



**Cadrezzate con  
Osmate**  
PROVINCIA DI VARESE



**PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO 2024**

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**DdP – Documento di Piano**

/ Versione 1.1 / Luglio 2024 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 19.02.2024

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 22.04.2024 e n.22 del 29.07.2024





Comune di Cadrezzate  
con Osmate

## Piano di Governo del Territorio 2024

Relazione illustrativa del Documento di Piano

### Sindaco

Dott. Cristian Robustellini

Con il supporto tecnico di:



### STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L

P.I.\C.F. 02426270126  
Via Monteggia, 38  
21014 – Laveno Mombello (VA)  
Off: +39 0332 651693  
[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)  
[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)

### dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda  
Arch. Letizia Mariotto  
Arch. Annalisa Marzoli

### STUDIO LEGALE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo  
Piazza Monte Grappa, 4  
21100 - Varese  
Piazzale Volta, 2  
21021 Angera (VA)  
Off: 0331960310  
[emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it](mailto:emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it)  
[avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it](mailto:avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it)



## Sommario

/ 1.	PREMESSA.....	6
/ 2.	QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE.....	7
/ 2.1	Il comune di Cadrezzate con Osmate.....	7
/ 3.	QUADRO PROGRAMMATICO SOVRAORDINATO.....	9
/ 3.1	Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR).....	9
/ 3.2	Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia (PPR).....	14
/ 3.3	PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Varese.....	21
/ 3.3.1.	Ambiti agricoli.....	22
/ 3.3.2.	Mobilità.....	24
/ 3.3.3.	Paesaggio.....	27
/ 3.3.4.	Rischio.....	30
/ 3.4	Reti ecologiche.....	31
/ 3.4.1.	RER - Rete Ecologica Regionale.....	31
/ 3.4.2.	REP - Rete Ecologica Provinciale.....	37
/ 3.4.3.	Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino.....	39
/ 3.5	Rete Natura 2000.....	42
/ 3.6	SIBA – Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici.....	43
/ 4.	OBIETTIVI STRATEGIE DI PIANO.....	45
/ 5.	IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	47
/ 5.1	Istanze e contributi partecipativi.....	47
/ 6.	IL PROGETTO DI PIANO.....	52
/ 6.1	Premessa.....	52
/ 6.1.1.	Le scelte del Documento di Piano.....	53
/ 6.1.2.	La durata del Documento di Piano.....	54
/ 6.1.3.	Pianificazione strategica e Documento di Piano.....	55
/ 6.1.4.	La prescrittività del Documento di Piano.....	58
/ 6.1.5.	Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano.....	59
/ 6.1.6.	Strumenti sovracomunali e Documento di Piano.....	60
/ 6.1.7.	Valenza giuridica del Documento di Piano.....	60
/ 6.2	La componente paesaggio.....	62
/ 6.2.1.	La nozione di paesaggio.....	62
/ 6.2.2.	Oltre l’approccio estetico-formale: il paesaggio identitario.....	63



/ 6.2.3. Il paesaggio a 'strati' .....	65
/6.3 Lettura e codifica del paesaggio - carta condivisa del paesaggio e sensibilità paesaggistiche .....	67
/ 6.3.1. I nuclei storici.....	69
/ 6.3.2. Carta delle sensibilità paesaggistiche .....	76
/6.4 I tessuti edificati.....	80
/6.5 La rigenerazione urbana .....	81
/6.6 Le aree di trasformazione .....	82
/6.7 Criteri generali per la compensazione e incentivazione.....	84
/ 7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI .....	90
/7.1 Aspetti demografici e socio-economici .....	90
/ 7.1.1. Popolazione residente .....	90
/ 7.1.2. Piramide delle età.....	92
/ 7.1.3. Nascite e morti .....	93
/ 7.1.4. Flusso migratorio .....	94
/ 7.1.5. Stranieri .....	95
/ 7.1.6. Famiglie.....	96
/ 7.1.7. Previsioni trend demografico .....	97
/ 7.1.8. Imprese.....	101
/ 7.1.9. Occupazioni .....	104
/7.2 Stima del fabbisogno residenziale in coerenza con la stima per la riduzione del consumo di suolo effettuata dal PTR .....	105
/7.3 Stima del fabbisogno per altre funzioni urbane .....	109
/7.4 Previsioni insediative di PGT .....	110
/ 7.4.1. Le previsioni insediative di carattere residenziale .....	110
/ 7.4.2. Confronto tra previsioni di piano e fabbisogno residenziale pregresso.....	116
/ 7.4.3. Le previsioni insediative di carattere produttivo/commerciale .....	117
/ 8. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO.....	118
/8.1 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto.....	119
/8.2 La carta del consumo di suolo del PGT al 2.12.2014 e del PGT 2024.....	124
/8.3 Riduzione del consumo di suolo negli ambiti di trasformazione.....	126
/8.4 Bilancio ecologico del suolo .....	127
/ 9. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON IL PTCP .....	132
/9.1 Ambiti agricoli strategici .....	135
/ 10. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PTR.....	137



/10.1	Natura ed effetti del PTR.....	137
/10.2	Rapporto del PTR con gli atti del PGT comunale.....	139
/10.3	Natura ed effetti del PPR .....	141
/10.4	Rapporto del PTR con gli atti del PGT comunale.....	142
/10.5	Riconoscimento del territorio comunale nei sistemi territoriali del PTR e nel sistema della pianificazione e programmazione regionale e sovracomunale.....	144
/ 10.5.1.	Sistemi territoriali.....	144
/ 10.5.2.	Il Sistema Territoriale dei Laghi .....	145
/ 10.5.3.	Sistema territoriale Pedemontano .....	153
/ 10.5.4.	Sistema Territoriale Metropolitano.....	160
/10.6	Verifica di coerenza del Documento di Piano .....	169
/ 10.6.1.	Gli obiettivi del Documento di Piano.....	169
/ 10.6.2.	Analisi di coerenza con gli obiettivi generali .....	171
/ 10.6.3.	Verifica coerenza con gli obiettivi dei sistemi territoriali.....	174
/10.7	Recepimento del PPR.....	181



## /1. PREMESSA

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

Il nuovo PGT di Cadrezzate con Osmate prende vita dai precedenti PGT di Cadrezzate ed Osmate andando a coordinarli in un unico strumento di pianificazione che riguarda entrambi i Comuni. Da un punto di vista della definizione dei tessuti e degli areali agronaturali si è deciso di adottare quanto individuato nel PGT di Cadrezzate ed estenderlo all'intero territorio Comunale.

La nuova pianificazione andrà a verificare e definire il disegno del territorio in base alle mutate esigenze economiche e normative conformandosi alle disposizioni in tema di riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana. Si fa presente infatti che entrambi i Comuni di Cadrezzate ed Osmate avevano approvato una variante ai PGT anzitempo l'aggiornamento del PTR in adeguamento alla LR 12/05 nonché alla LR Lombardia 26 novembre 2019, n. 18 inerente il tema della rigenerazione urbana.

Il nuovo PGT del Comune di Cadrezzate con Osmate sarà a Bilancio Ecologico del suolo (BES) non superiore a zero secondo la seguente definizione di BES:

*Differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.*



## /2. QUADRO CONOSCITIVO TERRITORIALE

### /2.1 Il comune di Cadrezzate con Osmate

Il comune di Cadrezzate con Osmate si trova nella parte occidentale della provincia di Varese, nell'area prealpina del basso Verbano. È un'area caratterizzata dalla presenza di diversi laghi di origine glaciale (lago Maggiore, lago di Varese, lago di Comabbio e lago di Monate) e il comune di Cadrezzate con Osmate si affaccia sulla sponda occidentale e meridionale di quest'ultimo, risultando elemento di maggior caratterizzazione paesaggistica e attribuendo valenza turistica al luogo. Sono presenti alcuni rilievi morenici di modeste dimensioni, tra cui il maggiore risulta il Monte Pelada con i suoi 472 m. Si possono osservare vaste aree boscate che, soprattutto nell'ultimo periodo, anche a seguito della progressiva riduzione dell'attività agricola, hanno occupato sempre più territorio non edificato. Il tessuto urbano risulta diviso in due distinte aree corrispondenti alle frazioni di Cadrezzate e Osmate. Le principali infrastrutture di comunicazione sono costituite dalla SP33, dalla SP36 e dalla SP63.



Latitudine	45°47' N
Longitudine	8°38' E
Altitudine	281 m s.l.m.
Superficie	8,25 km <sup>2</sup>
Regione	Lombardia
Provincia	Varese
Località e frazioni	Cadrezzate, Osmate
Comuni contigui	Angera, Comabbio, Ispra, Sesto Calende, Travedona Monate

Abitanti	2.651 (31.12.2021)
Densità	321,3 ab./km <sup>2</sup>
Fuso orario	UTC+1
Codice ISTAT	012143
Cod. catastale	M425
Cl. Climatica	zona E, 2 585 GG
Nome abitanti	Cadrezzatesi e osmatesi





### / 3. QUADRO PROGRAMMATICO SOVRAORDINATO

Vengono di seguito analizzati i principali Piani e Programmi a scala Regionale e Provinciale, e i tematismi che affrontano, in riferimento al territorio Comunale oggetto di valutazione.

#### /3.1 Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFER). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 42 del 20 giugno 2023 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 26 del 1° luglio 2023), in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP). Gli strumenti di pianificazione, devono, infatti, concorrere, in maniera sinergica, a dare attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.

I tre principali macro-obiettivi del PTR:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione sono stati poi declinati in 24 obiettivi strategici.

Il PTR divide il territorio regionale in Sistemi Territoriali e il comune di Cadrezzate con Osmate è compreso all'interno del **Sistema territoriale dei Laghi**, del **Sistema territoriale Pedemontano** e del **Sistema territoriale Metropolitano – settore ovest**.

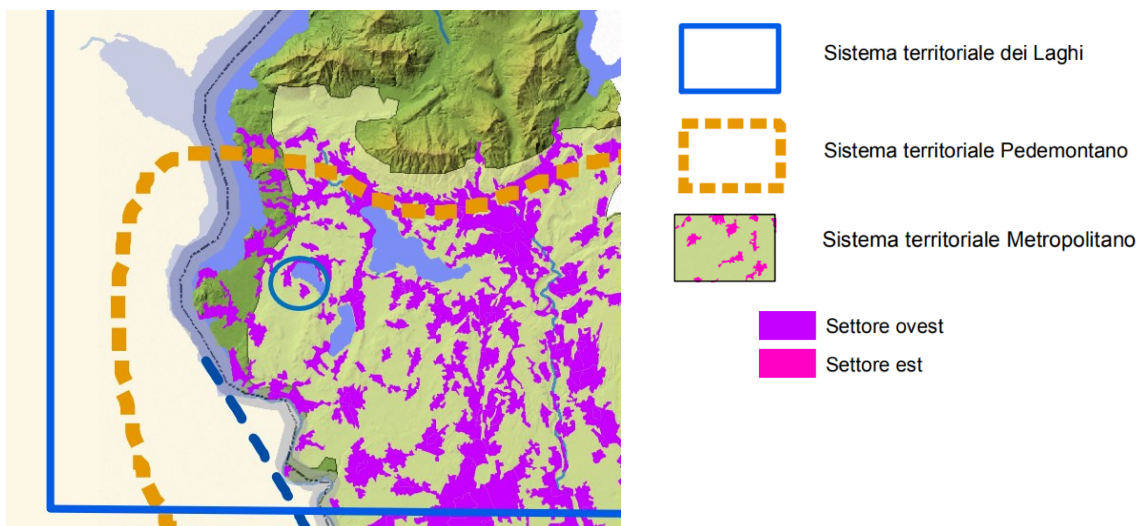


Figura 1 – PTR (Tav04) I Sistemi Territoriali del PTR

*I Sistemi Territoriali che il PTR individua non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrata rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.*

*Il Sistema Territoriale Metropolitan lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta. Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitan del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante. La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola e la produzione di energia per i processi industriali. La Pianura Irrigua, su una parte della quale si colloca il Sistema Metropolitan, è sempre stata una regione ricca grazie all'agricoltura fiorente, permessa dalla presenza di terreni fertili e di acque, utilizzate sapientemente dall'uomo (ne sono un esempio le risaie e le marcite). Il Sistema Metropolitan lombardo può essere distinto in due sub sistemi, divisi dal corso del fiume Adda, che si differenziano per modalità e tempi di sviluppo e per i caratteri insediativi.*

*Ad ovest dell'Adda si situa l'area metropolitana storica incentrata sul tradizionale triangolo industriale Varese-Lecco- Milano, convergente sul capoluogo regionale, caratterizzata da elevatissime densità insediative, ma anche da grandi spazi verdi tra le conurbazioni dei vari poli. Il progressivo ampliamento dei poli urbani del Sistema Metropolitan, caratterizzato da aree residenziali, grandi industrie, oggi sovente dismesse, servizi, infrastrutture, aree libere residuali, si sovrappone alla struttura originaria inglobando vecchi tessuti agrari (le cui tracce permangono qua e là), cascine e centri rurali, un tempo autonomamente identificabili e oggi divenuti satelliti di un unico organismo. In quest'area si distingue per i suoi caratteri peculiari l'asse del Sempione, appoggiato sulla densa conurbazione Legnano-Busto Arsizio-Gallarate. Varie circostanze (trasporti, sviluppo economico, produzione di energia idraulica, ecc) hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione, oggi in declino. Con la creazione del nuovo polo fieristico a Pero-Rho e dell'aeroporto della Malpensa, l'asse del Sempione riveste, anche oggi, un ruolo di primaria importanza nella pianificazione regionale.*

*In realtà il Sistema Metropolitan lombardo costituisce solo la sezione centrale di un continuo urbanizzato che si estende ormai da Torino a Venezia e verso Bologna, lungo la storica via Emilia; tale sistema è incentrato sulle città attraversate, che apportano ciascuna le proprie specificità culturali ed economiche. Si tratta dunque di una realtà composita ma al tempo stesso unitaria, che deve agire in rete per affrontare e risolvere i problemi posti da uno sviluppo intenso, ma non sempre rispettoso delle caratteristiche ambientali e sociali. Il centro del Sistema Metropolitan, la città di Milano, si colloca alla confluenza di importanti vie di comunicazione che collegano l'est e l'ovest dell'area padana ma anche l'Italia con l'Europa, nonostante la barriera costituita dall'arco alpino superata, nell'800 e nel primo 900, con i trafori ferroviari del S. Gottardo e del Sempione.*



*Il Sistema Metropolitano lombardo si è sviluppato anche grazie alla rete infrastrutturale che lo caratterizza, che, pur notevolmente potenziata con l'entrata in esercizio di alcune opere strategiche (primi lotti di Pedemontana; Tangenziale Est Esterna; direttissima Brescia-Milano), permane chiamata a soddisfare una domanda di mobilità crescente e sempre contraddistinta dalla preponderanza dell'utilizzo del mezzo privato (crf. PRMT, Matrice Origine/Destinazione regionale 2014).*

*Gli obiettivi del sistema territoriale Metropolitano sono:*

- 1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;*
- 2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;*
- 3. Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;*
- 4. Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;*
- 5. Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;*
- 6. Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;*
- 7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;*
- 8. Riorganizzare il sistema del trasporto merci;*
- 9. Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;*
- 10. Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;*
- 11. Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.*

### **Il sistema territoriale Pedemontano**

*Geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico. Per tutte queste caratteristiche il Sistema Pedemontano emerge dal Sistema Metropolitano, cui pure è fortemente connesso e con cui condivide molteplici aspetti, ma da cui è bene distinguerlo anche al fine di evidenziare le specificità lombarde di questo contesto rispetto ad una caratterizzazione sovra regionale rivestita dall'altro.*

*Si tratta di un territorio articolato in tante identità territoriali, tra cui possiamo distinguere paesaggi diversamente antropizzati: Ferno si trova nell'area dell'alta pianura del Varesotto, che si ondula a poco a poco nei rilievi morenici, poggiandosi alla "sponda magra" del Verbano da Sesto Calende a Luino, e che comprende le conche di origine glaciale dei laghi minori di Varese, Comabbio, Monate e Biandronno.*



*Complessivamente si può riassumere come ciascuno dei territori che si riconosce nel Sistema Pedemontano appartiene anche ad uno o più degli altri Sistemi Territoriali individuati (Metropolitano, della Pianura Irrigua, Montano, dei Laghi), in questo sta la forte potenzialità che deve essere espressa per poter essere valorizzata. La ricchezza di opportunità che si apre è possibile motore per l'intera Lombardia, ma per questo necessita di essere opportunamente governata per non rinviare solo ad iniziative locali l'onere di promuovere azioni forti di sviluppo o di gestione delle trasformazioni che caratterizzeranno questi territori per i prossimi anni.*

*Gli obiettivi del sistema territoriale Pedemontano sono:*

- 1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche);*
- 2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse;*
- 3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa;*
- 4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata;*
- 5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio;*
- 6. Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola;*
- 7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano;*
- 8. Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico;*
- 9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel".*

### **Sistema territoriale dei Laghi**

*La presenza su un territorio fortemente urbanizzato, come quello lombardo, di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa.*

*Il Piano di Tutela e Uso delle Acque della Regione Lombardia individua 20 laghi "significativi" sul territorio regionale, cui si aggiungono numerosi bacini minori localizzati soprattutto nella fascia centrale della regione e la categoria dei laghi alpini che impreziosiscono il paesaggio montano.*

*I 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine.*

*Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari. Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale.*

*Nell'ambito del sistema idrico e idrologico lombardo, i laghi costituiscono una componente fondamentale e una riserva idrica ingente. Anche dal punto di vista ecologico sono realtà importanti, se si considera anche la capacità di regolazione del micro-clima locale.*



*I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.*

Gli obiettivi del sistema territoriale Pedemontano sono:

1. Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio;
2. Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio;
3. Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica;
4. Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria;
5. Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche;
6. Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali;
7. Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale.

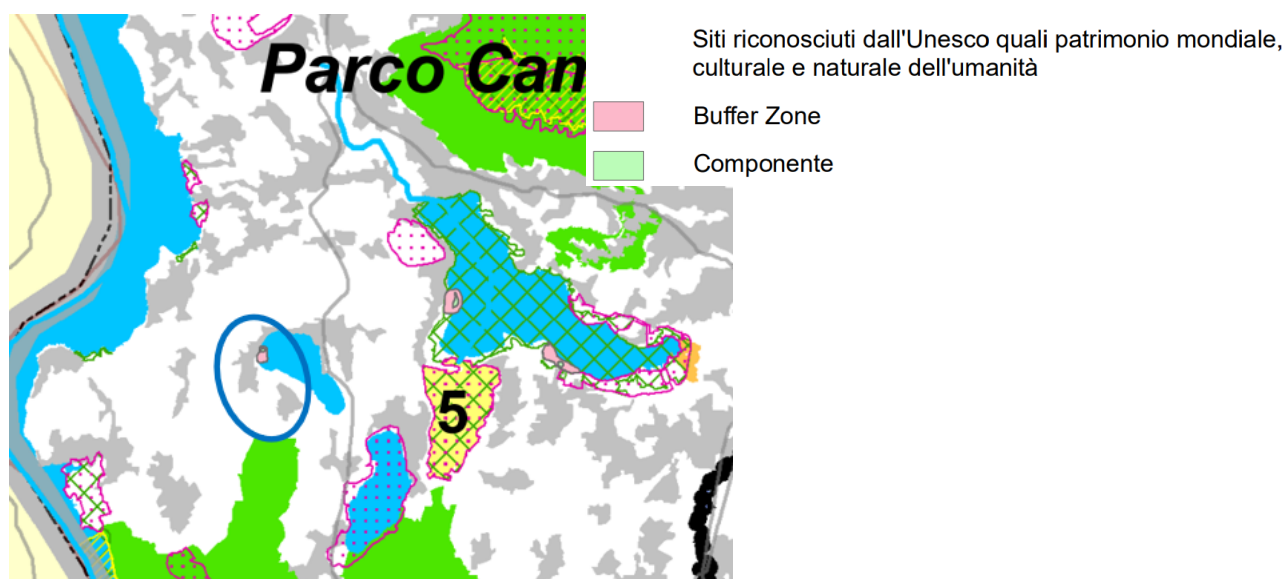


Figura 2 - PTR (Tav.02) Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Il Comune di Cadrezzate con Osmate è interessato dalla presenza di un sito palafitticolo riconosciuto come patrimonio dell'Unesco: ID. 1363-101, *Il Sabbione o Settentrionale*.

### /3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia (PPR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la costruzione della rete verde.



Figura 3 - PPR (tav.A) Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

#### **Fascia collinare**

*Le colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e le ondulazioni moreniche costituiscono un importante benché ristretto ambito del paesaggio lombardo. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità, in quanto*



*sono i primi scenari che appaiono a chi percorra le importanti direttrici, stradali o ferroviarie, pedemontane. Formate da rocce carbonatiche, rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. I loro ammantamenti boschivi sono esigui (ma oggi c'è dappertutto una ripresa del bosco); sono invece occupate, soprattutto nelle pendici esposte a sud, da campi terrazzati, dove si coltiva il vigneto.*

*Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. A ciò si collegano le case sparse e i borghi situati ai loro piedi. Specie in vicinanza delle città di Bergamo e Brescia il paesaggio collinare appare tutto segnato dal gusto urbano, con orti, giardini, ville della borghesia che si è annessa ai territori collinari a partire dalla fine del secolo scorso. Un altro assalto hanno subito negli ultimi decenni, sebbene esso sia stato relativamente ben contenuto, almeno nella collina di Bergamo e Brescia. L'industria si è inserita anche qui, occupando ogni spazio possibile, intorno ai centri abitati, trascinando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano.*

*Gravi danni ha inferito al paesaggio l'attività estrattiva, che sfrutta le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini sia per l'industria del cemento sia per quella del marmo: grandi cave si aprono sia nelle colline bergamasche sia soprattutto in quelle bresciane, dove ci sono i materiali migliori: esse sono visibili a grande distanza e appaiono come ferite non facili da rimarginare in tempi brevi.*

### **Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici**

*Nel contesto del paesaggio collinare la morfologia morenica, ultima scoria dei movimenti glaciali quaternari, assume una precisa individualità di forma e struttura. Sono segni di livello macroterritoriale che occupano con larghe arcature concentriche i bacini inferiori dei principali laghi nel Varesotto, nel Comasco, nella Franciacorta e nella parte orientale della provincia di Brescia. L'originalità di questo ambito, che si distingue da quello delle colline pedemontane di formazione terziaria, attiene dunque sia alla conformazione planimetrica e altitudinale con elevazioni costanti e non eccessive, sia alla costituzione dei suoli (in genere ghiaiosi) e alla vegetazione naturale e di uso antropico. Caratteristica è anche la presenza di piccoli (Montorfano, Sartirana) o medi laghi (Varese, Annone ...) rimasti chiusi fra gli sbarramenti morenici, di torbiere e altre superfici palustri. Il paesaggio attuale delle colline moreniche è il risultato di un'opera di intervento umano tenace che ha modellato un territorio reso caotico dalle eredità glaciali, povero di drenaggi e formato da terreni sterili.*

*Il palinsesto territoriale su cui poggia questa unità possiede un suo intrinseco pregio ambientale pur conoscendo in passato altrettante, seppur meno dirompenti, fasi di sfruttamento antropico. Anzi è proprio il connubio fra le modificazioni di antica data e lo scenario naturale a offrirle i massimi valori estetici. Basta riferirsi ad alcuni dei molti estimatori che nel Settecento gustarono qui le delizie della villeggiatura per ricavare l'idea di un contesto già fortemente permeato dalla presenza dell'uomo: ville o "palagi camperecci", impreziositi di "horti, giardini et altre delitie insigni", ma anche modesti e contenuti nuclei di sorprendente coerenza architettonica, di felice inserimento urbanistico; e poi un mosaico di appezzamenti coltivati, terrazzati e tutti alacrememente condotti, nei quali allignavano specie delle più diverse: vigneti, castagni e noccioli, frumento e granturco; ma soprattutto gelsi, dai quali dipese a lungo l'economia della famiglia contadina, produttrice di bozzoli e fornitrice di larga manodopera per filande e filatoi.*

*L'eredità di questo disegno non va dispersa. Il paesaggio raggiunge qui, grazie anche alla plasticità dei rilievi, livelli di grande suggestione estetica. Un'equilibrata composizione degli spazi agrari ha fatto perdurare aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili e aree boscate sulle groppe e sui declivi. In taluni casi alla coltivazione, tramite l'interposizione di balze e terrazzi si sono guadagnate anche pendici molto acclivi. Infine l'alberatura ornamentale ha assunto un significato di identificazione topologica come rivelano, ad esempio nel*



*paesaggio dell'anfiteatro morenico gardesano, gli "isolini" di cipressi o le folte "enclosures" dei parchi e dei giardini storici. Gli insediamenti colonici non si presentano nelle forme auliche e estensive della pianura. L'appoderamento è frazionato così come frazionata risulta la composizione del paesaggio agrario. I fabbricati si raccolgono attorno a modeste corti cintate o, nei casi più rappresentativi, formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale. L'organizzazione plurima di queste corti, delle cinte perimetrali dai portali ronati, la dominanza dell'edificio padronale, l'enfasi degli spazi collettivi creano un'articolazione di visuali, prospetti, fondali di notevole pregio (valga il caso esemplare di Castellaro Lagusello).*

*Un'organizzazione territoriale non priva di forza e significato, nel contempo attenta al dialogo con la natura, i cui segni residui vanno recuperati e reinseriti come capisaldi di riferimento paesaggistico. La vicinanza di questa unità tipologica alle aree conurbate della fascia pedemontana lombarda ne ha fatto un ricetta preferenziale di residenze e industrie ad alto consumo di suolo. Ciò ha finito per degradarne gli aspetti più originali e qualificanti. Gli stessi imponenti flussi di traffico commerciale che si impernano su tracciati stradali pensati per comunicazioni locali (il caso, davvero critico, dell'area brianzola) generano una situazione di congestione e inquinamento cui occorre porre urgente rimedio.*

**Indirizzi di tutela.** *I paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici hanno un valore eccezionale sia dal punto di vista della storia naturale, sia da quello della costruzione del paesaggio umano. Sono paesaggi che offrono richiami quasi mediterranei benché impostati su forme del suolo prodotte dal glacialismo. Ogni intervento che può modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri ...) va perciò escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere. Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i prati aridi di crinale, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi, di gruppi di alberi di forte connotato ornamentale (cipresso, ulivo). Questi elementi introducono alla tutela del paesaggio agrario, presente spesso con la viticoltura praticata sui terreni a terrazzo o su ripiani artificiali; contesti che vanno rispettati insieme con il sistema insediativo tradizionale, rappresentato da corti e case contadine costruite generalmente con ciottoli o pietra locale, da ville signorili con parchi e giardini. L'insediamento e la trama storica centrata talora sui castelli, su chiese romaniche (pievi), su ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi, vanno salvaguardati nei loro contenuti e nelle loro emergenze visive. Una particolare attenzione va posta agli interventi che possano alterare gli scenari collinari resi famosi da eventi storici (battaglie risorgimentali nell'anfiteatro morenico del Garda) e dalla loro significatività rispetto all'immagine colta e popolare.*

*I laghi morenici.* *I piccoli bacini lacustri che stanno al piede dei cordoni pedemontani, all'interno degli invasi morenici, svelano con la loro presenza pregnanti pagine di storia geologica della regione. Vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti, o dove la tradizione iconografica e letteraria ha contribuito ad elevarli a segni culturali dell'immagine regionale (vedi Eupilio con Pusiano e Bosisio Parini), o dove ancora si sono accertate presenze archeologiche di antichissima data (lago di Varese).*

*Il paesaggio agrario.* *La struttura del paesaggio agrario collinare è fra le più delicate e corruttibili. Ha sotteso, nei secoli, sedimentazioni continue, sistemazioni accurate ma laboriose che resero fertili balze e pendii prima incolti. Oggi ne ereditiamo i segni: le lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette da muri o sistemati a ciglioni. L'insediamento colonico non si presenta quasi mai nelle forme auliche ed estensive della pianura ma, collocato a mezzo delle pendici o nei bassopiani, raccoglie attorno alla modesta corte cintata o*





meno, il corpo delle abitazioni e i rustici. A frazionare, come infinite tessere di mosaico, e a rendere più ricco questo paesaggio è la compresenza di piccoli lembi di boscaglia, sulle scarpate più acclivi, sulle cime delle colline, lungo i corsi d'acqua, oppure i parchi e i giardini storici. La tendenza a occupare, con fenomeni urbanizzativi sempre più accentuati, i residui spazi agricoli, specie quelli di bassopiano, comporterà la probabile dissoluzione di questa importante componente dell'ambiente di collina. Sulle balze e i pendii si nota la tendenza a un'edificazione sparsa, spesso ricavata sui fondi dagli stessi proprietari agricoli, nelle forme del villino, molto lontano dai caratteri dell'edilizia rurale. Occorre frenare siffatti processi involutivi, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni. Occorre stabilire nuove regole, o forse semplicemente riprendere quelle del passato, nella progettazione edilizia per la residenza nelle aree rurali, con il pregio della tradizione e il confort abitativo moderno. Eguale cura va riposta nella realizzazione di impianti e equipaggiamenti tecnologici, sempre più necessari ma, in molti casi, ingombranti perché bisognosi di ampie fasce di rispetto intaccando così porzioni sempre più ampie di territori agricoli integri.

Gli insediamenti. Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti. Alcuni di questi, specie nella Brianza, conservano rilevanti caratteri ambientali, disponendosi, il più delle volte, attorno a uno o più edifici storici: castelli, torri, ville, monasteri, pievi ecc.; e talvolta con la lungimiranza di un disegno urbanistico spontaneo. L'organizzazione plurima delle corti a portico e loggiato, delle cinte perimetrali dai portali ornati, la dominanza dell'edificio ordinatore, l'enfaticizzazione degli spazi collettivi (la piazza della Chiesa o quella del Mercato, il lavatoio, i ritrovi sociali) determinano un'articolazione di visuali, di prospetti, di fondali edilizi di notevole pregio. Interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali. A criteri di adeguato inserimento devono invece ispirarsi tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubblica utilità: dall'illuminazione pubblica, all'arredo degli spazi pubblici, alle pavimentazioni stradali, all'aspetto degli edifici collettivi.

Le ville, i giardini, le architetture isolate. Le morbide groppe collinari della Lombardia sono state per molto tempo favorito ricetto della nobiltà e della borghesia lombarda a cui la tradizione letteraria e iconografica ha spesso fatto riferimento sia in termini di incondizionata ammirazione (Foscolo, Stendhal), sia in senso spietatamente ironico (Parini, Gadda). Di fatto, specie fra '700 e '800, al già combinato paesaggio delle colline brianzee e di parte di quelle bergamasche e bresciane si aggiunsero due ulteriori segni distintivi: la villa e il suo parco. In quei due secoli sia l'una che l'altro percorrono tutte le possibili varianti stilistiche compilando un regesto artistico che forse ha eguali solo nel Veneto e nella Toscana. È un patrimonio che riguarda l'architettura, le arti decorative, l'arte dei giardini, ma anche l'urbanistica e lo studio del paesaggio qualora si annotino le valenze di sistema territoriale nelle ville e nella loro distribuzione sia a livello di ambito vasto (la Brianza, la Franciacorta ecc.), sia nell'analisi di piccoli contesti (Inverigo, Monticello Brianza, Arcore, Gussago ecc.). La conservazione e la trasmissione di questo patrimonio è oggi fortemente pregiudicata essendo mutati per i proprietari i privilegi di ceto che consentivano in passato bassissimi costi di gestione. Occorre prestare al problema massima attenzione avviando programmi di recupero e intervento diretto da parte delle amministrazioni pubbliche o forme congiunte di gestione pubblico/privato (vedi l'esempio di Villa Cicogna Mozzoni a Bisuschio). Ma occorre anche rivalutare la globalità di queste opere, prima ancora di una loro distinzione qualitativa che ancor'oggi appare più determinata dal pregio architettonico dell'edificio che non dal suo possibile valore paesaggistico. Per cui grande attenzione, e possibili progetti d'intervento, vanno proposti laddove, per estensione e diffusione, questi complessi connotano ampie porzioni di territorio (si pensi a Inverigo e a Lurago d'Erba nei molteplici e ammirevoli rapporti di interdipendenza e fisica e visuale fra la villa Crivelli - con il celebre „viale dei cipressi“ - e Santa Maria della Noce da una parte, la Rotonda del Cagnola dall'altra, ma



anche a raggio più ampio con la Pomelasca e con la villa Sormani Andreani a Lurago) garantendo la non compromissione delle aree interstiziali. Ma gli elementi peculiari di questo passaggio proseguono anche oltre rilevando come, in tanti casi, le valenze estetiche siano dopotutto definite da semplicissimi manufatti, architetture isolate (talvolta un cippo, una stele, tal altra un “casino”, un “berceau”, una fontana) che per funzione storica o per posizione o, ancora, per qualità formale inducono a un rispetto, per la verità, fino a oggi ben poco osservato. Ma si tratta anche di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori, cappelle votive, “triboline”, capitelli), di manufatti stradali (ponti, cippi, selciati), insomma di una folta serie di oggetti „minori“ che formano il connettivo spesso sottaciuto ma contestuale della storia e della memoria dei luoghi.

I fenomeni geomorfologici. Come nella fascia prealpina anche qui la giacenza di fenomeni particolari (trovanti, orridi, zone umide ecc.) costituisce un valore di ulteriore qualificazione con evidente significato didattico. Vanno riconosciuti e integralmente tutelati perché spesso fatti oggetto di discariche abusive.

L’idealizzazione e il panorama. È dal colle di Monticello, dopo un furioso temporale, che Stendhal contempla il panorama «di questa bella Lombardia con tutto il lusso della sua vegetazione e delle sue ricchezze, un orizzonte senza limiti, e l’occhio si perde trenta leghe più in là nelle nebbie di Venezia ...». La carica emotiva dei molti illustri visitatori delle più rinomate regioni collinari della Lombardia ha conferito un fascino e un’identità durature che è dovere, anche delle nostre generazioni, tramandare nelle forme più pure. La protezione generale delle visuali in questi ambiti deve essere oggetto di specifica analisi paesaggistica, come pure la verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi.

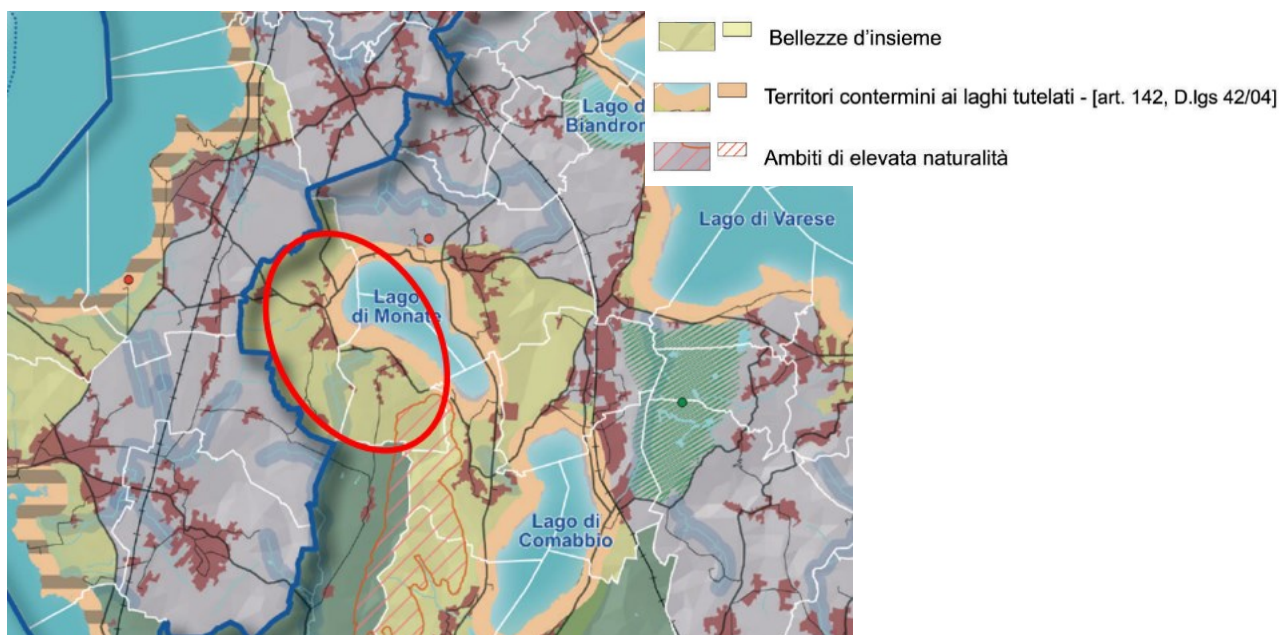


Figura 4 - PPR (Tav.1Da) quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago Maggiore – Ceresio

Il Comune di Cadrezzate con Osmate si trova lungo le sponde del Lago di Monate.

Dall’estratto cartografico si possono identificare le seguenti tutele:

- Territori contermini ai laghi
- Ambito di elevata naturalità
- Bellezze d’insieme





Figura 5 - PPR (tav.E) Viabilità di rilevanza paesaggistica

All'interno del territorio comunale di Cadrezzate con Osmate è presente un tracciato guida paesaggistico (n. 3 Sentiero europeo E1).

### 03 - Sentiero Europeo E 1

E' uno dei grandi sentieri escursionistici europei. Collega Capo Nord con Capo Passero in Sicilia. Attraversa la Lombardia da Porto Ceresio al Po seguendo l'asta fluviale del Ticino, dove si diversifica anche con alcune varianti. E' interamente segnalato. In alcuni tratti riprende il Sentiero del Giubileo, realizzato dalla Regione Lombardia nel 2000.

**Punto di partenza:** Porto Ceresio.

**Punto di arrivo:** Ponte sul fiume Po in località Gerola (una variante dal ponte di Bereguardo -Cascina Venara, sul Ticino, raggiunge Pavia).

**Lunghezza complessiva:** 170 km

**Tipologie di fruitori:** pedoni, ciclisti MTB, cavalieri (parzialmente)

**Tipologia del percorso:** sentieri, strade campestri e forestali, argini

**Capoluoghi di provincia interessati dal percorso:** Pavia.

**Province attraversate:** Varese, Milano, Pavia.

**Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario:** rilievi prealpini, anfiteatro morenico del Varesotto, valle fluviale scavata di pianura (Valle del Ticino), bassa pianura irrigua (Bassa Milanese), Oltrepo' Pavese.

**Internet:** [www.enrosadira.it/e1](http://www.enrosadira.it/e1)



Figura 6 - PPR (tav.F) Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

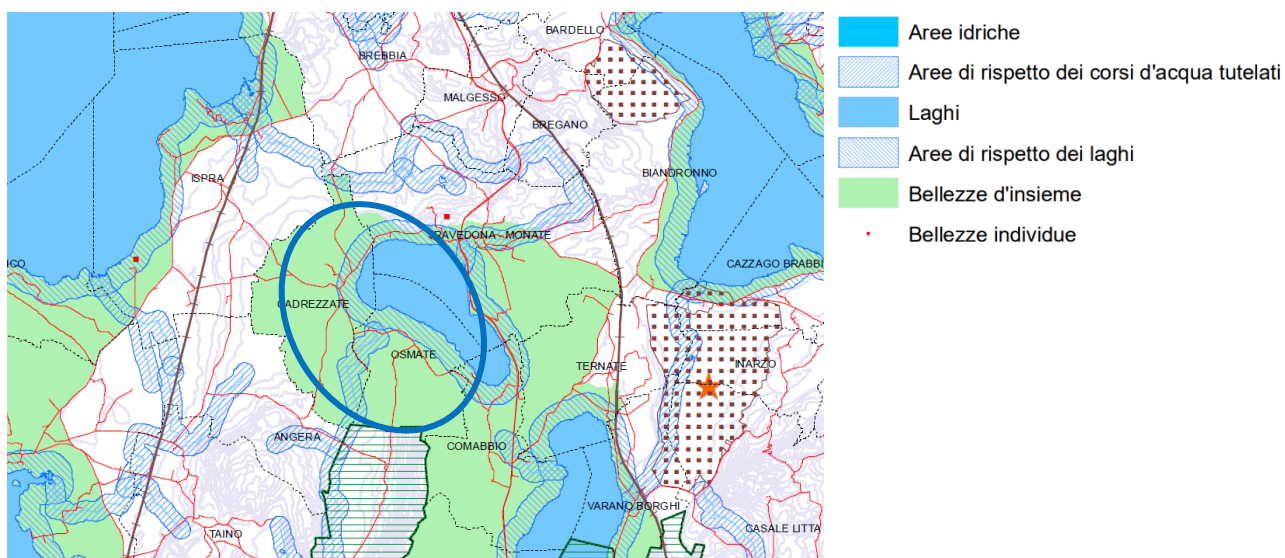


Figura 7 - PPR (tav.I a) Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/04

Nel territorio comunale di Cadrezzate con Osmate sono presenti numerosi elementi tutelati dal D.Lgs 42 del 2004, tra cui: Aree idriche, laghi, aree di rispetto dei laghi e dei corsi d’acqua tutelati e bellezze d’insieme.

### /3.3 PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Varese

"Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale" (L.R. 12/2005 ART. 15, 1° comma).

Con il PTCP, la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

Sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni.

La Provincia di Varese ha approvato il PTCP l'11 aprile 2007, con Delibera del Consiglio n. 27. L'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi n. 18 del 02.05.2007, data in cui, ai sensi dell'art. 17, comma 10, L.R. 12/2005, il PTCP ha acquistato efficacia.

Nel governo provinciale il PTCP, inteso come quadro programmatico di riferimento, mira a garantire l'integrazione "orizzontale" tra i diversi settori della pianificazione, configurandosi come strumento di raccordo tra strategie complessive e pianificazione di settore nel rispetto delle singole competenze e in un'ottica di cooperazione e di confronto continuo tra settori, che possa consolidarsi anche nelle pratiche quotidiane di gestione.

Il PTCP ispira il proprio processo redazionale alla volontà di portare ad una sintesi unitaria la molteplicità degli interessi e delle opportunità d'azione che possono emergere dal territorio, senza però avocare a sé l'esclusività della tutela, dell'uso e della trasformazione del territorio, ammettendo, invece, il ricorso ad altri strumenti e procedure, così da evitare rigidità e rischi di preclusione nei confronti di possibili forme di apprendimento e di innovazione.



### /3.3.1. Ambiti agricoli

Il PTCP intende valorizzare e salvaguardare il ruolo dell'agricoltura quale componente del sistema economico provinciale, ed elemento di presidio paesaggistico/ambientale.

Per la Provincia di Varese l'ISTAT individua sei regioni agrarie: Cadrezzate con Osmate fa parte della regione denominata "Colline del Verbano Orientale":

Nel 2000 l'estensione della superficie agricola dell'area risulta corrispondente ad appena l'11% della superficie territoriale che è il valore più basso di tutta la Provincia di Varese ed uno dei più bassi dell'intera regione Lombardia. La densità agricola (rapporto tra abitanti e superficie agricola) è molto elevata, ed individua chiaramente l'appartenenza della regione agraria del Verbano Orientale al sistema agricolo territoriale delle aree periurbane lombarde. L'agricoltura della zona si contraddistingue anche sul piano sociale per la presenza di due realtà prevalenti autonome (florovivaismo, zootecnia), con problematiche e potenziali di sviluppo molto differenti. Quindi in sintesi "i punti di forza sono il florovivaismo e la zootecnia da latte, il punto di debolezza la pressione per l'uso del suolo, le opportunità sono la valorizzazione delle produzioni locali, il consolidamento della filiera del latte. Le minacce sono la riduzione degli attivi agricoli non operanti nel florovivaismo, l'unicità del canale delle vendite (filiera latte)".

Altri importanti contributi alla visione dell'agricoltura in Provincia di Varese sono rilevabili dal Piano di Sviluppo Rurale Regionale (redatto dalla Direzione Generale Agricoltura ed approvato dalla Commissione europea nel luglio 2000).

La Regione Lombardia effettua una diversa suddivisione territoriale, secondo la quale la provincia si caratterizza per la limitata destinazione agricola della sua superficie e per la presenza di due dei tre "sistemi agricoli" principali individuati in ambito regionale (zone periurbane e zone svantaggiate), mentre è assente il sistema dell'agricoltura "professionale".

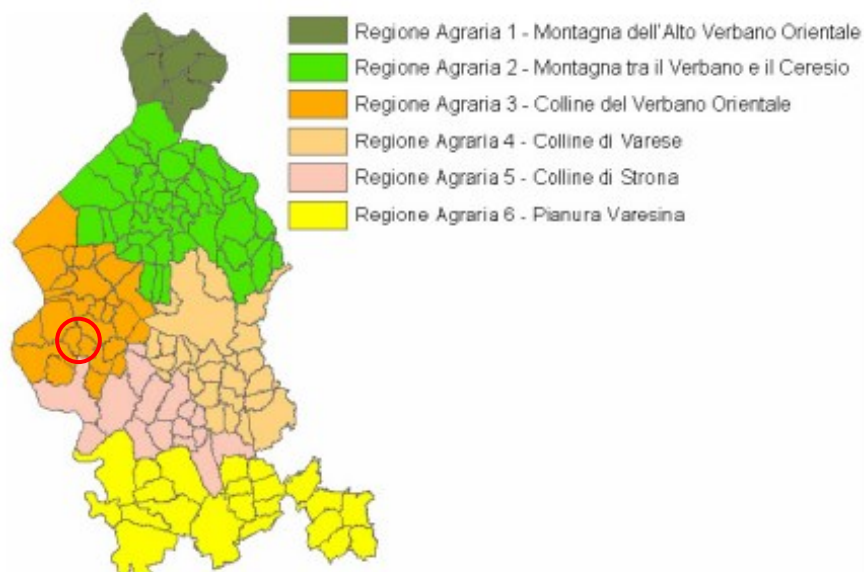


Figura 8 – Provincia di Varese, regioni agrarie



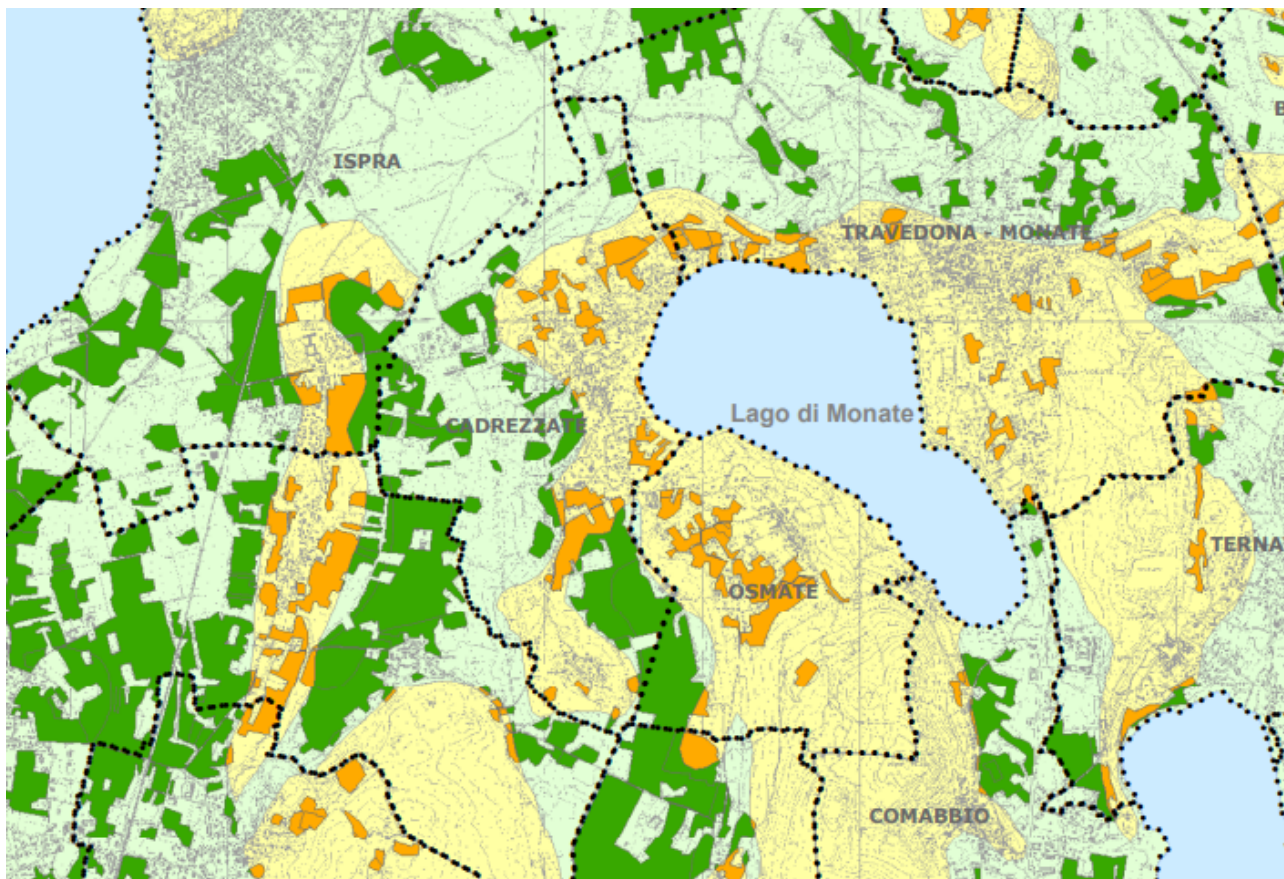


Figura 9 – PTCP AGR1 Agricoltura



sintesi della capacità d'uso dei suoli della Provincia di Varese		
<b>classe I</b>	adatti a tutte le colture	<b>Classe F<sup>22</sup></b>
<b>classe II</b>	adatti con moderate limitazioni	
<b>classe III</b>	adatti con severe limitazioni	
<b>classe IV</b>	adatti con limitazioni molto severe	<b>Classe MF</b>
<b>classi V e VI</b>	adatti al pascolo o alla forestazione con limitazioni	<b>Classe PF</b>
<b>classi VII e VIII</b>	inadatti ad utilizzazioni agro-silvo-pastorali	

Le aree agricole più fertili si concentrano nelle zone ad ovest e a sud del territorio comunale; le restanti zone risultano meno adatte all'attività agricola (suoli di classe 4), in quanto il paesaggio si presenta prevalentemente boscato o con limitazioni molto severe (classe IV).



