

COMUNE DI

CANTELLO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



DOCUMENTO DI PIANO

Adozione	Deliberazione C. C. n°41..... del.....18 - 12 - 2012.....
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n°17..... del.....02 - 07 - 2013.....
Pubblicazione
Entrata in vigore

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

Progettisti Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE' (capogruppo) Dott. Arch. MASSIMO MASTROMARINO	Consulenti -Geom. ANTIMO BIANCO -Geom. ANDREA SACCHETTI -Operatore GIS PAOLO MENEGON -Dott. Arch. Urbanista ELISA VANCHERI -Dott.ssa For. ELISA STEFFANINI
Estensore del Rapporto Ambientale Dott. Alessandro Nicoloso	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	DdP20
Modificata a seguito delle osservazioni presentate al piano adottato	

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO

Via Libertà 3/a
21037 - Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel 0332551383 Fax 0332551383
architetto.mastromarino@gmail.com

studio Brusa Pasquè
ARCHITETTI
Anna Manuela Brusa Pasquè
Elena Brusa Pasquè

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27 - 21100 Varese
Tel. 0332236317 Fax 0332284350
info@brusapasque.it

Data	Aggiornamento	Scala
LUGLIO 2013		

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

INDICE GENERALE

PRIMA PARTE.....	4
1. INTRODUZIONE.....	4
1.1. Il quadro normativo.....	5
1.2. Partecipazione al processo di pianificazione	5
1.3. Procedura e schema di processo integrato PGT - VAS	6
2. ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	8
3. IL QUADRO RICOGNITIVO ECONOMICO-SOCIALE DATI DEMOGRAFICI, SOCIALI ED ECONOMICI COMUNE DI CANTELLO.....	10
3.1. Analisi della mobilità.....	18
3.1.1. Rete stradale	18
3.1.2. Rete ciclopedonale	20
3.1.3. Trasporto pubblico	22
4. IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	28
4.1. Inquadramento storico dello sviluppo urbanistico	28
4.2. Il sistema insediativo territoriale, lo sviluppo urbanistico e le emergenze significative storiche architettoniche ed ambientali.....	29
4.3. La strumentazione urbanistica vigente	31
4.4. I vincoli amministrativi.....	32
4.5. Aspetti economici	33
4.6. Attività economiche rilevanti.....	35
4.6.1. Le attività agricole	35
4.6.2. Le attività produttive	37
4.6.3. Il commercio	41
4.7. Strutture ricettive	47
4.7.1. Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale.....	48
4.8. Sintesi delle istanze proposte dai cittadini	49
SECONDA PARTE.....	50
5. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO.....	51
5.1. Inquadramento geografico	51
5.2. Struttura geomorfologica	52
5.3. Inquadramento geologico.....	53
5.3.1. Geomorfologia.....	53
5.3.2. Litologia	53
5.4. Indagine climatologica	56
5.5. Inquadramento ecologico	59
6. PIANO PAESAGGISTICO	64
6.1. Quadro normativo di riferimento	64
6.2. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati	65
6.3. Metodologia adottata	69
6.3.1. Costruzione della Carta del Paesaggio Comunale	69
6.3.2. Organizzazione degli ambiti paesaggistici omogenei.....	70
6.3.3. Determinazione della classe di sensibilità paesistica	71
6.4. Quadro conoscitivo – analisi dei caratteri paesaggistici.....	74
6.4.1. Inquadramento paesaggistico del Comune	74
6.4.2. Evoluzione storica del paesaggio comunale	75
6.4.3. Elementi costitutivi del paesaggio comunale.....	81
6.5. Fase valutativa – giudizio della qualità del paesaggio.....	101
6.5.1. Sistemi di relazioni tra gli elementi costitutivi del paesaggio.....	101
6.5.2. Carta delle sensibilità paesistica	103
6.6. Sezione programmatica – indirizzi generali per la tutela	106
6.6.1. Vincoli presenti sul territorio	106
6.6.2. Manutenzione e riqualificazione dell’esistente	106
7. STUDIO DEGLI AMBITI AGRICOLI	111

7.1.	Struttura territoriale del sistema agricolo	111
7.2.	Confronto con gli ambiti agricoli individuati dal PTCP	116
TERZA PARTE.....		118
8.	INDIRIZZI SOVRACOMUNALI DI PIANIFICAZIONE	119
8.1.	Pianificazione regionale Lombarda	119
8.2.	Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP	126
9.	LO SCENARIO STRATEGICO DEL PIANO.....	134
9.1.	Individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune.....	134
10.	COMPATIBILITA' E COERENZA DEGLI OBIETTIVI CON I PRINCIPI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI	139
11.	DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	140
12.	POLITICHE DI INTERVENTO ED INDIVIDUAZIONE SINTETICA DELLE AZIONI SPECIFICHE DI PIANO	151
12.1.	Criteri generali di intervento	151
12.2.	La tutela ecologica	152
12.3.	I criteri di ordine paesaggistico	152
12.4.	Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati	152
12.5.	Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r.l. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione	153
12.6.	Azioni specifiche di piano	155
13.	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	159
13.1.	Individuazione degli ambiti di trasformazione	159
14.	ELENCO ISTANZE PRESENTATE DAI CITTADINI	160

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

PRIMA PARTE

1. INTRODUZIONE

1.1. Il quadro normativo

Dopo l'approvazione della LR 12/2005 l'obiettivo che ci si deve porre nella pianificazione del territorio è in primo luogo quello di superare il vecchio concetto di pianificazione, inteso come mera trasposizione vincolistica di indici e di parametri astratti per l'uso del territorio, al fine di capire e fare propri i nuovi concetti di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità e partecipazione, collaborazione e flessibilità, criteri a cui la nuova normativa si ispira.

La legge regionale per il governo del territorio stabilisce che tramite Il Piano di Governo del Territorio (denominato PGT) occorre prendere in considerazione e definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione.

Gli atti che costituiscono il PGT sono i seguenti:

- Documento di piano
- Piano dei servizi
- Piano delle regole

1.2. Partecipazione al processo di pianificazione

Con la legge 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), la Regione Lombardia ha introdotto un nuovo modello di Pianificazione Territoriale, innovandone i contenuti e le procedure, ampliando le funzioni e le finalità consentendo ai Comuni di poter meglio rispondere alle esigenze e necessità presenti sul territorio comunale.

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sostituisce il vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ed è il nuovo strumento urbanistico che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale presentando maggiori caratteristiche di flessibilità e di partecipazione rispetto alla precedente normativa.

L'Amministrazione comunale di Cantello con delibera G.C. n. 135 del 03.12.2007 ha dato avvio alle procedure per la redazione del PGT- Piano di Governo del Territorio, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Il nuovo PGT dovrà recepire i principi, le modalità e i criteri definiti dalla Legge Regionale n. 12 del 2005 e fornire all'Amministrazione Comunale gli strumenti più efficaci per garantire il recupero della storia e delle tradizioni locali, la valorizzazione del patrimonio dell'ambiente naturale, un equilibrio fra la tutela ambientale ed edilizia con lo sviluppo economico, una migliore qualità del sistema dei servizi e della viabilità, una riqualificazione del tessuto edilizio esistente e una corretta programmazione delle nuove aree di sviluppo o di trasformazione.

I principi base del nuovo PGT saranno:

- la *pubblicità* e la *trasparenza* delle attività che conducono alla formazione del PGT;
- la *partecipazione* dei cittadini e delle associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti da parte dei *privati*.

La legge 12/05, infatti, prescrive che nel processo d'elaborazione degli atti di pianificazione territoriale comunale devono essere coinvolti sia i cittadini che i soggetti pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale di Cantello ha previsto i seguenti momenti di partecipazione dei cittadini e di confronto con la collettività:

- primo momento di partecipazione previsto per legge: la raccolta dei suggerimenti di coloro che abbiano interesse ad esprimere valutazioni durante l'avvio del processo di elaborazione del piano; l'elenco delle istanze pervenute in esito a tale fase preparatoria, e le relative valutazioni, sono rappresentate nella tavola 2 del Documento di Piano;

- secondo momento: conferenza di presentazione e consultazione pubblica d'avvio dei lavori per il nuovo piano del governo del territorio
- terzo momento: confronto e consultazioni con associazioni, enti e gruppi con interessi specifici nel territorio;
- quarto momento: conferenza di verifica e valutazione del PGT; promozione delle consultazioni per acquisire i pareri delle parti sociali ed economiche e Conferenza di Valutazione del rapporto ambientale;
- quinto momento, successivo all'Adozione: raccolta delle Osservazioni al Piano.

1.3. Procedura e schema di processo integrato PGT - VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (nel seguito VAS) pur essendo andata soggetta a ripetute revisioni ed affinamenti normativi mantiene intatta la sua funzione strategica di affiancamento al percorso elaborativo del P/P al fine di contenere, affinandone ed indirizzandone i contenuti, le ricadute sul territorio, l'ambiente ed il paesaggio.

E' uno strumento di supporto al perseguimento di obiettivi che affianca gli estensori del PGT e l'Amministrazione tutta, nell'individuazione delle migliori soluzioni che garantiscono il rispetto di condizioni di sostenibilità complessiva correttamente intesa e cioè sintesi di sostenibilità ambientale, economica e sociale.

In armonia con il dettato normativo, la VAS concentra la propria attenzione sul contenuto pianificatorio del Documento di Piano, il documento cui la norma attribuisce il compito di determinare le scelte strategiche circa l'assetto d'uso del suolo e quindi la trasformazione del medesimo.

Sotto il profilo procedurale viene data particolare attenzione al rigoroso rispetto agli indirizzi di PTCP particolarmente per quanto attiene la rete ecologica sia esistente sia, soprattutto, ove questa necessitasse di completamenti. La prossimità con la Svizzera è elemento di notevole valenza sia per la presenza di problematiche ambientali nelle aree prossime al confine sia per l'evidenza data dal fatto che la stessa morfologia naturale del territorio obbliga a valutazioni di sostenibilità necessariamente congiunte; si pensi alla continuità biologica data dal fiume Lanza-Gaggiolo; al rischio idrogeologico legato al fatto che i bacini di alimentazione del fiume sono in territorio elvetico; alla fruibilità turistica e culturale transfrontaliera che determina necessità di un coordinamento a livello di percorrenze e sistemi insediativi funzionali allo sviluppo del comparto turistico etc. particolare attenzione viene posta al contenimento del consumo di suolo che dal dopoguerra ad oggi ha subito un incremento notevolissimo a discapito delle attività e del paesaggio agricolo che pure sono l'origine storica di questi territori e che devono mantenere la loro funzionalità sia in chiave paesistica che economica data anche la presenza di produzioni d'eccellenza (asparago p.e.)

Sotto il profilo metodologico si ha cura di mantenere piena coerenza temporale fra il processo di VAS e la stesura del PGT affinché l'uno non sia a rimorchio del secondo.

La Conferenza di valutazione, particolarmente la prima, deve corrispondere al momento meno formale possibile nel quale le istanze, le aspettative e le limitazioni degli enti competenti devono essere raccolte e condivise; ciò mancando e cioè ove la prima conferenza venisse interpretata come elemento puramente formale, verrebbe meno la stessa progressività di costruzione del PGT in quanto ci si ritroverebbe al termine del processo pianificatorio a dover reinterpretare istanze, osservazioni, suggerimenti pervenute in seconda fase.

Parimenti, il coinvolgimento della cittadinanza (il pubblico) pur seguendo gli indirizzi che la committenza ha voluto dare, decidendo cioè se privilegiare la rappresentatività associativa o l'intera popolazione, è stata reale ed efficace; a tal fine si è operata una prima comunicazione alla cittadinanza circa la natura, i compiti, gli obiettivi e i limiti insiti

nella VAS talchè sia favorita una partecipazione consapevole e non una mera riedizione di polemiche sterili sull'ambiente o, sull'altro fronte, di istanze strettamente speculative. Occorre arrivare all'ultima conferenza di valutazione in modo serenamente progressivo e sulla base di un percorso metodologico sicuro e motivato in ogni passaggio in modo tale che tale momento sia una sostanziale presa d'atto della bontà delle scelte operate, della sostenibilità del piano, della consequenzialità fra obiettivi politici, condizioni oggettive scelte operate.

Nel processo si è avuto inoltre cura, data anche l'ormai consolidata esperienza maturata dall'ente sopraordinato, di mantenere adeguato e costante rapporto con gli uffici provinciali al fine di arrivare al termine dell'iter tecnico e procedurale con un piano possibilmente già ampiamente condiviso nel merito e nel metodo.

La definizione degli indicatori ed il relativo piano di monitoraggio, a ragione considerati da molti uno degli elementi metodologicamente più innovativi nella stesura di P/P, sarà improntato a criteri di semplicità ed efficacia riferendolo agli elementi di maggiore criticità territoriale ed ambientale così come emergeranno dalla stesura del PGT.

2. ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

	n. tavola	TITOLO	scala
DOCUMENTI DI PIANO	Ddp 01	Inquadramento territoriale	1:25.000
	DdP 02	Piano Regolatore vigente: azionamento - Individuazione delle istanze	1:5.000
	DdP 03	Indirizzi del piano territoriale regionale	1:10000
	DdP 04	Uso del suolo comunale	1:5.000
	DdP 05a	Evoluzione storica degli insediamenti: riferimenti cartografici	varie
	DdP 05b	Evoluzione storica degli insediamenti: soglie storiche	1:5.000
	DdP 05c	Evoluzione storica dell'uso del suolo: agricolo, bosco e sistema insediativo	1:10000
	DdP06	Carta stato di fatto edificazione	1:5.000
	DdP 07	Sintesi del quadro conoscitivo agricolo	1:5.000
	DdP 08	Carta della valenza ecologica	1:5.000
	DdP 09a	Rilievo centro storico Ligurno	1:500
	DdP 09b	Rilievo centro storico principale e Gaggiolo	1:500
	DdP 10	Schede edifici centro storico	1:5.000
	DdP 11	Sistema del commercio	varie
	DdP 12	Carta fattibilità geologica	---
	DdP 13a	Piano strategico ambientale	1:5.000
	DdP 13b	Piano strategico ecologico	1:5.000
	DdP 14	Scenario strategico urbanistico	1:5.000
	DdP 15	Tavola delle previsioni di piano	1:5.000
	DdP 16	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con lo studio geologico, idrogeologico e sismico	1:5.000
	DdP 17	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con la carta del paesaggio e del sistema ecologico (PTCP)	1:5.000
	DdP 18	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con la carta degli ambiti agricoli del PTCP	1:5.000
DdP 19	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con la tavola delle trasformazioni ammesse dal piano di indirizzo forestale (PIF)	1:5.000	
DdP 20	Relazione Documento di Piano	---	
DdP 21	Norme tecniche del Documento di Piano	---	
DdP 22	Relazione agronomica	---	

ALLEGATI al documento di piano (formato A3)	All A DdP	Mosaico dei piani urbanistici	1:10000
	All B DdP	Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: carta del paesaggio, carta delle rilevanze e delle criticità	1:10000
	All C DdP	Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: carta del paesaggio, sistema della rete ecologica	1:10000
	All D DdP	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale: carta della mobilità	1:10000
	All E DdP	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale: Carta degli ambiti agricoli	1:10000
	All F DdP	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale: Carta del sistema dei vincoli ambientali S.I.B.A.	1:10000
	All G DdP	Uso del suolo sovracomunale - SIT Regione Lombardia	1:10000
	All H DdP	Piano di indirizzo forestale	1:15000
	All I DdP	Carta dell'evoluzione dell'uso del suolo	1:50000
	All L DdP	carta del paesaggio fisico e naturale	1:20000
	All M DdP	carta del paesaggio agricolo e forestale	1:15000
	All N DdP	carta del paesaggio storico-culturale	1:15000
	All O DdP	schede del rilievo paesaggistico	
	All P DdP	carta della sensibilità paesaggistica	1:15000
PIANO DEI SERVIZI	PS 01	Stato di fatto servizi	1:5.000
	PS 02	Qualità delle infrastrutture e degli spazi di sosta	1:5.000
	PS 03	Schede delle proprietà comunali	---
	PS 04a, b, c	Previsioni del piano dei servizi	1:2.000
	PS 05	Carta degli obiettivi di qualità paesaggistica e ambientale	1:5.000
	PS 06	Relazione del piano dei Servizi	---
	PS 07	Norme tecniche del piano dei Servizi	---
PIANO DELLE REGOLE	PdR 01	Quadro urbanistico generale	1:5.000
	PdR 01a, b, c	Quadro urbanistico di dettaglio	1:2.000
	PdR 02	Modalità di intervento del centro storico	1:500
	PdR 03	Carta della sensibilità paesistica	1:5.000
	PdR 04	Individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136 e 142 D.lgs 42/04)	1:5.000
	PdR 05	Carta dei vincoli specifici	1:5.000
PdR 06	Norme tecniche del Piano delle Regole	---	

3. IL QUADRO RICOGNITIVO ECONOMICO-SOCIALE DATI DEMOGRAFICI, SOCIALI ED ECONOMICI COMUNE DI CANTELLO

Aspetti demografici e sociali

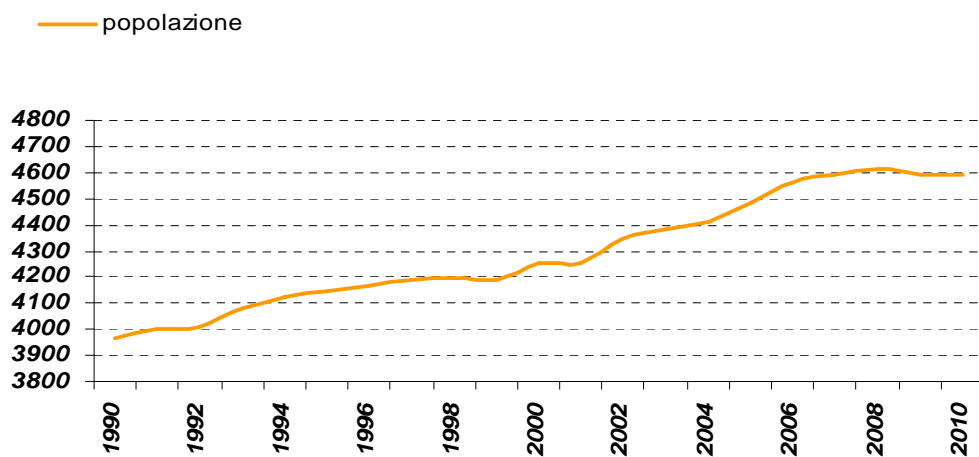
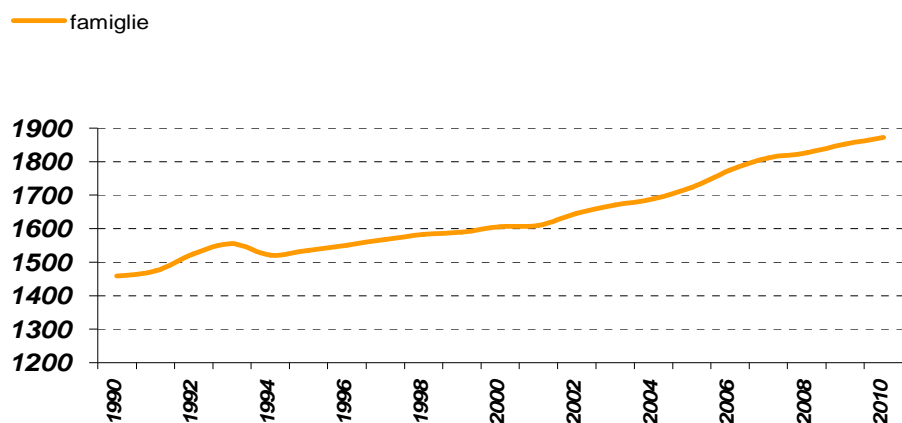
Le tabelle che seguono illustrano sinteticamente gli aspetti demografici salienti relativi all'andamento della popolazione nel Comune di Cantello.

Popolazione Residente al 31 Dicembre

anno	uomini	donne	totale popolazione	famiglie
1990	1976	1987	3963	1459
1991	1987	2017	4004	1474
1992	1968	2040	4008	1525
1993	2007	2077	4084	1555
1994	2030	2096	4126	1521
1995	2065	2082	4147	1536
1996	2080	2089	4169	1551
1997	2093	2099	4192	1568
1998	2098	2096	4194	1583
1999	2097	2095	4192	1589
2000	2127	2128	4255	1606
2001	2116	2140	4256	1610
2002	2161	2188	4349	1646
2003	2168	2215	4383	1671
2004	2185	2224	4409	1689
2005	2217	2265	4482	1724
2006	2238	2324	4562	1775
2007	2250	2338	4588	1811
2008	2264	2346	4610	1827
2009	2253	2337	4590	1853
2010	2261	2330	4591	1872

fonte: Comune di Cantello_Dati aggiornati alla data del 08.12.2010

Appare evidente un dato, che si ritrova in altri comuni dell'area varesina attorno alla città di Varese e nel capoluogo stesso, caratterizzato da un andamento in leggera crescita della popolazione (negli ultimi 10 anni + 335 abitanti) e da un aumento consistente del numero delle famiglie (+ 262), come si riscontra chiaramente nei grafici seguenti:



Le elaborazioni successive analizzano l'incremento della popolazione negli ultimi due decenni in valore assoluto e percentuale, individuando l'i.i.m.a di riferimento.

Popolazione e Famiglie_Analisi andamento

anno	popolazione	incremento/decremento		famiglie	incremento/decremento		famiglia media
		V.A.	%		V.A.	%	
1990	3963		-	1459			2,72
1991	4004	41	1,03	1474	15	1,03	2,72
1992	4008	4	0,10	1525	51	3,46	2,63
1993	4084	76	1,90	1555	30	1,97	2,63
1994	4126	42	1,03	1521	-34	-	2,71
1995	4147	21	0,51	1536	15	0,99	2,70
1996	4169	22	0,53	1551	15	0,98	2,69
1997	4192	23	0,55	1568	17	1,10	2,67
1998	4194	2	0,05	1583	15	0,96	2,65
1999	4192	-2	-	1589	6	0,38	2,64
2000	4255	63	1,50	1606	17	1,07	2,65
2001	4256	1	0,02	1610	4	0,25	2,64
2002	4349	93	2,19	1646	36	2,24	2,64
2003	4383	34	0,78	1671	25	1,52	2,62
2004	4409	26	0,59	1689	18	1,08	2,61
2005	4482	73	1,66	1724	35	2,07	2,60
2006	4562	80	1,78	1775	51	2,96	2,57
2007	4588	26	0,57	1811	36	2,03	2,53
2008	4610	22	0,48	1827	16	0,88	2,52
2009	4590	-20	-	1853	26	1,42	2,48
2010	4591	1	0,02	1872	19	1,03	2,45
variazione periodo							
1991-2000		292	7,29		147	9,97	
i.i.m.a		29	0,73		15	1,00	
2001-2010		335	7,87		262	16,27	
i.i.m.a		34	0,79		26	1,63	

fonte: Comune di Cantello_Ufficio Anagrafe

L'indice di incremento medio annuo nell'ultimo decennio (abitanti + 0,79% famiglie +1,63%) conferma quanto precedentemente affermato.

Valutazioni relative all'andamento demografico della popolazione

In base ai dati raccolti si può stimare la popolazione per i prossimi 10 anni in modo da poter calibrare adeguatamente le previsioni di piano con il probabile andamento demografico futuro.

A partire dai dati e dalle riflessioni sopra esposte appare più corretto porre attenzione all'andamento della popolazione **rispetto al numero delle famiglie piuttosto che al numero degli abitanti.**

Si può quindi ipotizzare quanto segue:

Popolazione e Famiglie proiezioni demografiche

Popolazione 2010 (al 31 dicembre)	iima	m	n	m-n	Popolazione	Incremento	Famiglia media
4.591	0,7900	2010	2010	0	4.591	0	2,45
4.591	0,7900	2010	2011	1	4.627	36	2,43
4.591	0,7900	2010	2012	2	4.664	73	2,41
4.591	0,7900	2010	2013	3	4.701	110	2,39
4.591	0,7900	2010	2014	4	4.738	147	2,37
4.591	0,7900	2010	2015	5	4.775	184	2,35
4.591	0,7900	2010	2016	6	4.813	222	2,33
4.591	0,7900	2010	2017	7	4.851	260	2,31
4.591	0,7900	2010	2018	8	4.889	298	2,29
4.591	0,7900	2010	2019	9	4.928	337	2,28
4.591	0,7900	2010	2020	10	4.967	376	2,26
4.591	0,7900	2010	2021	11	5.006	415	2,24

L'incremento del numero delle famiglie proiettato al 2020 comporterebbe un aumento progressivo dei nuclei familiari a fronte di una riduzione costante del numero medio dei componenti.

Popolazione e Famiglie proiezioni demografiche

Famiglie 2010 (al 31 dicembre)	iima	m	n	m-n	Famiglie	Incremento
1872	1,6300	2010	2010	0	1.872	0
1872	1,6300	2010	2011	1	1.903	31
1872	1,6300	2010	2012	2	1.934	62
1872	1,6300	2010	2013	3	1.965	93
1872	1,6300	2010	2014	4	1.997	125
1872	1,6300	2010	2015	5	2.030	158
1872	1,6300	2010	2016	6	2.063	191
1872	1,6300	2010	2017	7	2.096	224
1872	1,6300	2010	2018	8	2.130	258
1872	1,6300	2010	2019	9	2.165	293
1872	1,6300	2010	2020	10	2.201	329
1872	1,6300	2010	2021	11	2.236	364

Appare pertanto necessario correggere tale andamento "bloccando" il valore della famiglia media attorno ad un valore medio e prudenziale di 2,35 componenti.

Popolazione e Famiglie proiezioni demografiche

Popolazione 2010 (al 31 dicembre)	ima	m	n	m-n	Popolazione	Famiglie con blocco fm	famiglia media	Incremento V.A. famiglie
4.591	0,7900	2010	2010	0	4.591	1872	2,45	0
4.591	0,7900	2010	2011	1	4.627	1904	2,43	32
4.591	0,7900	2010	2012	2	4.664	1935	2,41	63
4.591	0,7900	2010	2013	3	4.701	1967	2,39	95
4.591	0,7900	2010	2014	4	4.738	1999	2,37	127
4.591	0,7900	2010	2015	5	4.775	2032	2,35	160
4.591	0,7900	2010	2016	6	4.813	2048	2,35	176
4.591	0,7900	2010	2017	7	4.851	2064	2,35	192
4.591	0,7900	2010	2018	8	4.889	2081	2,35	209
4.591	0,7900	2010	2019	9	4.928	2097	2,35	225
4.591	0,7900	2010	2020	10	4.967	2114	2,35	242
4.591	0,7900	2010	2021	11	5.006	2130	2,35	258

Tale ipotesi permette di ipotizzare un fabbisogno residenziale che a partire dagli scenari demografici esposti è determinato dai seguenti fattori:

1. incremento del numero delle famiglie equivale al numero degli alloggi;
2. considerazione del fatto che una parte del patrimonio edilizio non occupato è fisiologico (stimabile attorno al 6-8% del patrimonio edilizio esistente);
3. l'alloggio medio può essere assunto pari ad una superficie lorda di 150 mq;
4. il comune non è interessato da fenomeni di conflittualità derivanti da alta tensione abitativa;

Attraverso i dati raccolti ed elaborati dall'ufficio tributi del Comune è possibile leggere, in sintesi, la situazione del patrimonio edilizio esistente:

UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

indirizzo	Unità abitative		
	Occupate residenti	Occupate non residenti	totale
LARGO LA CROCE	2	1	3
LARGO LANFRANCO	1		1
PIAZZA COMOLLI	26	3	29
PIAZZA DE GASPERI	1		1
PIAZZA ITALIA	3	1	4
PIAZZA LIBERTA'	59	2	61
PIAZZA MANZONI	6	1	7
PIAZZA SAN ROCCO	22	4	26
VIA ALLA CHIESA	1		1
VIA BELINZONI	7	3	10
VIA BELVEDERE	17	1	18
VIA BERTACCHI	7		7
VIA BRIGATE PARTIGIANE	7		7
VIA BROGGI	41	6	47
VIA CACCIATORI DELLE ALPI	2		2
VIA CAMPO DEI FIORI	13	1	14
VIA CAPRIANI	6		6
VIA CARD. STEPINACH	1		1
VIA CARDUCCI	6		6
VIA CAVALLOTTI	26		26

VIA CAVOUR	15	2	17
VIA CERVINO	9	1	10
VIA CESARE BAJ	10		10
VIA CLIVIO	19		19
VIA COLLODI	5		5
VIA CONTE PULLE'	55	1	56
VIA CRUGNOLE	33	8	41
VIA DANTE	2		2
VIA DEGLI ALPINI	1		1
VIA DEI BIANCOSPINI	17	1	18
VIA DEI BUCANEVE	4		4
VIA DEI CAMPI LUNGHI	10	2	12
VIA DEI GELSI	9		9
VIA DEI PREONI	8		8
VIA DEL NEVEDRO	26	2	26
VIA DEL PIANO GRANDE	2		2
VIA DEL POGGIO	13		13
VIA DEL ROCCOLO	26		28
VIA DELL'ARNA	14		14
VIA DELL'AURORA	23		23
VIA DELLE SORGENTI	7		7
VIA DON ANGELO GRIFFANTI	20	1	21
VIA DON SIMONE MARTEGANI	12	2	14
VIA DRUSO	11		11
VIA ELVEZIA	90	11	101
VIA FELICE MINA	28	3	31
VIA GARIBALDI	2		2
VIA GASPAROTTO	60	8	68
VIA GIORDANO	18	3	21
VIA GIOVANNI BAJ	77	7	84
VIA GIUSTI	43	4	47
VIA IV NOVEMBRE	4		4
VIA LUGANO	46	6	52
VIA MADONNA DI CAMPAGNA	24		24
VIA MAGUALLO	14		14
VIA MAZZINI	17	2	19
VIA MEDICI	10		10
VIA MILANO	65	4	69
VIA MONASTERO	32	6	38
VIA MONTE GENEROSO	26	4	30
VIA MONTE MONARCO	5		5
VIA MONTE ORSA	2		2
VIA MONTE ROSA	22	1	23
VIA MONVISO	7		7
VIA MULINI	16	1	17
VIA PASCOLI	55	2	57
VIA PELLICO	30	1	31
VIA PIANEZZO	79	5	84
VIA PIAZZUOLO	16	2	18
VIA ROMA	33	3	36
VIA SANT'ANTONINO	4		4
VIA SACRO MONTE	6		6
VIA SAN BERNARDINO	18	6	24
VIA SAN FRANCESCO	11		11

D'ASSISI

VIA SAN GIORGIO	23		23
VIA SAN LORENZO	41	3	44
VIA SA PIETRO	17	5	22
VIA SANTA RITA DA CASCIA	1		1
VIA SANT'ANTONINO	2		2
VIA SUOR FAVERIO	11	1	12
VIA TORRE DEI PREMOLI	27		27
VIA TRIESTE	37	2	39
VIA TURCONI	153	4	157
VIA VARESE	33	1	34
VIA VERDI	13	2	15
VIA VIGGIU'	1	1	2
VIA VOLTA	43	2	45
TOTALI	1867	143	2010

Si rileva come il numero delle abitazioni occupate (1867) coincida di fatto con il numero delle famiglie (1872), a conferma della bontà e della peculiarità della lettura demografica ipotizzata, che il peso delle seconde case e di quelle per la villeggiatura sia ininfluenza, mentre il numero delle abitazioni non occupate (pari al 7%) possa essere considerato fisiologico

Da tale scenario deriva che un possibile fabbisogno residenziale per il prossimo decennio possa attestarsi attorno a **242 alloggi**, pari a circa **101.640 mc.** (242 famigliex140mqx3h).

Di conseguenza visto che occorre prevedere un numero di famiglie pari a 242 unità, i corrispondenti abitanti insediabili si ottengono, applicando al volume previsto di 101.640 mc. il parametro dei 150 mc/ab; pertanto l'incremento del numero degli abitanti che si andranno ad insediare nel prossimo decennio è di 677 ABITANTI TEORICI.

La superficie media dell'abitazione è stata ipotizzata in relazione alla tipologia degli edifici realizzati negli ultimi anni a Cantello, dove la tipologia edilizia più ricorrente, accanto all'edificio isolato su lotto, risulta essere l'alloggio duplex (nella declinazione bi-trifamiliare o a schiera) con superficie coperta compresa tra i 70 e gli 80 mq.

L'edificazione immaginata negli ambiti di trasformazione e di completamento, derivata dai parametri edilizi consentiti (altezza, rapporto di copertura e indice edilizio) predilige la realizzazione di tipi edilizi isolati, duplex bi e trifamiliari.

L'utilizzo invece del parametro 150 mc/persona, per definire gli abitanti insediabili, risulta essere un semplice indicatore per rapportare al volume di progetto una dotazione minima di dotazione di servizio, indicatore astratto e slegato dall'analisi del trend demografico.

Popolazione fluttuante

Dovendo redigere, in base all'art. 95 "Contenimento e governo dei consumi idrici" della NdA del PTCP la valutazione del fabbisogno idrico attuale e di quello futuro occorre valutare oltre alla popolazione residente anche quella fluttuante.

La popolazione fluttuante è rappresentata dal numero dei villeggianti che occupano le seconde case nei periodi festivi o estivi e dagli ospiti di alberghi e campeggi.

Per la determinazione di tali valori numerici si è fatto riferimento ai dati raccolti dal Comune necessari per la gestione del servizio rifiuti che contano circa 143 unità le utenze stagionali dei residenti in altri comuni (villeggiatura e seconde case).

Considerando le presenze alberghiere e le utenze rilevate per la casa di riposo istituti vari è possibile determinare il totale della popolazione fluttuante in 350 persone.

utenze produttive e commerciali

Da una verifica dei dati TARSU risulta che le utenze produttive e servizi (escluse case di cura, ospedali, mense aziendali istituti per bambini e case di riposo) rilevate nel 2010 sono:

- n. utenze produttive e servizi fino a 50 mq. = n 41
- n. utenze produttive e servizi oltre a 50 mq. = n 74
- n. utenze commerciali = 31
- n. utenze commerciali/alimentari = 46

Le attività presenti trovano spazio sulle seguenti aree (valore espresso in superficie territoriale):

aree che si intende confermare con gli attuali contenuti:

- aree produttive esistenti mq.. 90.260
- aree commerciali esistenti mq. 14.500
- aree ricettive esistenti mq. 8.270

Aree che il PGT prevede di riqualificare ed adeguare:

- produttive esistenti corrispondenti a mq.. 50.940;
- commerciali esistenti corrispondenti a mq..10.400;
- ricettive esistenti corrispondenti a mq.. 6.020;

Inoltre il PGT prevede di potenziare il sistema produttivo e terziario con la creazione delle seguenti nuove aree (valori che comprendono anche i Piani in itinere):

- per il settore produttivo pari mq. 71.970;
- per il settore commerciale pari mq. 44.018;

Riepilogando, l'incremento delle aree produttive e commerciali è pari a circa il 50% rispetto alla situazione attuale.

Si può per proporzione dedurre che se tali previsioni verranno completamente attuate l'utenza complessiva sarà di 900 (il numero approssimato degli addetti attualmente presenti nei settori secondario e terziario)+450= 1350⇒ **1.350** unità.

Riassumendo:

verifica fabbisogno attuale

per uso domestico: la popolazione residente attuale è di 4591 unità cui si deve aggiungere la popolazione fluttuante che è stata stimata in 350 unità, per un totale di 4941 unità;

per uso secondario e terziario: nel comune la popolazione addetta nei tre settori di attività ovvero il personale occupato presso le unità locali risulta di 942 unità.

verifica fabbisogno futuro

per uso domestico: si può ipotizzare un mantenimento dei valori relativi alla popolazione fluttuante per cui il totale della popolazione futura di riferimento al 2020 sarà di 4591 residenti + 350 (popolazione fluttuante) +677 (incremento abitanti residenti determinata dall'incremento del numero delle famiglie) per un totale di 5.618 unità.

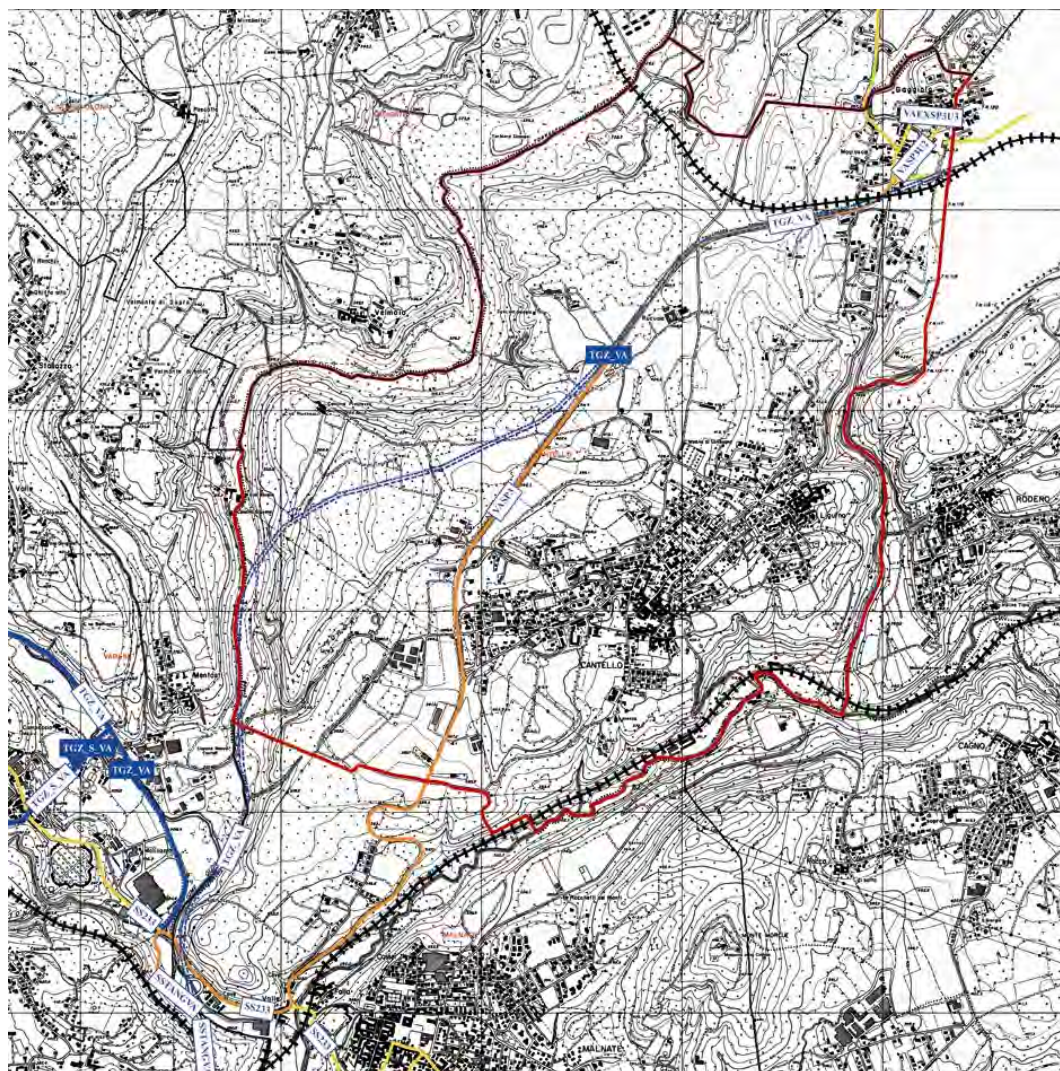
per uso secondario e terziario: il piano prevede l'ampliamento di insediamenti produttivi, commerciali e terziari esistenti e si può pertanto stimare un aumento degli addetti di 400 unità, con una previsione complessiva al 2020 di 1.350 addetti.

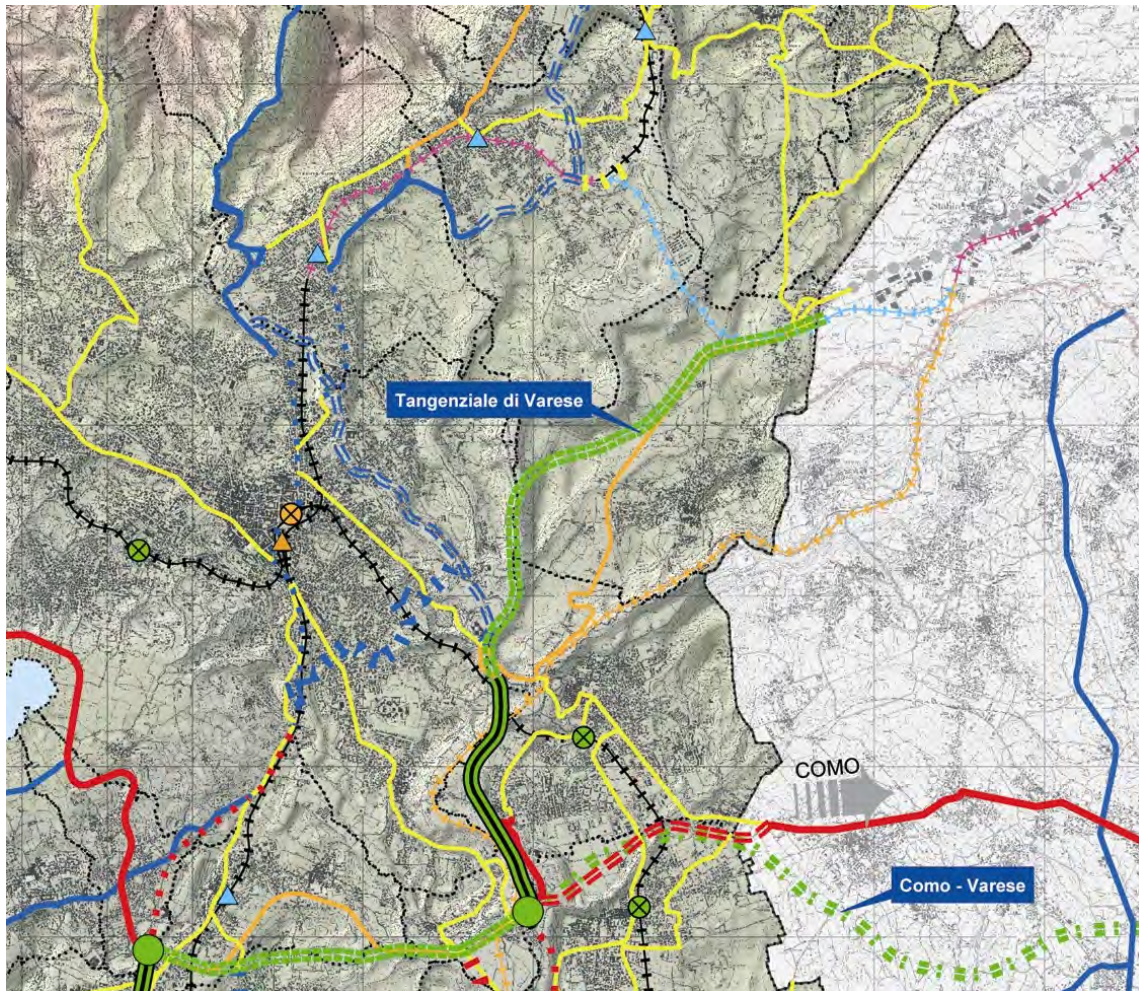
3.1. Analisi della mobilità

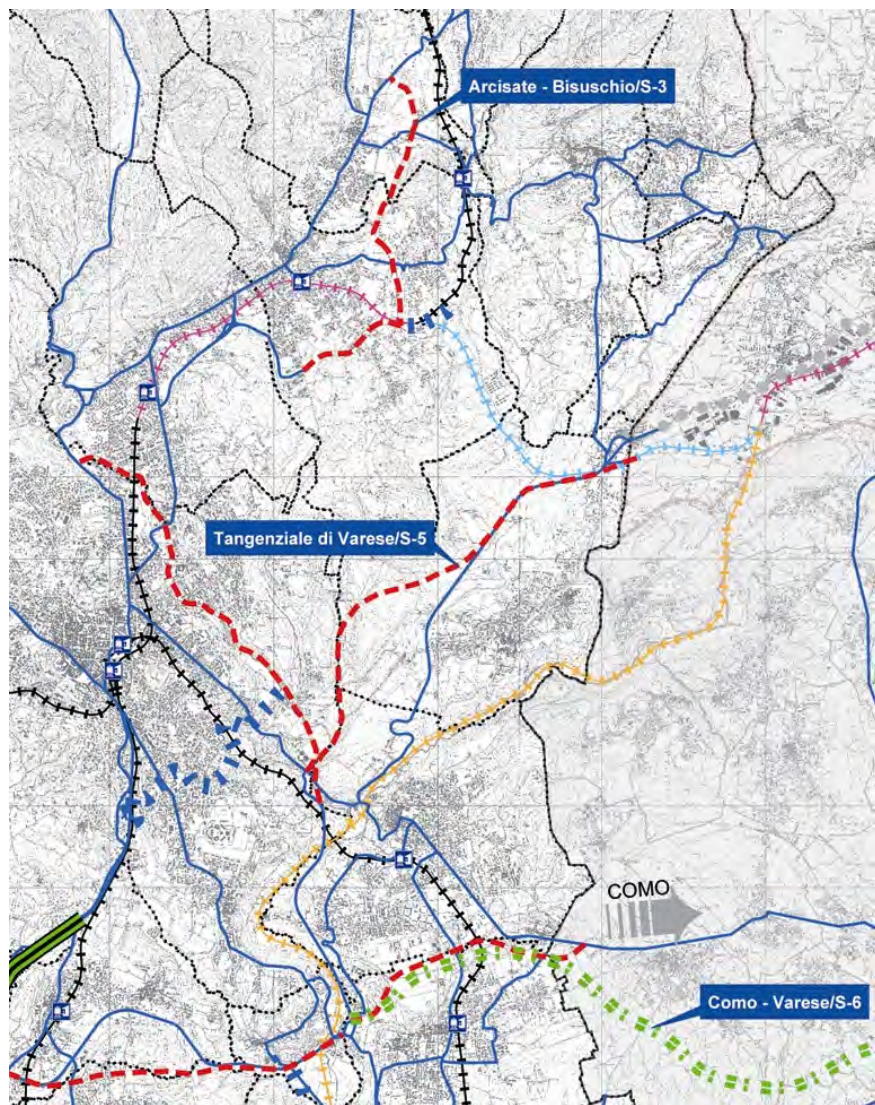
La tavola del DdP n°12 "Sistema della mobilità", riassume i caratteri salienti del sistema della mobilità nel comune di Cantello.

3.1.1. Rete stradale

Il territorio comunale è attraversato da sud a nord-est dalla SP3 che collega la strada statale SS233 "Varesina" in comune di Malnate con il valico internazionale di Gaggiolo al confine con la Svizzera e con i comuni di Clivio e Viggù nella Valceresio. Parte del tracciato è attualmente interessato dal progetto "Pedemontana" di collegamento al sistema delle tangenziali di Varese.





