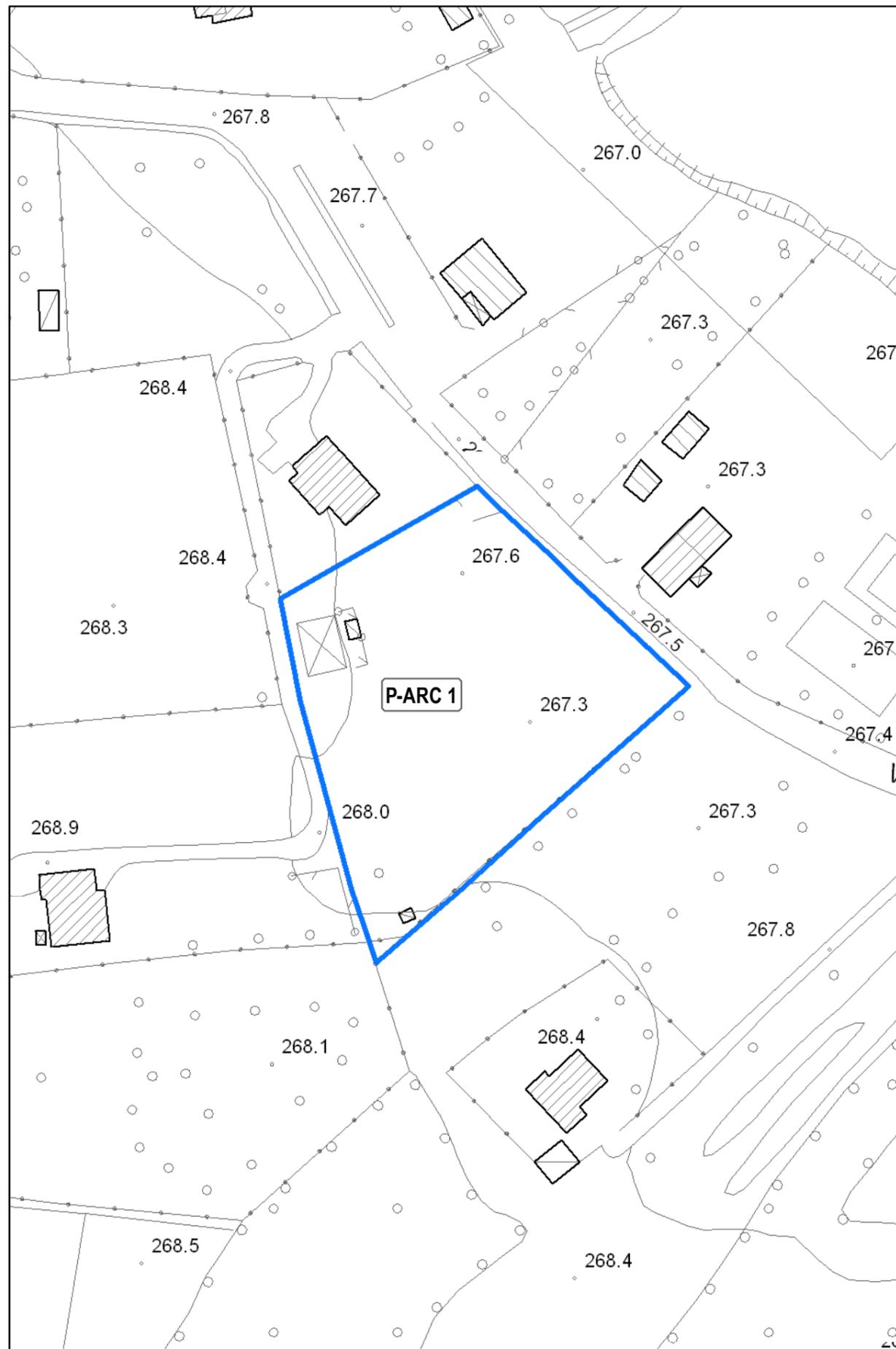


Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:1.000



Estratto della carta Fattibilità Geologica
scala 1:2.000

Crediti compensativi: contributo integrativo od opere da convenzionare



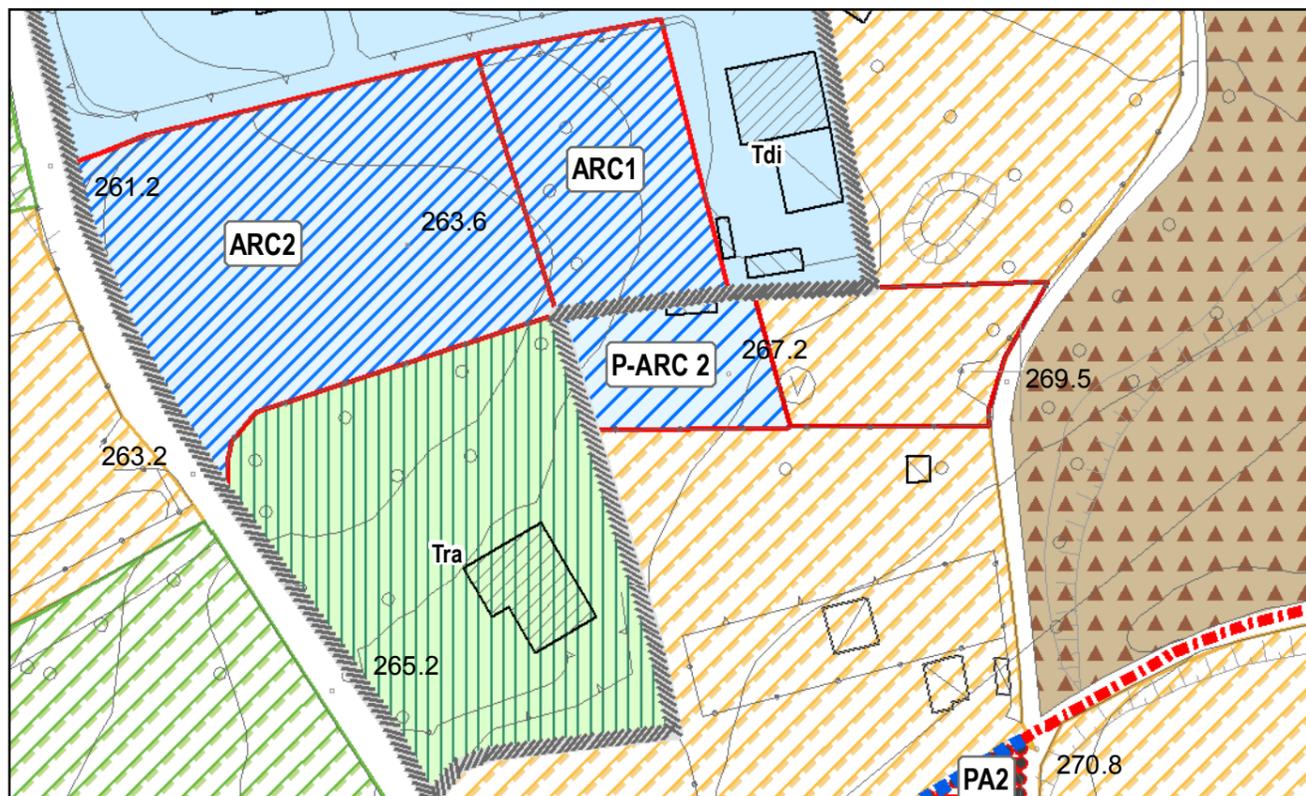
Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE

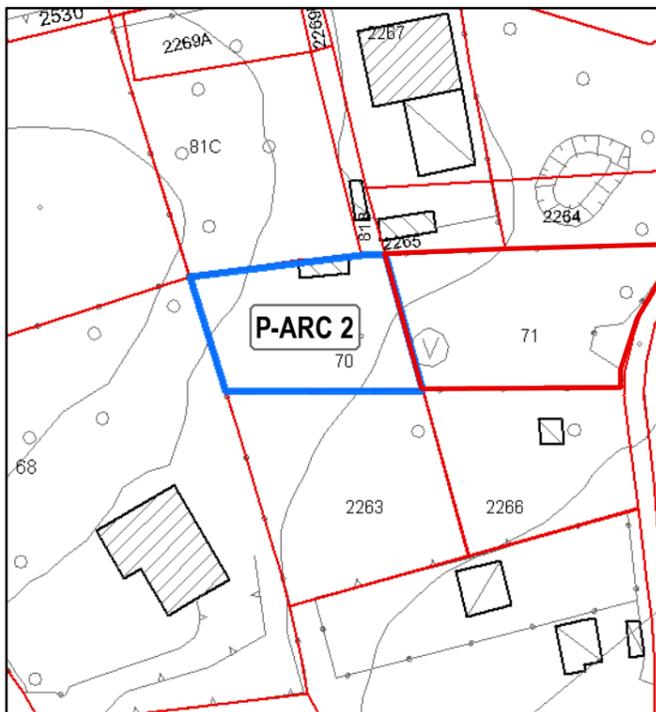
Via Brebbia
MAPPALI : 70 - 71

CONSISTENZA

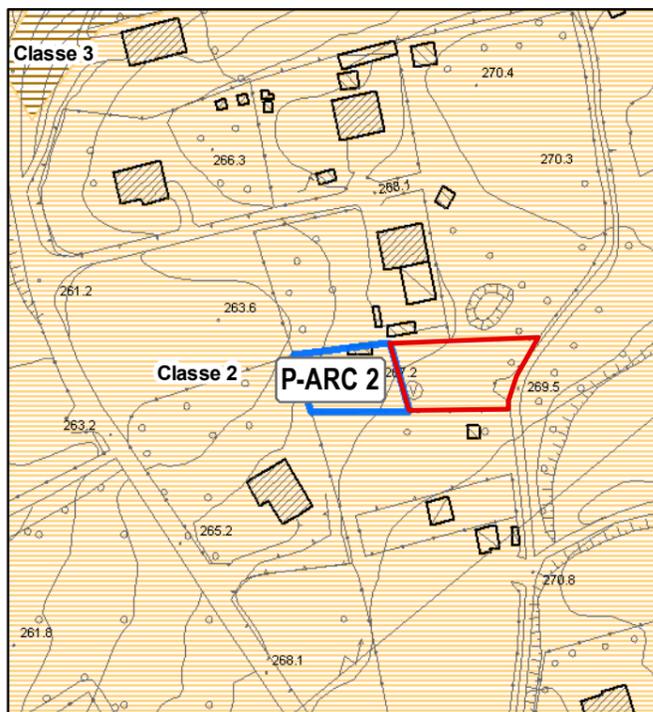
Superficie fondiaria: 1196 mq
lf(min) = 0,4 mc/mq
lprE = 0,05 mc/mq
lprP = 0,05 mc/mq
Cc = 0,1 mc/mq
lf(max) = 0,6 mc/mq