### /3.3.2. Mobilità

Il PTCP disegna un sistema di viabilità volto a consentire la gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica, funzionale all'efficienza della rete medesima, orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio, ed in particolare dove maggiori sono i problemi di congestione viaria, mantenendo e migliorando l'efficienza dei collegamenti verso i comuni che si qualificano come poli a livello provinciale.

La maglia viaria è stata suddivisa in quattro livelli, in ordine di importanza. Come primo livello si è individuata la rete nazionale, coincidente con gli assi autostradali. Il secondo livello è costituito dalle afferenze alla rete di primo livello, già esistenti, da riqualificare, o solo progettate, connotate (o da connotare) da una transitabilità non compromessa da immissioni dirette e per una velocità di percorrenza ben superiore a quella media rilevabile su strade di rango inferiore. Questa rete di secondo livello riprende diversi tratti delle strade statali. A questa nervatura di secondo livello, si collega la maglia di terzo livello, costituita da strade di interesse provinciale (e sulle quali la Provincia ha, salvo eccezioni, competenza formale) atte a costituire un'efficiente rete di distribuzione del traffico veicolare. Infine, sono state classificate come strade locali di quarto livello quelle che svolgono il ruolo di smistamento del traffico all'interno del comune stesso o che permettono un collegamento tra le strade comunali e le strade di terzo livello.

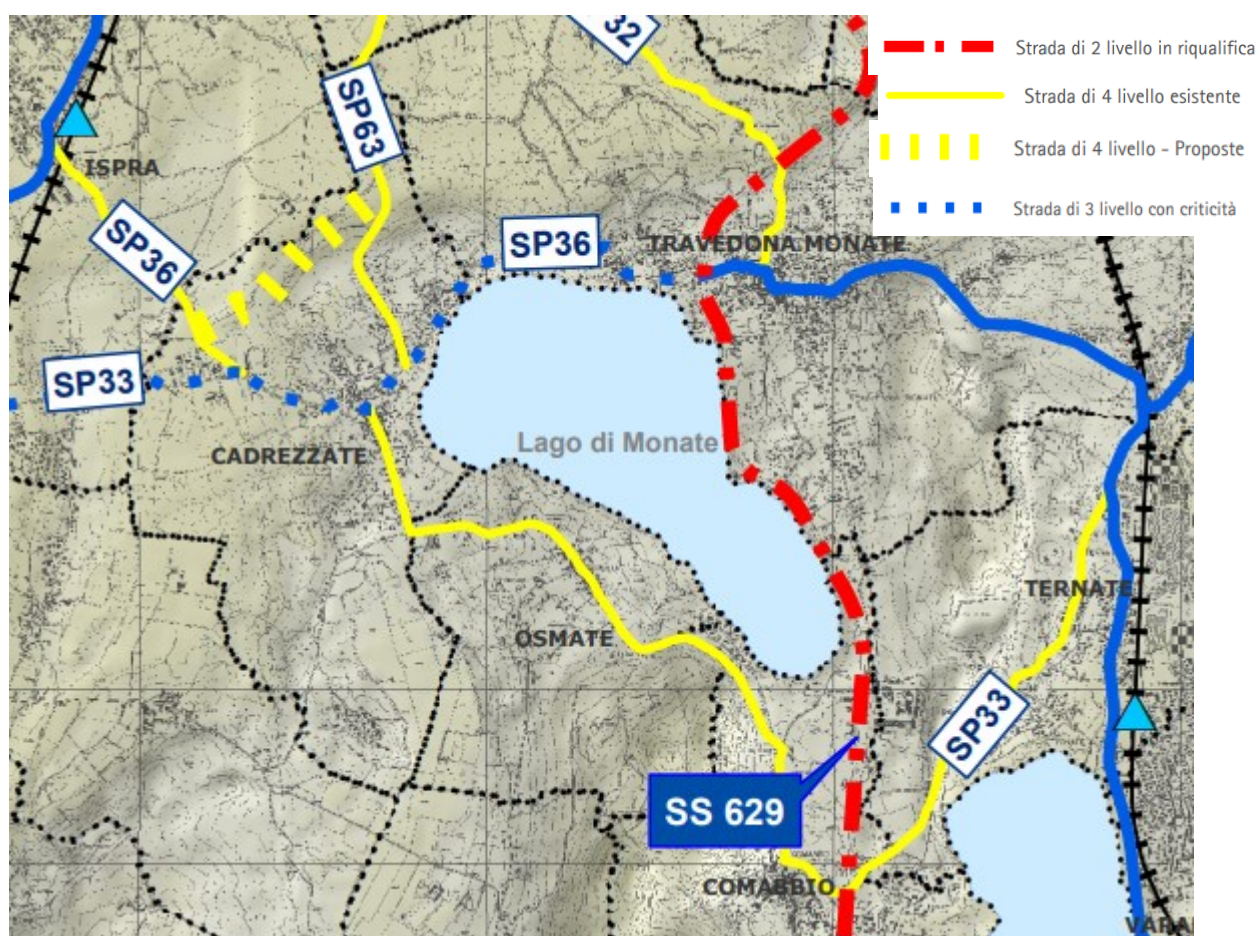


Figura 10 – PTCP MOB1 Carta della gerarchia stradale

Sul territorio comunale di Cadrezzate con Osmate sono presenti strade di livello 4 esistenti, la SP33, la SP36 e la SP63, un tratto di SP36 di livello 3 con criticità e un tratto di strada di livello 4 proposta.



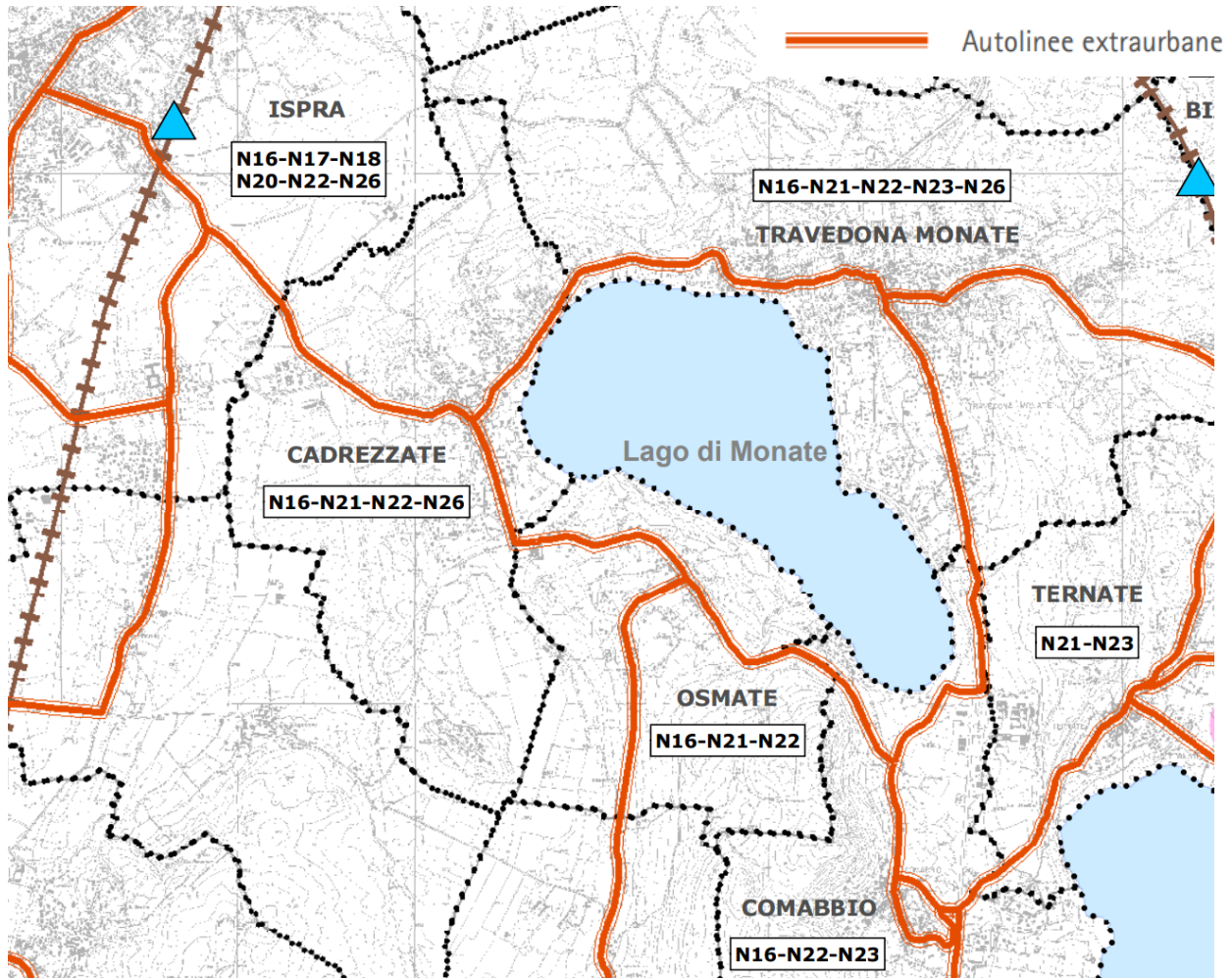


Figura 11 – PTCB MOB2 Carta del trasporto pubblico

Il comune di Cadrezzate con Osmate è attraversato da autolinee extraurbane dei percorsi N16, N21 (Varese-Osmate), N22 e N26.



Figura 12 – Autolinee trasporto pubblico (Consorzio Trasporti Pubblici Insubria)

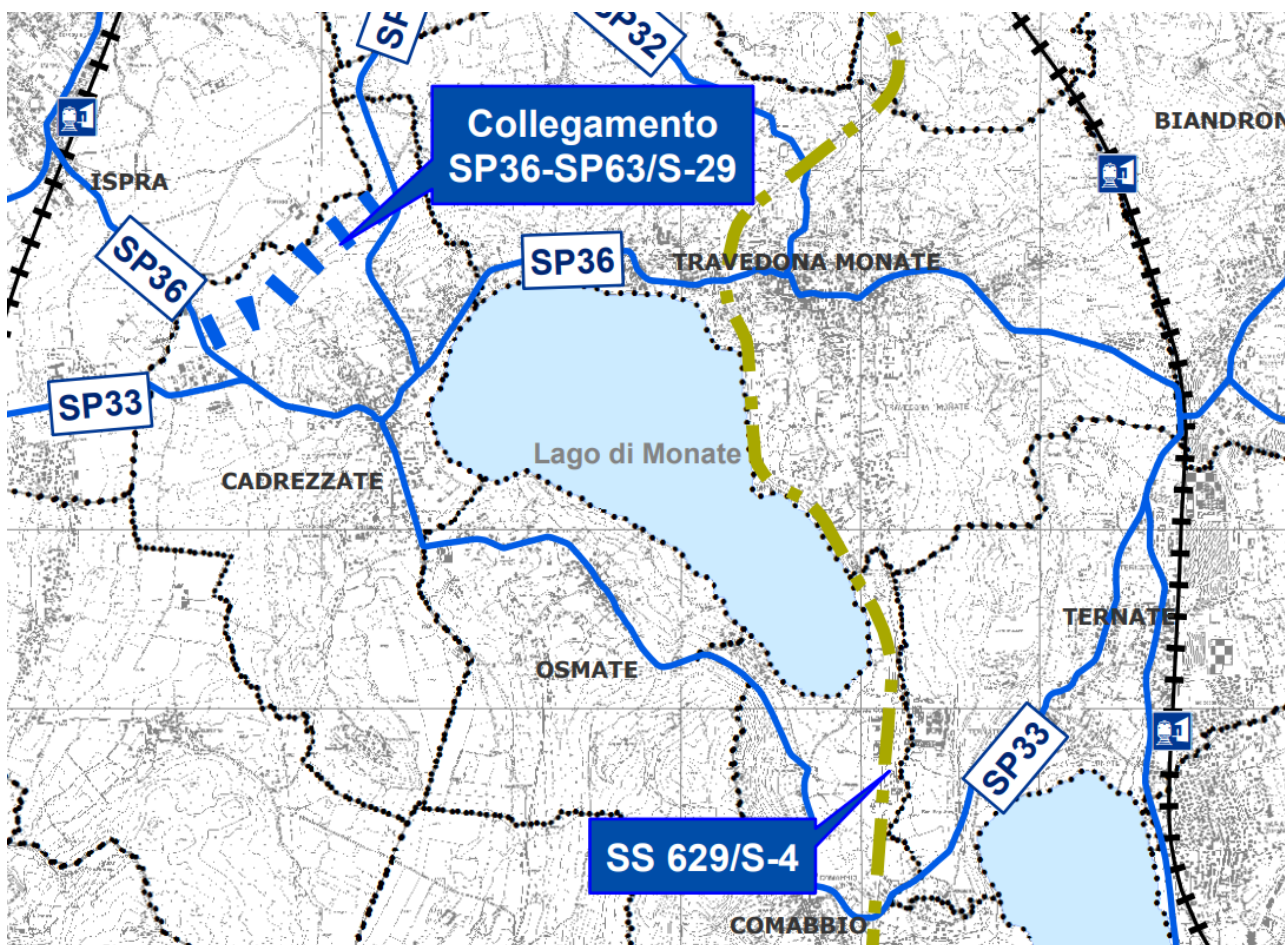


Figura 13 – PTCP MOB3 Carta dei livelli di vincolo stradale



Nella tabella A allegata alle Norme di Attuazione del PTCP vengono definiti i livelli di vincolo riferiti a progetti stradali di cui all'art.12 delle suddette Norme.

Strada n.b.: la cartografia di Piano ha valore indicativo, per l'esatta localizzazione dell'infrastruttura, si rimanda al progetto (o allo studio di fattibilità) della stessa.		Sigla (rif. in cartografia)	Studio o Progetto di riferimento per la migliore localizzazione dell'opera	Livello di vincolo (art. 12 NdA)	Profondità del corridoio di salvaguardia (in m dall'asse)
SP36_SP63	Collegamento a Cadrezzate tra la SP36 e la SP63	S-29	Proposta di PTCP	-----	-----



### /3.3.3. Paesaggio

Il PTCP assume il concetto di paesaggio così come espresso dalla Convenzione Europea del Paesaggio: *‘paesaggio’ designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.* Il paesaggio, quindi, è concepito come complesso sistema di relazioni tra naturalità e trasformazioni antropiche, come sistema segnico dinamico i cui caratteri fondamentali permangono come continuità e come capisaldi di verifica delle trasformazioni. All’interno del concetto di paesaggio assumono grande importanza l’identità e la riconoscibilità paesaggistica, che rappresentano un elemento fondamentale della qualità dei luoghi dell’abitare e del vivere delle popolazioni. L’identità dei luoghi è determinata dai caratteri fisionomici dominanti e dalle loro relazioni espresse dalla continuità del paesaggio e dalla dialettica degli elementi che lo rappresentano. La continuità esprime le leggi di formazione della realtà, la dialettica la contrapposizione degli elementi distintivi primari, classificati secondo criteri specifici.

Gli obiettivi generali del PTCP, in materia di paesaggio e ambiente, sono:

- Approfondire la conoscenza del proprio patrimonio culturale, così come definito dal D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e paesaggistici” e realizzare un quadro delle relazioni che intercorrono tra di essi;
- Tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori individuati per garantire la loro trasmissione alle generazioni future e nel contempo riqualificare condizioni di degrado e abbandono;
- Valorizzare le potenzialità turistiche e culturali, promuovere l’identità culturale, rendere maggiormente fruibili, rispettando la sostenibilità, il territorio e le sue attrattive;
- Indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.





Figura 14 PTCP PAE1 Carta di sintesi

**Ambiti paesaggistici**

- 5

Basso Verbano, laghi Maggiore, Comabbio e Monate

Aree di elevata naturalità (art. 17 PTPR)
- ▲

Cime con quote inferiori ai 500 metri

Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n° 86)
- Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche

Crinali principali
- Strada di collegamento tra mete turistiche

Il comune di Cadrezzate con Osmate si trova nell’ambito paesaggistico **n. 5 Basso Verbano, laghi Maggiore, Comabbio e Monate**.

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 Monate. 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’Olona e dell’Arno ed assume una forma autonoma di rilevato 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 Cangiano.



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 Postumia (Aquileia-Genova), la Via Fulvia (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 Coira, 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

Nella cartografia di piano sono identificati una strada panoramica di collegamento tra mete turistiche e un'area di elevata naturalità (nella porzione sud di Osmate).



/ 3.3.4. Rischio

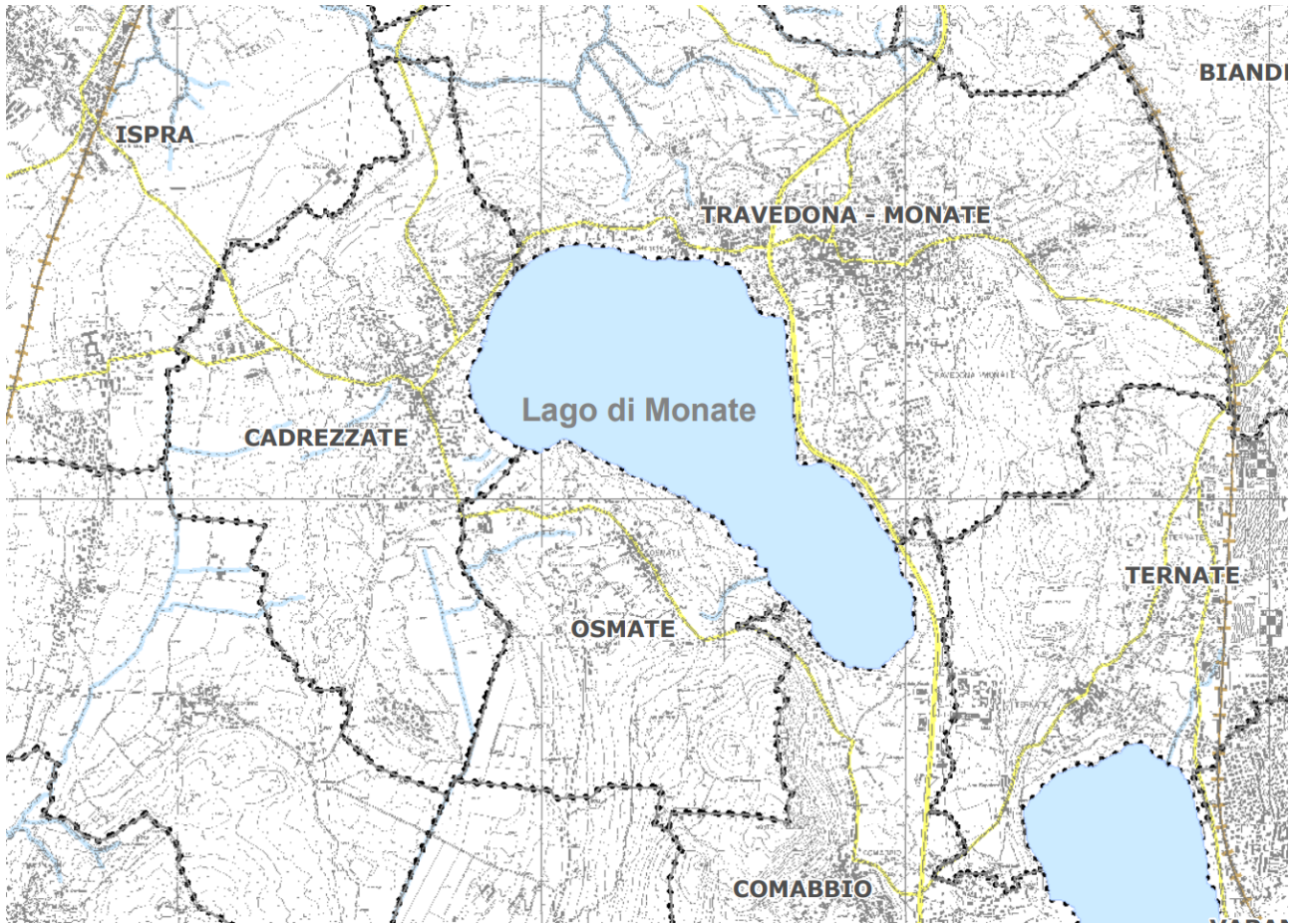


Figura 15 – PTCP RIS1 Carta del rischio

— Reticolo stradale — Fiumi

La cartografia tematica del PTCP della Provincia di Varese non identifica all'interno del territorio in oggetto elementi di rischio.

## /3.4 Reti ecologiche

### /3.4.1. RER - Rete Ecologica Regionale

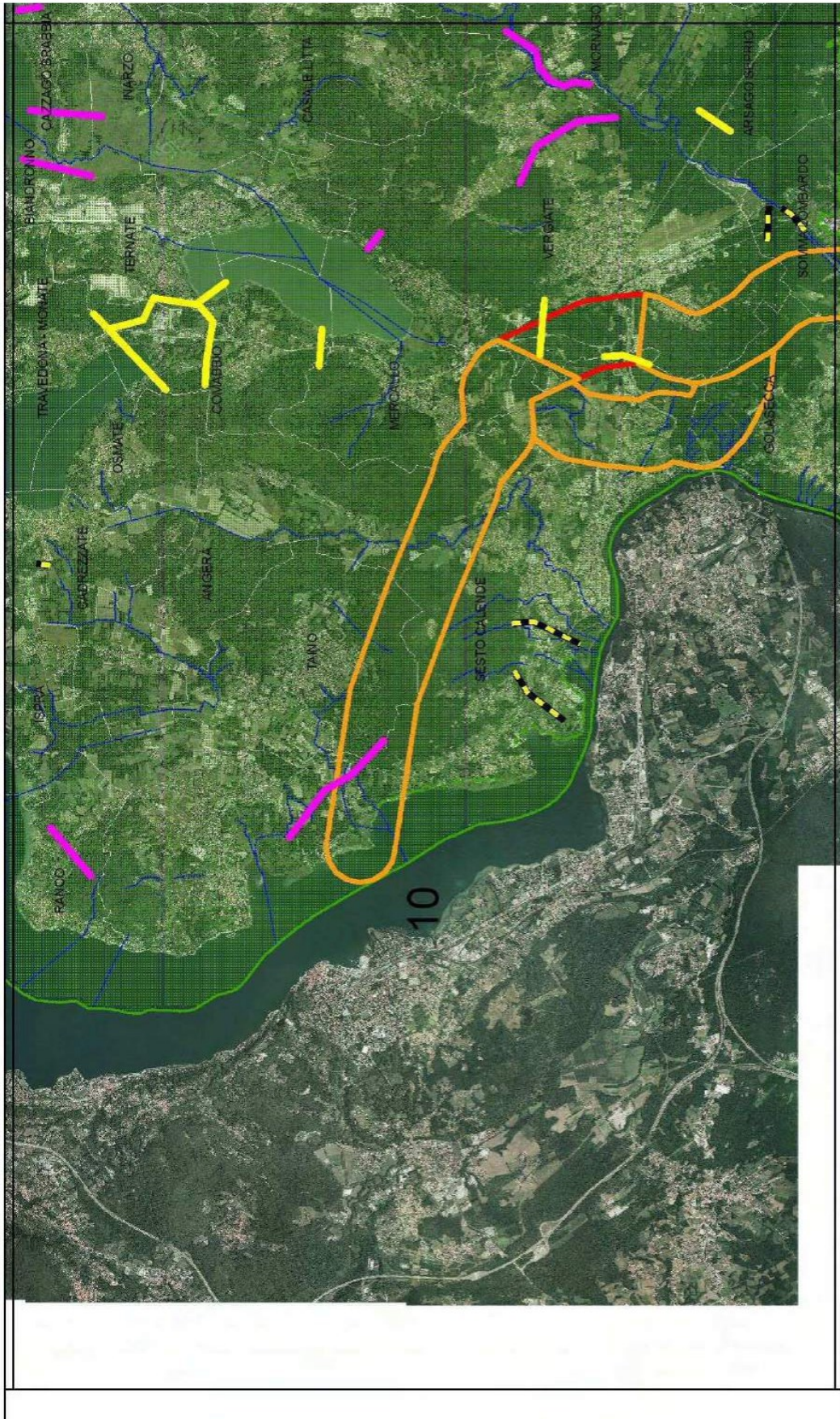
Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati.

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T./P.R.G. comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Cadrezzate con Osmate appartiene al settore **n. 10 Basso Verbano**.





Base cartografica:  
 Ortofoto 2003  
 Compagnia Generale  
 di Riprese Aeree  
 e banche dati prodotte  
 da Regione Lombardia -  
 Infrastruttura per  
 l'informazione Territoriale

**ELEMENTI PRIMARI DELLA RER**

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

**ALTRI ELEMENTI**

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni





## RETE ECOLOGICA REGIONALE

<b>CODICE SETTORE:</b>	10
<b>NOME SETTORE:</b>	BASSO VERBANO

**Province:** VA

### DESCRIZIONE GENERALE

Area collinare morenica interamente ricadente in provincia di Varese e compresa tra Lago Maggiore a E, Lago di Monate a N, torrente Strona a E e fiume Ticino a S-SE.

Include il tratto settentrionale del fiume Ticino ed il settore meridionale del Lago Maggiore (aree ricche di specie ittiche di pregio e, nel caso del lago Maggiore, di aree umide perilacuali), un'area umida di importanza internazionale (Palude Brabbia) e numerose aree umide di importanza comunitaria (Paludi di Arsago Seprio, Lago di Biandronno, Lago di Comabbio, canneti del Lago Maggiore, Palude Bruschera), nuclei di boschi maturi di latifoglie (in particolare i boschi a N di Sesto Calende e tra Vergiate, Somma Lombardo e Arsago Seprio) e di pino silvestre (in particolare i boschi della Garzoneria) aventi superfici anche significative e di grande pregio naturalistico (uno dei pochi ambiti boschivi planiziali in Lombardia ad ospitare mammiferi quali Capriolo, Puzzola e Martora e specie ornitiche nidificanti quali Astore, Nibbio bruno, Picchio rosso minore, Rampichino e Cincia bigia). L'angolo sud-orientale è percorso da un tratto del torrente Strona, elemento naturale di connessione tra il fiume Ticino e il comprensorio dei laghi e paludi delle colline moreniche varesotte.

Sono inoltre presenti importanti lembi di ambienti agricoli con prati stabili, siepi, boschetti e filari. L'intero settore è di particolare importanza per l'erpetofauna (tra le più importanti popolazioni a livello regionale di Pelobate fosco e Rana di Lataste), l'avifauna (soprattutto avifauna acquatica e delle zone umide, inclusa una delle poche popolazioni lombarde di Moretta tabaccata e di Salciaiola) e l'entomofauna.

Si tratta di un importante settore di connessione tra la pianura padana, ed in particolare il Parco Lombardo della Valle del Ticino, e la fascia collinare varesotta, che a sua volta si connette più a N con il Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Tutta l'area è permeata da una fitta matrice urbana e da una rete di infrastrutture lineari che ne frammentano la continuità ecologica.

### ELEMENTI DI TUTELA

**SIC - Siti di Importanza Comunitaria:** IT 2010015 Palude Bruschera; IT2010009 Sorgenti del Rio Capricciosa; IT2010008 Lago di Comabbio; IT2010007 Palude Brabbia; IT2010010 Brughiera del Vigano; IT2010011 Paludi di Arsago

**ZPS – Zone di Protezione Speciale:** IT 2010502 Canneti del Lago Maggiore; IT 2080301 Boschi del Ticino; IT2010007 Palude Brabbia; IT2010501 Lago di Varese

**Parchi Regionali:** PR Lombardo della Valle del Ticino

**Riserve Naturali Regionali/Statali:** RNR Palude Brabbia

**Monumenti Naturali Regionali:** MNR Sasso Cavallaccio

**Aree di Rilevanza Ambientale:** ARA "Angera-Varese"

**PLIS:** -

**Altro:** Riserva della Biosfera UNESCO "Parco del Ticino"; Sito Ramsar "Palude Brabbia"; IBA – Important Bird Area "Lago Maggiore"; IBA – Important Bird Area "Palude Brabbia, Lago di Varese e Lago di Biandronno"; IBA – Important Bird Area "Fiume Ticino"; ARE – Area di Rilevante Interesse Erpetologico "Paludi e boschi di Somma Lombardo"

### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

#### Elementi primari

**Gangli primari:** -

**Corridoi primari:** Fiume Ticino (classificato come "fluviale antropizzato" nel tratto compreso tra Vergiate e Sesto Calende)

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza; 31 Valle del Ticino; 70 Lago Maggiore

#### Elementi di secondo livello

**Aree importanti per la biodiversità** esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione



Lombardia; Bogliani *et al.*, 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*. FLA e Regione Lombardia): -

**Altri elementi di secondo livello:** -

### INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:

- *Piano Territoriale Regionale (PTR)* approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 "*Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi*";
- Documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso Nord con il sistema delle zone umide e dei laghi intermorenici del Varesotto e di conseguenza con il Parco Regionale del Campo dei Fiori;
- verso Sud con il Parco del Ticino.

#### 1) Elementi primari:

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza – Boschi:* incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi (vi sono particolarmente soggette soprattutto le pinete a Pino silvestre nell'angolo sud-orientale del settore); conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone);

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza – Brughiere:* mantenimento della brughiera; sfoltimento dei boschi; controllo dell'invasione di specie alloctone, soprattutto Ciliegio tardivo, che sta rapidamente occludendo tali ambienti;

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza – Laghi intermorenici, zone umide, reticolo idrografico:* conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue (Lago di Varese); è auspicabile la gestione naturalistica dei livelli idrici dei laghi, in particolare tramite lo sbarramento sul Bardello, che regola i livelli idrici del Lago di Varese, della Palude Brabbia e del Lago di Comabbio; mantenimento di fasce per cattura inquinanti; monitoraggio delle fioriture algali (cianobatteri); evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; favorire la messa in sicurezza/interramento delle linee elettriche; riapertura/ampliamento di "chiari" soggetti a naturale / artificiale interrimento; gestione dei canneti, ad es. lungo le sponde del Lago di Varese e nella RNR Palude Brabbia; creazione di piccole zone umide perimetrali (soprattutto per anfibi e insetti acquatici); mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica degli elementi del reticolo idrografico minore; riqualificazione di alcuni corsi d'acqua; adozione di misure selettive per il controllo delle specie alloctone; controllo regolare della Nutria; conservazione delle aree di confluenza dei tributari e della loro percorribilità; controllo degli scarichi abusivi; mantenimento di piante morte anche in acqua ed eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci);

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza -Ambienti agricoli e ambienti aperti:* mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambienti boscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto;

*01 Colline del Varesotto e dell'Alta Brianza – Aree urbane:* mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici;

*31 Valle del Ticino:* definizione di un coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra



(diga della Miorina); conservazione e ripristino delle lanche; mantenimento delle aree di esondazione; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); favorire la connettività trasversale della rete minore; creazione di piccole zone umide perimetrali per anfibi e insetti acquatici; eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci) e mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; contrastare l'immissione di specie alloctone, definizione di linee guida, interventi di contenimento ed eradicazione (es. Nutria, Siluro);

*31 Valle del Ticino - Boschi:* incentivazione della selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; disincentivare la pratica dei rimboschimenti con specie alloctone; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone);

*31 Valle del Ticino -Ambienti agricoli e ambienti aperti:* conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema e incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambientiboscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento delle marcite e della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole);

*70 Lago Maggiore:* conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici con regolamentazione delle captazioni idriche ad evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; gestione dei canneti lungo le sponde del Lago Maggiore (es. nel SIC Bruschera), anche con riapertura/ampliamento di "chiari" soggetti a naturale/artificiale interrimento.

#### *Varchi:*

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

#### Varchi da mantenere:

- 1) tra Lisanza e Angera;
- 2) tra Cimbro e Vergiate;
- 3) tra Cimbro e Crugnola, lungo il torrente Strona;
- 4) tra Corgeno e Varano Borghi;
- 5) tra Cassinetta Rizzone e Cazzago Brabbia;
- 6) tra Cimbro e Crugnola, lungo il torrente Strona;

#### Varchi da deframmentare:

- 1) tra Monte della Croce e Lago di Comabbio, in corrispondenza della S.S. 629;
- 2) tra Monte Gennaio e Vergiate, in corrispondenza della S.S. 629;
- 3) tra Sesto Calende e Vergiate, in corrispondenza della autostrada A26;
- 4) in località Monte Cucco, nel settore NW del SIC "Paludi di Arsago", in corrispondenza della autostrada A8;
- 5) tra Ternate e Osmate, in varie località, anche in corrispondenza della S.S. 629 (due punti);
- 6) tra Monte della Croce e Lago di Comabbio, in corrispondenza della S.S. 629;
- 7) tra Monte Gennaio e Vergiate, in corrispondenza della S.S. 629;
- 8) tra Sesto Calende e Vergiate, in corrispondenza della autostrada A26.

#### Varchi da mantenere e deframmentare:

- 1) tra Sant'Anna e Lisanza, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S. P. 69 e della linea ferroviaria;
- 2) tra Sant'Anna e Sesto Calende, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S. P. 69 e della linea ferroviaria;



- 3) tra Somma Lombardo e Vergiate, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S.S. 33 e della linea ferroviaria Milano – Domodossola;
- 4) tra Cadrezzate e Barza d’Ispra, con interventi di deframmentazione in corrispondenza della S.P. 33;

**2) Elementi di secondo livello: -**

**3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate:* favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

*Infrastrutture lineari:* prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Occorre prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale, in particolare lungo l’Autostrada A8 – A26 e lungo la Strada Statale n. 394, con direzione Nord-Sud, che divide in due il settore.

**CRITICITÀ**

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

**a) Infrastrutture lineari:** strade, soprattutto l’Autostrada A8 – A26, la S.S. n. 394 e la S.S. 629, e ferrovie, soprattutto la linea Gallarate – Luino;

**b) Urbanizzato:** forte espansione in corso dell’urbanizzato;

**c) Cave, discariche e altre aree degradate:** presenza di cave soprattutto nei pressi di Ternate.



### /3.4.2. REP - Rete Ecologica Provinciale

La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui funzione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

La rete ecologica, quale elemento che contribuisce alla caratterizzazione del paesaggio, costituisce, in sinergia alle disposizioni di tutela e valorizzazione del paesaggio, di cui al precedente Capo I, progetto strategico paesistico – territoriale di livello sovracomunale. Gli indirizzi generali del PTCP per la sua realizzazione sono i seguenti:

- riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti del sistema complessivo;
- miglioramento dell'ambiente di vita delle popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura; d) miglioramento della qualità paesaggistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si applicano i seguenti principi:

- Limitare gli interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- Prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- Favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.



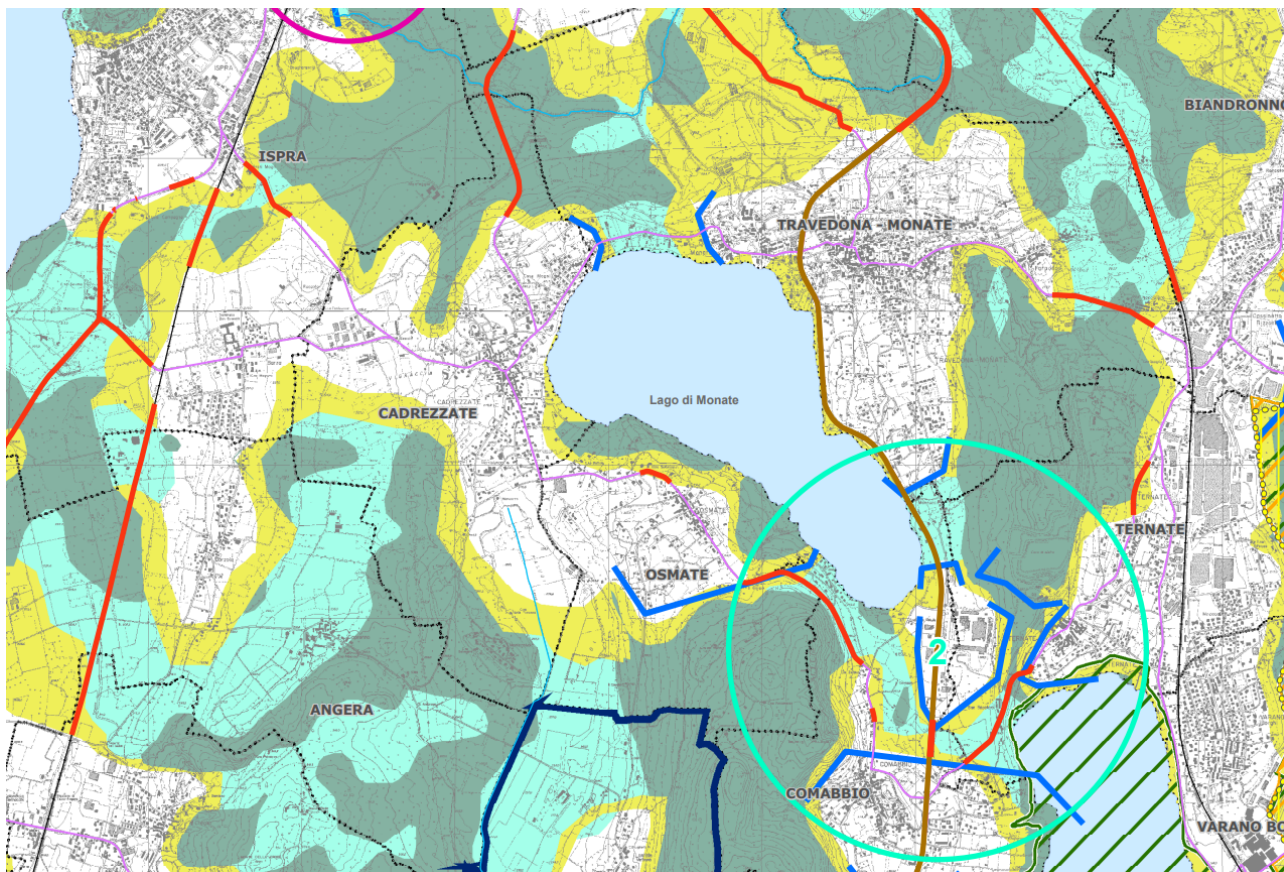


Figura 16 – PTCP Tav. PAE3 e – Carta della rete ecologica

Ambiti di massima naturalità



SIC



Parchi regionali

Elementi di progetto



Core areas di primo livello



Core areas di secondo livello



Corridoi ecologici e aree di completamento



Fasce tampone di primo livello



Corridoi fluviali da riqualificare



Varchi



Idrografia principale



Infrastrutture per la mobilità esistenti



Infrastrutture esistenti ad alta interferenza



Nodi strategici

All'interno della cartografia di Piano sovracomunale vengono rilevati molti elementi della Rete Ecologica Provinciale, tra cui core areas di primo livello, fasce tampone, corridoi ecologici e varchi. Nella porzione sud-est, al confine con il comune di Comabbio, è presente un nodo strategico.



### /3.4.3. Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino

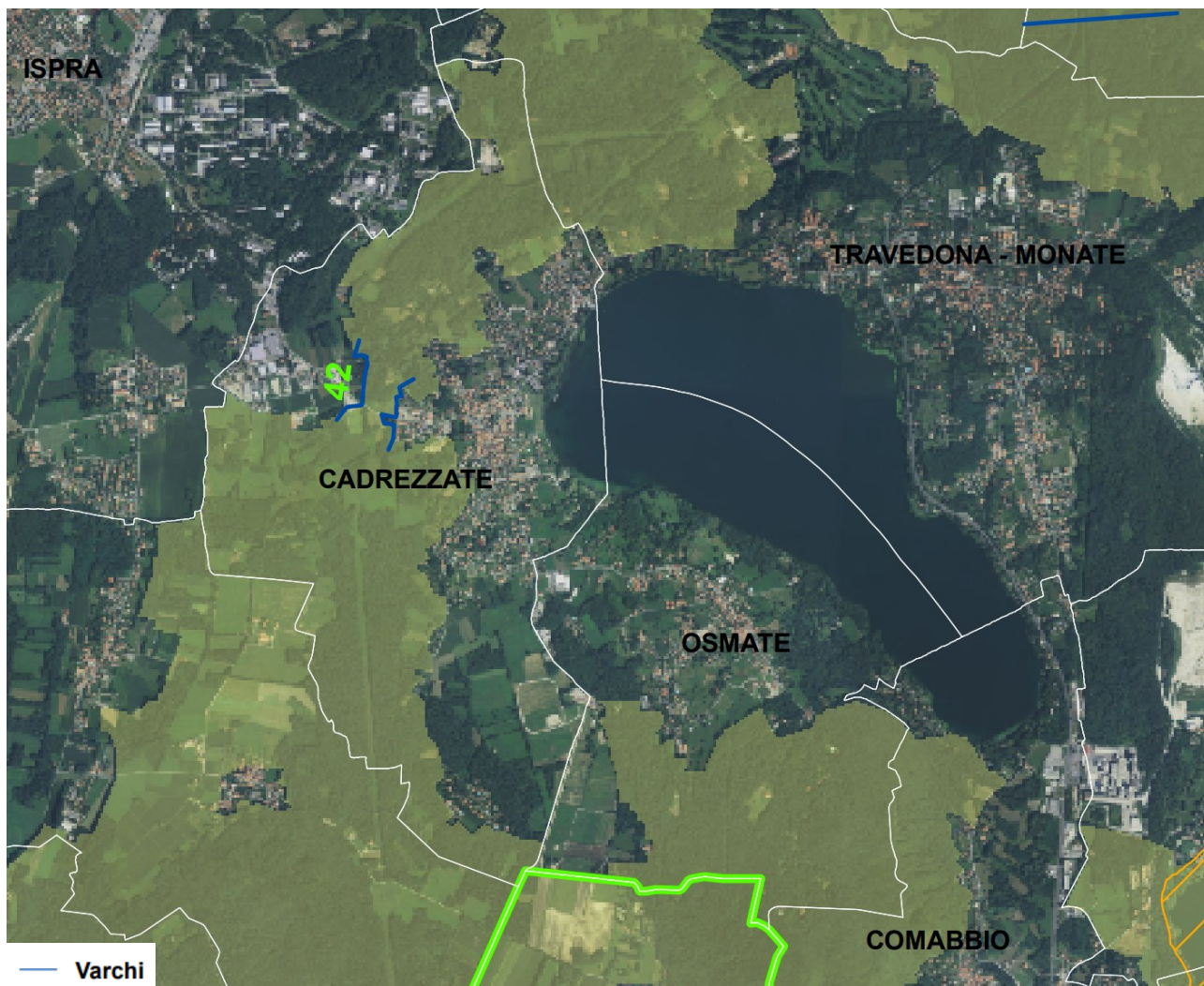


Figura 17 – Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino

In base a quanto riportato nella carta della rete ecologica del Campo dei Fiori – Ticino, nel comune di Cadrezate con Osmate è individuato un varco con relativa azione da attuare al fine di connettere e migliorare gli habitat lungo il corridoio ecologico Insubrico Alpi – Valle del Ticino.

## 6. COMUNE DI CADREZZATE

### 6.1. SOTTOPASSO PER ANIMALI DI PICCOLA-MEDIA TAGLIA (Azione C.10d-V42)

**Localizzazione:** varco V42 lungo la SP 36.

**Obiettivi dell'intervento:** le infrastrutture viarie presenti lungo i corridoi ecologici di collegamento tra Parco Campo dei Fiori e Parco del Ticino costituiscono una barriera agli spostamenti della fauna all'interno dei corridoi stessi. Queste barriere possono essere superate dalla fauna mediante l'utilizzo di sottopassi stradali.

Interventi collaterali, quali l'allineamento di alberi e arbusti in direzione dell'ingresso e la posa di recinzioni, saranno indirizzati al convogliamento della fauna all'interno dei tunnel, con conseguente riduzione della mortalità sulla strada. L'intervento complessivo andrà a favore della conservazione delle popolazioni di mammiferi di piccole e medie dimensioni (*Mustela nivalis*, *M. putorius*, *Martes foina*, *M. martes*, *Meles meles*), di anfibi (*Bufo bufo*, *Triturus carnifex*, *Rana latastei*) e di rettili.

**Descrizione scientifica dell'area:** fascia boscata localizzata tra Cadrezzate e Barza d'Ispra, intersecata e frammentata dalla SP 36 nei pressi del campo sportivo di Cadrezzate.

Nel settore orientale prevalgono i boschi e, in subordine, i prati, mentre in quello occidentale sono maggiormente rappresentati i coltivi erbacei, secondo una linea di suddivisione del territorio piuttosto netta. Per quanto riguarda il bosco, esso è rappresentato in prevalenza da formazioni di latifoglie con dominanza di *Robinia pseudoacacia* ma in via di evoluzione verso condizioni prossime al *climax* (querceto, querceto-carpineto); ciò si esprime in un mosaico di tessere a differente grado di dinamismo e di complessità strutturale.