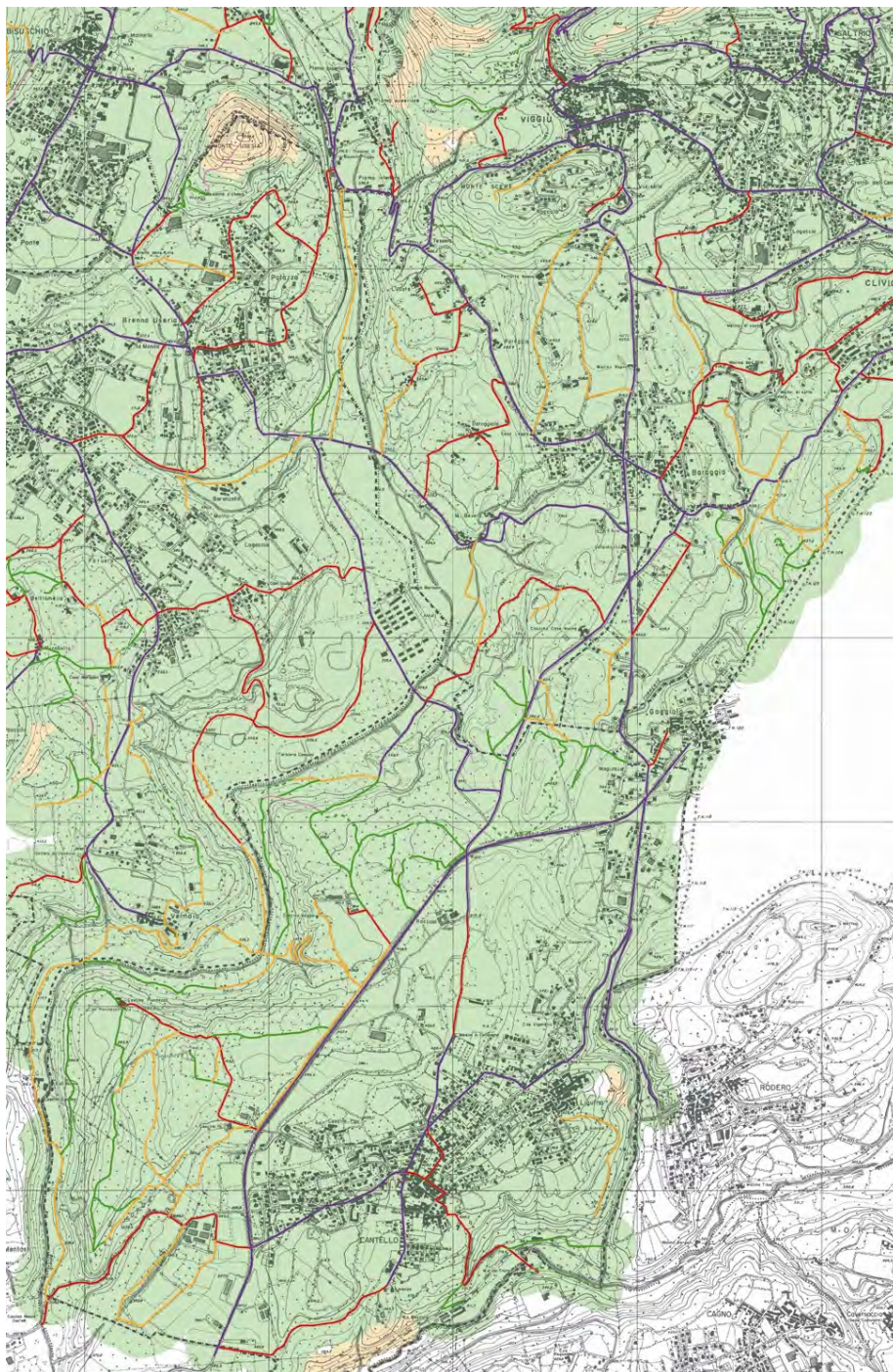


3.1.2. Rete ciclopedonale

Il comune è dotato di una serie di percorsi ciclopedonali in sede promiscua, che a partire dai 3 nuclei abitati, attraverso la viabilità comunale, proseguono lungo tracciati agro-forestali e raggiungono il territorio non urbanizzato.

I tracciati agro-forestali sono stati percorsi per il loro sviluppo. Di essi, a partire dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) è stata verificata la concordanza con la cartografia di base e lo stato conservativo.

All'interno del P.I.F. i tracciati sono classificati secondo i criteri indicati dalla direttiva sulla viabilità forestale, basata sulla pendenza, sulla portanza e sulla presenza di tornanti. Sinteticamente si individuano le seguenti tipologie:



Fonte: Piano indirizzo forestale Dott. Nicoloso

PISTE

P2 Piste transitabili da trattori con materiale a strascico (colore verde)

P1 Piste transitabili da trattori con rimorchio (colore giallo)

STRADE

S2 Strade transitabili da autocarri di media portata (colore rosso)

S1 Strade transitabili da ogni mezzo (colore viola)

PISTE DA RIPRISTINARE

P2R Piste transitabili da trattori con materiale a strascico, che per assenza di manutenzione non sono più transitabili. (linea verde tratteggiata)

VIABILITA' MINORE

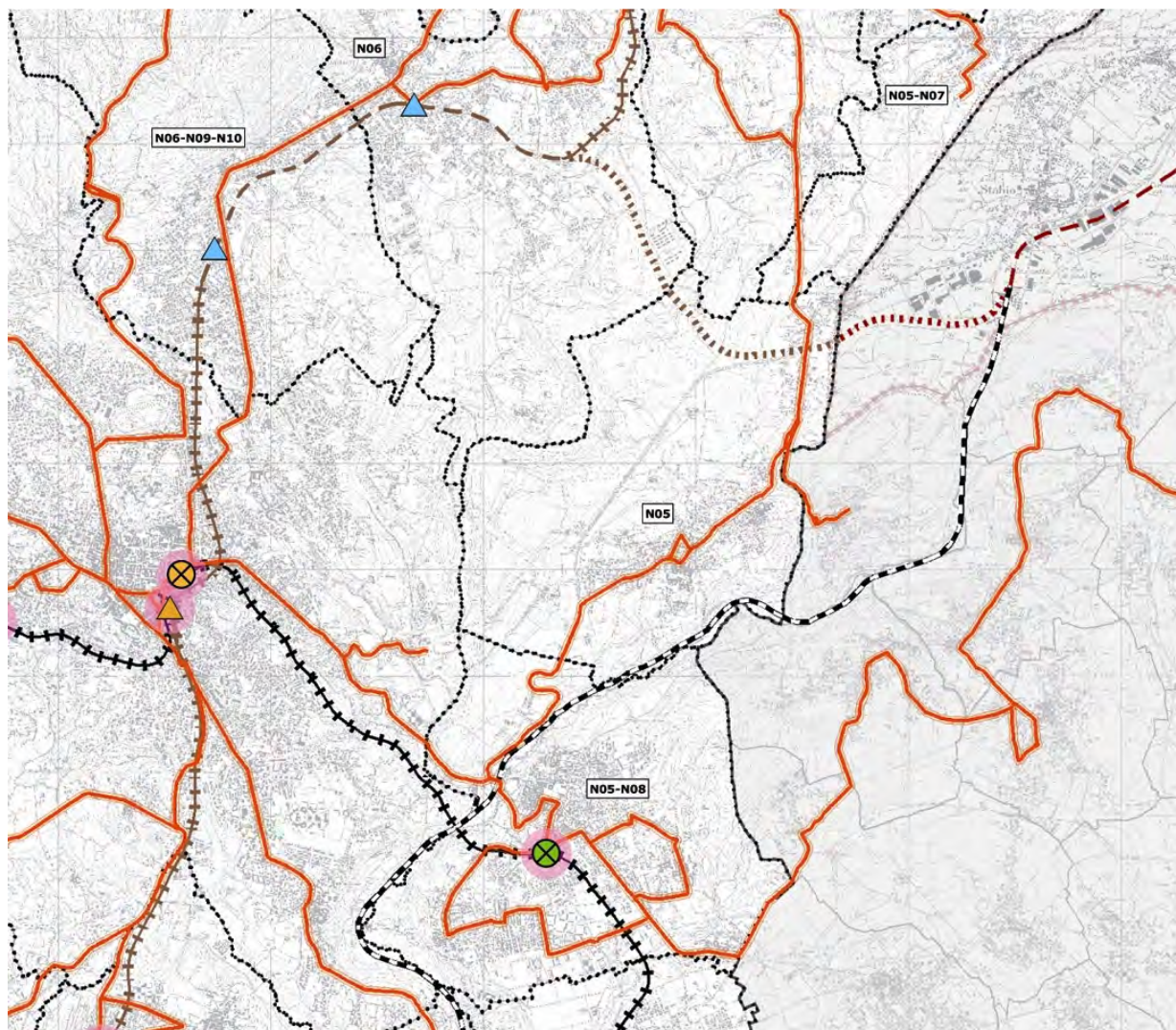
VM Sentieri e mulattiere di particolare interesse (colore rosa)

3.1.3. Trasporto pubblico

La rete viabilistica così strutturata consente il servizio del trasporto pubblico locale mediante la linea automobilistica N05 che attraversa il territorio comunale e permette il collegamento con le stazioni ferroviarie di interscambio di Malnate e di Varese.

Il progetto in corso di realizzazione di collegamento ferroviario Arcisate-Stabio tra Varese e Lugano (Svizzera) prevede la costruzione di una stazione ferroviaria a Gaggiolo.

La figura seguente illustra un estratto cartografico della tavola MOB2 del PTCP dove vengono individuati i diversi elementi del trasporto pubblico.



Il territorio di Cantello è inoltre interessato dalla presenza del tracciato ferroviario Castellanza-Mendrisio, noto come "la Ferrovia della Valmorea"; questa linea ha una rilevanza storica importante: ha accompagnato fin dal suo nascere, lo sviluppo industriale commerciale della Valle Olona, soprattutto nel momento in cui le nuove fonti di energia, carbone ed elettricità si affiancavano alle tradizionali ruote idrauliche, moltiplicando, accanto ai mulini nel periodo dell'700 e dell'800, le possibilità e le nuove occasioni di lavoro, grazie anche alla particolare creatività e determinazione degli imprenditori e degli amministratori varesini e la laboriosità della mano d'opera locale.

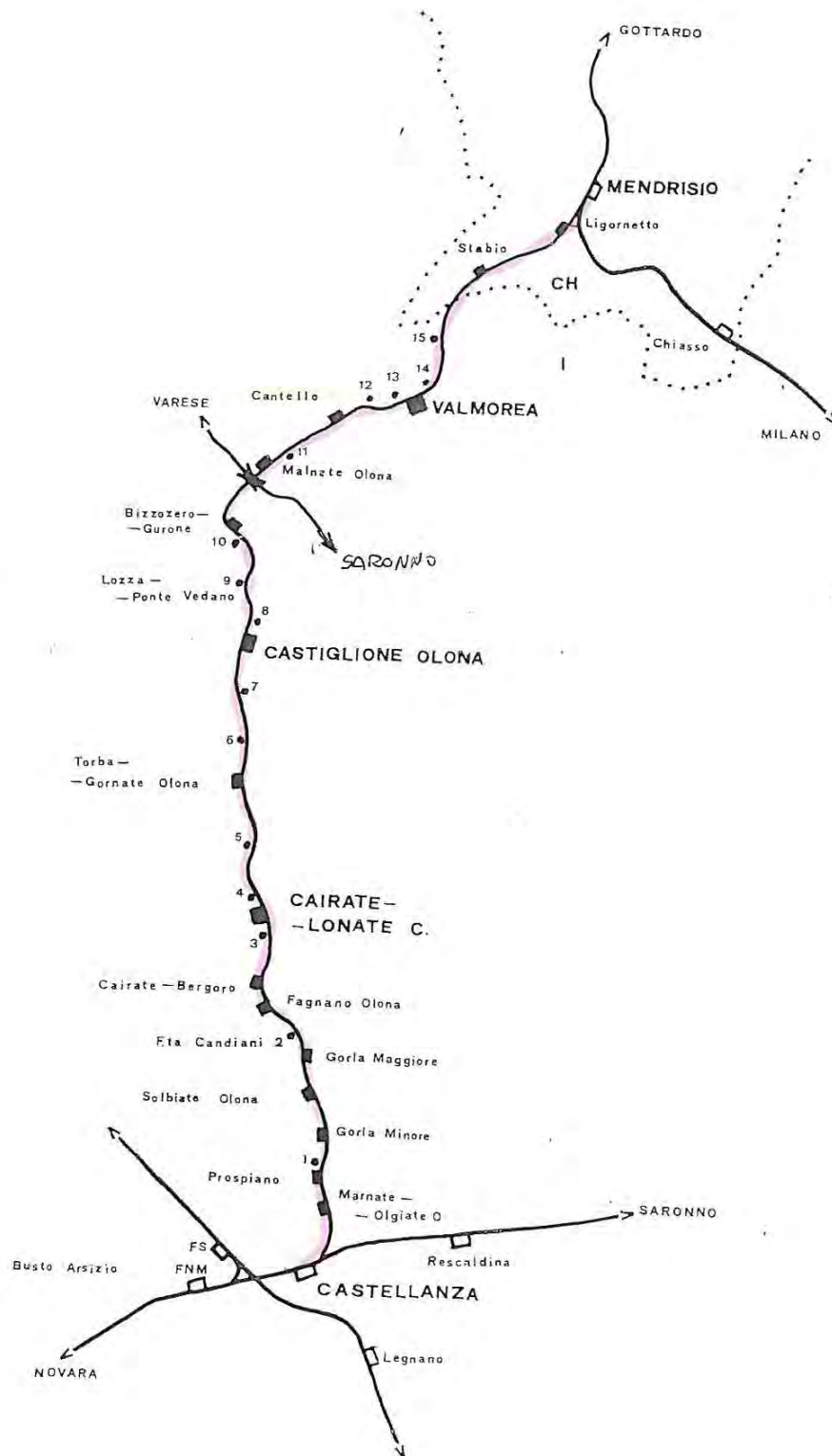
Nel 1902 la Società anonima per la Ferrovia Novara-Seregno, con decreto Reale ottiene l'approvazione della Convenzione per la costruzione di una ferrovia da Castellanza a Lonate Ceppino.

A pochi mesi dall'inaugurazione, nel 1904, l'esercizio della nuova linea viene affidato alle Ferrovie Nord Milano.

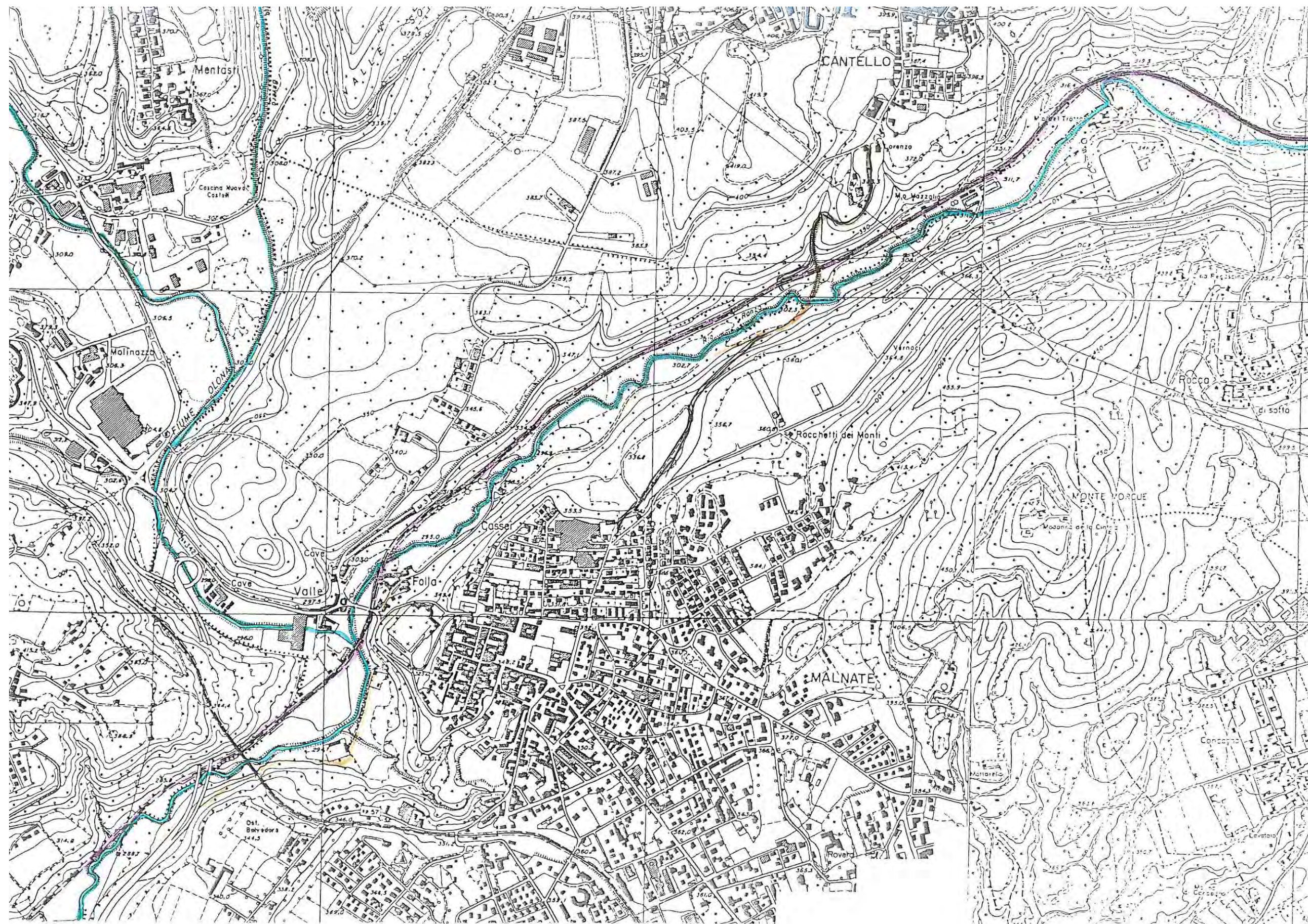
Nel 1915 la linea viene prolungata fino a Malnate e l'anno successivo raggiunge la località Valmorea, da cui il nome.

Nel 1920 viene concepito il progetto di costruzione della ferrovia Mendrisio-Stabio confine Valmorea, allo scopo di offrire un'alternativa al già allora intenso traffico sulla linea di Chiasso.

Nel giugno 1926 viene inaugurato il collegamento Valmorea-Mendrisio, che completerà così l'intera linea internazionale, ma la mancata concessione del transito doganale, da parte delle autorità fasciste di Roma, farà sì che, non essendo economicamente vantaggiosa, la tratta venga sospesa all'esercizio e il capolinea venga di nuovo arretrato a Valmorea.



Linea Castellanza-Mendrisio



Negli anni successivi, la scarsità di traffico induce i responsabili a sospendere gradualmente l'esercizio viaggiatori.

Durante la Seconda Guerra Mondiale, con il trasferimento delle Officine Sociali a Valmorea, al sicuro dai bombardamenti, la linea viene intensamente utilizzata per inviarsi le maestranze e i treni colpiti per le riparazioni.

Al termine del conflitto viene riattivato l'esercizio, ma nel 1952 il servizio viaggiatori viene sospeso e sostituito dalle corse automobilistiche.

Il servizio merci continua: alla Cartiera Vita Mayer di Cairate vengono inviati 2 treni al giorno, ma la chiusura dello stabilimento, avvenuta nel 1977 determina anche la sospensione di ogni attività ferroviaria.

E' importante sottolineare che la linea non è mai stata soppressa, ma risulta ancora sospesa.

Nel 1993 il Club San Gottardo di Mendrisio e l'Associazione Ferrovia Valmorea con il CRA FNM, spingono la concessionaria a iniziare i lavori di ripristino dal Confine verso sud, e dal 1997, il servizio ferroviario riprende da Mendrisio fino a Valmorea. Nel 1998 la Provincia di Varese promuove, presso la Regione Lombardia, la costituzione di un gruppo di lavoro, composto, dalle Provincie di Varese e Como, dall'assessore alla Mobilità della regione, dai sindaci dei comuni interessati alla linea e dalle due associazioni di volontari, al fine di proseguire il recupero funzionale a scopo turistico, reperendo le necessarie risorse, anche comunitarie.

Nel settembre 2002 viene riaperta la tratta Cantello-Valmorea e il 9 novembre 2005 vengono intrapresi i lavori sulla tratta Cantello-Malnate, completati nel marzo 2007.

La stazione di Malnate Olona, completamente restaurata nelle linee architettoniche dell'epoca (1915) a cura dell'associazione "I NOSTAR RADIIS" è inaugurata il 12 maggio 2007 e contemporaneamente inizia la stagione turistica 2007.

L'esercizio ferroviario è svolto dal Club San Gottardo, proprietario dei veicoli storici (locomotive a vapore e carrozze d'epoca) con qualifica di Vettore abilitato.

L'offerta è articolata in pacchetti di viaggio sulle mete ben note dei Cantoni Ticino e Grigioni, con programmazione aperta in giorni e orari fissati dal calendario stagionale, o anche per gruppi in date da concordare e da far coincidere con manifestazioni concomitanti.

Inoltre, da ottobre 2009, è iniziato il programma "SIC" Scuole in Carrozza: viaggi didattici per le scuole, abbinati a visite guidate ai musei e alle risorse naturalistiche del territorio, organizzati da Comune di Malnate con Varese Europea.

La ferrovia è lunga km.31,194 da Castellanza al confine e km. 5,148 dal confine a Mendrisio.

Il ripristino funzionale, effettuato finora per piccole tappe, a partire dal confine verso sud, riguarda oggi 7,468 km., fino alla stazione di Malnate Olona, sede dell'associazione "I NOSTAR RADIIS" e attuale capolinea provvisorio.

4. IL SISTEMA INSEDIATIVO

4.1. Inquadramento storico dello sviluppo urbanistico

Le tavole 5/a e 5/b del DdP "Evoluzione storica degli insediamenti: riferimenti cartografici" e "Evoluzione storica degli insediamenti: soglie storiche" illustra lo sviluppo edilizio nel comune.

La storia antica di Ligurno è poi documentata dagli importanti ritrovamenti di necropoli celtiche della cultura di Golasecca, datate addirittura al 900 - 800 a.C. e avvenuti a più riprese in località Collodera e Fontanella.

Al periodo Gallo-Romano è attribuita la vasta necropoli e la strada venute alla luce durante scavi eseguiti nei pressi di Madonna di Campagna.

La località detta "Castellazzo" probabilmente era sede di un castelliere Celta utilizzato anche in epoca romana poiché in zona vennero ritrovati nel 1872 tre tombe ad avello scavate in masse di granito simili a quelle misteriose del lago di Como.

Nel medioevo, la presenza nel territorio di cave d'arenaria condizionò la vita degli abitanti di Cantello come quella dei paesi vicini.

Infatti l'economia del luogo era imperniata oltre che sulla coltivazione dei campi, sulla fruttuosa attività di scalpellino, architetto e muratore in cui si distinse, nel XII sec., Lanfranco da Ligurno, figlio d'arte poiché il padre Ergatii Domenico fu anch'egli scultore e "mastro costruttore".

Il centro abitato di Cantello era in origine denominato *Cazzone* (probabilmente "grande Casa", cazza; il territorio comunale comprendeva la frazione di Ligurno.

Il toponimo "Cazono" appare nella forma Ligurno con Cazono e Detemerario negli statuti delle strade del contado di Milano (Compartizione delle fagie 1346) e nella forma Cazono con Ligurno, Vedemario, Gazio et Gazolo in un atto notarile del 1452 (ASMi 795) e come Cazzone con Ligurno nella mappa di I stazione del Catasto teresiano, eseguita nel 1722.

Nel 1537, secondo un censimento della pieve, le comunità avevano, assieme a Gaggiolo, 23 focolari.

La documentazione della visita pastorale di san Carlo Borromeo del 1574 segnalava 43 focolari con 304 abitanti per Ligurno; mentre Cazzone aveva 59 focolari e 317 abitanti.

Gli abitanti divennero 978 nel 1687 mentre nel 1722 si avevano in totale, compreso anche Velmaio, 972 persone (ASMi, Catasto, cart. 3372), che diventarono 999, cioè 838 per Cazzone, Ligurno e Gaggiolo, e 161 a Velmaio nel 1750.

Il comune faceva parte del feudo dei Visconti Borromeo; rientrava nella giurisdizione del giudice regio di Varese e del giudice feudale della pieve di Arcisate.

Il comune entrò nel 1786 a far parte della provincia di Gallarate, con le altre località della pieve di Arcisate, a seguito del compartimento territoriale della Lombardia austriaca, che divise il territorio lombardo in otto province.

Nel 1791 i comuni della pieve di Arcisate facevano parte del distretto XXXIX della provincia di Milano.

A seguito della legge 26 marzo 1798 di organizzazione del dipartimento del Verbano (legge 6 germinale anno VI b) il comune di Cazzone venne inserito nel distretto di Arcisate.

Nel compartimento territoriale del 1801 il comune fu collocato nel distretto II di Varese del dipartimento del Lario. Nel 1805, un ulteriore compartimento territoriale inserì Cazzone nel cantone VI di Viggiù del distretto II, Varese, del dipartimento del Lario.

In seguito all'unione temporanea delle province lombarde al regno di Sardegna, in base al compartimento territoriale stabilito con la legge 23 ottobre 1859, il comune di Cantello con 2.043 abitanti, retto da un consiglio di quindici membri e da una giunta di due membri, fu incluso nel mandamento II Arcisate, circondario II di Varese, provincia di Como.

Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 2.056 abitanti (Censimento 1861).

Sino al 1895 il comune mantenne la denominazione di Cazzone e successivamente a tale data il comune assunse la denominazione di Cantello (R.D. 18 luglio 1895, n. 175). Popolazione residente nel comune: abitanti 2.667 (Censimento 1901); abitanti 2.936 (Censimento 1911); abitanti 2.893 (Censimento 1921). Nel 1924 il comune risultava incluso nel circondario di Varese della provincia di Como.

Nel 1927 il comune venne aggregato alla provincia di Varese. Popolazione residente nel comune: abitanti 2.758 (Censimento 1931); abitanti 2.660 (Censimento 1936).

Popolazione residente nel comune: abitanti 2.959 (Censimento 1951); abitanti 3.588 (Censimento 1961). Nel 1968 dal comune di Cantello venne staccata la frazione di Velmaio, aggregata al comune di Arcisate (D.P.R. 4 aprile 1968, n. 735). Popolazione residente nel comune: abitanti 4.001 (Censimento 1971). Nel 1971 il comune di Cantello aveva una superficie provvisoria di ettari 917.

4.2. Il sistema insediativo territoriale, lo sviluppo urbanistico e le emergenze significative storiche architettoniche ed ambientali.

Le tavole 5/a e 5/b del DdP "Evoluzione storica degli insediamenti" ed "Evoluzione storica degli insediamenti: riferimenti cartografici" e illustrano lo sviluppo edilizio nel comune di Cantello.

Il comune si è sviluppato attorno ai 2 nuclei storici principali, quello di Cantello, quello di Ligurno.

Lo sviluppo edilizio successivo è avvenuto fino ai primi anni '30 attraverso l'insediamento di edifici isolati lungo la strada principale di collegamento tra i due nuclei costituiti da una serie di ville e di case singole.

Nel periodo successivo alla seconda guerra lo sviluppo edilizio si è ampliato arrivando ad ovest fino al limite della nuova viabilità provinciale SP3; mentre tra i due nuclei l'insediamento residenziale ha interessato anche i versanti collinari producendo un sistema di ville anche di pregio che poteva dotarsi anche di una gradevole vista sull'edificato storico e la valle.

Attualmente Cantello è un comune prevalentemente residenziale tranne che per due insediamenti produttivi siti in due aree diametralmente opposte del territorio comunale, la prima a sud-ovest della SP3 e l'altra in località Gaggiolo.

La sua espansione è stata abbastanza sostenuta fino al 1975 ha poi registrato una fase di stasi.

Con la variante del PRG del 1984-87 si era definito un criterio che voleva confermare la situazione di sviluppo registrata fino a quella epoca, controllando l'accrescimento disordinato dell'edificato, localizzando in modo preciso le nuove zone di espansione ponendo le basi anche per un adeguato potenziamento delle rete stradale.

Per quanto riguardava il centro di Cantello e la frazione di Ligurno, il Piano aveva previsto nuove aree di espansione concentrate in massima parte lungo la nuova strada di circoscrizione che congiunge tramite il tratto di sud di via S. Lorenzo direttamente Ligurno con la strada provinciale n. SP3.

Il Piano prevedeva inoltre completamenti a nord dell'abitato di Cantello.

Per Gaggiolo si prevedeva due zone di espansione lungo la strada Elvezia tali da saturare le aree allora in parte già edificate.

Con successive varianti si erano definiti alcuni progetti di interesse Nazionale quali l'approvazione del "Nuovo tracciato di Autostrada Pedemontana" ed il nuovo collegamento ferroviario transfrontaliero "Arcisate-Stabio".

A tali individuazioni veniva anche inserita la nuova viabilità di circoscrizione che dalla via Clivio, percorrendo la grande rotonda prevista per l'uscita dalla Nuova Autostrada

Pedemontana, giunge in Via Elvezia creando un'alternativa al traffico su gomma fuori dal centro abitato di Gaggiolo.

Erano inoltre inserite isole spartitraffico e rotatorie in località Via Lugano/deviazione per Rodero per risolvere alcuni punti critici viabilistici e previste nuove aree per la sosta nelle zone industriali.

Il piano individuava nuove aree in Via Pianezzo da destinare ad edilizia residenziale pubblica (PEEP).

Le varianti comprendevano inoltre alcuni interventi di valorizzazione delle zone di interesse pubblico in particolare concernenti la viabilità e gli standard a tutela del complesso cimiteriale e della chiesa romanica di Santa Maria Madonna in Campagna; il potenziamento delle zone per la sosta in zone dove da anni si era consolidata la presenza di residenze; ampliamento degli spazi destinati alle attività sportive e l'individuazione di percorsi pedonali di attraversamento per facilitare il collegamento tra quartieri.

Tali varianti approvate tra gli anni 2000 -2008 sono state in parte attuate ed in parte sono in corso di realizzazione.

Fra gli elementi di interesse paesaggistico e storico del territorio comunale si segnala la Pardà, un'area agricola e boschiva situata ai margini degli abitati di Cantello e della frazione Ligurno.

Posta nelle vicinanze del parco naturale del fiume Lanza, alcuni fontanili la cui origine risale probabilmente all'epoca della fondazione delle prime fattorie, di proprietà ecclesiastica, nell'area, circa intorno al XVI secolo.

Altre aree di interesse naturale e paesaggistico sono il Montesì, la Baraggia di Cantello (sede principale delle asparagiaie dove si coltiva il famoso asparago bianco di Cantello), il Pianezzo, la collina Tre Scali (o bosco Trescale), il Pian Grand, il Gaggio, La Valle del Fiume Bevera. Importanti dal punto di vista sempre naturalistico e paesaggistico per Cantello è il sistema di Roccoli che sorgono sulla sommità di alcune colline (Montesì, Grimello): rappresentano delle vere architetture arboree predisposte per la caccia, con reti, degli uccelli che transitano nei periodi di migrazione il cui numero più consistente è rappresentato dai tordi.

Il più antico e famoso roccolo è quello di Ligurno che appartenne al Senatore Luigi Gasparotto e venne dichiarato monumento nazionale.

Il roccolo di proprietà dell'avv. Steno Baj, fungeva anche da stazione per lo studio del "passo stagionale" degli uccelli i quali venivano registrati, inanellati e segnalati alle stazioni di provenienza.

Altri elementi che caratterizzano il territorio di Cantello sono le sorgenti, le fontane e i lavatoi simboli della tradizione e della cultura di una comunità in cui per molti anni le donne hanno frequentato le sorgenti per il bucato settimanale tramandandosi storie e canti del passato.

Gli insediamenti edilizi di interesse storico ed architettonico da salvaguardare e tutelare sono:

- la Chiesa dei S.S. Pietro e Paolo che sorge nel luogo ove esisteva un'antica Cappella e divenne Chiesa parrocchiale nel 1742; fu in seguito varie volte rimaneggiata fino all'ultimo ampliamento che si concluse nel 1926. Negli anni 1928/35 venne affrescata dai pittori Vanni Rossi e Carlo Cocquio e decorata da Mario Baj.
- L'Oratorio di S. Lorenzo, situato in una località un tempo destinata a lazzaretto. Già durante la visita di S. Carlo del 23 agosto 1574 esisteva una piccola chiesa nella quale erano custodite le ossa delle vittime della peste. Essa venne demolita nel 1898 e sostituita da una costruzione a pianta ottagonale e provvista di pregevoli affreschi, per munificenza della famiglia Belinzoni De Maestri la quale ne conserva il patronato.
- Chiesa di S. Giorgio di Ligurno nacque come semplice cappella di cui si ha notizia fin dal 1398. Fu trasformata in Chiesa ed iniziò a fungere da parrocchia nel 1566. Subì diverse ristrutturazioni fino a raggiungere la forma attuale che presenta numerose

decorazioni eseguite da Angelo Broggi ed affreschi del pittore Carlo Cocquio, pure autore dell'artistica vetrata raffigurante S. Giorgio.

- Chiesa di S. Bernardino a Gaggiolo, già citata nel 1567, si presenta nella semplice struttura secondo le norme impartite all'epoca di S. Carlo. Nel 1574, infatti, S. Carlo Borromeo la visitò e ordinò immediatamente i provvedimenti da prendersi per i restauri. L'affresco sulla facciata è opera del pittore Carlo Cocquio
- La Chiesa di S. Maria di Campagna che può essere datata alla metà dell' XI. Essa presenta un'aula rettangolare conclusa da un'abside semicircolare; è animata da un fregio di archetti pensili che sottolinea il profilo a capanna della facciata. La chiesetta col suo campanile coevo è uno dei monumenti romanici più significativi dell'intera insubria.
- Il campanile viene datato alla prima metà dell' XI secolo. Esso presenta tutte e quattro le pareti della canna esternamente decorate con sovrapposti riquadri coronati da tre archetti pensili, feritoie e monofore fino alla cella campanaria con bifore cigliate. Pare che le fondamenta del campanile coincidano con quelle dell'antica torre romana di avvistamento e di segnalazione.

Dal punto di vista storico e culturale sono da tutelare le seguenti torri:

- La Torre del Castellazzo, località "Castellasc" è la più antica. Anticamente vi sorgeva un castello Longobardo
- La Torre Dupont alta 30,50 metri è incorporata all'interno della Villa Dupont di proprietà privata. E' ubicata nel nucleo antico di Ligurno al termine della via Giusti
- La Torre dei Premoli è la più recente delle torri (datata all'inizio del sec. XX). Alta 11,20 metri è posizionata in zona elevata sull'omonima collina raggiungibile da via Torre dei Premoli. La Torre è di proprietà comunale.

4.3. La strumentazione urbanistica vigente

Il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale approvato agli inizi degli anni '80. In seguito sono state apportate alcune varianti di diverso tipo, atte a definire puntualmente alcuni aspetti o finalizzate all'adeguamento dello strumento alle norme entrate in vigore successivamente alla prima approvazione.

In generale le varianti approvate dalla Amministrazione Comunale sono le seguenti:

STRUMENTO	DATA ATTO	PROGETTISTI	STATO DI FATTO	FONTE	TAVOLE	NOTE
Variante LR 23/97	ex 23/7/2004	ARCH. BOTTINELLI	2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	STRALCI AZZONAMENTO TAV. N. 4	I.r. 23/97 art. 6: PEEP VIA PIANEZZO - FONTE USATA PER LO STATO_FO: VAR. L.R. 23/97 art. 2 n. 64 del 30/11/2002 aggiornata al 2000
Variante LR 23/97	ex 30/11/2002	ARCH. ANNA M. PUCCI. CORBETTA IN SARFATTI	2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	AZZONAMENTO TAV. N. 3.1-3.2-3.3 SCALA 1:2000 e TAV. N. 3.0 SCALA 1:5000 - NTA	I.r. 23/97 ART. 2: INFORMATIZZAZIONE TAV. AZZONAMENTO E NTA DEL PRG CON INTEGRAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI - PAI - STATO_FO: DERIVATO DA QUESTA VARIANTE aggiornata al 2000
Variante LR 23/97	ex 18/12/2000	ARCH. ANNA M. P. CORBETTA IN SARFATTI	2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	AZZONAMENTO TAV. N. 3A-3B-3C SCALA 1:2000	'L.R. 23/97 art. 2: INDIVIDUA AREE PER AUMENTI VOLUMETRICI; LOCALIZZA AREE A STANDARD E VIABILITA; MODIFICA IL PERIMETRO

						DI UN P.A." - FONTE USATA PER LO STATO_FO: VAR. L.R. 23/97 art. 2 n. 64 del 30/11/2002, aggiornata al 2000
Variante al P.R.G. vigente	28/1/2000	ARCH. PUCCI CORBETTA SARFATTI	IN 2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	nessuna	'LA VARIANTE INTRODUCE UN" AREA A VERDE GIOCO E SPORT, MODIFICA IL TRACCIATO DI UNA STRADA CONTIGUA ALL"AREA - FONTE USATA PER LO STATO_FO: VAR. L.R. 23/97 art. 2 n. 64 del 30/11/2002 aggiornata al 2000
Rettifica ex art.4 L.R. 23/97	20/12/1999		2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	nessuna	superata
Variante al P.R.G. vigente	15/11/1994	ARCH. PUCCI CORBETTA SARFATTI	IN 2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	nessuna	INTRODUCE DUE AREE PER CENTRO SPORTIVO - FONTE USATA PER LO STATO_FO: VAR. L.R. 23/97 art. 2 n. 64 del 30/11/2002 aggiornata al 2000
Variante al P.R.G. vigente	3/8/1990		2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	nessuna	superata
P.R.G.	27/1/1987	ARCH. PUCCI CORBETTA SARFATTI	2000	Altro (da specificare eventualmente nel campo note)	nessuna	usate solo le NTA

Il Comune si è anche dotato di due piani-programma per il recupero dei centri storici e del centro urbano tra le vie Medici, Giovanni Baj, Fratelli Giordano e Roma.

4.4. I vincoli amministrativi

Le aree e i beni di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 sono stati evidenziati nell'elaborato grafico PdR-05.

Nel comune di Cantello sono rilevabili i seguenti beni storici, archeologici e simbolici ai sensi dell'art. 136 lettera a, citati nei Repertori allegati al PTCP "approfondimenti tematici - Paesaggio: "la Chiesa di Santa Maria di Campagna."

Per ciò che attiene alla "tutela monumentale" la Sovrintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ha comunicato che sul territorio comunale risultano presenti i seguenti provvedimenti di tutela:

- oratorio Madonna di Campagna e del Rosario - Via Felice Cavallotti data provvedimento 06/06/1912
- Nell'elenco risultava anche citato un casotto per il servizio di vigilanza al confine svizzero che con comunicazione della stessa Sovrintendenza del 10/01/2005 dichiarava di non essere più soggetto alle disposizioni di tutela di cui alla parte II - titolo I del DI.gs 42/2004.

- Si deve però ricordare che salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, del D.lgs. 42/2004, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni.

Le aree e i beni assoggettati a specifica tutela paesaggistica in base all'art.142 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 sono stati evidenziati nell'elaborato grafico PdR -05.

In particolare nel territorio di Cantello, i vincoli presenti corrispondono a quelli indicati nell'art 142 del D.lgs 42/04 ai commi:

- 1 lettera c) fiumi e corsi d'acqua; nell'elenco pubblicato a seguito deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 1986 n. 12028; per il territorio di Cantello sono stati evidenziati i corsi d'acqua da assoggettare a vincolo indicati nella sottostante tabella tratta dal SIBA.
- 1 lettera g) boschi e foreste, dove sono stati considerati boschi le formazioni vegetali a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri, nonché le aree oggetto di rimboschimento e di imboschimento e le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Codice rispetto acque pubbliche	Nome rispetto acque pubbliche
12120198	Torrente Ranza, Valmorea, Rio Gaggiolo
12120199	Torrente Clivio o Gaggiolo
12120200	Valle di Cantello
13130060	Rio dei Gioghi
12120207	Torrente Bevera Varesina
12120208	Cavo Diotti
13130059	Torrente Ranza, Val Morea. Rio Gaggiolo.
12120201	Rio dei Gioghi

4.5. Aspetti economici

Nel comune di Cantello esistono diverse attività produttive terziarie e commerciali, dalla verifica fatta presso la Camera di Commercio di Varese risulta, rispetto l'ultimo dato disponibile del 2008, che il numero delle imprese per i vari settori relativi alle unità locali presenti nel territorio sono i seguenti:

Definizioni

- *Addetti*: Gli occupati nell'unità locale o nell'impresa, con o senza corrispettivo di una prefissata retribuzione contrattuale, anche se temporaneamente assenti per servizio, ferie, malattia, sospensione dal lavoro, cassa integrazione, etc.. Non sono considerati fra gli addetti di un'impresa, i soci di cooperativa semplicemente iscritti o conferenti e, in generale, tutti i soci titolari di partita IVA, la cui prestazione d'opera viene fatturata dall'impresa.
- *Dipendenti impresa*: Il personale dipendente è costituito dalle seguenti categorie posizionali: dirigenti, direttivi e quadri, impiegati, operai, apprendisti, altro personale. I dipendenti sono classificati in base

all'attività economica principale svolta dall'impresa e rispetto all'ubicazione della sede centrale dell'impresa stessa.

- *Impresa:* Organizzazione di una attività economica esercitata con carattere professionale ai fini della produzione di beni o della prestazione di servizi destinabili alla vendita. Essa fruisce di una certa autonomia con particolare riguardo alle scelte produttive, di vendita e di distribuzione degli utili. Il responsabile è rappresentato da una o più persone fisiche, in forma individuale o associata, o da una o più persone giuridiche.

- *Unità locale:* Luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, officina, ristorante, albergo, bar, ufficio, agenzia, magazzino, studio professionale, abitazione, ecc.) in cui si realizza la produzione di beni o nel quale si svolge o si organizza la prestazione di servizi destinabili o non destinabili alla vendita. L'unità locale è topograficamente individuata in un'unica località (provincia, comune, sezione di Censimento), nella quale lavorano o alla quale fanno riferimento una o più persone, eventualmente a tempo parziale, per conto di una stessa impresa.

Per le seguenti attività economiche: estrazione di minerali, produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, costruzioni, trasporti, comunicazioni, attività radiotelevisive viene definita una unità locale convenzionale che individua l'insieme degli impianti, delle attrezzature, degli addetti, ecc. che, pur situati in più punti fisicamente distinti di un determinato ambito territoriale (comune, provincia), fanno capo ad una stessa impresa.

Unità locali con addetti per settore						
Anno	Agricoltura e pesca	Industria	Costruzioni	Commercio	Terziario	TOTALE
2007	28	42	54	77	112	313
2008	27	45	52	76	115	315
2009	25	41	49	74	119	308

Fonte: Sistema Monitoraggio Annuale Imprese Lavoro - Camera di Commercio

Unità locali artigiane con addetti per settore						
Anno	Agricoltura e pesca	Industria	Costruzioni	Commercio	Terziario	TOTALE
2007	---	19	43	7	34	103
2008	---	20	40	8	38	106
2009	---	18	39	8	38	103

Fonte: Sistema Monitoraggio Annuale Imprese Lavoro - Camera di Commercio

Addetti Unità locali per settore						
Anno	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Terziario	TOTALE
2007	39	232	93	231	362	957
2008	36	222	89	229	406	982
2009	31	201	87	233	390	942

Fonte: Sistema Monitoraggio Annuale Imprese Lavoro - Camera di Commercio

Per un totale di numero degli addetti pari a 942 unità.

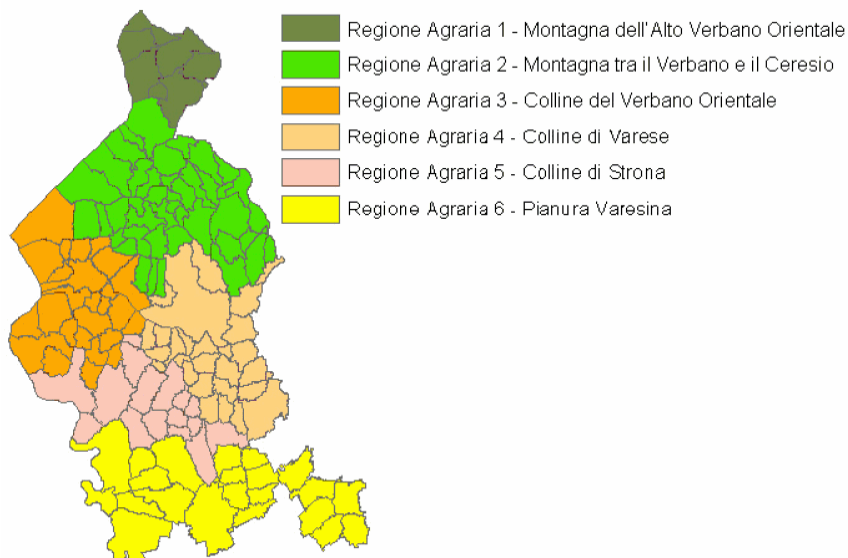
4.6. Attività economiche rilevanti

La tavola 1 del DdP “Inquadramento territoriale” mostra il Comune di Cantello all’interno di un territorio più ampio di appartenenza e di riferimento.

Per quanto riguarda gli aspetti socio-economici il comune è parte dell’area varesina gravitante attorno al capoluogo.

4.6.1. Le attività agricole

Il comune di Cantello è inserito nella Regione Agraria n. 4 “Colline di Varese”, come illustrato nella tabella seguente.



Con un’estensione pari a circa 4.000 ettari di superficie agricola complessiva, corrispondente al 20% della superficie provinciale, la regione agraria della Collina di Varese presenta i tratti caratteristici delle aree periurbane. Anche per effetto della presenza nel territorio del capoluogo provinciale, la densità agricola (rapporto tra abitanti e superficie agricola) è molto elevata e supera i 5.000 abitanti per Km², tuttavia la percentuale di superficie territoriale destinata all’agricoltura, pur essendo inferiore al 20%, è la più elevata nel panorama provinciale. La contrazione della superficie agricola è comunque perseguita anche nel corso degli anni novanta ed ha portato ad una perdita annua intorno ai 100 ettari. In particolare è stato perso il 38,5% della superficie boschiva e il 20,5% della SAU, scese rispettivamente sotto i 900 e i 3.000 ettari.

Il terreno agricolo risulta utilizzato in modo più diversificato rispetto agli altri ambiti territoriali provinciali; se, infatti, prevalgono i prati permanenti e i pascoli (44% circa della superficie agricola), una quota rilevante (27%) è coltivata a seminativo e una parte importante (22,9%) rimane riservata al bosco.

I primi risultati dell'ultimo censimento agricolo evidenziano la chiusura, avvenuta nel corso degli anni novanta, di circa il 40% delle aziende agricole e delle stalle; ciò ha portato ad un aumento delle dimensioni medie aziendali che, tuttavia, rimangono ancora ridotte (7,7 ettari di SAU per azienda), anche in relazione alla presenza delle aziende florovivaistiche che per ala propria attività necessitano di una base produttiva limitata in termini di superficie.

Pur limitata come peso specifico, l'attività agricola dell'area presentava, all'inizio degli anni novanta, alcune caratteristiche positive quali l'elevata quota degli agricoltori professionali (43%), il buon livello di ricambio generazionale e di capi azienda giovani. parametri che indicavano l'esistenza di un nucleo piccolo, ma "forte" di aziende agricole.