Estratto di Piano delle Regole (PDR01) - scala 1:1.000

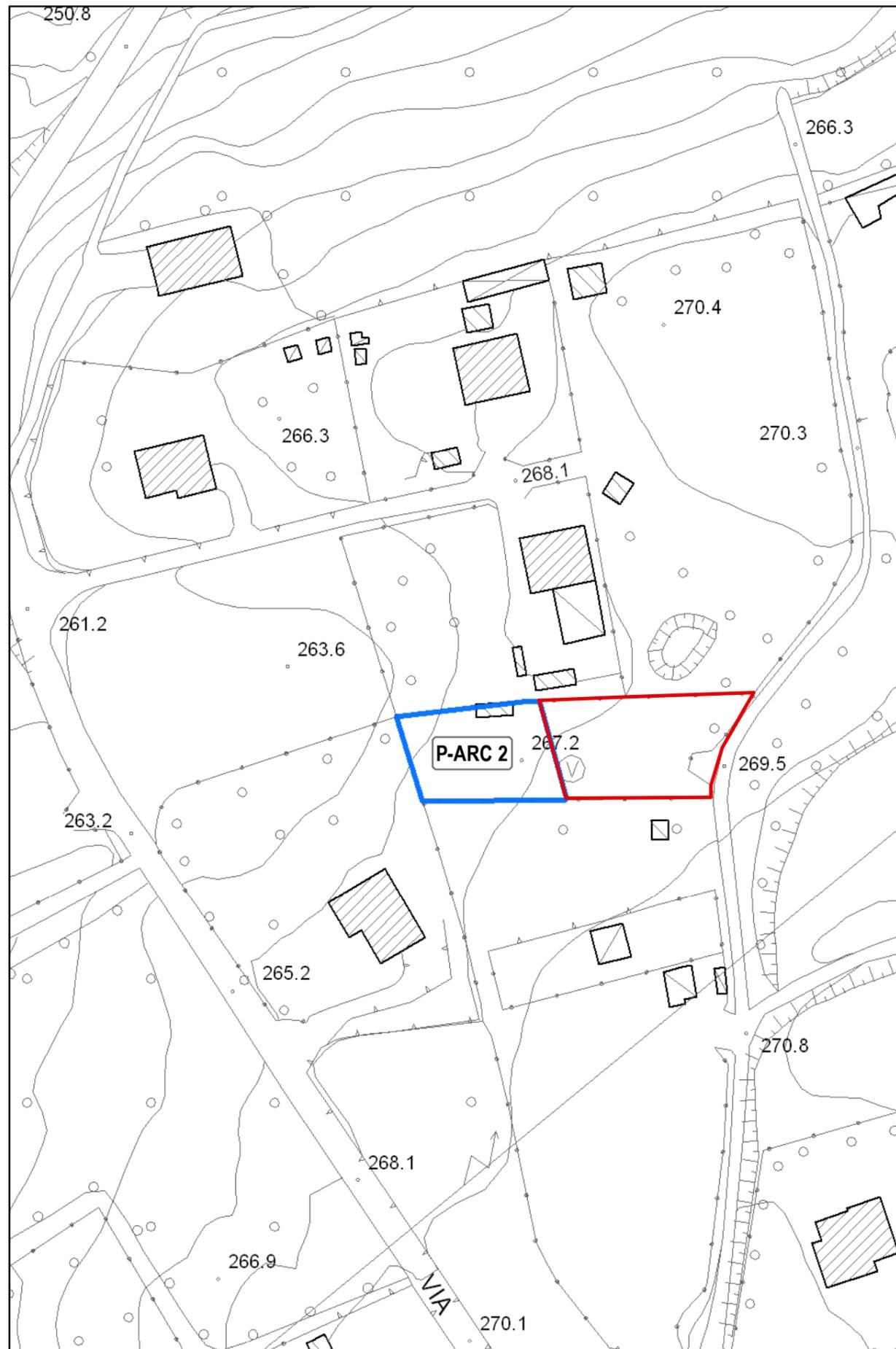


Estratto di Cartografia catastale digitale - scala 1:1.000



Estratto della carta Fattibilità Geologica
scala 1:2.000

Crediti compensativi: contributo integrativo od opere da convenzionare



Estratto di Cartografia Aerofotogrammetrica
scala 1:1000