L'area si evidenzia come di prioritario interesse per la conservazione dei collegamenti ecologici all'interno dell'area considerata dal progetto in quanto, seppure ormai sensibilmente interferita dalla pressione esercitata dai processi di urbanizzazione in atto, la funzionalità del varco appare ancora buona, favorita dall'esistenza di ampi spazi di apprezzabile naturalità subito a nord e a sud del varco stesso.





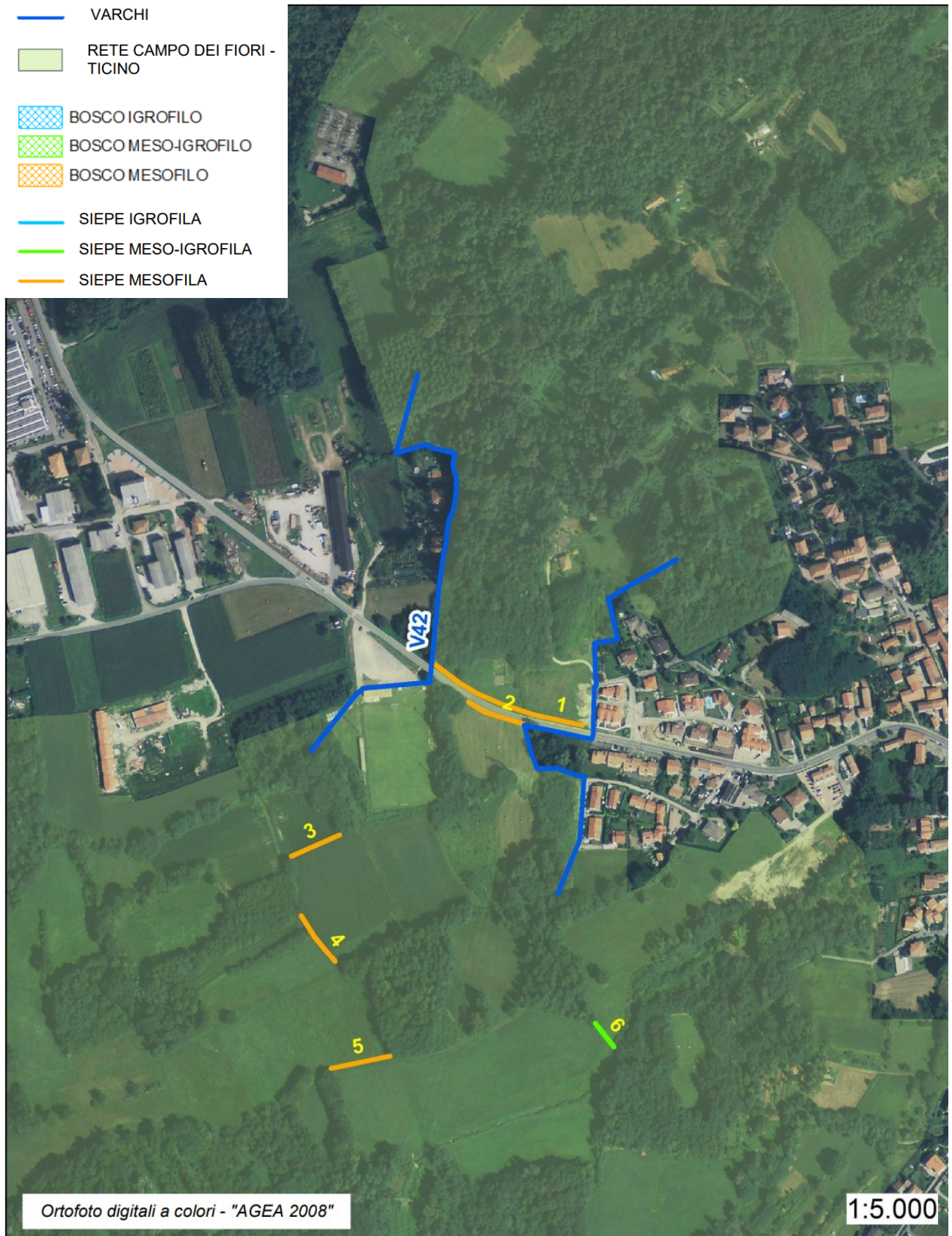


Figura 18 – Scheda intervento V42

### /3.5 Rete Natura 2000

Con la Direttiva Habitat (Direttiva 92/42/CEE) è stata istituita la rete ecologica europea "Natura 2000": un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie animali e vegetali, di interesse comunitario (indicati negli allegati I e II della Direttiva) la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo.

L'insieme di tutti i siti definisce un sistema strettamente relazionato da un punto di vista funzionale: la rete non è costituita solamente dalle aree ad elevata naturalità identificate dai diversi paesi membri, ma anche da quei territori contigui ad esse ed indispensabili per mettere in relazione ambiti naturali distanti spazialmente ma vicini per funzionalità ecologica.

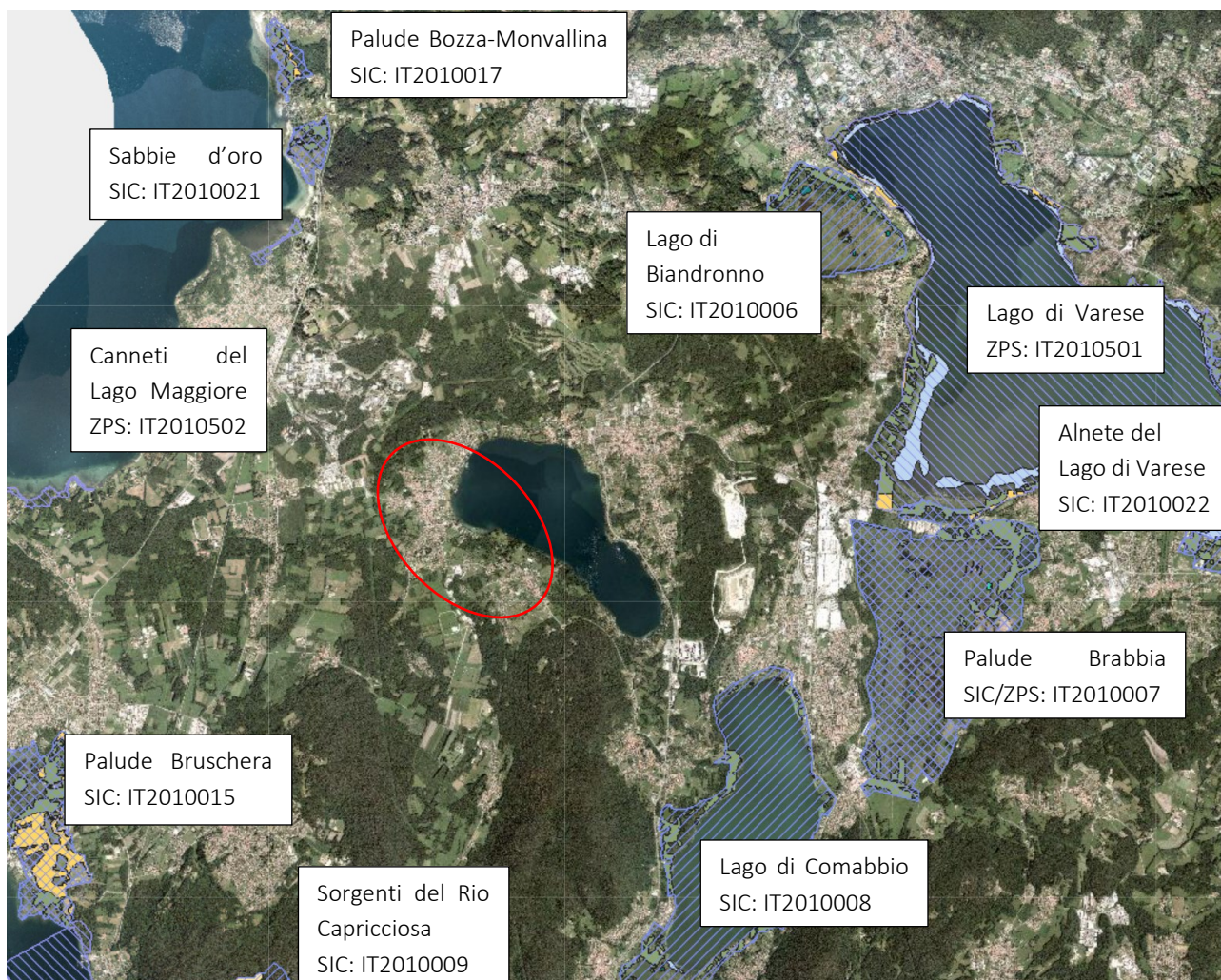


Figura 19 - Geoportale Lombardia - Rete Natura 2000

All'interno del territorio comunale di Cadrezzate con Osmate non si rilevano siti della Rete Natura 2000; il più vicino, distante circa 1,3 km, risulta essere il Lago di Comabbio.



### /3.6 SIBA – Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici

Il Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S.I.B.A.), raccoglie tutte le informazioni relative ai beni e agli ambiti paesaggistici individuati sul territorio lombardo e alle relative forme di tutela e valorizzazione.

In particolare contiene:

- le informazioni utili all'esatta individuazione di aree e immobili tutelati ai sensi di legge, i cosiddetti "vincoli ex L. 1497/39 e L. 431/85", vale a dire i beni paesaggistici tutelati ai sensi della legislazione nazionale (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.), che rappresentano quelle parti del territorio, aree o complessi di cose immobili di singolare bellezza o valore estetico, bellezze panoramiche, ecc., nonché elementi specifici del paesaggio quali fiumi, laghi, territori alpini, ghiacciai, parchi, ecc., che sono oggetto di particolare attenzione ai sensi di legge, e come tali sono soggetti per ogni trasformazione alle procedure di preliminare autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e della disciplina che ne governa la tutela.
- le informazioni relative agli ambiti e agli elementi di prioritaria attenzione che il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sezione specifica del Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale il 19 gennaio 2010, individua e disciplina, ad integrazione del sistema dei beni paesaggistici tutelati per legge o riconosciuti con specifico atto amministrativo (dichiarazioni di notevole interesse pubblico).

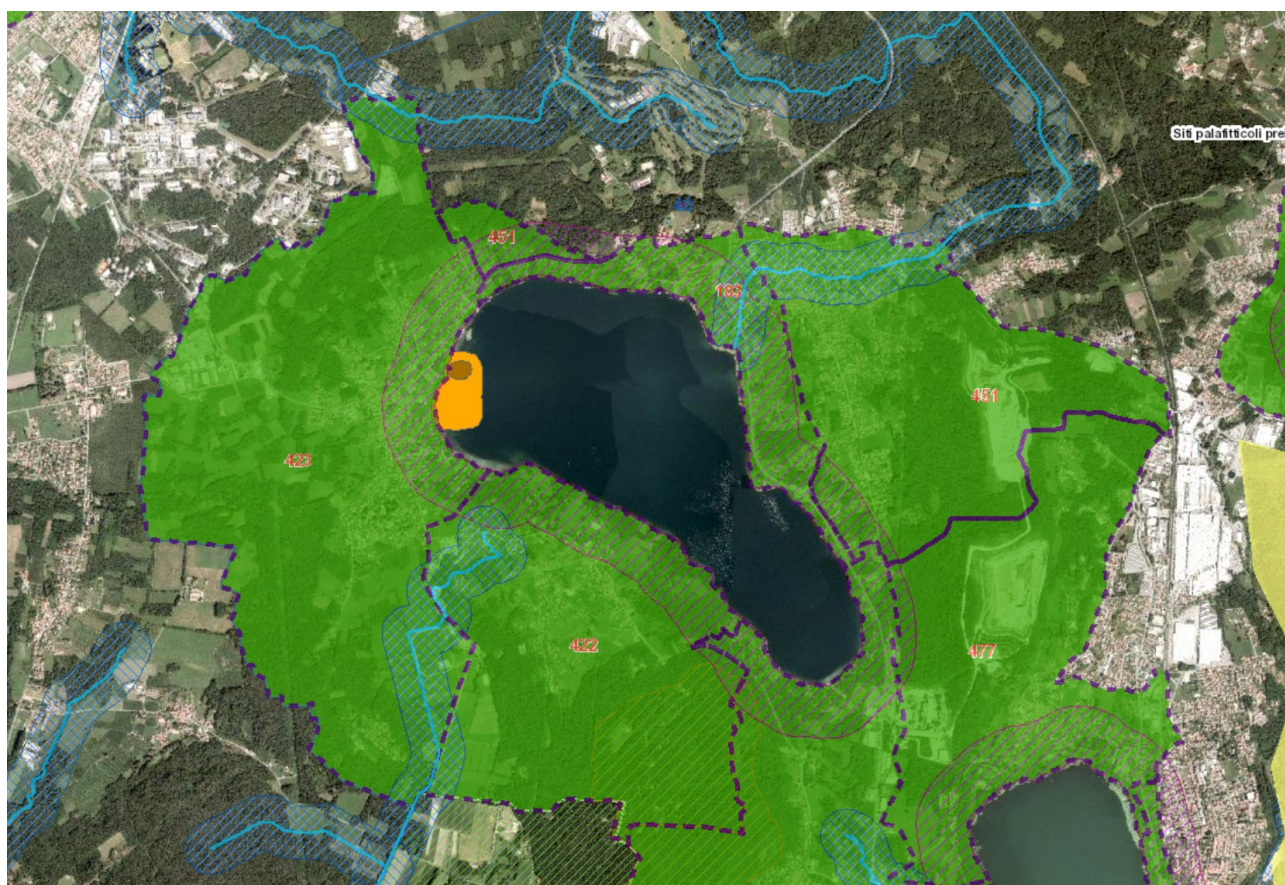
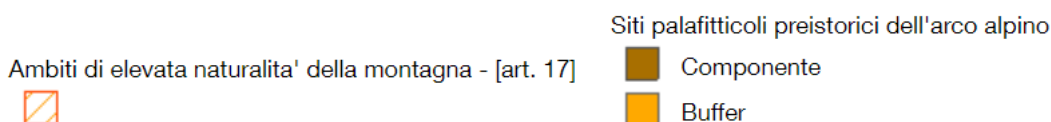


Figura 20 – Geoportale Lombardia – SIBA



Perimetro delle Aree di notevole interesse pubblico



Aree di notevole interesse pubblico



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde



Parchi nazionali e regionali



Aree rispetto corsi d'acqua tutelati



Territori contermini a i laghi



Presso il territorio comunale vengono individuati:

- un sito Unesco (Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino);
- aree di notevole interesse pubblico derivanti dai vincoli istituiti con decreto cod 423 del 16.02.1972 e cod. 422 del 6.06.1972 riguardanti l'intero territorio Comunale;
- Aree tutelate ex art 142 lettera c riguardante il torrente Lenza e il torrente Acquanegra;
- Aree tutelate ex art 142 lettera d riguardante il Lago di Monate



## / 4. OBIETTIVI STRATEGIE DI PIANO

Per il nuovo PGT di Cadrezzate con Osmate sono stati individuati 6 obiettivi generali, cui si affiancano una prima serie di strategie specifiche rispetto alle criticità ed alle opportunità riscontrate in sede di pianificazione. Tali obiettivi vengono così elencati:

OBIETTIVI	STRATEGIE
<b>A-RIGENERAZIONE DELLE AREE DISMESSE E SOTTOUTILIZZATE</b>	Promuovere la rigenerazione delle aree dismesse attraverso il recepimento e declinazione alla scala locale delle incentivazioni volumetriche e di sgravio degli oneri costruttivi
	Promuovere la riqualificazione e rigenerazione dei centri storici di Cadrezzate e Osmate attraverso l’incentivazione in termini di sgravio degli oneri costruttivi
	Facilitare l’insediamento di attività economiche e di servizio nel tessuto insediativo storico
<b>B- PERSEGUIMENTO DELL’OBIETTIVO DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO LIBERO</b>	Riduzione del consumo di suolo libero attraverso la riduzione di alcune aree di trasformazione per le quali non si è manifestato negli anni alcun interesse alla trasformazione
	Conferma delle aree a verde urbano interne al tessuto urbano consolidato alle quali è riconosciuto un importante ruolo nel paesaggio urbano, pausa nel ritmo scandito dall’edificato.
<b>C–TUTELA DEL SISTEMA DELLA RESIDENZA</b>	Potenziamento del sistema residenziale attraverso la conferma delle arre di trasformazione residenziale
	Consentire l’edificazione su talune (non su tutte) le aree libere interne al Tessuto Urbano Consolidato
<b>D- VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA PAESAGGIO</b>	Favorire la tutela ed il recupero della qualità paesaggistica ed all’incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti
	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
	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 sia di carattere agricolo che boschivo
	Conservazione dell’immagine e dei caratteri dell’architettura tradizionale dei Tessuti storici
	Tutelare i caratteri geomorfologici dei rilievi che connotano il territorio sotto il profilo paesaggistico con particolare attenzione agli impatti determinati dallo sviluppo insediativo
	Promuovere specifiche azioni volte al consolidamento della rete ecologica che interessa il territorio



<b>E – VALORIZZAZIONE E TUTELA DEL SISTEMA DEL TURISMO LEGATO ALLA FRUIZIONE DEL LAGO</b>	Potenziamento del sistema legato alla ricettività turistica attraverso la previsione della destinazione ricettiva all’interno delle aree di trasformazione e rigenerazione.
	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”
<b>F-RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE, COMMERCIALI E PRODUTTIVE</b>	Favorire l’insediamento di attività commerciali di vicinato in tutti i tessuti ed in particolare nei centri storici
	Favorire nuove opportunità insediative nei comparti produttivi esistenti prevedendo un sistema di funzioni qualificate complementari a quelle produttive ad integrazioni delle attività e consolidamento del tessuto economico

Oltre a tali obiettivi, come già indicato nel documento di scoping, il nuovo PGT, prendendo vita da PGT vigenti di Cadrezzate e Osmate e assumendo tali documenti come punto di partenza imprescindibile, dovrà provvedere a:

1. Unificare i PGT vigenti degli allora Comuni di Cadrezzate e Osmate e la loro armonizzazione in un unico documento programmatico e regolatorio rispettoso dei piani d’area vasta ricorrenti;
2. Ridefinizione del TUC laddove necessario per miglior delineazione dello stesso nei confronti delle superfici fondiari potenzialmente attuabili nel rispetto delle norme vigenti in merito di contenimento del consumo di suolo;
3. Conferma delle previsioni attuative, con verifica dell’interesse attuativo e contestualizzazione dell’arco temporale di loro attuabilità, ovvero variazione delle stesse nell’invarianza di consumo di suolo e/o con bilancio ecologico del suolo a ciò favorevole;
4. Rivisitazione dell’impianto normativo e sua attualizzazione alle vigenti normative;
5. Verifica e risoluzione dei refusi cartografici e documentali;
6. Recepimento dei dissesti PAI e della carta della pericolosità idraulica PGRA;
7. Recepimento della normativa sull’invarianza idraulica e idrologica;



## / 5. IL PROCESSO PARTECIPATIVO

La formazione del PGT secondo gli indirizzi della legislazione regionale (LR 12/2005) si sviluppa secondo un percorso partecipato che inizia contestualmente all'avvio del procedimento di piano con la raccolta dei contributi dei cittadini e delle associazioni, in forma di suggerimenti e proposte preliminari. La partecipazione segue poi tutto il percorso di sviluppo del piano coordinata e supportata dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il processo partecipativo costituisce uno degli elementi trasversali di integrazione con il percorso della Valutazione Ambientale Strategica, le azioni svolte sono state considerate non solo quale supporto di verifica delle scelte di piano, bensì come modalità effettiva di costruzione partecipata del piano. Il processo di elaborazione del PGT, ha messo in atto tre sostanziali momenti di confronto per il coinvolgimento di tutti quei soggetti (associazioni, istituzioni, enti, cittadini) che possono portare opportuni contributi alle scelte di pianificazione che l'A.C. .

Questo processo si è articolato in tre azioni principali:

- La Consultazione preliminare attraverso la raccolta di contributi partecipativi ed istanze provenienti da diversi soggetti tra i quali privati cittadini, associazioni, imprese, associazioni di categoria;
- La consultazione in sede di valutazione ambientale strategia di tutti i soggetti competenti in materia ambientale e territorialmente competenti;
- La specifica consultazione delle parti sociali ed economiche.

### /5.1 Istanze e contributi partecipativi

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la formazione del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 62 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Si è peraltro tenuto conto tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola Ddp 21 del Documento di Piano e sintetizzate nella tabella che segue.

Le istanze pervenute sono state classificate rispetto alla tipologia secondo la seguente suddivisione:

- Richiesta di nuova edificabilità [NE];
- Modifica delle previsioni [MOD];
- Richiesta di stralcio da area edificabile [STR];
- Modifica normativa di piano [NORM];
- Conferma delle previsioni [CONF].



NUM	COMUNE	DATA	DEST_URB	CATASTO	OGGETTO_RICHIESTA	TIPO
1	Cadrezzate	20/01/2023	PA5	1305	PA5 - chiede possibilità di edificazione con PCC o revisione del PA che incentivi l'intervento del privato	MOD
2	Osmate	20/01/2023	Areale a valenza paesaggistica ambientale	1864, 1865, 97, 110, 112	Inserimento in area edificabile e riqualificazione immobili esistenti	NE
3	Osmate	25/01/2023	Boschivo	3123, 619	Inserimento in area edificabile	NE
4		25/01/2023			Modifica normativa sulle recinzioni con altezza massima 2.5 m come ad Osmate	NORM
5	Cadrezzate	26/01/2023	Boschivo/agricolo	1353	Inserire in zona edificabile sportivo	NE
6	Osmate	30/01/2023	Boschivo	327, 328, 1092	Inserire in zona edificabile	NE
7	Cadrezzate	31/01/2023	Agricolo PAE	39	Inserire in zona edificabile	NE
8	Osmate	01/02/2023	Tess. Storico		Modificare classificazione	MOD
9	Cadrezzate	06/02/2023	Agricolo	1405, 1408, 1406	Inserimento nell'ambito PA3	NE
10	Cadrezzate	06/02/2023	Itinere	4406, 4393, 4406	Vengano mantenuti gli indici vigenti	CONF
11	Osmate	07/02/2023	Agricolo / residenza sparsa	1346, 1347	Trasformare una tantum in ampliamento con indice, possibilità di edificare nuovi fabbricati, mantenere la possibilità di svolgere funzione ricettiva	MOD
12	Osmate	07/02/2023	ARC16	693, 697, 699, 1754, 1792	Conversione da piano attuativo ad attuazione diretta e variazione assetto	MOD
13	Osmate	07/02/2023	Via Manzoni		Modifica viabilità	MOD
14	Cadrezzate	10/02/2023	AR17	3541, 3542, 3544	Chiede di mantenere l'edificabilità	CONF
15	Osmate	13/02/2023	Agricolo / residenza sparsa	1346, 1347	Aumentare l'altezza delle tettoie sino a 3,20 m	NORM
16	Osmate	13/02/2023	Agricolo	434, 435, 437, 1945, 1949	Nuova edificabilità	NORM
17	Cadrezzate	13/02/2023	Agricolo Paes, Tc, VU	1884, 1885	Inserimento anche parziale in Tdi per costruire una villetta	NE
18	Osmate	13/02/2023	PII1 Gamma Chimica	1115, 615, 1112, 1335	Modifica perimetro e destinazione ambito	MOD
19	Cadrezzate	13/02/2023	PII1 Gamma Chimica	603, 705, 877	Modifica destinazione a residenziale	MOD
20	Cadrezzate	14/02/2023	VU	4204, 4205, 1381	Modifica destinazione ad agricolo	MOD
21	Osmate	14/02/2023	PAA1	1059, 823, 270, 578	Stralcio PAA1	STR
22	Cadrezzate	14/02/2023	PII 3	4228, 4227, 4230, 4231, 4233, 4234, 2681, 1600	mantenere a parcheggio il app 2681, modifica destinazione da ricettiva a residenziale	MOD





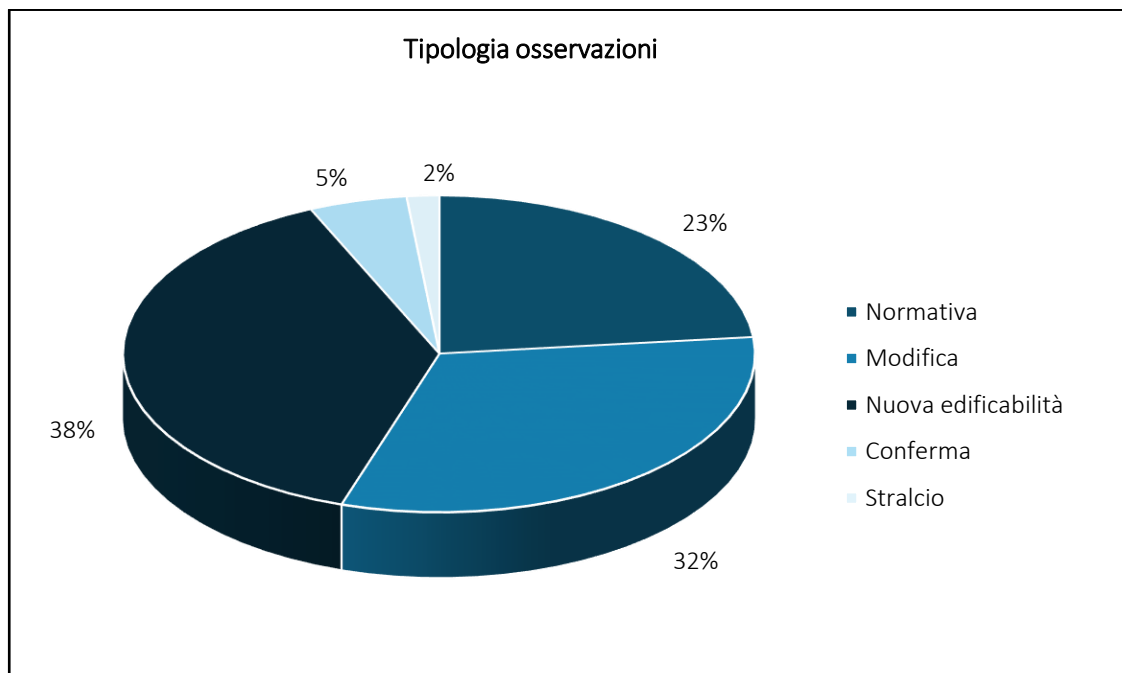
NUM	COMUNE	DATA	DEST_URB	CATASTO	OGGETTO_RICHIESTA	TIPO
23	Osmate	15/02/2023	Agricolo	305	inserire in area edificabile	NE
24	Cadrezzate	15/02/2023	Tess. Storico	1306	Possibilità di realizzazione dehor in piazza	MOD
25	Osmate	15/02/2023	VU	1830	Inserire in area residenziale	NE
26	Osmate	15/02/2023	Agricolo	1854	Inserire in area edificabile	NE
27	Cadrezzate	15/02/2023	Agricolo	72, 73, 2264	Inserire in area edificabile	NE
28	Osmate	15/02/2023	Consolidato, VU, Agricolo	689	Uniformare il tessuto in residenziale e garantire l'accesso	NE
29		16/02/2023			Incentivo commercio di vicinato, no nuove medie e grandi strutture di vendita	NORM
30	Osmate	16/02/2023	Areale a valenza paesaggistica ambientale	971	Inserimento in area edificabile	NE
31	Cadrezzate	16/02/2023	Agricolo	1822, 1827	Inserimento in area edificabile	NE
32	Osmate		Tessuto consolidato	1792, 1754	Destinare l'area parcheggio pubblico, nuova strada di accesso pubblica, passaggio pedonale verso nuovo parcheggio	MOD
33	Cadrezzate	16/02/2023	Città pubblica ex depuratore	1025, 1026	Piano di recupero a destinazione residenziale o artigianale	NE
34	Cadrezzate	16/02/2023	PA7	1251	Escludere proprietari fondiari non interessati e trasferimento di tale superficie su area di proprietà CET srl. Gli interventi di promozione agricola potranno essere attuati sulla restante proprietà CET	MOD
35	RITIRATA					
36		16/02/2023			Modifica normativa fabbricati accessori	NORM
37	Osmate	16/02/2023	Areale a valenza paesaggistica ambientale	977	Inserire in area edificabile	NE
38	Osmate	16/02/2023	Areale a valenza paesaggistica ambientale	11	Inserire in area edificabile	NE
39	Osmate	16/02/2023	Arc 1a + Areale a valenza paesaggistica ambientale	484	Estensione area in allenamento TUC di aree contermini	NE
40	Osmate	16/02/2023	Agricolo	1866, 1867, 561	Inserimento in area edificabile	NE
41	Cadrezzate	16/02/2023	Boschivo	3416	Inserimento in area edificabile	NE
42	Cadrezzate	16/02/2023	Agricolo	182	Inserimento in area edificabile	NE
43	Cadrezzate	16/02/2023	Tdi + Arc 26	2363, 3059	Cambio di tessuto in Tdi	MOD
44	Cadrezzate	16/02/2023	ARC18	1394, 1425	Conversione da ARC ad AR	MOD
45	Cadrezzate	16/02/2023	PA5	1311	Stralcio da PA5 e destinare in parte ad agricolo ed in parte a edificazione diretta	MOD



NUM	COMUNE	DATA	DEST_URB	CATASTO	OGGETTO_RICHIESTA	TIPO
46	Cadrezzate	16/02/2023	Tpr	3928, 4254, 4258	Mantenere inalterati gli indici ma consentire l'ampliamento della superficie coperta anche in deroga	CONF
47	Osmate	27/02/2023	Agricolo	872	Rivisitare norma per la costruzione di ricoveri per animali attenendosi alla norma Regionale	MOD
48	Osmate	28/02/2023			Osservazione di carattere normativo	NORM
49		02/03/2023			Consentire la realizzazione di cappotti sulle facciate filo strada	NORM
50	Osmate	17/03/2023	Agricolo	38, 2746	Estendere la normativa del PGT di Cadrezzate art 48 anche al territorio di Osmate Inserire il mappale 2746 in area edificabile	NE
51	Cadrezzate	07/04/2023	Tessuto storico	425	Modifica normativa con ampliamento potenzialità nei tessuti storici	NORM
52		24/04/2023			Osservazione normativa in tema di recinzioni	NORM
53		26/04/2023			Osservazione normativa in tema di materiali di copertura ed impianti fotovoltaici	NORM
54	Cadrezzate	02/05/2023	VU	4666	Inserire in area edificabile	NE
55	Cadrezzate	22/05/2023	Agricolo	vari	Possibilità di realizzare attività ricettive non alberghiere	NORM
56	Cadrezzate	03/07/2023	VU	3873	Richiesta di stralcio dal PII 1	MOD
57	Osmate	30/06/2023	Arc7	2050,1973, 1975, 2072, 268	Rettifica in adeguamento ai limiti catastali	MOD
58		13/07/2023			Integrazione istanza 52	NORM
59	Osmate	13/07/2023			Rivisitare norma per la costruzione di ricoveri per animali	NORM
60	Osmate	04/10/2023	Agricolo	372	Inserimento in area edificabile	NE
61	Cadrezzate	05/10/2023	Tpr		Inserimento deroga all'altezza massima per la realizzazione di magazzini automatizzati	NORM
62	Osmate	15/11/2023	Areale a valenza paesaggistica ambientale	vari	- Possibilità di realizzazione piscina scoperta 120 mq; - Possibilità di realizzare un campo da tennis; - Possibilità di eseguire un intervento di ristrutturazione urbanistica; - Possibilità di nuova edificazione residenziale per 800mc	MOD



Tali istanze vengono così distribuite:



## / 6. IL PROGETTO DI PIANO

### /6.1 Premessa

Dalla data del 15/02/2019, con Legge Regionale n. 3 dell'11 febbraio 2019, i Comuni di Cadrezzate e di Osmate sono stati fusi in un unico Comune denominato Cadrezzate con Osmate si rende quindi necessario procedere con la redazione di un nuovo PGT riferito al nuovo Comune.

Gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni vengono così individuati:

L'ex Comune di **Cadrezzate** è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione CC n. 21 del 06/06/2011 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 05/10/2011.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale 23 del 08/07/2016 è stata definitivamente approvata la prima variante generale al PGT vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL serie AC n. 12 del 23/07/2017 e relativo avviso di approvazione.

Con DCC n. 1 del 29/01/2019 è stata definitivamente approvata la seconda variante generale al PGT vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL serie AC n. 13 del 27/03/2019 e relativo avviso di approvazione.

L'ex Comune di **Osmate** è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione CC n. 25 del 02/10/2010 ed entrato in vigore in data 31/08/2011, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 35

Con DCC n. 2 del 18/01/2018 è stata definitivamente approvata la prima variante generale al PGT vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 22 del 30/05/2018 e relativo avviso di approvazione.

In data 20/12/2022 l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione GC n. 53, ha quindi avviato la procedura di formazione del nuovo PGT comprensivo della relativa componente geologica e della relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

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

Il nuovo PGT di Cadrezzate con Osmate prende vita dai precedenti PGT di Cadrezzate ed Osmate andando a coordinarli in un unico strumento di pianificazione che riguarda entrambi i Comuni. Da un punto di vista della definizione dei tessuti e degli areali agronaturali si è deciso di adottare quanto individuato nel PGT di Cadrezzate ed estenderlo all'intero territorio Comunale.

La nuova pianificazione andrà a verificare e definire il disegno del territorio in base alle mutate esigenze economiche e normative conformandosi alle disposizioni in tema di riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana. Si fa presente infatti che entrambi i Comuni di Cadrezzate ed Osmate avevano approvato una variante ai PGT anzitempo l'aggiornamento del PTR in adeguamento alla LR 12/05 nonché alla LR Lombardia 26 novembre 2019, n. 18 inerente il tema della rigenerazione urbana.



Il nuovo PGT del Comune di Cadrezzate con Osmate sarà a Bilancio Ecologico del suolo (BES) non superiore a zero secondo la seguente definizione di BES:

*Differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.*

Il Documento di Piano proposto costituisce comunque uno strumento d'indirizzo che definisce linee strategiche di intervento, in particolare in merito all'assetto insediativo proposto, non solo di breve periodo ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento, realizzato sulla scorta degli obiettivi strategici dell'Amministrazione, ha come riferimento un quadro di area vasta e rappresenta anche uno strumento utile per un confronto con tutti gli attori locali. Cadrezzate con Osmate riveste infatti un importante ruolo di centro turistico del lago di Monate grazie alla presenza di numerose spiagge che ne hanno storicamente segnato la sua valenza balneare legata ad un turismo mordi e fuggi ma anche legato ad un sistema di seconde case affermatosi dal dopoguerra sino ad oggi.

Il territorio essendo privo di conurbazioni ha mantenuto la sua identità apprezzata dalla comunità locale ma anche da forestieri che in Cadrezzate con Osmate cercano dimora per trasferire la propria residenza in luogo ameno, in affaccio sul lago, ma ben servito dal punto di vista infrastrutturale verso Varese – Milano e a poca distanza dall'aeroporto di Malpensa.

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').

### /6.1.1. 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.

### /6.1.2. La durata del Documento di Piano.

La durata quinquennale del Documento di Piano sta ad indicare che li 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 programmatrice, 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 biennio).

### /6.1.3. 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 programmatrice. 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 programmatrice - 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.



#### /6.1.4. La prescrittività del Documento di Piano.

Accanto all'apparato conoscitivo, il Documento di Piano presenta una parte più propriamente prescrittiva, espressione delle funzione programmatrice 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 sovracomunali 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 popolazionale. 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.

### /6.1.5. Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano.

Il Documento di Piano deve contenere la dimostrazione della sostenibilità anche economica delle decisioni che lì 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 tratizia) 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 compete 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.

### /6.1.6. 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.

### /6.1.7. 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.



## /6.2 La componente paesaggio

### /6.2.1. La nozione di paesaggio

Il territorio di Cadrezzate con Osmate 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 nuclei fondatori identitari di cui sono ancora distinguibili le diverse soglie storiche.

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



La tavola condivisa del paesaggio 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 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.

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 2000<sup>1</sup> e ratificata dall'Italia con l. 9 gennaio 2006, n. 14<sup>2</sup>, 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. 367/2007<sup>3</sup>), 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.

## /6.2.2. 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 rilevanza<sup>4</sup>, 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> AA. VV., in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, a cura di G. F. Cartei, Bologna, 2007, in part., 220.

<sup>3</sup> C. cost., 7 novembre 2007, n. 367, in *Riv. giur. amb.*, 2008, 381.

<sup>4</sup> 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, l comma, lett. d, del codice.



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-antropologiche<sup>5</sup>, che mettono in risalto i processi sociali di sedimentazione dei valori riconosciuti dalla comunità: si parla pregnantemente di 'paesaggio sociale'<sup>6</sup>, per indicare come divenga paesaggio ciò che una comunità avverte nel tempo come espressivo di senso<sup>7</sup> 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)<sup>8</sup>, e valenze testimoniali, che portano ad 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 naturali<sup>9</sup> che, dopo la 'scoperta del paesaggio'<sup>10</sup> (Von Humboldt) e per il tramite dell'estetica crociana, ha condizionato gli sviluppi della nozione giuridica di paesaggio che hanno percorso tutto il Novecento<sup>11</sup>.

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 definitorie<sup>12</sup>, si è passati da una definizione di paesaggio come "parti di territorio i cui caratteri distintivi

<sup>5</sup> G. Dematteis, Progetto implicito. Il contributo della geografia umana alle scienze del territorio, Milano, 1995.

<sup>6</sup> P. Castelnuovi, *Società locali e senso del paesaggio*, in *Interpretazioni di paesaggio*, a cura di A. Clementi, Roma, 2002, in part., 184.

<sup>7</sup> *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'.*

<sup>8</sup> G. Paba, *Luoghi comuni. La città come laboratorio di progetti collettivi*, Milano, 1998.

<sup>9</sup> A. M. Sandulli, *La tutela del paesaggio nella Costituzione*, in Riv. giur. edil., 1967, 69.

<sup>10</sup> A. von Humboldt, *L'invenzione del Nuovo Mondo. Critica della conoscenza geografica*, Firenze, 1992. R. Milani, *L'arte del paesaggio*, Bologna, 2001.

<sup>11</sup> Per una ricostruzione storica del concetto 'tradizionale' di paesaggio, cfr. M. Vitta, *Il paesaggio. Una storia fra natura e architettura*, Torino, 2005.

<sup>12</sup> P. Carpentieri, *Il secondo 'correttivo'*, cit.





*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 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 avere optato per una ricostruzione del paesaggio ‘a strati’.

### /6.2.3. 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 paese<sup>13</sup>. 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 paesaggi<sup>14</sup>) 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 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 territori<sup>15</sup>. 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

<sup>13</sup> A. Lanzani, *I paesaggi italiani*, Roma, 2003, in part., 370.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Come aveva già evidenziato da G. Cartei, Introduzione, in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, cit., in part., 10.



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.

### /6.3 Lettura e codifica del paesaggio - carta condivisa del paesaggio e sensibilità paesaggistiche

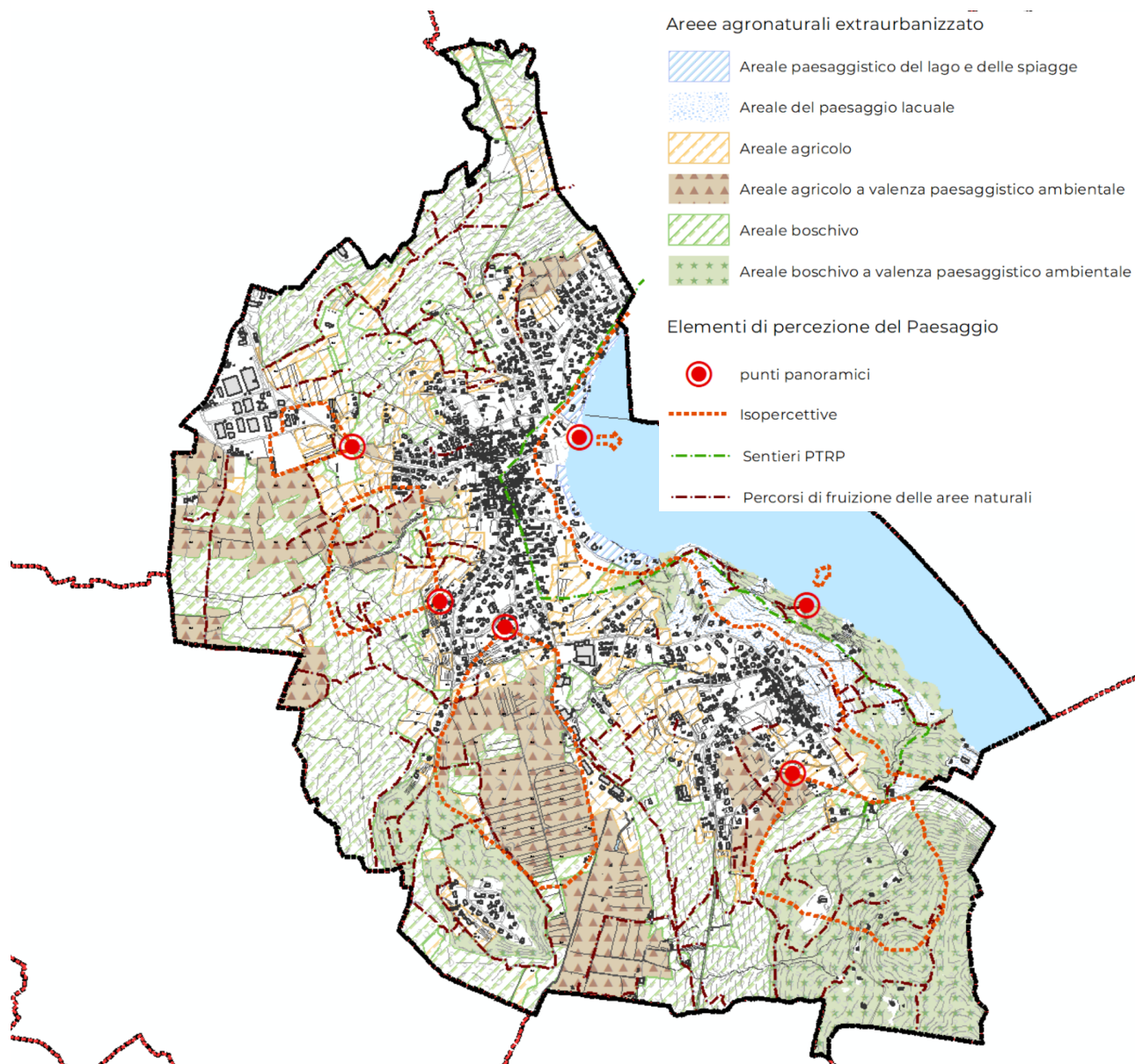
Il sistema paesaggio del Comune di Cadrezzate con Osmate è stato analizzato nella carta condivisa del paesaggio la cui sintesi è confluita nella carta DdP 17.

Le informazioni raccolte e gli elementi significativi rilevati sono stati riportate in un unico elaborato il cui compito è raccogliere in forma organica tutte le indicazioni attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. Ciò anche allo scopo di passare da una rappresentazione del paesaggio come mero "repertorio di beni" a una lettura che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra i beni stessi, e in particolare quelle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologica, ecc

La carta di analisi individua quindi:

- Le aree agricole con valenza produttive: ovvero le aree caratterizzate da una vocazionalità produttiva ma non contraddistinte da caratteri di unitarietà e posizione vedutistica tali da essere classificate con valore paesaggistico;
- Le aree agricole di valore paesaggistico: aree agricole utilizzate ai fini produttivi agricoli ma che per collocazione, unitarietà rivestono ruolo di rilevanza quale luogo di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
- Le aree boschive: individuando sotto tale categoria le aree boschive prive di rilevanza paesaggistica da un punto di vista della collocazione ma anche della qualità e dell'unitarietà dell'ambito;
- Le aree boschive con valore paesaggistico: individuando sotto tale categoria le aree boschive che concorrono alle dinamiche percettive per collocazione (ad es. Boschi lungo il versante del monte Pelada) ovvero per tipologia forestale e unitarietà dell'ambito;
- Areale paesaggistico del lago e delle spiagge: Individuato nelle aree perilacuali e spondali dove sono oggi presenti numerose spiagge e attività turistiche, area in cui la necessità di fruizione turistica dovrà trovare conciliazione con le necessarie azioni di conservazione e tutela paesaggistica;
- Areale paesaggistico del lago: individuato nelle aree naturali non boscate della porzione di Osmate ricompresa tra la Sp33 e il lago. Tali aree rivestono rilevante valore paesaggistico e di conservazione del quadro di paesaggio percepito dal lago e dalla sponda di Travedona.





La carta individua inoltre alcuni punti di vista rilevanti, luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio Comunale ma anche sovracomunale, individuando viste che spaziano nella prospettiva di profondità fino alle catene montuose alpine. Vengono individuate altresì le isopercettive del paesaggio locale quali linee di demarcazione visiva di brani del paesaggio locale caratterizzanti per unitarietà estensione o altro.

L'analisi condotta attraverso una ricognizione puntuale in loco, individua percorsi fruitivi del paesaggio, strade, strade bianche e sentieri quali itinerari tramite cui è possibile fruire del paesaggio naturale e lacuale.

L'analisi ricomprende inoltre l'identificazione dei nuclei antichi quale luogo di origine dell'attuale conformazione dell'edificato.

Infine la carta individua il sito palafitticolo riconosciuto quale patrimonio UNESCO e il sentiero Europeo E1 individuato dal PPR.

### /6.3.1. I nuclei storici

L’edificazione del territorio Comunale si è sviluppata attorno ai nuclei storici di Cadrezzate ed Osmate identitariamente distinti oggi appartenenti ad un unico Comune formatosi in epoca recente.