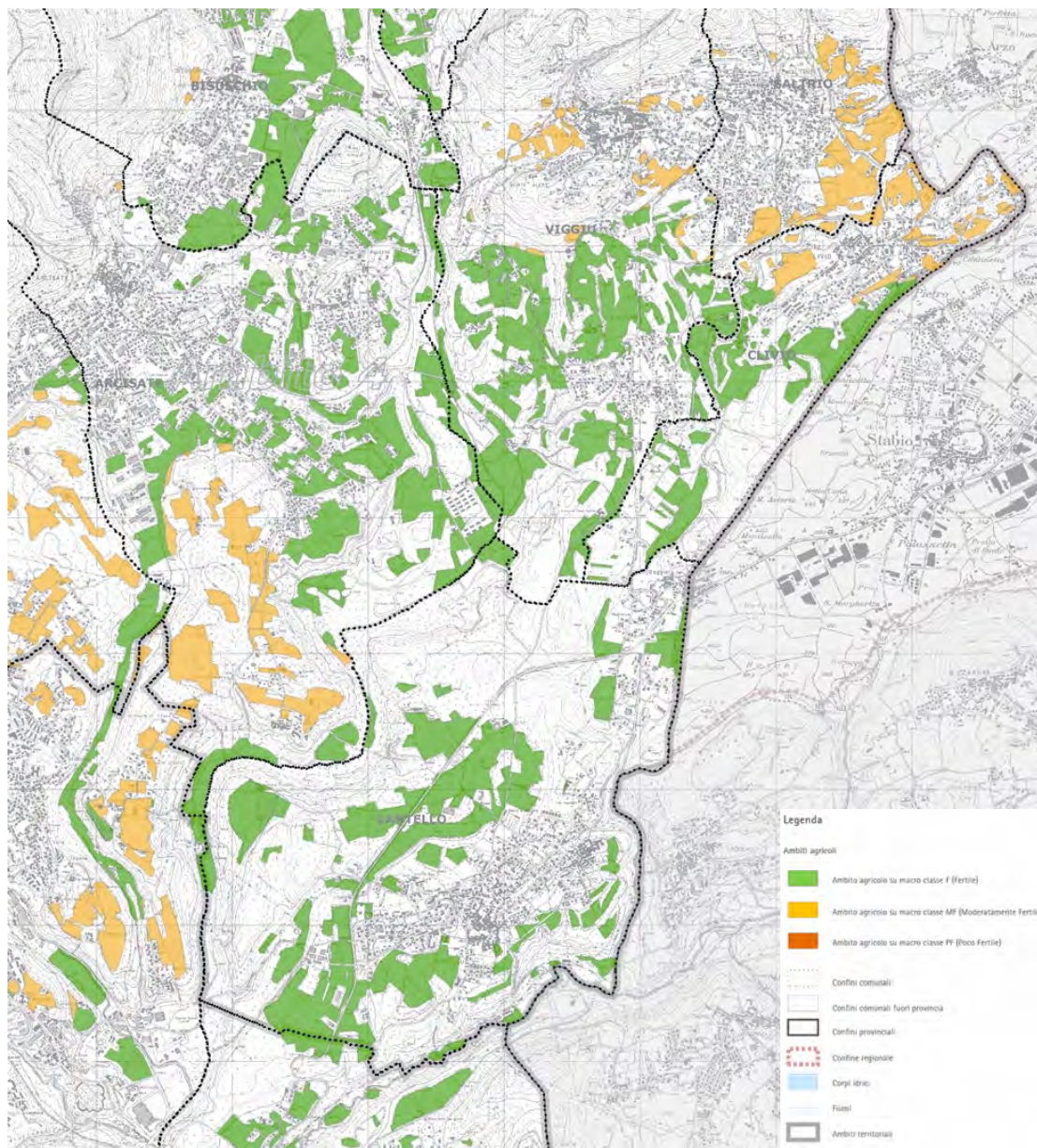
Il Piano Agricolo Triennale Provinciale riporta, sempre per la regione agraria "Collina di Varese":

- punti di forza: florovivaismo, zootecnia del latte;
- punti di debolezza: pressione per l'uso del suolo;
- opportunità: espansione del florovivaismo, consolidamento della filiera del latte;
- minacce: riduzione attivi agricoli non operanti nel florovivaismo, unicità canale di vendita (filiera latte)

Le realtà agricole presenti sul territorio sono due la zootecnia, principalmente finalizzate all'allevamento di bovini da latte, e il florovivaismo.

Gli ambiti agricoli individuati dal PTCP della Provincia di Varese sono riportati nella tavola AGR11, della quale viene riportato un estratto nella figura successiva.

Le aree individuate sono sia aree effettivamente adibite ad uso agricolo produttivo o a pascolo, sia superfici libere da edificazioni e caratterizzate da suoli il cui profilo agronomico risulti idoneo all'attività agricola.



4.6.2. Le attività produttive

Il dato precedentemente esposto può essere riarticolato con riferimento alle sole attività produttive con esclusione del commercio, che merita una riflessione più approfondita per i rapporti con l'organizzazione urbana del territorio:

Le attività produttive si sono localizzate nel tempo lungo le strade di accesso alla rete viaria provinciale, e quindi arrivando da Varese sulla SP n3 e in località Gaggiolo presso il confine svizzero.

Le categorie merceologiche più presenti sono le seguenti:

Agenti E Rappresentanti Di Commercio (7 studi), **Bar E Caffè** (6 imprese), **Imprese Edili** (5 attività), **Autofficine E Centri Assistenza** (5 ditte).

I settori merceologici meno presenti sono i seguenti:

Artigianato Tipico (1 studi), **Arredo Urbano** (1 imprese), **Architetti - Studi** (1 attività), **Autoaccessori - Commercio** (1 ditte).

Le categorie presenti in Cantello sono le seguenti (tra parentesi è indicato il numero delle attività):

AGENTI E RAPPRESENTANTI DI COMMERCIO (7)
BAR E CAFFE' (6)
IMPRESE EDILI (5)
AUTOFFICINE E CENTRI ASSISTENZA (5)
AUTOTRASPORTI (4)
PARRUCCHIERI PER DONNA (4)
RISTORANTI (4)
SPEDIZIONIERI DOGANALI (4)
SUPERMERCATI, GRANDI MAGAZZINI E CENTRI COMMERCIALI (3)
MATERIE PLASTICHE - PRODUZIONE E LAVORAZIONE (3)
AZIENDE AGRICOLE (3)
CARPENTERIE METALLICHE (3)
DENTISTI MEDICI CHIRURGHI ED ODONTOIATRI (3)
EDILIZIA - ATTREZZATURE (3)
ESTETISTE (3)
SPEDIZIONI INTERNAZIONALI (3)
TRASPORTI INTERNAZIONALI (2)
FALEGNAMI (2)
ENOTECHE E VENDITA VINI (2)
IMPIANTI ELETTRICI INDUSTRIALI E CIVILI - INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE (2)
PANETTERIE (2)
PARRUCCHIERI PER UOMO (2)
RICEVIMENTI E BANCHETTI - SALE E SERVIZI (2)
BANCHE ED ISTITUTI DI CREDITO E RISPARMIO (2)
ASSOCIAZIONI ARTISTICHE, CULTURALI E RICREATIVE (2)
ALBERGHI (2)
LAMIERE - LAVORAZIONE (2)
NIDI D'INFANZIA (2)
FIORI E PIANTE - VENDITA AL DETTAGLIO (2)
RISTORANTI - TRATTORIE ED OSTERIE (2)
POSTE (2)
CALZATURE - VENDITA AL DETTAGLIO (2)
CARROZZERIE AUTOMOBILI (2)
CARTOLERIE (2)

CHIESA CATTOLICA - SERVIZI PARROCCHIALI (2)
AVVOCATI - STUDI (2)
RISCALDAMENTO - COMBUSTIBILI (2)
ABBIGLIAMENTO - VENDITA AL DETTAGLIO (2)
AGENZIE VIAGGI E TURISMO (2)
ALIMENTARI - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
ANIMALI DOMESTICI - ALLEVAMENTO E ADDESTRAMENTO (1)
ASSOCIAZIONI COMBATTENTISTICHE E D'ARMA (1)
AUTONOLEGGIO (1)
COMPACT DISC, DISCHI E MUSICASSETTE - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
COMUNE E SERVIZI COMUNALI (1)
CALZE E COLLANTS - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
CARPENTERIE FERRO (1)
CALDAIE RISCALDAMENTO (1)
PRATICHE AUTOMOBILISTICHE (1)
RESTAURATORI D'ARTE (1)
PAVIMENTI INDUSTRIALI (1)
PIZZERIE (1)
RIVESTIMENTI (1)
SCAFFALATURE METALLICHE E COMPONENTI (1)
SCUOLE PUBBLICHE (1)
SERRAMENTI ED INFISSI ALLUMINIO (1)
TABACCHERIE (1)
TELEFONI CELLULARI E RADIOTELEFONI (1)
TRASPORTI (1)
VETERINARIA - AMBULATORI E LABORATORI (1)
STAMPAGGIO MATERIE PLASTICHE (1)
STAMPI MATERIE PLASTICHE E GOMMA (1)
STAMPI, MASCHERE E FERRI DA TRANCIA (1)
GEOMETRI - STUDI (1)
GIARDINAGGIO - SERVIZIO (1)
GIOIELLERIE E OREFICERIE - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
IMBIANCATURA (1)
IMPOSTE E TRIBUTI - UFFICI (1)
ISTITUTI DI BELLEZZA (1)
BRICOLAGE E FAI DA TE (1)
OTTICA, LENTI A CONTATTO ED OCCHIALI - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
MARMO, GRANITO E PIETRE LAVORAZIONE - MACCHINE (1)
MATERIE PLASTICHE ARTICOLI TECNICI (1)
MATERIE PLASTICHE ARTICOLI VARI - PRODUZIONE E INGROSSO (1)

MEDICI GENERICI (1)
MOBILI ARTISTICI IN STILE - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
MOTOCICLI E MOTOCARRI ACCESSORI E PARTI - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
ARCHITETTI - STUDI (1)
ARREDO URBANO (1)
ARTIGIANATO TIPICO (1)
AUTOACCESSORI - COMMERCIO (1)
DISEGNO, GRAFICA E BELLE ARTI - ARTICOLI (1)
ELETTRODOMESTICI - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
ENTI TURISTICI (1)
CASEIFICI (1)
CHIESA CATTOLICA - UFFICI ECCLESIASTICI ED ENTI RELIGIOSI (1)
CORRIERI (1)
RISTORAZIONE COLLETTIVA E CATERING (1)
ROTTAMI METALLICI (1)
SCUOLE PRIVATE - MATERNE (1)
SPEDIZIONI AEREE, MARITTIME E TERRESTRI (1)
SPORT - ADDESTRAMENTO E SCUOLE (1)
SPORT IMPIANTI E CORSI - EQUITAZIONE (1)
TENDE E TENDAGGI (1)
TESSUTI E STOFFE - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
PASTICCERIE E CONFETTERIE - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
PAVIMENTI (1)
PELTRO - ARTICOLI (1)
PENSIONI (1)
PIASTRELLE PER PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (1)
REGISTRATORI DI CASSA (1)
RESISTENZE ELETTRICHE - PRODUZIONE E COMMERCIO (1)
INFORMATICA - CONSULENZA E SOFTWARE (1)
LATTERIE (1)
LATTONERIE EDILI - PRODOTTI (1)
MACCHINE UFFICIO - COMMERCIO, NOLEGGIO E RIPARAZIONE (1)
MAGAZZINAGGIO E LOGISTICA INDUSTRIALE - SERVIZIO CONTO TERZI (1)
MAGLIERIA - PRODUZIONE E INGROSSO (1)
MOBILI - VENDITA AL DETTAGLIO (1)
MOBILI GIARDINI E TERRAZZI (1)
MOBILI METALLICI (1)
MOLLE - PRODUZIONE E COMMERCIO (1)
OFFICINE MECCANICHE (1)
ESPORTATORI ED IMPORTATORI (1)

ELETTICISTI (1)
GENERATORI ARIA CALDA E VAPORE (1)
GIARDINAGGIO - MACCHINE ED ATTREZZI (1)
GIORNALAI (1)
IDRAULICI E LATTONIERI (1)
IMPERMEABILIZZAZIONI EDILI - LAVORI (1)
UTENSILI DIAMANTATI (1)
FARMACIE (1)
PUBBLICITA' - AGENZIE STUDI (1)
COOPERATIVE PRODUZIONE, LAVORO E SERVIZI (1)
COSTRUZIONI MECCANICHE (1)
TUBI FLESSIBILI PER PRESSIONI (1)
CANNE FUMARIE, CIMINIERE E CAMINI (1)
SPORT - ASSOCIAZIONI E FEDERAZIONI (1)

4.6.3. Il commercio

4.6.3.1. Evoluzione del sistema distributivo

Per valutare l'andamento del sistema distributivo di Cantello, in termini di numero di esercizi presenti sul territorio, faremo riferimento ai rilievi effettuati dall'Osservatorio Regionale del Commercio e raccolti nella Banca Dati Commercio Regione Lombardia. Riportiamo i dati nelle successive tabelle.

ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2007

N. Pdv alimentari	N. Pdv non alimentari	N. Pdv merceologia mista	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. merceologia mista
6	24	3	202	1.236	170

ANAGRAFICA MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2007

Centro Comm.le	Titolare	Indirizzo	Settore merc. No food	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup. totale
NO	RISSETTI ORESTE	Via Turconi, 10/B	-	298	25	323
NO	MISTER VERDE SRL DI FRANZETTI ORLANDO	Via Lugano, 3	-	600	900	1500
NO	LE QUATTRO STAGIONI SRL	Via Elvezia, Sn	D	0	936	936

NO	INSERILLO ROBERTO	Via Turconi, 1	-	130	30	160
NO	GARAGE PARADISO SNC DI GOTTINI G. & C.	Via Turconi, 8	D	0	182	182
NO	F.LLI BIANCHI SNC	Via G. Baj, 13	C	0	190	190
NO	FERRARINI MARISA	Via Dante, 2	D	0	269	269
NO	EMMETRE FOOD LINE SRL DI MASSAFRA MICHELE	Via Elvezia, Sn	-	1000	400	1400
NO	CORNA LOREDANA	Via Lugano, 10	A	0	258	258
NO	BAJ FRANCESCO SRL	Via Milano,21	D	0	300	300

ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008

N. Alimentari	Sup. Alimentari	N. non alimentari	Sup. non alimentare	N. misti	Sup. misti
6	202	24	1236	3	170

DENOMINAZIONE, TIPOLOGIE E DISTRIBUZIONI CANTELLO 2008

Centro Comm. I e	Titolare	Indirizzo	Settore merc. No food	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup totale
NO	BAJ FRANCESCO SRL	Via Milano,21	D	-	300	300
NO	CORNA LOREDANA	Via Lugano, 10	A	-	258	258
NO	EMMETRE FOOD LINE SRL DI MASSAFRA MICHELE	Via Elvezia, Sn	-	1.000	400	1.400
NO	F.LLI BIANCHI SNC	Via G. Baj, 13	C	-	190	190
NO	FERRARINI MARISA	Via Dante, 2	D	-	269	269
NO	GARAGE PARADISO SNC DI GOTTINI G. & C.	Via Turconi, 8	D	-	182	182
NO	INSERILLO ROBERTO	Via Turconi, 1	-	130	30	160
NO	LE QUATTRO STAGIONI SRL	Via Elvezia, Sn	D	-	936	936
NO	MISTER VERDE SRL DI FRANZETTI ORLANDO	Via Lugano, 3	-	600	900	1.500
NO	RISSETTI ORESTE	Via Turconi, 10/B	-	298	25	323

ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2009

N. alimentari	Sup. alimentari	N. non alimentari	Sup non alimentari	N. misti	Sup. misti
6	202	24	1.420	-	-

MEDIE DISTRIBUZIONI CANTELLO 2009

Centro Comm.le	Titolare	Indirizzo	Settore merc. No food	Sup. Alimentari	Sup. non alimentari	Sup totale
NO	TIGROS S.P.A.	Via Lugano, 3	-	600	900	1.500
NO	RISSETTI ORESTE	Via Turconi, 10/B	-	298	25	323
NO	MANNU SIMONE	Via Turconi, 1	-	130	30	160
NO	LE QUATTRO STAGIONI SRL	Via Elvezia, Sn	D	-	936	936
NO	GARAGE PARADISO SNC DI GOTTINI G. & C.	Via Turconi, 8	D	-	182	182
NO	F.LLI BIANCHI SNC	Via G. Baj, 13	C	-	190	190
NO	FERRARINI MARISA	Via Dante, 2	D	-	269	269
NO	EMMETRE FOOD LINE SRL DI MASSAFRA MICHELE	Via Elvezia, Sn	-	1.000	400	1.400
NO	CORNA LOREDANA	Via Lugano, 10	A	-	258	258
NO	BAJ FRANCESCO SRL	Via Milano, 21	D	-	300	300

ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2010

N° alimentari	Sup. alimentari	N. non alimentari	Sup. non alimentari	N. misti	Sup. misti
6	202	24	1.420	-	-

MEDIE DISTRIBUZIONI CANTELLO 2010

Centro Comm.le	Titolare	Indirizzo	Settore merc. No food	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup totale
NO	TIGROS S.P.A.	Via Lugano, 3	-	600	900	1.500
NO	RISSETTI ORESTE	Via Turconi, 10/B	-	298	25	323
NO	MANNU SIMONE	Via Turconi, 1	-	130	30	160
NO	LE QUATTRO STAGIONI SRL		D	-	936	936
NO	GARAGE PARADISO SNC DI GOTTINI G. & C.	Via Turconi, 8	D	-	182	182
NO	F.LLI BIANCHI SNC	Via G. Baj, 13	C	-	190	190
NO	FERRARINI MARISA	Via Dante, 2	D	-	269	269

NO	EMMETRE FOOD LINE SRL DI MASSAFRA MICHELE	Via Elvezia, Sn	-	1.000	400	1.400
NO	CORNA LOREDANA	Via Lugano, 10	A	-	258	258
NO	BAJ FRANCESCO SRL	Via Milano,21	D	-	300	300
NO	FC MOTORS DI FUMO	Via Lugano,10	D	-	258	258

Dopo una crescita tra il 2007 e il 2010, il sistema distributivo comunale non ha subito variazioni, mantenendosi costante.

La situazione di Cantello contrasta con quella della Provincia di Varese presa nel suo complesso, dove si è registrata, una alternanza di crescita e di contrazioni, come dimostrano i dati contenuti nella seguente tabella:

Provincia di Varese

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente	Variazione % su anno 2003
2007	10.464	+ 423	+ 4,2%	- 1,2%
2008	10.630	+ 166	+ 1,6%	+ 0,3%
2009	10.459	- 171	- 1,6%	- 1,3%

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni dal 2007 al 2009

La rete di vendita di Cantello è costituita da 45 esercizi per complessivi 7.684 mq. di vendita; di questi esercizi 10 (per 2.400 mq.) appartengono al settore alimentare e/o misto a prevalenza alimentare e 35 (per 5.284 mq.) a quello non alimentare.

Settore merceologico	N. esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto	10	2.400 mq.
Non alimentare	935	5284 mq.
Totale	1445	7684 mq.

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 45 esercizi di Cantello si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti a prevalenza alimentare

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
9	372	4	2028	--	--

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi	n. esercizi	mq. esercizi
24	1236	8	4048	--	--

Per valutare l'offerta commerciale del Comune di Cantello, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per gli esercizi di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (i punti di vendita misti saranno attribuiti al settore alimentare) un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di punti di vendita; per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici (le superfici appartenenti a punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non alimentare) nelle tre realtà territoriali.

Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.690.625	33.764	287
Provincia di Varese	873.943	2.357	371
Comune di Cantello	4610	9	512

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2010 per Regione Lombardia e Provincia di Varese, Comune di Cantello.

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.690.625	85.469	113
Provincia di Varese	873.943	7.325	119
Comune di Cantello	4610	24	192

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2010 per Regione Lombardia e Provincia di Varese, Comune di Cantello.

Per la dotazione di esercizi di vicinato si riscontra in Cantello una dotazione di punti di vendita inferiore alla media regionale e a quella provinciale, per entrambi i settori merceologici.

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.625	1.215.338	125,41
Provincia di Varese	873.943	118.198	135,25
Comune di Cantello	4610	2028	440,00

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2010 per Regione Lombardia e Provincia di Varese, Comune di Cantello

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.625	3.948.793	407,49
Provincia di Varese	873.943	343.601	393,16
Comune di Cantello	4610	4048	880

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.210 per Regione Lombardia e Provincia di Varese, Comune di Cantello

Per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, il Comune di Cantello risulta ben dotato per entrambi i settori merceologici.

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.625	835.774	86,25
Provincia di Varese	873.943	72.784	83,28
Comune di Cantello	4610	0	0

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2010 per Regione Lombardia e Provincia di Varese, Comune di Cantello

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.625	2.688.281	277,41
Provincia di Varese	873.943	204.611	234,12
Comune di Cantello	4610	0	0

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2010 per Regione Lombardia e Provincia di Varese, Comune di Cantello

Per le grandi strutture di vendita Cantello risulta completamente sprovvisto di esercizi appartenenti a questa classe dimensionale.

4.6.3.2. La distribuzione territoriale dei punti di vendita

Considerando separatamente i due settori merceologici alimentare (nel quale includeremo gli esercizi "misti" a prevalenza alimentare) e non alimentare, si nota che la frazione di Gaggiolo ha meno esercizi alimentari ma una maggiore superficie di vendita, mentre per gli esercizi non alimentari le frazioni di Gaggiolo e Cantello possiedono lo stesso numero, ma la superficie a Gaggiolo è il doppio rispetto a Cantello. Questo dato è significativo in quanto evidenzia la delocalizzazione di esercizi commerciali con grandi superfici di vendita nella frazione di Gaggiolo.

Esercizi alimentari

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Cantello centro	5	575
Ligurno	2	70
Gaggiolo	3	2.940
Totale Comune	10	3.585

Esercizi non alimentari

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Cantello centro	14	1.072
Ligurno	4	689

Gaggiolo	13	2.052
Totale Comune	31	3.813

Come si è visto al paragrafo precedente, in Cantello sono presenti 11 medie strutture, per un totale di 5.776 mq. di vendita; di queste 4 (2.393 mq. complessivi) appartengono al settore alimentare e 7 (3.383 mq. complessivi) al non alimentare; tali esercizi più "moderni" si distribuiscono sul territorio come indicato di seguito:

Totale medie strutture

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Cantello centro	4	855
Ligurno	2	569
Gaggiolo	5	4.352
Totale Comune	11	5.776

La maggior parte delle medie strutture presenti nel territorio si collocano in località Gaggiolo, due di questi sono superfici alimentari, questo è dovuto soprattutto alla vicinanza con il confine svizzero. La rimanenza delle attività si localizza in Cantello.

4.7. Strutture ricettive

Strutture turistiche

	2006	2007	2008	2009
Numero Esercizi	3	3	4	4
Numero Letti	92	92	144	144
Numero Camere	48	48	77	77
Numero Bagni	47	47	67	67

Strutture extra alberghiere

Risulta che negli ultimi anni la presenza di un alloggio in affitto con una disponibilità di 12 posti letto

Per quanto riguarda il registro degli arrivi e delle presenze dei turisti italiani e stranieri negli esercizi ricettivi i dati ISTAT riferiscono una riduzione progressiva delle presenze:

Flussi turistici

Anno 2002

Arrivi totale esercizi alberghieri			Presenze totale esercizi alberghieri			Arrivi tot. Generale (escl. Non REC)			Presenze tot. Gen(escl. Non REC)		
Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
1.787	1.996	3.783	4.747	3.793	8.540	1.787	1.996	3.783	4.747	3.793	8.540

Anno 2003

Arrivi totale esercizi	Presenze totale esercizi	Arrivi tot. generale (escl.	Presenze tot. gen(escl.
------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------------

alberghieri			alberghieri			non REC)			non REC)		
Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
1.501	1.801	3.302	3.878	3.196	7.074	1.501	1.801	3.302	3.878	3.196	7.074

Anno 2004

Arrivi totale esercizi alberghieri			Presenze totale esercizi alberghieri			Arrivi tot. generale (escl. non REC)			Presenze tot. generale (escl. non REC)		
Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
1.375	1.514	2.889	3.068	3.095	6.163	1.375	1.514	2.889	3.068	3.095	6.163

Anno 2005

Arrivi totale esercizi alberghieri			Presenze totale esercizi alberghieri			Arrivi totali negli esercizi complementari			Presenze negli esercizi complementari			Arrivi tot. generale (escl. non REC)			Presenze tot. generale (escl. non REC)		
Italia	Stranieri	Totale	Italia	Stranieri	Totale	Italia	Stranieri	Totale	Italia	Stranieri	Totale	Italia	Stranieri	Totale	Italia	Stranieri	Totale
1.565	1.495	3.060	3.693	2.471	6.164	147	52	199	494	225	719	1.712	1.547	3.259	4.187	2.696	6.883

4.7.1. Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale

Come si è già affermato, il rapporto tra la pianificazione commerciale e il Piano di Governo del Territorio, con riferimento, in particolare, al Documento di Piano, include "la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale" (D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352).

Dal punto di vista commerciale è particolarmente significativa la presenza della S.P. 3 e il collegamento con il Canton Ticino, quale importante asse nevralgico di scambio a vocazione commerciale di importanza sovracomunale. Tale importanza commerciale è confermata dall'attestarsi di buona parte della rete distributiva, e delle medie strutture, proprio in questa parte del territorio.

In una situazione quale quella descritta, è necessario compiere un'attenta valutazione delle prospettive di sviluppo della rete distributiva.

La tavola 13 del DdP "Sistema del Commercio" rappresenta la consistenza della rete distributiva e commerciale.

Per il settore alimentare, infatti, la presenza di due medie strutture di vendita cui si aggiungono alcuni esercizi di vicinato in Cantello, risulta soddisfare le esigenze dei consumatori residenti.

In quest'ottica, non sembra opportuno pensare ad un incremento dell'offerta attraverso la realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita; si dovrà invece puntare al miglioramento, alla riorganizzazione ed eventualmente all'ampliamento dell'esistente, così da non destabilizzare il sistema in essere, rafforzando gli assi commerciali già esistenti.

Diverso il discorso per il settore non alimentare, che si compone di un numero molto ampio di referenze, spesso articolate (si pensi, per esempio, al settore abbigliamento: uomo, donna, bambino, casual, sportivo, elegante, da cerimonia): difficilmente si raggiungerà la saturazione dell'offerta.

Pertanto, per questo settore si prevede uno sviluppo della rete di vendita, anche mediante la realizzazione di nuove medie strutture; queste ultime potranno collocarsi

lungo la direttrice della SP. 3, dove godranno di una visibilità ottimale e dove saranno agevolmente raggiungibili anche da consumatori provenienti da fuori Comune. Non si consente invece la realizzazione di grandi strutture di vendita, che altererebbero il sistema distributivo in essere.

Il sistema distributivo territoriale presenta oggi livelli di potenzialità che impongono un'attenta riflessione in merito alla possibilità di salvaguardare e potenziare la rete commerciale esistente, rafforzando gli assi commerciali individuati dal PGT.

Le linee da percorrere in un'ottica di reale programmazione urbanistico-commerciale, sono individuate, da un lato nella riqualificazione dell'esistente, dall'altro, nella valorizzazione e razionalizzazione, con particolare riferimento alle aree esterne al nucleo urbano consolidato.

In un simile contesto, essenziali divengono le azioni di riorganizzazione imprenditoriale, azioni che l'Amministrazione Comunale può opportunamente promuovere attraverso "criteri di sviluppo" che, favorendo gli adattamenti, le trasformazioni, gli ampliamenti, suggeriscano di fatto la direzione verso cui procedere.

Pertanto si ritiene ragionevole perseguire i seguenti obiettivi:

- conferma della presenza di un servizio di vicinato diffusa sul territorio;
- disponibilità di potenziamento di esercizi di media favorendo l'ampliamento entro i limiti dimensionali coerenti con la realtà locale fissandone i parametri all'interno delle norme di piano e comunque nel rispetto dei valori fissati dal regolamento ex l. 14/99 per la rispettiva tipologia;
- disponibilità di potenziamento di strutture ricettive di piccole dimensioni e con caratteristiche tipiche degli alloggi agro-turistici o bed & breakfast.

4.8. Sintesi delle istanze proposte dai cittadini

A conclusione del quadro ricognitivo risultante dalla lettura del territorio nelle sue stratificazioni insediative e socio-economiche, si è provveduto alla raccolta delle istanze e dei suggerimenti da parte di cittadini, associazioni e enti.

Complessivamente le istanze pervenute risultano essere 99.

Le domande riguardano principalmente richieste d'edificabilità di tipo residenziale.

A livello di localizzazione le richieste risultano distribuite su tutto il territorio comunale, con prevalenza nelle aree al margine del nucleo abitato.

L'elenco completo delle istanze e la natura delle richieste è riportato nella tavola n° 2 del DdP.

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

SECONDA PARTE

5. QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO

5.1. Inquadramento geografico

Il Comune di Cantello si posiziona nel fondovalle della Valceresio (Figura 1) nell'ambito della fascia collinare, caratterizzata da elevazioni sempre inferiori ai 500 m, pendenze in genere contenute (ad esclusione delle aste incise) e forma arrotondate.

Il territorio comunale si estende per circa 910 ha e si colloca all'interno della Comunità Montana del Piambello, in provincia di Varese.

Il territorio comunale è compreso tra il torrente Bevera ad ovest, il rio dei Gioghi a est e il fiume Lanza a sud. Il paesaggio risulta perciò morfologicamente articolato grazie al sistema di valli che isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi, mutevoli e diversificati nel volgere di brevi spazi.



Figura 1: Carta di inquadramento geografico del comune di Cantello

5.2. Struttura geomorfologica

La struttura geomorfologia del territorio comunale è caratterizzata dalla mancanza di emergenze montuose significative e la quota massima raggiunta dai rilievi è inferiore ai 500 m (Figura 2). La conformazione fisica del territorio comunale è determinata dalla presenza degli alvei fluviali che, in ragione del tipo di substrato geologico dominante, hanno permesso la formazione delle profonde vallate che ne costituiscono i confini sul lato est e sul lato ovest, poste a quote comprese tra i 300 e i 350 m, ben inferiori rispetto all'altitudine media del comune. Rispetto ad un'altitudine media, grossomodo attestata sui 400 m, si possono distinguere una zona più bassa, localizzata nella piana che costeggia la destra della strada SP3 all'ingresso nel Comune, ed il resto del territorio caratterizzato da una morfologia più mossa, costituita da avvallamenti e promontori. A questa scala, i maggiori rilievi sono posti verso i lati esterni del Comune, costituiti dai due promontori che costeggiano la Valle Sorda a ovest, che raggiungono rispettivamente i 430 e i 440 m di quota, e dalla fascia collinare che costeggia il confine orientale. Questa catena è rappresentata da tre principali promontori disposti con asse nord-sud che sono il rilievo in località Boschina (440 m) sulla sinistra di Giaggiolo; a seguire il rilievo su cui è posta la villa Gasparotto (460 m) e l'altura che collega i centri storici di Cantello e Ligurno (430 m).

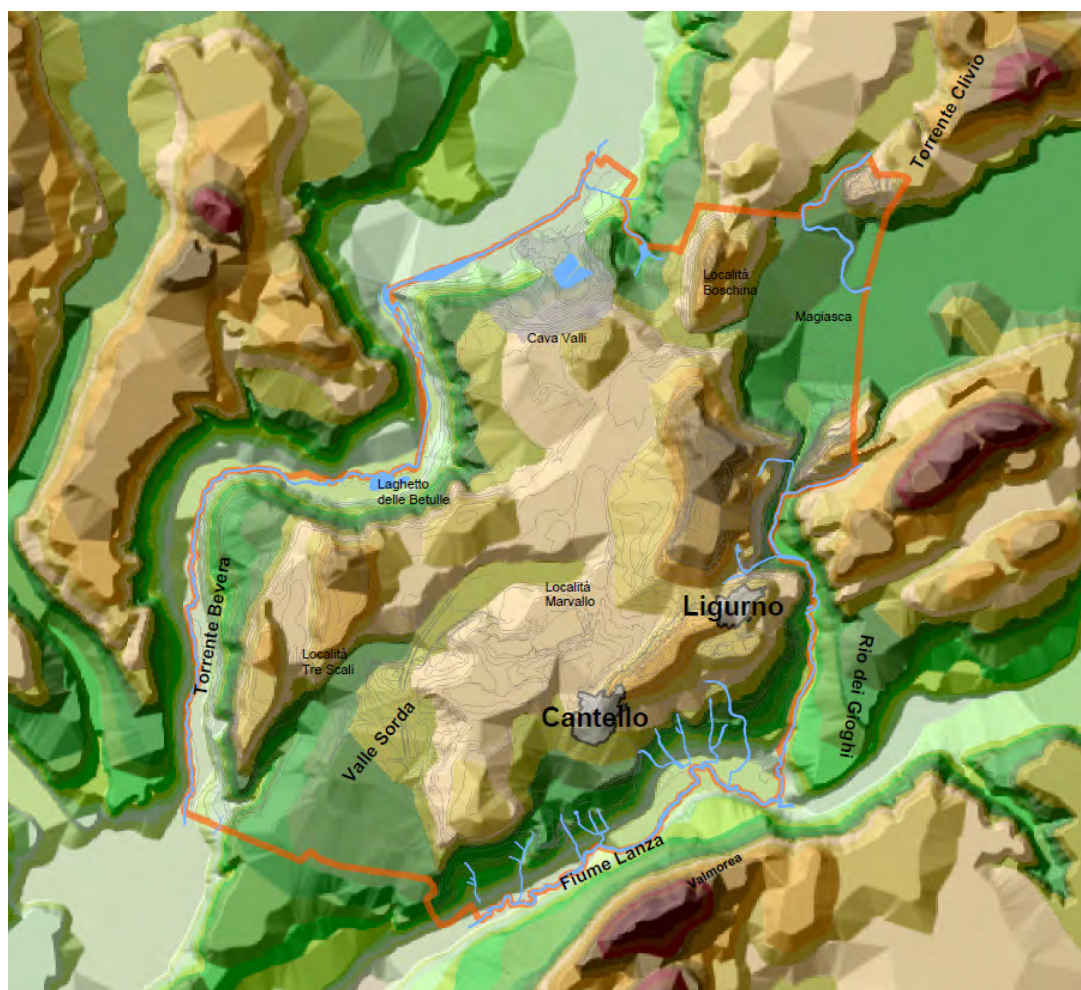


Figura 2: Carta della conformazione fisica del territorio comunale

La presenza dell'acqua è un forte elemento di definizione del paesaggio di Cantello. Il Comune è circondato da corsi d'acqua che ne segnano il confine sul lato ovest dal torrente Bevera, che scorre verso sud confluendo nel fiume Olona, sul lato est dal rio dei Gioghi, a sud dal fiume Lanza e attraversato, per un breve tratto, dal torrente Clivio. I suddetti corsi d'acqua, per i tratti che interessano il comune di Cantello, sono caratterizzati in genere da una larghezza media pari a 5/7 m, da una bassa pendenza del fondo e da sponde che digradano dolcemente verso l'acqua.

5.3. Inquadramento geologico

Capitolo estratto dallo Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio

5.3.1. Geomorfologia

Sotto il profilo geomorfologico il territorio comunale di Cantello è riconducibile ad un ambiente di pianalto, modellato dalla morfogenesi glaciale e variamente inciso da valli fluviali che lo delimitano ad est, ovest e sud.

L'altitudine media territoriale è di circa 300 m s.l.m. in corrispondenza delle piane fluviali di fondovalle, di circa 400 m in corrispondenza del pianalto e di 440 m sui rilievi collinari.

Il settore del pianalto è caratterizzato da alternanze di dossi (cordoni morenici) prevalentemente allungati in direzione NE-SW e di aree sub-pianeggianti che danno origine ad una morfologia localmente molto articolata. Nelle parti più superficiali il pianalto è strutturato su depositi glaciali dell'Alloformazione di Besnate che poggiano sui conglomerati fluviali del Ceppo e, verso sud, della Gonfolite. Queste formazioni litoidi affiorano o sub-affiorano lungo i versanti delle valli fluviali.

Il settore vallivo è costituito dalle tre incisioni principali della valle della Bevera, dalla Valle Sorda e dalla valle del torrente Lanza. La Valle Sorda è l'elemento più antico e deriva da una scaricatore glaciale che si sviluppa in direzione NE-SW tagliando il pianalto. La valle della Bevera è caratterizzata da un fondovalle ampio delimitato da versanti acclivi che la raccordano al settore del pianalto. La valle del Rio Lanza è quella di maggiori dimensioni, con fondovalle ampio.

5.3.2. Litologia

Il territorio comunale rientra in senso geologico-strutturale nel dominio delle Alpi Meridionali, dove più eventi orogenetici hanno generato strutture compressive che formano una serie di pieghe e pieghe faglie embricate con direzione principale ENE-WSW.

Nell'area di Cantello il substrato roccioso carbonatico affiora nell'estremo NE del territorio (Gaggiolo) in corrispondenza di una struttura anticlinale (Anticlinale di Gaggiolo), con asse in direzione NE-SW che porta in affioramento unità di età compresa tra il Tortoniano (Dolomia principale) e il Taorciano (Rosso Ammonitico). La struttura è delimitata da due faglie: la più importante, dal punto di vista tettonico, è quella che decorre in direzione ENE-WSW nella parte orientale del territorio, sepolta dai depositi plio-quadernari, che separa la successione carbonatica mesozoica dell'area settentrionale da quella terrigena di età oligomiocenica (Gonfolite) affiorante a sud.

Le formazioni litologiche che affiorano dal substrato roccioso sono:

- ROSSO AMMONITICO LOMBARDO calcari marnosi nodulari e marne
- GRUPPO DEL SELCIFERO selci stratoidi e calcari selciferi
- MAIOLICA calcari fini e calcari selciferi

- GONFOLITE successione terrigena a stratigrafia complessa che nel territorio comunale presenta litofacies a conglomerati più o meno grossolani a cemento siliceo oppure a marne e marne arenacee. Essa affiora con continuità lungo i versanti del Rio dei Gioghi e del Rio Lanza, oltre ad essere stata rinvenuta in Val Sorda e nella valle della Bevera.

I depositi plio-quadernari che sono stati individuati sul territorio comunale sono:

- CEPPO costituito da due unità litologiche di conglomerati da medi a grossolani definite il Ceppo della Bevera e il Ceppo dell’Olona. Esso affiora in maniera estesa sul versante orientale della valle della Bevera
- ALLOGRUPPO DI BESNATE costituito da depositi glaciali e da depositi fluvio-glaciali
- ALLOFORMAZIONI DI CANTU’ depositi di conoide e di cono detritici legati all’ultima espansione del ghiacciaio del bacino del Ceresio
- UNITA’ POSTGLACIALE depositi accumulati dal termine della glaciazione ad oggi, composti da depositi fluviali, palustri e di versante.



Il territorio di Cantello è stato rappresentato dalla Carta Geologica (Estratto 1), in cui sono riportate le aree di distribuzione dei depositi quadernari con indicazione delle loro litofacies, l’area di distribuzione delle formazioni litologiche del substrato roccioso e gli elementi tettonici più significativi.

LEGENDA




Elementi geologici

-  Unità Postglaciale - Depositi antropici
-  Unità Postglaciale - Depositi di conoide
-  Unità Postglaciale - Depositi fluviali
-  Unità Postglaciale - Depositi palustri
-  Unità Postglaciale - Detrito di versante
-  Alloformazione di Cantù - Depositi di conoide
-  Alloformazione di Cantù - Depositi fluviali
-  Allogruppo di Besnate - Depositi fluvioglaciali
-  Allogruppo di Besnate - Depositi glaciali
-  Ceppo
-  Gonfolite - Facies conglomeratica
-  Gonfolite - Facies marnosa
-  Maiolica
-  Gruppo del Selcifero
-  Rosso Ammonitico Lombardo




Elementi idrologici

-  Reticolo idrico principale
-  Altri corsi d'acqua

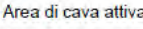
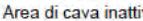
Elementi geomorfologici

-  Cordone morenico
-  Orlo di terrazzo antropico
-  Orlo di terrazzo naturale



Ubicazione punti di indagine geotecnica

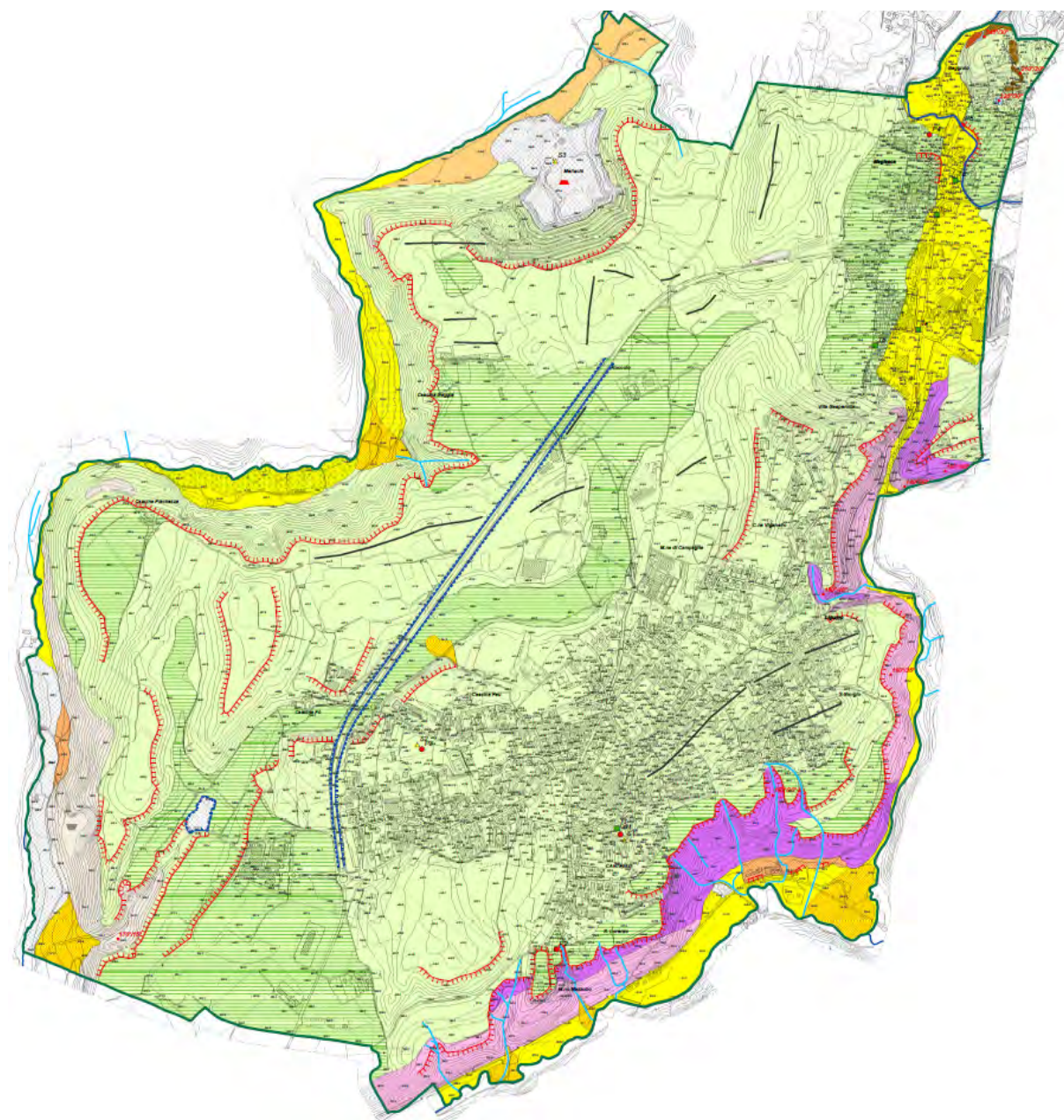
-  Prova penetrometrica
-  Sondaggio geognostico
-  Trincea esplorativa

Aree estrattive

-  Area di cava attiva
-  Area di cava inattiva/dismessa

Altri elementi

-  Confine comunale
-  Giacitura degli strati



Estratto 1: estratto della tavola 1-carta geologica e geomorfologica - dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio

5.4. Indagine climatologica

Dal punto di vista macroclimatico, l'area presenta i tipici caratteri di transizione fra l'area alpina e quella subalpina, soprattutto per l'azione mitigatrice del bacino del lago di Lugano (o Ceresio).

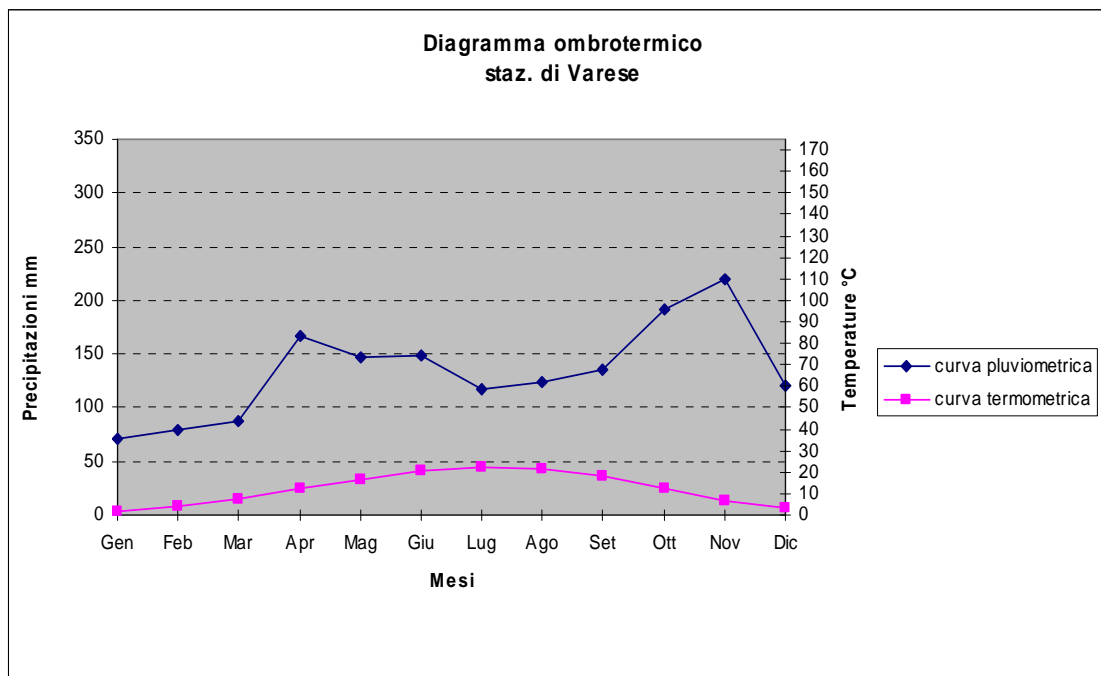


Figura 3: diagramma ombrotermico. Seriazione originale della stazione di Varese

Nella Figura 3 sono riportate le curve termometriche e pluviometriche registrate alla stazione di Varese: la curva termometrica mostra un massimo nel mese di luglio (23° C) ed un minimo nel mese di gennaio di poco superiore allo zero (2° C), mentre la curva pluviometrica presenta una distribuzione della pioggia piuttosto regolare durante l'anno, con due massimi relativi in corrispondenza del periodo primaverile e di quello autunnale e un minimo assoluto nel periodo invernale.