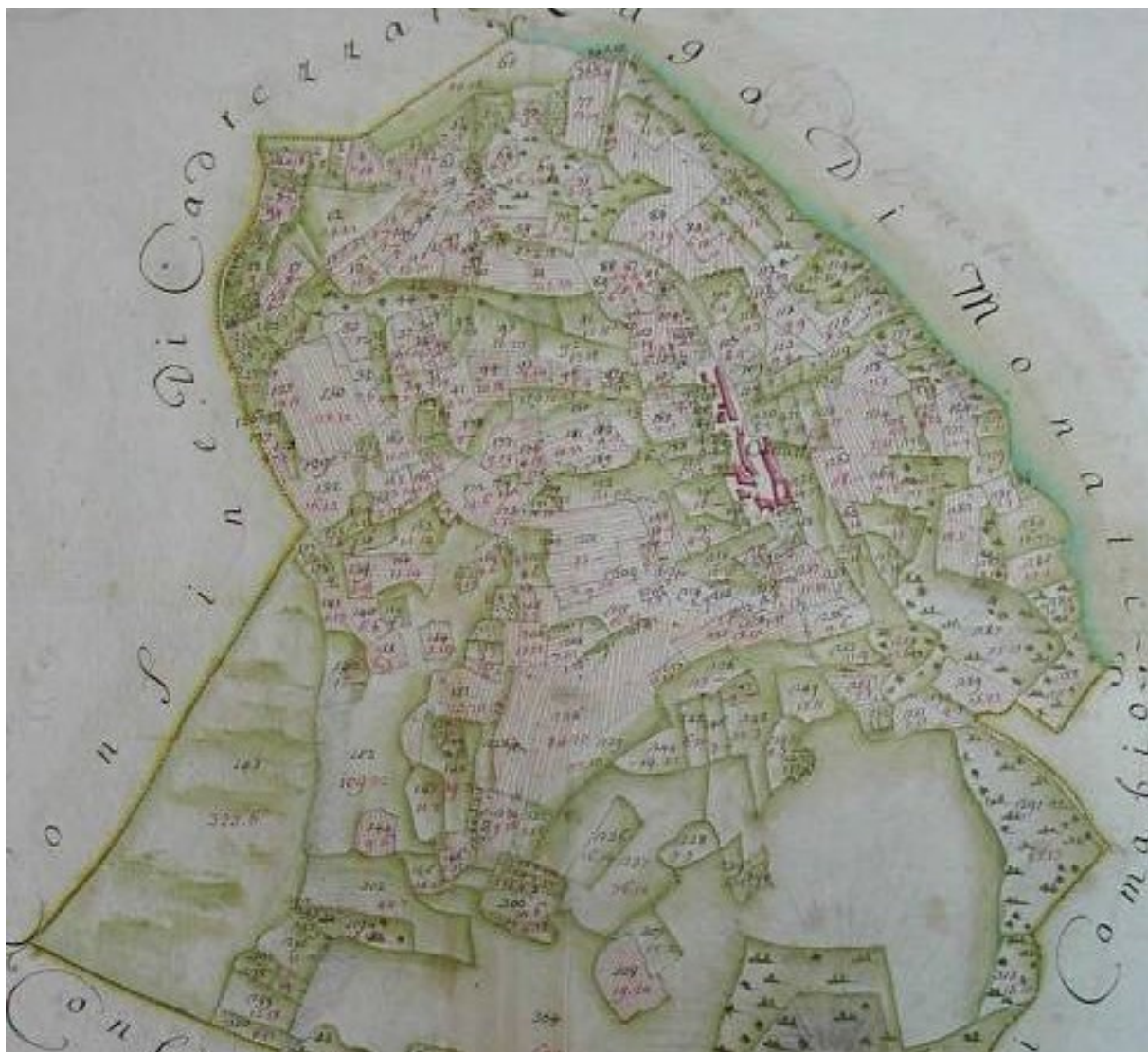
L’edificato di Cadrezzate si è sviluppato unicamente attorno al più antico centro storico di Cadrezzate, l’ampiamiento urbano risulta negli anni abbastanza omogeneo, con linee preferenziali attorno agli assi viari principali, si è inoltre sviluppata una piccola area industriale identificata nella porzione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

L’abitato di Osmate prendendo origine dal nucleo storico si estende lungo le principali direttrici viabilistiche che lo attraversano sviluppandosi nella sua tipica conformazione a “T”.

Al di fuori dei tessuti consolidati il territorio ha visto il progressivo insediamento di numerosi edifici sparsi con destinazione prevalentemente residenziale.

Si riportano di seguito gli estratti dei catastri Teresiani da cui si evince quale fosse l’assetto dell’originario impianto dei nuclei antichi di Cadrezzate ed Osmate.





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.

---





OSMATE –Il nucleo antico<sup>16</sup>

Il centro storico di Osmate sorge sul rilievo morenico che domina la sponda meridionale del Lago di Monate, lungo la strada che collega Comabbio con Cadrezzate. La distanza del piccolo insediamento dalla costa indica storicamente una vocazione agricola, non peschiera. Gli edifici interessanti sono collocati principalmente lungo Via Maggiore, via Marconi ed alcuni vicoli laterali, talvolta a formare delle cortine continue, con corti interne, in altri casi gli edifici sono isolati. Il centro è oggi utilizzato prevalentemente per residenza, e sebbene gli edifici siano stati prevalentemente ristrutturati, finora non è stato snaturato. La permanenza di alcune caratteristiche dell'architettura tradizionale e di aree boschive e coltivate denota chiaramente l'origine.

Il nucleo edilizio storico ha connotazione agricola. La tipologia urbanistica è di tipo lineare, con case a corte aperta

Il ritrovamento di reperti archeologici indica che l'area è di antica frequentazione. Il toponimo Osmate, originariamente forse Oscemate, deriverebbe, secondo una versione priva di riscontro scientifico, da un tempio romano qui eretto alla dea Oscio Mater. E' più verosimile che l'origine sia celtica. L'esistenza di un nucleo abitato è attestata nell'alto medioevo. La presenza di una chiesa in Osmate è documentata dal XIII sec., e il villaggio, analogamente ai vicini, apparteneva alla Pieve di Brebbia, sia per la struttura religiosa che per l'amministrazione. Lo Stato d'anime di Cadrezzate e Osmate, redatto nel 1597, registra che gli abitanti di Osmate sono 109. Al 1605 risale l'atto di fondazione della parrocchia. Fino a quel momento Osmate era unita alla parrocchia di Cadrezzate. Gli abitanti, riuniti in assemblea, decisero di destinare un reddito sufficiente per il mantenimento di un parroco, ed il Vicario generale dichiarò ufficialmente la creazione della nuova parrocchia. Le vicende di Osmate sono legate alla nobile famiglia Besozzi, presente almeno dal sec. XVII e qui proprietaria di beni immobili.

La struttura del piccolo nucleo rurale appare delineata sulle mappe settecentesche: gli edifici sono situati sul lato ovest della strada per Cadrezzate e si riconoscono a livello planimetrico. Sono evidenti i connotati rurali del nucleo. Analizzando la cartografia successiva, si riscontrano alcuni ampliamenti e nuove costruzioni, ma l'impianto insediativo non risulta sostanzialmente variato. Negli ultimi decenni, le migliorate condizioni socio-economiche hanno portato alla graduale diminuzione dell'attività agricola, ed all'uso esclusivo a residenza di molti edifici, che sono stati ristrutturati, spesso perdendo le caratteristiche originarie. Si riscontrano casi di sostituzione dell'edilizia storica, e nuove costruzioni prevalentemente residenziali. Permangono elementi tipologici ed architettonici legati all'uso agricolo.

Dal punto di vista della tipologia edificata il n. medio dei piani varia da 2 a 3

- **Tipologia architettonica tradizionale:** è frequente la casa a corte aperta, ma a differenza degli altri centri, qui si notano diversi corpi di fabbrica isolati. Gli edifici sono normalmente sviluppati in senso orizzontale, a corpo semplice o doppio, con ballatoi o porticati e loggiati. Ogni elemento è strettamente funzionale all'attività agricola. I cortili hanno planimetria piuttosto irregolare e sono strettamente funzionali all'attività agricola. Si distinguono abitazioni e rustici. (NOTA: Per ulteriori approfondimenti su tipologia e impianto distributivo tradizionale, analoghi in tutti i nuclei della

<sup>16</sup> Censimento dei Valori Territoriali LAGO DI MONATE – Agenda 21 – Arch. Cestarollo Sara, Arch. Fedeli Anna Paola



zona del lago di Monate, si rimanda alla scheda Cadrezzate œ centro storico, in cui il tema è trattato complessivamente)

- **Tecnica muraria:** prevalentemente ciottoli e laterizi, o solo laterizi, legati con malta di calce, a vista o intonacati. I materiali erano sempre 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: grigliati in laterizio, solai in legno, contorni delle aperture in laterizio a vista o intonacati, 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 abbatte 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.

---

### Chiesa parrocchiale dei SS. Cosma e Damiano (Osmate)

La chiesa dei SS. Cosma e Damiano viene citata in documenti del XIII sec.: l'edificio era quindi già esistente a quella soglia, ma si hanno notizie di una (probabile) ricostruzione nel 1605. Nello stesso anno infatti la parrocchia di Osmate fu divisa da Cadrezzate, e dotata di un cappellano residente. Da documentazione si evince che sono stati effettuati interventi di restauro all'inizio del XX sec.; si è conservato parzialmente il campanile romanico. Accanto alla chiesa si nota un palazzo signorile costruito nel XVIII sec. appartenuto alla famiglia Besozzi e trasformato in convento nell'800.

L'edificio originario esistente nel XIII sec. in stile romanico fu con tutta probabilità demolito e ricostruito all'inizio del XVI sec., e pesantemente rimaneggiato nei primi anni del XX sec. Gli interventi hanno riguardato in primo luogo la facciata.

La chiesa si trova su di un poggio in posizione elevata, con breve scalinata e piccolo sagrato. La pianta è ad aula. La facciata è in laterizio a vista, ad imitazione dello stile medievale, e parzialmente intonacata, con portale centrale e trifora soprastante. Il campanile si imposta a destra della facciata, in posizione arretrata.

La suo interno è presente un affresco della Madonna con bambino probabilmente risalente al XIV sec e l'altare del XVII sec.

La chiesa – necessitante di un restauro - è situata al margine del centro storico, a sud, lungo la strada (Via Maggiore) che collega Osmate con Comabbio. Nelle adiacenze della chiesa, si trovano alcune costruzioni di origine rurale (oltre alla Villa Besozzi), oggi residenze, che formano l'estremità sud del nucleo abitato. La storica connotazione agricola del contesto è tuttora ben leggibile, anche per la persistenza nelle immediate vicinanze di grandi aree coltivate ed a bosco. La posizione elevata, il contesto rurale rendono la visione della chiesa paesaggisticamente gradevole, soprattutto per chi percorre la strada da Comabbio.

---

### Il sistema delle Ville

Il sistema dell'architettura delle Ville si esprime ad Osmate con:

- Villa Bruno di Tornaforte, Baroni, Livio
- Villa Garavaglia Castelbarco Solferino

Per quanto riguarda la prima l'edificio principale è stato con ogni probabilità costruito dalla famiglia Besozzi, verso la metà del XVIII sec. (stemmi sui portali d'ingresso e nello scalone), forse ampliando e rimaneggiando preesistenti costruzioni. Nei sec. XIX e XX si sono effettuate modifiche: ristrutturazioni, aggiunta di una torretta sullo spigolo a nord, chiusure con serramenti delle arcate del portico, riduzione della galleria superiore. L'immobile è stato frazionato in alcuni appartamenti ed è attualmente adibito a residenze private. La ristrutturazione non ha sostanzialmente alterato le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei prospetti. Si tratta di un'antica residenza nobiliare, si presenta attualmente in forme

---



settecentesche, con planimetria ad U, con corti e parco, e disposizione degli ambienti tipica del periodo. In origine vi era un porticato sull'ala nobile e doppio andito nelle ali minori, con corti rustiche. Il porticato disimpegnava il salone affacciato sul parco e lo scalone con balaustra in pietra, sullo spigolo a nord, che accedeva alla galleria superiore. Dal salone, attraverso una terrazza, è possibile accedere al parco, che degrada a oriente verso il lago di Monate, con una veduta panoramica amplissima. L'accesso alla proprietà avviene dal borgo attraverso un bel portale, arretrato rispetto al filo stradale e raccordato da muri curvilinei, parzialmente ricostruiti. E' da segnalare il ritrovamento di un antico sarcofago, risalente all'epoca romana, nelle vicinanze della costruzione, visibile dal cancello di ingresso secondario. La villa sorge nelle vicinanze della chiesa parrocchiale di Osmate, lungo la via Maggiore, principale strada di Osmate, in un contesto di interesse paesistico ed ambientale, prospiciente il lago. Dal parco si ha una veduta panoramica della conca di Varese e della cerchia alpina e prealpina.

Per quanto riguarda Villa Garavaglia Castelbarco Solferino fu edificata nel 1859 dalla famiglia Garavaglia, milanese, proprietaria di molti immobili ad Osmate nel XIX sec., e fu intitolata alla concomitante battaglia di Solferino. Nel XX sec. la proprietà passò alla famiglia Castelbarco. Trattasi di un tipico villino residenziale borghese tardo ottocentesco a pianta rettangolare, a corpo semplice, situato in posizione isolata nel parco, con i saloni interni dotati di riseghe verso il parco, per ottenere un rapporto più diretto con esso. Presenza nella struttura architettonica di elementi stilistici caratteristici della corrente eclettica lombarda: uso nei fronti di cornici riportate dal tardo gotico inglese, etc. Il parco ha una grande area a prato aperta sul fronte principale, schermata da gruppi di conifere, che offre interessanti vedute prospettiche del panorama circostante. La villa sorge ai margini del centro storico di Osmate, a nord verso Cadrezzate, in un contesto di grande interesse paesistico. Il parco degrada a oriente verso la costa del lago. Dal parco si ha una veduta panoramica della conca del lago di Monate e di parte del Lago Maggiore e della cerchia prealpina. Si ha una buona visione della villa e del parco dalla sponda opposta del lago, ad esempio dalla piccola spiaggia del nucleo di Monate.

### / 6.3.2. Carta delle sensibilità paesaggistiche

Sulla scorta dei passaggi ricognitivi, conoscitivi e interpretativi sopra descritti, è stato possibile passare alla definizione della cosiddetta Carta della sensibilità paesaggistica finalizzata a individuare nel territorio comunale gli ambiti a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

La determinazione delle classi di sensibilità paesaggistica deve essere avvenuta considerando lo stato degli "elementi strutturali" del paesaggio ovvero la loro consistenza (presenza/assenza, varianza/costanza), la loro qualità (integrità/degrado) nonché la loro percezione (fruizione/visibilità). Questo perché la Carta di sensibilità paesaggistica è propedeutica alla determinazione delle scelte trasformative del PGT e in particolare nell'individuazione delle aree e degli ambiti da sottoporre a trasformazione urbanistica o rigenerazione nel DdP.

La mappatura delle classi di sensibilità paesaggistica è stata eseguita in coerenza con la lettura sovralocale del paesaggio, sfruttando le descrizioni dei paesaggi già contenute negli strumenti di scala territoriale come il PTR, il PPR e PTCP;

La carta è stata quindi redatta tenendo in considerazione:



- caratteri morfologico e strutturali. Tale sensibilità verifica se il territorio comunale sia compreso in paesaggi caratterizzati da particolari sistemi morfo-strutturali e se la sua eventuale modificazione possa compromettere la leggibilità e la riconoscibilità di tali sistemi;
- connotati vedutistici e percettivi. Questo punto di vista tende ad apprezzare il rischio di una potenziale alterazione delle relazioni percettive di co-visibilità (da e verso i siti) che caratterizzano i luoghi, sia per occlusione (interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta) che per intrusione (includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne riducono la qualità paesistica);
- criteri soggettivi nel riconoscimento del valore paesaggistico di un luogo, cioè del significato che l'immaginario collettivo attribuisce a un sito in relazione ai "valori simbolici" che ad esso vengono associati.

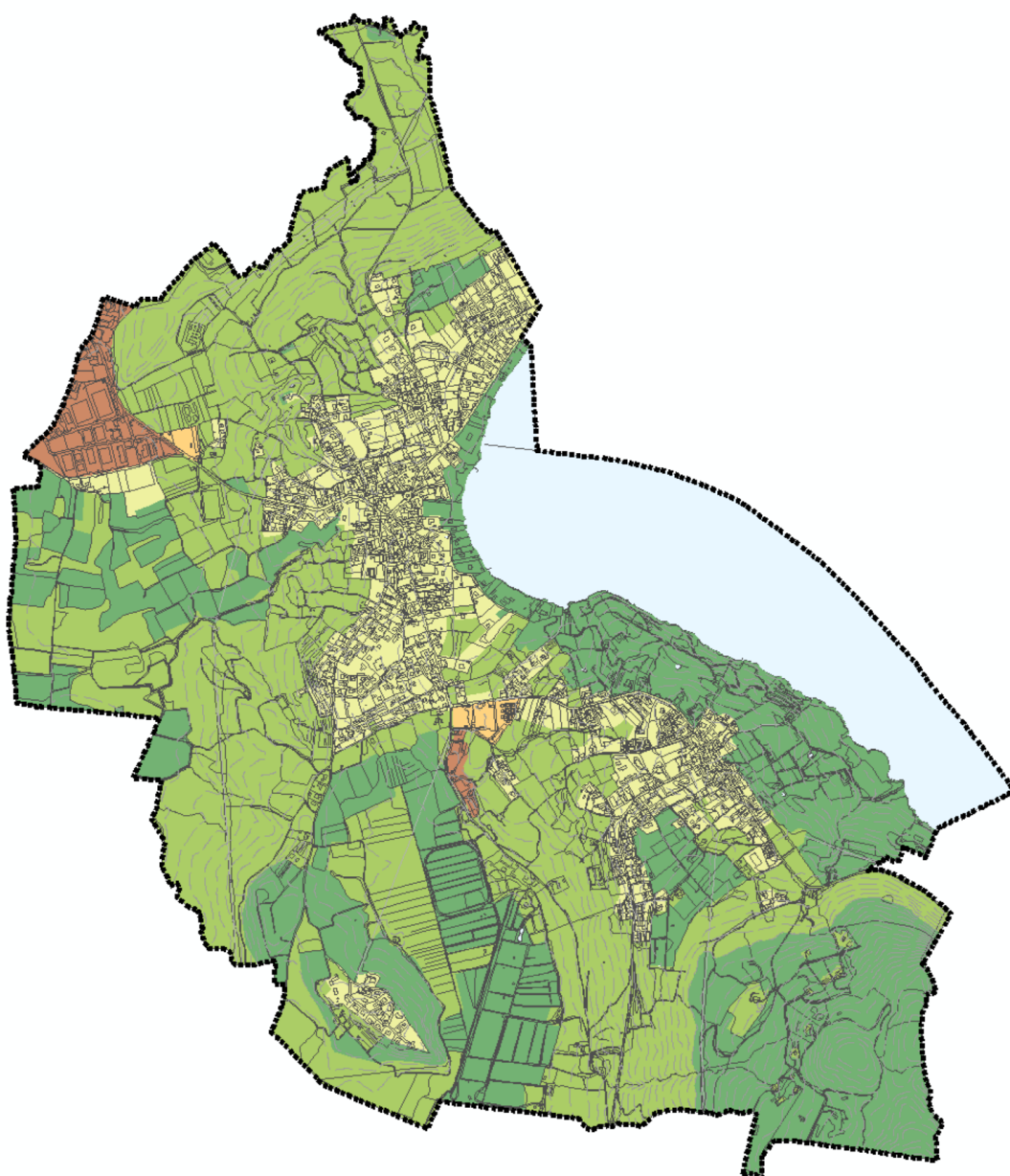


Figura 21 - Carta delle sensibilità paesaggistiche



Di seguito si riporta l'articolazione delle classi di sensibilità paesaggistica individuate dal PGT. Le classi proposte sono:

<p><b>Classe a sensibilità molto bassa</b></p>	<p>I territori così classificati dal PGT suggeriscono che in fase di pianificazione attuativa e/o progettazione alla scala locale i soggetti preposti devono esercitare un'attenzione paesaggistica e progettuale elevatissime a causa del basso valore paesaggistico dei contesti in oggetto. Infatti, tali territori potrebbero essere sottoposti a rischi, pressioni e dinamiche di depauperamento degli "elementi strutturali" che li connotano. Lo stato di allerta che contraddistingue gli ambiti paesaggistici a valore omogeneo molto basso ha la finalità di stimolare forme di pianificazione o progettazione urbanistico-paesaggistica volte al miglioramento, alla riqualificazione e alla rigenerazione di tali contesti territoriali con l'obiettivo di aumentare nel tempo le qualità e le prestazioni ecosistemiche (naturali e antropiche) del paesaggio esistente.</p>
<p><b>Classe a sensibilità bassa:</b></p>	<p>I territori così classificati dal PGT suggeriscono che in fase di pianificazione attuativa e/o progettazione alla scala locale i soggetti preposti devono esercitare un'attenzione paesaggistica e progettuale che consideri il valore paesaggistico del territorio in oggetto che pur non rappresentando evidenti forme di depauperamento o viceversa eccellenze da preservare, deve in ogni caso essere migliorato nelle sue prestazioni ecosistemiche (naturali e antropiche) anche in un'ottica di fruizione e percezione visiva. Gli ambiti territoriali a basso valore paesaggistico, pur non soffrendo di acute forme di compromissione o degrado, devono stimolare una pianificazione/progettazione attenta alla valorizzazione delle risorse esistenti e alla mitigazione degli impatti negativi derivati da eventuali pressioni antropiche.</p>
<p><b>Classe sensibilità media</b></p>	<p>I territori così classificati dal PGT suggeriscono che in fase di pianificazione attuativa e/o progettazione alla scala locale dovrà essere posta in ogni caso una particolare attenzione in fase di pianificazione attuativa e/o progettazione alla scala locale promuovendo la valorizzazione delle risorse esistenti e la mitigazione degli impatti negativi derivati da eventuali pressioni antropiche.</p>
<p><b>Classe a sensibilità elevata</b></p>	<p>I territori così classificati dal PGT suggeriscono che in fase di pianificazione attuativa e/o progettazione alla scala locale i soggetti preposti devono esercitare un'attenzione paesaggistica e progettuale spiccate in quanto il valore paesaggistico del territorio in oggetto è tutt'ora evidente e riscontrabile seppur caratterizzato da qualche fenomeno di impoverimento degli "elementi strutturali" che lo connotano. La finalità di mantenere una elevata sensibilità paesaggistica in fase di pianificazione e/o progettazione è volta a preservare il più possibile l'integrità paesaggistica di tali territori e di inserirli in una rete</p>



	fruitiva attenta e rispettosa dei caratteri connotativi ovvero degli “elementi strutturali” del paesaggio.
<b>Classe a sensibilità molto elevata</b>	I territori così classificati dal PGT sono caratterizzati da un valore paesaggistico notevole in quanto possiede ancora tangibili elementi di qualità naturalistica ed ecosistemica da tutelare o storico-architettonica e identitaria da preservare e valorizzare con accuratezza, evitando il loro deterioramento o addirittura la loro scomparsa. Forme di sensibilità paesaggistiche molto elevate devono essere adottate con l’obiettivo di custodire nel tempo gli “elementi strutturali” tipici che delineano il paesaggio esistente nonché di proteggere e valorizzare i beni sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 che in questa classe dovrebbero essere rilevati e caratterizzanti.



## /6.4 I tessuti edificati

Il primo risultato di questa approfondita analisi del territorio è rappresentato dalla individuazione dei contesti che sono già stati interessati dai fenomeni edificatori.

Il piano delle regole deve 'identificare e definire' (è questa la terminologia usata nella legge) gli ambiti che hanno già subito delle trasformazioni. Si tratta, per così dire, della «città ricevuta», del lascito di un passato che nelle diverse stagioni ha impresso tracce indelebili sul territorio. Il pianificatore non può certo isolarsi in un orizzonte *de futuro* che prescindendo dal confronto con questo patrimonio, a volte di elevato valore iconico, a volte più prosaico, ma a Cadrezzate con Osmate sempre connotato da un rilevante significato, quantomeno sul piano identitario (ma, sovente, anche formale e testimoniale).

L'individuazione dei **tessuti consolidati** e la fissazione della correlativa **perimetrazione** costituisce un elemento essenziale per gli equilibri dell'intero PGT. Questo sposta l'attenzione su un carattere originale dell'insediato come sistema fisico: la sua capacità di autorigenerarsi, di ricrescere su se stesso, adattandosi ai bisogni sempre nuovi degli abitanti (ed utilizzatori). Il piano delle regole dovrà quindi accompagnare e favorire questo processo, evitando, da un lato, che il ritmo di rinnovamento risulti più lento rispetto a quello di emersione dei bisogni, dall'altro lato, che il processo intraprenda percorsi inefficienti, destinati a scaricare esternalità sul sistema urbano.

L'approccio adottato «per tessuti», connotato dalla massima flessibilità, riesce invece a far emergere *ab intrinseco* la effettiva matrice tipologica dei diversi segmenti morfologicamente omogenei della città, facendone altrettante **unità di regolamentazione**, ossia ambiti nei quali trova applicazione un calzante e finalmente diversificato impianto regolatorio.

Venendo alla tassonomia classificatoria che informa il piano, a Cadrezzate si riconoscono i seguenti tessuti:

### Entro il perimetro dei tessuti consolidati:

- **tessuti storici**, che si segnalano in ragione un carattere eminente di matrice architettonica e storica e vengono distinti in tre classi, in ragione della diversa datazione dei manufatti;
- **tessuti più propriamente urbanistici**:
  - o tessuto della densificazione
  - o tessuto della diffusione
  - o tessuto rado
  - o tessuto polarizzato
  - o tessuto della città pubblica

che si ordinano in ragione del grado di densità che ha raggiunto l'edificazione e, nel caso della polarizzazione (in corrispondenza con originarie lottizzazioni intensive, che hanno dato corpo a degli autopoli).

- o tessuti dell'attività produttiva
- o tessuti dell'attività commerciale
- o tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo

### Fuori dal perimetro dei tessuti consolidati:





- un tessuto puntiforme corrispondente ad un caratteristico modello della dispersione, a cui sono riconducibili i fabbricati compresi nei tessuti della dispersione (residenza sparsa e residenza sparsa in ambito lacuale, residenza sparsa in ambito boschivo a valenza paesaggistica);
- vi è poi un ambito extraterritoriale, coincidente con il territorio ricompreso nel Centro Comune di Ricerca Europeo C.C.R. per il quale il PGT non ha potere normativo.

Sul piano programmatico, si evidenziano delle previsioni edificatorie in funzione di ricucitura, che si collocano – pressoché integralmente – entro gli ambiti delle aree interstiziali. Ove le aree di intervento (secondo lo schema del completamento) abbiano estensione maggiore, è previsto un vincolo di progettazione unitaria (lotti di completamento).

Trovano inoltre spazio vicende di matrice compensativa, nelle quali l'edificabilità è giustificata – sempre con effetto di ricucitura – da esigenze infrastrutturali (espresse anche dal piano dei servizi). La compensazione va ad indennizzare il proprietario della cessione di aree a vantaggio dell'amministrazione comunale.

Le previsioni edificatorie all'interno dei tessuti consolidati si esprimono dunque secondo la seguente tassonomia:

- AR: Aree di ricucitura dell'urbanizzato;
- ARC: Aree di ricucitura dell'urbanizzato con compensazione;
- ACC: Aree di completamento dell'urbanizzato con compensazione (progettazione unitaria)

## /6.5 La rigenerazione urbana

La l.r. 31/2014 qualifica la rigenerazione tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconosce il carattere complesso e innovativo attribuendo ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, priorità nella concessione di finanziamenti regionali (comma 1, art. 4).

Il PGT fa propria la definizione di aree della rigenerazione:

**5) Aree della rigenerazione**, le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;



- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro abitato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

Partendo da tale definizione e da quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20.12.2021, il PGT individua n. 9 ambiti della rigenerazione:

- **ARI 1** suddiviso nei sub comparti 1a e 1b riguarda la rigenerazione urbana di un'area centrale del paese dove sorge l'ex albergo dismesso;
- **ARI 2** riguarda un'area centrale in prossimità delle scuole e in continuità con l'area ARI 3 ove oggi sorge un fabbricato ex industriale;
- **ARI 3** Suddiviso in tre sub comparti, riguarda un'area centrale al paese collocata tra la via Solferino e il lago. L'area extra comparto (sub 3c) è funzionale al trasferimento dell'attività ancora oggi attiva;
- **ARI 4** riguarda un piccolo brano nel centro storico di Cadrezzate;
- **ARI 5** riguarda un fabbricato commerciale posto nel margine ovst del Comune
- **ARI 6** riguarda l'area dismessa dell'ex Cotonificio Successori Alceste Pasta Spa
- **ARI 7** riguarda un'area con presenza di fabbricati produttivi dismessi o sottoutilizzati in contesto prevalentemente residenziale
- **ARI 8** riguarda un'area con presenza di fabbricati produttivi dismessi o sottoutilizzati in contesto prevalentemente residenziale
- **ARI 9** riguarda l'area industriale dell'ex Gamma Chimica oggi interessata da un intervento di bonifica.

Gli ambiti così individuati dovranno essere attuati mediante Programma Integrato di Intervento o piano attuativo.

Per le regole specifiche inerenti la rigenerazione urbana, comprese le schede degli ambiti sopra individuati, si demanda alle determinazioni del Piano delle Regole.

Al piano delle regole si demanda anche per il recepimento delle modalità di rigenerazione di fabbricati rurali ex agricoli nonché alle modalità di introduzione del modello rigenerativo diffuso nei centri storici con il fine di invertire il trend di spopolamento dei centri storici ed innalzare la qualità degli stessi e favorire l'insediamento del commercio di vicinato, dell'artigiano di servizio e, più in generale (ed anche tramite permesso in deroga), delle destinazioni la cui compresenza e integrazione può garantire livelli adeguati di urbanità.

## /6.6 Le aree di trasformazione

Per quanto riguarda poi le previsioni inerenti le aree di trasformazione si riportano le seguenti individuazioni:

- **PII - 3** comprende un'area strategica per il potenziamento del sistema turistico del Lago (spiagge). Prevede al suo interno la realizzazione di parcheggi, strade (collegamento con via Solferino), percorsi pedonali-ciclabili, aree verdi, residenze;
- **PII - 4** L'ambito consiste nella nuova individuazione di un PII solo parzialmente oggi realizzato e allo stato di fatto non più vigente.



- Previsione di **n. 7** aree di trasformazione a carattere prevalente residenziale (**PA**) derivanti da previsioni del PGT vigente di cui solo una riferibile a nuova previsione;
- Previsione di **n. 3** aree di trasformazione con destinazione residenziale in area periurbana semiconsolidata (**P-ARC**)
- Previsione di **n.1** area di trasformazione con destinazione prevalente: servizi alla persona - casa di riposo -servizi ambulatoriali (**PA\***)
- Previsione di **n.2** aree di trasformazione con destinazione artigianale / produttiva (**PAp**)
- Previsione **n. 1** area di trasformazione destinata alla realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti “ecologici” e stazione di ricarica per veicoli elettrici(**PAc**)

Si rimanda all’elaborato “*Norme di Attuazione + Schede Ambiti di Trasformazione*” ove per ogni area vengono stabilite regole e indici per la loro attuazione.

Per quanto riguarda la dimensione insediativa di tali aree si demanda al capitolo /7.3.



## /6.7 Criteri generali per la compensazione e incentivazione

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

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 anche il PGT di Cadrezzate con Osmate.

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 incrementali, 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 dotazioni 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 pressochè 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 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 sia 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 *Sporrong e Lönnroth 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.

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 'premialità 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.



## /7. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI

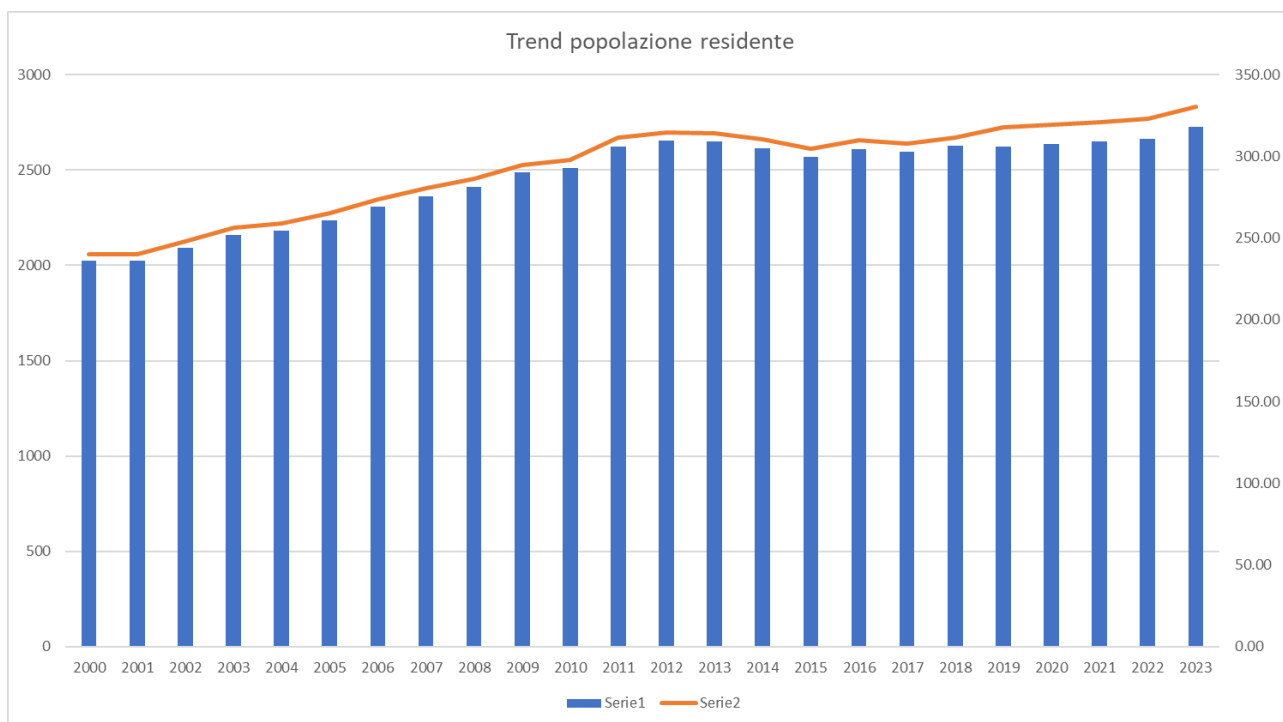
### /7.1 Aspetti demografici e socio-economici

#### /7.1.1. Popolazione residente

La popolazione residente a Cadrezzate con Osmate è di 2.728 abitanti (fonte dati: anagrafe Comunale al 21.12.2023).

L'andamento nel periodo 2000-2023 vede un iniziale incremento della popolazione fino ad arrivare a 2.653 abitanti nel 2012, per poi osservare un sostanziale livellamento del numero di abitanti su questi valori. Complessivamente la popolazione risulta essere aumentata del 35% circa nell'intervallo di tempo considerato.

La densità della popolazione, allo stesso modo del numero di residenti, nel periodo 2000-2022 registra una crescita e passa dai 240,09 ab/kmq del 2000 ai 330.37 ab/kmq del 2023.



Dati più precisi sono riportati in Tabella 1, nella quale sono riportati i dati relativi alla dinamica demografica dal 1861 ad oggi, nello specifico la serie storica dei censimenti dal 1861 al 2021, per i comuni di Cadrezzate e Osmate. Tale andamento mostra come i residenti siano diminuiti tra gli anni '20 e '30, per poi aumentare in modo significativo nel Dopoguerra, con un ulteriore picco nel 2011, andamento visibile soprattutto nel grafico sotto riportato (Figura 4).

Tabella 1 - Evoluzione della popolazione ai censimenti 1861-2021 (fonte ISTAT)

Anno	Popolazione		Popolazione totale	Densità territoriale (ab/km <sup>2</sup> )	Incremento %
	Cadrezzate	Osmate	Cadrezzate con Osmate		
1861	812	613	1425	-	-
1871	777	624	1401	-	-1.68%
1881	951	760	1711	-	22.13%



1901	998	809	1807	-	5.61%
1911	1017	770	1787	-	-1.11%
1921	956	682	1638	125.6	-8.34%
1931	932	355	1287	152.7	-21.43%
1936	813	320	1133	134.4	-11.97%
1951	883	321	1204	142.8	6.27%
1961	1052	363	1415	167.9	17.52%
1971	1374	433	1807	214.4	27.70%
1981	1518	484	2002	237.5	10.79%
1991	1511	426	1937	229.8	-3.25%
2001	1577	447	2024	240.1	4.49%
2011	1818	772	2590	307.2	27.96%
2021	-	-	2651	321.3	2.36%

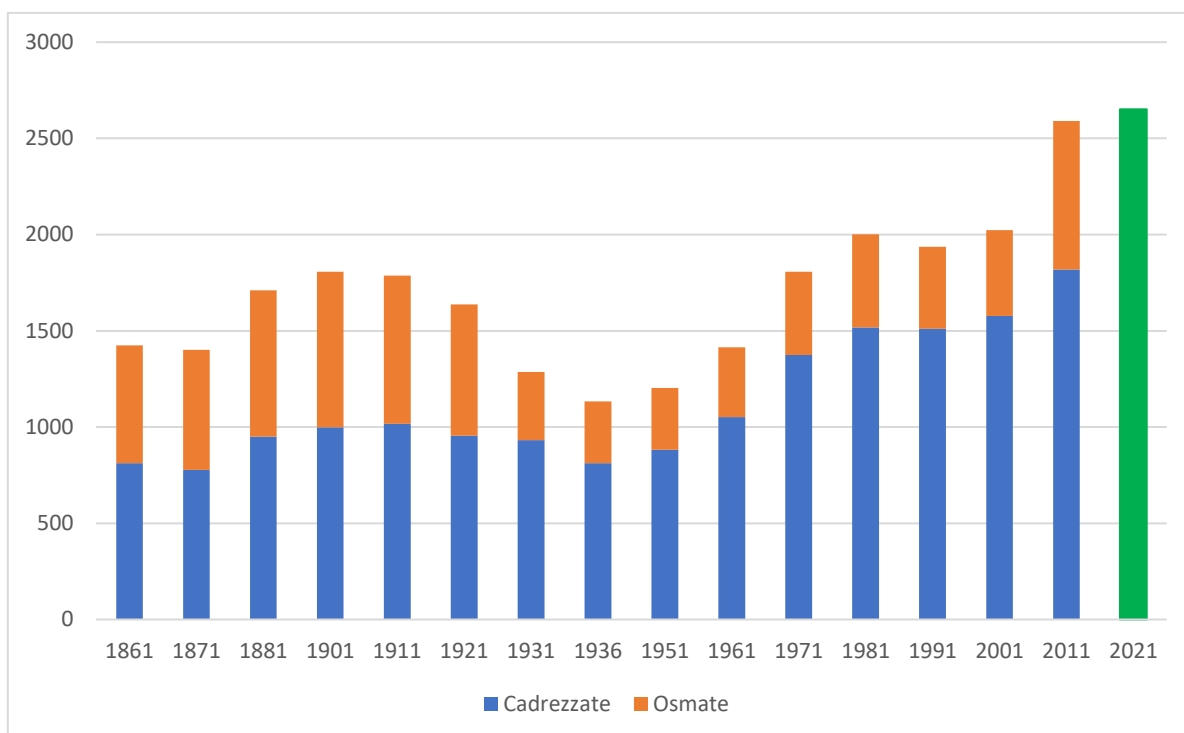
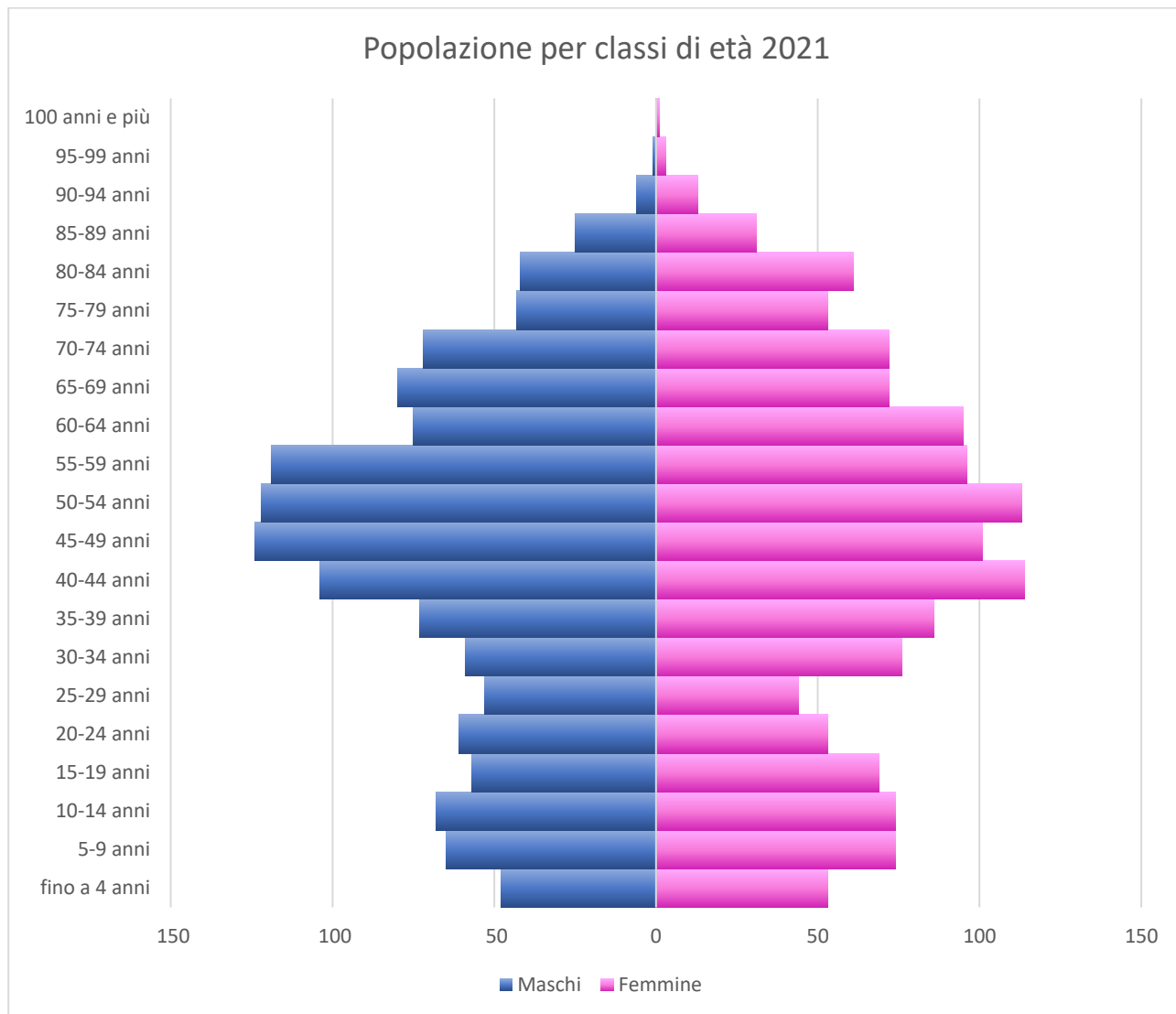


Figura 22 - Evoluzione della popolazione ai censimenti 1861-2021 (fonte ISTAT)



### /7.1.2. Piramide delle età

Il grafico di seguito riportato descrive la distribuzione per età della popolazione vivente a Cadrezzate con Osmate riferita all'anno 2021.



Dal grafico si osserva una popolazione distribuita maggiormente nelle fasce d'età tra i 40 e i 60 anni. Questo significa un tasso di natalità molto elevato negli anni compresi tra il 1960 e il 1980, periodo in cui si è verificata una crescita economica significativa nel nostro Paese. La mortalità risulta invece contenuta, osservabile dal buon numero di persone nelle fasce maggiori d'età. Il numero di nati risulta nel complesso buono.

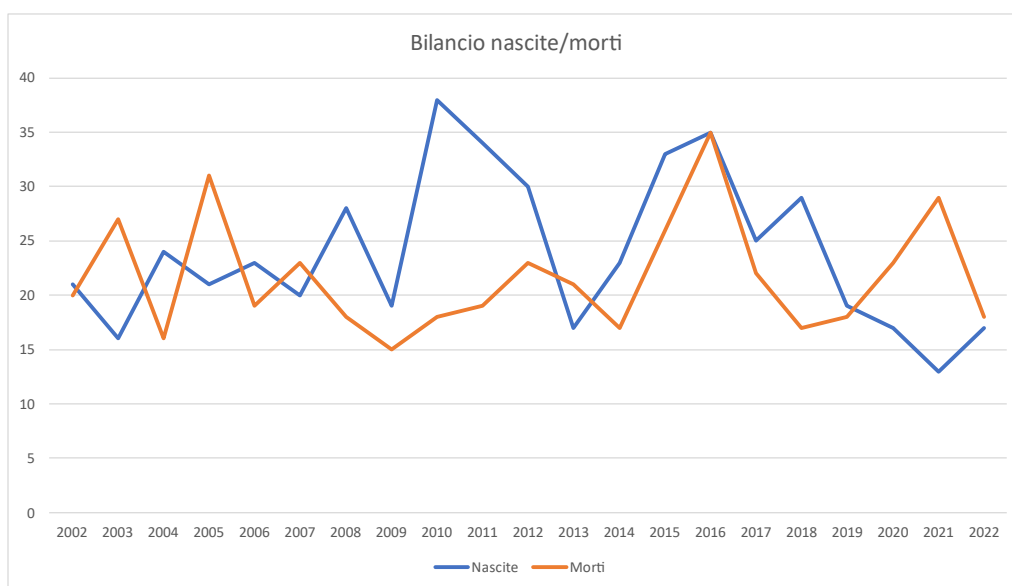
Risulta da tali analisi un decremento della popolazione all'interno del territorio comunale, che rispecchia comunque su larga scala quella dell'Italia.



### /7.1.3. Nascite e morti

Si effettua una valutazione nel periodo 2002-2022 del bilancio nascite – morti all’interno del Comune di Cadrezzate con Osmate. Nel corso degli anni si è quasi sempre riscontrato un saldo naturale positivo, interrotto negli ultimi anni da un numero crescente di morti, probabilmente legate alla pandemia.

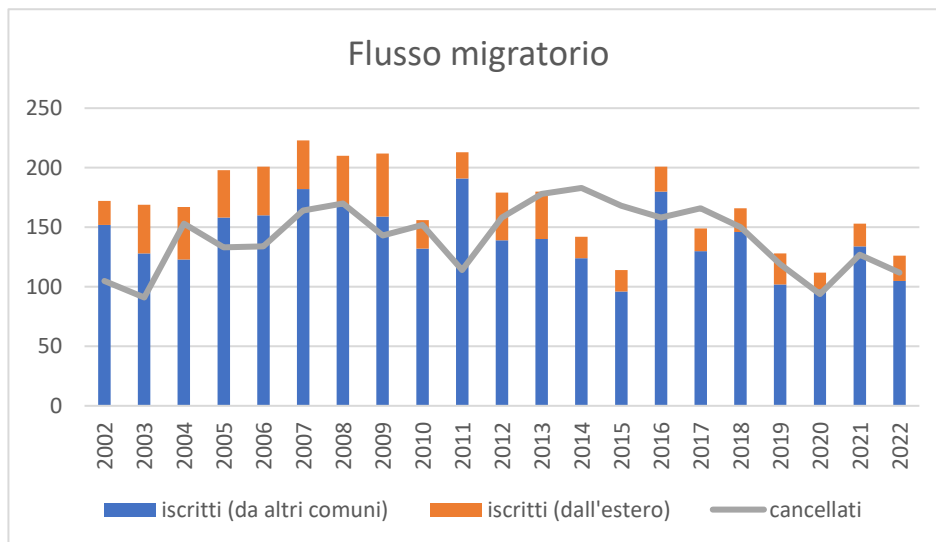
movimento naturale della popolazione					
anno	nascite	variazione	morti	variazione	saldo naturale
2001	3	-	4	-	-1
2002	21	+18	20	+16	+1
2003	16	-5	27	+7	-11
2004	24	+8	16	-11	+8
2005	21	-3	31	+15	-10
2006	23	+2	19	-12	+4
2007	20	-3	23	+4	-3
2008	28	+8	18	-5	+10
2009	19	-9	15	-3	+4
2010	38	+19	18	+3	+20
2011	34	-4	19	+1	+15
2012	30	-4	23	+4	+7
2013	17	-13	21	-2	-4
2014	23	+6	17	-4	+6
2015	33	+10	26	+9	+7
2016	35	+2	35	+9	+0
2017	25	-10	22	-13	+3
2018	29	+4	17	-5	+12
2019	19	-10	18	+1	+1
2020	17	-2	23	+5	-6
2021	13	-4	29	+6	-16
2022	17	+4	18	-11	-1



### /7.1.4. Flusso migratorio

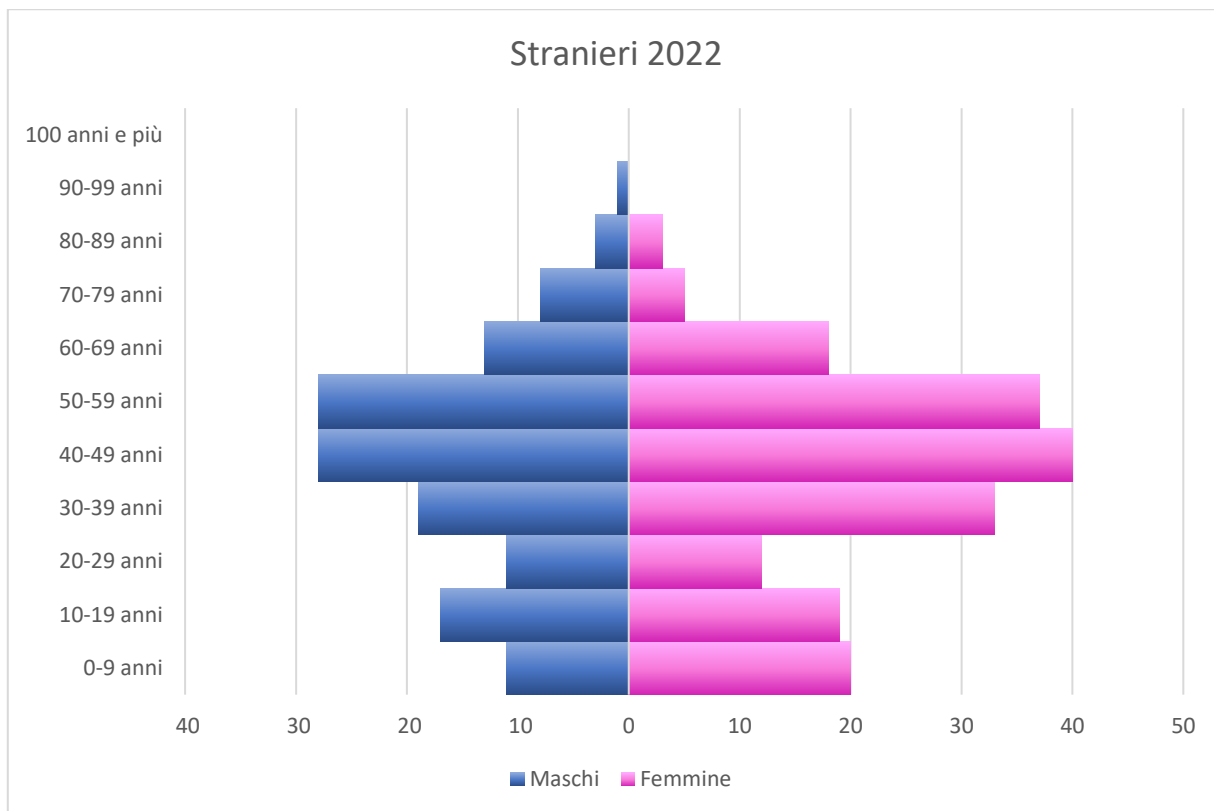
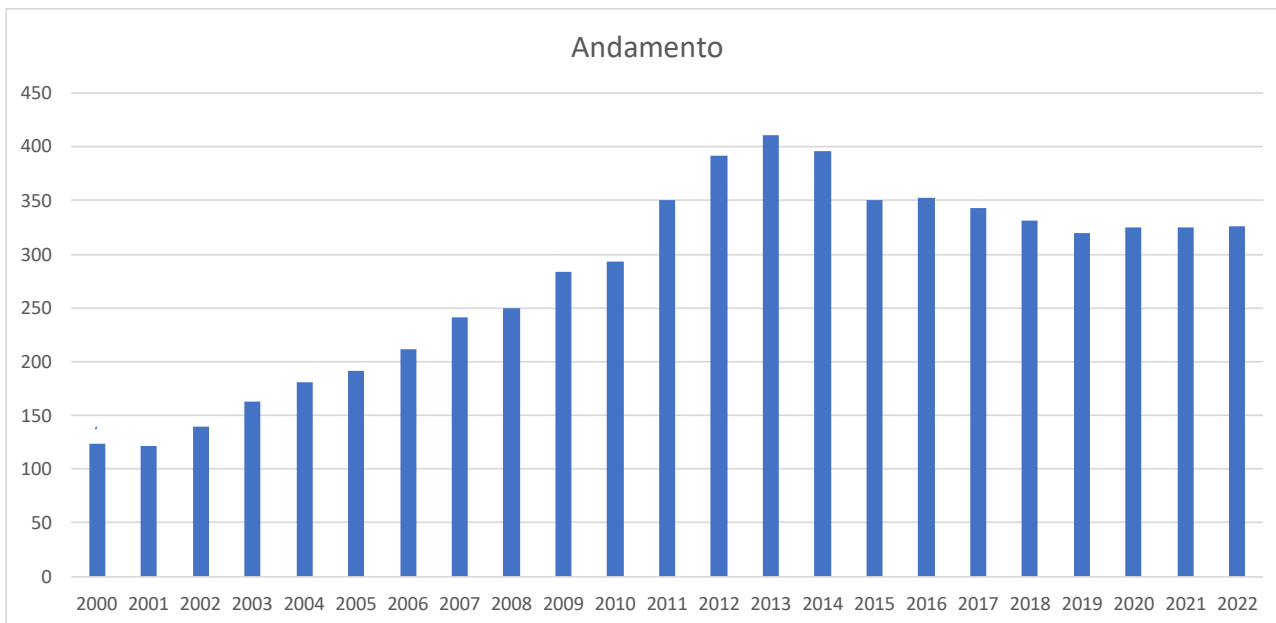
Si considera il saldo migratorio avvenuto nel comune di Cadrezzate con Osmate nel periodo 2002-2022. Ha registrato sempre un incremento, ad eccezione di un breve periodo a cavallo degli anni 2014-2017. Nel 2020 le misure di contrasto alla diffusione della pandemia da Covid-19 hanno segnato significativamente la mobilità residenziale e le migrazioni da e verso l'estero, determinando un calo dei flussi migratori, ripresasi lentamente negli anni successivi in seguito alle misure meno restrittive per il contenimento della pandemia.

flusso migratorio della popolazione						
anno	iscritti		cancellati		saldo migratorio con l'estero	saldo migratorio totale
	da altri comuni	da estero	per altri comuni	per estero		
2002	152	20	101	4	+16	+67
2003	128	41	82	9	+32	+78
2004	123	44	132	21	+23	+14
2005	158	40	119	14	+26	+65
2006	160	41	118	16	+25	+67
2007	182	41	145	19	+22	+59
2008	167	43	138	32	+11	+40
2009	159	53	119	24	+29	+69
2010	132	24	129	23	+1	+4
2011	191	22	110	4	+18	+99
2012	139	40	137	21	+19	+21
2013	140	40	148	30	+10	+2
2014	124	18	140	43	-25	-41
2015	96	18	115	53	-35	-54
2016	180	21	132	26	-5	+43
2017	130	19	123	43	-24	-17
2018	146	20	123	27	-7	+16
2019	102	26	96	23	+3	+9
2020	98	14	80	14	+0	+18
2021	134	19	112	15	+4	+26
2022	105	21	97	15	+6	+14



### /7.1.5. Stranieri

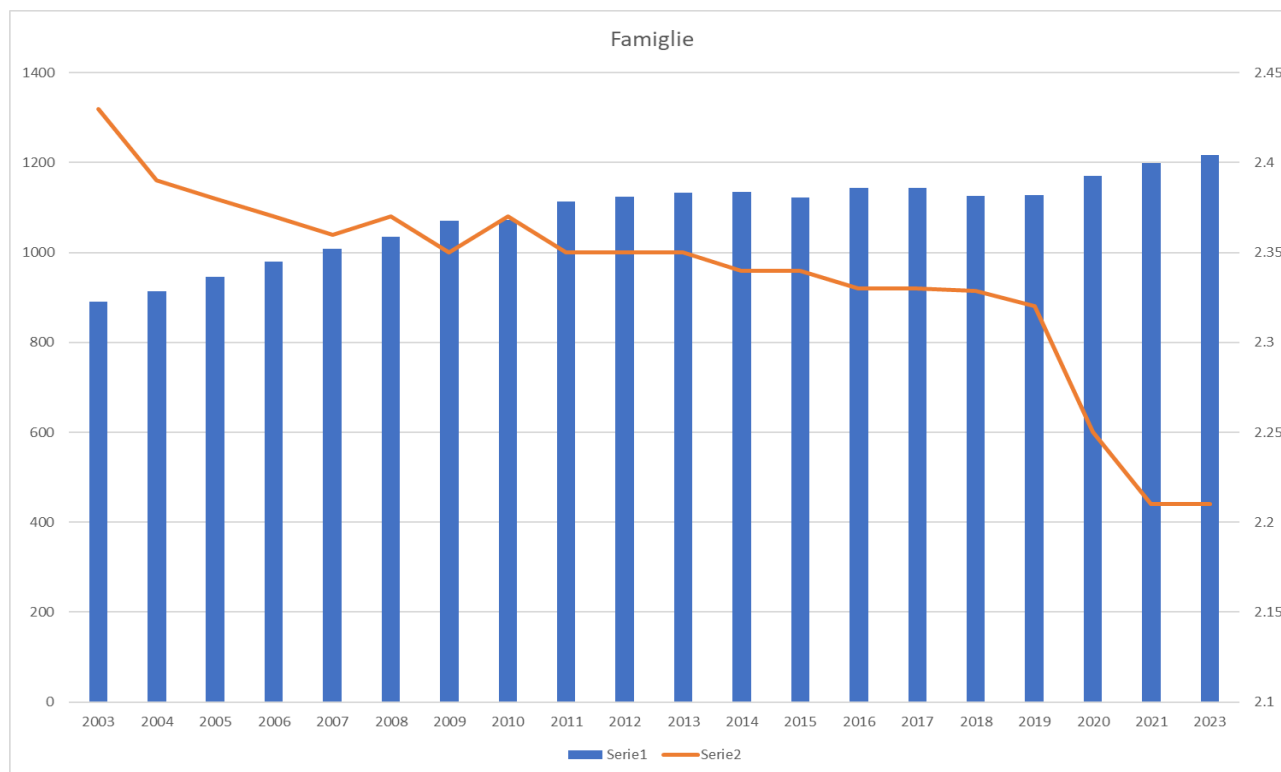
I cittadini stranieri residenti a Cadrezzate con Osmate nel 2022 sono 326, pari al 12,2% del totale dei residenti. Rispetto agli anni precedenti, il valore è rimasto invariato, dovuto principalmente alle restrizioni legate alla pandemia da Covid-19. Il picco di residenti stranieri si è registrato nel 2013 con 411 abitanti (pari al 15,5% della popolazione).



### /7.1.6. Famiglie

Cadrezzate con Osmate ha registrato un continuo incremento del numero di famiglie.

popolazione Cadrezzate con Osmate 2001-2021				
Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia
2001	2028			
2002	2096	+3.35%		
2003	2163	+3.20%	891	2.43
2004	2186	+1.06%	914	2.39
2005	2251	+2.97%	946	2.38
2006	2324	+3.24%	980	2.37
2007	2378	+2.32%	1008	2.36
2008	2449	+2.99%	1035	2.37
2009	2512	+2.57%	1071	2.35
2010	2543	+1.23%	1072	2.37
2011	2610	+2.63%	1113	2.35
2012	2646	+1.38%	1124	2.35
2013	2668	+0.83%	1133	2.35
2014	2649	-0.71%	1134	2.34
2015	2622	-1.02%	1122	2.34
2016	2668	+1.75%	1144	2.33
2017	2659	-0.34%	1143	2.33
2018	2626	-1.24%	1125	2.33
2019	2623	-0.11%	1128	2.32
2020	2638	+0.57%	1171	2.25
2021	2651	+0.49%	1199	2.21
2023	2728	+2.90%	1217	2.21





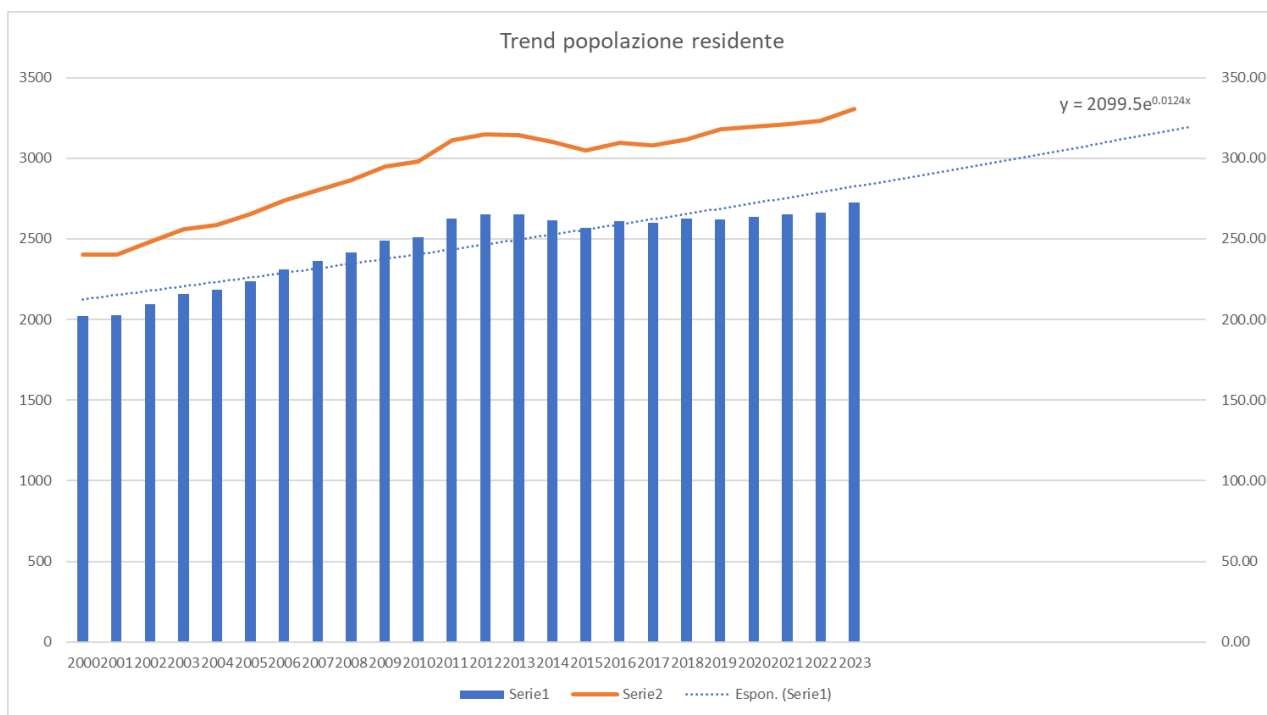
### /7.1.7. Previsioni trend demografico

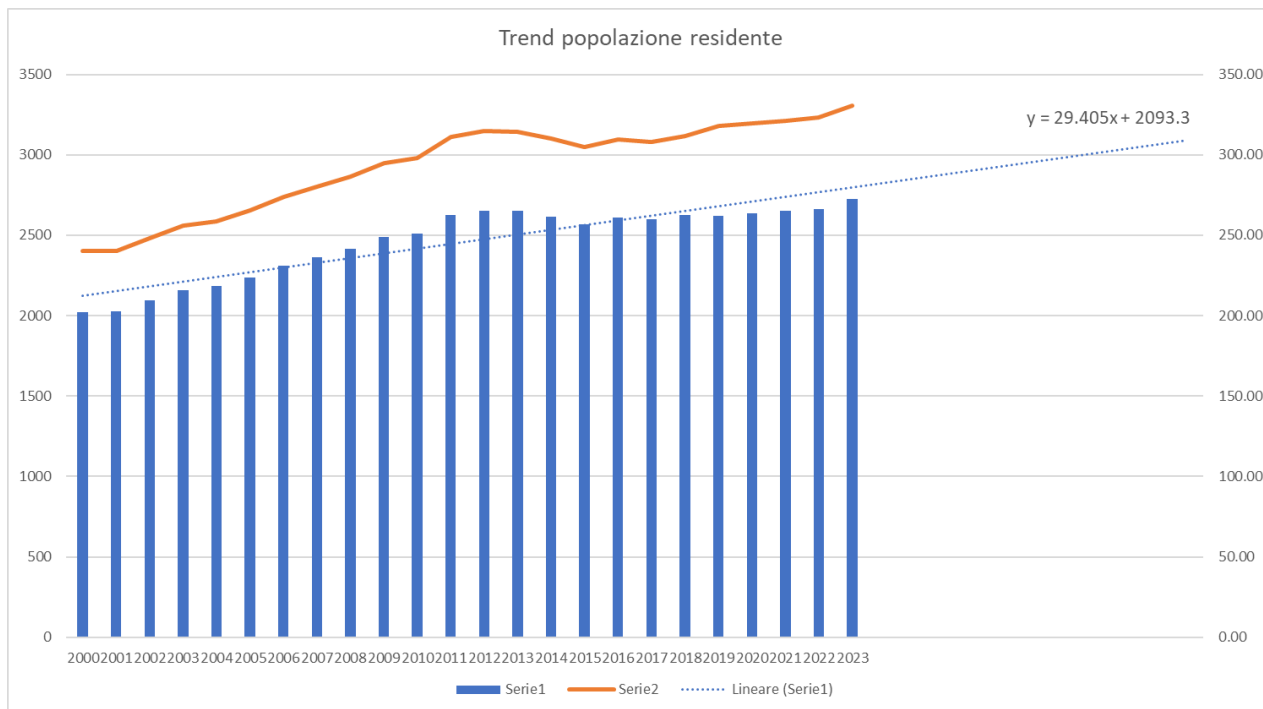
Il trend di aumento della popolazione viene simulato su un periodo di 10 anni certamente più rappresentativo dei fenomeni urbanizzativi rispetto ai 5 anni previsti per la validità del documento di piano. La valutazione di un periodo più lungo consente di contenere gli effetti degli scostamenti tra le previsioni e l'effettivo andamento dei trend demografici, economici, sociali, che incidono su di una programmazione complessa.

#### Previsione su dati ISTAT

La stima viene effettuata su due scenari:

- il primo più cautelativo prevede una proiezione basata su una retta lineare calcolata come evoluzione della retta in atto determinata sul periodo 2000 / 2023;
- il secondo prevede invece una proiezione basata su una funzione di tipo esponenziale basata anch'essa su una retta lineare calcolata come evoluzione della retta in atto determinata sul periodo 2000 / 2023.





Tali simulazioni determinano un incremento della popolazione rispettivamente di:

- 3093 abitanti al 2033 corrispondente ad un incremento di 365 unità;
- 3200 abitanti al 2033 corrispondente ad un incremento di 472 unità;

### Previsione in rapporto allo studio CRSME

Si prendono inoltre in considerazione i dati delle previsioni Polis-CRESME per regione Lombardia anni 2017-2036 per l'ATO Conca dei Laghi.

POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA				IPOTESI DI SCENARIO		
SERIE STORICA			BASSA	CENTRALE	ALTA	
2001	107.202	2017	116.986	117.374	117.775	
2002	108.223	2018	116.710	117.454	118.227	
2003	109.403	2019	116.404	117.470	118.642	
2004	110.887	2020	116.068	117.471	118.986	
2005	111.851	2021	115.697	117.413	119.273	
2006	112.872	2022	115.338	117.367	119.548	
2007	114.118	2023	114.945	117.219	119.743	
2008	115.211	2024	114.499	117.047	119.899	
2009	115.642	2025	114.058	116.866	120.014	
2010	116.348	2026	113.559	116.649	120.103	
2011	116.554	2027	113.049	116.390	120.133	
2012	117.048	2028	112.557	116.125	120.168	
2013	118.077	2029	112.040	115.836	120.184	
2014	118.039	2030	111.483	115.547	120.184	
2015	117.407	2031	110.957	115.248	120.149	
2016	117.329	2032	110.376	114.906	120.121	
		2033	109.810	114.576	120.076	
		2034	109.293	114.221	120.008	
		2035	108.712	113.874	119.939	
		2036	108.144	113.500	119.847	
<b>Variazione 2007-2016</b>			<b>2017-2026</b>			
Assoluta	4.457		Assoluta	-3.770	-680	2.774
Percentuale	3,9%		Percentuale	-3,2%	-0,6%	2,4%
			<b>2027-2036</b>			
			Assoluta	-5.415	-3.148	-256
			Percentuale	-4,8%	-2,7%	-0,2%

Come riportato nel parere VAS di Provincia, *da una comparazione di massima delle dinamiche registrate nel Comune di Cadrezzate con Osmate rispetto all'ATO di appartenenza risulta come lo stesso rappresenti effettivamente un polo di maggiore dinamicità rispetto al contesto.*

Partendo da tale considerazione si è determinata:

- L'incidenza media della popolazione del Comune di Cadrezzate con Osmate nel periodo 2003/2023 secondo i dati CRESME;
- Rapportando tale dato ai valori di previsione dello studio CRESME si sono ricavati gli incrementi annui previsti sino al 2033.

Pertanto nello scenario alto dello studio CRESME si determina:

	INCIDENZA DEL COMUNE SULL'AMBITO	CADREZZATE CON OSMATE	CRESME SCENARIO ALTO
2003	1.97%	2 160	109 403
2004	1.97%	2 182	110 887
2005	2.00%	2 237	111 851
2006	2.04%	2 308	112 872
2007	2.07%	2 364	114 118
2008	2.10%	2 414	115 211
2009	2.15%	2 487	115 642
2010	2.16%	2 511	116 348
2011	2.25%	2 625	116 554
2012	2.27%	2 653	117 048
2013	2.25%	2 651	118 077
2014	2.22%	2 616	118 039
2015	2.19%	2 569	117 407
2016	2.23%	2 612	117 329
2017	2.21%	2 598	117 775
2018	2.22%	2 626	118 227
2019	2.21%	2 623	118 642
2020	2.22%	2 638	118 986
2021	2.22%	2 651	119 273
2022	2.23%	2 665	119 548
2023	2.28%	2 728	119 743
2024	2.31%	2 768	119 899
2025	2.34%	2 807	120 014
2026	2.37%	2 846	120 103
2027	2.40%	2 883	120 133
2028	2.43%	2 920	120 168
2029	2.46%	2 957	120 184
2030	2.49%	2 994	120 184
2031	2.52%	3 029	120 149
2032	2.55%	3 065	120 121
2033	2.58%	3 100	120 076



Nello scenario CENTRALE dello studio CRESME si determina:

	INCIDENZA DEL COMUNE SULL'AMBITO	CADREZZATE CON OSMATE	CRESME SCENARIO CENTRALE
2003	1.97%	2160	109 403
2004	1.97%	2182	110 887
2005	2.00%	2237	111 851
2006	2.04%	2308	112 872
2007	2.07%	2364	114 118
2008	2.10%	2414	115 211
2009	2.15%	2487	115 642
2010	2.16%	2511	116 348
2011	2.25%	2625	116 554
2012	2.27%	2653	117 048
2013	2.25%	2651	118 077
2014	2.22%	2616	118 039
2015	2.19%	2569	117 407
2016	2.23%	2612	117 329
2017	2.21%	2598	117 347
2018	2.24%	2626	117 454
2019	2.23%	2623	117 470
2020	2.25%	2638	117 471
2021	2.26%	2651	117 431
2022	2.27%	2665	117 367
2023	2.33%	2728	117 219
2024	2.36%	2 760	117 047
2025	2.39%	2 791	116 866
2026	2.42%	2 821	116 649
2027	2.45%	2 850	116 390
2028	2.48%	2 879	116 125
2029	2.51%	2 907	115 836
2030	2.54%	2 935	115 547
2031	2.57%	2 962	115 248
2032	2.60%	2 988	114 906
2033	2.63%	3 015	114 576

Secondo tale analisi, che conferma un progressivo aumento del peso del comune sull’ambito territoriale confermando quindi la sua vocazionalità di “polo attrattore”, si determina un incremento della popolazione variabile da 287 a 372 unità.

Tale dato non si discosta pertanto sostanzialmente da quanto determinato con un approccio lineare basato sui dati ISTAT.



### /7.1.8. Imprese

Dai dati presenti nell'Annuario Statistico Regionale della Lombardia si evince quanto segue:

nel 2019 a Cadrezzate con Osmate sono presenti 171 imprese attive la maggior parte delle quali fanno parte delle costruzioni (24% delle imprese totali), seguite dal commercio e riparazione autoveicoli (18%), da quelle di attività manifatturiere (12%) e dalle attività di alloggio e ristorazione (12%).

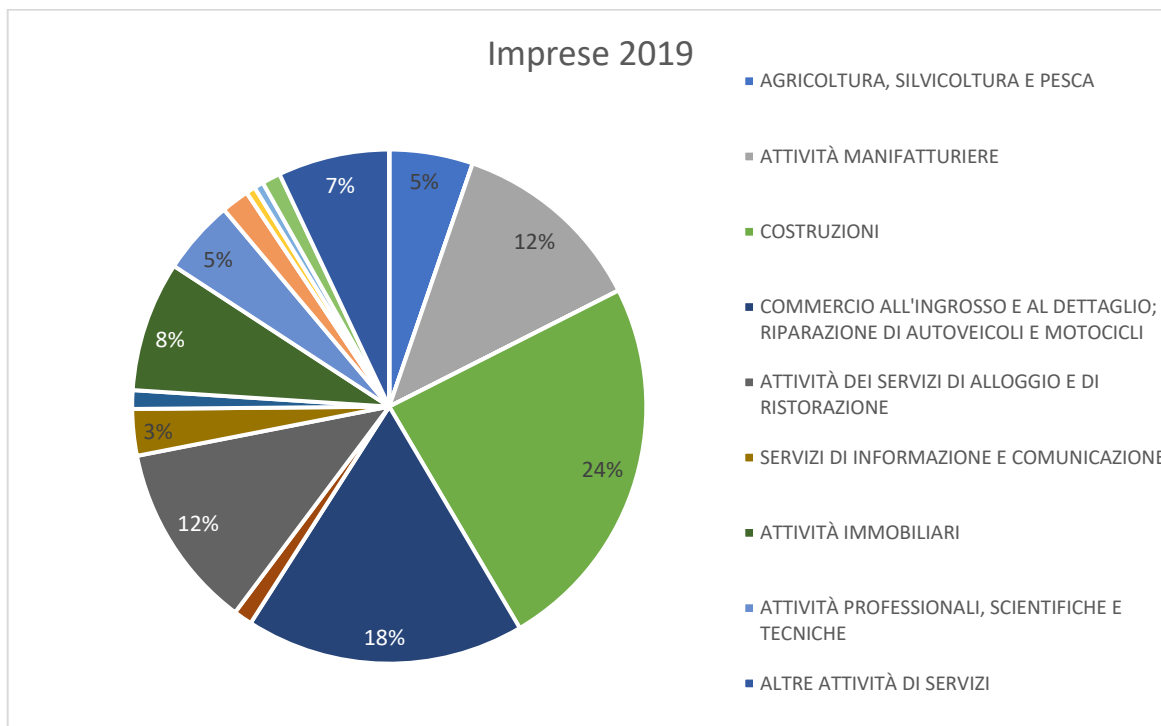


Figura 23 – imprese attive sul territorio comunale nel 2019

Dal 2010 al 2019, il numero delle imprese attive è calato, dalle 219 unità del 2010 fino alle 171 del 2019 (-21,9% circa). Il tasso di incidenza delle industrie nel comune di Cadrezzate con Osmate, considerato come il numero di industrie presenti ogni 100 abitanti, è pari a 6,5 industrie/100ab nel 2019 ed è diminuito negli anni, passando dalle 8,7 industrie/100ab nel 2010 alle 6,5 industrie/100ab nel 2019.



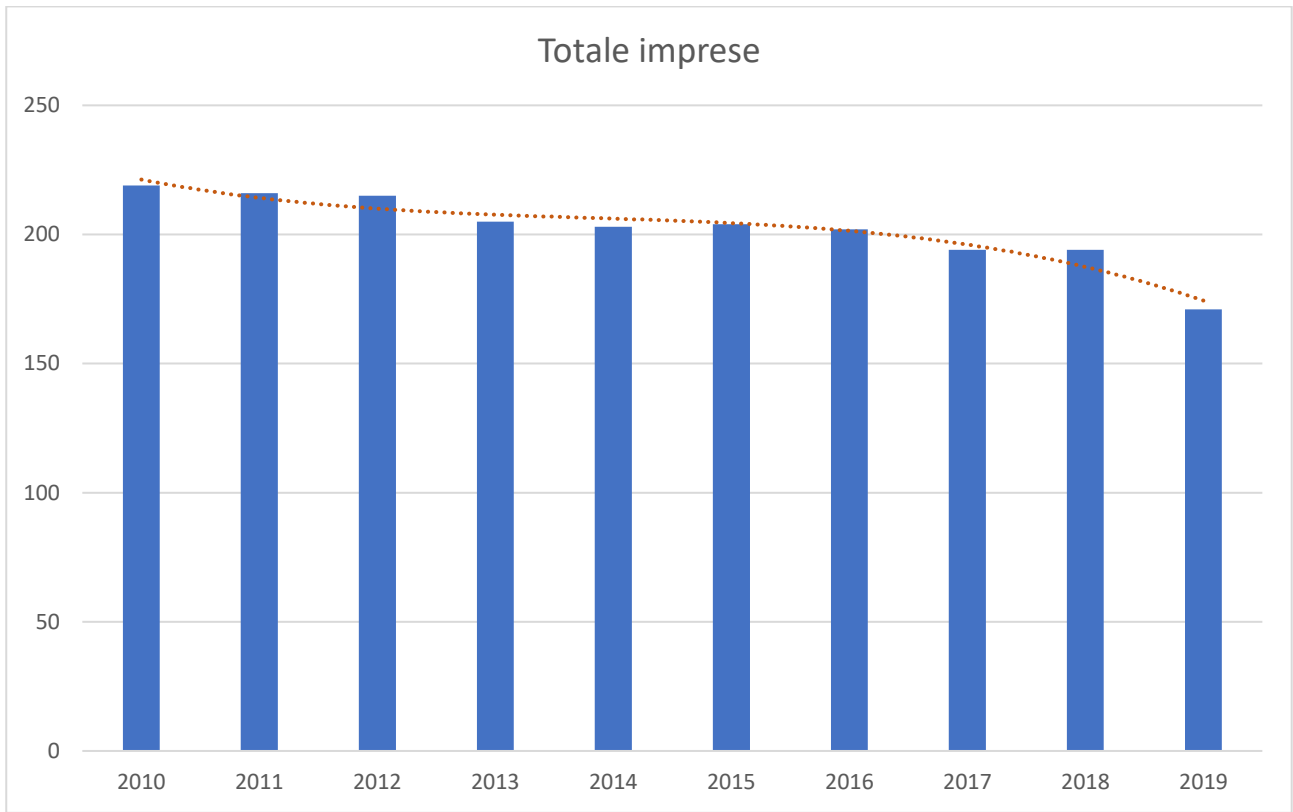


Figura 24 – totale imprese attive sul territorio comunale dal 2010 al 2019

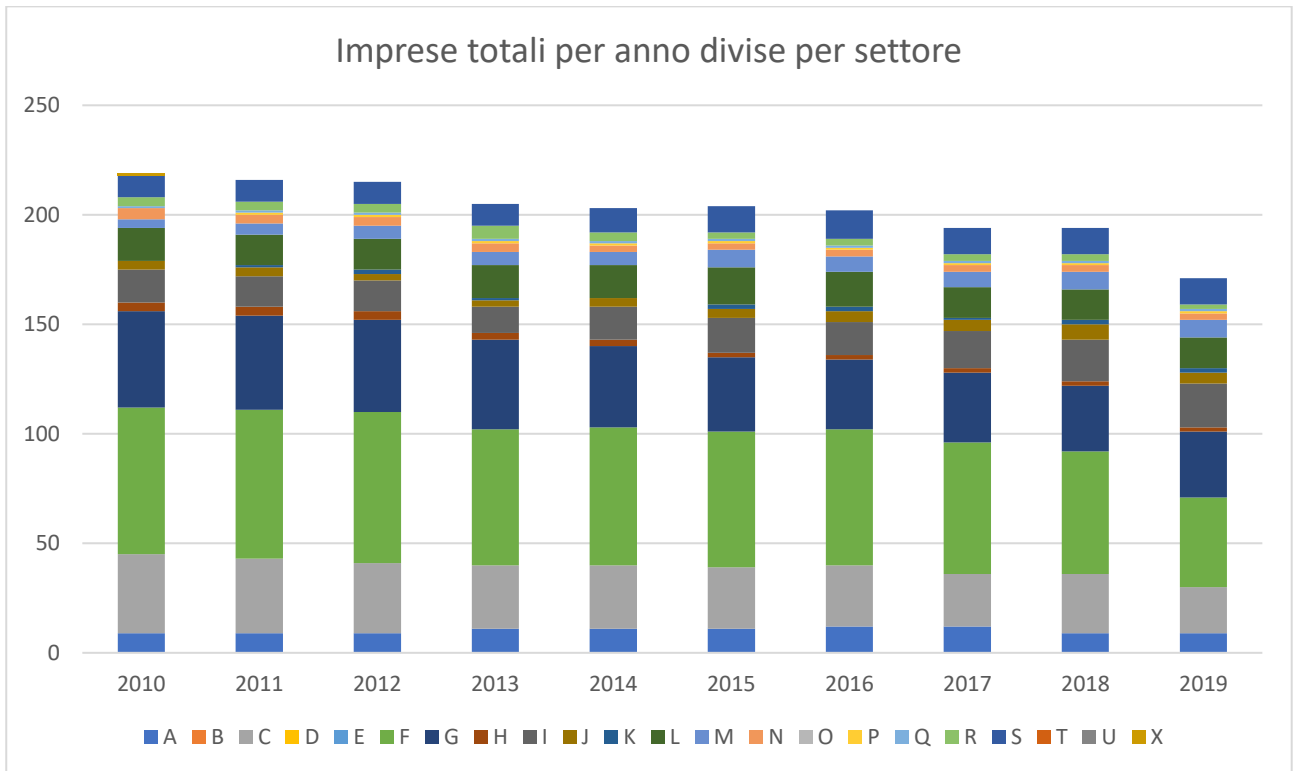


Figura 25 – imprese attive sul territorio comunale divise per categoria (dal 2010 al 2019)

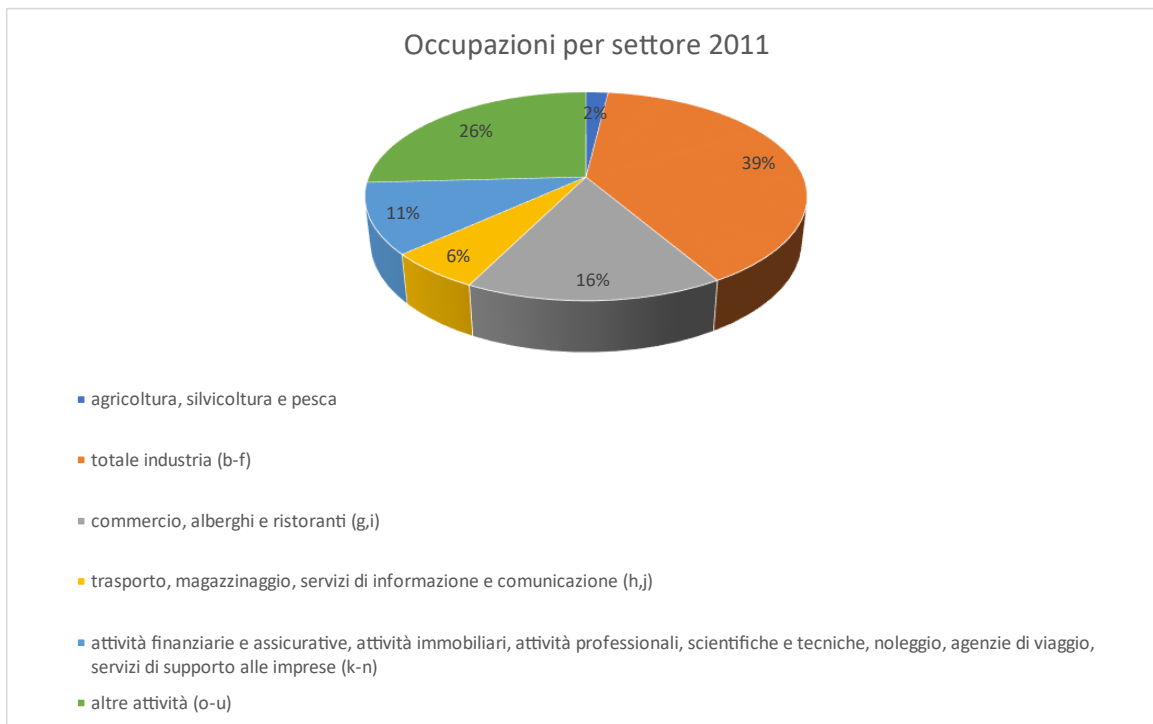


- A agricoltura, silvicoltura e pesca
- B estrazione di minerali da cave e miniere
- C attività manifatturiere
- D fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata
- E fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento
- F costruzioni
- G commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli
- H trasporto e magazzinaggio
- I attività dei servizi di alloggio e di ristorazione
- J servizi di informazione e comunicazione
- K attività finanziarie e assicurative
- L attività immobiliari
- M attività professionali, scientifiche e tecniche
- N noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese
- O amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria
- P istruzione
- Q sanità e assistenza sociale
- R attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento
- S altre attività di servizi
- T attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico; produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze
- U organizzazioni ed organismi extraterritoriali
- X non determinato



### /7.1.9. Occupazioni

Relativamente allo sviluppo socio economico, i dati riguardanti il numero di occupati sul territorio comunale, secondo il 15° censimento ISTAT 2011, rilevano una distribuzione per il 39% nel settore industriale, per il 26% in altre attività (servizi, pubblico impiego, ecc.), per il 16% nel commercio, alberghi e ristoranti e solo per il 2% nel settore agricolo, impegnando complessivamente circa 1.192 addetti.





## /7.2 Stima del fabbisogno residenziale in coerenza con la stima per la riduzione del consumo di suolo effettuata dal PTR

Per valutare il fabbisogno residenziale al fine di dimensionare le previsioni insediative della variante, si è scelto di procedere facendo riferimento allo studio condotto da Regione Lombardia “*Analisi Socio-economiche e territoriali*” allegato al Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014.

La stima del fabbisogno abitativo non si basa esclusivamente sulla risposta ad un trend demografico, ma deve tener conto di condizioni di mercato in cui, come sta succedendo in Lombardia, anche a fronte di un patrimonio di alloggi inutilizzati esiste una forte domanda abitativa che non trova soddisfacimento.

Il PTR ha proposto una metodologia di valutazione per la stima dell’offerta e della domanda residenziale, che ha consentito di stimare il fabbisogno abitativo con la finalità di valutare, rispetto al dimensionamento dello sviluppo insediativo previsto dai PGT, il range di riduzione delle previsioni insediative funzionale a conseguire la progressiva riduzione del consumo di suolo. L’analisi è stata condotta a scala provinciale. Allo stesso modo sono state effettuate le valutazioni utili alla determinazione del fabbisogno su scala locale.

La stima del fabbisogno abitativo del PTR si basa su tre principali indicatori:

- a) il fabbisogno pregresso al 2021, (data dell’ultimo censimento, in cui sono disponibili dati omogenei e strutturati per l’intero territorio regionale) considerando come tale la differenza tra il numero di famiglie ed il numero di abitazioni occupate da persone residenti;
- b) la domanda di abitazioni intercorsa dal 2021 al 2023, stimata quale variazione assoluta della popolazione e delle famiglie dal 2023 rispetto al 2021, in rapporto alla dimensione media della famiglia;
- c) la dotazione di alloggi realizzata;
- d) la domanda di abitazioni insorgente .

### Dimensione media degli alloggi in Provincia di Varese

Al fine di determinare la dimensione media degli alloggi ci si riferisce ai dati di rilevazione ISTAT dei permessi di costruire dal 2010 al 2023:

	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori interni
2010	449	788 678	259 080	1 838	130 526	5 713	6 653
2011	426	747 505	256 995	1 698	129 039	5 557	7 594
2012	441	721 132	231 447	1 544	116 595	4 967	6 077
2013	254	335 776	112 397	750	59 216	2 507	3 143
2014	232	303 291	109 233	624	54 624	2 225	2 568
2015	256	300 215	106 674	658	57 471	2 361	2 928
2016	325	367 490	122 072	749	69 400	2 799	3 323
2017	316	329 339	116 544	673	63 971	2 602	3 140
2018	416	442 644	157 005	915	84 842	3 513	4 038



2019	366	428 837	146 247	917	83 555	3 436	4 098
2020	366	428 837	146 247	917	83 555	3 436	4 098
2021	305	421 840	163 351	1 000	88 266	3 534	4 036
2022	267	295 624	102 598	655	60 358	2 383	2 706
2023	312	296 838	145 654	883	81 092	3 627	3 440
	<b>4 731</b>	<b>6 208 046</b>	<b>2 175 544</b>	<b>13 821</b>	<b>1 162 510</b>	<b>48 660</b>	<b>57 842</b>

Il volume dei nuovi fabbricati realizzate in forza dei permessi di costruire realizzati in provincia di Varese dal 2011 al 2023 è pari a = **6 208 046**

Per determinare la superficie lorda media delle abitazioni si è fatto riferimento al volume dei fabbricati, trasformato in superficie attraverso un parametro di altezza media pari a 3 mt e suddividendolo per il numero complessivo di abitazioni

$$(6\,208\,046 / 3,00) = 2\,069\,349 \text{ mq} / 13.821 = \mathbf{149,7 \text{ mq/abitazione}}$$

Tale valore viene assunto ai fini dei successivi calcoli.

**Stima del fabbisogno insorgente per il Comune di Cadrezzate con Osmate al 2033.**

La stima del fabbisogno insorgente di nuovi alloggi viene definito come segue.

- a) Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011
- b) Domanda di abitazioni intervenuto al 2023 rispetto al 2011
- c) Fabbisogno sopravvenuto al 2023
- d) Fabbisogno pregresso al 2023
- e) Fabbisogno previsto al 2033

**a) Fabbisogno pregresso al 2021 per il Comune di Cadrezzate con Osmate.**

Per il Comune di Cadrezzate con Osmate possiamo verificare il **fabbisogno pregresso al 2021** utilizzando i dati dei censimenti ISTAT.

Popolazione residente 2021	Famiglie 2021	Abitazioni occupate da persone residenti 2021	Superficie media abitazioni (mq) 2021	Fabbisogno abitazioni pregresso al 2021	Superficie fabbisogno pregresso al 2021 (mq)
	a	b	c	d = a-b	e = d*c
2651	1199	1188	152.3	11	1675.3

Il fabbisogno pregresso al 2021 è pertanto stimato in 11 alloggi.



**b) Domanda di abitazioni da incremento famiglie 2021 - 2023 per il Comune di Cadrezzate con Osmate.**

La domanda di abitazioni quale fabbisogno sopravvenuto al 2023 è definita come segue.

Famiglie residenti 2021	Famiglie residenti 2023	Domanda di abitazioni (fabbisogno sopravvenuto al 2023)
a	b	c=b-a
1199	1217	18

**c) Disponibilità di alloggi realizzati tra il 2021 - 2023 per il Comune di Cadrezzate con Osmate**

La disponibilità degli alloggi viene determinata conteggiando le aree ad oggi in corso di attuazione / edificazione nel Comune di Cadrezzate con Osmate

Ambito	Destinazione	Piano	Sup m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> Max	Stato attuazione
ACC*1	Residenziale	PdR Cadrezzate	2.530	3.290	Attuato
ACC*2	Residenziale	PdR Cadrezzate	3.000	4.200	Attuato
ARC2b	Residenziale	PdR Cadrezzate	1.727	863	Attuato
ARC6	Residenziale	PdR Cadrezzate	1.658	995	Attuato
ARC16	Residenziale?	PdR Cadrezzate	4.781	2.869	Attuato
PA3	Residenziale	DdP Cadrezzate	3.680	2.944	In attuazione
PA6	Residenziale	DdP Cadrezzate	11.010	8.808 (2.642)	Parzialmente attuato <sup>17</sup>
PARC2	Residenziale	DdP Cadrezzate	1.196	717	In attuazione
ARC1a	Residenziale	PdR Osmate	2.225	880	In attuazione
ARC6B	Residenziale	PdR Osmate	2.535	1.014	In attuazione
			13.696	12.217	
			20.646	8.197	

Ne deriva che considerando una superficie media per alloggio di 149,7 mq gli alloggi resi disponibili dal 2021 al 2023 sono:

$$(8.197 / 3) / 149,7 = 18$$

Domanda di abitazioni (fabbisogno sopravvenuto al 2023)	Potenziale numero nuove costruzioni	Fabbisogno di abitazioni sopravvenuto al 2023	Superficie di fabbisogno sopravvenuto al 2023 (mq di slp)
a	b	c=a-b	d = c * 149,7
18	18	0	0

<sup>17</sup> Viene considerato attuato per il 70% pertanto il volume ancora da realizzare risulta pari a 2642 m<sup>3</sup>



**d) fabbisogno di abitazioni pregresso al 2023**

Tale valore viene calcolato sommando il fabbisogno pregresso al 2021 con il fabbisogno sopravvenuto al 2023 nel caso in esame a valore negativo:

Fabbisogno pregresso al 2021	Fabbisogno pregresso al 2023	Totale
a	b	c
11	0	11

Si ritiene che dato non tenga in considerazione l’occupazione degli alloggi a diverso titolo da quello delle famiglie residenti.

Si evidenzia che nel Comune sono presenti numerosi alloggi adibiti a seconde case e case vacanza. Tale tipologia di occupazione è strettamente legata alla realtà territoriale che vede una grande vocazione turistica caratterizzata da soggiorni di breve durata e saltuaria, ma anche continuativa legata a seconde case di proprietà.

Contribuisce inoltre nel dato di occupazione degli alloggi a titolo diverso la presenza del Centro Comune di Ricerca JRC che attrae personale dall’estero anche per medio/brevi periodi.

**e) Fabbisogno previsto al 2033 in rapporto alle previsioni Provinciali proiettato per Cadrezzate con Osmate**

La stima del fabbisogno insorgente avendo come orizzonte temporale il 2033 viene calcolato utilizzando i coefficienti dell’ATO di riferimento relativi alla proiezione di nuove famiglie atteso per il 2030, stimato dal CRESME, nello scenario alto pari allo 0,6% annuo.

Le famiglie nel comune di Cadrezzate con Osmate al 2023 sono pari a 1217 unità; applicando il coefficiente di proiezione previsto dal CRESME si ottiene un incremento di 73 nuove famiglie:

Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2021	Fabbisogno di abitazioni sopravvenuto al 2023	Fabbisogno previsto al 2033	Fabbisogno residenziale primario al 2033 (n° abitazioni)	Fabbisogno residenziale primario al 2033 (mq di slp)
a	b	c	d = a+b+c	
11	0	73	84	12.537

Considerando una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 149,7 mq, il fabbisogno residenziale primario al 2033, in termini di superficie lorda complessiva, è stimato in 12.537 mq.

Come già affermato in precedenza tale dato non ha tenuto in considerazione la domanda in termini di seconde case e case vacanze molto richieste in Comune di Cadrezzate con Osmate.

Pertanto a tale dato si possono aggiungere 20 seconde case (25%) e 15 alloggi per la quota frizionale di mercato (20%) per un totale di 119 nuovi alloggi.



### /7.3 Stima del fabbisogno per altre funzioni urbane

Per la stima del fabbisogno per altre funzioni urbane si assume il modello semplificato definito dai criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR.