I fenomeni anemologici legati al Föhn, corrente d'aria calda che può raggiungere nell'arco di poche ore anche valori di 10-15 gradi, associato ad una marcata diminuzione dell'umidità atmosferica determina, particolarmente nei mesi di Febbraio-Marzo, condizioni di particolare pericolo per lo sviluppo d'incendio.

In ogni caso, salvo casi eccezionali, la disponibilità idrica è sempre piuttosto buona (Figura 4).

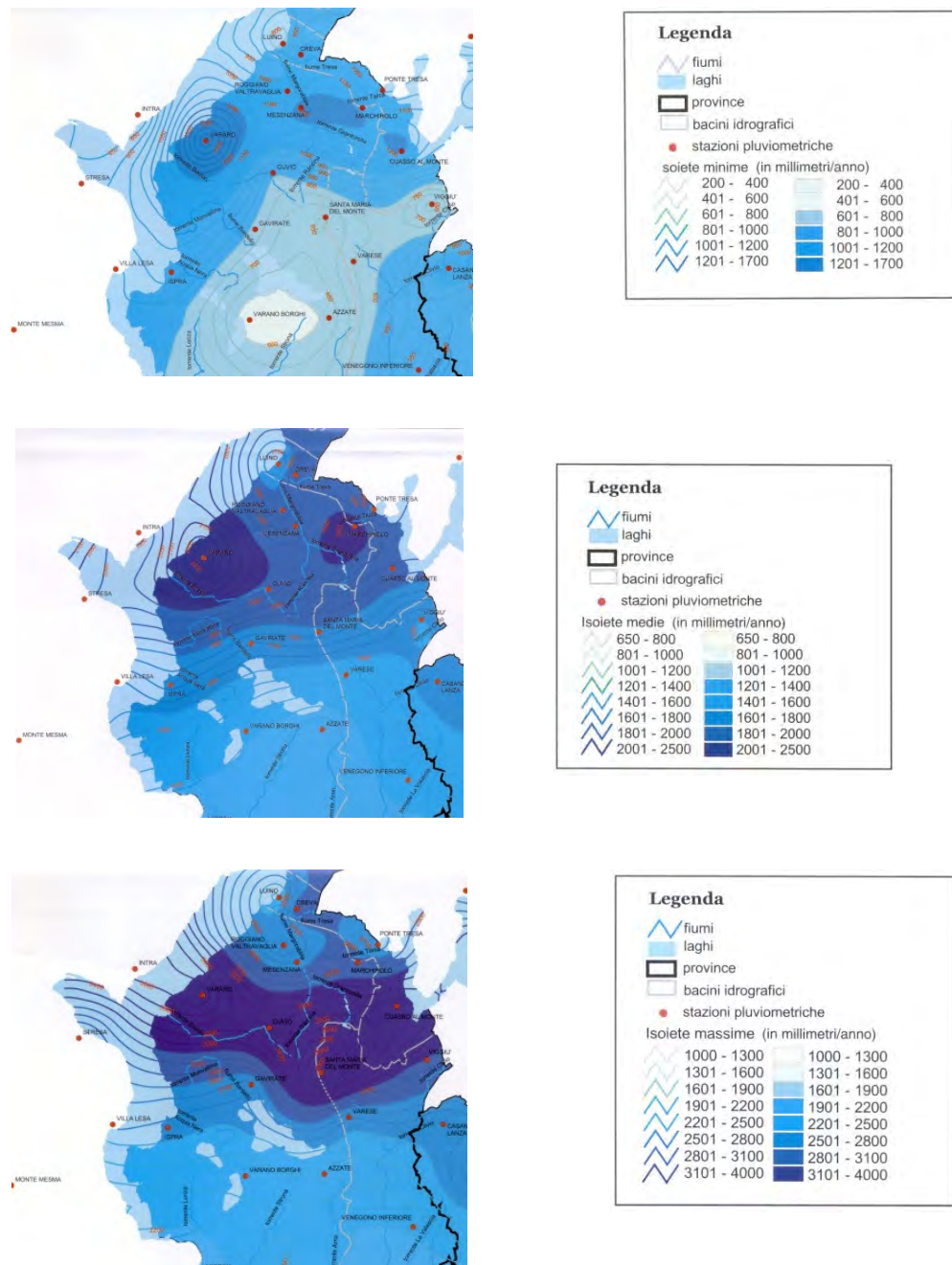


Figura 4: Carta delle precipitazioni minime (in alto), medie (in mezzo) e massime (in basso) del territorio del Varesotto- piovosità registrate nel periodo 1891÷1990 - (estratto da uno studio condotto dalla Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio)

5.5. Inquadramento ecologico

L'analisi e il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio comunale, considerati ai fini della realizzazione di un'efficiente rete ecologica, costituiscono un tema fondamentale delle moderne politiche di governo del territorio in quanto consentono una pianificazione dello sviluppo comunale compatibile con una qualità ambientale diffusa. Il mantenimento di un corretto assetto ecosistemico del territorio deriva infatti da tre principali azioni di "riequilibrio ecologico attivo" che consistono nella riduzione delle cause di degrado, nella prevenzione e nella ricostruzione delle reti ecologiche. Il concetto di *nature restoration* implica infatti da parte dell'uomo un ruolo attivo nel miglioramento ambientale del territorio tramite la ricostituzione di habitat che la frammentazione ecologica, la banalizzazione degli ecomosaici extra-urbani e l'alterazione dei fattori di equilibrio hanno distrutto. La continuità degli habitat nello spazio costituisce infatti una condizione fondamentale per garantire la permanenza delle specie sul territorio e per garantirne un'elevata diversità specifica e occorre pertanto mantenere e realizzare una rete continua di unità ecosistemiche naturali o para-naturali in grado di svolgere i ruoli funzionali necessari ad un sistema complesso.

Partendo dal presupposto che non sono presenti ecosistemi primigeni, cioè ambienti che non abbiano subito azioni o perturbazioni da parte dell'uomo nel corso della loro evoluzione, il livello di naturalità degli ambienti in un territorio antropizzato come il comune di Cantello verrà interpretato secondo un gradiente di situazioni che si collocano tra l'ecosistema completamente naturale ideale e la situazione opposta di ambiente completamente artificiale. Tali situazioni intermedie di naturalità si possono distinguere in ecosistemi relitti, ecosistemi naturali recenti e neo-ecosistemi (Figura 5).

Gli ecosistemi relitti sono costituiti da una struttura che si è formata in tempi antichi e che, per quanto perturbata, non ha subito trasformazioni significative da parte dell'uomo. Nel caso di Cantello non sono stati riscontrati ecosistemi di questo genere.

Gli ecosistemi naturali recenti sono sistemi che hanno subito nel corso dell'evoluzione trasformazioni più o meno significative da parte dell'azione umana e che per questo hanno modificato la loro struttura originaria. In tale categoria rientrano tutti i boschi presenti sul territorio comunale, compresi quelli governati dall'uomo a scopi produttivi o protettivi.

I neo-ecosistemi sono caratterizzati da una struttura che dipende completamente da azioni trasformatrici da parte dell'uomo e al loro interno si possono distinguere i neo-ecosistemi spontanei e i neo-ecosistemi artificiali. Quelli spontanei si sono formati autonomamente su substrati relativamente recenti conseguenti dall'azione umana e corrispondono alle colonizzazioni avvenute sugli incolti abbandonati e sulle zone ripariali. I neo-ecosistemi artificiali sono formati e mantenuti attraverso l'azione umana secondo livelli di artificialità progressiva che comprendono le unità para-naturali dei parchi, gli agro-ecosistemi dei suoli agricoli e dei prati e i sistemi di manufatti quali i centri abitati e le unità infrastrutturali.

Gli ecosistemi elementari che caratterizzano il territorio comunale quali boschi, campi coltivati, zone umide e centri urbani sono stati considerati, ai fini della valutazione della qualità ambientale comunale, come unità ambientali tra loro strettamente e funzionalmente legate in un ecomosaico, interconnesso come sistema di sistemi e rappresentato nell'allegato All.DdP08.

La struttura morfo-funzionale dell'ecomosaico di Cantello è stata analizzata leggendone aspetti positivi e negativi, da una parte secondo le forme di pressione e frammentazione ecologica che la danneggiano, costituite fondamentalmente dalla presenza sul territorio di barriere e zone di disturbo, e, dall'altra, secondo le potenzialità che la *nature restoration* può sfruttare per la rinaturalizzazione, quali i corridoi ecologici e le fasce ecotonali.

Ecomosaico del territorio comunale

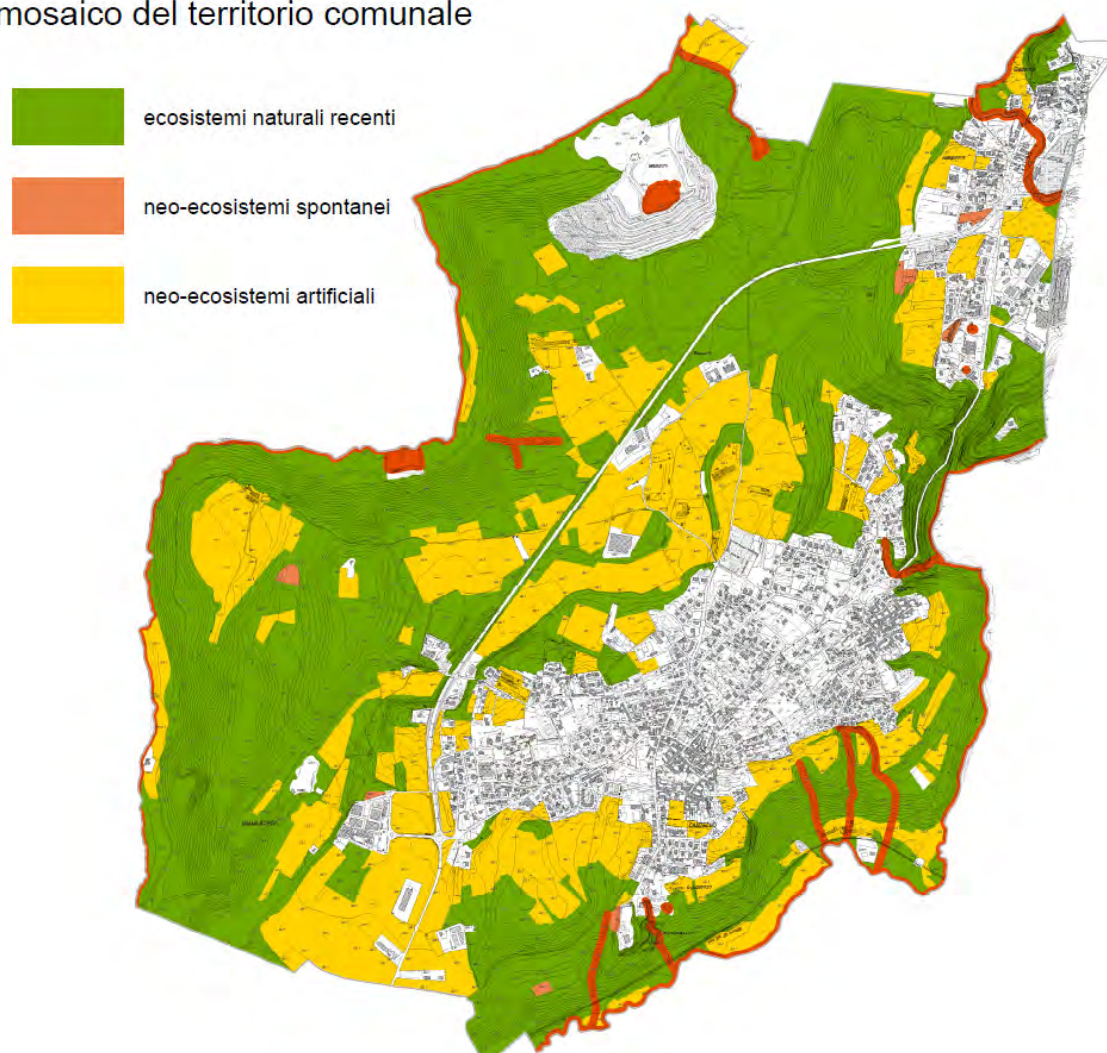


Figura 5: ecomosaico del territorio comunale

La morfologia del territorio comunale deriva dalla presenza dei fiumi che lo circondano, il torrente Bevera ad ovest, il rio dei Gioghi a est e il fiume Lanza a sud che ne hanno inciso il territorio e che ad oggi costituiscono i maggiori responsabili del mantenimento della qualità ambientale di Cantello. L'ecomosaico rappresentato nell' All.DdP08 risulta infatti articolato sulla morfologia di un sistema di valli e caratterizzato dal risultato di un'opera secolare di interventi umani che hanno modellato il territorio creando un'alternanza di spazi agrari e zone (semi)-naturali, mantenendo gli ambiti agricoli nelle depressioni più ricche di suoli fertili e le superfici boscate su crinali e declivi, producendo nel complesso un paesaggio ancora prevalentemente agricolo di ampi prati alternati a fasce boscate.

L'ecomosaico che ne deriva (Figura 6) risulta costituito per la maggior parte da ecosistemi naturali recenti di boschi di robinia che formano la core area principale e che hanno uno sviluppo continuo da nord a sud nella parte occidentale del comune, mentre verso est si presentano frammentati, risultando organizzati in una fascia continua solamente sui versanti che si affacciano sui corsi d'acqua.

Elementi della rete ecologica esistente

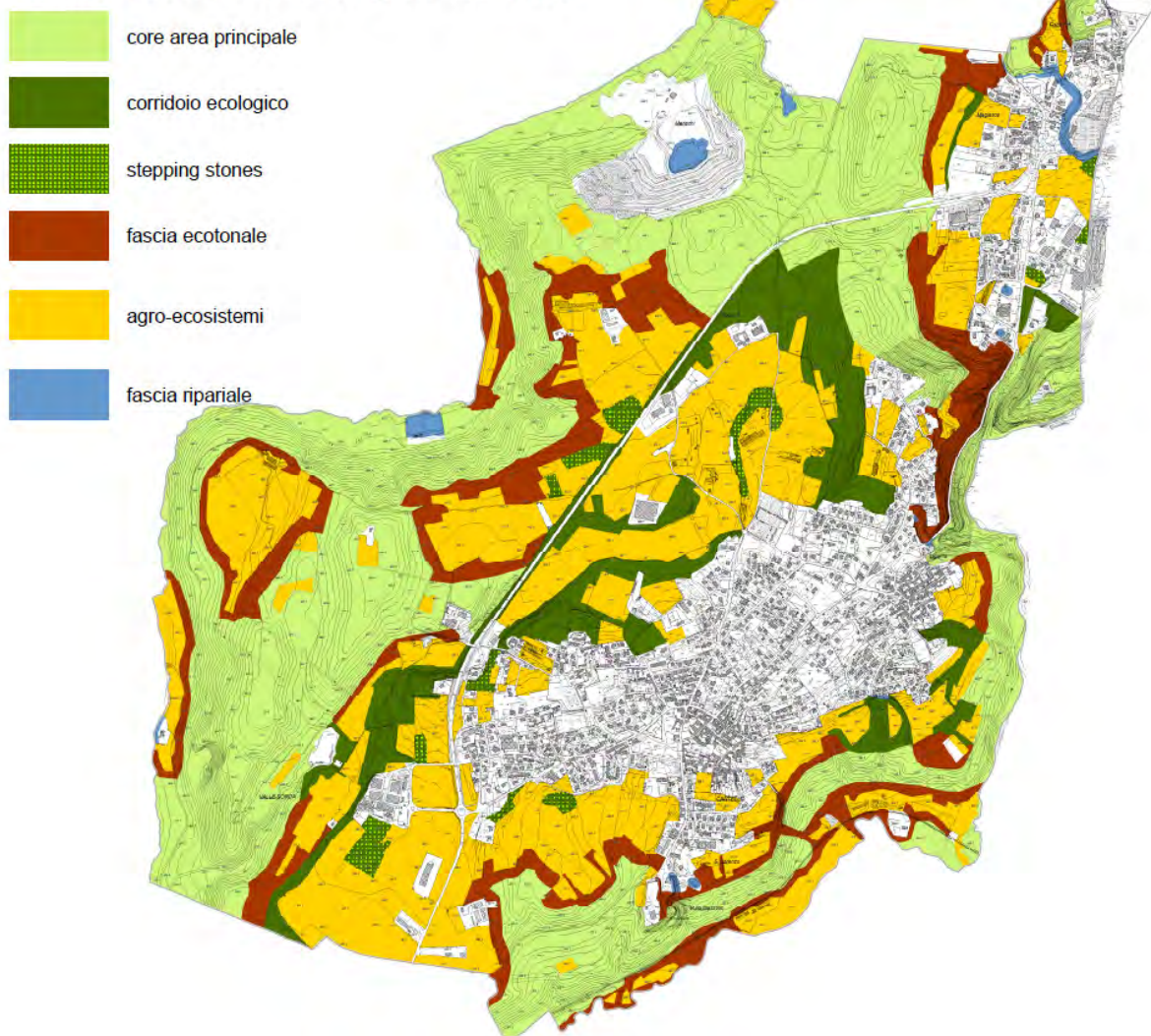


Figura 6: elementi della rete ecologica comunale

Le fasce ecotonali sono costituite da quelle porzioni di bosco che si collocano in corrispondenza delle soluzioni di continuità dell'ecosistema boschivo e assumono il ruolo di fasce tampone in grado di assorbire gli elementi di disturbo derivanti dall'azione umana. Tali fasce ecotonali rivestono una particolare importanza ecologica quando si posizionano ai margini delle zone coltivate, in quanto, benché non possiedano la qualità ambientale propria della core area principale, sono in grado di ospitare una grande varietà di specie, diverse da quelle esterne, e di permetterne il passaggio.

I corridoi ecologici riscontrati sul territorio comunale sono localizzati principalmente nella zona ad est della SP3 e sono costituiti da fasce boscate residue intercluse tra i campi. Tale fascia non appare continua, ma lungo il suo asse sono presenti delle macchie

boscate definite *stepping stones* che, potenzialmente, potrebbero costituire il prolungamento necessario a rendere il corridoio ecologico funzionale. Gli *stepping stones* sono infatti costituiti da aree naturali di varia dimensione, poste in modo da costituire dei punti di appoggio per il trasferimento degli organismi tra grandi bacini di naturalità quando non esistono corridoi continui.

Riguardo alle forme di pressione e frammentazione dell'ecosistema comunale sono state considerate le barriere e gli elementi di disturbo costituiti dall'azione umana, in particolare derivante dalla presenza di strade e di centri urbani (Figura 7). E' stata evidenziata in particolare la presenza della strada SP3 come barriera ecologica al passaggio degli animali, e in allegato sono stati rappresentati i varchi presenti sul territorio comunale costituiti dai sottopassaggi. Nella zona adiacente a strade, case ed infrastrutture in genere, si è considerata una fascia tampone, con il ruolo di mitigare gli effetti che l'attività umana produce sugli ecosistemi che la circondano.

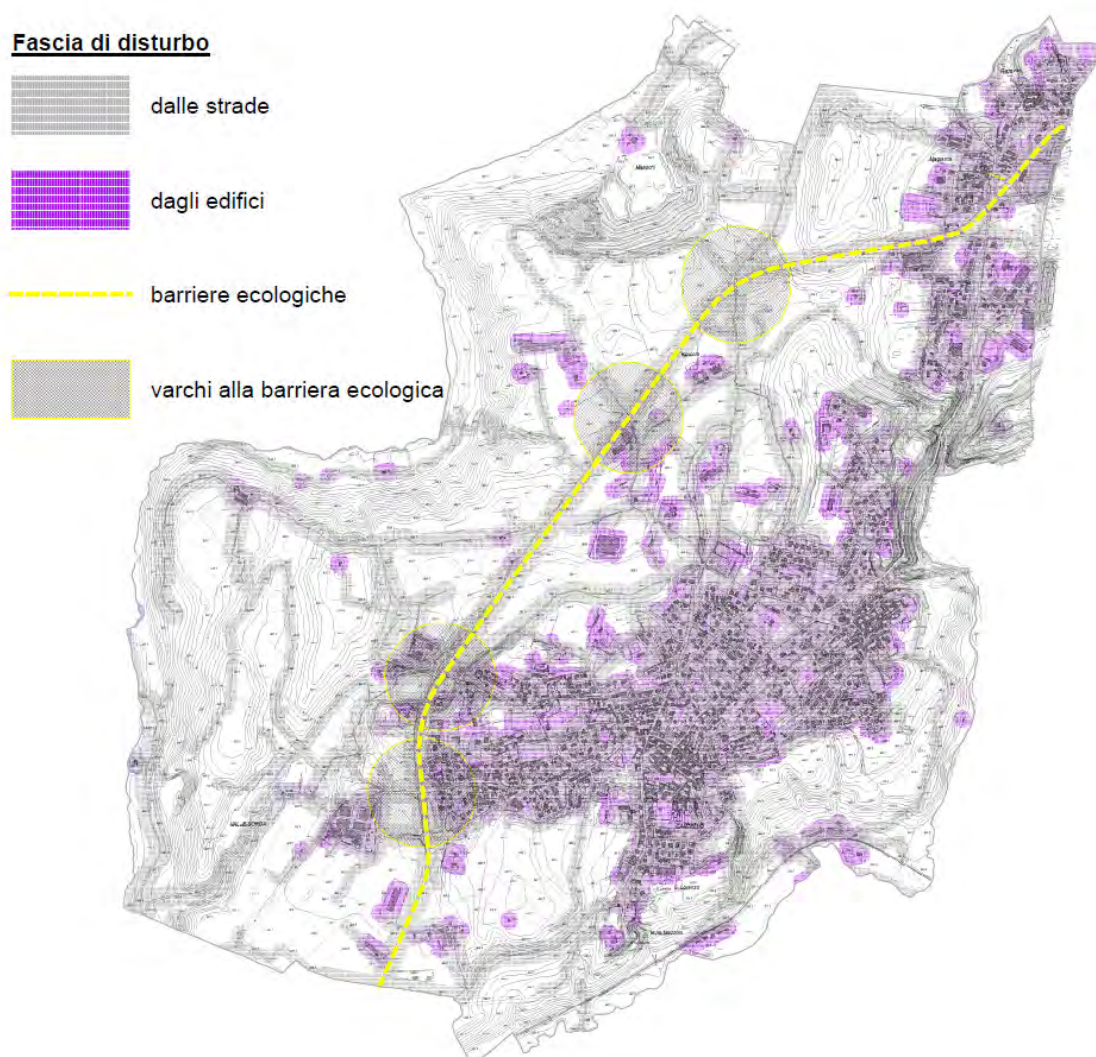


Figura 7: forme di pressione sull'ecosistema

All'interno di tale ecosistema gli ecosistemi recenti e i neo-ecosistemi svolgono un ruolo fondamentale per uno sviluppo eco-sostenibile e di riequilibrio perché costituiscono

la maggiore opportunità di miglioramento della qualità ecologica di un territorio antropizzato come quello di Cantello. Il concetto di *nature restoration* presuppone la creazione di nuova natura in siti artificializzati, tramite la costruzione di sistemi para-naturali in cui l'azione dell'uomo si traduce nell'innesco di un processo che arriverà in tempi ragionevoli a produrre un sistema in grado di autoperpetuarsi, di costituire habitat e di consentire lo sviluppo di reti trofiche evolvendosi secondo linee naturali in assenza di ulteriori interventi umani.

La ricostruzione di una rete ecologica locale è perciò finalizzata al mantenimento della biodiversità e delle caratteristiche morfo-funzionali degli habitat, in modo da garantirne la resilienza e la capacità di autoperpetuarsi, considerando comunque la presenza dell'uomo, con il quale coesiste e di cui assorbe gli impatti, oltre che costituire di per sé una risorsa per le attività umane.

6. PIANO PAESAGGISTICO

6.1. Quadro normativo di riferimento

Il quadro normativo attuale per la gestione del paesaggio si compone di leggi nazionali, leggi regionali e dei diversi livelli della pianificazione territoriale costituiti da PTR, PTCP, PIF e PGT.

Un nuovo concetto di paesaggio, definito come *“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”* e diffuso dalla **Convenzione europea sul paesaggio** nel 2000, è stato recepito dalla normativa nazionale con la L.14/2006. Questa definizione, superando l’accezione percettivo-pittorica storicamente prevalente, riconosce il paesaggio come esito dell’interazione uomo-ambiente dando rilevanza all’aspetto culturale inteso come somma di valori e tradizioni locali che informano la presenza antropica in un dato contesto.

Un altro aspetto innovativo dell’interpretazione del paesaggio introdotto dalla Convenzione europea riguarda il soggetto fruitore; poiché un determinato paesaggio dipende dalla percezione che la popolazione ha del territorio, al di là degli elementi oggettivamente rilevanti (per esempio gli edifici vincolati) è chi vive il territorio che ne attribuisce l’importanza. È quindi essenziale che il presidio del bene paesaggistico coinvolga appieno tutti i diversi soggetti e livelli coinvolti nella programmazione, gestione e fruizione del territorio, facendo entrare la dimensione paesaggistica in ogni processo decisionale, pianificatorio e progettuale, ed avviando procedure di partecipazione del pubblico, delle autorità locali e regionali.

A livello nazionale la legge di riferimento è il **Codice di beni culturali e del paesaggio** (D.Lgs. 42/2004) che regola i principi e la disciplina di tutela dei beni paesaggistici, definiti come *“la rappresentazione materiale e visibile dell’identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali”*.

La legge prevede che le Regioni sottopongano a specifica normativa d’uso il territorio mediante Piani Paesaggistici che ne riconoscono i caratteri peculiari e che predispongono specifiche normative d’uso finalizzate ad adeguati obiettivi di qualità.

La Regione Lombardia, con la **Legge per il governo del territorio** (L.R. 12/2005), definisce le norme per la gestione del territorio lombardo, distinguendo tra le competenze regionali, provinciali e comunali; il governo del territorio si attua pertanto mediante una pluralità di piani, costituita dal Piano Territoriale Regionale (PTR), dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dai Piani di Governo del Territorio comunale (PGT) e dagli altri atti a specifica valenza paesaggistica di cui all’art. 3. del Piano Paesaggistico Regionale. La pianificazione paesistica, così come specificato nell’art. delle NTA del Piano regionale, si conforma ai principi “gerarchico” e di “maggior definizione” secondo i quali ogni piano sovraordinato deve essere recepito da quello sottordinato fermo restando il fatto che quello sottordinato può introdurre analisi e prescrizioni di maggiore puntualità per effetto di una migliore conoscenza del territorio e delle sue peculiarità.

Il piano territoriale regionale costituisce atto fondamentale di indirizzo della pianificazione regionale e di orientamento della programmazione territoriale di province e comuni. Il PTR ha inoltre natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico, individuando gli obiettivi e le misure generali di tutela paesaggistica da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale.

Con il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) la provincia definisce gli obiettivi generali relativi all’assetto e alla tutela del proprio territorio. Per la parte

inerente la tutela paesaggistica, il PTCP individua le azioni atte a raggiungere gli obiettivi del PTR e può inoltre identificare ulteriori ambiti territoriali di cui risulta opportuna la tutela.

Il piano di governo del territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole. Gli aspetti paesaggistici riguardano, per la parte conoscitiva, il documento di piano, mentre, per la sezione programmatica, il piano delle regole definendo gli specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.

Per quanto riguarda la pianificazione comunale, la delibera della giunta regionale denominata **Modalità per la pianificazione comunale** (DGR 8/1681 – 29.12.05), con specifico riferimento all'allegato A "Contenuti paesaggistici del PGT", costituisce il riferimento metodologico per la stesura del Piano urbanistico per quanto specificatamente riferibile ai suoi contenuti paesaggistici che vengono divisi tra fase ricognitiva e fase valutativa. Il prodotto della fase ricognitiva è la *carta del paesaggio*, che raccoglie in forma organica tutte le indicazioni acquisite, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. A seguito della fase valutativa, invece, il decreto stabilisce l'elaborazione della *carta della sensibilità paesistica* che individua sul territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità dal punto di vista del paesaggio, costituendo la sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio presente.

6.2. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

Il nuovo **Piano territoriale regionale** (PTR), approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione del 19 gennaio 2010 n. VII/951, comprende il Piano del Paesaggio che costituisce una componente fondamentale delle politiche generali di sviluppo del territorio lombardo nella definizione degli obiettivi di fondo e delle misure conseguenti, identificando gli ambiti di rilevanza paesaggistica regionale a cui attribuisce differenti regimi di tutela.

Il Piano del Paesaggio Lombardo non riscontra la presenza di ambiti di rilievo paesaggistico regionale all'interno del Comune di Cantello e, di conseguenza, il territorio comunale non risulta essere interessato, a questa scala, da specifiche disposizioni o indicazioni normative; il territorio comunale non risulta nemmeno appartenente al sistema delle aree protette quali Parchi nazionali o regionali, Riserve naturali o Monumenti naturali.

Il PTR evidenzia invece come all'interno del comune siano presenti alcuni "Ambiti di criticità" che costituiscono zone di particolare rilevanza paesaggistica sulle quali richiama la necessità di esercitare una specifica attenzione nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale. L'ambito di criticità identificato dal PTR sul territorio di Cantello è costituito dalla Val Morea, classificata come territorio geograficamente e culturalmente unitario collocato amministrativamente in più province e parzialmente nell'ambito di Parchi e che per questo presenta particolari condizioni di complessità.

Il **Piano territoriale di coordinamento provinciale** (PTCP) recepisce il Piano paesaggistico regionale e lo integra per il territorio interessato, configurandosi così rispetto a questo come atto paesaggistico di maggior definizione. Il PTCP assume, da un lato, le indicazioni di carattere ricognitivo, valutativo nonché dispositivo contenute nel PTR e, dall'altro, precisa, arricchisce e sviluppa tali indicazioni, formando il quadro di riferimento per i contenuti paesaggistici della pianificazione comunale.

Il PTCP della provincia di Varese, che ad oggi non ha ancora recepito il PTR, suddivide il territorio in 10 ambiti paesaggistici, individuati da fattori naturali ed ambientali che si

basano su un'interpretazione del paesaggio in senso storico e culturale. Il comune di Cantello rientra nell'ambito n. 9 denominato della Valceresio.

Gli obiettivi espressi per lo specifico ambito paesaggistico sono:

- *Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali. Perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi.*
- *Salvaguardare la panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura. Mantenere sgombre le dorsali, i prati di montagna, i crinali.*
- *Difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna.*
- *Tutelare i corridoi "verdi" di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti, almeno lungo i corsi d'acqua.*
- *Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti.*
- *Tutelare e recuperare gli ambiti agricoli, i terrazzi e le balze. Vanno escluse nuove concentrazioni edilizie sulle balze e sui pendii.*
- *Sostenere le attività di richiamo turistico orientandosi alla valorizzazione del turismo di tipo escursionistico o legato alla pratica di sport nautici senza compromettere le sponde lacustri con interventi di espansione dell'urbanizzato, limitando questi ultimi all'entroterra ma nell'ottica di valorizzazione anche delle zone meno conosciute.*
- *Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica). Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.*
- *Recuperare e valorizzare le presenze archeologiche.*
- *Restaurare e mantenere darsene, porti e relativi manufatti. La progettazione di nuovi approdi deve essere prevista e valutata anche sotto il profilo paesaggistico.*
- *Salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico.*
- *Valorizzare e tutelare l'accessibilità alle aree spondali, incentivando il recupero di percorsi ciclo-pedonali, ippici, sentieristici.*
- *Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i coni visuali.*
- *Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.*
- *Definire le visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutelare i coni visuali, la percezione lacustre e gli scenari montuosi.*
- *Recuperare, rinaturalizzare e/o valorizzare le cave dismesse in stato di degrado, che rivestono interesse sotto il profilo storico-minerario, culturale, geologico o naturalistico, anche presupponendo un sistema di percorsi sentieristici per visite didattiche.*

Le prescrizioni in materia di modelli insediativi valgono per tutto il territorio provinciale e indirizzano i comuni a definire il proprio modello insediativo secondo criteri di sviluppo sostenibile minimizzando il consumo di suolo. In particolare il P.T.C.P. definisce i seguenti indirizzi:

- Di norma nella localizzazione dovranno essere privilegiate le seguenti aree:

- *aree urbane degradate, interessate da insediamenti dismessi o con densità edilizia manifestamente inferiore alla media territoriale, prive di rilevanza sotto il profilo dell'ecologia urbana;*
- *aree periurbane sfrangiate, la cui morfologia è sostanzialmente indeterminata, per le quali si rende opportuna la ridefinizione del margine edificato verso il territorio naturale;*
- *aree periurbane defilate rispetto alle visuali che consentono la percezione di elementi rilevanti del paesaggio;*
- *aree che risultano degradate per effetto di usi cessati (cave, zone di riempimento, di modifica morfologica in genere, con presenza di insediamenti isolati dismessi, etc.).*

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

- *localizzazioni che determinano la saldatura, o il sensibile avvicinamento dei margini di nuclei edificati morfologicamente autonomi (frazioni, centri urbani, cascine, etc.);*
- *aree nelle quali la localizzazione potrebbe determinare interazioni negative con insediamenti aventi diverse destinazioni d'uso, ciò con particolare riferimento ad insediamenti pubblici, sensibili, di rilievo sovracomunale.*

Il PTCP definisce come ambiti di rilevanza paesaggistica quegli elementi che ne rivestono un ruolo determinante (Figura 8) e li suddivide tra rilevanze naturali, rilevanze della percezione e fruibilità, rilevanze storico-culturali e criticità.

Per il comune di Cantello il P.T.C.P. non indica rilevanze naturali mentre evidenzia, tra le rilevanze della percezione e fruibilità, la presenza dei seguenti tracciati di interesse paesaggistico:

- il primo definito come *strada nel verde* e costituito dall'intero tratto della SP3 che attraversa il comune;
- il secondo costituito dai sentieri della Bevera, del laghetto delle Betulle, degli Asparagi, dal sentiero Velmaio e dal percorso che parte dalla Chiesa di S. Maria in Campagna e arriva al roccolo in località Boschina.

Le rilevanze storico-culturali evidenziate sulla superficie comunale sono costituite dai nuclei storici di Cantello, Ligurno e Gaggiolo, dalla Chiesa di S. Maria in Campagna.

La zona di criticità evidenziata corrisponde alla cava cessata di ghiaia e sabbia in località Bevera, che viene definita dal Piano in stato di degrado e per questo inserita nel Piano Cave della provincia di Varese.

Gli indirizzi generali indicati dal PTCP per l'azione comunale riguardo ai sopra elencati ambiti di rilevanza paesaggistica consistono nel:

- *tutelare la memoria storica di ogni singolo bene, dei luoghi e dei paesaggi a questi correlati che costituiscono connotazione identitaria delle comunità, da conservare e trasmettere alle generazioni future;*

- *salvaguardare i tratti di viabilità di interesse paesaggistico, strade, sentieri, piste ciclabili, percorsi ippici individuati e le visuali lungo i tratti stessi; compatibilmente con la disponibilità finanziaria degli enti, progettare e realizzare interventi di riqualificazione dei manufatti accessori e delle sistemazioni a margine (terrapieni, scarpate, alberature, arredi, etc.). Evitare, lungo tutti i tratti di viabilità panoramica, la cartellonistica pubblicitaria; limitare al minimo indispensabile quella stradale o turistica, curandone, altresì, la posa e la manutenzione;*
- *sensibilizzare le proprie comunità alla conoscenza del proprio territorio, nonché promuoverne la valorizzazione e la fruizione, sia didattica che turistica.*

Il **Piano di Indirizzo Forestale** (PIF) è definito dalla normativa del Piano Paesaggistico della Regione Lombardia (Art.3) come "Atto a specifica valenza paesistica" dal momento della sua entrata in vigore.

Il PIF della C.M. del Piambello è stato adottato con delibera assembleare n° 46 del 21/12/2011, e pertanto i suoi contenuti vengono integrati dal presente Piano Paesaggistico provvisoriamente, ammettendo cioè la possibilità che in relazione all'approvazione definitiva della provincia, vengano introdotte eventuali future variazioni nell'identificazione delle superfici ammesse a trasformazione. La carta della trasformabilità delle superfici boscate estratta dal PIF del Piambello è presentata in Allegato H DdP.

6.3. Metodologia adottata

L'analisi degli aspetti paesaggistici del territorio comunale è finalizzata alla costruzione di un quadro conoscitivo paesistico ottenuto a seguito di fasi successive, procedendo dall'iniziale scomposizione del territorio all'acquisizione di un'ottica generale. Nella prima fase, della scomposizione, viene effettuata un'analisi ricognitiva delle componenti del paesaggio, rappresentata nella Carta del Paesaggio, mentre nella seconda fase, di sintesi interpretativa, vengono analizzate le relazioni esistenti tra le componenti prescelte individuando le risorse e le criticità del territorio e organizzandole in ambiti caratterizzati da differenti obiettivi di qualità paesistica.

6.3.1. Costruzione della Carta del Paesaggio Comunale

La carta del paesaggio comunale costituisce il primo approccio al quadro conoscitivo del paesaggio, rappresentandolo dal punto di vista della sua costruzione storica, delle rilevanze naturali, della fruibilità e delle criticità.

L'elaborazione della carta del paesaggio prevede l'assimilazione in un'unica cartografia degli ambiti di criticità evidenziati dal PTR e dei tematismi di carattere paesaggistico rilevati dal PTCP, a cui sono stati aggiunti gli ambiti di tutela che il Comune di Cantello ha evidenziato come obiettivi prioritari all'interno delle Linee guida per la formazione del PGT, elencati di seguito:

- tracciati delle vecchie trincee della I guerra mondiale;
- itinerari legati alla storia dei vecchi roccoli del Montesì, Grimello, dei Dupont e del Gasparotto;
- aree naturali del Pardà, del Gremello, del Pianezzo, del Montesì, dei Dupont con la Sorgente acqua Magnesia, della Boschina, della Maggiolina, del roccolo Gasparotto, della Cascina Fò, della Cascina Pianezzo, del Maguallo, del Gaggio, delle Sorgenti di Gaggiolo, del laghetto dei Mughetti e del laghetto delle Betulle;
- corridoi ecologici corrispondenti al torrente Bevera e al fiume Lanza;

- percorsi tematici del Sentiero degli Asparagi, delle Trincee, delle Fontane, del Sentierone e della "Via delle Arti".

Oltre agli elementi paesaggistici indicati dai vari livelli di pianificazione, si è ritenuto opportuno inserire i tematismi di carattere paesaggistico e ambientale presenti nel DB topografico della Regione Lombardia che sono:

- *area di circolazione ciclabile;*
- *area stradale;*
- *viabilità mista secondaria;*
- *elemento ferroviario;*
- *edificio;*
- *manufatto industriale;*
- *manufatto monumentale;*
- *filare di alberi.*

E' stata perciò elaborata una carta temporanea del paesaggio in cui sono stati inseriti tutti i tematismi sopraelencati, georeferenziata rispetto al Data-Base topografico regionale. L'utilizzo di tale base cartografica, come prescritto dal D.g.r. n.18964 dell'8 ottobre 2004 ("Specifiche tecniche per la realizzazione di data base topografici"), ha lo scopo di rendere uniforme la cartografia regionale al fine di integrare gli atti di pianificazione locale dei comuni nell'infrastruttura dell'informazione territoriale della regione Lombardia (SIT).

La fase successiva dell'elaborazione della carta è consistita nella verifica della carta del paesaggio temporanea mediante il rilievo in campo. Il rilievo ha interessato l'intero territorio comunale al fine sia di accertare la rilevanza degli elementi paesaggistici indicati dal PTCP, sia di evidenziare l'eventuale presenza di ambiti di valore paesaggistico che non fossero compresi nella pianificazione sovraordinata. Il rilievo è stato condotto percorrendo a piedi tutte le strade ed i sentieri presenti sul territorio comunale, valutando di volta in volta il valore dell'elemento o dell'ambito paesaggistico incontrato. Le informazioni raccolte e gli elementi significativi rilevati durante la fase ricognitiva sono stati riportati nella Carta del paesaggio finale, in modo da rendere esplicite le relazioni di continuità e contiguità, sia spaziale che visiva, dei beni stessi. Al fine di rendere la lettura della carta più agevole, la dimensione paesistica del Comune è stata suddivisa nei seguenti ambiti:

- *paesaggio fisico-naturale (Allegato L DdP)*
- *paesaggio agricolo e forestale (Allegato M DdP)*
- *paesaggio storico-culturale (Allegato N DdP).*

6.3.2. Organizzazione degli ambiti paesaggistici omogenei

Le relazioni che intercorrono tra gli elementi paesaggistici riscontrati sul territorio sono state valutate alla luce della morfologia, sia naturale che antropica, della zona in cui insistono, al fine di individuare delle unità di paesaggio. Le unità di paesaggio sono ambiti paesaggistici omogenei caratterizzati da elevata uniformità strutturale e funzionale al loro interno, in cui la caratterizzazione tipologica è determinata dalla prevalenza di alcune categorie di elementi territoriali. Uno stesso ambito omogeneo può infatti comprendere eterogenee tipologie di elementi paesaggistici, dal pascolo alla villa storica per esempio, ma tutti legati dall'organica appartenenza ad uno stesso paesaggio. I confini di tali ambiti coincidono perciò con le linee che segnano una forte discontinuità, sia per tipologia sia per estensione, rispetto alla caratteristica dominante dell'ambito paesaggistico. Con questo approccio gli ambiti paesaggistici, che comunque si basano su invarianti strutturali naturali, riescono a privilegiare la visione del paesaggio in senso storico e culturale.

Per ciascun ambito paesaggistico omogeneo è stata compilata una scheda di rilievo, il cui schema è riportato nel modello 1, che analizza l'intera superficie definendone:

- *elementi paesaggistici rilevanti, sia positivi che negativi;*

- *dinamiche in corso o previste;*
- *vincoli esistenti;*
- *criticità evidenti;*
- *possibili interventi di recupero.*

Le unità di paesaggio riscontrate sul territorio sono state numerate in modo da coincidere con la numerazione di ciascun ambito paesaggistico descritto nella scheda di rilievo, consultabile nell'Allegato O (Schede del rilievo paesaggistico).

La differenziazione del territorio comunale in ambiti di paesaggio omogenei svolge un ruolo di riferimento territoriale e programmatico importante, evidenziando le motivazioni della perimetrazione e le strutture paesaggistiche assunte come generatrici della morfologia degli ambiti, al fine di definire, per ciascun ambito, un diverso obiettivo di qualità e gli strumenti per perseguirli.

6.3.3. Determinazione della classe di sensibilità paesistica

La fase di interpretazione del paesaggio consiste nell'esplicitazione dei valori e delle qualità degli elementi che lo compongono, per arrivare ad una descrizione sintetica che ponga in evidenza i caratteri paesaggistici qualificanti e degradanti del territorio comunale.

La fase valutativa è organizzata secondo due distinti criteri di giudizio: il giudizio di rilevanza e il giudizio di integrità, espressi con valori da 1 a 5 per ogni elemento paesaggistico compreso in ciascun ambito omogeneo.

La rilevanza, se è certamente sinonimo di importanza e di bellezza, riguardando il peso che l'elemento paesaggistico riveste all'interno dello specifico ambito omogeneo, comprende anche i significati opposti, di marginalità e bruttezza. I criteri attraverso i quali è possibile giungere ad un giudizio riguardano la lettura dell'elemento paesaggistico in rapporto a ciò che lo circonda, nella sua accezione estetico-percettiva, socio-culturale ed ecologico-ambientale.

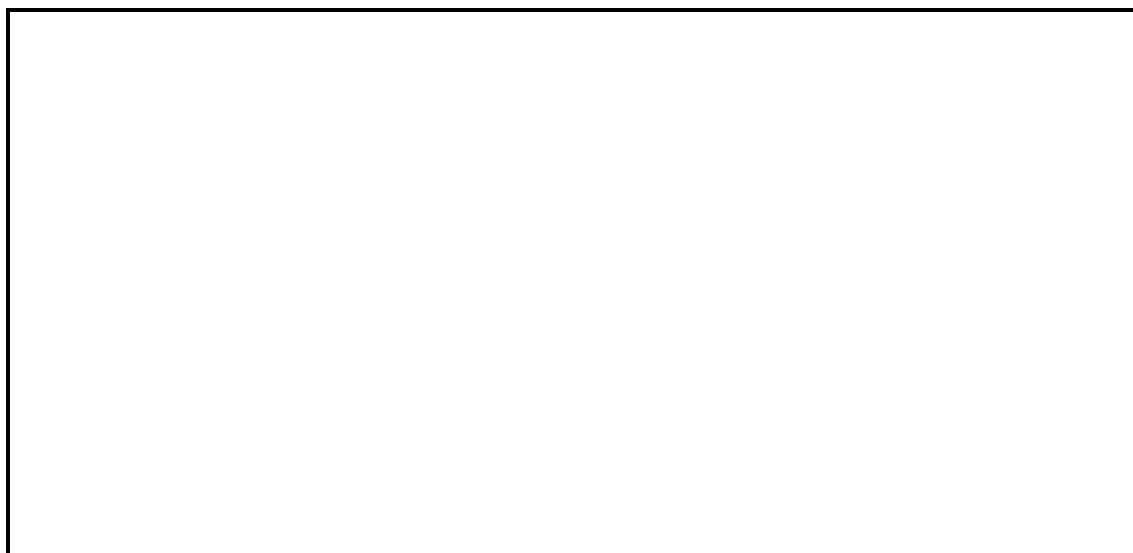
L'integrità è il secondo criterio di giudizio, e si riferisce a quella condizione nella quale tutti gli elementi che compongono un paesaggio appaiono riconducibili ad una medesima identità come coerenza ed organicità spaziale. Nel giudizio di integrità i valori bassi corrispondono a situazioni di forte compromissione di integrità territoriale, storica, insediativa, etc.; mentre i valori alti si riferiscono ad un elevato grado di conservazione dei caratteri.

Per rendere il percorso di valutazione esplicito, nelle schede di rilievo degli ambiti omogenei sono indicati i valori di rilevanza e integrità di ciascun elemento che compone l'ambito.