Il metodo semplificato prevede:

*Per insediamenti tra i 5.000 m<sup>2</sup> e i 10.000 m<sup>2</sup> di slp i Comuni procedono come segue:*

- *si valuta nel 10% delle aree produttive/terziarie esistenti inferiori a 10.000 m<sup>2</sup> di slp (esclusi i tessuti misti) la quota fisiologica per l'elasticità del mercato immobiliare per quelle destinazioni;*
- *si confronta tale dato con le aree rigenerabili che possono assorbire tra i 5.000 m<sup>2</sup> e i 10.000 m<sup>2</sup> di slp con destinazione produttiva/terziaria rilevate dalla Carta del consumo di suolo, verificando quale parte della quota fisiologica è realmente collocabile in tali aree nel quinquennio;*
- *si confronta il risultato con la raccolta della domanda reale di nuovi insediamenti di quella dimensione (compresi naturalmente i trasferimenti) in occasione della predisposizione del Documento di piano. Per domanda reale si intendono le domande di aree edificabili (nuove o in ampliamento) presentate congiuntamente dai proprietari e da imprese effettivamente interessate a un nuovo insediamento previsto nei piani industriali dell'impresa per il quinquennio;*
- *dal confronto delle tre grandezze il Comune può decidere la quota di aree libere edificabili necessarie nel quinquennio e la conseguente soglia di riduzione delle previsioni eccessive, se esistono;*
- *la quota del 10% può essere ricalibrata sulla base degli andamenti delle unità locali (per classi dimensionali oltre le piccole e medie imprese) del decennio, per Ambito territoriale omogeneo.*

Le aree produttive del Comune di Cadrezzate con Osmate presentano una superficie di 168.181 mq e pertanto la quota fisiologica di mercato risulta pari a:

$$168.181 \text{ mq} \times 10 \% = \mathbf{16.818 \text{ mq}}$$

Nel territorio non risultano aree rigenerabili capaci di ospitare tale nuova funzione ma anzi 21.454 mq risultano aree produttive da delocalizzare.

Nel corso della redazione del PGT non sono pervenute richieste di trasformazioni ai fini dell'ampliamento dell'area produttiva ma nemmeno richieste di rinuncia nelle aree già previste in espansione dal PGT vigente.



## /7.4 Previsioni insediative di PGT

La determinazione della capacità insediativa del nuovo PGT viene affrontata tenendo in considerazione le diverse caratteristiche degli interventi che il piano prevede.

### /7.4.1. Le previsioni insediative di carattere residenziale

La costruzione del nuovo PGT trae le sue origini dalla pianificazione previgente, ovvero dai PGT di Cadrezzate ed Osmate, che ha determinato comunque aspettative nei privati cittadini e negli operatori economici in termini di possibilità d'intervento.

Il nuovo PGT, anche in relazione alle istanze partecipative pervenute, ha:

- delineato talune aree in cui la pianificazione non ha sortito i suoi effetti e in cui non si è manifestato l'interesse all'attuazione;
- individuato le aree su cui vige tuttora un conclamato interesse ad uno sviluppo urbanistico;
- individuato le aree attuate della pianificazione vigente;
- individuato nuove aree su cui poter sviluppare un processo di trasformazione urbanistica;
- individuato le aree dismesse e sottoutilizzate su cui attivare i processi rigenerativi;
- individuato all'interno del tessuto urbano consolidato le aree libere cosiddette interstiziali meritevoli in taluni casi di completamento della trama edificata o in tal altri casi da mantenere a verde al fine della conservazione di vuoti urbani verdi;
- delineato il sistema dei sevizi distinguendoli tra dotazioni territoriali e dotazioni ambientali.

Pertanto la stima delle previsioni insediative verrà distinta tra:

- aree di completamento interne al tessuto urbano consolidato;
- aree di trasformazione su suolo libero del Documento di Piano;
- aree della rigenerazione urbana.

### Aree di completamento interne al tessuto urbano consolidato

Il PGT individua puntualmente le aree di completamento interne al tessuto urbano consolidato distinguendole in:

- Aree di ricucitura dell'urbanizzato;
- Aree di ricucitura dell'urbanizzato con crediti compensativi derivanti dall'attuazione da parte dei soggetti privati di porzioni di prossimità di previsioni della città pubblica;
- Lotti di completamento dell'urbanizzato denso con crediti compensativi derivanti dall'attuazione da parte dei soggetti privati di porzioni di prossimità di previsioni della città pubblica.

I dati stimati di capacità insediativa vengono quindi riportati nella seguente tabella:



CODICE	SUPERFICIE FONDIARIA	AZZONAMENTO DI PGT mc				Capacità Insediativa PGT Mc	
		l.f.min	lprE	lprP	crediti compensativi (+ 0,1 mc/mq)	min	max
ACC	2 903.60	0.6	0.05	0.05	--	1742	2033
AR1	1 151.68	0.6	0.05	0.05	--	691	806
AR3	1 260.20	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	1 564.99	0.4	0.05	0.05	--	626	782
AR8	595.26	0.4	0.05	0.05	--	238	298
AR9	1 218.81	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	1 471.08	0.4	0.05	0.05	--	588	736
AR13	358.73	0.4	0.05	0.05	--	143	179
AR14	1 429.12	0.4	0.05	0.05	--	572	715
AR15	966.04	0.4	0.05	0.05	--	386	483
AR17	2 010.32	0.4	0.05	0.05	--	804	1005
AR19	1 091.00	0.9	0.05	0.05	--	982	1091
AR20	1 133.00	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	2 390.90	0.4	0.05	0.05	0.10	956	1435
ARC3	1 596.37	0.4	0.05	0.05	0.10	639	958
ARC4	1 215.51	0.4	0.05	0.05	0.10	486	729
ARC5	1 160.60	0.4	0.05	0.05	0.10	464	696
ARC6	1 250.00	0.4	0.05	0.05	0.10	500	750
ARC7	2 557.17	0.4	0.05	0.05	0.10	1023	1534
ARC8	1 938.34	0.4	0.05	0.05	0.10	775	1163
ARC9	2 996.91	0.4	0.05	0.05	0.10	1199	1798
ARC11	1 064.00	0.4	0.05	0.05	0.10	426	638
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	1 685.26	0.4	0.05	0.05	0.10	674	1011
AR 22	883.60	0.4	0.05	0.05		353	442
ARC19	4 379.80	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	472.96	0.4	0.05	0.05	0.10	189	284
ARC24	591.90	0.4	0.05	0.05	0.10	237	355
ARC26	300.00	0.4	0.05	0.05	0.10	120	180
ARC27	1 182.00	0.4	0.05	0.05	0.10	473	709
ARC28	1 048.00	0.4	0.05	0.05	0.10	419	629
ARC29	840.00	0.4	0.05	0.05	0.10	336	504
ARC30	2 728.00	0.4	0.05	0.05	0.10	1091	1637
ARC31	616.00	0.4	0.05	0.05	0.10	246	370
ARC32	2 348.00	0.4	0.05	0.05	0.10	939	1409
ARC33	2 422.00	0.4	0.05	0.05	0.10	969	1453
ARC34	1 820.00	0.4	0.05	0.05	0.10	728	1092
ARC35	2 990.00	0.4	0.05	0.05	0.10	1196	1794
ARC36						3300	3300
Ambiti in itinere	10 000.00	0.4				4000	4000

Pertanto:



	min	MAX
Volume urbanistico	34 951	45 798
Superficie Lorda SL	11 650	15 266
<b>Abitanti teorici</b>	<b>175</b>	<b>229</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	149.7	
<b>Alloggi</b>	<b>78</b>	<b>102</b>
<b>CADREZZATE</b>	<b>min</b>	<b>MAX</b>
Volume urbanistico	23 254	30 902
Superficie Lorda SL	7 751	10 301
<b>Abitanti teorici</b>	<b>116</b>	<b>155</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	149.7	
<b>Alloggi</b>	<b>52</b>	<b>69</b>
<b>OSMATE</b>	<b>min</b>	<b>MAX</b>
Volume urbanistico	11 698	14 896
Superficie Lorda SL	3 899	4 965
<b>Abitanti teorici</b>	<b>58</b>	<b>74</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	149.7	
<b>Alloggi</b>	<b>26</b>	<b>33</b>





### Aree di trasformazione su suolo libero del Documento di Piano

Il PGT individua puntualmente le aree di trasformazione esterne al tessuto urbano consolidato che comportano trasformazione di nuovo suolo libero distinguendole in:

- PII: Ambiti di trasformazione su suoli liberi la cui attuazione viene promossa mediante Programma Integrato di Intervento;
- PA: Ambiti di trasformazione residenziali;
- PA\*: Ambito di trasformazione a destinazione speciale (casa di riposo, servizi alla persona, servizi ambulatoriali);
- PAp: Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva – artigianale;
- PAc: Ambiti di trasformazione a destinazione commerciale per la distribuzione di carburanti;
- PCC: Permessi di costruire convenzionati.

I dati stimati di capacità insediativa vengono quindi riportati nella seguente tabella:

CODICE	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	AZZONAMENTO DI PGT mc				Capacità Insediativa PGT mc (V)	
			min	lprE	lprP	crediti compensativi (0,1)	min	max
PA5a	2900.00	--	0.6	0.1	0.1	--	1740	2320
PA5b	6000.00	--	0.6	0.1	0.1	0.1	3600	5400
PA7	5300.00	--	0.6	0.1	0.1	--	3180	4240
PA*	6778.51	--	0.4	0.1	0.1	--	2711	4067
P-ARC 1	3894.15	--	0.4	0.05	0.05	0.1	1558	2336
P-ARC 3	2000.00	--	0.4	0.05	0.05	0.1	800	1200
P-ARC 4	1000.00	--	0.4	0.05	0.05	0.1	400	600
PA8	2700.00	--	0.4	0.1	0.1	0.1	1080	1620
PA9a	4 800.00	--	0.4	0.05	0.05	0.10	1920	2880
PA9b	3 800.00	--	0.4	0.05	0.05	0.10	1520	2280
PII3	12987	4000	0.5	0.1	0.1	0.1	2000	3200
PII4	7800	--	0.6	0.05	0.05	0.1	4680	6240

Pertanto nelle aree di trasformazione si prevede:

	min	MAX
Volume urbanistico	23 291	33 537
Superficie Lorda SL	7 764	11 179
<b>Abitanti teorici</b>	<b>116</b>	<b>168</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	<b>149,7</b>	
<b>Alloggi</b>	<b>52</b>	<b>75</b>
<b>Cadrezzate</b>	min	MAX
Volume urbanistico	18 771	26 757
Superficie Lorda SL	6 257	8 919
<b>Abitanti teorici</b>	<b>94</b>	<b>134</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	<b>149,7</b>	
<b>Alloggi</b>	<b>42</b>	<b>60</b>
<b>Osmate</b>	min	MAX
Volume urbanistico	4 520	6 780
Superficie Lorda SL	1 507	2 260
<b>Abitanti teorici</b>	<b>23</b>	<b>34</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	<b>149,7</b>	
<b>Alloggi</b>	<b>10</b>	<b>15</b>



## Aree della rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda le aree della rigenerazione il piano individua n. 9 ambiti della rigenerazione:

CODICE	SUPERFICIE FONDIARIA	DESTINAZIONE	AZZONAMENTO DI PGT mc		Volume urbanistico assegnato dal PGT (mc)		Volume urbanistico assegnato dal PGT per la sola quota residenziale (mc)	
			Volume	lpr max 25%	min	max	min	max
ARI 1a	4 350	Residenza e commercio	3 440	860	3 440	4 300	2 408	3 010
ARI 1b	5 600	Residenza, commerciale e terziario	7 800	1 950	7 800	9 750	-	-
ARI 2	1 125	Residenziale/ricettiva/terziario/sportivo	990	248	1 700	1 238	510	371
ARI 3a	4 687	Residenziale, direzionale	1 864	466	1 864	2 330	932	1 165
ARI 3b	1 478							
ARI 4	436	Residenza	700	175	700	875	700	875
ARI 5	2 165	Residenziale / commerciale	3 800	950	3 800	4 750	1 900	2 375
ARI 6	15 290	Residenziale , direzionale, commerciale	12 000	3 000	12 000	15 000	6 000	7 500
ARI 7	2 531	Residenza	729	182	729	911	729	911
ARI 8	1 946	Residenza	450	113	450	563	450	563
ARI 9	6 409	Residenziale , direzionale, commerciale	4 290	1 073	4 290	5 363	2 145	2 681

Pertanto nelle aree di trasformazione si prevede:

	min	MAX
Volume urbanistico	36 773	45 079
Volume urbanistico con destinazione residenziale	15 774	19 451
Superficie Lorda SL	12 258	15 026
Superficie Lorda SL con destinazione residenziale	5 258	6 484
<b>Abitanti teorici</b>	<b>79</b>	<b>97</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	149,7	
<b>Alloggi</b>	<b>35</b>	<b>43</b>

CADREZZATE	min	MAX
Volume urbanistico	22 904	23 243
Volume urbanistico con destinazione residenziale	6 450	7 796
Superficie Lorda SL	7 635	7 748
Superficie Lorda SL con destinazione residenziale	2 150	2 599
<b>Abitanti teorici</b>	<b>32</b>	<b>39</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	149,7	
<b>Alloggi</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

OSMATE	min	MAX
Volume urbanistico	17 469	21 836
Volume urbanistico con destinazione residenziale	9 324	11 655
Superficie Lorda SL	5 823	7 279
Superficie Lorda SL con destinazione residenziale	3 108	3 885
<b>Abitanti teorici</b>	<b>47</b>	<b>58</b>
<b>Dimensione alloggio</b>	149,7	
<b>Alloggi</b>	<b>21</b>	<b>26</b>



### Totale dimensione residenziale del piano

Pertanto sommando le previsioni insediative residenziali di piano si ottiene quanto segue:

	PGT 2024			
	ABITANTI		FAMIGLIE	
	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
Aree di completamento Cadrezzate	116	155	52	69
Aree di completamento Osmate	58	74	26	33
Aree di trasformazione Cadrezzate	94	134	42	60
Aree di trasformazione Osmate	23	34	10	15
Ambiti della rigenerazione Cadrezzate	32	39	14	17
Ambiti della rigenerazione Osmate	47	58	21	26
<b>TOTALE</b>	<b>370</b>	<b>494</b>	<b>165</b>	<b>220</b>
di cui:				
Cadrezzate	242	327	108	146
Osmate	128	167	57	74

L'incremento in termini di abitanti teorici equivalenti insediabili appare viepiù coerente con quanto determinato al capitolo / 7.1.7 che determina un incremento stimato tra 365 e 472 nuovi abitanti teorici equivalenti se considerato il dato ISTAT e 287 a 372 unità se considerata l'analisi Cresme.

Tali dati vengono inoltre rapportati ai calcoli dimensionali allegati ai precedenti strumenti urbanistici:

	PGT VIGENTI			
	ABITANTI		FAMIGLIE	
	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
Osmate	51	99	23	45
Cadrezzate	487	647	220	293
	<b>538</b>	<b>746</b>	<b>243</b>	<b>338</b>
<b>DIFFERENZA</b>	<b>-166</b>	<b>-250</b>	<b>-79</b>	<b>-118</b>

Si evidenzia quindi che rispetto alla pianificazione Comunale vigente il nuovo strumento urbanistico segna una cospicua riduzione in termini di dimensionamento residenziale concorrendo a quelli che sono gli obiettivi delineati nel PTR.



### /7.4.2. Confronto tra previsioni di piano e fabbisogno residenziale progressivo

Viene quindi qui di seguito ricapitolato quanto indagato e determinato nei capitoli precedenti:

- Nel capitolo /7.2 è stato indagato il fabbisogno residenziale seguendo il metodo adottato nella relazione del PTR;
- Nel capitolo /7.4.1 e /7.4.2 è stata calcolata analiticamente la dimensione insediativa residenziale del piano.

Pertanto:

Fabbisogno di abitazioni progressivo al 2021	Fabbisogno di abitazioni sopravvenuto al 2023	Fabbisogno previsto al 2033	Fabbisogno residenziale primario al 2033 (n° abitazioni)	Nuovi alloggi previsti (min)	Nuovi alloggi previsti (MAX)
a	b	c	d = a+b+c		
11	0	73	84	165	220

Tale dato si ridimensiona se depurato del carico derivante dalle aree di rigenerazione dove, come già detto, l'attuazione risulta più difficoltosa in quanto legata a molteplici fattori:

Fabbisogno di abitazioni progressivo al 2021	Fabbisogno di abitazioni sopravvenuto al 2023	Fabbisogno previsto al 2033	Fabbisogno residenziale primario al 2033 (n° abitazioni)	Nuovi alloggi previsti (min)	Nuovi alloggi previsti (MAX)
a	b	c	d = a+b+c		
11	0	73	84	130	177

Pertanto dall'analisi aritmetica delle previsioni di piano si evince uno scostamento medio pari a 70 unità rispetto al fabbisogno residenziale effettivo, dato che tuttavia non tiene in considerazione la richiesta di nuove seconde case, alloggi destinati a permanenza di breve durata e gli usi diversi ma compatibili con la residenza. Tale richiesta può essere stimata in nel 25% dell'offerta a cui andrebbe inoltre sommata la quota frizionale del mercato pari al 20%.

Se si considera la potenzialità insediativa del Piano in relazione alla proiezione basata sui dati CRESME al 2033 nello scenario alto si evince una sostanziale coerenza delle previsioni di Piano.

	abitanti	
Situazione rilevata al 2022 (ISTAT)	2665	
Proiezione Cresme scenario alto a 10 anni	3100	
Stima complessiva PGT	3035	3159
<b>Differenza</b>	<b>-65</b>	<b>59</b>
Esclusa rigenerazione	2956	3062
<b>Differenza</b>	<b>-144</b>	<b>-38</b>



Nelle tabelle si è evidenziato inoltre lo scostamento delle previsioni di Piano al netto delle aree della rigenerazione in quanto l'attuazione di tali aree, nonostante i meccanismi incentivali messi in campo, dipendono da numerosi fattori esterni (ad esempio, bonifiche ambientali, fallimenti, presenza di molteplici proprietari molte volte anche irreperibili) che ne hanno ostacolato l'attuazione. Limitare le trasformazioni di piano a tali aree rigenerative non potrebbe pertanto contribuire ad una loro più probabile attuazione. Tale offerta è da considerarsi quale completamento dell'offerta derivante da aree di trasformazione e di completamento in quanto l'offerta del PGT non può basarsi sull'attuazione di tali previsioni di difficile attuazione seppur in linea con la normativa Regionale.

### /7.4.3. Le previsioni insediative di carattere produttivo/commerciale

Per quanto riguarda la potenzialità insediativa del piano per quelli che sono gli usi produttivi si sottolinea che il nuovo piano riduce le previsioni dei piani previgenti andando a non riconfermare due ambiti produttivi. Per la restante parte del territorio il PGT si limita alla riconferma delle previgenti aree.

La quantificazione della potenzialità edificatoria viene pertanto così calcolata:

CODICE	SUPERFICIE TERRITORIALE	AZZONAMENTO DI PGT		SL (mq)	
		IT min (mq/mq)	IT max (mq/mq)		
PAP1	3865.22	0.7	0.8	2 706	3 092
PAC	7429.00	0.7	0.8	5 200	5 943
				<b>7.906</b>	<b>9.035</b>

Vengono inoltre sommate le potenzialità edificatori date da tessuti urbanizzati interni al TUC che conservano una residua potenzialità edificatoria:

	SUPERFICIE FONDIARIA	IT min (mq/mq)	IT max (mq/mq)	SL (mq)	
Aree libere produttive	12 000	0.7	0.8	8 400	9 600

Il totale della SL a destinazione produttiva prevista dal nuovo PGT è pari a 16 306 mq minimi e 18 635 mq massimi in funzione dell'applicazione o meno degli indici premiali.

Le aree produttive stralciata dal nuovo PGT (ex PAA1 e PAP2) presentavano una superficie territoriale pari a 5066 mq e 2400 mq e una SL massima realizzabile variabile da 7.733 mq a 6.986 mq. La riduzione in termini di SL produttiva risulta coerente con il trend in riduzione statisticamente rilevato (capitolo /7.1.8).

Inoltre rispetto a quanto determinato al capitolo /7.3, la superficie territoriale prevista in espansione risulta pari a 11.294 mq, dato coerente con la determinazione con metodo semplificato che riportava un dato pari a 16.818 mq.



Per quanto riguarda invece la dotazione commerciale il PGT, a conferma di quanto previsto nei piani vigenti, prevede la compatibilità tra produzione e commercio. All'interno delle aree di trasformazione il PGT non prevede nuove medie e grandi strutture di vendita.

## / 8. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

I "criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" sono stati introdotti da Regione Lombardia nel fascicolo allegato al "Progetto di integrazione del PTR".

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

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

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

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

- *il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014;*
- *il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);*
- *la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Tale verifica deve essere condotta anche nei casi di deliberazione del Consiglio Comunale che, pur incidendo sull'assetto urbanistico comunale, non costituiscono formalmente una variante al PGT, come nel caso di cui al comma 15 art. 9 della l.r. 12/05 o della deliberazione ai sensi dell'art. 95-bis della l.r. 12/05. In tali casi si potrà procedere alla necessaria*



*verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05.*

Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- *la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;*
- *l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;*
- *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*
- *l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotonde in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;*
- *la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14.*

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

## **/8.1 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto**

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

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

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

Nello specifico si definiscono:

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

Nella superficie urbanizzata rientrano:

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



di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati<sup>11</sup> alla data di adozione della variante di PGT;

- b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;
- c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT<sup>12</sup>;
- d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo<sup>13</sup> alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT<sup>14</sup>.
- e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria non rientrano nella superficie urbanizzata;
- f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

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

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

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





2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.
  
  3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole;
  4. Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).
  5. Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico da considerare nella superficie urbanizzata in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.
2. **Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:
- a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero<sup>15</sup> previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane<sup>15bis</sup>, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
  - b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT<sup>16</sup>, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
  - c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;
  - d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo<sup>18</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;
  - e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo<sup>19</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del



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

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

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.
  2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.
3. **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.
- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico<sup>21</sup>;
  - b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
  - c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
  - d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;
  - e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
  - f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
  - g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

- a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
- b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.



Al fine della stesura della carta sul consumo di suolo si è schematizzato e riassunto quanto sopra descritto dal PTR nella seguente tabella poi confluita nella legenda della carta del consumo di suolo:

Superficie Urbanizzata	
1	a Superfici edificate
1	b Superfici edificate per attrezzature pubbliche o private
1	c Strade interne al TUC
1	d Lotti liberi edificabili e aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo di superficie < 2.500 mq
1	e Sedimi infrastrutture sovracomunali e fasce di rispetto inferiore a 30m su aree libere
1	f Cave, discariche, cantieri, depositi all'aperto, depuratori, centrali per la produzione di energia
1	g Superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole

Superficie Urbanizzabile	
2	a AT su suolo libero del Ddp
2	b Piani attuativi del PDR: - con perimetro contiguo > 2.500 mq - con perimetro non contiguo di qualsiasi dimensione
2	c Aree edificabili con titolo diretto: - con perimetro contiguo > 2.500 mq - con perimetro non contiguo di qualsiasi dimensione
2	d Previsioni del PDS con perimetro non contiguo comportanti edificazione o urbanizzazione
2	e Previsioni del PDS con perimetro contiguo e superficie > 2.500 mq
2	f Previsioni infrastrutturali di livello Comunale e sovracomunale, depuratori, impianti tecnologici, trattamento rifiuti

Superficie agronaturale	
3	a Agricolo
3	b Boschivo
3	c Lago
3	d Agronaturale paesaggistico a lago



## /8.2 La carta del consumo di suolo del PGT al 2.12.2014 e del PGT 2024

La carta del consumo di suolo al 2.12.2014 viene riportata all'allegata tavola DdP 30 e confrontata con le previsioni di piano del nuovo PGT. Tale carta è stata redatta secondo i criteri sopra riportati.

La tabella che segue sintetizza quanto analiticamente determinato nella tavola 28:

COMUNE DI CADREZZATE CON OSMATE						
Superfici complessive delle tipologie di utilizzo del suolo		PGT 2/12/2014		PGT 2024		Variazioni %
1	Totale superficie URBANIZZATA	1 645 100.65	mq	1 688 103.41	mq	2.55%
2	Totale Superficie URBANIZZABILE	178 975.35	mq	125 712.88	mq	-42.37%
3	Totale Superficie AGRICOLA o NATURALE	6 591 676.02	mq	6 601 935.73	mq	0.16%
4	Totale Superficie aree della Rigenerazione	151 720.47	mq	151 720.47	mq	0.00%
<b>Superficie Territoriale Comunale (1+2+3)</b>		<b>8 415 752.02</b>	<b>mq</b>	<b>8 415 752.02</b>	<b>mq</b>	

Indici di consumo di suolo	PGT 2/12/2014			
Indice di urbanizzazione dello stato di fatto	(1) / ST comunale	19.55%	(1) / ST comunale	20.06%
Indice di urbanizzazione dello stato di diritto	(2) / ST comunale	2.13%	(2) / ST comunale	1.49%
Indice di urbanizzazione territoriale totale	((1) + (2)) / ST comunale	21.67%	((1) + (2)) / ST comunale	21.55%
Indice della rigenerazione urbana	(4) / (1)	9.22%	(4) / (1)	8.99%
<b>Indice del consumo di suolo</b>	(2) / (1)	10.88%	(2) / (1)	7.45%

Da tale analisi emerge:

- Che la superficie urbanizzata Comunale segna un aumento del 2,55% corrispondente a circa 4,4 ha a seguito dell'attuazione di diversi interventi che in precedenza erano inseriti nelle superficie urbanizzabile;
- La superficie urbanizzabile sega una riduzione di 5,33 ha corrispondenti a una riduzione del 42.37%;
- L'indice del consumo di suolo del nuovo PGT scende complessivamente dal 10,88% al 7.45%.

Vengono di seguito riportati i dati superficiali disagregati riferiti alla legenda della carta del consumo di suolo:



1- Superficie URBANIZZATA		PGT 2/12/2014		PGT 2024	
1a	Superficie Edificata	1 279 048.75	mq	1 331 266.93	mq
1b	Superficie Edificata per attrezzature pubbliche o private	126 870.70	mq	125 573.81	mq
1c	Superficie strade interne al TUC o di livello comunale	176 531.28	mq	177 944.54	mq
1d	Superfici lotti liberi edificabili e aree verdi sup < 2.500 mq	55 467.99	mq	46 136.19	mq
1f	Impianti di depurazione	7 181.94	mq	7 181.94	
<b>Totale superficie URBANIZZATA</b>		<b>1 645 100.65</b>	<b>mq</b>	<b>1 688 103.41</b>	<b>mq</b>

2 - Superficie URBANIZZABILE		PGT 2/12/2014		PGT 2024	
2a	Ambiti di Trasformazione su suolo libero	103 963.60	mq	60 950.57	mq
2b	Aree Pianificazione attuativa previste dal PDR su suolo libero, con perimetro continuo alla sup. urbanizzata e sup.>2.500 mq	20 350.50	mq	14 308.66	mq
2c	Nuovi servizi previsti con perimetro non contiguo alla sup. urbanizzata	36 584.22	mq	25 168.47	mq
2d	Nuovi servizi previsti con perimetro contiguo alla sup. urbanizzata	4 005.35	mq	11 988.45	mq
2f	Aree interessate da previsioni infrastrutturali comunali e sovracomunali	14 071.67	mq	13 296.73	mq
<b>Totale superficie URBANIZZABILE</b>		<b>178 975.35</b>	<b>mq</b>	<b>125 712.88</b>	<b>mq</b>

3 - Superficie AGRICOLA O NATURALE		PGT 2/12/2014		PGT 2024	
3a	Superficie Agricola	1 974 392.35	mq	1 985 898.88	mq
3b	Superficie Boscata	3 000 755.17	mq	3 004 072.26	mq
3c	Superficie Lacustre - Lago di Monate	1 041 137.62	mq	1 041 137.62	mq
3d	Zona paesaggistica in affaccio sul lafo di Monate	575 390.87	mq	570 826.96	mq
<b>Totale superficie AGRICOLA O NATURALE</b>		<b>6 591 676.02</b>	<b>mq</b>	<b>6 601 935.73</b>	<b>mq</b>



### /8.3 Riduzione del consumo di suolo negli ambiti di trasformazione

Viene di seguito determinata la riduzione del consumo di suolo negli ambiti di trasformazione del nuovo PGT rispetto al PGT vigente al 2.12.2014.

Nel calcolo sono state evidenziati i piani che hanno trovato attuazione o sono ad oggi in corso di attuazione mantenendo le relative superfici nel totale portando quindi in solo affettiva riduzione gli ambiti o le superfici stralciate e restituite alla naturalità.

Come si evince dai calcoli riportati in tabella il nuovo PGT prevede una riduzione del consumo di suolo negli ambiti di trasformazione paria a 15.208 mq corrispondenti ad una riduzione in termini percentuali del 12%.

CODICE PGT al 2/12/2014	Sup. mq	CODICE PGT 2024	Sup. mq
PA1	3 710	attuato	3 710
PA2	4 422	stralciato	
PA3	3 680	itinere	3 680
PA4	2 530	stralciato	
PA5	11 370	PA5a	2 900
		PA5b	6 000
PA6	11 010	itinere	11 010
PA7	4875,00	PA7	5 300
PA*	6 779	PA*	6 779
P-ARC 1	3 894	P-ARC 1	3 894
P-ARC 2	1 166	P-ARC 3	2 000
Area Mo	11 909	Area Mo	11 909
PAp1	3 865	PAp1	3 865
PAp2	2 400	stralciato	
PAC	3 812	PAC	7 429
PII2	8 783	Ari 3c	4 504
PII3	18 896	PII3	12 987
ACC	2 904	ACC	2 904
ACC*	5 523	attuato	5 523
PIIa	14 780	PA9a	4 800
		PA9b	3 800
		itinere	5 897
PAA 1	5 066	stralciato	
<b>TOTALE</b>	<b>126 499</b>	<b>TOTALE</b>	<b>108 890</b>
<b>VARIAZIONE</b>			<b>-17 608</b>
<b>VARIAZIONE PERCENTUALE</b>			<b>-13.9%</b>



## /8.4 Bilancio ecologico del suolo

Il bilancio ecologico del suolo viene definito quale *“differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.”*

Pertanto nella carta DdP 29 si è proceduto alla determinazione de BES sia dal punto di vista quantitativa ma anche dal punto di vista qualitativo ovvero in relazione alle caratteristiche agronomiche ed alla valenza ecologica e naturalistica.

Per il bilancio ecologico del consumo di suolo del PGT si è scelto di mettere a confronto le aree interessate dalle trasformazioni facendo ricorso ai dati già a disposizione nei data base provinciali, anche perché tali dati rappresentano elementi oggettivi di valutazione, omogeneamente estendibili all’intero territorio provinciale e pertanto confrontabili con tutte le altre realtà territoriali della provincia.

Le carte adottate per la valutazione qualitative sono:

- La rete ecologica provincial;
- La carta del valore agricolo dei suoli e degli ambiti agricoli;
- La carta dei tipi forestali del PIF.

Nelle tabelle successive vengono elencati e commentati i dati di bilancio ecologico quantitativo e qualitativo determinati in relazione a quanto previsto dal PTR e declinati alla scala del PGT del Comune di Cadrezzate con Osmate:

### Bilancio quantitativo

Nuova trasformazione su area agricola		
S1	1 212	mq
S2	2 144	mq
S3	4 374	mq
S4	-	mq
S5	4 880	mq
S6	512	mq
S7	1 026	mq
S8	2 538	mq
S9	1 008	mq
S10	1 145	mq
<b>TOTALE</b>	<b>18 839</b>	<b>mq</b>
Superficie urbanizzata o urbanizzabile ridestinata ad agricolo		
C1	4 383.01	mq
C2	2 759.41	mq
C3	8 783.80	mq
C4	1 553.22	mq
C5	2 279.37	mq
C6	2 413.93	mq
C7	523.78	mq



C8	957.37 mq
<b>TOTALE</b>	<b>23 654 mq</b>
<b>Saldo</b>	<b>4 815 mq</b>

Il calcolo del bilancio quantitativo del consumo di suolo comunale (tavola 30a) segna un valore positivo con incremento della superficie agronaturale sottratta alla previsione di trasformazione pari a 4.815 mq.



### Bilancio agricolo pedologico

Il bilancio qualitativo dal punto di vista agricolo viene determinato confrontando le previsioni con la carta degli ambiti agricoli provinciali e la carta della capacità di uso del suolo (Land Capability - LCC) che esprime la fertilità del terreno, o, meglio, le potenzialità produttive dei terreni dal punto di vista agro-silvo-pastorale

BES ambiti agricoli PTCP	
sottratto non agricolo	9 682.26
sottratto agricolo Fertile	-
sottratto agricolo Mediamente fertile	9 156.55
restituito non agricolo	3 184.97
restituito agricolo Fertile	14 604.76
restituito agricolo Mediamente fertile	5 864.16
<b>Ambito agricolo fertile</b>	<b>14 604.76</b>
<b>Ambito agricolo moderatamente fertile</b>	<b>-3 292.38</b>





BES Land Capability - LCC	
sottratto Fertile	4 879.59
sottratto Mediamente fertile	13 959.21
restituito Fertile	15 510.36
restituito agricolo Mediamente fertile	8 143.54
<b>Ambito agricolo fertile</b>	<b>10 630.77</b>
<b>Ambito agricolo moderatamente fertile</b>	<b>-5 815.67</b>

Dal confronto di tali dati si evince come il saldo positivo sia riscontrato anche da un punto di vista del valore agricolo dei suoli restituiti all'agro naturalità sia per quanto riguarda gli ambiti agricoli che per quanto riguarda la capacità d'uso dei suoli.

### Bilancio sul valore ecologico

Il bilancio qualitativo dal punto di vista ecologico ovvero come attitudine dei suoli a far parte di un brano più o meno esteso ed importate nello schema di rete ecologica, viene determinato confrontando le previsioni con la carta della rete ecologica Provinciale

BES rete ecologica comunale	
sottratto non REC	17 300.44
sottratto REC tampone	-
sottratto REC core1	1 025.97
restituito non REC	19 821.30
restituito REC tampone	3 832.59
restituito REC core 1	-
<b>Zona tampone</b>	<b>3 832.59</b>
<b>Core area di primo livello</b>	<b>-1 025.97</b>

Dal confronto di tali dati si evince come vi sia un saldo sostanzialmente positivo per quelle che sono le aree in zona tampone mentre vi sia un saldo negativo di poco più di mille metri quadrati in core area di primo livello.





Tale sottrazione è concentrata in un unico ambito previsto dal piano dei servizi in coincidenza con la spiaggia pubblica di Osmate. Tale ampliamento dell'area a servizi è finalizzato all'allargamento dell'attuale strada pedonale di accesso alla spiaggia al fine di creare un percorso con pendenze ridotte e accessibile anche da disabili.

### Bilancio sul valore forestale dei suoli

Per quanto riguarda il valore del suolo da un punto di vista del valore forestale si è fatto riferimento alla carta dei tipi forestali del PIF Provinciale.

BES tipologie forestali	
sottratto	17 812.83
sottratto bosco - castagneto	-
sottratto bosco - robinieto	-
sottratto bosco - alneto	1 025.97
restituito	20 349.29
restituito bosco - castagneto	-
restituito bosco - robinieto	3 304.61
restituito bosco - alneto	-

Castagneto	--
Robiniето	3 304.61
Alneto	-1 025.97

Da tale confronto è stato possibile determinare un bilancio positivo per quanto riguarda i soprassuoli a robinieto mentre si evidenzia una riduzione di circa mille metri su soprassuoli ad alneto. Tale condizione riguarda l'area già evidenziata al paragrafo precedente in Comune di Osmate per l'ampliamento dell'area a servizi finalizzata all'allargamento dell'attuale strada pedonale di accesso alla spiaggia al fine di creare un percorso con pendenze ridotte e accessibile anche da disabili.



## / 9. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON IL PTCP

In attuazione della L.R. 1/2000, n. 1 nonché alla LR 12/2005, la Provincia di Varese ha provveduto alla formazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) secondo i contenuti specifici definiti nelle "Linee generali di assetto del territorio lombardo" (DGR 7 aprile 2000, n. VI/49509, integrata dalla DGR 21 dicembre 2001, n. VI/7582).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera P.V. n. 27 in data 11.04.2007. L'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi n. 18 del 02.05.2007: ai sensi dell'art. 17, comma 10, L.R. 12/2005 il PTCP ha acquistato efficacia.

L'efficacia prescrittiva del PTCP di Varese è descritta all'art. 7 delle Norme di Attuazione. Per quanto concerne la pianificazione comunale, il PGT deve recepire diverse tematiche.

- Previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77 della LR 12/2005. Il PTCP ha individuato degli indirizzi di pianificazione e non prescrizioni in materia di beni ambientali e paesaggistici.
- Indicazione e la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità; Il PGT deve recepire la classificazione gerarchica della rete esistente, la localizzazione delle nuove infrastrutture se prescrittiva e i relativi vincoli, sia per la rete stradale che per quella ferroviaria.
- Individuazione degli ambiti agricoli di cui all'art. 15, 4° co., della LR 12/2005, fino all'approvazione del PGT. Il PTCP individua gli ambiti agricoli, i criteri e le modalità per l'individuazione di tali aree a livello comunale.
- Indicazione delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico. Il PGT deve recepire a livello prescrittivo quanto emerge dallo studio geologico di supporto alla pianificazione, in particolare il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), le aree del rischio idrogeologico e idraulico, le aree a pericolosità alta per il rischio frane e studi di dettaglio, delimitazione delle fasce di rispetto fluviale e le misure per il contenimento e governo dei consumi idrici (PTUA).

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente.

Piena coerenza	
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	
Incoerenza	
Non pertinente	

Gli obiettivi di PGT inseriti nella matrice sono quelli riportati nel capitolo 8. Gli obiettivi del PTCP desunti dal Documento Strategico redatto a cura dell'Unità Piano Territoriale della Provincia di Varese e approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 20 del 20/04/2005 e successivamente approfonditi, si articolano in sette temi principali.



- Paesaggio: propone come obiettivo generale e prioritario il miglioramento del paesaggio;
- Agricoltura: ruolo determinante nel riequilibrio del territorio e nel mantenimento dei suoi caratteri storici e/o originari, nonché l’opportunità di promuovere e sviluppare forme di attività a ridotto impatto ambientale e di tutelare la biodiversità;
- Competitività: promuove un atteggiamento sinergico nei confronti di diversi settori (produzione, logistica, infrastrutture, ricerca turismo, ecc.);
- Sistemi specializzati: propone nel suo complesso di ambiti e azioni eterogenee (servizi, attività commerciali, cultura, ecc.) un miglioramento complessivo di qualità della vita e dell’ambiente;
- Malpensa: evidenzia l’importanza strategica dell’aeroporto;
- Rischio: promuove la riduzione del rischio di origine naturale e antropica;
- Attuazione e Processo: rappresenta una fase temporale di attuazione degli obiettivi.

Gli obiettivi del PTCP di Varese si possono così schematizzare:

Paesaggio	1.1 - Migliorare la qualità del paesaggio
	1.2 - Realizzare la rete ecologica provinciale
	1.3 - Governare le ricadute e le sinergie dei progetti infrastrutturali
Agricoltura	2.1 - Difendere il ruolo produttivo dell'agricoltura
	2.2 - Promuovere il ruolo paesistico-ambientale dell'agricoltura
	2.3 - Sviluppo della funzione plurima del bosco
Competitività	3.1 - Visualizzare le reti di sinergie produttive ed imprenditoriali
	3.2 - Migliorare il sistema logistico e prevedere efficaci interventi infrastrutturali
	3.3 - Valorizzare ed implementare il sistema della ricerca finalizzandolo al trasferimento tecnologico
	3.4 - Migliorare l'attrattività territoriale
Sistemi	4.1 - Promuovere la mobilità sostenibile
	4.2 - Costruire un quadro di riferimento del sistema dei servizi sovra comunali
	4.3 - Sviluppare l'integrazione territoriale delle attività commerciali
	4.4 - Promuovere l'identità culturale
Rischio	6.1 - Ridurre il rischio idrogeologico
	6.2 - Ridurre il rischio industriale
	6.3 - Ridurre l'inquinamento e il consumo di energia



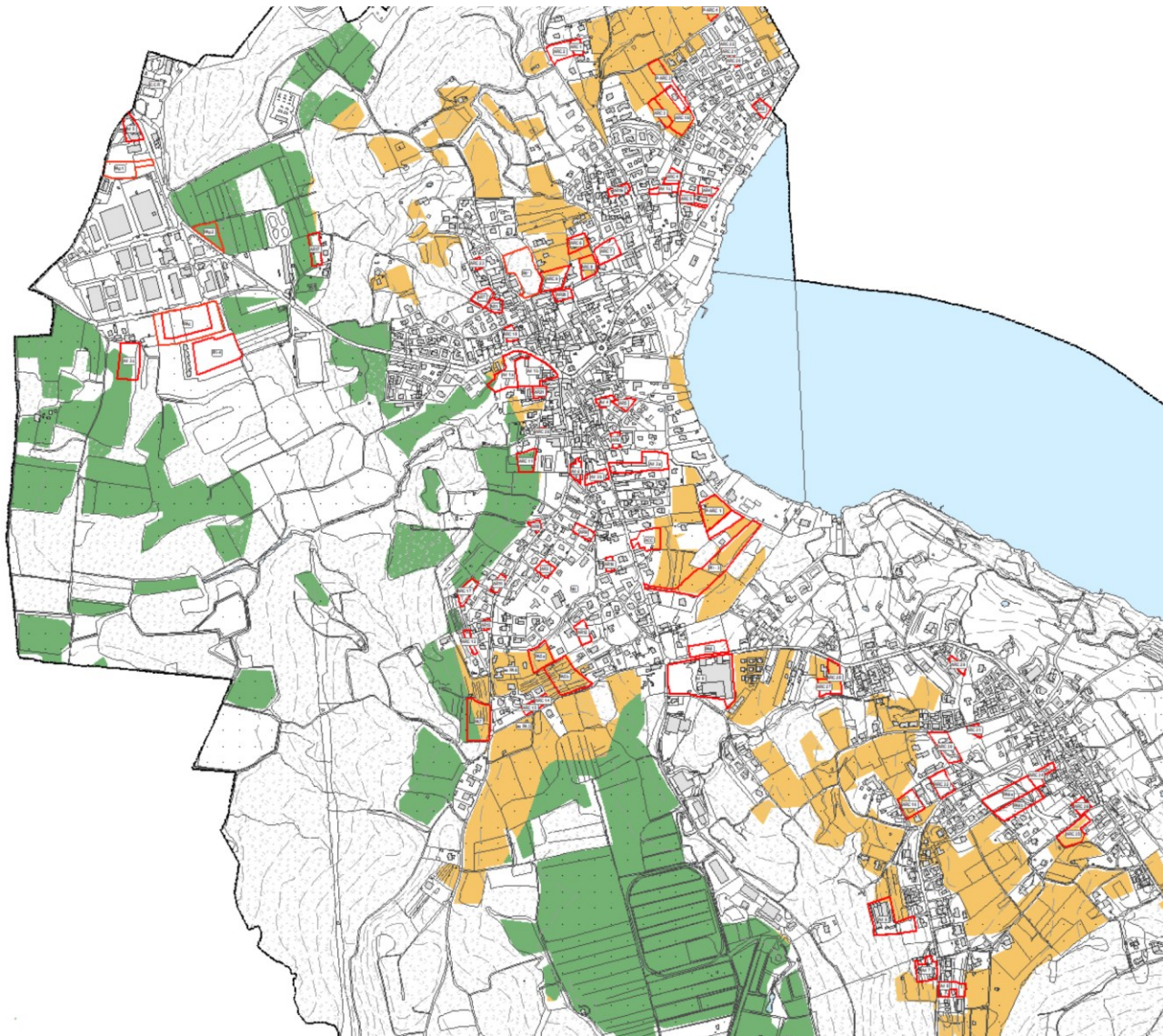
PTCP \ PGT	1	2	3	4	5	6
1.1 - Migliorare la qualità del paesaggio	■	■	■	■	■	■
1.2 - Realizzare la rete ecologica provinciale	■	■	■	■	■	■
1.3 - Governare le ricadute e le sinergie dei progetti infrastrutturali	■	■	■	■	■	■
2.1 - Difendere il ruolo produttivo dell'agricoltura	■	■	■	■	■	■
2.2 - Promuovere il ruolo paesistico-ambientale dell'agricoltura	■	■	■	■	■	■
2.3 - Sviluppo della funzione plurima del bosco	■	■	■	■	■	■
3.1 - Visualizzare le reti di sinergie produttive ed imprenditoriali	■	■	■	■	■	■
3.2 - Migliorare il sistema logistico e prevedere efficaci interventi infrastrutturali	■	■	■	■	■	■
3.3 - Valorizzare ed implementare il sistema della ricerca	■	■	■	■	■	■
3.4 - Migliorare l'attrattività territoriale	■	■	■	■	■	■
4.1 - Promuovere la mobilità sostenibile	■	■	■	■	■	■
4.2 - Costruire un quadro di riferimento del sistema dei servizi sovra comunali	■	■	■	■	■	■
4.3 - Sviluppare l'integrazione territoriale delle attività commerciali	■	■	■	■	■	■
4.4 - Promuovere l'identità culturale	■	■	■	■	■	■
6.1 - Ridurre il rischio idrogeologico	■	■	■	■	■	■
6.2 - Ridurre il rischio industriale	■	■	■	■	■	■
6.3 - Ridurre l'inquinamento e il consumo di energia	■	■	■	■	■	■

In definitiva, la valutazione effettuata restituisce una connotazione globalmente positiva circa la sostenibilità degli obiettivi e degli orientamenti da cui muove il Piano.



## /9.1 Ambiti agricoli strategici

Nella carta DdP 3 viene svolta la ricognizione degli ambiti agricoli Provinciali identificati dal PTCP per il territorio Comunale e nella carta DdP 25, a seguito delle determinazioni di Piano, viene effettuata una sovrapposizione tra PTCP e PGT verificandone le integrazioni.

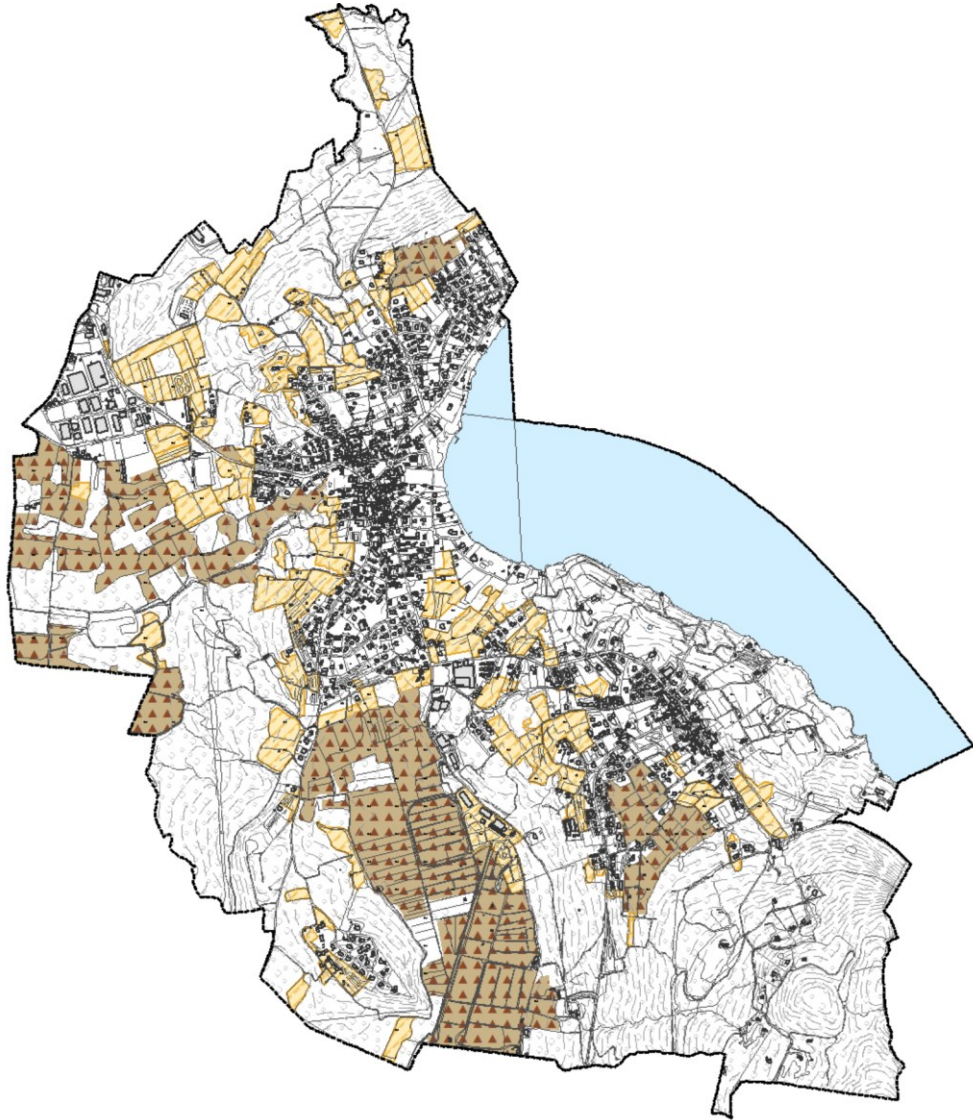


Da tale analisi risulta chiaro come molte delle previsioni agricole del PTCP già si sovrapponevano a lotti edificati e a lotti oggi in corso di edificazione. Tali sovrapposizioni vengono di seguito quantificate:

	Superficie [mq]	Incidenza
Aree di trasformazione	29 409	1.86%
Aree di completamento	15 183	0.96%
Ambiti in itinere	16 125	1.02%
Aree della rigenerazione	1 067	0.07%
Tessuti consolidati	78 779	4.99%
<b>TOTALE</b>	<b>140 562</b>	<b>8.91%</b>

L'incidenza percentuale viene calcolata sul totale degli ambiti agricoli identificati dal PTCP sul territorio Comunale e pertanto pari a 1.577.733 mq.

Il PGT individua areali agricoli a valenza produttiva e paesaggistica in funzione della reale vocazionalità ed utilizzo dei suoli:



Il totale delle aree agricole così individuate interessano una superficie complessiva di 1.836.825 mq segnando un saldo positivo rispetto all'originaria previsione di PTCP paria a 259.092 mq.

Si demanda inoltre a quanto già verificato al capitolo /8.4 in tema di bilancio ecologico qualitativo.



## / 10. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PTR

### /10.1 Natura ed effetti del PTR

Il sistema di pianificazione delineato dalla l.r. 12/05 si basa sulla integrazione dei rapporti tra strumenti di pianificazione e indirizzo attribuiti ai diversi Enti. Ai sensi dell'art. 2 della l.r. 12/05 (Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale) il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio. I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi.

Il nuovo modello di pianificazione, costituito da una pluralità di soggetti e di processi variamente interrelati, prevede che il PTR delinea la visione strategica di sviluppo per la Lombardia e costituisca una base condivisa, su cui gli attori territoriali e gli operatori possano strutturare le proprie azioni e idee progetto.

L'impostazione della legge attribuisce alla responsabilità degli amministratori pubblici, in primo luogo, ma anche complessivamente di tutti gli operatori territoriali, direttamente coinvolti attraverso processi partecipati, la determinazione dei contenuti degli atti di pianificazione, dando attuazione al principio di sussidiarietà.

La **valenza** del PTR nei confronti della pianificazione e programmazione regionale e locale è definita dagli artt. 2, 19 e 20 della l.r. 12/05 di governo del territorio.

- Ai sensi dell'art. 2 (Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale) i piani territoriali regionale e provinciali hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le previsioni che, ai sensi della stessa legge, abbiano efficacia prevalente e vincolante.
- Ai sensi dell'art. 19 (Oggetto e contenuti del piano territoriale regionale) il piano territoriale regionale costituisce atto fondamentale di indirizzo territoriale per la programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento per la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle Province.
- Ai sensi dell'art. 20 (Effetti del piano territoriale regionale) il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, parchi, ecc.

La Regione quindi con il questo strumento indica, sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni.

Esso è atto di indirizzo nei vari settori della programmazione regionale relativamente ai programmi con ricaduta territoriale, e costituisce il principale quadro di riferimento per le scelte territoriali degli Enti Locali e dei diversi attori coinvolti, così da garantire la complessiva coerenza e sostenibilità delle azioni di ciascuno.

In quest'ottica il quadro strategico del piano, fondato sulla definizione degli obiettivi di sviluppo socio economico della Lombardia, descrive le dinamiche in atto sul territorio regionale e le linee di sviluppo futuro



e costituisce il quadro di riferimento per l'attività dei soggetti interessati al governo del territorio anche ai fini della valutazione di compatibilità e della valutazione ambientale degli stessi atti di governo del territorio.

Ad una compiuta definizione del quadro di riferimento contribuiscono gli orientamenti per l'assetto del territorio regionale, che il piano traduce in indirizzi normativi da attuare nelle fasi di predisposizione degli strumenti di programmazione e pianificazione regionale e locale.

Solo alcuni elementi del piano hanno immediata operatività e solo in talune, limitate, ipotesi possono avere carattere prevalente rispetto alla pianificazione locale.

Gli elementi di immediata operatività sono:

- i principali poli di sviluppo regionale;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- le infrastrutture prioritarie (mobilità, rete verde e rete ecologica).

I poli di sviluppo regionale costituiscono i nodi su cui catalizzare le azioni regionali per la competitività e il riequilibrio della regione. Le zone di preservazione e salvaguardia ambientale sono gli ambiti e i sistemi per la valorizzazione e la tutela delle risorse regionali, che consentono di dotare la regione di un territorio di qualità, condizione necessaria per incrementare la competitività regionale. Le infrastrutture prioritarie costituiscono la dotazione di rango regionale, da sviluppare progettualmente, nell'ottica di assicurare la competitività regionale, valorizzare le risorse e consentire ai territori di sviluppare le proprie potenzialità.

Per quanto riguarda il PPR, è immediatamente operativo il Titolo III della normativa di piano i cui riferimenti sono:

- Art. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)
- Art. 18 (Tutela paesaggistica dell'ambito di valore storico -ambientale del Barco Certosa)
- Art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi) Art. 20 (Rete idrografica naturale fondamentale)
- Art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: Principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua) Art. 22 (Geositi)
- Art. 23 (Siti UNESCO)
- Art. 24 (Rete verde regionale)
- Art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici)
- Art. 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico)
- Art. 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo)
- Art. 28 (Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado)
- Art. 29 (Norma di prevalenza)

Le previsioni a **carattere prevalente** riguardano situazioni espressamente dichiarate dal piano ai sensi dell'art. 20, comma 5 della l.r. 12/05. Sono previsioni concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale. Esse prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali ed hanno immediata



prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nel PTCP ovvero nel PGT. In tal caso la previsione del piano costituisce disciplina del piano immediatamente vigente quale vincolo conformativo per la proprietà, rispetto al quale si potrà utilmente fare ricorso ai criteri di perequazione e compensazione, similmente a quanto previsto per la pianificazione comunale (art. 11).

Quanto alla **componente paesaggistica** il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi D.Lgs. n. 42/04 e a tal fine ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli 76 e 77. Il piano sarà quindi oggetto, come previsto dal D.Lgs. 63/2008, di specifico accordo tra Regione e Ministero per i Beni e le Attività culturali per quanto riguarda i beni paesaggistici.

Esso costituisce quadro di riferimento paesistico e strumento di disciplina paesaggistica del territorio regionale. Adottando il criterio di fornire previsioni di sempre maggior definizione alle varie scale, fornisce individuazioni di obiettivi generali di salvaguardia e indica le misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica sull'intero territorio.

Ai fini della prevenzione dei **rischi geologici**, idrogeologici e sismici, il PTR costituisce quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, anche mediante l'utilizzo degli strumenti informativi e con riferimento al SIT Integrato e indica gli indirizzi per il riassetto del territorio. Il PTR definisce, ai sensi dell'art. 55 della l.r. 12/05, gli indirizzi per il riassetto del territorio, così da ridurre i rischi presenti e garantire un corretto uso delle risorse territoriali, che consentano condizioni di sicurezza per i cittadini e per lo sviluppo di attività antropiche, nonché condizioni ambientalmente sostenibili per l'intera regione. A tal fine esso lavora in raccordo con la pianificazione a scala di bacino e tiene conto delle direttive per la prevenzione del rischio sismico.

## /10.2 Rapporto del PTR con gli atti del PGT comunale

Il PTR costituisce elemento fondamentale per un assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per una equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP). Gli strumenti di pianificazione concorrono, in maniera sinergica, a dare compiuta attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle varie scale la disciplina di governo del territorio.

In base ai disposti di cui all'art. 20 della l.r. 12/05 e del Documento di Piano (cap. 3.1), il PTR costituisce **quadro di riferimento** per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, parchi, ecc. L'assunto della legge implica che ciascun atto che concorre a vario titolo e livello al governo del territorio in Lombardia deve confrontarsi con il sistema di obiettivi del PTR.

Tale operazione deve essere intesa, in termini concreti, nell'identificazione delle sinergie che il singolo strumento è in grado di attivare per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo per la Lombardia, della messa in luce delle interferenze in positivo e in negativo delle azioni e delle misure promosse dal singolo strumento, nonché delle possibilità di intervento che il PTR non ha evidenziato con misure dirette che invece possono essere promosse da altri strumenti più vocati al conseguimento degli obiettivi specifici.

La pianificazione in Lombardia deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli **obiettivi del PTR**, deve proporre azioni che siano calibrate sulle finalità specifiche del singolo strumento ma che complessivamente concorrano agli obiettivi generali e condivisi per il territorio regionale, e articolare sistemi di monitoraggio che evidenzino l'efficacia nel perseguimento degli obiettivi di PTR.



L'assunzione degli obiettivi di PTR all'interno delle politiche e delle strategie dei diversi piani deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti.

Oltre a costituire quadro di riferimento per la compatibilità degli atti di governo, sono espressamente individuati come **obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale** (l.r. 12/05 art. 20, comma 4) gli interventi:

- inerenti i poli di sviluppo regionale (paragrafo 1.5.4)
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale (paragrafo 1.5.5)
- per la realizzazione di infrastrutture e interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità (paragrafo 1.5.6) la cui puntuale individuazione è contenuta nella sezione Strumenti Operativi – Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (SO1).

Le politiche promosse dal piano trovano attuazione a vari livelli e mediante la pluralità di azioni, che i diversi soggetti (Comuni, Province e Regione in primis) mettono in atto avendone condivisa la linea strategica. Affinché la valenza programmatica del piano acquisti operatività, è necessario infatti che la traduzione delle strategie in politiche a livello regionale venga accompagnata da una **declinazione a livello locale** delle medesime.

In particolare i Comuni, in sede di predisposizione del Documento di Piano di PGT, indicano i Sistemi Territoriali del PTR cui fanno riferimento per la definizione delle proprie strategie e azioni

Per quanto attiene la **strategia e la disciplina paesaggistica**, il PTR integra nel sistema degli obiettivi le grandi priorità e linee di azione regionale, che declina puntualmente all'interno della sezione Piano Paesaggistico.

140

Il PTR costituisce quadro di riferimento paesistico e strumento di disciplina paesaggistica del territorio regionale.

Ai fini della **prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici**, il PTR costituisce quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, anche mediante l'utilizzo degli strumenti informativi e con riferimento al SIT Integrato e indica gli indirizzi per il riassetto del territorio.

Per gli atti di governo del territorio di Comuni, Province, Comunità Montane, enti gestori di parchi regionali e di ogni altro ente dotato di competenze in materia, **la valutazione di compatibilità con il PTR** concerne l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione o verifica, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti (art. 20, comma 2 della l.r. 12/05). In particolare si deve verificare la rispondenza:

- al sistema degli obiettivi di piano (paragrafi 1.1, 1.2, 1.3, 1.4);
- agli orientamenti per l'assetto del territorio regionale (paragrafi 1.5.3, 1.5.4, 1.5.5, 1.5.6, 1.5.7); agli indirizzi per il riassetto idrogeologico (paragrafo 1.6);
- agli obiettivi tematici e per i Sistemi Territoriali (capitolo 2);
- alle disposizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico (Piano Paesaggistico – norma art. 11), secondo gli effetti previsti dalla normativa di piano (Piano Paesaggistico – norma artt. 14, 15, 16);
- alle previsioni costituenti obiettivi prioritari di interesse regionale. (paragrafo 3.2);
- ai Piani Territoriali Regionali d'Area (paragrafo 3.3);



Inoltre i Comuni, in sede di predisposizione del Documento di Piano di PGT, indicano i Sistemi Territoriali del PTR cui fanno riferimento per la definizione delle proprie strategie e azioni.

Con riferimento a quanto sopra, sono tenuti alla **trasmissione in Regione del PGT** (l.r. 12/05, art. 13 comma 8), i Comuni indicati nella sezione Strumenti Operativi – Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovragionale (SO1).

### /10.3 Natura ed effetti del PPR

Il PPR ha **natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico** ai sensi D.Lgs. n. 42/04 e a tal fine ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli 76 e 77. Il piano sarà quindi oggetto, come previsto dal D.Lgs. 63/2008, di specifico accordo tra Regione e Ministero per i Beni e le Attività culturali per quanto riguarda i beni paesaggistici.

Il PTR attraverso il PPR costituisce quadro di riferimento paesistico e strumento di disciplina paesaggistica del territorio regionale. Adottando il criterio di fornire previsioni di sempre maggior definizione alle varie scale, il PTR fornisce individuazioni di obiettivi generali di salvaguardia e indica le misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica sull'intero territorio.

**L'efficacia normativa** del P.P.R. è estesa all'intero territorio regionale. Esso opera come disciplina del territorio ed è integrato dagli atti a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione quando essi divengono vigenti.

Per le **aree e i beni paesaggistici** oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 o dell'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004, la disciplina di tutela e le prescrizioni d'uso o i criteri di gestione approvati dai competenti organi regionali e ministeriali, integrano le disposizioni e i contenuti della disciplina regionale del presente piano, ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004.

I contenuti del Quadro di Riferimento Paesaggistico hanno in generale valore indicativo, mentre assumono valore prescrittivo se si riferiscono alle disposizioni del P.P.R. immediatamente operative, di cui al Titolo III della normativa di piano.



## /10.4 Rapporto del PTR con gli atti del PGT comunale

Ai sensi dell'art. 34 della normativa di PPR i comuni, nella redazione dei P.G.T., impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio, in particolare:

- a) recepiscono le norme del PPR e assumono gli orientamenti contenuti nel Q.R.P. e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del presente piano e del P.T.C.P., ove esistente;
- b) prendono in considerazione, a tal fine, gli elaborati conoscitivi e di inquadramento paesaggistico messi a disposizione dal presente Piano e dal P.T.C.P., ove esistente;
- c) assumono le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, in forme adeguatamente integrate per il rispetto di valori paesaggistici di rilievo sovracomunale o di interesse intercomunale desumibili dal presente piano e dal P.T.C.P., ove esistente;
- d) assumono come riferimento metodologico la d.g.r. 29 dicembre 2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del P.G.T.";
- e) tengono conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati e della riqualificazione delle aree e degli ambiti di riconosciuto degrado e compromissione paesaggistica.

E' compito dei comuni nella redazione del P.G.T.:

- a) predeterminare, sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei P.G.T." di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso;
- b) indicare, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesaggistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi, con specifico riferimento all'attuazione della disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004 e alle prescrizioni di cui al precedente articolo 16bis.

**In sede di approvazione del P.G.T.:**

- a) viene accertata l'adeguatezza dell'apparato analitico e descrittivo del piano nonché la coerenza tra gli elaborati a contenuto ricognitivo e valutativo, da un lato, e quelli a contenuto dispositivo, dall'altro, anche in riferimento alla predeterminazione della classe di sensibilità paesistica dei luoghi e alla definizione di prescrizioni paesaggistiche di estremo dettaglio;
- b) viene accertata la presenza e la corretta redazione della cartografia di localizzazione degli ambiti assoggettati alla tutela della parte III del D.Lgs. 42/2004, e successive mod. ed int.;
- c) viene accertata la sostanziale rispondenza del P.G.T. agli indirizzi e alle strategie del Piano del Paesaggio;
- d) viene verificato il coordinamento, a fini paesaggistici, con le previsioni dei P.G.T. dei comuni contermini.



Il corretto riscontro dei precedenti elementi costituisce elemento essenziale ai fini dell'approvazione del P.G.T. e relative varianti. Il P.G.T. per il quale sia stata verificata la rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume la natura di atto di maggiore definizione.

Il riconoscimento di uno strumento quale "atto a maggiore definizione" presuppone l'espressione, da parte dell'organo preposto all'approvazione, o all'espressione di parere, di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità dello strumento medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesaggistici rispetto alla disciplina paesaggistica previgente. Per il P.G.T. viene effettuata dalla Provincia che prende conoscenza a tal fine di tutti gli atti del P.G.T..

I Comuni assicurano la coerenza tra pianificazione comunale e indicazioni paesaggistiche del P.T.C.P., a tal fine apportano ai P.G.T. vigenti le modifiche necessarie per renderli coerenti con la disciplina e i contenuti paesaggistici della pianificazione provinciale e i suoi aggiornamenti.

**Piani attuativi, Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.)** assumono come riferimento il Documento di Piano del P.G.T., alle cui determinazioni devono attenersi; in particolare, posto che i suddetti piani costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano, devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra P.G.T. nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Nel caso i piani interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004, ove esistente, dal precedente articolo 16bis (Prescrizioni generali per la tutela dei beni paesaggistici) e dalla d.g.r. 2121 del 15 marzo 2006.



## /10.5 Riconoscimento del territorio comunale nei sistemi territoriali del PTR e nel sistema della pianificazione e programmazione regionale e sovracomunale

### /10.5.1. Sistemi territoriali

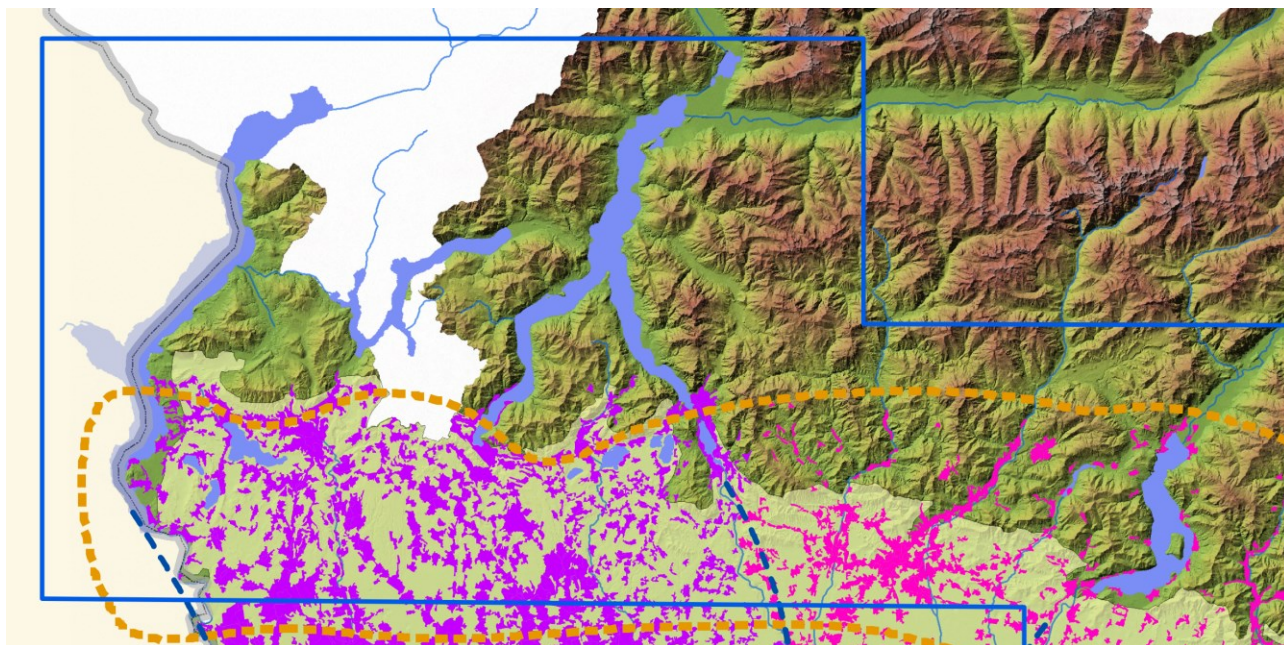


Figura 26 - PTR DDP3 Tavola dei sistemi territoriali

I Sistemi Territoriali individuati dal PTR, pur appoggiandosi sugli elementi distintivi del territorio regionale consolidatisi nel tempo per effetto delle trasformazioni geomorfologiche e dell'azione antropica, non riguardano porzioni del territorio lombardo rigidamente perimetrare, bensì interpretano sistemi di relazioni che sovente travalicano i confini regionali e in taluni casi anche quelli nazionali.

Il PTR suddivide il territorio lombardo secondo i seguenti sistemi Territoriali:

- Sistema Territoriale Metropolitano
- Sistema Territoriale della Montagna
- Sistema Territoriale Pedemontano
- Sistema Territoriale dei Laghi
- Sistema Territoriale della Pianura Irrigua
- Sistema Territoriale del Po e dei Grandi Fiumi

Essi rappresentano la chiave di lettura univoca del territorio regionale ed il punto di partenza per riconoscerne potenzialità, debolezze, opportunità e minacce in funzione dello sviluppo atteso; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

Pertanto ogni comune può riconoscersi in uno o più Sistemi Territoriali in considerazione delle azioni previste e delle sensibilità che all'atto della redazione del PGT sono presenti sul territorio.

Il territorio del Comune di **Cadrezzate** è ricompreso nel **sistema territoriale dei Laghi**, nel **sistema territoriale Pedemontano** e nel **sistema Metropolitano**.





## /10.5.2. Il Sistema Territoriale dei Laghi

La presenza su un territorio fortemente urbanizzato, come quello lombardo, di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha uguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa.

Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari. Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale.

Nell'ambito del sistema idrico e idrologico lombardo, i laghi costituiscono una componente fondamentale e un riserva idrica ingente. Anche dal punto di vista ecologico sono realtà importanti, se si considera anche la capacità di regolazione del micro-clima locale.

I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello.

Una forma di turismo colto alla ricerca della bellezza pittorica e storica dei paesaggi lacuali ha contribuito nel corso del tempo a costruire un'immagine prestigiosa dei laghi lombardi particolarmente apprezzata dal turismo internazionale più qualificato.

Le sponde dei laghi insubrici, che occupano i fondovalle alpini e si estendono verso le zone collinari, sono per buona parte caratterizzate da limitate disponibilità di spazi poco acclivi, occupati via via dagli insediamenti, e nei quali anche le infrastrutture viarie hanno ritagliato i propri sedimi nei percorsi perilacuali.

I versanti verso i laghi sono caratterizzati da una presenza di insediamenti storici di maggiore pregio nella zona rivierasca, mentre i nuovi interventi edilizi si sviluppano soprattutto nell'immediata fascia sovrastante; ne risulta che le pendici superiori, che hanno un ruolo molto importante nella composizione dei paesaggi lacuali, per la configurazione geologica particolare, per l'abbondante presenza di vegetazione talora con peculiarità molto caratterizzanti, per i nuclei di antica formazione a tutt'oggi identificabili nella loro configurazione originale, presentano ancora l'opportunità di salvaguardarne l'integrità residua (Piano Paesaggistico - Ambiti di elevata naturalità).

Le attività produttive lungo le sponde dei laghi, pur registrando una contrazione negli ultimi anni, hanno tuttavia costituito un'alternativa alla monocultura turistica, diversificando le possibilità d'impiego e portando valore aggiunto sul territorio.

Il comparto turistico è stato finora una fonte importante per l'economia del Sistema dei Laghi, ma la scarsa organizzazione che contraddistingue questo comparto nelle aree lacuali ha comportato una forte occupazione



di suolo a causa della localizzazione di strutture ricettive che, pur presentando densità abitative non particolarmente elevate, in mancanza di una pianificazione integrata con l'ambiente si sono sviluppate sul territorio in forme disordinate prive di qualità architettonica, anche a scapito delle coltivazioni agricole specializzate, un tempo favorite soprattutto grazie al clima particolare delle sponde lacustri.

In particolare, lo sviluppo di un turismo affidato alla ricettività in seconde case ha eroso fortemente gli spazi liberi e creato strutture insediative molto deboli, con una limitata dotazione di servizi o soggette a crisi stagionali per l'aumento delle presenze che le piccole realtà urbane faticano a sostenere. Il numero di presenze fortemente variabile durante l'anno rende, infatti, complessa la gestione di alcuni servizi quali l'approvvigionamento idrico, la depurazione delle acque

e lo smaltimento dei rifiuti urbani; analogamente il turismo stagionale impatta negativamente sull'organizzazione dei sistemi di mobilità locale.

In tempi recenti si è andata lentamente modificando la modalità turistica di approccio al territorio lacuale, l'idea di un turismo rivolto principalmente alla balneazione, agli sport acquatici e al soggiorno climatico, si è evoluta sia quanto a target di riferimento (ad esempio soggiorni prolungati di pensionati nelle stagioni invernali) sia per la diversificazione dell'offerta (formazione estiva, turismo congressuale, ecc.).

Gli sport acquatici sono comunque un'attrattiva confermata, anche grazie al generale miglioramento della qualità delle acque balneabili soprattutto per i maggiori laghi, mentre condizioni di variabilità si riscontrano nei laghi minori, anche a causa di fenomeni locali.

Il sistema della navigazione sui laghi principali rappresenta una risorsa importante per il turismo

lacuale, da valorizzare anche come servizio di trasporto locale. La popolazione rivierasca ha manifestato finora una bassa propensione all'utilizzo dei mezzi pubblici su acqua, fattore che scoraggia lo sviluppo di questa modalità di trasporto quantomeno per i passeggeri.

Per quanto concerne le connessioni all'interno di ciascun bacino lacuale si avverte l'esigenza, di strumenti di governo integrato che coinvolgano i soggetti pubblici competenti nei diversi settori tematici (urbanistica, paesaggio, gestione del demanio lacuale, gestione delle acque sia in termini di qualità che di regolazione, promozione turistica,...) e di strumenti per la governance locale che coinvolgano anche gli attori privati e siano in grado di attivare e indirizzare le risorse locali. Tali strumenti sono particolarmente significativi, ad esempio, per una efficace gestione delle linee di costa che si presentano come un punto di debolezza, nonostante abbiano spesso grandi potenzialità.

La concertazione e la definizione di strategie condivise a livello di bacino, debole a causa di una cultura non ancora sviluppata in tal senso, è complicata anche dal fatto che molti laghi richiedono l'intervento di una pluralità di soggetti amministrativi, dal momento che si trovano in posizione di confine: l'Idro tra Lombardia e Trentino- Alto Adige. Se si guarda poi alle diverse Province coinvolte, lombarde e non, altri bacini lacuali risultano "di confine" o comunque interessano più Province, evidenziando la necessità di un raccordo tra le Amministrazioni.

Tra i diversi bacini lacuali non esistono connessioni dirette e si rileva una sistematica assenza di strategie unitarie di promozione e sviluppo, anche e soprattutto a livello turistico, con una conseguente



frammentazione delle iniziative che va a forte discapito della creazione e della diffusione di un'immagine positiva e comune.

I laghi lombardi sono parti del medesimo sistema idrografico e si rivelano elementi di estrema importanza anche per la regolazione dell'uso delle acque che, come dimostrato in anni recenti, è diventata una priorità a cui far fronte che necessita di un forte coordinamento a livello di intero bacino. Le esigenze che sottendono i diversi usi delle acque sono spesso contrastanti e devono essere rese coerenti all'interno di una strategia di sviluppo sostenibile concertata tra tutti soggetti coinvolti. Se, infatti, da una parte il Piano di Tutela e Uso delle Acque indica gli obiettivi riguardanti la salvaguardia della qualità delle acque (fonte di approvvigionamento potabile, idonea alla balneazione e alla vita dei pesci) dall'altra parte si pone l'accento sulla valorizzazione dei laghi a fini turistici e di mobilità.

E' opportuno, infine, che vengano presi in attenta considerazione anche i rapporti tra le aree lacuali e il retroterra: talvolta si rilevano vere e proprie cesure, anche accentuate dall'acclività dei versanti.

Per quanto riguarda le relazioni con il resto del territorio, il Sistema Territoriale dei Laghi intesse forti connessioni con il Sistema Montano, della Pianura, i laghi costituiscono degli elementi di giunzione verticale tra i diversi sistemi lombardi. Le relazioni reciproche sono molto articolate e da tenere in considerazione nell'attivazione di strategie e nello sviluppo di progettualità.

Un legame da valutare con attenzione è sicuramente il rapporto con il Sistema Metropolitano (e Pedemontano); i territori dei laghi, infatti, assumono generalmente il ruolo di aree di compensazione delle criticità non risolte all'interno del

Sistema Metropolitano, soprattutto per quanto riguarda la ricerca di una migliore qualità della vita

Così come il Sistema Pedemontano, anche il Sistema dei Laghi può rivestire un ruolo determinante nel riequilibrio territoriale generale e nell'offrire opportunità di crescita al comparto montano divenendone il riferimento per i servizi complementari, che non sempre possono svilupparsi in realtà urbane rarefatte quali quelle montane.

I laghi sono poi un elemento della rete ecologica regionale che contribuisce a "cucire" tutti i territori attraverso i legami, più o meno solidi, che gli ambiti di maggiore naturalità e le aree verdi riescono a costruire con le aree antropizzate.

Solo riconoscendo e valutando con attenzione tutte le relazioni esistenti all'interno del sistema e con l'esterno si possono attuare scelte che facciano dei laghi il motore di uno sviluppo diverso e innovativo, che evidenzia la sua forza nel perseguimento della qualità e nella ricerca di un equilibrio tra le istanze territoriali conflittuali.

## **Analisi SWOT**

### **PUNTI DI FORZA**

#### *Territorio*

- Presenza di città di media dimensione come poli attrattivi delle rispettive aree lacuali
- Presenza di centri urbani, come Como, Lecco e Desenzano,..., possibili "poli di mezzo" di un sistema in rete che dialoga con il livello superiore e con le realtà locali e minori



### *Ambiente*

- Condizioni climatiche favorevoli
- Elevata biodiversità
- Riserva idrica fondamentale

### *Paesaggio e beni culturali*

- Rilevanza a livello globale dell'immagine dei grandi laghi lombardi
- Presenza di un eccezionale patrimonio di ville storiche, centri storici e complessi monumentali
- Elevato valore paesaggistico dei versanti lacuali per la forte percepiibilità

### *Economia*

- Presenza di celebri fondazioni, centri studi e istituzioni di rilievo globale
- Presenza di importanti e consolidati distretti e aree industriali (seta a Como, metallurgia a Lecco, ecc)
- Presenza di sedi universitarie legate alle attività industriali locali e in raccordo con il sistema nazionale e internazionale
- Presenza di addensamenti commerciali e di pubblici esercizi connessi all'economia turistica dei laghi

### *Sociale e servizi*

- Elevato livello di qualità della vita

### PUNTI DI DEBOLEZZA

#### *Territorio*

- Mancanza di una strategia complessiva di governo delle trasformazioni territoriali e urbanistiche in un contesto caratterizzato da un mercato disordinato e da rilevanti fenomeni di urbanizzazione attorno ai laghi
- Accessibilità insufficiente e problemi di congestione che provocano inquinamento ambientale e frenano la competitività dei territori

#### *Ambiente*

- Compromissione delle sponde dei laghi per urbanizzazioni e infrastrutturazioni disordinate, frammentazioni delle proprietà e privatizzazione degli arenili
- Rischio di eventi esondativi nei centri abitati e di fenomeni di cedimento delle sponde
- Criticità ambientali dovute alla forte artificializzazione delle sponde, alla presenza di ambiti di cava, al carico antropico insediativo e produttivo nonché all'addensamento dell'urbanizzato
- Discontinuità nella qualità delle acque

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Espansioni insediative non armonizzate con il tessuto storico e che erodono il territorio libero e gli spazi
- Degrado paesaggistico dovuto alla presenza di impianti produttivi, a volte dimessi, in zone di forte visibilità

#### *Economia*

- Offerta turistica frammentata e non adeguatamente organizzata
- Scollamento tra la società locale e le grandi istituzioni internazionali presenti sul territorio



- Conflitti d'uso delle acque tra turismo, agricoltura e attività produttive

#### *Sociale e servizi*

- Mercato del lavoro locale debole con conseguenti e diffusi fenomeni migratori
- Difficoltà nella gestione dei servizi (approvvigionamento idrico, collettamento e depurazione, gestione dei rifiuti) nei momenti di maggiore affluenza turistica
- Prevalenza della mobilità privata da parte residenti, e sottoutilizzo del trasporto su acqua

#### *Governance*

- Mancanza di relazione e sinergie tra le aree lacuali e quelle della montagna vicina

### OPPORTUNITA'

#### *Territorio*

- Vicinanza a grandi città di rango europeo e ai principali nodi della rete dei trasporti (autostrade e aeroporti)
- Nuove polarità emergenti sul territorio con le quali le aree lacuali possono instaurare rapporti di reciproco sviluppo e promozione

#### *Ambiente*

- Ruolo di riequilibrio in termini qualitativi del deficit delle aree regionali più fortemente antropizzate, conservando e potenziando le caratteristiche ambientali di pregio

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Funzioni di eccellenza attratte da contesti di elevata qualità ambientale, paesaggistica e naturalistica pregevoli
- Turismo influenzato positivamente e attratto dalla presenza di funzioni di eccellenza e di luoghi di fama e di bellezza riconosciute

#### *Economia*

- Mercato immobiliare influenzato positivamente dalla presenza di attività e funzioni di eccellenza
- Potenziale domanda indotta da nuove forme di turismo (congressuale, di studio, turismo e ittiturismo...)
- Sviluppo di una ricettività turistica selezionata (turismo culturale, slow food, mostre e fiere...) e non dipendente dalla stagionalità
- Programmi di sviluppo integrato per il commercio, il turismo, l'artigianato e i prodotti locali

#### *Governance*

- Definizione di modalità efficaci di governance a livello di bacino e coordinamento di azioni e strategie con i soggetti non regionali interessati

### MINACCE

#### *Territorio*

- Assenza di uno strumento di coordinamento per il governo dei bacini lacuali e delle aree contermini, in particolare rispetto alla gestione delle aree demaniali



- Impoverimento dell'autonomia rispetto all'area metropolitana e subordinazione ad essa ed alle sue necessità e funzioni

#### *Ambiente*

- Incompleta realizzazione degli interventi per il miglioramento della qualità delle acque
- Diminuzione del livello delle acque che causa il degrado delle sponde e la necessità della loro messa in sicurezza

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Interventi infrastrutturali (tracciati, svincoli e aree di servizio) negli ambiti di maggiore acclività dove si rendono necessarie consistenti opere di sostegno dei manufatti, di forte impatto percettivo
- Bassa qualità dei nuovi interventi edilizi in rapporto al valore del contesto

#### *Economia*

- Ricadute negative del turismo "mordi e fuggi" giornaliero e dei fine settimana
- Settore turistico non maturo e fortemente dipendente da andamenti congiunturali generali
- Scarsa competitività rispetto a sistemi turistici più evoluti
- Tendenza alla globalizzazione dei mercati che crea pressioni sull'economia distrettuale

#### *Sociale e servizi*

- Invecchiamento della popolazione e incremento del fabbisogno di servizi specifici a seguito della trasformazione delle seconde case e degli alberghi in luoghi di residenza permanente per anziani

### **OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI**

#### ***ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ob.13, 20, 21)***

- Creare strumenti per una sistematica salvaguardia della complessa articolazione del paesaggio dei laghi lombardi, secondo un sistema economico produttivo che pone in stretta relazione lo specchio d'acqua, i centri storici rivieraschi, i nuclei e i percorsi di mezza costa, i pascoli e i boschi dei monti
- Mantenere la riconoscibilità dei centri storici di lungolago e dei nuclei di antica formazione

#### ***T4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ob. 5, 20, 21)***

- Promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche)
- Promuovere una progettazione e un inserimento dei progetti infrastrutturali in relazione alla rilevante percepibilità delle trasformazioni nel quadro panoramico dei versanti verso lago
- Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a terrazzo..) e i segni caratteristici emergenti del territorio
- Favorire, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione



**ST4.3** *Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica (ob. 17, 18)*

- Costituire corridoi ecologici in considerazione della forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità fra cui i SIC (Siti di Interesse Comunitario) esistenti
- Incentivare i sistemi di certificazione di processo (EMAS) e di prodotti / servizi (Ecolabel) al fine di ridurre le pressioni ambientali e di incentivare l'uso razionale delle risorse, con particolare riferimento al settore turistico

**ST4.4** *Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria (ob. 3, 7, 17, 18, 22)*

- Promuovere anche presso i residenti il servizio di navigazione pubblica di linea attualmente utilizzato prevalentemente a fini turistici, incentivando il passaggio dal mezzo privato a quello pubblico
- Prevenire l'intensificazione dei flussi di traffico su strada, anche valutando attentamente la pianificazione di nuovi insediamenti o la progettazione di eventi fortemente attrattivi, anche considerando la disponibilità di trasporto alternativo al mezzo privato

**ST4.5** *Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche (ob. 16, 17, 18)*

- Perseguire gli obiettivi di qualità ambientale e di specifica destinazione (balneabilità, idoneità alla vita dei pesci e potabilità) del Piano Regionale di Tutela e Uso delle Acque, mantenendo anche la funzione di vaso strategico che i laghi lombardi hanno ormai storicamente acquisito
- Prevedere infrastrutture di collettamento e depurazione compatibili con gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, che tengano adeguatamente conto delle fluttuazioni di popolazione connesse con la stagionalità del turismo
- Garantire gli usi prioritari potabile ed irriguo e salvaguardare la produzione idroelettrica, le esigenze turistiche, di navigazione, di adeguatezza alla vita dei pesci e alla balneazione, sciogliendo i contrasti esistenti tra usi conflittuali delle risorse idriche e delle sponde lacuali attraverso la partecipazione e condivisione fra tutti i soggetti coinvolti, - utilizzatori e comunità rivierasche - in merito alle scelte

**ST4.6** *Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali (ob. 8, 21)*

- Pianificare la gestione integrata dei rischi legati all'esondazione dei laghi e ai dissesti lungo le incisioni vallive diffuse in tutte le aree lacuali; prestando attenzione anche al rischio sismico nella zona del Garda
- Promuovere interventi per limitare il più possibile l'interessamento dei centri storici nel caso di fenomeni di esondazione da lago o di cedimento delle sponde

**ST4.7** *Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale (ob. 2, 10, 11, 13, 19)*

- Promuovere l'insediamento di centri di studio e di ricerca in settori innovativi, sviluppando servizi di rango elevato nei principali centri collocati nelle aree perilacuali, valorizzando le sedi universitarie presenti
- Sviluppare strumenti ed azioni di sistema per l'integrazione culturale e turistica dei laghi per favorire il radicamento della popolazione e diversificare l'offerta turistica, destagionalizzando i flussi, valorizzando il patrimonio naturale e culturale dell'entroterra e sostenendo forme di turismo e di fruizione a basso impatto



- Proporre un sistema integrato competitivo grazie a progetti che associno la valorizzazione dei fattori paesistico/ambientali con il potenziamento dei servizi e la promozione dell'imprenditorialità locale
- Valorizzare il commercio di vicinato nelle strutture insediative di antica formazione integrandolo con i sistemi turistici, produttivi e artigianali tipici locali
- Progettare servizi ambientali (rifiuti, rete fognaria, rete idrica, ecc.) che tengano conto delle significative fluttuazioni della popolazione legate al turismo
- Sostenere le attività industriali presenti incentivando anche la modificazione dei processi di produzione verso forme ambientalmente compatibili
- Promuovere nelle aree meno dotate e in zone idonee l'insediamento di attività industriali "leggere" compatibili con l'alta qualità dei siti, allo scopo di evitare monoculture produttive turistiche
- Rafforzare il ruolo dei capoluoghi e dei principali centri situati nelle zone lacuali in ambito regionale con lo sviluppo di servizi di rango adeguato al fine di creare una rete dei territori lacuali in relazione al sistema delle polarità regionali
- Rafforzare il ruolo delle sedi universitarie come elementi del sistema universitario regionale, sviluppando in particolare le specificità proprie del territorio
- Sviluppare strumenti di coordinamento e governance degli attori pubblici che hanno competenze sulle aree lacuali e promuovere visioni condivise anche presso gli attori locali

### Uso del suolo

- Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico
- Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi





### /10.5.3. Sistema territoriale Pedemontano

Geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali. Il Sistema Pedemontano evidenzia strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico. Per tutte queste caratteristiche il Sistema Pedemontano emerge dal Sistema Metropolitano, cui pure è fortemente connesso e con cui condivide molteplici aspetti, ma da cui è bene distinguerlo anche al fine di evidenziare le specificità lombarde di questo contesto rispetto ad una caratterizzazione sovra regionale rivestita dall'altro.

Il Sistema Pedemontano interessa varie fasce altimetriche; è attraversato dalla montagna e dalle dorsali prealpine, dalla fascia collinare e dalla zona dei laghi insubrici, ciascuna di queste caratterizzata da paesaggi ricchi e peculiari.

Geograficamente il sistema territoriale si riconosce in quella porzione a nord della regione che si estende dal lago Maggiore al lago di Garda comprendendo le aree del Varesotto, del Lario Comasco, del Lecchese, delle valli bergamasche e bresciane, della zona del Sebino e della Franciacorta, con tutti i principali sbocchi vallivi.

Comprende al suo interno città, quali Varese, Como e Lecco, che possono essere identificate come "città di mezzo" tra la grande conurbazione della fascia centrale e la regione Alpina. Diverso è il sistema Bergamo e Brescia che si attesta più a est ai margini delle propaggini collinari ed ai bordi della pianura agricola.

Ma tutte insieme queste città, da Varese a Brescia, si identificano come le città di corona del più ampio sistema urbano policentrico di 7,5 milioni di abitanti di cui Milano è polo centrale. È solo nell'insieme che questo sistema urbano costituisce un nodo di importanza europea per connessione al network dei trasporti, per presenza di importanti funzioni per la formazione, per il livello decisionale e il sistema economico nel suo complesso. È questo specifico assetto urbano policentrico che fa sì che la regione metropolitana milanese sia stata riconosciuta come Metropolitan European Growth Area (MEGA) che la pone al livello delle regioni metropolitane europee e che conferma le ragioni che fanno di Milano una città di rango mondiale.

La popolazione vede un saldo negativo medio annuo dei residenti nelle zone di influenza di Varese, Como e Lecco; nella restante parte del sistema si individuano situazioni localizzate, sparse e frammentate. L'area di Bergamo e Brescia è rappresentata da un saldo negativo più concentrato.

Si tratta di un'area ormai fortemente antropizzata caratterizzata da un sistema economico territoriale di origini antiche, proprio per la sua posizione di collettore di traffici commerciali con le vallate prealpine.



## Analisi SWOT

### PUNTI DI FORZA

#### *Territorio*

- Presenza di autonomie funzionali importanti
- Presenza di tutte le principali polarità di corona del sistema urbano policentrico lombardo
- Infrastrutturazione ferroviaria fortemente articolata
- Attrattività per la residenza data la vicinanza ai grandi centri urbani della pianura
- Vicinanza tra opportunità lavorative dell'area metropolitana e ambiti che offrono un migliore qualità di vita

#### *Ambiente*

- Presenza di parchi di particolare pregio e interesse naturalistico

#### *Economia*

- Presenza di una buona propensione all'imprenditoria e all'innovazione di prodotto, di processo, dei comportamenti sociali
- Presenza di un tessuto misto di piccole e medie imprese in un tessuto produttivo maturo, caratterizzato da forti interazioni
- Presenza di punte di eccellenza in alcuni settori
- Elementi di innovazione nelle imprese

#### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Varietà di paesaggi di elevata attrazione per la residenza e il turismo
- Presenza in territorio collinare di ricchezza paesaggistica con piccoli laghi morenici, di ville storiche con grandi parchi e giardini, antichi borghi integrati in un paesaggio agrario ricco di colture adagiato su morbidi rilievi
- Presenza in territorio prealpino di ampi panorami da località facilmente accessibili con vista anche verso i laghi insubrici

#### *Sociale e servizi*

- Sistema delle rappresentanze fortemente radicato e integrato con le Amministrazioni comunali

### PUNTI DI DEBOLEZZA

#### *Territorio*

- Dispersione degli insediamenti residenziali e produttivi sul territorio
- Polverizzazione insediativa, dispersione dell'edificato e saldature dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico con conseguente perdita di valore paesaggistico
- Elevata congestione da traffico veicolare
- Pressione edilizia sulle direttrici di traffico, causato dall'insediamento di funzioni sovralocali (centri logistici e commerciali, multisale di intrattenimento)
- Carenza di servizi pubblici sul breve e medio raggio
- Debolezza della infrastrutturazione soprattutto ad andamento est-ovest
- Vulnerabilità dovuta al forte consumo territoriale particolarmente intenso nella zona collinare che ha reso preziose le aree libere residue



- Obbligo a particolari attenzioni in relazione alla forte percepibilità del territorio dagli spazi di percorrenza

#### *Ambiente*

- Elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza dell'uso del trasporto su gomma
- Inquinamento idrico e delle falde
- Presenza di un numero elevato di impianti industriali a rischio ambientale

#### *Economia*

- Crisi della manifattura della grande fabbrica
- Elevata presenza di lavoratori atipici, di agenzie di lavoro in affitto, di microimprenditori non organizzati in un sistema coeso

#### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Scarsa attenzione alla qualità architettonica e al rapporto con il contesto sia negli interventi di recupero sia nella nuova edificazione
- Carenza nella progettazione degli spazi a verde di mediazione fra i nuovi interventi e il paesaggio circostante particolarmente per i centri commerciali e i complessi produttivi
- Frammentazione delle aree di naturalità

## OPPORTUNITÀ

#### *Territorio*

- Importante ruolo di cerniera tra i diversi sistemi territoriali regionali attraverso la corretta pianificazione dei sistemi di connessioni tra reti brevi e reti lunghe, soprattutto per garantire l'accesso agli ambiti montani anche in un'ottica di sviluppo turistico
- Accessibilità internazionale, unita alle prerogative di dinamismo presenti sul territorio e alle sinergie con Milano ne fanno un'area potenzialmente in grado di emergere a livello internazionale
- Potenzialità di sviluppo e rafforzamento policentrico derivanti dal nuovo sistema infrastrutturale est-ovest.