La doppia lettura delle qualità del paesaggio in termini di rilevanza e integrità permette di condurre in modo argomentato l'analisi del paesaggio alla fase di lettura interpretativa, definendo la *carta di sensibilità paesistica* (Allegato P DdP). Questa carta costituisce la sintesi del percorso lettura-valutazione del paesaggio esistente e individua sul territorio comunale gli ambiti omogenei a maggiore o minore sensibilità paesistica, dove, con tale termine, si intende il valore che un determinato territorio riveste dal punto di vista paesaggistico. La classificazione che ne deriva segue i cinque livelli già utilizzati per i giudizi di rilevanza e integrità:

- *1: sensibilità molto bassa*
- *2: sensibilità bassa*
- *3: sensibilità media*
- *4: sensibilità elevata*
- *5: sensibilità molto elevata.*

SCHEDA DEL RILIEVO PAESAGGISTICO



SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO	presenza	rilevanza	integrità
Emergenza geologica, idrogeologica, geomorfologia: forre, massi erratici, cascate, grotte, sorgenti			
Vetta, crinale, sommità, sella, passo, valico, testata di valico			
Detriti di falda, conoide di deiezione			
Versante			
Lago			
Corso d'acqua - ret. principale			
Corso d'acqua - ret. secondario			
Zona umida			
Brughiera			
Bosco			
Albero monumentale			
Punto panoramico			

INFRASTRUTTURE, VIABILITA' E RETE IDR. ARTIFICIALE	presenza	rilevanza	integrità
Viabilità storica			
Naviglio, canale e opere idraulica			
Linea ferroviaria			
Opera militare e trincea			
Fortificazione			
Sentiero			
Ponte			
Galleria			

Pozzo			
Cava e miniera			
Monumento			
Fontana			
Fontanile			

ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STR. VERDI	presenza	rilevanza	integrità
Coltura agraria			
Prato pascolo, maggese			
Oliveto, vigneto, frutteto, arboricoltura			
Allevamento			
Terrazzamenti			
Bosco d'impianto			
Roccolo			
Filare			
Fascia boscata			
Orto			
Giardino			
Verde urbano			
Parco			
Lungolago			

SISTEMI INSEDIATIVI	presenza	rilevanza	integrità
Insedimenti di versante e di terrazzo			
Insedimenti di sommità			
Insedimenti di fondovalle			
Insedimenti d'altura			
Insedimenti rivieraschi			
Insedimenti con case isolate			
Insedimenti con case a schiera			
Insedimenti con case a corte			
Villa			
Borgo, villaggio, centro storico			
Tipi specialistici e di uso pubblico			
Edifici di archeologia industriale			

CRITICITA'
Discarica
Area estrattiva
Incolto
Zona industriale
Urb. Residenziale
Infrastrutture

DINAMICHE
Trasf. bosco
Costruz. immobili
Costruz. infrastrutture

VINCOLI
PAESAGGISTICO:
Fascia 150 m fiume
Fascia 300 m lago
Bosco
Zona umida
PAI
RETE ECOLOGICA
RETE NATURA 2000:
Sic
Zps
Art. 17 RD 3267/23

VALUTAZIONE
1
2
3
4
5

IMPATTO PREVISTO
Alto
Basso
Nulla

INT. DI RECUPERO
Filare alberato per nascondere la vista dei capannoni.

NOTE

modello 1: scheda del rilievo paesaggistico

6.4. Quadro conoscitivo – analisi dei caratteri paesaggistici

6.4.1. Inquadramento paesaggistico del Comune

Il Comune di Cantello si posiziona nel fondovalle della Valceresio (Figura 9), appartenente alla Comunità Montana del Piambello, nell’ambito della fascia collinare che deriva in prevalenza dalla deposizione di materiali morenici e fluvio-glaciali che conferiscono una precisa individualità di forma e struttura, caratterizzate da elevazioni sempre inferiori ai 500 m, pendenze in genere contenute (ad esclusione delle aste incise) e forma arrotondate.



Figura 9: Carta di inquadramento del Comune di Cantello

Il territorio comunale è compreso tra il torrente Bevera ad ovest, il rio dei Gioghi a est e il fiume Lanza a sud. Il paesaggio risulta perciò morfologicamente articolato grazie al sistema di valli che isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi, mutevoli e diversificati nel volgere di brevi spazi.

L’aspetto attuale dei rilievi morenici di Cantello è il risultato di un’opera secolare di interventi umani che hanno modellato il territorio creando un’equilibrata alternanza di spazi agrari e (semi)-naturali, mantenendo gli ambiti agricoli nelle depressioni più ricche di suoli fertili e le superfici boscate su crinali e declivi, producendo nel complesso un

paesaggio ancora prevalentemente agricolo di ampi prati alternati a fasce boscate. La geometria agraria è dimensionata sulla piccola proprietà, caratterizzata, per la maggior parte, da appezzamenti isolati, stretti tra la zona edificata e i boschi. Sono altresì presenti ambiti agricoli di maggiore estensione e autonomia funzionale, caratterizzati dalla presenza di cascine e mulini storici localizzati in posizione defilata rispetto ai centri abitati.

Le zone boschive occupano una superficie molto estesa, pari al 50% dell'intero territorio comunale, con sviluppo continuo da nord a sud nella parte occidentale del Comune, mentre verso est i boschi si presentano frammentati, risultando organizzati in una fascia continua solamente sui versanti che si affacciano sui corsi d'acqua. La superficie boschiva è frequentemente attraversata da percorsi di elevato valore paesaggistico, costituiti da sentieri, mulattiere e tratti di fortificazione della linea Cadorna.

Gli insediamenti principali sono contraddistinti da aggregazione di zone residenziali disposte attorno ai piccoli originali centri storici di Cantello e Ligurno, la cui espansione con contestuale elevato consumo di suolo ha determinato nel tempo, complice la poca organizzazione razionale dell'edificato, la saldatura dei due centri, finendo per degradarne gli aspetti più originali e qualificanti.

6.4.2. Evoluzione storica del paesaggio comunale

L'analisi del paesaggio contemporaneo non può prescindere dalla comprensione dei meccanismi e dei processi di trasformazione che sono avvenuti nella storia, integrando perciò la visione istantanea (attuale) con una diacronica. Si è ritenuto quindi necessario considerare il tipo di evoluzione storica che ha interessato l'uso del suolo comunale, dedotto dalla consultazione delle mappe catastali relative al 1754¹ raccolte nel Catasto di Maria Teresa d'Austria (o Catasto Teresiano) e da quelle appartenenti al Catasto Cessato di Vittorio Veneto del 1875, entrambe acquisite presso l'Archivio di Stato di Varese. Le tavolette che compongono le rispettive mappe catastali sono state unite digitalmente al fine di comporre un'unica immagine, che è stata georeferenziata sulle coordinate dell'attuale Data Base Topografico regionale (Allegato I DdP). Questa procedura, ferme restando le inevitabili tolleranze, ha reso possibile il confronto tra gli usi del suolo delle diverse epoche e, considerando gli attuali confini comunali come immutati in tutti i momenti storici, ha permesso di omogeneizzare i dati relativi alle superfici.

Lo studio dell'evoluzione storica dell'uso del suolo comunale ha messo in evidenza le dinamiche di contrazione ed espansione del terreno agricolo e dei boschi dal 1700 ad oggi, rilevando in particolare le correlazioni con le attività antropiche che hanno plasmato il paesaggio e il continuo ampliamento delle aree urbanizzate. I cambiamenti intercorsi tra un'epoca e la successiva sono evidenziati dalla tavola DdP 05, che rappresenta l'evoluzione dell'uso del suolo comunale, riportandone la ripartizione delle superfici schematizzata nel Grafico 1.

Alla metà del '700 la distribuzione del suolo comunale appare a netto vantaggio dell'agricoltura (Figura 10), con una superficie dedicata alla produzione agricola superiore ai 350 ha, corrispondenti al 39% dell'estensione totale del Comune. La terra coltivata è organizzata in poderi di modestissime dimensioni e distribuita su tutto il territorio comunale, con la sola esclusione dei versanti affacciati sulle aste fluviali del torrente Bevera e del fiume Lanza e sui maggiori rilievi, localizzati nelle località Boschina, Merischio e Tre Scali.

¹ L'evoluzione del paesaggio extra-urbano è caratterizzata da una dinamica meno accentuata rispetto a quella urbana. Pertanto la soglia storica comunemente usata in ambito urbanistico viene qui integrata con una lettura a scala temporale plurisecolare.

Il terreno gestito a prato-pascolo era localizzato in corrispondenza delle vallate fluviali e attorno ai centri abitati di Cantello e Ligurno. Oltre a queste principali collocazioni le mappe riportano anche marginali presenze di poderi gestiti a prato inseriti all'interno del sistema agricolo che rivestivano però un ruolo accessorio alla produzione agricola, costituendo probabilmente la fase a maggese per il riposo dei suoli. Considerandoli comunque tutti come terreni a prato-pascolo secondo la classificazione del Catasto Teresiano, la loro superficie complessiva corrisponde a 130 ha, che portava l'intero comparto agricolo/pascolivo ad occupare il 53% della superficie complessiva comunale.

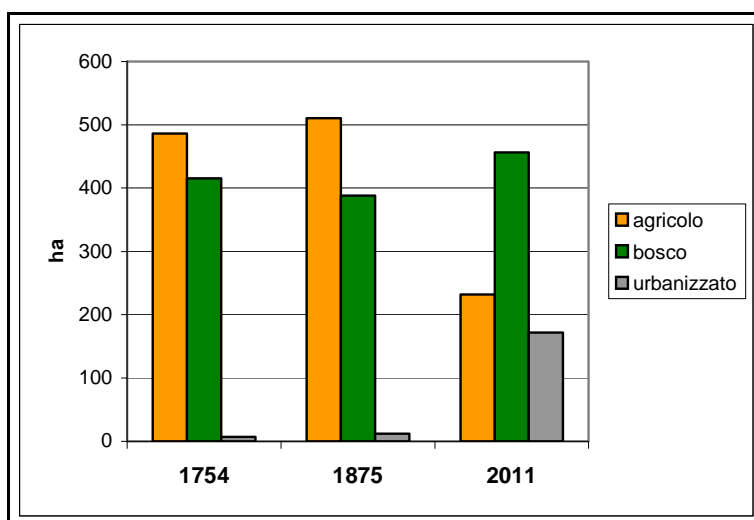


Grafico 1: partizione della superficie comunale nelle varie epoche analizzate

Per quanto riguarda la superficie boscata bisogna premettere che la classificazione dell'uso del suolo adottata dal Catasto Teresiano prevede la distinzione tra il bosco propriamente detto, corrispondente alle dizioni "Bosco, costa e riva boscata dolce" e "Bosco, costa e riva boscata forte e castanile da taglio" e la brughiera, sia semplice che boscata, che corrisponde ad una categoria diversa.

Analizzando l'uso del suolo del '700 secondo questa classificazione, emerge che la superficie non coltivata era ugualmente ripartita tra bosco e brughiera, e organizzata in modo che la brughiera costituisse delle fasce tampone tra l'agricolo e il bosco che, a sua volta, si trova confinato nelle zone più periferiche del Comune (Figura 10).

Nell'ottica di produrre delle categorie di uso del suolo che possano essere confrontate con quelle attuali, la divisione tra bosco e brughiera appare disomogenea rispetto alla classificazione adottata dal P.G.T., circostanza che, anche alla luce delle attuali definizioni di bosco, rende necessaria una semplificazione che le consideri in un'unica tipologia di uso del suolo denominata "boschi". In questo modo la superficie boscata arriva ad occupare 415 ha, corrispondenti al 45% della superficie comunale.

Osservando l'organizzazione del territorio comunale nel 1875 (Figura 11) si nota come la ripartizione tra terreni vocati all'agricoltura e suoli boscati sia rimasta sostanzialmente immutata, caratterizzata dalla presenza di ambiti agricoli nelle zone pianeggianti, di grandi estensioni pascolive lungo le vallate fluviali e di boschi localizzati sui rilievi e sui versanti.

Nei centoventi anni intercorsi tra il rilievo del Catasto Teresiano e quello del catasto Cessato la superficie agricola subisce un leggerissimo ampliamento, passando da 356 a 391ha e arrivando a coprire il 43% del suolo comunale. L'analisi del solo dato relativo alla superficie agricola però non appare strettamente rigoroso perché è presumibile che la classificazione adottata dal Catasto Teresiano riguardo all'identificazione dei prati-pascoli sia diversa da quella adottata dal Catasto Cessato, secondo cui il prato a maggese

inserito nel contesto agricolo viene classificato come suolo agricolo incolto. Considerando quindi in un'unica categoria i prati-pascoli, i terreni incolti e il suolo strettamente agricolo, la superficie che occupavano nel 1875, di 510 ha, corrispondeva al 56% dell'intera estensione comunale, che appare pertanto leggermente in aumento rispetto al 53% rilevato nel 1745.

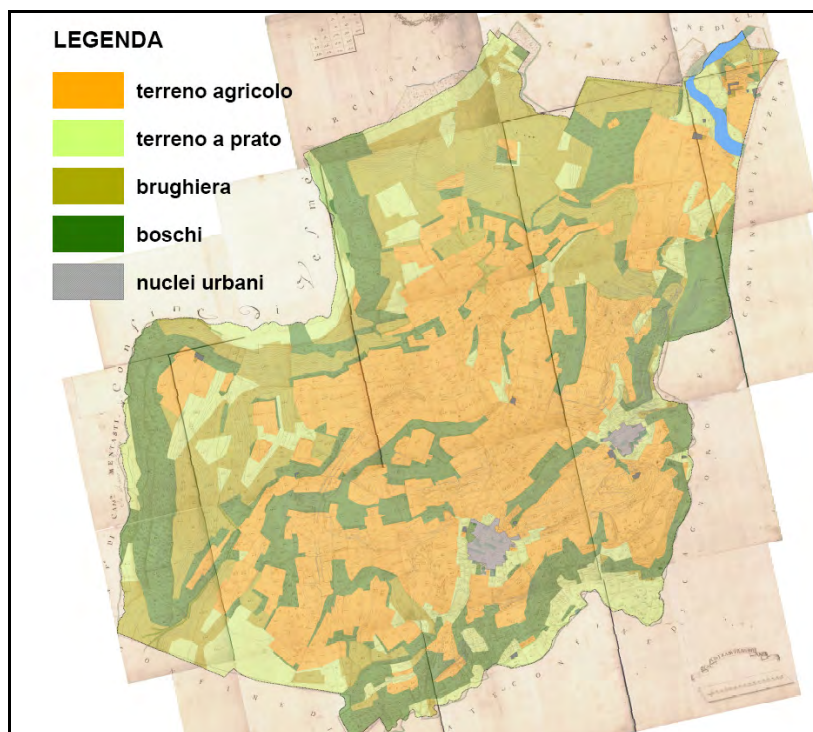


Figura 10: Carta dell'uso del suolo comunale nel 1754, ricavato dalle mappe del Catasto Teresiano

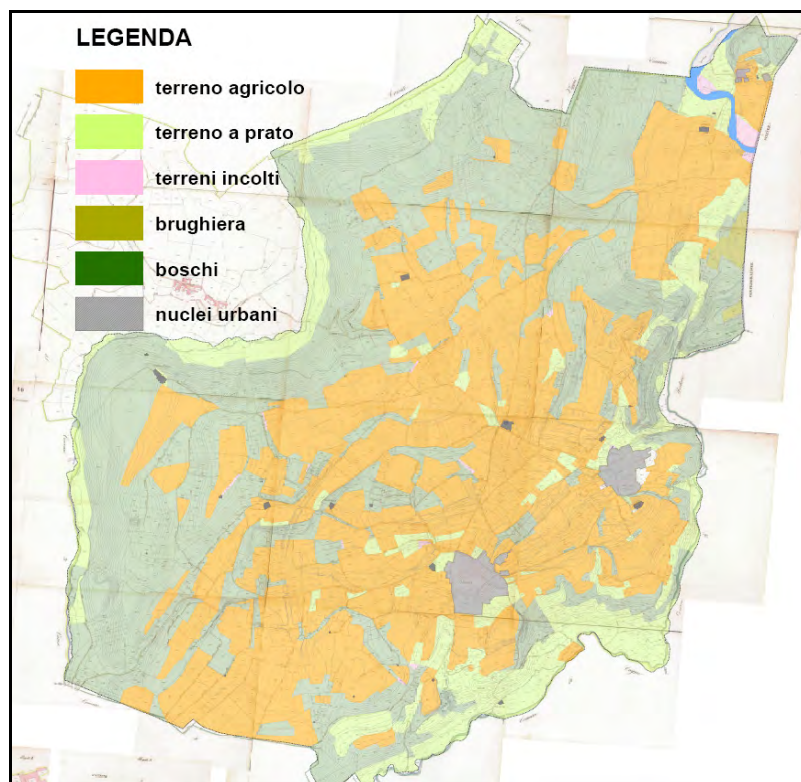


Figura 11: Carta dell'uso del suolo comunale nel 1875, ricavato dalle mappe del Catasto Cessato

La superficie forestale, comprensiva di boschi e brughiera, non subisce forti cambiamenti, rimane localizzata nelle zone periferiche del Comune, principalmente verso ovest, ed evidenzia una lieve riduzione di estensione che la porta ai 388 ha. Tale estensione, pari al 42% della superficie comunale totale, corrisponde ad una diminuzione del 3% rispetto alla situazione del 1745 ed è in relazione con l'aumento, proprio del 3%, avvenuto nello stesso periodo, della superficie agricola.

Considerando un intervallo di altri centotrentacinque anni dal rilievo del Catasto Cessato si giunge alla situazione attuale, che appare completamente modificata rispetto alla precedente (Figura 12) evidenziandosi sia l'entità delle trasformazioni effettuate sia, soprattutto se confrontate con quelle realizzate in uno stesso intervallo temporale tra il 1745 e il 1875, la velocità con le quali sono state attuate.

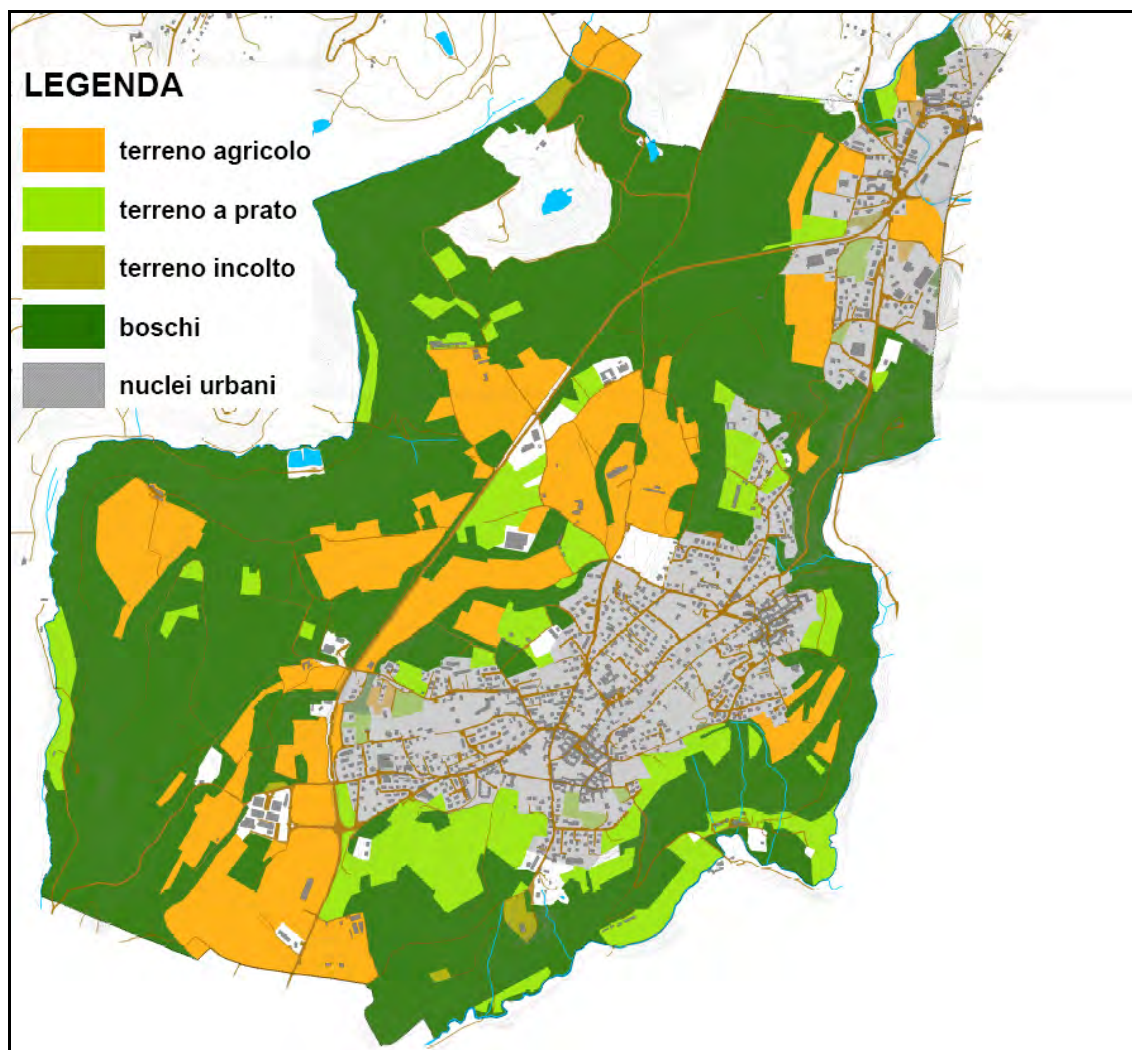


Figura 12: Carta dell'uso del suolo comunale attuale

L'intero assetto della superficie comunale appare trasformato e caratterizzato in maniera predominante dall'espansione del suolo urbanizzato a carico della sola superficie agricola, dimostrando nei fatti il cambiamento socio-economico che ha portato all'indipendenza dal settore primario. La superficie agricola complessiva passa dal 56 al 25%, denotando la drastica riduzione dell'estensione che aveva un centinaio d'anni prima. Il terreno agricolo non appare più continuo e dominante, ma si manifesta organizzato per ambiti circoscritti a precise zone lontane dall'urbanizzato, oppure in piccoli appezzamenti interclusi tra le case, che sembrano rappresentare più un diletto hobbistico piuttosto che una produzione agricola. La superficie forestale, pari a 470 ha, appare al contrario ampliata, passando tra 1875 e il 2010, dal 42% al 50% della superficie totale comunale. La zona più densamente boscata rimane la fascia ad ovest dal comune, che costeggia da nord a sud il percorso del torrente Bevera. In questa zona l'attività agricola, già poco estesa in epoca ottocentesca, si è mantenuta fino ad oggi non concedendo all'espansione del bosco elevate superfici. Non si può dire lo stesso della zona a sud est, lungo la fascia che costeggia il Rio dei Gioghi e il fiume Lanza, dove l'espansione urbana e l'abbandono dell'attività agricola hanno permesso al bosco di colonizzare buona parte dei prati-pascoli presenti lungo la vallata fluviale.

Considerando la trasformazione dell'abitato (figura 6) e precisando che lo studio specifico dei centri urbani verrà trattato nella parte relativa all'evoluzione storica degli insediamenti, si osserva la netta differenziazione tra l'espansione avvenuta fino al 1900 rispetto alla successiva.

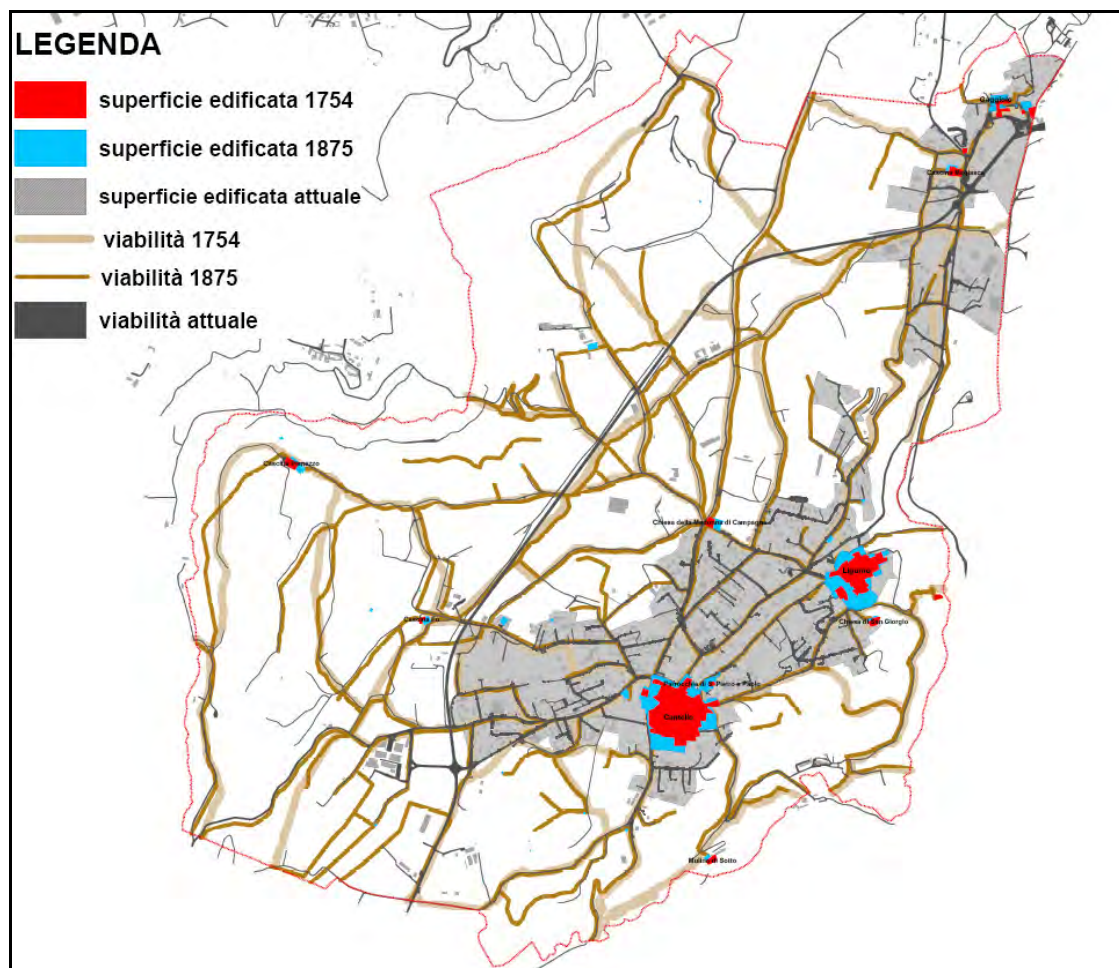


Figura 13: Carta dell'evoluzione della superficie edificata

Già in epoca teresiana i centri di Cantello, all'epoca denominato Cazzone, e di Ligurno, apparivano come i nuclei urbani di riferimento per l'intero territorio, ben serviti da un denso sistema viabilistico che li collegava con tutte le zone di interesse. Gli edifici rurali presenti al di fuori del tessuto urbano erano la cascina Pianezzo, la cascina Fo, la cascina Magiasca e il Mulino di Sotto; mentre per quanto riguarda i centri di culto erano presenti la Chiesa della Madonna di Campagna, la Parrocchia di San Pietro e Paolo e la Chiesa di San Giorgio. L'abitato di Gaggiolo, all'epoca costituito da tre edifici, non aveva ancora acquisito la forma del centro urbano.

Nei centoventi anni successivi si assiste ad una modestissima espansione di centri urbani di Cantello e Ligurno che passano, complessivamente, dai 7 ai 12 ha di superficie, e alla costruzione della cascina Gaggio, della cascina Palude e dell'Oratorio di San Lorenzo. La viabilità non subisce particolari variazioni, vengono infatti mantenute le strade presenti nel 1754, a cui vengono aggiunti solamente nuovi brevi tratti che raggiungono i poderi agricoli.

La trasformazione decisiva e di grande rilevanza per l'assetto dell'intero territorio comunale avviene dalla fine del '800 ad oggi, periodo nel quale si assiste ad un' enorme espansione dell'area urbana, che arriva ad occupare il 19% dell'intera superficie comunale. I centri di Cantello e Ligurno subiscono un ampliamento tale da congiungersi in un'unica macro area urbana, mentre Gaggiolo, costituito fino al 1875 da tre edifici, diventa il terzo polo abitativo, andando ad occupare tutta la fascia a nord est del Comune.

L'intensità di tale espansione a scapito dell'agricoltura introduce per la prima volta la dinamica del consumo di suolo come concetto caratteristico dello sviluppo socio-economico moderno che porta, parallelamente alla costruzione di edifici, alla moltiplicazione della rete viabile sul suolo urbanizzato. All'esterno di quest'area invece, l'indebolirsi dei rapporti reciproci tra urbano-agricolo-bosco ha portato alla semplificazione del sistema viabilistico comunale, che, ormai organizzato intorno alla principale SP3, ha accentuato la decadenza dei tracciati funzionali al solo raggiungimento dei piccoli poderi, consentendo il solo mantenimento dei principali, impostati ancora sulla rete settecentesca e per alcuni tratti localizzati esattamente sul sedime dei tracciati storici, che assumono così un intrinseco valore storico e paesistico.

6.4.3. Elementi costitutivi del paesaggio comunale

6.4.3.1. Elementi geomorfologici

Ad un'analisi percettiva di ampia scala, spiccano in evidenza le quinte montuose che fanno corona al territorio comunale e che appartengono alla fascia prealpina del varesotto; si tratta di rilievi posizionati a settentrione rispetto al territorio di Cantello e caratterizzati da versanti piuttosto acclivi che raggiungono spesso quote elevate nel contesto prealpino (la cima più alta è il Monte Generoso (1701 m), in territorio svizzero).

Le maggiori emergenze montuose che circondano Cantello (Figura 14) sono il gruppo del Piambello (1129 m) e i monti Sceré (505 m), Useria (555 m), S.Elia (674 m), Orsa (984 m), Pravello (1015), Grumello (690 m), Casolo (624 m) e San Giorgio (1097 m) verso nord; mentre sono i monti Monarco (854 m), Rho di Arcisate (934 m), Minisfreddo (1042 m), Poncione di Ganna (993 m), Martica (1026 m) e Campo dei Fiori (1230 m) verso nord-ovest.

Ad una scala più locale, analizzando in particolare la struttura geomorfologia del territorio comunale (Figura 15), non sono presenti emergenze montuose significative e la quota massima raggiunta dai rilievi è inferiore ai 500 m. La conformazione fisica del territorio comunale è determinata dalla presenza degli alvei fluviali che, in ragione del tipo di substrato geologico dominante, hanno permesso la formazione delle profonde vallate che ne costituiscono i confini sul lato est e sul lato ovest, poste a quote comprese tra i 300 e i 350 m, ben inferiori rispetto all'altitudine media del comune (Allegato L DdP).

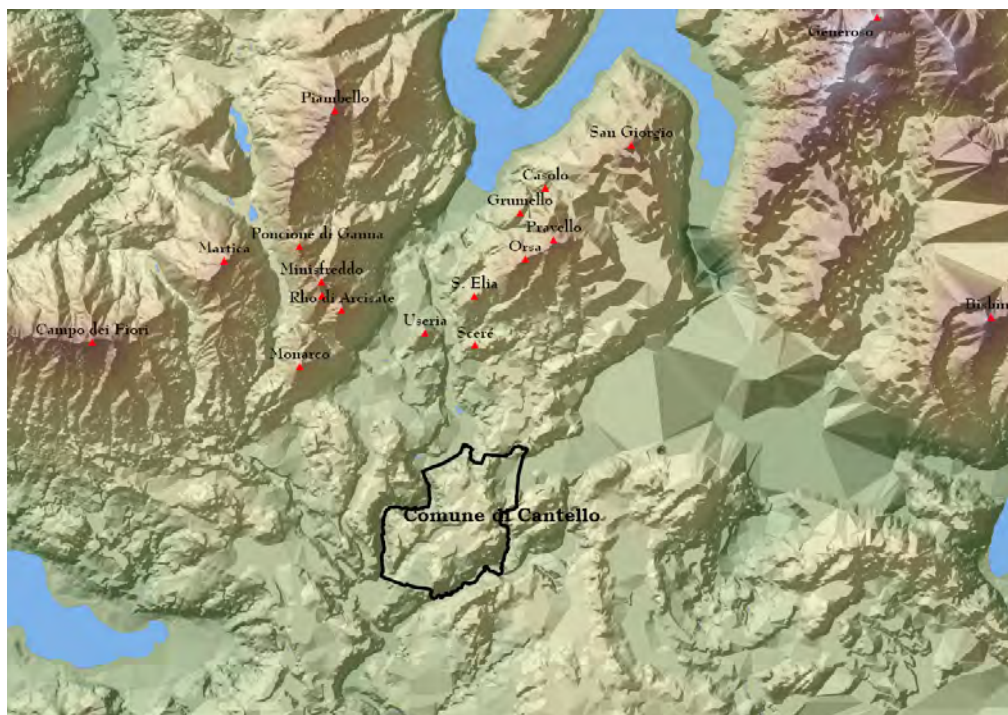


Figura 14 : Carta delle maggiori emergenze montuose che circondano il Comune di Cantello

Rispetto ad un'altitudine media, grossomodo attestata sui 400 m, si possono distinguere una zona più bassa, localizzata nella piana che costeggia la destra della strada SP3 all'ingresso nel Comune, ed il resto del territorio caratterizzato da una morfologia più mossa, costituita da avvallamenti e promontori. A questa scala, i maggiori rilievi sono posti verso i lati esterni del Comune, costituiti dai due promontori che costeggiano la Valle Sorda a ovest, che raggiungono rispettivamente i 430 e i 440 m di quota, e dalla fascia collinare che costeggia il confine orientale. Questa catena è rappresentata da tre principali promontori disposti con asse nord-sud che sono il rilievo in località Boschina (440 m) sulla sinistra di Giaggiolo; a seguire il rilievo su cui è posta la villa Gasparotto (460 m) e l'altura che collega i centri storici di Cantello e Ligurno (430 m).

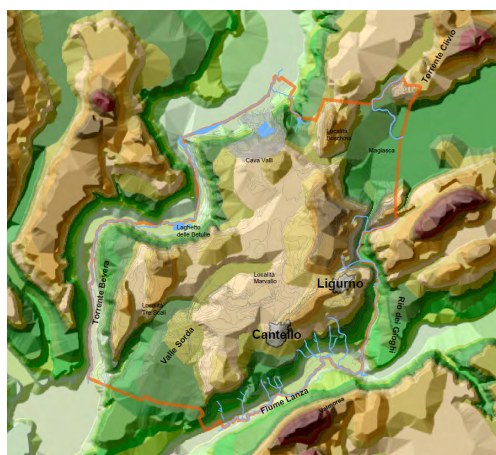


Figura 15: Carta della conformazione fisica del territorio comunale

Nonostante le quote modeste, tale morfologia riveste un ruolo importante nel movimentare le forme del territorio permettendo comunque scorci visuali orientati alle vette presenti a settentrione e contribuendo così alla composizione di un panorama vario e di elevata profondità percettiva, come è rappresentato dalla Figura 16 in una costruzione in 3D della struttura del territorio comunale e circostante.

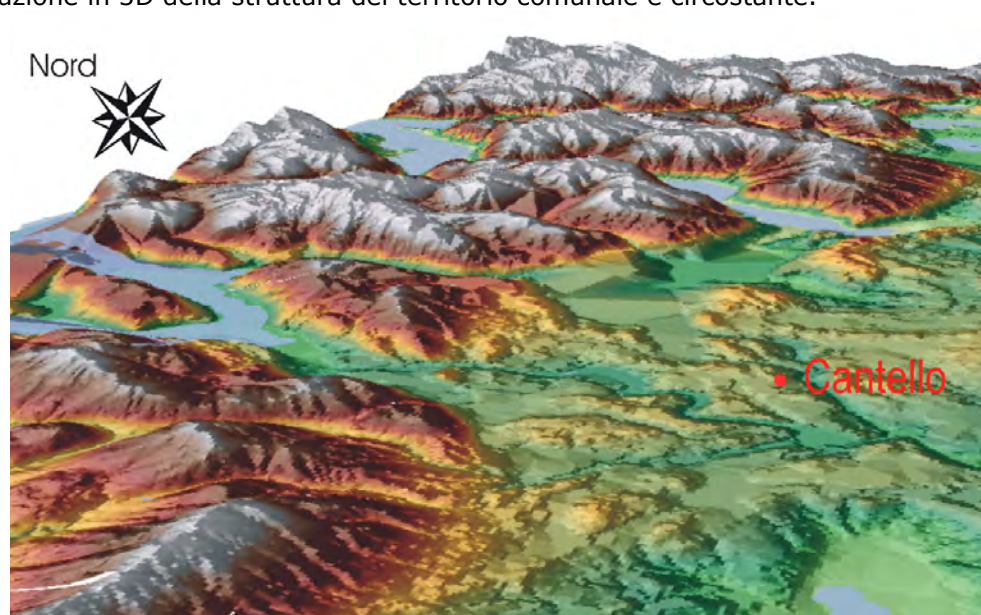


Figura 16: Riproduzione in 3D della morfologia del territorio

6.4.3.2. Sistema idrico

La presenza dell'acqua è un forte elemento di definizione del paesaggio di Cantello. Il suo articolato sistema idrico superficiale ha permesso, in epoche passate, la costruzione di una rete di mulini per la macina e il mantenimento fino ad oggi di lunghe fasce boscate che costituiscono importanti corridoi ecologici.

Il comune è circondato da corsi d'acqua che ne segnano il confine (Allegato L DdP), sul lato ovest dal torrente Bevera, che scorre verso sud confluendo nel fiume Olona, sul lato est dal rio dei Gioghi, a sud dal fiume Lanza e attraversato, per un breve tratto, dal torrente Clivio. I suddetti corsi d'acqua, per i tratti che interessano il Comune di Cantello, sono caratterizzati in genere da una larghezza media pari a 5/7 m, da una bassa pendenza del fondo e da sponde che digradano dolcemente verso l'acqua. Queste caratteristiche rendono l'accessibilità agli ambiti fluviali e la percorribilità delle sponde dei corsi d'acqua facilmente praticabili, anche se la sentieristica che li riguarda risulta discontinua. La fruibilità di alcuni ambiti fluviali è infatti agevolata dalla presenza di sentieri che percorrono i versanti, spesso ripidi, e costeggiano l'alveo dei fiumi, permettendo di raggiungere zone ad elevato grado di naturalità. Questi percorsi, rappresentati nell'Allegato N DdP sono i sentieri n. 1, 2, 3 e 4, descritti nel capitolo riguardante i percorsi di interesse paesaggistico.

I percorsi segnalati consentono di accedere agli ambiti fluviali presenti sul Comune, ma nella maggior parte dei casi non costeggiano a breve distanza le rive dei corsi d'acqua, impedendo al visitatore un contatto visivo con il fiume.

6.4.3.3. Aree boscate

Le aree boscate ricoprono più del 50% dell'intera superficie del Comune di Cantello e sono inquadrabili, per la maggior parte, nella categoria dei Robinieti (Figura 17 e Allegato L DdP).

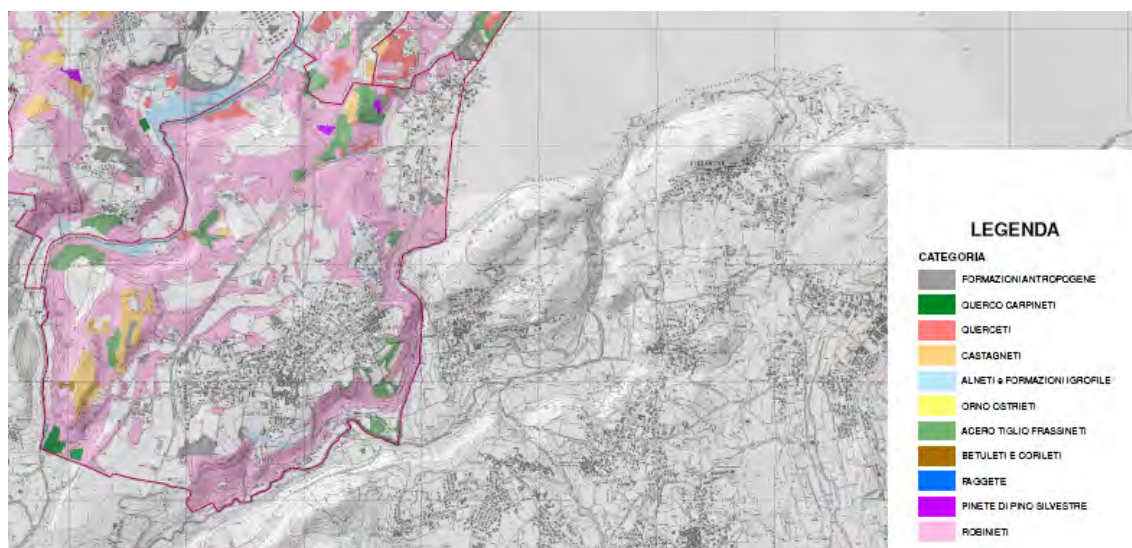


Figura 17: Carta delle categorie forestali estratta dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello.

La presenza così massiccia della Robinia può essere ricondotta all'azione dell'uomo che ne ha favorita la diffusione, con funzione di consolidamento, lungo le scarpate delle strade. L'ottima capacità colonizzatrice della Robinia le ha inoltre permesso, una volta presente in zona, di occupare facilmente le aree agricole abbandonate, dando origine a popolamenti inizialmente puri oggi per lo più in fase di arricchimento floristico per effetto della riduzione d'intensità nella sua gestione, storicamente a ceduo semplice. Tale formazione, pur non ricoprendo un ruolo particolarmente significativo dal punto di vista naturalistico, non va sottovalutata in quanto ha garantito ad oggi la variabilità paesaggistica del territorio, la possibilità di mantenimento di una continuità biologica altrimenti assai più compromessa, una certa tutela idrogeologica (stabilità dei versanti, peraltro oggi compromessa dal progressivo collasso legato all'abbandono colturale oltre un effettivo sostegno alle attività primarie quali la produzione di legna e di miele.

Gli impianti di conifere, che, ove presenti, possiedono un forte impatto paesistico, nel caso di Cantello occupano superfici così limitate da non riuscire a rivestire un ruolo autonomo, apparendo piuttosto come elementi di discontinuità e di disturbo del paesaggio circostante legati a concezioni e valori di cultura forestale in larga parte superati.

I castagneti sono costituiti da popolamenti di dimensioni piuttosto contenute e si trovano concentrate nei boschi a monte della cascina Fo e lungo il versante in destra orografica della valle Sorda. Questi popolamenti sono per la maggior parte cedui invecchiati che, sebbene testimonianza di tradizioni locali di un recente passato, nelle condizioni attuali non rivestono un ruolo paesaggisticamente rilevante; talora anzi, occupando posizioni sommitali ostacolano la visuale sui paesaggi locali senza peraltro costituire in sé stessi, in quanto in abbandono, elementi di particolare pregio.

I boschi presenti nelle zone pianeggianti del territorio comunale, benché spesso di scarso pregio naturalistico rivestono un importante ruolo paesaggistico svolgendo funzioni di nascondimento degli insediamenti e delle infrastrutture. In questo modo isolano, almeno dal punto di vista del campo visivo, gli ambiti agricoli e i percorsi sentieristici che si snodano nelle vicinanze dei centri abitati.

6.4.3.4. *Ambiti agricoli*

Il ruolo paesaggistico rivestito dagli ambiti agricoli può essere sintetizzato in due funzioni principali: intorno agli insediamenti residenziali costituiscono delle quinte arboree tra l'edificato e il bosco che esalta all'osservatore la percezione della profondità visuale sul panorama (foto 1); diversamente, quando tali formazioni sono posizionate lontano dai centri abitati e aggregate tra loro, costituiscono delle unità paesaggistiche autonome facilmente godibili mediante il sistema di sentieri e tracciati che li percorre (Allegato M DdP).



foto 1: esempio di ambito agricolo confinante con l'abitato di Cantello. La presenza di quinte arboree intermedie favorisce anziché deprimere la percezione della profondità visuale.

La prima categoria di ambiti agricoli è costituita da quella fascia, praticamente continua, che, circondando il lato sud-est del conglomerato residenziale di Cantello e Ligurno (Figura 18), ha origine allo svincolo per Cantello dalla rotonda della SP3 e, costeggiando l'abitato, arriva a lambire il centro storico di Ligurno.

La presenza di campi e prati stabili (Foto 2) a contatto con l'urbanizzato attenua la pesantezza delle zone residenziali, concedendo al visitatore la vista di uno scenario piacevole e al residente il contatto con territori facilmente fruibili. Un importante elemento che caratterizza questa zona agricola è la presenza del bosco, che spesso si inserisce tra un campo e l'altro a costituire delle fasce boscate che movimentano il panorama circostante.

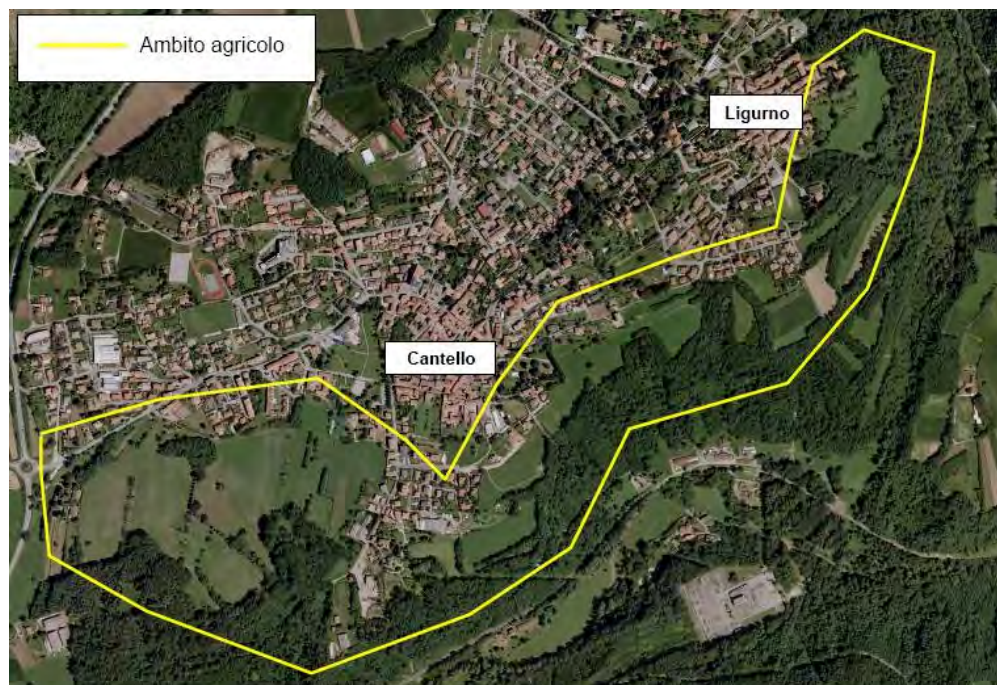


Figura 18: Immagine dell'ambito agricolo che circonda Cantello e Ligurno.



foto 2: Ambito di frangia tra l'edificato di Ligurno e la fascia agricola circostante

Gli ambiti agricoli che rivestono un ruolo autonomo sia dal punto di vista funzionale sia da quello della fruizione, sono quelli appartenenti al consorzio agricolo che si snoda di fronte alla Chiesa di S. Maria in Campagna. La caratteristica della zona consiste infatti

nell'aver mantenuto esclusivamente la funzione agricola, escludendo l'utilizzo di suolo a fini edificatori o infrastrutturali, scelta che ha garantito nel tempo l'identità e la riconoscibilità dell'ambito. Da segnalare in senso negativo è solamente un capannone, localizzato in una posizione centrale dell'ambito e indicato sulla carta della Figura 19, di cui appare difficile giustificare la presenza.