-

#### *Economia*

- Possibilità di ristrutturazione produttiva di settori tradizionali in crisi e presenza di settori maturi che puntano sulla delocalizzazione produttiva, conservando sul territorio le funzioni dirigenziali e di innovazione
- Riconversione produttiva delle aree in cui i settori di riferimento sono in crisi (tessile-seta, ad esempio) facendo leva sulle potenzialità innovative presenti sul territorio grazie al mix universitàesperienza
- Possibilità di cooperazione con altri sistemi italiani ed europei finalizzata a obiettivi di innovazione, condivisione di conoscenza, di competitività, di crescita sostenibile
- Presenza di molte autonomie funzionali radicate sul territorio in grado di attrarre flussi di persone ed economici può essere sfruttata per l'attivazione di processi positivi di innovazione e di marketing territoriale

#### *Paesaggio e patrimonio culturale*



- Valorizzazione turistica in rete di aree di pregio naturalistico, paesaggistico e culturale
- Potenzialità, derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture, di attivare progetti di valorizzazione paesaggistica

#### MINACCE

##### *Ambiente*

- Frammentazione di ecosistemi e aree di naturalità per l'attraversamento di nuove infrastrutture in assenza di una progettazione che tenga conto della necessità di mantenere e costruire la continuità della rete ecologica
- Eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio

##### *Territorio*

- Carenze infrastrutturali, che rendono difficoltosa la mobilità di breve e medio raggio, che potrebbero condurre ad un abbandono delle aree da parte di alcune imprese importanti e di parte della popolazione
- Eccessiva espansione dell'edificato e della dispersione insediativa per la localizzazione di funzioni grandi attrattive di traffico con il rischio di portare il sistema al collasso, sia da un punto di vista ambientale che di mobilità e degrado della qualità paesaggistica del contesto
- Relativa vicinanza ai grandi centri urbani della pianura ne ha fatto luogo preferenziale per usi residenziali (in particolare la Brianza) produttivi e commerciali ad alto consumo di suolo e privi di un complessivo progetto urbanistico che tenga conto della qualità paesaggistica del contesto
- Rischio dell'effetto "tunnel" per il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto che non vengono raccordate in maniera opportuna con perdita di opportunità di carattere economico e sociale.

156

##### *Economia*

- Impoverimento di alcune aree per la crisi della grande industria e di alcuni settori manifatturieri

##### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Degrado paesaggistico percepibile a lunga distanza e di non facile ricomposizione causato dall'attività estrattiva

#### **OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO**

**ST3.1** *Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (ob. PTR . 14, 16, 17, 19)*

- Tutelare i caratteri naturali diffusi costituiti dai biotopi lungo i corsi d'acqua e le rive dei laghi, dalle macchie boscate che si alternano ai prati in quota e alle colture del paesaggio agrario nella zona collinare
- Creare un sistema di aree naturali e di connessione verde che si inserisce nella maglia infrastrutturale di nuova previsione e garantisca il collegamento tra parti della rete ecologica soprattutto in direzione nord-sud



**ST3.2** *Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (ob. PTR . 7,8,17)*

- Migliorare qualità ed efficienza del parco veicolare incentivando il ricambio di quello vetusto, in particolare dei mezzi commerciali, per ridurre gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico
- Adeguare la qualità ed efficienza degli impianti delle attività produttive favorendo l'introduzione delle nuove tecnologie finalizzati a processi produttivi più sostenibili; incentivare la sostituzione degli impianti di riscaldamento ad olio combustibile sia ad uso civile che industriale
- Evitare l'eccessiva pressione antropica sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbe condurre alla distruzione di alcune risorse di importanza vitale (suolo, acqua, ecc.), oltre che alla perdita delle potenzialità di attrazione turistica di alcune aree di pregio.

**ST3.3** *Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (ob. PTR . 13)*

- Rafforzare la struttura policentrica mediante la valorizzazione dei comuni capoluogo con l'insediamento di funzioni di alto rango, evitando la saldatura tra l'urbanizzato soprattutto lungo le vie di comunicazione e nei fondovalle vallivi e creando una gerarchia di rete tra i centri
- Favorire politiche insediative tese a contenere la polverizzazione insediativa e la saldatura dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico, con conseguente perdita di valore paesaggistico, favorendo la ricentralizzazione delle funzioni e delle attività attorno ai punti di massima accessibilità ferroviaria
- Ridurre il consumo di suolo e presidiare le aree libere e gli ambiti agricoli a cesura del continuum urbanizzato

**ST3.4** *Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (ob. PTR . 2, 3, 4)*

- Promuovere il trasporto su ferro attraverso la riqualificazione e il potenziamento delle linee ferroviarie.
- Rafforzare il sistema infrastrutturale est-ovest, stradale e ferroviario, per ridisegnare il territorio intorno ad un progetto condiviso di sviluppo urbano policentrico, comprendente anche il capoluogo regionale, alternativo allo sviluppo diffusivo che provoca la saldatura delle aree urbane
- Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, per favorire le relazioni interpolo, ed estendere i Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali, per dare un'alternativa modale al trasporto individuale e ridurre la congestione da traffico
- Ridurre la congestione da traffico veicolare ingenerato dalla dispersione insediativa con investimenti sul rafforzamento del Servizio Ferroviario Suburbano e Regionale e comunque tesi a favorire l'uso del mezzo pubblico (centri di interscambio modale e sistemi di adduzione collettiva su gomma di tipo innovativo)
- Promuovere un progetto infrastrutturale e territoriale integrato per il territorio interessato dalla BreBeMi per favorire il riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e il miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate

**ST3.5** *Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (ob. PTR: 2, 20, 21)*

- Prevedere nei programmi di realizzazione di opere infrastrutturali risorse finanziarie per promuovere progetti di ricomposizione e qualificazione paesaggistico/ambientale dei territori attraversati dai nuovi assi viari e applicazione sistematica delle modalità di progettazione integrata che assumano la qualità ambientale e paesaggistica del contesto come riferimento culturale



- Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesaggistica del contesto come riferimento culturale per la nuova progettazione per una migliore integrazione territoriale e paesistica dei progetti

**ST3.6** *Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (ob. PTR . 10, 14, 21)*

- Tutela e ricognizione dei percorsi e dei belvedere panoramici come luoghi di fruizione ampia del paesaggio anche attraverso il recupero dei sentieri escursionistici e dei percorsi ferroviari come itinerari di fruizione turistica privilegiati
- Tutela e rafforzamento delle caratteristiche dei diversi paesaggi del Sistema Pedemontano (prealpino, collinare e dei laghi morenici) caratterizzati per l'elevata attrazione per la residenza e il turismo
- Garantire il mantenimento di attività agricole in funzione di miglioramento della qualità ambientale complessiva e di valorizzazione del paesaggio

**ST3.7** *Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (ob. PTR . 5, 6, 14)*

- Promuovere interventi di recupero delle aree degradate a seguito di una intensa attività estrattiva
- Incentivare il recupero, l'autorecupero e la riqualificazione dell'edilizia rurale, mediante i principi della bioedilizia e il rispetto delle tradizioni costruttive locali

**ST3.8** *Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (ob. PTR . 10, 14, 18, 19, 21)*

- Promuovere e supportare interventi per l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio (turismo culturale, termale, congressuale, enogastronomico, naturalistico)
- Incentivare l'agricoltura biologica e di qualità come modalità per tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente e per contenere la dispersione insediativa
- Favorire la creazione di filiere corte ed extracorte della produzione ortofrutticola e zootecnica locale per mantenere la presenza di ambiti agricoli e di produzioni di nicchia anche per evitare la saldatura del territorio urbanizzato

**ST3.9** *Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24)*

- Valorizzare le iniziative di progettualità comune e condivisa dell'imprenditoria locale sfruttando l'accessibilità internazionale e le sinergie con Milano
- Favorire politiche di riconversione produttiva delle aree interessate da settori produttivi in crisi (tessile-seta, ad esempio) facendo leva sulle punte di eccellenza in alcuni settori, sulle autonomie funzionali radicate sul territorio e sulle potenzialità annovative presenti sul territorio grazie al mix università-esperienza.



- Valorizzare il passaggio di infrastrutture di collegamento di livello alto con politiche appropriate di ordine economico (riconversioni produttive, localizzazione di nuovi servizi alle imprese) tali da evitare il rischio dell'effetto "tunnel" con perdita di opportunità di carattere economico e sociale

*Uso del suolo*

Limitare l'ulteriore espansione urbana

- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile
- Coordinare a livello sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale
- Evitare la riduzione del suolo agricolo



## /10.5.4. Sistema Territoriale Metropolitan

Il Sistema Territoriale Metropolitan lombardo, ancor più rispetto agli altri Sistemi del PTR, non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura Irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Esso fa parte del più esteso Sistema Metropolitan del nord Italia che attraversa Piemonte, Lombardia e Veneto e caratterizza fortemente i rapporti tra le tre realtà regionali, ma si "irradia" verso un areale ben più ampio, che comprende l'intero nord Italia e i vicini Cantoni Svizzeri, e intrattiene relazioni forti in un contesto internazionale. Le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante. La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola e la produzione di energia per i processi industriali.

In realtà il Sistema Metropolitan lombardo costituisce solo la sezione centrale di un continuo urbanizzato che si estende ormai da Torino a Venezia e verso Bologna, lungo la storica via Emilia; tale sistema è incentrato sulle città attraversate, che apportano ciascuna le proprie specificità culturali ed economiche. Si tratta dunque di una realtà composita ma al tempo stesso unitaria, che deve agire in rete per affrontare e risolvere i problemi posti da uno sviluppo intenso, ma non sempre rispettoso delle caratteristiche ambientali e sociali. Il centro del Sistema Metropolitan, la città di Milano, si colloca alla confluenza di importanti vie di comunicazione che collegano l'est e l'ovest dell'area padana ma anche l'Italia con l'Europa, nonostante la barriera costituita dall'arco alpino superata, nell'800 e nel primo 900, con i trafori ferroviari del S. Gottardo e del Sempione. L'apertura verso il nord rafforzata da questi collegamenti ha esaltato il ruolo della regione milanese come ponte per l'Italia verso il nord Europa. Questi fattori sono stati e sono tuttora determinanti per lo sviluppo industriale e commerciale dell'area.

Lo scenario prospettato dalla realizzazione dei corridoi transeuropei vede notevolmente rafforzato il ruolo del Sistema Metropolitan lombardo, che diventa cerniera tra tre dei grandi corridoi: il corridoio V Lisbona-Kiev, il Corridoio I che attraverso il Brennero collega il mediterraneo al nord Europa e il corridoio Genova-Rotterdam, destinato a collegare due dei principali porti europei, quali porte verso l'Atlantico e i porti asiatici.

L'accessibilità internazionale si completa con il potenziamento dell'aeroporto di Malpensa e delle Autostrade del mare. All'interno di tale visione prospettica è necessario pensare ad un'organizzazione territoriale che sia in grado di confrontarsi con una complessità che sta ben oltre i confini lombardi e con la necessità di facilitare e promuovere il sistema di relazioni che proiettano questa macro-regione ai primi posti in Europa per potenzialità in essere e opportunità di un ulteriore rafforzamento.

E' però altrettanto necessario considerare attentamente le caratteristiche del territorio lombardo così da poter fornire il contributo più adeguato alla competitività dell'intero sistema padano, valutando tuttavia con attenzione le esigenze e le specificità regionali, in particolare al fine di valorizzare l'identità lombarda.

Dal punto di vista del trasporto merci, una criticità propria del Sistema Metropolitan è costituita dalla penetrazione nel nodo di Milano del trasporto ferroviario di attraversamento, e quindi dall'intensa circolazione di automezzi pesanti che smistano le merci anche al di fuori dell'area milanese. La realizzazione di un sistemalogistico lombardo in posizione strategica con le relative infrastrutture ferroviarie porterà ad alleggerire il nodo ferroviario di Milano dal traffico che non gli è proprio, mettendo a disposizione nuova





capacità per il SFR e in generale per il traffico passeggeri, con un grande contributo alla diminuzione della congestione stradale, anche di traffico pesante.

È fondamentale, inoltre, che il sistema ferroviario italiano e lombardo non manchi l'occasione dell'entrata in funzione delle nuove vie ferroviarie transalpine svizzere (S. Gottardo di base, nuovo Sempione- Lötschberg) per adeguare scali e linee ai nuovi volumi di traffico e inoltrarli direttamente alla destinazione finale senza trasferire le merci dal treno alla gomma, che significherebbe non riuscire a cogliere appieno le grandi opportunità e i vantaggi funzionali e ambientali offerti dalle nuove grandi opere ferroviarie.

Le vie ferroviarie transalpine ripropongono alla Lombardia, su basi tecnologiche più aggiornate, le stesse opportunità generate dai primi trafori ferroviari, ossia il ruolo di ponte tra l'Italia e il nord Europa. Le nuove condizioni geopolitiche mondiali, inoltre, amplificano tali opportunità, anche in considerazione del ruolo che il Mediterraneo ha assunto come primo e più rapido approdo europeo per le grandi navi porta containers da e per l'Estremo Oriente, da instradare poi verso il nord attraverso i corridoi infrastrutturali europei che interessano il territorio metropolitano.

## Analisi SWOT

### PUNTI DI FORZA

#### *Ambiente*

- Abbondanza di risorse idriche
- Presenza o prossimità di molti Parchi regionali e aree protette

161

#### *Territorio*

- Morfologia territoriale che facilita gli insediamenti e gli scambi
- Posizione strategica, al centro di una rete infrastrutturale importante di collegamento al resto d'Italia, all'Europa e al mondo
- Dotazione di una rete ferroviaria locale articolata, potenzialmente in grado di rispondere ai bisogni di mobilità regionale
- Dotazione di un sistema aeroportuale significativo

#### *Economia*

- Presenza del polo fieristico italiano a maggiore attrattività e di un importante sistema fieristico
- Eccellenza in alcuni campi produttivi ed innovativi (es. moda e design)
- Presenza di molte e qualificate università e centri di ricerca
- Presenza di forza lavoro qualificata e diversificata
- Presenza del principale centro finanziario italiano, sede della borsa
- Sistema ricettivo importante e presenza di fattori di attrazione turistica di rilievo (affari e cultura)
- Forte attrattività della città di Milano dal punto di vista turistico
- Presenza di un vivace centro di produzione culturale, editoriale, teatrale e televisiva
- Elevata propensione all'imprenditorialità
- Apparato produttivo diversificato, diffuso e spesso avanzato



### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Presenza di parchi di considerevoli dimensioni e di grande interesse naturalistico
- Numerose città d'arte e prestigiose istituzioni espositive (Triennale)
- Aste fluviali di grande interesse dal punto di vista ambientale, paesaggistico e turistico
- Presenza di una realtà paesaggistica di valore, centri storici con una propria identità culturale, rete di navigli di interesse storico-paesaggistico

### *Sociale e servizi*

- Sistema scolastico complessivamente buono, anche in termini di diffusione sul territorio
- Integrazione di parte della nuova immigrazione
- Rete ospedaliera di qualità

### PUNTI DI DEBOLEZZA

#### *Ambiente*

- Elevato livello di inquinamento: atmosferico, delle acque, acustico, elettromagnetico, del suolo
- Presenza di impianti industriali a rischio di incidente rilevante

#### *Territorio*

- Elevato consumo di suolo determinato da una forte dispersione degli insediamenti
- Elevata congestione da traffico veicolare e dei mezzi pubblici nei principali poli e sulle vie di accesso ai poli principali
- Inadeguatezza delle infrastrutture per la mobilità rispetto ad una domanda sempre più crescente
- Spostamenti nelle conurbazioni e nelle aree periurbane fondati prevalentemente sul trasporto su gomma
- Scarsa considerazione nei nuovi collegamenti delle polarità di nuova formazione (es. Malpensa rispetto alla rete nazionale)
- Trasporto merci ferroviario di attraversamento che penetra nel nodo milanese
- Difficoltà di "fare rete" tra le principali polarità del Sistema Metropolitano
- Mancanza di una visione d'insieme e difficoltà di coordinamento tra enti locali per la pianificazione di area vasta e la gestione degli impianti di scala sovra comunale

#### *Economia*

- Mancanza di un polo congressuale di rilevanza internazionale
- Percezione mancata o debole della complessità e dei problemi emergenti e irrisolti che devono essere affrontati per far fronte alle sfide della competitività internazionale
- Diffusione produttiva e tessuto caratterizzato da aziende di piccole dimensioni che non facilita ricerca e innovazione
- Elevata presenza di un'agricoltura di tipo intensivo ambientalmente non sostenibile

### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Bassa qualità degli insediamenti e dell'edificazione recente, dal punto di vista formale, funzionale e della vivibilità



- Scarsa attenzione alla tutela del paesaggio e tendenza alla tutela del singolo bene paesaggistico estraniandolo dal contesto
- Edificazione diffusa a bassa densità, che porta all'erosione di aree verdi, a parco, agricole o di pregio
- Scarsa qualità architettonica e inserimento paesaggistico delle opere infrastrutturali che contribuisce al loro rifiuto da parte delle comunità interessate
- Percezione di un basso livello di qualità della vita, in particolare per la qualità dell'ambiente e la frenesia del quotidiano, in un'economia avanzata in cui l'attenzione a questi aspetti diventa fondamentale

#### *Sociale e servizi*

- Difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione
- Presenza di sacche di marginalità e disparità sociale, in particolare in alcune zone delle grandi città

#### OPPORTUNITÀ

##### *Ambiente*

- Possibilità di ottenere buoni risultati nella riduzione delle differenti tipologie di inquinamento cui è sottoposta l'area attraverso la ricerca, in particolare sfruttando modalità innovative
- EXPO - concentrare in progetti di significativo impatto le compensazioni per la realizzazione di EXPO, attivando sinergie con progetti di Sistemi Verdi, strutturazione delle reti verdi ed ecologiche, azioni per la valorizzazione del sistema idrografico e per la riqualificazione dei sottobacini

##### *Territorio*

- Riconsiderazione del sistema di mobilità regionale e conseguente riduzione dell'uso dell'automobile, oltre all'avvio di una seria politica territoriale di potenziamento dei poli esterni al capoluogo connessa all'entrata a regime del Servizio Ferroviario Regionale;
- Maggiore funzionalità del nodo ferroviario di Milano per il SFR e allontanamento di quote significative di traffico pesante dal nodo metropolitano centrale con risvolti positivi anche sulla qualità dell'aria attraverso la realizzazione di un sistema logistico lombardo con le relative infrastrutture ferroviarie di scorrimento esterne
- Sviluppo della rete ferroviaria nazionale per il traffico merci in cooperazione con la realizzazione delle nuove vie ferroviarie transalpine svizzere (San Gottardo, Sempione-Lötschberg)
- Valorizzazione della polarità urbane complementari rendendo l'assetto territoriale più sostenibile rispetto all'attuale modello insediativo
- Possibilità di attuare la riconversione di aree dismesse di grandi dimensioni
- Ridisegno in senso multipolare della regione metropolitana con uno sviluppo insediativo più sostenibile attraverso la realizzazione del corridoio
- Riequilibrio territoriale e produttivo connesso al pieno funzionamento di Malpensa
- EXPO – rafforzare le connessioni dell'Area EXPO e Nuova Fiera Rho-Però con Milano, promuovendo una nuova centralità vitale; recuperare contesti degradati e di dismissione valorizzando le progettualità e l'azione di rinnovamento per migliorare i contesti paesaggistici e ambientali

##### *Economia*

- Presenza di aree industriali dismesse di grandi dimensioni e di elevata accessibilità per l'insediamento di impianti produttivi e di servizio (verde compreso)



- Possibilità di valorizzazione territoriale e produttiva connesse all'operatività della nuova fiera
- Possibilità di cooperazione con altri sistemi metropolitani italiani ed europei finalizzata a obiettivi di innovazione, condivisione di conoscenza, di competitività, di crescita sostenibile
- Ottimizzazione nell'utilizzo delle risorse, condivisione di servizi e intervento comune nell'affrontare i problemi del sistema, migliorandone nel complesso la competitività attraverso la cooperazione con le altre realtà che fanno parte del Sistema Metropolitano del Nord Italia
- EXPO - sviluppare e promuove il sistema dei servizi, riorganizzare e rafforzare il sistema della ricettività nelle diverse tipologie, privilegiando la qualità dell'offerta

#### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Maggiore fruizione e visibilità anche in termini turistici attraverso la creazione di una rete tra istituzioni culturali, anche al di fuori della regione
- Miglioramento della qualità di vita attraverso la realizzazione di una rete di parchi e aree a verde pubblico
- EXPO: garantire che l'allestimento dell'area EXPO sia occasione per promuovere la qualità progettuale dell'inserimento paesistico, in particolare per le realizzazioni permanenti; strutturare la rete del verde regionale, mettendo a sistema le risorse ambientali e paesistiche e coordinando le iniziative a partire dall'impulso delle realizzazioni EXPO; promuovere la messa a sistema del patrimonio culturale e identificare opportunità sostenibili nel lungo periodo per il recupero e la valorizzazione del patrimonio storicoculturale presente

#### MINACCE

##### *Ambiente*

- Ulteriore riduzione della biodiversità a causa della tendenza alla progettazione di insediamenti e infrastrutture su un territorio saturo
- Rischio idraulico elevato in mancanza di un'attenta pianificazione territoriale e di una maggiore tutela della naturalità dei corsi d'acqua
- Peggioramento della qualità ambientale verso limiti irreversibili a causa del mancato intervento decisionale in materia di sostenibilità
- EXPO – aggravare la delicata situazione idraulica e di qualità paesistico/ambientale dell'area

##### *Territorio*

- Rischio di non affrontare direttamente il problema della generazione del traffico alla radice a causa della rincorsa continua al soddisfacimento della domanda di mobilità individuale
- Rischio di un depotenziamento del polo di Milano a causa della mancanza di un progetto complessivo per il Sistema Metropolitano
- Congestione da traffico merci per un mancato sviluppo della rete nazionale prima dell'entrata in funzione a pieno regime delle nuove vie ferroviarie transalpine svizzere (San Gottardo, Sempione-Lötschberg)
- EXPO – incrementare la congestione delle aree in carenza del coordinamento e dell'armonizzazione delle iniziative di rafforzamento dell'accessibilità

##### *Economia*

- Rischio che le città e aree metropolitane europee in competizione con Milano attuino politiche territoriali, infrastrutturali e ambientali più efficaci di quelle lombarde e che di conseguenza l'area metropolitana perda competitività nel contesto globale



- Abbandono da parte di investitori e organizzazioni scientifiche avanzate, e incapacità di attrarne di nuovi a causa di problemi legati alla qualità della vita
- EXPO – benefici sullo sviluppo di nuove attività limitato all’evento e alle aree più prossime

#### *Paesaggio e patrimonio culturale*

- Rischio di una banalizzazione del paesaggio con perdita di importanti specificità storiche e culturali a causa della mancata attenzione al tema paesaggistico
- Riproduzione delle caratteristiche negative che hanno spinto all’allontanamento dai luoghi di intensa urbanizzazione per ricercare una migliore qualità della vita (ambientale, sociale) nelle località di destinazione
- Diffusione, anche all’estero, di una percezione distorta del vivere nel Sistema Metropolitano lombardo, un’immagine grigia che potrebbe oscurare la bellezza del grande patrimonio storicoculturale ivi presente
- EXPO – limitata attenzione al contesto paesistico/ambientale nella realizzazione degli interventi permanenti

### **OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO**

**ST1.1** *Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)*

- Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto (stradale, ferroviario e aeroportuale) e dagli impianti industriali soprattutto in ambito urbano.
- Ridurre l’inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell’aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell’energia, sulle emissioni industriali e agricole.
- Promuovere la gestione integrata dei rischi presenti sul territorio, con particolare riferimento agli impianti industriali che si concentrano nella zona del nord Milano.
- Tutelare il suolo e le acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione e bonifica dei siti contaminati anche attraverso la creazione di partnership pubblico-private sostenute da programmi di marketing territoriale.

165

**ST1.2** *Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)*

- Sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela della biodiversità vegetale e animale sostenuta dal mosaico di habitat che si origina in città.
- Sviluppare la rete ecologica regionale attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e la tutela e valorizzazione delle aree naturali protette, con particolare riguardo a quelle di cintura metropolitana, che rivestono un ruolo primario per il riequilibrio per la fruizione e la ricreazione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa
- Valutare la possibilità di un sistema di incentivi che favorisca la presenza di un settore agricolo che contempererà le esigenze di un’adeguata produttività con un basso impatto ambientale
- Promuovere l’efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili: in particolare il geotermico a bassa entalpia, sfruttando la disponibilità di acqua di falda a bassa profondità, e il solare termico



**ST1.3** *Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)*

- Ripristinare gli alvei dei fiumi e realizzare politiche per la tutela dei fiumi e per la prevenzione del rischio idraulico, in particolare del nodo di Milano, anche attraverso una maggiore integrazione degli interventi con il contesto ambientale e paesaggistico.
- Ridurre l'inquinamento delle acque e riqualificare i corsi d'acqua (con particolare riferimento a Seveso, Lambro e Olona) innalzando progressivamente la qualità delle acque

**ST1.4** *Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)*

- Creare un efficace sistema policentrico condiviso in una visione comune, attraverso il potenziamento dei poli secondari complementari evitando il depotenziamento di Milano
- Creare un polo regionale intorno all'aeroporto di Malpensa che ricomprenda anche il polo fieristico di Rho-Pero, grazie ad un progetto condiviso di valorizzazione e messa a sistema delle risorse territoriali esistenti e la piena valorizzazione delle opportunità offerte dal funzionamento dell'aeroporto e dalla possibilità di collegamenti con il nodo di Novara (che costituisce il collegamento con il porto di Genova)
- Realizzare le opere infrastrutturali necessarie a favorire l'accessibilità trasportistica su gomma favorendo il perfezionamento della rete stradale e in specie realizzando le opere finalizzate al perfezionamento delle relazioni tra i poli secondari del sistema territoriale, con particolare riferimento al sistema viabilistico pedemontano, alla tangenziale est esterna e al collegamento autostradale Milano-Brescia.
- Ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il SFR

**ST1.5** *Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)*

- Sviluppare politiche territoriali, ambientali infrastrutturali atte a rendere competitivo il sistema urbano metropolitano lombardo con le aree metropolitane europee di eccellenza, puntando, in particolare, alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, e atte altresì a migliorare la qualità della vita e a renderne manifesta la percezione.
- Valorizzare in termini di riequilibrio economico e territoriale, e di miglioramento della qualità ambientale, i territori interessati dagli interventi infrastrutturali per il collegamento con i nuovi valichi ferroviari del San Gottardo e del Sempione- Lötschberg.
- Valutare nel realizzare il Corridoio 5 non solo le opportunità economiche del trasporto, ma anche le potenzialità di riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e di miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate, da governare anche attraverso l'istituzione di uno specifico Piano d'Area

**ST1.6** *Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)*

- Potenziare il Servizio Ferroviario Regionale, atto a favorire le relazioni interpolo, ed estensione dei Servizi Suburbani a tutti i poli urbani regionali, così da offrire una valida alternativa modale al trasporto individuale ed evitando che le carenze infrastrutturali, che rendono difficoltosa la mobilità di breve e medio raggio, possano indurre fenomeni di decentramento da parte delle imprese e dei residenti.



- Sviluppare le applicazioni ICT (telelavoro, e-commerce, e-government), al fine di ridurre la domanda di mobilità.
- Sviluppare sistemi di trasporto pubblico, e percorsi ciclo-pedonali, di adduzione alle stazioni del Servizio Ferroviario Regionale e Suburbano.
- Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione

**ST1.7** *Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)*

- Applicare sistematicamente modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico/culturale e la tutela delle risorse naturali come riferimento prioritario e opportunità di qualificazione progettuale, particolarmente nei programmi di riqualificazione degli ambiti degradati delle periferie.
- Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi.
- Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde
- Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane.
- Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense.
- Favorire la realizzazione di strutture congressuali di rilevanza internazionale valorizzando appieno le risorse ambientali, paesaggistiche e storiche del sistema urbano, unitamente a quelle dell'accessibilità trasportistiche. Realizzare opere infrastrutturali ed edilizie attente alla costruzione del paesaggio urbano complessivo.
- Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura
- Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo
- Favorire la riqualificazione dei quartieri urbani più degradati o ambientalmente irrisolti atti a ridurre le sacche di marginalità e disparità sociale e a facilitare l'integrazione della nuova immigrazione.

**ST1.8** *Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)*

- Completare e mettere a regime un sistema logistico lombardo che incentivi l'intermodalità ferro/gomma con la realizzazione sia di infrastrutture logistiche esterne al polo centrale di Milano, atte a favorire l'allontanamento dal nodo del traffico merci di attraversamento, sia di infrastrutture di interscambio prossime a Milano atte a ridurre la congestione derivante dal trasporto merci su gomma.
- Riorganizzare i sistemi di distribuzione delle merci in ambito urbano (city logistic) al fine di ridurre gli impatti ambientali.
- Adeguare la rete ferroviaria esistente e realizzare nuove infrastrutture per il collegamento con i nuovi valichi ferroviari del Gottardo e del Sempione e per lo sgravio del nodo di Milano con infrastrutture ferroviarie di scorrimento esterne al nodo.



**ST1.9** *Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)*

- Favorire la realizzazione di strutture di ricerca applicata finalizzate a realizzare economie di scala altrimenti impossibili alla realtà produttiva frammentata delle aziende, in consorzio con le eccellenze esistenti e con il sistema universitario lombardo.
- Promuovere iniziative di cooperazione con altri sistemi metropolitani italiani ed europei finalizzata a conseguire più elevati livelli di innovazione tecnologica, formativi, di condivisione della conoscenza, di competitività, di sviluppo.
- Promuovere interventi tesi alla cooperazione con le altre realtà del Sistema Metropolitano del Nord Italia finalizzati ad ottimizzare l'utilizzo delle risorse e a condividere attrezzature territoriali e servizi, a migliorare la competitività complessiva e ad affrontare i problemi del più vasto sistema insediativo.

**ST1.10** *Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)*

- Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza.
- Aumentare la competitività dell'area, migliorando in primo luogo l'immagine che l'area metropolitana offre di sé all'esterno e sfruttando l'azione catalizzatrice di Milano
- Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio nell'ambito del Sistema Metropolitano attraverso progetti che consentano la fruibilità turistica-ricreativa

168

**ST1.11 EXPO** – *Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR 2,9,10,11,12,14,19,20,21)*

- Garantire la governance di tutti i processi di allestimento del sito e delle opere connesse
- Promuovere la qualità progettuale e l'inserimento paesistico con particolare attenzione alle strutture permanenti
- Progettare la Rete Verde Regionale per un ambito allargato, coordinando le iniziative connesse all'allestimento del sito e le opere di compensazione e mitigazione ambientale, con la valorizzazione del sistema agricolo-forestale e delle acque, la riqualificazione paesistico/ambientale dei bacini di riferimento, il potenziamento della Rete Ecologica e la realizzazione di Sistemi Verdi
- Incrementare la ricettività turistica, attraverso la realizzazione di strutture a basso impatto, il riuso e il recupero di insediamenti dimessi sia nei contesti urbani sia in ambiti agricoli, con attenzione a promuovere la mobilità dolce e con l'uso del mezzo pubblico

### **Uso del suolo**

- Limitare l'ulteriore espansione urbana
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio
- Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
- Evitare la dispersione urbana
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture
- Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile
- Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico





## /10.6 Verifica di coerenza del Documento di Piano

### /10.6.1. Gli obiettivi del Documento di Piano

Gli obiettivi del nuovo documento di piano del PGT del Comune di Cadrezzate con Osmate sono stati determinati al capitolo / 4. e vengono qui di seguito riassunti:

OBIETTIVI	STRATEGIE
<b>A-RIGENERAZIONE DELLE AREE DISMESSE E SOTTOUTILIZZATE</b>	Promuovere la rigenerazione delle aree dismesse attraverso il recepimento e declinazione alla scala locale delle incentivazioni volumetriche e di sgravio degli oneri costruttivi
	Promuovere la riqualificazione e rigenerazione dei centri storici di Cadrezzate e Osmate attraverso l’incentivazione in termini di sgravio degli oneri costruttivi
	Facilitare l’insediamento di attività economiche e di servizio nel tessuto insediativo storico
<b>B- PERSEGUIMENTO DELL’OBIETTIVO DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO LIBERO</b>	Riduzione del consumo di suolo libero attraverso la riduzione di alcune aree di trasformazione per le quali non si è manifestato negli anni alcun interesse alla trasformazione
	Conferma delle aree a verde urbano interne al tessuto urbano consolidato alle quali è riconosciuto un importante ruolo nel paesaggio urbano, pausa nel ritmo scandito dall’edificato.
<b>C-TUTELA DEL SISTEMA DELLA RESIDENZA</b>	Potenziamento del sistema residenziale attraverso la conferma delle aree di trasformazione residenziale
	Consentire l’edificazione su talune (non su tutte) le aree libere interne al Tessuto Urbano Consolidato
<b>D- VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA PAESAGGIO</b>	Favorire la tutela ed il recupero della qualità paesaggistica ed all’incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti
	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
	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 sia di carattere agricolo che boschivo
	Conservazione dell’immagine e dei caratteri dell’architettura tradizionale dei Tessuti storici
	Tutelare i caratteri geomorfologici dei rilievi che connotano il territorio sotto il profilo paesaggistico con particolare attenzione agli impatti determinati dallo sviluppo insediativo
	Promuovere specifiche azioni volte al consolidamento della rete ecologica che interessa il territorio



<b>E – VALORIZZAZIONE E TUTELA DEL SISTEMA DEL TURISMO LEGATO ALLA FRUIZIONE DEL LAGO</b>	Potenziamento del sistema legato alla ricettività turistica attraverso la previsione della destinazione ricettiva all’interno delle aree di trasformazione e rigenerazione.
	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”
<b>F-RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE, COMMERCIALI E PRODUTTIVE</b>	Favorire l’insediamento di attività commerciali di vicinato in tutti i tessuti ed in particolare nei centri storici
	Favorire nuove opportunità insediative nei comparti produttivi esistenti prevedendo un sistema di funzioni qualificate complementari a quelle produttive ad integrazioni delle attività e consolidamento del tessuto economico



/10.6.2. Analisi di coerenza con gli obiettivi generali

La metodologia utilizzata per l’analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente.

Piena coerenza	++
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	+
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	-
Incoerenza	--
Non pertinente	0

		VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI PIANO
	<b>OBIETTIVI E LINEE DI AZIONE GENERALI</b>	
1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l’innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: – in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l’impatto della produzione sull’ambiente – nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) – nell’uso delle risorse e nella produzione di energia – e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio	++
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l’esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all’integrazione paesaggistica	0
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l’accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi	0
4	Perseguire l’efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio	0



5	<p>Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell’abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la promozione della qualità architettonica degli interventi</li> <li>- la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici</li> <li>- il recupero delle aree degradate</li> <li>- la riqualificazione dei quartieri di ERP</li> <li>- l’integrazione funzionale</li> <li>- il riequilibrio tra aree marginali e centrali</li> <li>- la promozione di processi partecipativi</li> </ul>	++
6	<p>Porre le condizioni per un’offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all’utilizzo di suolo libero</p>	++
7	<p>Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell’ambiente, la prevenzione e il contenimento dell’inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico</p>	+
8	<p>Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull’utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque</p>	++
9	<p>Assicurare l’equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio</p>	+
10	<p>Promuovere l’offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo</p>	++
11	<p>Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile</li> <li>- il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale</li> <li>- lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità</li> </ul>	+
12	<p>Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell’innovazione e come competitore a livello globale</p>	0
13	<p>Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l’utilizzo estensivo di suolo</p>	++
14	<p>Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat</p>	++
15	<p>Supportare gli Enti Locali nell’attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo</p>	0



16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'uso razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti	+
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climateranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata	++
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica	+
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia	+
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati	++
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio	++
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)	+
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione	0
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti	0



/10.6.3. Verifica coerenza con gli obiettivi dei sistemi territoriali

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente.

Piena coerenza	++
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	+
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	-
Incoerenza	--
Non pertinente	0

SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI							
	OB-a	OB-b	OB-c	OB-d	OB-e	OB-f	Azioni presenti nel PGT
<b>ST4.1</b> Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio	+	+	0	++	++	0	- analisi e schedatura dei tessuti storici - analisi percettiva del territorio con particolare riferimento alla costa, individuazione isoperceptive rilevanti - incentivazione legata alla qualità paesaggistica dei progetti
<b>ST4.2</b> Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio	+	+	0	++	0	0	- analisi e schedatura dei tessuti storici - analisi percettiva del territorio con particolare riferimento alla costa, individuazione isoperceptive rilevanti - incentivazione legata alla qualità paesaggistica dei progetti
<b>ST4.3</b> Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica	+	++	0	++	++	0	- Individuazione dello schema di rete ecologica alla scala Comunale; - Individuazione della carta delle sensibilità paesaggistiche; - analisi percettiva del territorio - Integrazione procedura di progetto urbano - individuazione degli areali agro naturali con spiccata valenza ecologica - ambientale - Tutela dei suoli agricoli coltivate e delle coltivazioni di matrice locale e dei prodotti tipici
<b>ST4.4</b> Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria	+	++	0	++	0	0	- potenziamento della viabilità in accesso alle spiagge
<b>ST4.5</b> Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche	0	+	0	++	0	0	Incentivazione



<p><b>ST4.6</b> <i>Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali</i></p>	+	+	0	++	0	0	Contenimento della nuova edificazione lungo le zone perilacuali
<p><b>ST4.7</b> <i>Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale</i></p>	+	+	0	++	0	0	- Valorizzazione del commercio di vicinato nelle strutture insediative di antica formazione Incentivazione della funzione turistica all'interno delle aree dismesse
<p><b>Uso del suolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi</i></li> <li>• <i>Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti</i></li> <li>• <i>Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte</i></li> <li>• <i>Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico</i></li> <li>• <i>Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi</i></li> </ul>	+	++	0	++	++	0	Contenimento della nuova edificazione lungo le zone perilacuali attraverso il riconoscimento del valore naturale e fruitivo della sponda

Dall'analisi sopra riportata si evince che:

- vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale dei Laghi;
- nell'ultima colonna della tabella di analisi si evidenzia come il PGT risulta già corredato delle necessarie azioni volte al perseguimento e controllo degli obiettivi relativi al Sistema Territoriale.



SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO							Azioni presenti nel PGT
	OB-a	OB-b	OB-c	OB-d	OB-e	OB-f	
<b>ST3.1</b> <i>Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)</i>	0	++	0	++	+	0	- identificazione dello schema di rete ecologica - analisi delle isoperceptive rilevanti
<b>ST3.2</b> <i>Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse</i>	+	++	0	++	0	0	- previsione del sistema di incentivazione
<b>ST3.3</b> <i>Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa</i>	0	+	0	++	0	0	- individuazione precisa del Tuc e aderente all'effettiva conformazione urbana del costruito
<b>ST3.4</b> <i>Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata</i>	0	0	0	++	0	0	- potenziamento della viabilità di accesso al lago; - previsioni di scenari di sviluppo viario
<b>ST3.5</b> <i>Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio</i>	0	0	0	++	0	0	Recepimento normativa del PPR
<b>ST3.6</b> <i>Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola</i>	0	++	0	++	0	0	- identificazione dello schema di rete ecologica - analisi del sistema agricolo Comunale - incentivazione della funzione ricettiva - identificazione dei percorsi relativi alla mobilità lenta - recepimento sentiero Europeo E1
<b>ST3.7</b> <i>Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano</i>	+	0	0	++	0	0	- incentivazione del recupero del patrimonio storico





<p><b>ST3.8</b> <i>Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell' ambiente e del paesaggio caratteristico</i></p>	0	0	0	++	0	0	- analisi del sistema agricolo Comunale
<p><b>ST3.9</b> <i>Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel"</i></p>	0	0	0	0	+	++	- concentrazione delle aree produttive all'interno di area produttiva esistente
<p><b>Uso del suolo</b>  <i>Limitare l'ulteriore espansione urbana</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio</i></li> <li>• <i>Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale</i></li> <li>• <i>Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte</i></li> <li>• <i>Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture</i>  <i>Realizzare le nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile</i></li> <li>• <i>Coordinare a livello sovracomunale nell'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale</i></li> <li>• <i>Evitare la riduzione del suolo agricolo</i></li> </ul>	++	++	0	++	0	0	- identificazione dello schema di rete ecologica - analisi del sistema agricolo Comunale - individuazione precisa del Tuc e aderente all'effettiva conformazione urbana del costruito - identificazione del sistema agro naturale e delle sue specifiche valenze produttive

Dall'analisi sopra riportata si evince che:

- vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale Pedemontano;
- per quanto riguarda il sistema della mobilità si evidenzia come il comune non sia interessato da grandi arterie di percorrenza ne progetti regionali. Si evidenzia la presenza di una previsione infrastrutturativa di PTCP ;
- nell'ultima colonna della tabella di analisi si evidenzia come il PGT risulta già corredato delle necessarie azioni volte al perseguimento e controllo degli obiettivi relativi al Sistema Territoriale.



SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO							
	OB-a	OB-b	OB-c	OB-d	OB-e	OB-f	Azioni presenti nel PGT
<b>ST1.1</b> <i>Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)</i>	+	+	0	+	+	0	- previsione di strumenti di incentivazione dell'edilizia sostenibile
<b>ST1.2</b> <i>Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)</i>	+	+	0	+	0	0	- evitare nuove edificazioni lungo la costa - identificazione del tessuto urbano consolidato in stretta aderenza al territorio già trasformato - previsione di strumenti di incentivazione dell'edilizia sostenibile
<b>ST1.3</b> <i>Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)</i>	0	0	0	0	0	0	- previsione di strumenti di incentivazione dell'edilizia sostenibile - recepimento normativa Regionale
<b>ST1.4</b> <i>Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)</i>	0	+	0	0	0	0	
<b>ST1.5</b> <i>Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)</i>	0	0	0	0	0	0	- recepimento tracciati sovracomunali
<b>ST1.6</b> <i>Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)</i>	0	0	0	0	0	0	Identificazione della rete dei sentieri e della mobilità lenta



<p><b>ST1.7</b> Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)</p>	0	0	0	0	0	0	- recepimento della normativa del PPR
<p><b>ST1.8</b> Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)</p>	0	0	0	0	0	0	
<p><b>ST1.9</b> Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)</p>	0	0	0	0	+	+	
<p><b>ST1.10</b> Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)</p>	0	0	0	+	0	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione dei beni culturali vincolati;</li> <li>- Individuazione e tutela siti UNESCO</li> <li>- Individuazione ed analisi del sistema vedutistico attraverso l'identificazione e l'analisi del sistema delle isopercettive rilevanti;</li> <li>- Incentivazione della funzione turistico/ricettiva</li> </ul>
<p><b>ST1.11 EXPO</b> – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR 2,9,10,11,12,14,19,20,21)</p>							



<p><b>Uso del suolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare l'ulteriore espansione urbana</li> <li>• Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio</li> <li>• Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale</li> <li>• Evitare la dispersione urbana</li> <li>• Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture</li> <li>• Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile</li> <li>• Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico</li> </ul>							<ul style="list-style-type: none"> <li>- identificazione dello schema di rete ecologica</li> <li>- analisi del sistema agricolo Comunale</li> <li>- individuazione precisa del Tuc e aderente all'effettiva conformazione urbana del costruito</li> <li>- identificazione del sistema agro naturale e delle sue specifiche valenze produttive</li> <li>- incentivazione al recupero dei nuclei storici</li> </ul>
	++	++	0	++	+	0	

Dall'analisi sopra riportata si evince che:

- vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale Metropolitano;
- nell'ultima colonna della tabella di analisi si evidenzia come il PGT risulta già corredato delle necessarie azioni volte al perseguimento e controllo degli obiettivi relativi al Sistema Territoriale.



## /10.7 Recepimento del PPR

Il Piano Paesaggistico regionale riconosce all'intero territorio valore paesaggistico e l'azione di tutela e valorizzazione va esercitata sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica che per le rimanenti porzioni del territorio lombardo.

Le tre finalità perseguite, nell'ottica della di una diffusa tutela e valorizzazione del paesaggio, sono:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.



Il comune di Cadrezzate con Osmate è compreso all'interno dell'unità territoriale "Colline del Varesotto" interessato dalle unità tipologiche di paesaggio dei "paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"

3.1 PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI	
	INDIRIZZI DI TUTELA
<p><i>Paesaggio caratterizzato dalla deposizione di materiali morenici che con ampie arcature concentriche cingono i bacini inferiori dei principali laghi. Caratteristica è anche la presenza di piccoli laghi rimasti chiusi da sbarramenti morenici, di torbiere e superfici palustri. La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione</i></p>	<p><i>Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo. Va inoltre salvaguardata, nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata</i></p>



<i>metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.</i>	<i>talora su castelli, chiese romaniche e ricetti conventuali aggreganti gli antichi borghi.</i>
---	--

Il territorio Comunale è interessato dalla presenza del SITO UNESCO per l'esistenza del sito Palafitticolo preistorico della **Palafitta del Sabbione**. Tale sito, collocato in zona perilacuale è puntualmente identificato nella tavola del Documento di Piano Ddp22 - *Previsioni di Piano*.

Viene qui di seguito riportato l'art 23 del PPR immediatamente operativo e recepito integralmente dal PGT:

*Art. 23 - (Siti UNESCO)*

*1. La Regione promuove politiche paesaggistiche locali integrate con le finalità di salvaguardia e valorizzazione dei siti lombardi già posti sotto la tutela dell'UNESCO, in coerenza con quanto indicato al comma 4 lettera d) dell'articolo 135 del D. Lgs. 42/2004, e supporta le azioni volte a proporre l'integrazione di ulteriori beni culturali e naturali di rilevanza regionale nelle liste dei siti riconosciuti e protetti come patrimonio mondiale.*

*2. Con riferimento alla Convenzione per la protezione del patrimonio mondiale, culturale e naturale, sottoscritta a Parigi nel 1972, e alla l. 77 del 20 febbraio 2006 "Misure speciali di tutela e gestione dei siti di interesse culturale, paesaggistico e ambientale, inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale posti sotto la tutela dell'UNESCO", gli enti locali definiscono ed attuano, anche in accordo con la Giunta regionale, le azioni di salvaguardia e valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento dei suddetti siti e delle relative aree tampone ("buffer zones") anche attraverso appositi „Piani di gestione“, al fine di promuoverne la tutela, la conoscenza e le possibilità di fruizione culturale e didattica.*

Tali disposizioni vengono così recepite Piano delle Regole:

1. Il Comune assume detti principi alla base delle scelte strategiche di Piano promuovendo nel prossimo futuro attività di:
  - Tutela e valorizzazione del sito;
  - Promozione della fruizione culturale e didattica
2. La carta dei Vincoli (Pdr 02 a,b,c) individua con apposito segno grafico i perimetri del sito UNESCO così come identificato dal Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo nel Repertorio Nazionale dei Dati Territoriali (RNDT). Tale area, e relativa buffer zone, è da ritenersi area ad elevato rischio archeologico.

Il PGT inoltre:

- recepisce lo schema di rete ecologica regionale RER e adeguamento ad esso dello schema di rete ecologica Comunale;
- recepisce il tracciato del sentiero Europeo E1;
- recepisce le direttive paesaggistiche in materia di installazione di impianti a energia rinnovabile;
- recepisce le disposizioni della parte IV del PPR *“esame paesistico dei progetti”*;
- recepisce la RVR declinandola alla scala locale nel Piano dei Servizi.

Si ritiene dunque, a seguito dell'analisi così svolta, che il nuovo Documento di Piano del Comune di Cadrezzate con Osmate sia coerente con il PTR e il PPR.