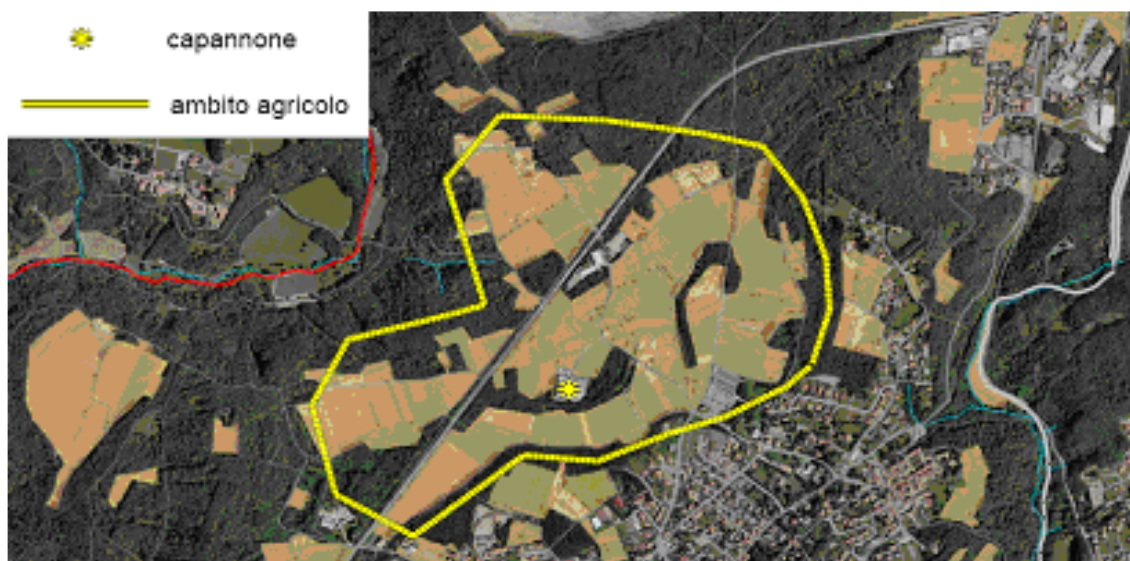


Figura 19: Immagine dell'ambito agricolo

Grazie ad un'elevata vocazione agricola di tipo estensivo, l'intera zona racchiude in sé una bellezza fondamentale per il territorio di Cantello, data dal continuo intrecciarsi dei campi con le fasce boscate che occupano i pendii (Foto 3) e dai coni visuali verso le vette esterne al territorio comunale, visibili dalla fitta rete sentieristica che attraversa l'ambito costeggiando i campi e i boschi, e in cui la circolazione dei veicoli è interdetta.

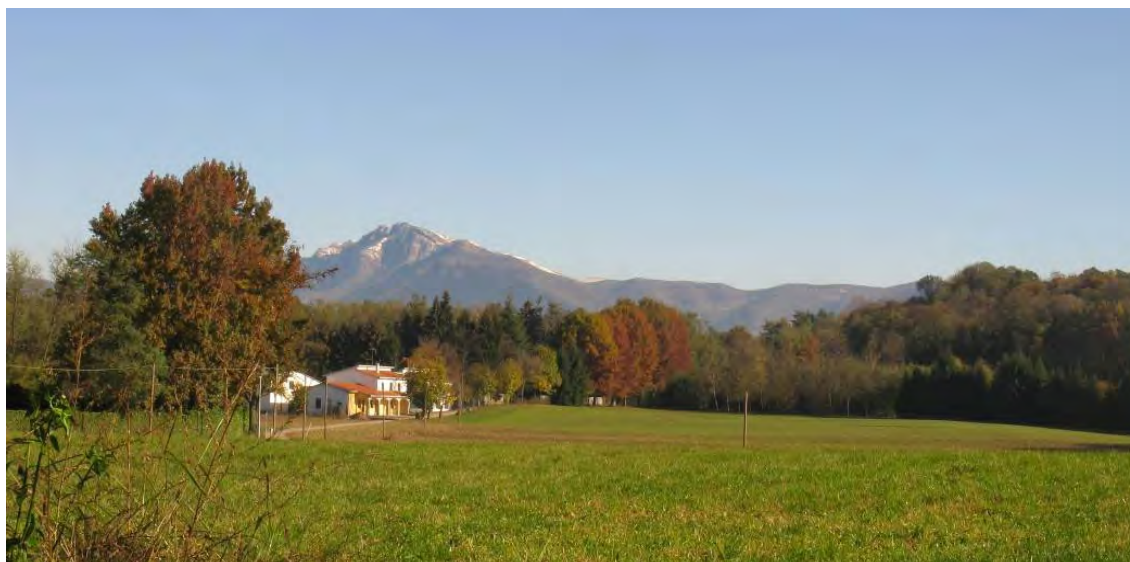


foto 3: Ambito agricolo circondato da fasce boscate

Un altro ambito agricolo che riveste un ruolo importante nel paesaggio di Cantello è quello della Cascina Pianezzo. La superficie agricola, posizionata in zona decentrata e lontana dalle principali vie di comunicazione, è caratterizzata da una morfologia ondulata del terreno e dalla presenza di boschi che la circondano (Foto 4). L'area è raggiungibile con sentieri percorribili a piedi o in bici e con mulattiere a cui l'accesso delle autovetture non è vietato. I percorsi dei sentieri che giungono alla Cascina Pianezzo, dalla quale lo sguardo può spingersi lontano grazie all'elevata ampiezza dell'ambito agricolo, sono esposti nel capitolo che riguarda i percorsi di interesse paesaggistico e in particolare sono: il sentiero Pianezzo (n.1), il sentiero del Laghetto delle betulle (n.2) e il sentiero degli Asparagi (n.5).



foto 4: Panorama sull'ambito agricolo della Cascina Pianezzo

Un ultimo ambito agricolo da segnalare, caratterizzato anch'esso da notevole estensione, è quello che si incontra all'ingresso nel comune di Cantello, alla sinistra della SP3 (Figura 20). Esso costituisce il primo impatto che il visitatore ha con Cantello e con il panorama sui monti che lo circondano (Foto 5), ma rappresenta anche una delle aree più strategiche ai fini industriali perché posizionata sul fianco della strada principale e comoda per il trasporto di merci verso l'Italia.

Questa peculiarità ha determinato un degrado profondo all'interno dell'ambito agricolo, che oggi risulta intervallato da capannoni (Foto 6) e occupato in parte da una zona industriale. Mentre la zona industriale è stata organizzata aggregando le varie costruzioni e minimizzando sia l'impatto ambientale sia quello paesaggistico sull'ambito agricolo, la presenza di capannoni sparsi senza soluzione di continuità in mezzo ai campi ha determinato un disorganizzato consumo di suolo cui corrisponde un degrado profondo all'interno dell'ambito e la conseguente perdita di unità e funzionalità.

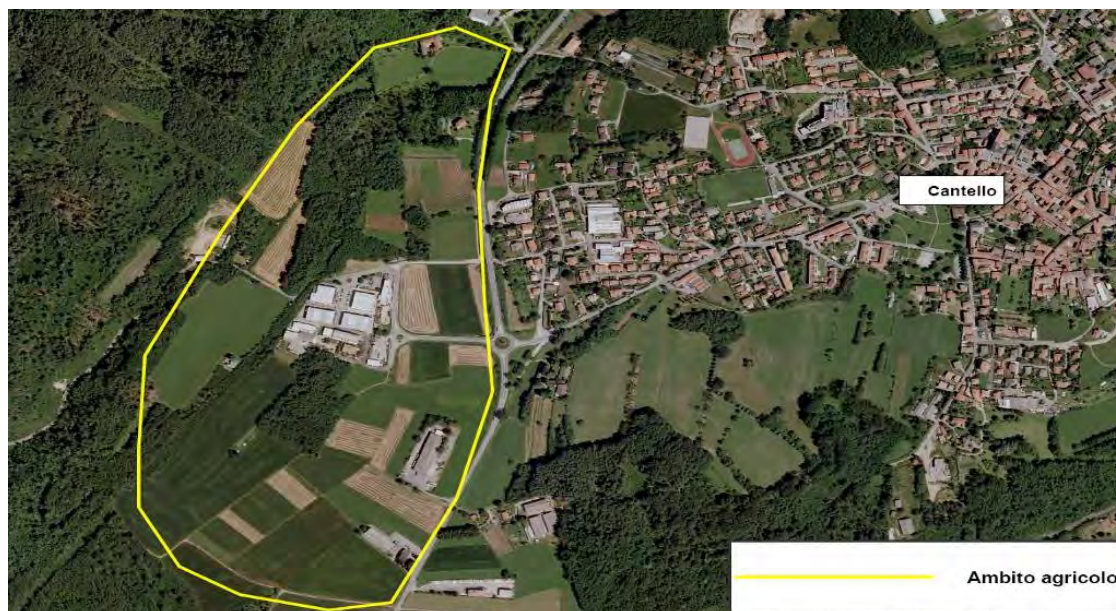


Figura 20: Immagine dell'ambito agricolo localizzato all'ingresso nel comune di Cantello



foto 5: Panorama dell'ambito agricolo posizionato all'ingresso del Comune di Cantello



foto 6: Capannone industriale posizionato all'interno di un ambito agricolo

6.4.3.5. *Insedimenti urbani*

Gli insediamenti urbani sono Cantello, Ligurno e Giaggiolo, che si snodano a partire dai piccoli nuclei storici collocati in posizione dominante rispetto al territorio circostante e caratterizzati dalla presenza di edifici di notevole qualità architettonica.

Cantello è il centro di maggiori dimensioni, la cui struttura permette di individuare le varie fasi dell'espansione, che è consistita nell'ampliamento delle zone residenziali su terreni originariamente vocati all'agricoltura. Lo sviluppo degli insediamenti residenziali è organizzato secondo una direttrice ovest-est, che ha inizio dallo svincolo della rotonda sulla SP3 e prosegue fino a raggiungere la zona residenziale di Ligurno.

Il nucleo storico appare attualmente di dimensioni molto limitate rispetto alla totalità della zona urbanizzata, con forma circolare e organizzato in strette vie attorno a cui sorgono antiche abitazioni, spesso a corte, che nella maggior parte dei casi si trovano in condizione di abbandono o in vendita. Lo spopolamento del centro storico non coincide però con l'abbandono del territorio, in quanto la continua espansione delle zone residenziali fa pensare piuttosto ad un trasferimento della popolazione verso case di nuova costruzione.

Le zone residenziali sono sorte lungo le principali vie di comunicazione e da lì progressivamente si sono allargate fino a sostituire gli ambiti agricoli e a raggiungere le fasce boscate, senza presentare una struttura organizzata e funzionale. Questi insediamenti appaiono infatti costituiti, per la maggior parte, da quartieri di villette autonome, costituite da case mono o bi-familiari e giardino. Tale configurazione ha determinato un enorme consumo di suolo senza che si formasse un nucleo aggregato organizzato con servizi e negozi, ma, al contrario, un insediamento omogeneo di case sparse attraversato da una strada molto trafficata.

La sorte di Ligurno non è stata diversa: organizzato attorno al nucleo storico, l'abitato si è espanso con zone esclusivamente residenziali fino a fondersi con quelle di Cantello. Da segnalare, in particolare, il nuovo nucleo di villette sorte di fronte alla Chiesa di S. Maria in Campagna (Foto 7), caratterizzate da struttura e da colori che mal si adattano al contesto paesaggistico in cui sono inserite.



foto 7: Zona residenziale sorta di fronte alla Chiesa di S. Maria in Campagna

Il nucleo abitativo di Giaggiolo si differenzia dai precedenti Cantello e Ligurno per le ridotte dimensioni, ma non per la struttura che stanno assumendo le zone residenziali posizionate attorno al centro storico. La densità abitativa in questa zona appare bassa e principalmente costituita da abitazioni posizionate attorno alla strada principale, anche se si può notare una recente espansione verso sud, che ha portato le ultime case ad una distanza inferiore ai 400 m dagli ultimi insediamenti di Ligurno. Le modalità per la costruzione delle nuove zone residenziali non si allontanano dalla struttura che assumono a Cantello e Ligurno, essendo costituite da villette mono o bi-familiari con giardino organizzate lungo le strade (Foto 8).



foto 8: Zone residenziali di recente costruzione a Gaggiolo

6.4.3.6. *Insedimenti produttivi*

L'insediamento produttivo di maggiori dimensioni è la zona industriale posizionate all'ingresso del Comune, alla sinistra della strada SP3. Come si osserva sulla

Figura 21, tale area è localizzata al centro di un esteso ambito agricolo affacciato sulla strada principale.

La zona industriale è costituita da una decina di capannoni attigui serviti da una strada dedicata che si snoda dalla principale SP3 e che prosegue lungo la Valle Sorda fino a uscire dal Comune in direzione di Varese. Al di là del danno funzionale recato all'ambito agricolo, tale posizione espone l'area industriale all'osservazione continua da parte di chi accede al Comune, non avendo altra barriera visiva che un campo di mais (Foto 9). Considerando anche che le fasce boscate presenti attorno dell'area sono definite dal

P.I.F. della C.M. del Piambello come trasformabili a fini agricoli, è prevedibile che la visibilità dei capannoni aumenti ulteriormente perché non sarà più ostacolata nemmeno sui lati sud e nord, rendendo l'impatto della zona industriale, nonostante le sue ridotte dimensioni, decisamente rilevante.



Figura 21: Immagine della zona industriale localizzata all'ingresso nel Comune di Cantello

Ad una distanza di rispettivamente 150 e 350 m dalla zona industriale, sono presenti altri due capannoni isolati, di cui si è parlato nel capitolo dedicato agli ambiti agricoli per il loro ruolo altamente degradante del paesaggio che li circonda.



foto 9: Inserimento della zona industriale nell'ambito agricolo

Sul territorio comunale non sono presenti altre zone industriali organizzate a questo fine, ma, al contrario, si riscontra la frequente presenza di capannoni singoli (Figura 22)

posizionati in ambiti agricoli o urbani, che determinano una forte discontinuità con l'ambiente che li circonda.

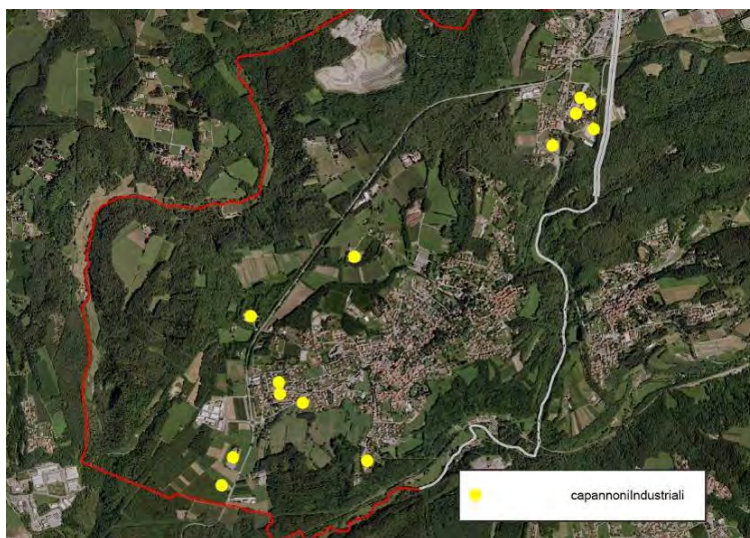


Figura 22: Localizzazione dei capannoni industriali isolati

6.4.3.7. Percorsi di interesse paesaggistico

La strada provinciale SP3, classificata dal P.T.C.P. della Provincia di Varese come tracciato di interesse paesaggistico, costituisce effettivamente un percorso storico, presente almeno dal 1750, ma attualmente rappresenta l'unica via di passaggio per la Svizzera, condizione che l'ha resa una carrozzabile a scorrimento veloce, in molti tratti sopraelevata dal terreno. La fruibilità di questo percorso, definito come *strada nel verde* dalla Provincia, appare perciò di critica applicazione per la viabilità lenta e pedonale, oltre al fatto che la strada costituisce già di per sé un elemento di disturbo per il paesaggio circostante (Foto 10).



foto 10: Impatto della SP3 sul paesaggio agricolo

I percorsi di interesse paesaggistico presenti sul territorio comunale sono costituiti dai sentieri e dalle strade campestri che percorrono gli ambiti agricoli, fluviali e boschivi che tuttavia vedono limitata la loro potenzialità fruitiva per una totale assenza di adeguata segnaletica talché gli stessi possono essere di fatto percorsi in sicurezza unicamente dalle persone locali. Si riporta una carta dei percorsi riscontrati fruibili (Figura 23 e Allegato N DdP), numerati con ordine crescente e descritti di seguito:

- sentiero n.1: Via del Nisciorèsentiero Pianezzo, che partendo dalla Valle Sorda costeggia il torrente Bevera passando a valle della ex cava Coppa fino a biforcarsi: un tratto attraversa il fiume continuando a costeggiarlo fino a ricongiungersi con il sentiero del laghetto delle Betulle, mentre l'altro porta alla cascina Pianezzo (Foto 11) costeggiando il versante lungo un comodo sentiero;



Figura 23: Carta dei percorsi di interesse paesaggistico presenti sul territorio

- sentiero n.2: sentiero del laghetto delle Betulle, costeggia un breve tratto del torrente Bevera, passando di fianco alla zona umida e al laghetto delle Betulle. Sul lato ovest il sentiero si biforca, da un lato si congiunge con il sentiero n. 1, dall'altro percorre il ripido versante che porta alla cascina Pianezzo. Sul lato est il sentiero si immette sulla Via per Velmaio, che con una salita carrozzabile a tornanti porta all'incrocio con la Via Maguallo sulla piana della cascina Gaggio;

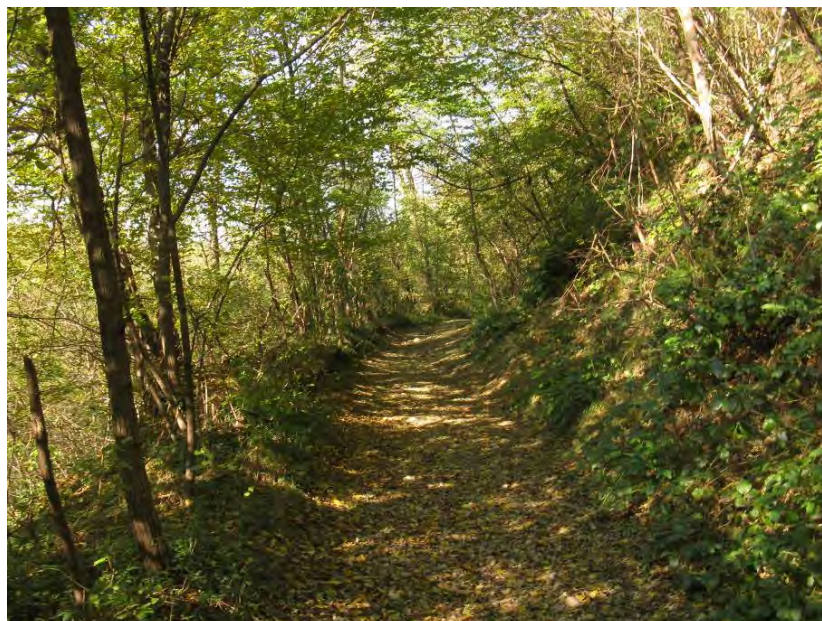


foto 11: Tratto del sentiero n. 1 che porta alla cascina Pianezzo

- sentiero n. 3: sentiero del rio dei Gioghi, si imbecca a Ligurno, da una carrozzabile che si snoda a sinistra della Chiesa di S. Giorgio. Il percorso attraversa piccoli campi agricoli interclusi del bosco e scende, mantenendosi alto rispetto al rio, verso la Valmorea, scende lungo un acciottolato fino ad arrivare al fiume Lanza.
- sentiero n. 5: sentiero della località Tre Scali, si immette sul sentiero n. 6, poco dopo la cascina Fo e ne costeggia i campi fino a raggiungere le pendici del rilievo posizionato a monte della Valle Sorda e, mantenendosi a quota costante, circondarlo.
- sentiero n. 6: sentiero del Roccolo del Grimello, si imbecca dalla cascina Fo, svoltando a destra su una strada campestre che raggiunge il roccolo posizionato sulla sommità della collina, circondato da prati.
- sentiero n. 7: sentiero Velmaio, costeggia per circa 300 m la strada a scorrimento veloce SP3, da cui è separato attraverso un filare di alberi, fino a biforcarsi: proseguendo si connette con il sentiero degli Asparagi, mentre, svoltando a destra, il sentiero perde velocemente quota fino ad arrivare al torrente Bevera e ricongiungersi con il sentiero del laghetto delle Betulle.
- sentiero n. 8: sentiero degli Asparagi, inizia dalla cascina Pianezzo e prosegue a mezzacosta lungo la strada campestre, permettendo mirabili scorci verso Arcisate (Foto 12), fino a giungere ad un esteso ambito agricolo: attraversa la spargera (Foto13 e 14) e arriva a lambire la SP3, che costeggia per circa 300 m, fino a congiungersi con il sentiero n. 7.

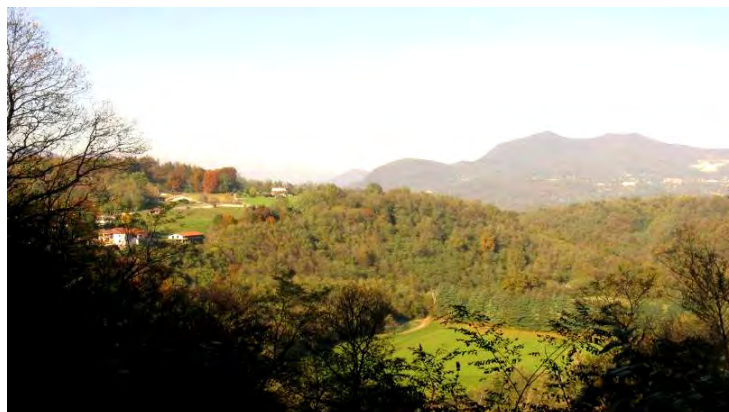


foto 12: Panorama verso Arcisate dal sentiero degli Asparagi



foto 13 e foto 14: Spargera attraversata dal sentiero degli Asparagi

- sentiero n. 9: sentiero che è il proseguimento della via Maguallo che raggiunge la cascina Gaggio attraverso un sottopasso della SP3, attraversa i campi sul panorama del monte Generoso (Foto 15) e prosegue, costeggiando boschi e piccoli appezzamenti gestiti a prato, fino alla cava Valli.

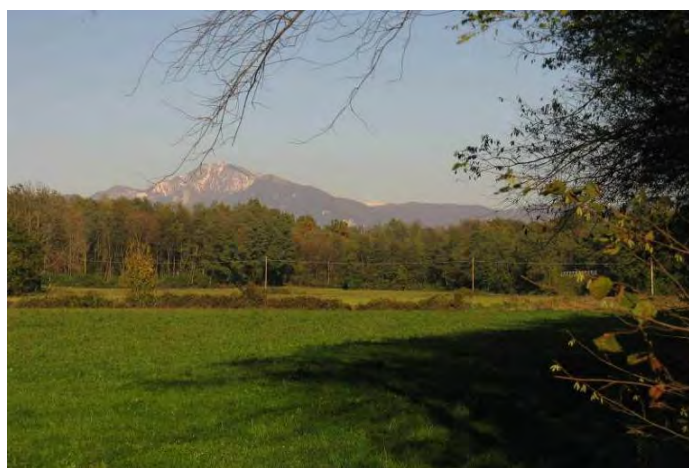


foto 15: Panorama dall'ambito agricolo della cascina Gaggio

- sentiero n. 10: Via San Lorenzo, iniziando dall'ingresso al Comune, attraversa i campi di mais e, con direzione est, prosegue nel bosco sul versante della Valmorea fino a raggiungere la Cappella di San Lorenzo.
- sentiero n. 11: Sentierone: si imbecca dalla Cappella di San Lorenzo, all'estremo sud di Cantello, e scende lungo i boschi fino al fiume Lanza.
- sentiero n. 12: sentiero di Cantello, costeggia l'ambito agricolo presente a sud di Cantello, stretto tra i campi e la zona residenziale del paese.
- sentiero n. 13: Via per Viggiù, è costituita da una strada campestre trafficata anche da autovetture, parte dalla Chiesa di S.Maria in Campagna, attraversa, con direzione nord, l'esteso ambito agricolo della fattoria La Maggiolina, interseca la SP3 e prosegue in direzione della cava Valli.
- sentiero n. 14: sentiero Maguallo, ha origine dalla Chiesa di S.Maria in Campagna e costeggia la lunga fascia agricola del Maguallo (Foto 16) mantenendosi alla destra della fascia boscata, fino a raggiungere l'imbocco del percorso dalla piana della cascina Gaggio.



foto 16: panorama dalla piana della cascina Gaggio percorso Marvallo

- sentiero n. 15: sentiero del Roccolo Boschina, ha origine a Giaggiolo in località Magiasca, costeggia la zona residenziale e i campi di mais e poi si addentra nel bosco. La strada prosegue dritta verso la cava Valli, ma sulla sinistra sono numerosi i sentieri che si diramano verso la collina di località Boschina. Lungo il percorso si attraversa più volte il sistema di trincee della Linea Cadorna fino ad arrivare al roccolo. Il roccolo è posizionato sulla sommità del rilievo, costituito da una torre in legno e cemento (Foto 17), oggi murata e dimessa, che si affaccia

sul pianoro sommitale, caratterizzato dai caratteristici filari di alberi per l'adescamento dei volatili (foto 18).



foto 17 e foto 18: Roccolo in località Boschina

Le fortificazioni della Linea Cadorna sono localizzate in località Boschina, costituite da trincee, cunicoli e gallerie collegate al sistema delle batterie e degli osservatori del monte Orsa e del monte Pravello. Attualmente il percorso, raggiungibile dal sentiero n. 15, si trova in evidente stato di abbandono: le trincee sono crollate e occupate dalla vegetazione (foto 19) che le rende poco riconoscibili e non percorribili, l'ingresso delle gallerie è spesso nascosto dalla vegetazione, mentre invece all'interno i cunicoli si sono mantenuti molto bene (foto 20) e sono comodamente percorribili.



foto 19 e foto 20: trincea e galleria della Linea Cadorna presente in Località Boschina

Lungo l'intero tracciato delle fortificazioni non è presente alcun cartello divulgativo che indichi un percorso o che informi della storia e della struttura delle trincee della Linea Cadorna.

6.4.3.8. Cascine e mulini

In questa zona prealpina prevalgono le cascine di medie dimensioni, posizionate al di fuori dei centri abitati (Allegato N DdP) e costituite da una casa contadina plurifamiliare attorno a cui si sviluppa il cortile rettangolare.

- **Cascina Pau:** è abitata e ancora abbastanza in ordine, è costituita da un corpo compatto a tre piani, caratterizzato da un motivo ad arcate sovrapposte nella parte centrale. Affiancati, lungo l'asse est-ovest, ci sono due corpi rustici più bassi con portici e loggiati.
- **Cascina Fò:** è un complesso a corte chiusa (Foto 21), ancora abitata e caratterizzato da portici e loggiati. La collocazione, anche se dominante sui campi sottostanti, penalizza la cascina che si trova molto vicina alla sopraelevata SP3 e a un capannone industriale che è posizionato a monte.



foto 21: Cascina Fò

- **Cascina Pianezzo:** cascina ancora attiva e inserita in un bell'ambito agricolo. Presenti e fruibili i collegamenti con il sentiero Bevera e il sentiero degli Asparagi.
- **Cascina Gaggio**
- **Cascina Viganello trasformata in casa di civile abitazione**
- **Cascina S.ta Filomena:** è un grosso edificio di epoca abbastanza recente (inizio del Novecento), caratterizzato da un particolare

impianto perfettamente simmetrico (Foto 22). La cascina è ubicata in Cantello, affacciata sul parco urbano.



foto 22: Cascina Santa Filomena

Le architetture rurali elencate rischiano di subire un degrado strutturale dovuto al tempo e causato dalla scomparsa delle economie rurali tradizionali, che toglie alle strutture edilizie il proprio originario significato. La riscoperta delle antiche realtà rurali è un aspetto affascinante della conoscenza del territorio, costituisce memoria del passato contadino e giustificherebbe la gestione e il restauro a fini espositivi di tali cascine.

6.5. Fase valutativa – giudizio della qualità del paesaggio

6.5.1. Sistemi di relazioni tra gli elementi costitutivi del paesaggio

La qualità del paesaggio, una volta stabiliti i valori di rilevanza e integrità di ciascun elemento che lo compone, si è dimostrata variabile in funzione del rapporto di affinità e dipendenza che intercorre tra gli elementi stessi. All'interno del territorio comunale è stata infatti frequentemente rilevata la vicinanza di elementi di diversa tipologia e qualità in uno stesso ambito omogeneo (Allegato O DdP), condizione che tende inevitabilmente ad abbassare il valore paesaggistico verso quello dell'elemento meno qualificante piuttosto che migliorare la valenza dell'elemento di degrado.

Nel caso di Cantello gli elementi che più frequentemente costituiscono la causa della compromissione della qualità paesaggistica sono i capannoni industriali, gli insediamenti costituiti da case a schiera e la strada SP3. Nessuna di queste componenti è caratterizzata da dimensioni o forme particolarmente sgradevoli o sproporzionate, ma il fattore che più incide sul loro impatto è l'inserimento nel paesaggio circostante. La posizione che la maggior parte di questi elementi occupa, infatti, costituisce la causa

stessa della compromissione dell'intero ambito omogeneo (Foto 23, 24, 25), in quanto capannoni, case e strade costituiscono delle discontinuità in ambienti caratterizzati altrimenti da elevato pregio paesaggistico, come le zone agricole e i borghi storici.



foto 23: capannone inserito in un ambito agricolo **foto 24: capannone inserito in un ambito naturale**



foto 25: strada che costeggia un ambito agricolo

La qualità delle ricuciture paesaggistiche al termine dell'edificazione costituisce un'ulteriore causa di degrado, in quanto nelle aree prossime a capannoni e zone residenziali spesso non vengono effettuati interventi di sistemazione, e tali superfici rimangono incolte per anni.

Un discorso distinto merita invece il bosco, che, sotto il profilo strettamente percettivo e quindi al di là delle valenze di ecologia del paesaggio, non costituisce un elemento di

miglioramento o di compromissione del paesaggio di per sé, risultando invece talora determinante nel permettere/non permettere il godimento di coni visuali di particolare pregio (skyline profondi, visuali locali etc.). Nei punti sommitali, infatti, costituiti dai due promontori in località Pianezzo, su uno dei quali è posizionato il roccolo Gremello, la colonizzazione da parte del bosco è avvenuta in epoche recenti sostituendo antiche superfici agricole, e portando alla costituzione, nella maggior parte dei casi, di robinieti al momento non gestiti. In questi casi però il P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale, cui è attribuita specifica valenza paesistica), attualmente in fase di adozione, prevede la trasformazione di queste superfici (Allegato Q DdP), azione che, unitamente ad un sostegno alle attività primarie agricole, permetterebbe l'apertura di visuali verso i panorami circostanti. Anche il località Boschina, dove è presente un altro roccolo posizionato sul promontorio, le previsioni del Piano contemplano la trasformazione del bosco circostante, che anche in questo caso garantirebbe l'apertura di nuovi scenari verso Viggiù e Arcisate.

6.5.2. Carta delle sensibilità paesistica

Dall'indagine effettuata su ciascun ambito paesaggistico omogeneo sono state compilate le *schede di rilievo*, puntuali per ogni zona e riportate come Allegato O DdP, che evidenziano il rapporto di coesistenza dei vari elementi caratterizzanti l'ambito. Valutando tali relazioni e il valore intrinseco degli elementi costitutivi si è giunti alla determinazione della classe di sensibilità paesistica caratteristica per ciascun ambito, che è stata cartografata nell'Allegato P DdP. Nella carta della sensibilità paesistica si individuano i valori dei vari ambiti, numerati secondo l'ordine delle schede di rilievo, in modo da rendere immediato il passaggio tra le schede e la cartografia.

La carta della sensibilità paesaggistica, che mostra l'organizzazione dei vari paesaggi sul territorio comunale, evidenzia come gli ambiti caratterizzati da una qualità paesaggistica simile siano aggregati in specifiche zone, in relazione allo sfruttamento prevalente che si fa del suolo.

Oltre alla valutazione degli ambiti comunali ai fini prettamente paesaggistici, merita infatti attenzione anche una lettura del paesaggio che prenda in considerazione l'uso che la popolazione fa del territorio, interpretando sia le zone di pregio che le zone di degrado come funzionali alla loro fruizione. Si è ritenuto pertanto indicativo valutare gli ambiti paesaggistici secondo tre categorie di possibile fruizione da parte della popolazione: i luoghi significativi, i luoghi ordinari e i luoghi degradati.

I luoghi significativi sono localizzati su ambiti di elevato pregio paesaggistico, comprendendo i centri storici di Cantello e Ligurno ma anche tutte quelle località in cui il fruitore deve recarsi appositamente per goderne perché distinte dalle zone di residenza. I luoghi ordinari corrispondono invece alle zone quotidiane, quelle che la gente vive e occupa per la maggior parte del proprio tempo e che presentano spesso caratteri di medio o basso pregio paesaggistico.

I luoghi degradati sono quelli in cui la compromissione del paesaggio è ingente e prevalente su qualsiasi altra caratteristica. Queste zone corrispondono in genere a zone industriali o siti profondamente alterati da attività impattanti (cave p.e.) di cui, pur considerando l'indubbia utilità a fini produttivi e pertanto socio-economici è comunque giustificato proporre da una parte l'intrapresa di necessari interventi mitigatori sull'esistente e dall'altra una più attenta e razionale gestione delle nuove allocazioni che siano il risultato di valutazioni – sinteticamente definibili come "paesistiche" – che riguardano aspetti di sostenibilità ambientale/naturalistica, il rispetto di sensibilità sociali e tradizioni locali ("territorio come percepito delle comunità locali"), il contenimento di costi e di sprechi di risorse, la possibilità che sia garantita alle generazioni future la fruibilità di un territorio il meno compromesso possibile.

6.5.2.1. Luoghi significativi

La tipologia di "luogo significativo" si manifesta in due forme: la prima riguarda i luoghi caratterizzati da una forte connotazione storica e culturale che, nel caso del territorio comunale, riguardano i centri storici di Cantello e Ligurno (ambiti n. 60 e 62), mentre la seconda corrisponde alle zone più naturaliformi, localizzate in posizione distante dall'urbanizzato, in corrispondenza delle valli fluviali e delle zone agricole e, in generale, di tutte quelle località fruibili e servite da sentieri e mulattiere (Allegato P DdP).

Partendo da occidente, è da segnalare la zona che costeggia il torrente Bevera e che, proseguendo verso nord, si raccorda alla zona della cascina Pianezzo (ambiti n. 6, 7 e 8). Questa regione, percorsa da diversi sentieri, comprende ambienti fluviali, aree boscate e ambiti agricoli, caratteristica che la rende da un lato versatile a diversi tipi di fruizione e, dall'altra, di dimensioni tali da renderla territorialmente indipendente dalle altre.

Un'altra zona di fondamentale importanza paesaggistica è il grosso ambito agricolo, posizionato al centro del territorio comunale (ambiti n.14, 18, 19, 20, 39, 40, 41, 42, 43), che costituisce la zona di transizione tra la zona residenziale posta a sud e i boschi presenti sulla fascia occidentale del territorio. La zona è caratterizzata da un uso prettamente agricolo, attraversato però da una fitta rete di strade, perlopiù pedonabili e pianeggianti, che lo rendono facilmente raggiungibile e godibile da parte della popolazione.

Di diversa tipologia è invece l'ambito che coincide con la collina della Boschina (ambito n. 24), caratterizzato da sentieri e camminamenti su terreno acclive. Gli elementi di interesse, come i manufatti della linea Cadorna e il roccolo posizionato sulla sommità della collina non mancano di certo, ma non sopperiscono al limite più grave della zona e cioè la ridotta estensione dell'ambito. In linea d'aria la zona sarebbe in realtà attigua agli ambiti n. 25 e 26, anch'essi di notevole valore paesaggistico e di limitate dimensioni, caratterizzati da prati, boschi e ambiti fluviali, ma il collegamento è interrotto dalla strada SP3.

Lo stesso problema, ma molto più spiccato, riguarda l'ambito n.23, che presenta numerosi caratteri di specificità e panoramicità, ma rimane inserito in un contesto che ne limita molto la fruibilità. L'ambito, prettamente agricolo, è infatti localizzato a breve distanza dalla cava Valli e, sebbene appartenente al territorio di Cantello, strutturalmente appare molto più connesso agli ambiti agricoli di Arcisate.

Un luogo particolarmente significativo del territorio comunale è costituito dalla fascia agricola che costeggia, in direzione S-E, tutta la macro-area urbanizzata di Cantello e Ligurno. Gli ambiti che la costituiscono, n. 4, 5 e 51, sono stati valutati a sensibilità tra elevata e molto elevata, sia per le caratteristiche intrinseche e strutturali dell'area sia per la posizione che occupano. La localizzazione di questa fascia agricola, costituita per la maggior parte da prati e pascoli, costituisce infatti un'ottima occasione per i residenti di poter godere di un paesaggio e di spazi naturaliformi, facilmente percorribili e collegati con il centro storico.

La vallata fluviale posta a valle di questa zona è caratterizzata dalla presenza di tra ambiti (n. 52, 53 e 55) di notevole pregio paesaggistico perché attraversano i boschi, costeggiano il torrente e raggiungono una zona agricola. Questa zona di fondovalle è caratterizzata dalla presenza dei pascoli gestiti dall'azienda zootecnica limitrofa e costeggia la Valmorea.

6.5.2.2. Ambiti ordinari

I luoghi ordinari sono caratterizzati da paesaggi che non si distinguono né per particolare bellezza né, al contrario, per sgradevolezza e sono costituiti dalle zone utilizzate quotidianamente dalla popolazione, oltre che da quei territori che non rivestendo uno specifico ruolo di piacevolezza, non sono serviti dai sentieri che li rendono fruibili (Allegato P DdP).

I luoghi detti quotidiani sono costituiti dalle macro-aree residenziali che circondano e collegano i centri storici di Cantello e Ligurno. Queste aree (ambiti n.44, 48, 49, 57, 61, 63) sono caratterizzate da quartieri costituiti per la maggior parte da case a schiera e da case isolate, in cui sono inserite strutture per i servizi di uso pubblico (ospedale, centro sportivo, ecc.) e capannoni industriali disposti senza un'organizzazione razionale.

I luoghi quotidiani relativi all'abitato di Gaggiolo (ambiti n. 27, 28, 30 e 36) mantengono le stesse caratteristiche strutturali dei precedenti, sebbene siano, in generale, di dimensioni più limitate, più ricchi di giardini e, nell'ambito n.28, sia presente una certa eterogeneità tra edifici antichi e nuovi.

All'esterno di questi ambiti è presente una fascia di territori (ambiti n. 3, 31, 33, 34, 37, 45, 47 e 58) ancora densamente popolati ma caratterizzati da una più elevata concentrazione di spazi verdi costituiti da giardini, orti e superfici agricole. Questo territorio agricolo, posizionato attorno alle zone residenziali, a causa del frazionamento delle ridotte superfici che occupa, non riveste però un ruolo paesaggisticamente rilevante.

Nella categoria dei paesaggi ordinari ricadono anche altri ambiti agricoli, caratterizzati da una propria autonomia funzionale, ma compromessi da ciò che li circonda, come nel caso degli ambiti n. 1, 12, e 13 che risultano pesantemente penalizzati dalla vicinanza della zona industriale e dal passaggio della strada sopraelevata SP3.

Un'ultima tipologia di luogo paesaggisticamente ordinario è costituita dalle superfici boscate che sono caratterizzate o da una difficile accessibilità, determinata dalla localizzazione o dalla mancanza di vie d'accesso, che le rende poco fruibili, oppure dalle condizioni gestionali e di composizione specifica del bosco stesso. I boschi che ricadono in queste categorie appartengono agli ambiti n. 9, 10, 11, 15, 16, 17, 22, 38, 46, 50,54, 56, 59.

6.5.2.3. Fenomeni di degrado e compromissione del paesaggio

L'ambito n.2 costituisce il primo luogo degradato che il visitatore incontra entrando nel Comune (Allegato P DdP). L'area è costituita dalla piccola zona industriale inserita in un ambito agricolo che si affaccia direttamente sulla strada provinciale, in totale assenza di opere o elementi mitigatori.

I successivi ambiti, descritti di seguito, si localizzano intorno a Gaggiolo, dimostrando come una disorganizzazione funzionale degli usi del suolo possa portare ad un degrado diffuso su tutto un territorio.

L'ambito n. 35 è caratterizzato da una forte commistione tra case isolate vocate all'uso residenziale e capannoni industriali, entrambi serviti dalla stessa via di accesso e dalle stesse strade. Tutto l'ambito, inoltre, si affaccia sulla discarica collocata in territorio svizzero, in direzione est.

L'ambito n. 32 è costituito dalla zona commerciale del Comune. Il centro commerciale è di ridotte dimensioni e collocato in posizione strategica lungo la strada SP3, ma il suo impatto deriva dal fatto che sia inserito tra i boschi dell'ambito n. 59 e i campi del 33.

L'ambito n. 29 è invece costituito dalla zona della dogana.

Un discorso a parte meritano le cave ed in particolare la cava Valli, di cui le amplissime dimensioni sono inevitabilmente l'elemento che colpisce di più e concorre maggiormente alla negativa percezione paesistica. La cava, oltre alle superfici effettivamente utilizzate per l'escavazione di materiale, determina ricadute negative al

contorno e in particolare sugli ambiti n. 22 e 23, principalmente a causa del trasporto su mezzi pesanti.

6.6. Sezione programmatica – indirizzi generali per la tutela

6.6.1. Vincoli presenti sul territorio

I vincoli a cui è sottoposto il Comune di Cantello sono rappresentati in cartografia nell'Allegato Q DdP e sono riconducibili a quattro tipologie di prescrizione:

- **Regio decreto 3267/23**, Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani. Individua le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.
- **Decreto legislativo 42/2004**, Codice dei beni culturali e del paesaggio. Sottopone a tutela paesaggistica i corsi d'acqua del reticolo idrico e le relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna e i territori coperti da foreste e da boschi.
- **Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Po (PAI)** per la difesa del suolo dal rischio idraulico e idrogeologico. Individua la fascia di deflusso della piena (fascia A).
- **Reticolo idrico minore**. Individua, a fini di polizia idraulica, la fascia di rispetto e la fascia di attenzione relativa ai corsi d'acqua secondari.

6.6.2. Manutenzione e riqualificazione dell'esistente

Dall'analisi degli ambiti paesaggistici è frequentemente emersa la necessità di migliorare le caratteristiche paesaggistiche e di fruibilità del territorio mediante interventi di recupero. Le caratteristiche degli interventi e la loro portata variano molto in funzione della tipologia dell'ambito, ma in generale si può inquadrare la maggior parte di quelli proposti nel settore della sentieristica, con l'inserimento, lungo i tracciati esistenti, di indicazioni sui tragitti e sulle caratteristiche dell'ambiente che si percorre.

Per individuare le varie azioni proposte si riporta di seguito la Tabella 1 che riassume gli interventi relativi a ciascun ambito paesaggistico, distinguendoli in cinque tipologie di lavoro che raggruppano gli interventi affini per attributi: *cartellonistica*, *sentieri e attrezzature* fa riferimento a quell'insieme di migliorie relative ai percorsi rurali; i *sistemi di mascheratura e mitigazione* si riferiscono all'inserimento di opere che riducono l'impatto di determinate costruzioni o infrastrutture, mentre invece la *delocalizzazione dei capannoni* è finalizzata al concentramento di tutta l'attività produttiva-industriale in un'unica zona strategica. Gli *interventi di restauro* riguardano beni di interesse pubblico, di cui si propone la ristrutturazione a fini espositivi o museali. L'*apertura di coni visuali* è invece finalizzata alla realizzazione di nuovi punti panoramici.

All'interno di ciascuna tipologia di lavoro gli interventi proposti si differenziano in funzione delle caratteristiche e delle necessità dell'ambito; per questo motivo si procede ora all'elencazione puntuale delle migliorie previste per ogni ambito paesaggistico, evidenziate sulla tavola PS 05 e segnalate secondo numerazione.

Di ciascuna azione si è inoltre stabilita una priorità di intervento, indicata su una scala da 1 a 5, che si riferisce all'urgenza e alle effettive ricadute dell'opera proposta sul miglioramento ambientale.

N. ambito	Tipologia ambito	Intervento	Cartellonistica e attrezzature	Mascheratura-delocalizz. capannoni	Interventi di restauro	Realizzaz. con visuali	N. intervento	Priorità
1	AGR	X		X			1-2	5
2	IND	X		X			3	5
3	AGR	X	X				4	2
4	AGR	-						/
5	AGR	X			X		5	2
6	FLU	X	X		X		6-7	1
7	FOR	X	X				8	3
8	AGR	-						/
9	FLU	X	X				9	3
10	FOR	-						/
11	FOR	-						/
12	AGR	-						/
13	FOR	X	X				10	3
14	AGR	X	X				11	3
15	FOR	-						/
16	FOR	X				X	12	2
17	FOR	-						/
18	AGR	X	X				13	4
19	AGR	X	X				14	4
20	AGR	-						/
21	ESTR	-						/
22	FOR	-						/
23	AGR	-						/
24	FOR	X	X		X	X	15-16-17	4
25	AGR	X	X				18-19	3
26	FLU	X	X				20	3
27	URB	-						/
28	URB	X			X		21	3
29	URB	-						/
30	URB	-						/
31	URB	X	X				22	4
32	URB	X		X			23	4
33	AGR	-						/
34	AGR	-						/
35	IND	-						/
36	URB	-						/
37	URB	-						/
38	FOR	-						/
39	AGR	X		X			24	5
40	AGR	X	X				25	3
41	AGR	X	X				26	2
42	AGR	X		X			27-28	4
43	AGR	X	X				29	3
44	URB	-						/
45	AGR	-						/
46	FOR	-						/
47	AGR	-						/
48	URB	-						/
49	URB	X	X	X			30-31	4
50	FOR	X	X				32	2
51	AGR	X	X				33	2
52	FLU	X	X				34	4
53	AGR	X	X	X	X		35-36-37	4
54	FOR	-						/
55	FLU	X	X				38	3
56	FOR	-						/

57	URB	-						/
58	AGR	-						/
59	FOR	X	X				39	3
60	URB	-						/
61	URB	-						/
62	URB	X			X		40	4
63	URB	-						/

Tabella 1: Tipologie di intervento proposte per ciascun ambito paesaggistico.

Ambito n.1

- Delocalizzazione dei due capannoni industriali, al momento posizionati all'interno dell'ambito agricolo, prevedendone il ricongiungimento con la zona industriale (intervento n.1);
- Come alternativa alla delocalizzazione si propone l'inserimento di filari alberati che circondino i due capannoni e che crescendo ne ostacolino completamente la vista (intervento n. 2).

Ambito n.2

- Dopo aver previsto la superficie di futura espansione della zona industriale, inserire, almeno sui tre lati non interessati all'ampliamento, un denso filare alberato che mitighi l'impatto dell'ambito, soprattutto dalla strada SP3 (intervento n.3).

Ambito n.3

- Realizzazione di un collegamento, percorribile a piedi, tra il sentiero che arriva all'azienda agricola e la strada che serve la zona residenziale (Intervento n. 4).

Ambito n.5

- Restauro dell'edificio posto di fronte alla cascina S. Filomena, al fine di ricostruire le stalle e i magazzini agricoli a uso didattico, costituendo un museo dell'agricoltura tradizionale con esposizione di attrezzi e riferimenti ai percorsi storici che collegano le antiche cascine e i mulini presenti sul territorio comunale (intervento n.5).

Ambito n.6

- Ristrutturazione dei manufatti storici della cava a fini didattici e museali con inserimento di panchine e cartelloni divulgativi sui metodi e sui materiali dell'epoca (intervento n.6);
- Inserimento di segnavie che indichino l'ingresso al percorso dalla strada della Valle Sorda e le direzioni del tracciato a ogni bivio, assegnando al percorso il nome di *Sentiero della cava* (intervento n.7);
- Nel caso di riapertura dell'attività estrattiva, progettare un metodo di tutela del percorso lungo il torrente Bevera.

Ambito n.7

- Inserimento di segnavie che indichino l'ingresso al percorso e le direzioni del tracciato a ogni bivio (intervento n.8);
- Nel caso di riapertura dell'attività estrattiva, progettare un metodo di tutela del percorso.

Ambito n.9

- Inserimento di cartelloni divulgativi che riguardino habitat, flora e fauna degli ambienti umidi (intervento n.9).

Ambito n.13

- Inserimento di segnavie lungo la mulattiera con indicazioni delle direzioni ad ogni bivio, e in particolare del percorso per raggiungere la cascina Fo (intervento n.10).

Ambito n.14

- Inserimento di segnavie che indichino i percorsi per la cascina Pianezzo, il roccolo Gremello e il sentiero degli Asparagi. Lungo i sentieri inserire cartelloni divulgativi delle tradizioni locali che riguardino in particolare le vecchie cascine, i roccoli e le spargere (intervento n.11).

Ambito n.16

- Apertura di scorci panoramici dal rilievo del roccolo Gremello mediante la trasformazione della superficie boscata (intervento n. 12).

Ambito n.18

- Inserimento di segnavie per il sentiero degli asparagi e di cartellonistica didattica sulla coltivazione degli asparagi. Inserimento di panchine di sosta (intervento n.13).

Ambito n.19

- Inserimento di segnavie per il sentiero degli asparagi e di cartellonistica didattica sulla coltivazione degli asparagi. Inserimento di panchine di sosta (intervento n.14).

Ambito n.24

- Apertura di coni panoramici dal rilievo in località Boschina verso il comune di Viggiù e verso la Svizzera mediante la trasformazione delle superfici boscate evidenziate in cartografia (intervento n. 15);
- Riordino dei tracciati sentieristici che percorrono il rilievo e inserimento di segnavie per il roccolo;
- Restauro della Linea Cadorna mediante pulizia delle trincee e messa in sicurezza dei camminamenti. Inserimento della cartellonistica didattica (intervento n. 16);
- Riqualficazione del roccolo con asportazione dell'eternit e inserimento cartellonistica didattica sulla funzione tradizionale svolta dal roccolo. Inserimento di panchine e tavoli da pic-nic (intervento n.17).

Ambito n.25

- Realizzazione di un percorso che costeggia il torrente Clivio e che congiunge Gaggiolo con il Comune di Clivio (intervento n.18);
- Inserire le indicazioni per il sentiero delle sorgenti (intervento n. 19).

Ambito n.26

- Realizzazione di un percorso che costeggia il torrente Clivio e che congiunge Gaggiolo con il Comune di Clivio (intervento n.20) come alternativa alla SP3;

Ambito n.28

- Restauro del ponte di Gaggiolo sul torrente Clivio (intervento n.21) che preveda un passaggio al nuovo sentiero relativo agli interventi n. 18 e 20.

Ambito n.31

- Inserimento di segnavie per il sentiero del roccolo e per la Linea Cadorna (intervento n.22).

Ambito n.32

- Inserimento di filari alberati lungo il perimetro dell'area commerciale, sia dal lato della strada SP3 che dalla parte della zona residenziale (intervento n. 23) al fine di mitigarne l'impatto visivo.

Ambito n.39

- Inserimento di un denso filare alberato o di una siepe che abbia la funzione di separare e nascondere alla vista la nuova zona residenziale costruita di fronte alla Chiesa della Madonna di Campagna (intervento n. 24).

Ambito n.40

- Inserimento di segnavie che indichino il percorso delle trincee (intervento n. 25).

Ambito n.41

- Inserimento di segnavie, panchine e cartellonistica didattica relativa all'attività agricola (intervento n.26).

Ambito n.42

- Delocalizzazione del capannone industriale posizionato all'interno dell'ambito agricolo, prevedendone il ricongiungimento con la zona industriale (intervento n.27);
- Come alternativa alla delocalizzazione si propone l'inserimento di filari alberati che circondino il capannone e che crescendo ne ostacolino completamente la vista (intervento n. 28).

Ambito n.43

- Inserimento di segnavie per il percorso Marvallo (intervento n.29).

Ambito n.49

- Delocalizzazione dei due capannoni (intervento n.30) con successiva riqualificazione di tutta l'area;
- Inserimento di segnavia all'imbocco del Sentierone (intervento n.31).

Ambito n.50

- Inserimento di segnavie per il sentiero che si congiunge con l'ambito n.3 (intervento n.32).

Ambito n.51

- Inserimento di segnavie per il Percorso Parco Valle Lanza (intervento n.33).

Ambito n.53

- Riqualificazione dell'area che attualmente costituisce un parcheggio a bordo strada (intervento n.35);
- Inserire filare alberato con la funzione di nascondimento del depuratore (intervento n.37).

Ambito n.55

- Inserimento del segnavia che indica l'imbocco del percorso Parco Lario (intervento n.38).

Ambito n.59

- Realizzazione di un collegamento che congiunga il sentiero delle trincee con la strada per Gaggiolo (intervento n. 39).

Ambito n.62

- Ristrutturazione dell'antica cascina che si affaccia sul parco urbano di Cantello. La struttura, una volta recuperata, potrebbe ospitare la biblioteca comunale e un centro polifunzionale di servizi al pubblico (intervento n. 40)

7. STUDIO DEGLI AMBITI AGRICOLI

7.1. Struttura territoriale del sistema agricolo

Lo studio della situazione agricola comunale si propone come strumento in grado di fornire un quadro delle funzioni svolte dagli ambiti agricoli sia in campo strettamente agronomico, sia sui caratteri ambientali e paesaggistici dell'assetto territoriale comunale.

La struttura territoriale che caratterizza gli ambiti agricoli comunali (Figura 2424) è organizzata in due distinte tipologie, una, formata da un tessuto agricolo ampio e accorpato, è costituita dalla zona che appartiene al consorzio agricolo ed è localizzata sui terreni che si snodano di fronte alla Chiesa di S. Maria in Campagna (macro-ambito 1), mentre l'altra, contraddistinta da caratteri di frammentazione, è costituita dai macro-ambiti 2, 3, 4 e 5.

In particolare l'ambito 2 è costituito da quella fascia, praticamente continua, che circonda il lato sud-est del conglomerato residenziale di Cantello e Ligurno e che svolge una funzione paesaggistica ed ambientale fondamentale (vedi Piano Paesaggistico).

L'ambito 3 corrisponde invece agli appezzamenti afferenti la Cascina Pianezzo, posizionato in zona decentrata e lontano dalle principali vie di comunicazione, è caratterizzato da una morfologia ondulata del terreno e dalla presenza dei boschi che la circondano.



Figura 24: organizzazione e localizzazione della struttura territoriale degli ambiti agricoli

L'ambito 4 si incontra all'ingresso nel comune di Cantello, alla sinistra della SP3, e, sebbene sia caratterizzato da una notevole estensione, è quello che ha subito la maggiore frammentazione degli spazi, in quanto costituisce un'area strategica ai fini produttivi. Questa peculiarità ha determinato un degrado profondo all'interno dell'ambito agricolo, che oggi risulta intervallato da capannoni e occupato in parte da una zona industriale. Mentre la zona industriale è stata organizzata aggregando le varie costruzioni e minimizzando sia l'impatto ambientale sia quello paesaggistico sull'ambito agricolo, la presenza di capannoni sparsi senza soluzione di continuità in mezzo ai campi ha determinato un disorganizzato consumo di suolo cui corrisponde un degrado profondo all'interno dell'ambito e la conseguente perdita di unità e funzionalità.

L'ambito 5 è localizzato intorno all'abitato di Gaggiolo ed è costituito da una serie di appezzamenti, di varie estensioni, che appaiono isolati e inseriti in un tessuto urbano che espandendosi sempre più li sta gradualmente inglobando.

Le aziende agricole iscritte al registro delle imprese della camera di commercio di Varese (dati estratti dal Piano Pluriennale Socio-Economico della C.M. del Piombello) sono in totale 25, 14 delle quali impegnate nel settore zootecnico, 5 nel settore del florovivaismo e 6 in altre attività.

La totalità dei terreni coltivati è localizzata su suoli dalla capacità d'uso elevata e dalla buona fertilità, per una produzione costituita prioritariamente da colture cerealicole e foraggere, a cui si aggiungono quelle orticole, costituite principalmente dall'asparago bianco di Cantello che costituisce una produzione tipica inserita tra i Prodotti

Agroalimentari Tradizionali di Lombardia e attualmente in attesa del marchio di Igp (indicazione geografica protetta).

La superficie agricola complessiva rilevata sul territorio del comune di Cantello corrisponde a circa 215 ha (Grafico 22), il 97,5% dei quali vengono impegnati con seminativi (mais e foraggere per la maggior parte), mentre le colture orticole e le aree di maneggio occupano rispettivamente 13.395 m² e 13.943 m². Il suolo incolto copre 26.700 m².

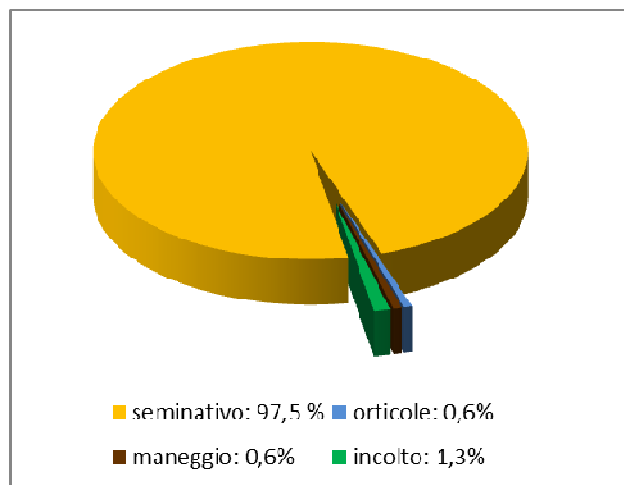


Grafico 2: ripartizione della superficie agricola comunale nei diversi tipi di produzione

La definizione degli ambiti agricoli è stata realizzata sulla base della tavola tematica del PTCP della provincia di Varese, successivamente integrata dall'esame delle ortofoto (datate 2007) e dalla valutazione tramite rilievo in campo (tavola DdP 07).

I singoli appezzamenti sono stati sottoposti ad una valutazione qualitativa mediante l'attribuzione di un peso a ciascuna valenza svolta dall'ambito agricolo, considerandone come elemento determinante la localizzazione, anche in relazione alle emergenze paesaggistiche ed ecologiche esistenti. Le valenze in cui sono stati convogliati i giudizi di tipo qualitativo sono stati definiti secondo i seguenti indicatori:

- valore agronomico
- funzionalità ai fini agricoli
- valenza ambientale
- valenza paesaggistica.

A ciascun indicatore sono stati attribuiti dei pesi variabili da un minimo di 1 (valenza molto bassa) ad un massimo di 5 punti (valenza molto elevata), indipendentemente uno dall'altro, sulla base dei quali sono state realizzate delle mappe che evidenziano le diverse vocazionalità dei terreni (Figure 25, 26, 27 e 28).

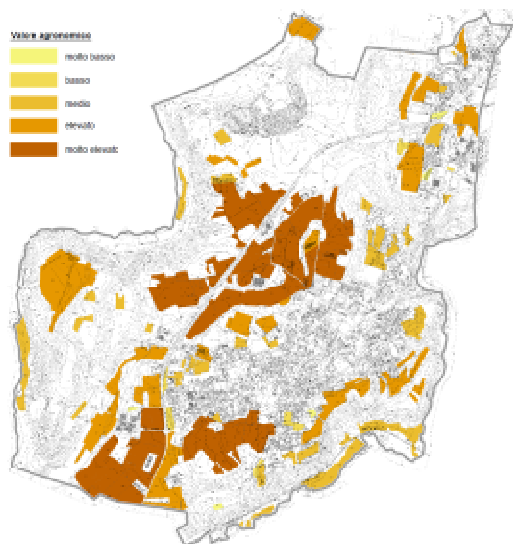


Figura : carta del valore agronomico dei suoli

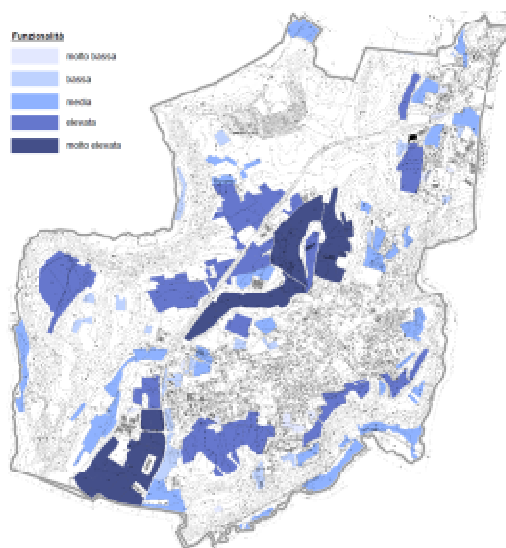


Figura : carta della funzionalità dei suoli

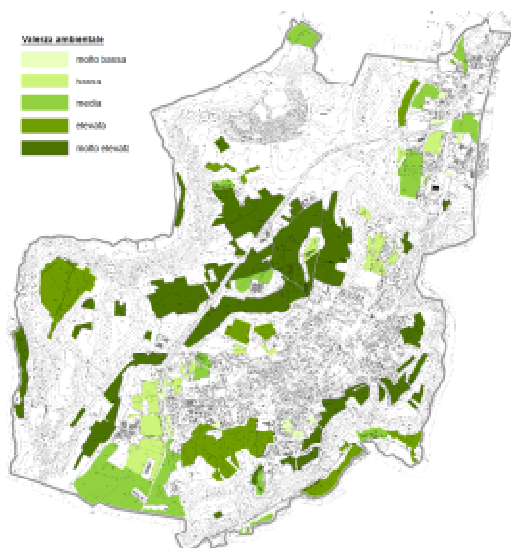


Figura : carta della valenza ambientale dei suoli

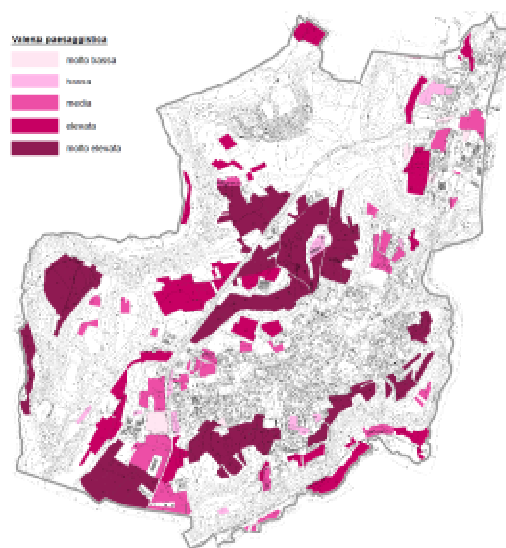


Figura : carta della valenza paesaggistica dei suoli

Considerando la superficie che ciascun appezzamento occupa, ne è stata rappresentata la valutazione qualitativa (Grafico 3) in funzione delle diverse vocazioni.

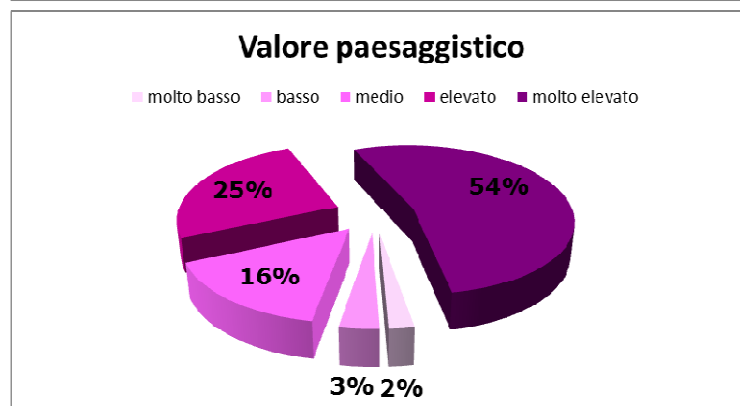
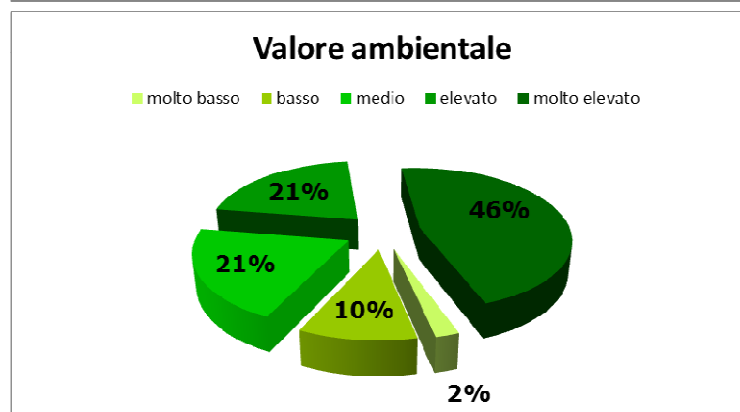
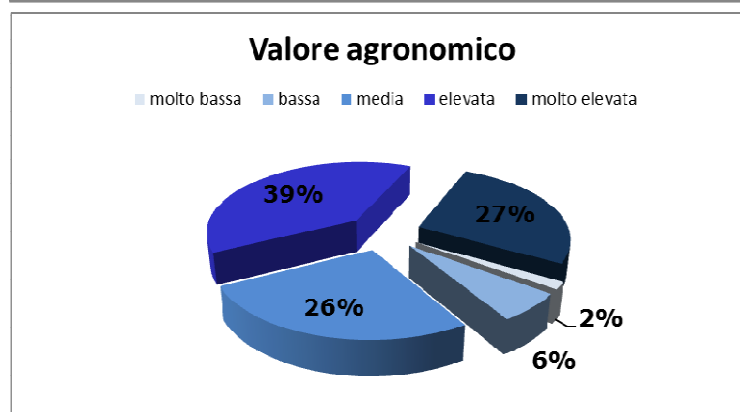
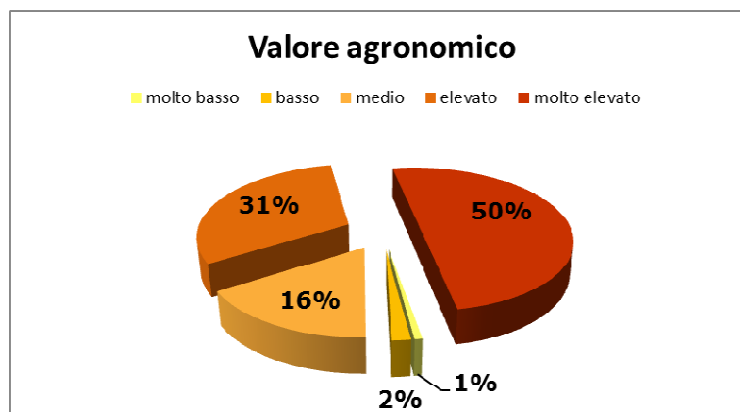


Grafico 3: Valutazione qualitativa di ciascuna valenza in funzione della superficie occupata

Dalla sommatoria dei valori attribuiti ai singoli indicatori si ottiene una valutazione sintetica d'insieme dei singoli appezzamenti, sintetizzata nel Grafico 4, da cui emerge una situazione complessivamente positiva, in cui prevalgono i valori di elevata qualità che coprono circa la metà della superficie agricola comunale. I valori invece di bassa e molto bassa qualità complessiva sono stati attribuiti a quelle aree che, localizzate al margine di ambiti urbanizzati o inglobate nel tessuto edificato, non esplicano al meglio le loro potenzialità agricole pur se attualmente utilizzate.

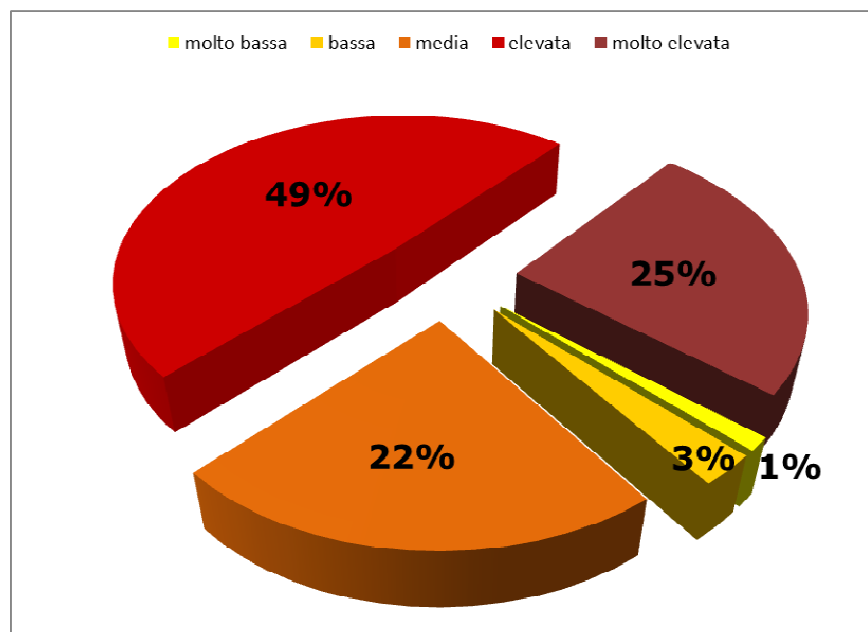


Grafico 4: ripartizione della superficie agricola comunale in classi di qualità

Da quanto sopra si può quindi concludere che il comparto agricolo di Cantello si presenta come un ambito di significativa pregevolezza, sia dal punto di vista strettamente agronomico, sia considerandone gli aspetti ambientali e paesaggistici. In particolare gli ambiti agricoli di maggior valore devono le loro caratteristiche alla grande dimensione, all'accorpamento dei singoli appezzamenti e al loro attuale utilizzo. Tale valenza è da preservare attraverso interventi che ne impediscano la frammentazione e la trasformazione nelle zone di frangia. In relazione invece alla trasformazione delle aree inserite nel contesto urbano, visti i parametri agronomici, ambientali e paesaggistici, non si valuta negativamente il loro possibile utilizzo per altri fini.

7.2. Confronto con gli ambiti agricoli individuati dal PTCP

Gli ambiti agricoli inseriti nei documenti del PTCP non coincidono esattamente con le superfici rilevate nel corso del presente studio (tavola DdP 07 e Figura 25). Le maggiori differenze si riscontrano intorno al contesto urbanizzato e in particolare nella zona di Gaggiolo, dove sono presenti piccoli appezzamenti frammentati o inclusi nel tessuto edificato, alcuni dei quali già trasformati a fini urbani. Tali differenze si spiegano considerando che l'attenzione posta nella definizione degli ambiti agricoli nella redazione del PTCP è stata focalizzata sulle zone agricole di maggiore estensione e pertanto molti

dei lotti interclusi o di frangia alle zone urbane non sono stati compresi. Tali lotti, peraltro, rappresentano le caratteristiche peggiori sotto il profilo strutturale e funzionale, come evidenziato dalla Figura 25, 26, 27 e 28.

Dal confronto tra le superfici rilevate dal presente studio e quelle definite come ambiti agricoli dal PTCP tali differenze rivelano un saldo positivo di 29 ha.

Area PTCP
186.6 ha

Area PGT
215.6 ha

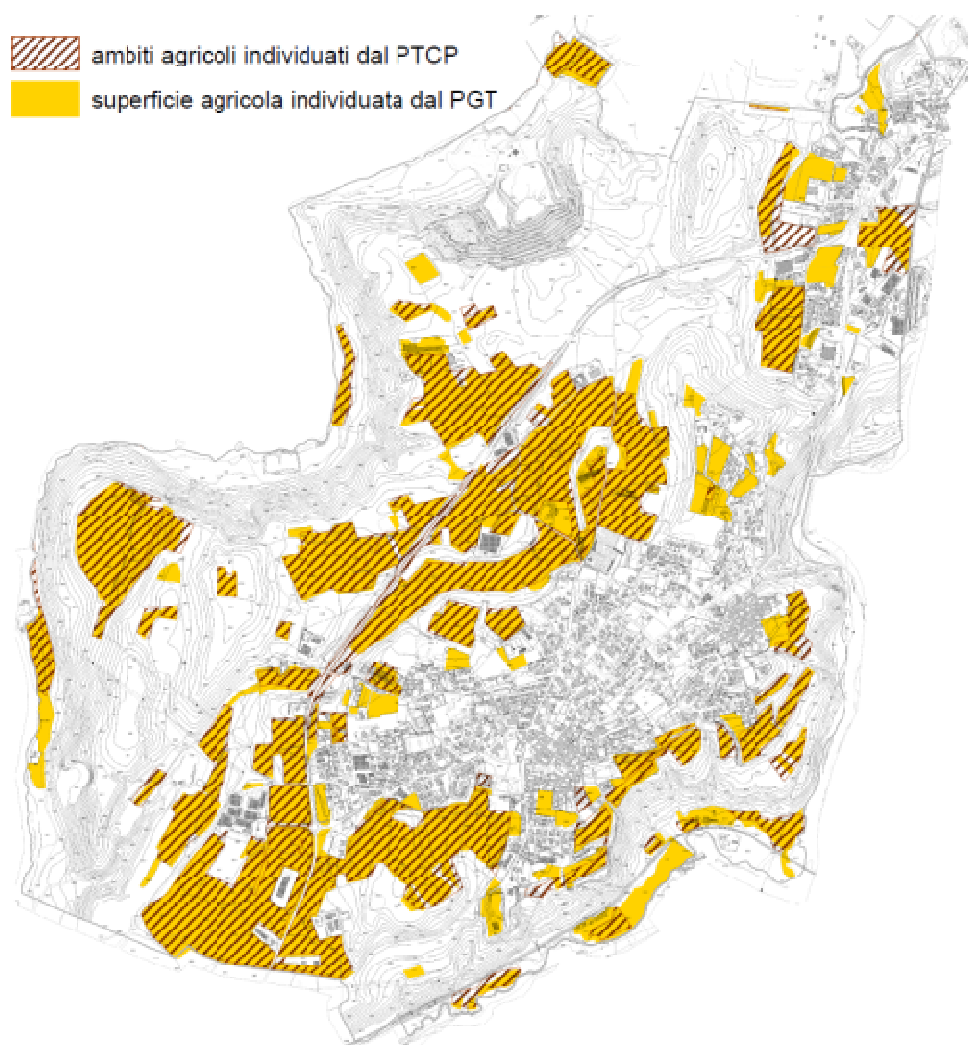


Figura 25: Raffronto della superficie agricola rilevata con gli ambiti agricoli individuati dal PTCP

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

TERZA PARTE

8. INDIRIZZI SOVRACOMUNALI DI PIANIFICAZIONE

Gli indirizzi sovracomunali di pianificazione sono già stati in parte esposti al capitolo 6 Il quadro conoscitivo del territorio.

8.1. Pianificazione regionale Lombarda

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia è strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione. 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 e opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il ruolo del PTR è quello di costituire 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 e soprattutto la valorizzazione di ogni contributo nel migliorare la competitività, la qualità di vita dei cittadini e la bellezza della Lombardia.

Il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico.

Il piano si basa su 3 macro obiettivi articolati in altri 24 maggiormente specificati. Al fine di garantire una lettura più immediata del Piano da parte degli operatori territoriali i 24 obiettivi vengono organizzati secondo due punti di vista, tematico e territoriale, e sono ulteriormente declinati in obiettivi tematici e linee di azione.

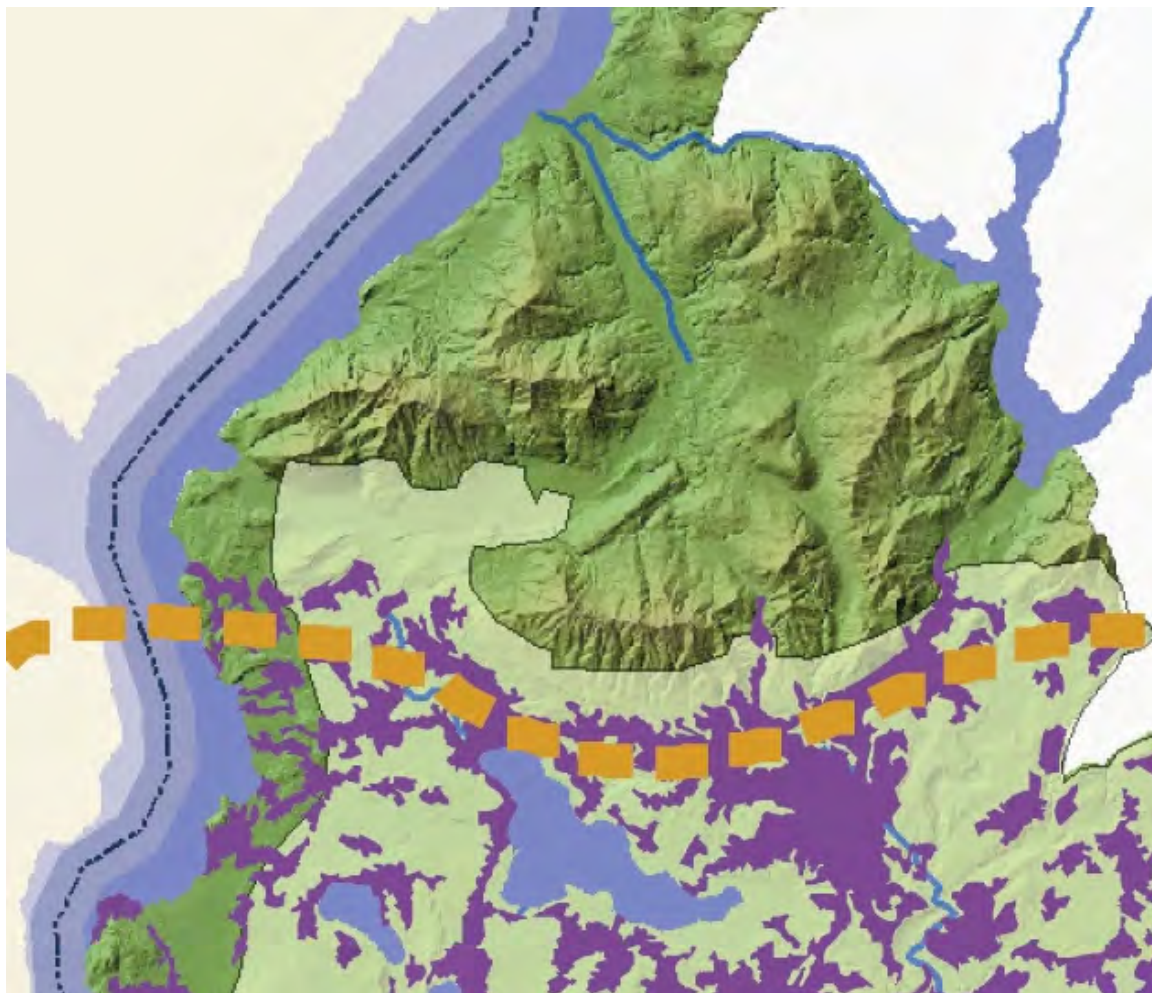
Il primo analizza il territorio secondo i seguenti temi:

- Ambiente
- Assetto Territoriale
- Assetto Economico-Produttivo
- Paesaggio e Patrimonio Culturale
- Assetto Sociale

Il secondo individua i seguenti sei sistemi territoriali:

- Sistema Metropolitano
- Montagna
- Sistema Pedemontano
- Laghi
- Pianura Irrigua
- Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura

Il comune di Cantello appartiene al Sistema Pedemontano



estratto tavola A -ambiti geografici ed unità tipologiche del paesaggio

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)

- 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

- 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. 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

- 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)

ST3.5 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

- 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

- 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

- 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"

- 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 innovative 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

Piano Paesaggistico Regionale

Il 19 gennaio 2010 il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (dcr n. 951), sezione del Piano Territoriale Regionale. La legge

regionale 12/2005 prevede che il Piano Territoriale Regionale abbia natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

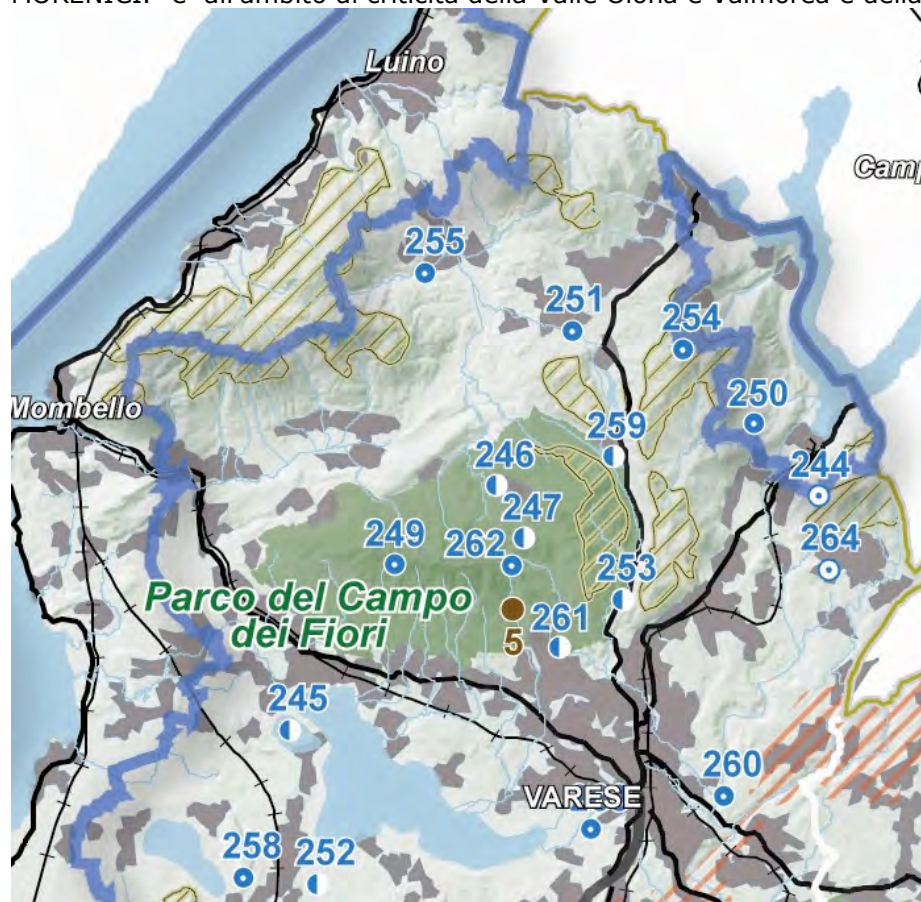
Il Piano Territoriale Regionale approvato recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente in Lombardia dal 2001:

- integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi
- confermandone impianto generale e finalità di tutela

Il Piano Paesaggistico costituisce quadro di riferimento e disciplina paesaggistica del Piano Territoriale Regionale, mantenendo comunque una propria compiuta unitarietà ed identità.

I contenuti descrittivi e di indirizzo del piano approvato recepiscono le integrazioni e gli aggiornamenti approvati dalla Giunta Regionale nel gennaio 2008 con la DGR n. 6447/2008, nel dicembre 2008 con DGR n. 8837/2008 (Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture per la mobilità) e nel dicembre 2009 con DGR n.10974/2009 (Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica). Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano Territoriale Regionale. Gli elaborati approvati, pubblicati sul BURL del 30 marzo 2010 hanno sostituito a tutti gli effetti quelli del Piano Territoriale Paesistico pre-vigente.

Per ciò che concerne le Unità tipologiche di paesaggio il territorio di Cantello ricade nella FASCIA COLLINARE e precisamente nei PAESAGGI DELLE COLLINE E DEGLI ANFITEATRI MORENICI.” e all’ambito di criticità della Valle Olona e Valmorea e della Val D’Arno.



estratto tavola D-ambiti di criticità Piano Paesistico Regionale

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.

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.

La scheda seguente riassume gli indirizzi di tutela per i vari elementi caratterizzanti il paesaggio.

SCHEDA: INDIRIZZI DI TUTELA del PTR

Aspetti particolari	Indirizzi di tutela
Colline Le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Il paesaggio dell'ambito raggiunge elevati livelli di suggestione estetica anche grazie alla plasticità di questi	Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e manomissioni in

rilievi.	genere.
<p>Vegetazione Si assiste in questi ambiti ad una articolata ed equilibrata composizione degli spazi agrari e di quelli naturali, con aree coltivate nelle depressioni e sui versanti più fertili e aree boscate sulle groppe e i restanti declivi. Un significato particolare di identificazione topologica riveste poi l'uso di alberature ornamentali.</p>	<p>Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo).</p>
<p>I laghi morenici I piccoli bacini lacustri, che stanno alla base dei cordoni pedemontani, rappresentano segni evidenti della storia geologica della Lombardia. Non sono poi da dimenticare le numerose presenze archeologiche che spesso li caratterizzano.</p>	<p>I piccoli bacini lacustri che stanno al piede dei cordoni pedemontani sono da salvaguardare integralmente con ampie fasce escluse dall'edificazione o da forma incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale (campeggi, posti di ristoro etc.), massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti.</p>
<p>Paesaggio agrario La struttura del paesaggio agrario collinare è spesso caratterizzata da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette con muretti in pietra o ciglionature. Sulle balze e sui pendii si nota la tendenza ad una edificazione sparsa, spesso nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale, ricavata sui fondi dagli stessi proprietari.</p>	<p>Occorre, innanzitutto, frenare e contrastare processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni. Occorre, poi, promuovere studi specificamente finalizzati alla definizione di criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell'edilizia tradizionale. Eguale cura va riposta nella progettazione di infrastrutture, impianti e servizi tecnologici, che risultano spesso estranei al contesto paesistico e talvolta, inoltre, richiedono rilevanti fasce di rispetto.</p>
<p>Gli insediamenti esistenti Sono prevalentemente collocati in posizioni di grande visibilità e spesso caratterizzati dalla presenza di edifici di notevole qualità architettonica.</p>	<p>Gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto dei caratteri e delle tipologie edilizie locali. 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 devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento.</p>
<p>Le ville, i giardini, le architetture isolate La vicinanza ai grandi centri di pianura ha reso queste colline fin dal passato luoghi preferiti per la villeggiatura, dando luogo ad insediamenti di grande valore iconico, spesso, purtroppo, alterati da edilizia recente collocata senza attenzione alla costruzione antica dei luoghi. La caratteristica peculiare di questi insediamenti è di costituire, singolarmente, una unità culturale villa e annesso parco o giardino e, nel loro insieme, un sistema di</p>	<p>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.</p>

elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico.	
Gli elementi isolati caratterizzanti i sistemi simbolico-culturali. Si tratta di piccoli edifici religiosi (santuari, oratori campestri, tabernacoli, "triboline" cappelle votive), manufatti stradali (ponti, cippi, ecc.)	Va promossa la rilevazione e la tutela di tutti questi elementi "minori" che hanno formato e caratterizzato storicamente il connettivo dei più vasti sistemi territoriali e segnano la 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 del paesaggio con evidente significato didattico.	Vanno riconosciuti e integralmente tutelati perché spesso fatti oggetto di discariche abusive

8.2. Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP

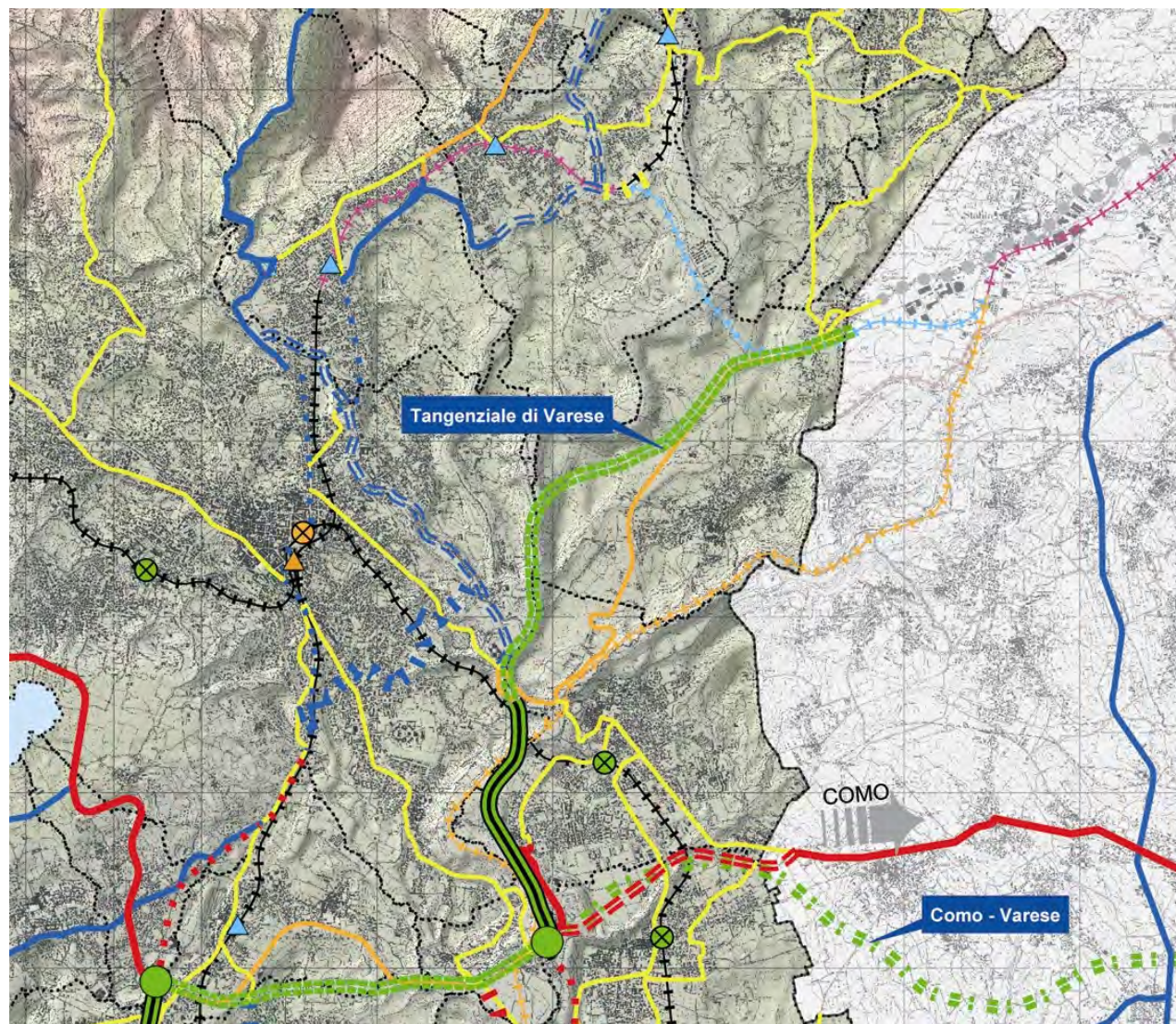
In data 11.04.2007 il Consiglio Provinciale ha approvato la deliberazione, P.V. n. 27, avente ad oggetto "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: adempimenti previsti dall'art. 17, comma 9, L.R. 12/2005 ed approvazione definitiva del Piano".

La deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio in data 18.04.2007 ed è divenuta esecutiva il 28.04.2007; 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. Il PTCP rappresenta in particolare un quadro di riferimento per alcuni aspetti specifici ai quali i Comuni devono adeguarsi come l'ambito della mobilità, dell'agricoltura, del paesaggio e del rischio.

Mobilità

La maglia viaria è stata suddivisa in quattro livelli in ordine di importanza.

Il PTCP evidenzia nell'area che interessa il territorio di Cantello una viabilità di 2° livello con criticità corrispondente alla parte terminale dell'autostrada e la strada di primo livello Como-Varese di progetto.



Ambiti agricoli

Il PTCP anche in base alla l.r. 12/05, analizzando le caratteristiche del territorio, le risorse naturali e le funzioni, ha individuato gli ambiti agricoli e ha dettato i criteri e le modalità per individuare le aree agricole a scala comunale e gli indirizzi per la loro valorizzazione.

La definizione degli ambiti agricoli è stata operata dal PTCP nell'ambito della tavola AGR1 alla scala 1:50.000.

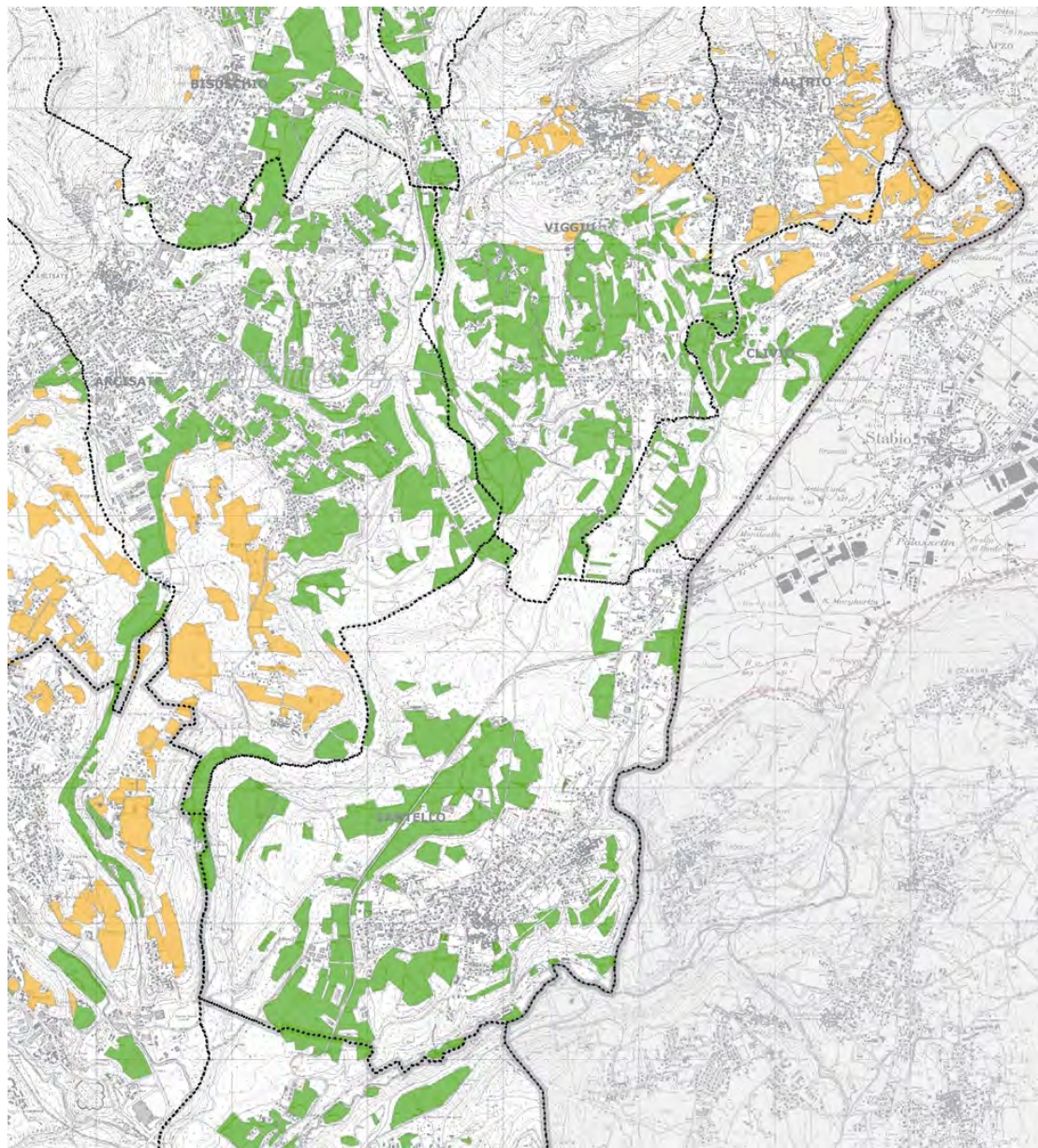
Tale identificazione *"...ha efficacia prescrittiva e prevalente..."* nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale *"... fino ad approvazione del PGT..."* ai sensi dell'art 42 delle NdA del PTCP.

La definizione di tali ambiti, che sono stati anche oggetto di osservazione da parte delle Amministrazioni comunali in fase di adozione, rappresenta il punto di partenza da dove i Comuni, tenendo conto degli obiettivi di "conservazione dello spazio rurale e delle risorse agroforestali" e di "valorizzazione delle funzioni plurime del sistema agricolo e del sistema forestale", individueranno nell'ambito del piano delle regole la localizzazione

definitiva tenendo conto dell'effettivo valore agronomico/pedologico paesistico e della funzionalità al sistema agricolo locale.

Infatti, ai sensi per gli effetti del comma 6 dell'art 44 delle Nda, la puntuale delimitazione delle aree agricole verrà effettuata:

- a) Accertando il valore agroforestale dei suoli liberi destinati ad usi diversi da quelli agricoli e, per i suoli di maggior valore agroforestale, definendo una nuova destinazione e ricollocazione degli interventi insediativi;
- b) Approfondendo analiticamente i caratteri del tessuto agricolo comunale sia per gli aspetti socioeconomici e culturali sia per quelli di tipo paesistico;
- c) Mantenendo la continuità e la contiguità intercomunale dei sistemi agroforestali in armonia con l'esigenze di costituzione e mantenimento della rete ecologica provinciale;
- d) Riducendo la frammentazione dello spazio rurale con particolare riferimento al sistema poderale;
- e) Limitando la riduzione delle superfici degli ambiti agricoli se ciò incrementa la frastagliatura del perimetro dell'ambito agricolo;
- f) Individuando eventuali strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione di aree ad effettivo uso agricolo intercluse nell'urbanizzato;
- g) Individuando e delimitando le eventuali aree dismesse o degradate i cui suoli non siano idonei a fini agro-silvo-pastorali incluse negli ambiti agricoli stabilendo per esse destinazioni compatibili con l'ambito agricolo circostante;
- h) Privilegiando gli interventi di completamento dell'edificato che mirino alla riqualificazione delle aree fra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani;
- i) Confermando a destinazione agricola le superfici anche di minor valore agroforestale.



Paesaggio

Il PTCP fa ricadere il territorio di nell'ambito paesaggistico n. 9 "Valceresio"
L'art 63 della NTA del PTCP individua gli indirizzi che il Comune deve assumere nell'espletare la propria attività pianificatoria; in particolare per l'ambito n.9 gli indirizzi sono i seguenti:

per la naturalità e la rete ecologica:

- *Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali; perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi*
- *Salvaguardare la panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura. Mantenere sgombre le dorsali, i prati di montagna, i crinali.*

- *Difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna*
- *tutelare i corridoi verdi di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti, almeno lungo i corsi d'acqua*

per il paesaggio agrario:

- *tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti*
- *tutelare e recuperare gli ambiti agricoli di fondovalle salvaguardando gli elementi connotativi del paesaggio agrario.*

Per l'insediamento

- *limitare la pressione antropica sulle sponde dei laghi prevedendo una verifica di compatibilità per ogni intervento interessante le coste lacuali, al fine di garantire la continuità morfologica e tipologica dei manufatti compresi quelli relativi alla strade, piazze e altri spazi pubblici*

per il paesaggio storico culturale

- *Recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica)*
- *Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi*
- *Recuperare e valorizzare le emergenze archeologiche*

per le infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico

- *Salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico*
- *Valorizzare e tutelare l'accessibilità alle aree spondali, incentivando il recupero di percorsi ciclo pedonali, ippici, sentieristici*
- *Individuare i tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i con visuali*
- *Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica*

per le visuali sensibili

- *Definire le visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutelare con visuali, la percezione lacustre e gli scenari montuosi.*

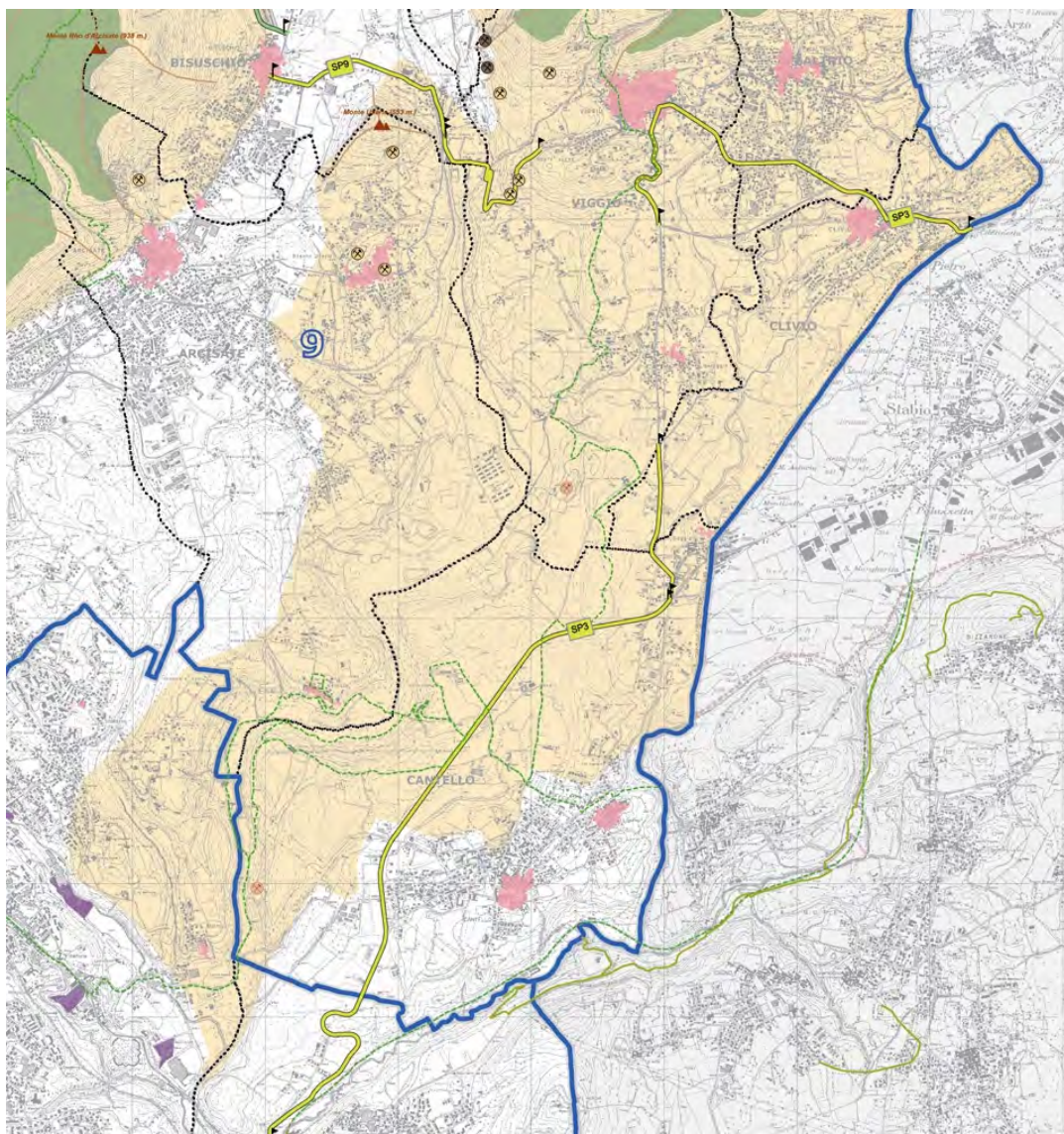
per le criticità

- *Recuperare rinaturalizzare e/o valorizzare le cave dismesse in stato di degrado*
- *recuperare le aree produttive dismesse sia con destinazioni d'uso originaria, sia con differente utilizzazione.*

Per il centro storico il PTCP detta inoltre i seguenti indirizzi:

- *Salvaguardare e valorizzare i caratteri originari dei centri e nuclei storici favorendo il recupero del tessuto edilizio e dell'impianto insediativo al fine di mantenere i caratteri tipici dei luoghi*
- *Salvaguardare e valorizzare il ruolo paesaggistico dei tracciati storici e delle opere connesse (ponti, edicole, cippi, pavimentazioni, alberature, manufatti, arredi, ecc)*

- differenziando l'azione di tutela in relazione all'importanza storico culturale del percorso, alla leggibilità ed alla continuità del tracciato, alla sua appartenenza ad un impianto insediativo ben definito*
- *Disciplinare la localizzazione di nuovi insediamenti e gli interventi sull'esistente in relazione al mantenimento della leggibilità del tracciato e delle visuali appartenenti ad esso*
 - *I progetti di opere relativi ad interventi di modifica di tracciati afferenti alla viabilità di interesse storico fanno riferimento alle indicazioni contenute nei piani di Sistema - Tracciati base paesaggistici del PTPR*



La rete ecologica

Nella tavola all C- DdP vengono riportate le aree facenti parte delle rete ecologica individuate dal PTCP.

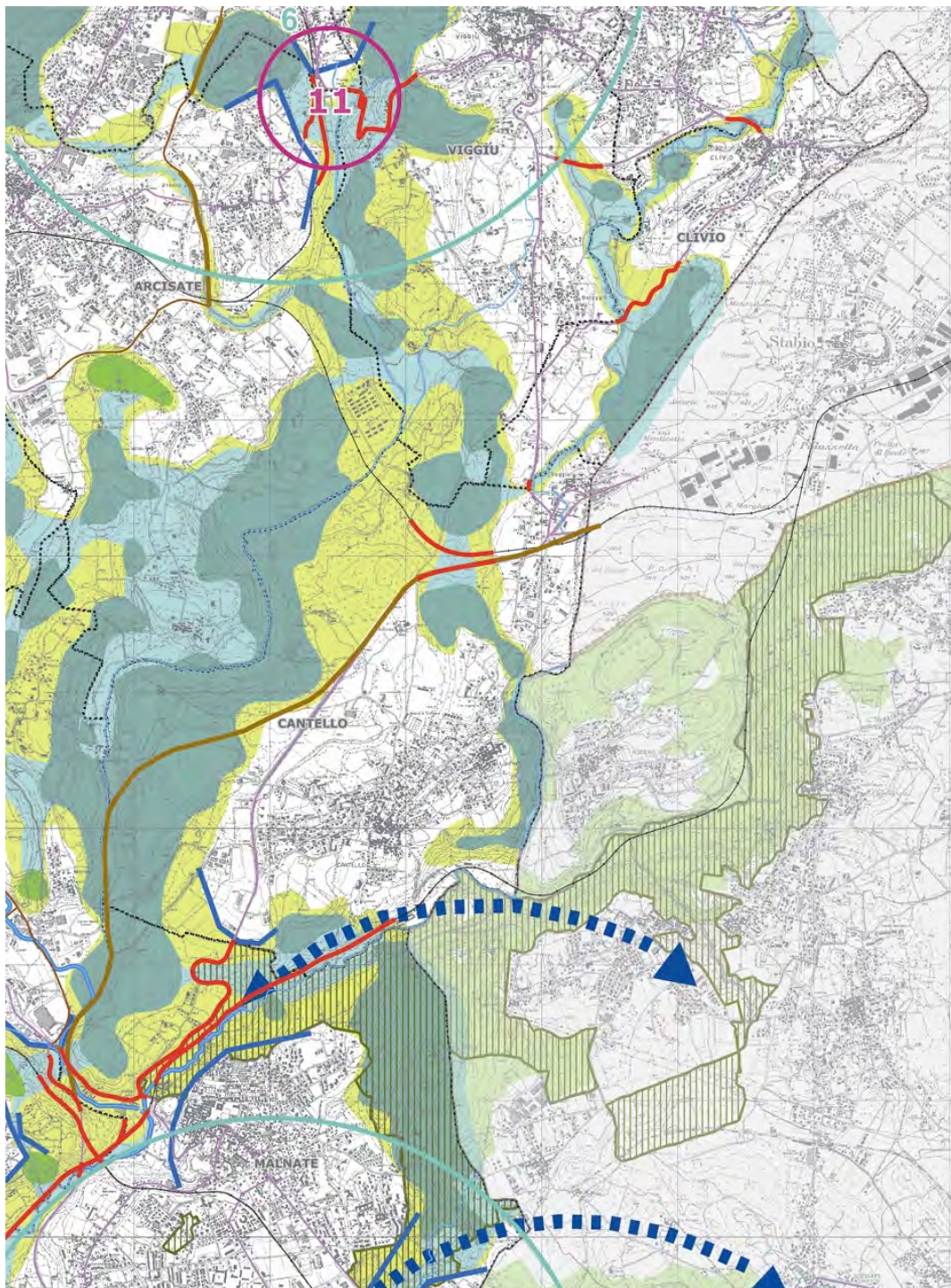
I principi generali indicati dal PTCP per la realizzazione della rete ecologica sono:

- *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, 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*

Tale individuazione prevede per il Comune di Cantello e per i comuni contermini l'individuazione delle seguenti unità ecologiche:

- Core-areas (per core-area si intende la porzione centrale delle parcelle – le "patches" - che rappresentano il risultato della frammentazione del tessuto del paesaggio che offre uno spazio ottimale in quantità e qualità) di primo livello che comprendono le aree delle pendici montuose generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità che fungono da nuclei primari di diffusioni delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette.
- Corridoi ecologici e aree di completamento che in Cantello corrispondono alle zone di confine con i Comuni di Arcisate, Varse e Malnate.
- Varchi, ovvero barriera opposta alla progressione dell'edificazione, che viene previsto nella zona immediatamente posta a nord dell'ingresso nel Comune di Cantello per chi percorre la provinciale, ma nel territorio del Comune di Varese
- Fascia tampone: lungo tutti i bordi delle core-areas e dei corridoi sono state indicate delle fasce tampone di primo livello con funzione di cuscinetto e a protezione dalle influenze esterne.
- Barriere infrastrutturali: il piano individua come barriera infrastrutturale il tracciato della SP3 nella parte a nord del territorio comunale, quella che scende verso il lago
- In tali aree il PTCP, nel dettare il principio di indirizzo, prevede la realizzazione di passaggi faunistici nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio. Tali prescrizioni in base all'art. 74 delle NTA devono essere considerate prioritarie nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.
- aree critiche (porzioni di territorio che presentano seri problemi per il mantenimento della continuità ecologica in quanto rappresentano situazioni di potenziale conflitto fra il sistema insediativo, le infrastrutture, la mobilità e la rete ecologica) il PTCP prevede a sud del comune un'area critica che contraddistingue con il numero 6, per la quale devono essere previsti indirizzi di tutela e di potenziamento del varco previsto.



Plis della Bevera

Il territorio comunale di Cantello ricade in grande parte nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Bevera di prossima istituzione.

9. LO SCENARIO STRATEGICO DEL PIANO

9.1. Individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune

Gli obiettivi che l'Amministrazione intende conseguire con il nuovo P.G.T. in accordo con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale (P.T.C.P. e P.T.R.), e che risultano ambientalmente sostenibili intendendo la "sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni" come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse e coerenti con le valenze paesaggistiche del territorio, sono soprattutto mirati al miglioramento della qualità della vita attraverso azioni costanti e diffuse di guida e orientamento delle trasformazioni.

In primo luogo, con riferimento alla primaria esigenza dell'abitazione - oggetto della maggioranza delle istanze pervenute dai cittadini nella fase preliminare alla stesura del Piano - la compatibilità con le esigenze di tutela del territorio esige l'attenzione alla riduzione del consumo del suolo, mirando principalmente al completamento dei lotti interclusi e parzialmente dei comparti liberi posti ai margini dell'abitato.

Parallelamente, dovrà essere favorito il riuso del patrimonio edilizio esistente, garantendone nel contempo la preservazione in termini di identificazione e tutela dei segni caratteristici della storia e della cultura materiale che vengono a caratterizzare l'ambiente costruito, in particolar modo nel manifestare il rapporto con l'ambiente agricolo.

A questi fini, il P.G.T. opererà attraverso specifiche norme del Piano delle Regole, tali da garantire la realizzazione ed il recupero degli edifici con caratteristiche dimensionali ed architettoniche compatibili con l'ambiente e l'edificato circostante ed in grado di valorizzare i caratteri tipologici ricorrenti.

Anche gli ambiti di trasformazione vengono individuati in aree già urbanizzate o prossime al tessuto consolidato.

A supporto degli obiettivi di limitazione nel consumo del suolo, potrà intervenire l'introduzione del criterio di perequazione urbanistica applicata a comparti territoriali definiti, inteso come la redistribuzione dei diritti edificatori e degli oneri di urbanizzazione ispirata a principi di equità e di realizzabilità delle trasformazioni urbanistiche.

Dal punto di vista dello sviluppo economico, ed in particolare delle esigenze territoriali che questo comporta, si persegue lo stesso obiettivo della compatibilità ambientale con la limitazione del consumo della risorsa suolo.

Verrà, quindi, favorita la concentrazione degli insediamenti produttivi, individuando i nuovi possibili ambiti di trasformazione in adiacenza ad aree già impegnate dal settore produttivo. Si prevede l'introduzione di standard qualitativi ed interventi di compensazione che minimizzino l'interferenza degli insediamenti produttivi con l'ambiente.

Al fine di favorire l'integrazione del sistema produttivo e dei servizi con il tessuto sociale, sarà agevolata l'introduzione di funzioni terziarie nei diversi ambiti del tessuto consolidato, così come sarà favorito lo sviluppo delle attività commerciali di vicinato mediante incentivi funzionali e volumetrici e premiando l'offerta dal punto di vista qualitativo.

Per le aree esterne all'abitato, infine, costituenti il patrimonio naturale sia agricolo che boschivo, si prevedono interventi tesi a favorire la connessione degli ecosistemi, la tutela degli spazi a maggiore naturalità e degli elementi con connotazione paesistica, la fruizione dei punti focali di interesse paesaggistico, storico, paleontologico individuati nel

territorio, con particolare riferimento ai tracciati delle vecchie trincee della 1^a guerra mondiale, dei percorsi tematici indicati a pag. 5 e degli itinerari legati alla storia dei vecchi rocchi del Montasì e Gremello a Cantello, dei Dupont e del Gasparotto a Ligurno.

Le linee programmatiche precedentemente esposte hanno tenuto presente le indicazioni emerse nel lavoro della Commissione Propedeutica e vengono riassunte sinteticamente nei seguenti obiettivi:

OBIETTIVO 1

Miglioramento della qualità dell'ambiente urbano

AZIONI

- ridurre il consumo del suolo, tramite il completamento dei lotti interclusi ed il parziale utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;
- riutilizzare il patrimonio edilizio, favorendo la nascita di attività commerciali e di artigianato;
- riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi;
- migliorare la mobilità pedonale e completare la dotazione di marciapiedi e di parcheggi;
- ridurre i consumi energetici mediante un nuovo piano energetico ambientale comunale che partendo dalle proprietà comunali cercherà di essere esempio ed incentivo per le proprietà private;
- migliorare la mobilità ciclabile attraverso la realizzazione di specifici tracciati di collegamento e/o attraversamento;
- contenere le criticità ambientali in particolare limitando gli sviluppi nel tempo delle cave di ghiaia e sabbia;
- salvaguardare la memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- prevedere la possibilità di sviluppo delle attività ricettive anche tramite la proposta di apertura di agriturismi.

STRUMENTI

Piano delle Regole

Centro Storico:

- definizione di norme specifiche per la disciplina degli interventi nel centro storico e del loro intorno, nel rispetto delle valenze tipologiche e morfologiche allo scopo di conservare la matrice di origine;
- individuazione di norme e prescrizioni che garantiscano la realizzazione ed il recupero degli edifici aventi caratteristiche dimensionali ed architettoniche compatibili con l'ambiente e l'edificato circostante ed in grado di valorizzare i caratteri tipologici ricorrenti e di migliorare il rapporto tra i fronti dei fabbricati e le aree libere;
- favorire lo sviluppo delle attività commerciali di vicinato e di artigianato individuando incentivi funzionali e volumetrici, mediante la definizione di una disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili nelle diverse zone.

Piano dei servizi:

- riguarda il sistema dei parcheggi, in particolare modo riferito al nucleo storico e alle zone centrali del paese, ampliando l'esistente od apportando migliorie, anche di carattere estetico;

Documento di Piano:

- la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;

- individuazione di ambiti di trasformazione in aree in parte già urbanizzate o prossime all'urbanizzato, in modo di ridurre, per quanto possibile, gli impegni economici sia per il Comune che per i privati cittadini;

OBIETTIVO 2

Migliorare la tutela e la riqualificazione del patrimonio naturale potenziando la connettività ambientale e la biodiversità

AZIONI

- favorire la connessione degli ecosistemi, salvaguardando e valorizzando i residui spazi naturali in particolare dell'area Pardà, del Gremello, del Pianezzo, del Montasi, dell'area Dupont a Ligurno con Sorgente acqua Magnesia, dell'area Della Boschina a Gaggiolo, della Maggiolina, del Roccolo Gasparotto, della Cascina Fò, della Cascina Pianezzo, del Maguallo, del Gaggio, delle Sorgenti di Gaggiolo, del Laghetto dei Mughetti e del laghetto delle Betulle;
- promuovere, anche sulla base dei contenuti, la riqualificazione delle aree boscate rafforzandone la valenza anche attraverso la loro fruibilità;
- attribuire la funzione di corridoio ecologico agli ambiti già individuati nel P.T.C.P. e soprattutto quelli corrispondenti ai corsi d'acqua del torrente Bevera e del Fiume Lanza;
- recepire azioni di mitigazione delle infrastrutture e della viabilità (Pedemontana);
- conservare e mantenere le caratteristiche del territorio di un comune collinare;
- valorizzare le aree di interesse paesaggistico;
- salvaguardare il sistema del verde urbano e potenziare il sistema connettivo;
- individuare e valorizzare la sentieristica con definizione di indirizzi e di norme finalizzati al mantenimento, la cura e la pulizia dei percorsi naturalistici creando specifici percorsi tematici quali il sentiero degli asparagi, delle trincee, delle fontane del sentierone di collegamento dell'abitato sud di Cantello con la Stazione della F.N.M. di Malnate, curandone la valorizzazione anche didattica con la partecipazione delle scuole;
- realizzare la "Via delle Arti" collegando la chiesa di Madonna in Campagna alle chiese di Ligurno e di Cantello (affreschi del pittore Cocquio, ara romanica, ecc...), il municipio di Cantello vecchio e nuovo.
- Contribuire attivamente alla creazione del PLIS della Bevera

STRUMENTI

Piano delle Regole

- individua norme che favoriscono il mantenimento delle aree boscate offrendo la possibilità di realizzare rifugi e/o strutture al servizio degli addetti alla manutenzione dei boschi, anche per prevenire incendi e dissesti;
- individuazione di vincoli a salvaguardia delle aree site in prossimità delle zone estrattive di cave al fine di contenerne la continua espansione.

OBIETTIVO 3

Favorire la compatibilità delle attività produttive primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano e il mantenimento e lo sviluppo del sistema socio-economico con l'ambiente urbano

AZIONI

- favorire la concentrazione degli insediamenti produttivi;
- rendere compatibile l'economia locale con le caratteristiche dell'ambiente urbano;
- potenziare il settore produttivo tramite l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione che siano in adiacenza di aree già a tale fine utilizzate o in aree che risultano idonee a tali funzioni a condizione che vengano realizzati interventi che possano ridurre al minimo le interferenze con il contesto ambientale;
- potenziare e rendere sicuri i percorsi pedonali per favorire il collegamento con le strutture pubbliche (scuola, palestra, Municipio, chiesa, biblioteca, Centro Sportivo) e con le strutture commerciali esistenti nel territorio comunale;
- favorire lo sviluppo dei pubblici esercizi premiando l'offerta dal punto di vista qualitativo;
- promuovere la riconversione delle aree dismesse con altre funzioni compatibili con la residenza;
- confermare gli ambiti industriali/artigianali previsti dal Piano regolatore vigente con l'introduzione di criteri per il conseguimento di adeguati standard qualitativi che prevedano anche il miglioramento ambientale;
- consentire la presenza di funzioni terziarie nei vari ambiti del tessuto consolidato, negli ambiti di trasformazione nonché in quelli oggetto di riqualificazione che possono così interagire con il sistema produttivo e dei servizi.

STRUMENTI **Piano delle Regole**

- individua gli ambiti di riqualificazione.

OBIETTIVO 4

Miglioramento della dotazione di servizi e dell'offerta di opportunità ai cittadini

AZIONI

- favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi essenziali garantendo una corretta distribuzione del territorio;
- programmare la realizzazione di nuove strutture sportive e riqualificare quelle esistenti;
- potenziare la fruibilità delle presenze con valenza storico culturale;
- creare i percorsi pedonali nelle zone del centro abitato al fine di favorire il miglioramento del sistema connettivo tra le aree per servizi;
- valutare la dotazione di servizi presenti programmando il potenziamento e/o lo sviluppo con le possibilità di investimento della Amministrazione Comunale;
- prevedere la possibilità di sviluppo delle attività ricettive anche tramite la proposta di apertura di strutture come i bed and breakfast o gli agriturismi;
- prevedere nuove aree per parcheggio pubblico di limitate dimensioni in zone strategiche del tessuto urbanizzato;
- prevedere un sistema di connessione tra la zona socio/culturale di Via Monastero dotata di servizi e parcheggi e la zona scolastica con la definizione anche di un percorso didattico;
- applicare particolari dispositivi perequativi al fine di evitare di acquisire aree marginali di limitate dimensioni e quindi non significative per il progetto di riorganizzazione e valorizzazione dei servizi;
- limitare il meccanismo espropriativi, contenendolo solo ai casi in cui la trattativa bonaria non fosse possibile per il diniego da parte dei proprietari delle aree, ritenute di pubblica utilità. In qualche caso sarebbe possibile attuare l'estensione dello strumento di perequazione, che consente da una parte di ottenere quale cessione gratuita, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche in quantità

tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall'altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione;

- costruire un "paese più vivibile" attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi e luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclo pedonali, la riorganizzazione del sistema della viabilità con l'individuazione di nuovi sensi unici.

STRUMENTI

Piano dei servizi

- individua criteri perequativi e compensativi per l'acquisizione al patrimonio pubblico di nuove aree per servizi;
- identifica specifiche modalità di utilizzo di aree per attrezzature esistenti e delle funzioni principali in esse realizzabili;
- individua i nuovi servizi da realizzare facendo delle scelte che prevedano la loro attuazione nel breve-medio-lungo periodo;
- incentiva l'iniziativa privata tramite sistemi che consentano ai privati di realizzare e di gestire in forza di convenzioni le previsioni di servizi;

documento di piano

- stabilisce i criteri che coordineranno la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione con le nuove previsioni di attrezzature.

OBIETTIVO 5

Miglioramento del trasporto pubblico e del livello infrastrutturale

AZIONI

- considerare il ruolo della stazione ferroviaria di Gaggiolo, le possibili ripercussioni sul territorio, in relazione alla connessione con il sistema ferroviario transfrontaliero Arcisate-Stabio, il potenziamento dei collegamenti con il sistema ferroviario Varese-Malpensa-Milano;
- verificare modalità e cadenzamento dei percorsi delle linee di trasporto pubblico su gomma al fine di garantire la connessione tra il trasporto privato, le linee degli autobus e quelle su ferro, potenziando l'interscambio presso la stazione ferroviaria;
- verificare la possibilità di migliorare le criticità delle intersezioni stradali tra la viabilità provinciale e quella statale (Pedemontana), con particolare attenzione per l'utenza locale e individuare i possibili interventi di moderazione del traffico sulle strade comunali;
- verifica della viabilità esistente per garantire un adeguato collegamento con tutte le parti del territorio (Via Elvezia) e le frazioni con particolare attenzione al progetto della Pedemontana;
- definire un piano della viabilità con l'introduzione di nuovi sensi unici e la definizione di nuovi calibri stradali e soluzioni per il rallentamento del traffico

10. COMPATIBILITA' E COERENZA DEGLI OBIETTIVI CON I PRINCIPI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

La compatibilità e la coerenza degli obiettivi sopra descritti, con le finalità generali di pianificazione e tutela ambientale, sono immediatamente leggibili dall'esplicitazione delle "modalità di attuazione" di ciascun obiettivo.

Si noterà infatti che in nessun caso lo "strumento" adoperato risulta fine a se stesso, ma la salvaguardia dei principi generali di pianificazione dettati dagli strumenti urbanistici e paesistici sovraordinati è essa stessa, nelle sue articolazioni, strumento di progetto.

Si noterà che nessun obiettivo necessita di incrementare indiscriminatamente il consumo di suolo, essendo ripetutamente sottolineata la necessità di recuperare la vitalità del tessuto urbano esistente.

Inoltre le aree agricole esistenti vengono per la maggior parte salvaguardate salvo dove per esigenze di sviluppo economico o di valorizzazione del sistema servizi esse vengono sottratte al patrimonio naturale.

In effetti gli obiettivi che potrebbero configurare un maggiore rischio sono quelli tesi alla preservazione ed all'incentivazione delle attività terziarie e produttive, nonché al miglioramento del livello infrastrutturale; le limitate possibilità dimensionali e la scarsa congestione esistente a livello viabilistico, scoraggerebbero comunque, anche in assenza di specifiche limitazioni, un irrazionale consumo di aree libere.

Alla scala sovracomunale, le previsioni relative al sistema della mobilità, conseguenti a interventi complementari alla realizzazione dell'Autostrada Pedemontana che interesseranno la Sp 3, e la viabilità connessa, se al momento possono essere considerate di forte impatto e disturbo per il territorio agricolo e boschivo che attraversano possono anche costituire un'occasione per migliorare l'accessibilità al territorio comunale (Gaggiolo) o per intervenire, tramite opere mitigative, alla riqualificazioni di certi ambiti deturpati da interventi non organizzati e coordinati tra loro e nel tempo.

Infine, diversi obiettivi sono essi stessi coincidenti con i principi di tutela dell'ambiente e del paesaggio, e la loro attuazione è di per sé in grado di circoscrivere i potenziali effetti indotti da uno sviluppo indifferente al contesto.

11. DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

L'obiettivo di sviluppo che ha individuato l'amministrazione è quello di soddisfare la popolazione residente favorendone la crescita naturale, mantenendo ed adeguando pertanto il tessuto urbano residenziale, migliorando la dotazione attuale di servizi e favorendo l'equilibrio territoriale tra i luoghi di residenza, i servizi e le aree di lavoro.

Osservando la dinamica demografica l'area di Cantello sembra presentare, insieme all'area d'indagine, una capacità di attrarre nuove famiglie e quindi un incremento demografico, seppure contenuto.

Nella determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT occorre in primo luogo riferirsi ad alcuni dati elaborati nella prima parte del presente documento; occorre pertanto procedere tenendo conto dei seguenti aspetti:

a) Il territorio di Cantello ha:

- una superficie di kmq. 9,09
- 4591 abitanti residenti al dicembre 2010
- ha una densità di 505 ab/kmq.

b) la dotazione attuale delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico al servizio del residenziale comprese quelle private ma di uso pubblico è pari a **246.376** mq.; l'amministrazione ha intenzione di acquisire direttamente nuove aree per un totale di mq **15290** mq e di incrementare il patrimonio pubblico a seguito dell'attuazione dei piani di completamento e trasformazione da parte dei privati di ulteriori **27.150** mq. per un totale complessivo di **288.816** mq.

c) nella verifica dell'andamento demografico è stata stimata la popolazione che si potrà insediare tra i prossimi 10 anni considerando il trend di sviluppo naturale che nel 2020 registrerà 677 abitanti e 242 Famiglie.

Riepilogando si ritiene di potere confermare i seguenti obiettivi quantitativi:

- capacità insediativa teorica: 5.268 abitanti
- standard previsti per la sola residenza dimensionato su 5268 abitanti teorici corrispondente ad un parametro di mq/abitanti pari a **54,80**

Appare corretto calcolare in conformità a tali obiettivi la volumetria prevista dal piano, che viene determinata considerando:

- la volumetria realizzabile all'interno dei previsti ambiti di completamento
- la volumetria realizzabile all'interno degli ambiti di trasformazione
- il volume recuperabile all'interno del centro storico
- il volume recuperabile all'interno del tessuto consolidato
- la volumetria realizzabile attraverso i piani in itinere

1- AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O PIANO ATTUATIVO

▪ residenziali

n.	Superficie territoriale Mq.	Dotazione edificatoria mc	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste in cessione mq.	Area per infrastrutture viarie mq.	Abitanti insediabili n.	Tipologia intervento
AC-1	1600	1120	--	--	7	Residenziale
AC-2	4770	1908	200	--	13	Residenziale
AC-3	1200	840	--	--	6	Residenziale
AC-4	2750	1100	--	--	7	Residenziale
AC 5	500	350	--		2	Residenziale
AC-6	1630	650	--	--	4	Residenziale
AC-7	680	480	--	--	3	Residenziale
AC-8	760	530	--	--	4	Residenziale
AC-9	4260	2980	300	--	20	Residenziale
AC-10	2540	1778	--	--	12	Residenziale
AC-11	3870	2709	100	--	18	Residenziale
AC-12	1470	1030	--	--	7	Residenziale
AC-13	1680	1180	--	Da definire in sede di convenzione	8	Residenziale
AC-15	2890	2020	--	Da definire in sede di convenzione	13	Residenziale
AC16	1700	2120	--	--	14	Residenziale
AC17	1450	500	--	Sistemazione innesto da Via Trento su Via Clivio	3	Residenziale

AC18	2000	700	500	--	5	Residenziale
totale	35.750	21.995	1.100	--	146	

▪ **non residenziali**

n.	Superficie territoriale Mq.	Dotazione edificatoria Slp mq.	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste in cessione mq..	Area per infrastrutture viarie mq.	Abitanti insediabili n.	Tipologia intervento
AC-14	3970	1500,	--	--	--	ricettivo

2- AMBITI DI COMPLETAMENTO CON RIQUALIFICAZIONE SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O PIANO ATTUATIVO

n.	Superficie territoriale Mq.	Dotazione edificatoria Slp mq.	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste in cessione mq..	Area per infrastrutture viarie mq.	Abitanti insediabili n.	Tipologia intervento
ACR-1	2600	1800	--	Dovrà essere creata un'area per consentire la manovra dei veicoli che potranno accedere al comparto tramite il nuovo tracciato che dovrà essere realizzato a carico dei privati su area ceduta alla	12	Residenziale

				Amministrazione Comunale da parte degli attuatori, dell'ambito AT11. L'individuazione planimetrica indicata nella scheda è semplicemente indicativa.		
ACR-2	10400	Slp esistente +25%	--	L'intervento dovrà prevedere la sistemazione della viabilità di Via Bucaneve fino all'intersezione con Via Elvezia e Via Lugano e la compartecipazione economica per la realizzazione della sistemazione viaria dell'intersezione Via Lugano, Via Bucaneve e strada per Rodero per una quota pari al 10% dell'importo definito dalla Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva dell'intervento viario	--	commerciale
ACR-3	4770	Slp esistente +25%	--	L'intervento dovrà prevedere a carico dei privati, la sistemazione della strada di accesso alla Via del Piano Grande fino alla rotatoria e la realizzazione di un parcheggio	--	produttivo

ACR-4	7700	Slp esistente +25%	--	--	--	produttivo
ACR-5	10560	500 mq per attività di servizio di interesse pubblico complessiva della slp esistente; oppure per interventi agricoli quella definita dalle norme di zona	--	--	--	Attività agricola/ attrezzature private di interesse pubblico
ACR-6	25000	Slp esistente	--	Ristrutturazione viabilistica	--	Produttivo
ACR-7	5880	Volume esistente + 20%	--		--	Residenziale
ACR-8	2050	Slp esistente +10%	--	l'intervento dovrà essere subordinato alla compartecipazione economica per la realizzazione della sistemazione viaria dell'intersezione Via Lugano e Via Bucaneve per una quota pari al 10% dell'importo definito dalla Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva dell'intervento viario.		Ricettivo
ACR-9	3700	Mc 3000,00	--	--	20	residenziale
totale	72.660		--		32	

3- AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

n.	Superficie territoriale Mq.	Dotazione edificatoria Volume mc ./ Superficie lorda di pavimento mq.	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste in cessione mq.	Area per infrastrutture viarie mq.	Standard qualitativo	Abitanti insediabili n.	Tipologia intervento
AT1	5650	2000	--	l'intervento dovrà essere subordinato alla creazione parcheggio e alla realizzazione viaria e a partire dall'ambito in Via del Nevedro fino al limite dell'ambito ACR5. Inoltre all'interno dell'area dovrà essere ceduta l'area per la realizzazione di una strada pubblica per il collegamento con l'ambito ACR1		13	Residenziale
AT2	3500	2100	220	Mq. 300 per ampliamento strada di accesso al comparto. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione della rotatoria su Via Turconi		14	Residenziale
AT3	6700	4800(*)	850	--	(**)	32	residenziale
AT4	3400	1200	--	--		8	residenziale
AT5	5800	4500	--	Cessione di mq. 1300 per realizzazione rotatoria su Via Lugano e tratto di strada di immissione al comparto compresa realizzazione delle opere stradali.		30	residenziale
AT6	2580	1548	250	--		10	residenziale
AT7	5780	1500	970	L'intervento dovrà contribuire alla sistemazione della viabilità in prossimità dell'accesso da Via	(**)	10	residenziale

				Lugano all'insediamento produttivo "Sirio"			
AT8	4400	600	--	l'intervento dovrà essere subordinato alla cessione di 240 mq in corrispondenza di Via Lugano per realizzazione di corsia di innesto su Via Lugano.		4	residenziale
AT9	750	650	--	l'intervento dovrà essere subordinato alla compartecipazione economica per la realizzazione della sistemazione viaria dell'intersezione Via Clivio e Via M. Generoso per una quota pari al 15% dell'importo definito dalla Amministrazione Comunale in sede di progettazione esecutiva dell'intervento viario		4	residenziale
TOT.	38.560	18898	2.290			125	

(*) compreso volume esistente

(**) È a carico dell'ambito la corresponsione di uno standard qualitativo in coerenza con il Piano dei Servizi, da definirsi con l'amministrazione comunale in fase di redazione del Piano pari a 66,66 euro/mc

4- PIANI IN ITINERE RESIDENZIALI

n.	Superficie territoriale Mq.	Dotazione edificatoria Volume mc ./ Residenziale	Dotazione edificatoria Commerciale /terziario/ ricettivo	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste in cessione mq.	Area per infrastrutture viarie mq.	Abitanti insediabili n.	Tipologia intervento
PI-1	4.714,00	2.828,40	--	--	1.267,63	19	Residenziale
PI-2	760,00	1.895,00	--	60,00	--	13	Residenziale
PI-3	32.985,00	1.836,00	--	--	--	12	Residenziale
PI-4	9.403,00	--	3.365,96 mc.	2.286,80	--	--	produttivo
PI-5	2.316,00	2.316,00	--	160,00	Percorso pedonale	15	Residenziale
PI-6	5.390,00	4.200,00	--	1.260,20	1.171,33	28	Residenziale
PI-7	4.651,00	5.523,00	--	981,00 (*)	--	37	Residenziale/piano recupero centro storico
PI-8	540,00	403,20	140,60 mq.	--	Realizzazione strada accesso e parcheggi su area pubblica	3	Commerciale/residenziale
PI-9	1.173,00	600,00	--	132,00		4	Residenziale
PI-10	3.846,00	1.207,00	--	610,00	152,00	8	Residenziale
PI-11	3.516,00	1.350,00	--	--	--	9	Residenziale

PI-12	7.503,00	--	2.929,00 mq. da produttivo a commerciale	2.736,00 per parcheggi	--	--	commerciale
PI-13	13.835,00	--	13.400,00 mc recupero volume esistente	4.750,00	950,00 mq strada accesso	--	terziario
PI-14 PEEP	8.744,00	8.323,00	--	2.226,00	1.850,00	56	Edilizia economico popolare
PI- 15	15.900,00	3.320,00 compreso esistente	--	--	----	13	Residenziale
PI- 16	4.971,00	6.496,00	--	--		43	Residenziale
PI-17	9.514,08	5.408,72		1.384,04	296.55	36	Residenziale
TOTALE		51.115,04		16.586,04	5.687,51	296	

(*) compresa il percorso pedonale

5- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI , COMMERCIALI E RICETTIVI

n.	Superficie territoriale Mq.	Dotazione edificatoria Superficie lorda di pavimento mq.	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste in cessione mq.	Area per infrastrutture viarie mq.	Aree di decollo di diritti edificatori con conseguente cessione delle aree per attrezzature pubbliche	Tipologia intervento
ATP-1	50.300	25.000 mq.	(*)	(*)	15.710 mq.	Produttivo/commerciale
ATP-2	7.600	2.500 mq	(*)	600		commerciale
TOTALE	57.900	27.500 mq				

(*) La quota di superficie per attrezzature pubbliche, necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, sarà stabilita in sede di convenzione; in tale atto verrà inoltre stabilita la parte che dovrà essere ceduta all'interno del comparto e/o la quota che sarà oggetto di monetizzazione

Pertanto la volumetria realizzabile a livello residenziale prevista negli ambiti di trasformazione, riqualificazione e completamento sarà pari a mc 45.693 a cui corrisponde un incremento complessivo di 303 abitanti teorici.

A tale capacità insediativa va aggiunto il potenziale numero di abitanti insediabili all'interno del tessuto urbano consolidato.

Per quanto riguarda il centro storico, si può valutare il piano di recupero in fase di realizzazione contraddistinto come PI 7, con i suoi 37 abitanti insediabili; dalle analisi effettuate si ipotizza di potere conseguire, nel centro storico, un recupero ed una riqualificazione complessiva per circa 12.000 mc. a cui corrispondono circa 80 abitanti.

Premesso che gli interventi consentiti nell'ambito del tessuto consolidato non potranno essere realizzati in tutti i lotti interclusi anche parzialmente liberi, sia a causa dell'assetto delle proprietà, sia per la conformazione dei suoli, sia per la necessità di rispetto delle distanze minime di legge, nonché dei parametri di rapporto di copertura, si è effettuato un calcolo per singolo lotto della possibilità edificatoria; da tale analisi discende che il numero degli abitanti insediabili nel tessuto consolidato non supererà le 145 unità (pari a circa 21.750 mc).

A tali valutazioni vanno aggiunti gli abitanti che si andranno ad insediare a completamento dei piani attuativi in itinere che corrispondono a 152 unità (sul totale dei 296 abitanti indicati in tabelle non vengono conteggiati quelli relativi al centro storico, nonché quelli dei piano quasi conclusi e quindi già abitati da una parte della popolazione residente).

La verifica effettuata, che prevede un incremento di 680 unità, risulta in linea con le previsioni di sviluppo insediativo.

Il totale di incremento previsto di 677 abitanti teorici corrisponde ad un volume di 101.640 mc. (dei quali circa 51.115 già in fase di realizzazione attraverso i piani in itinere) in linea con la previsione di incremento del fabbisogno residenziale

12. POLITICHE DI INTERVENTO ED INDIVIDUAZIONE SINTETICA DELLE AZIONI SPECIFICHE DI PIANO

12.1. Criteri generali di intervento

Considerato ormai alle spalle il periodo dei piani espansivi e la fine delle trasformazioni urbanistiche occasionali e non coordinate, considerata inoltre l'introduzione dei nuovi principi della legge 12/08 come la necessità di riqualificare parti del territorio degradato o sottoutilizzato, minimizzare il consumo del suolo libero, utilizzare in modo ottimale le risorse territoriali paesaggistiche, ambientali ed energetiche, l'assetto viabilistico e di mobilità e del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico, il P.G.T. interviene per dare un assetto definitivo al tessuto urbano consolidato, in positiva relazione con il resto del territorio.

Il ridotto peso insediativo e l'assenza di forti tensioni nella destinazione d'uso dei suoli, fa sì che le linee di intervento da porre in essere per il raggiungimento degli obiettivi generali, siano articolate soprattutto alla piccola scala, e quindi nel dettaglio delle prescrizioni normative dettate ai diversi livelli di pianificazione.

Le "modalità di intervento" già delineate al momento della stesura degli "obiettivi strategici" costituiscono il binario su cui si muovono poi le specifiche norme di piano.

Queste trovano applicazione nei due livelli principali di pianificazione: quello degli ambiti di trasformazione e quello del territorio consolidato, normato dal "Piano delle Regole".

Il Piano vuole altresì favorire l'intervento "virtuoso" di chi intende realizzare volumetrie sul territorio comunale, valendosi degli strumenti, previsti dalla LR 12/05, come ad esempio la premialità.

Il Piano determina tuttavia con attenzione i limiti entro i quali questi strumenti diventano operativi, allo scopo di mantenere controllato il consumo di territorio e la coerenza degli insediamenti con il paesaggio e l'ambiente.

Con l'introduzione, a scelta della Amministrazione, della disciplina della **premialità**, sono previsti incrementi volumetrici, che comunque dovranno essere contenuti entro il limite di edificabilità massimo fondiario, per interventi tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali che costituiscono disordine visivo nel paesaggio; per interventi che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico in misura superiore almeno del 25% del minimo prescritto dalla disciplina per i parcheggi pertinenziali; per interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche negli ambiti del tessuto consolidato.

La disciplina dell'**incentivazione** prevista per alcuni ambiti del tessuto consolidato è invece l'unico criterio che viene applicato nell'ambito dei piani di trasformazione: essa premia, con incrementi volumetrici differenziati o riduzione degli oneri di urbanizzazione, gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia offrendo così rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati.

La natura degli interventi premiabili può riguardare il contenimento del consumo energetico, l'impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, la realizzazione di opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale (filari, siepi, macchie boscate), la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici, gli interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

Un altro strumento utile a migliorare l'assetto del tessuto urbanistico è quello che consente lo **trasferimento di volumetria** da un lotto ad un altro previa creazione di un registro dei diritti edificatori.

Con questo metodo, viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi" nel tessuto consolidato, mediante il trasferimento in altra area edificabile del volume di competenza di un'area, ovvero del volume esistente di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde piantumato oppure della cessione gratuita al Comune di questa ultima area.

Con lo stesso strumento, al fine di promuovere ed incentivare il recupero nell'ambito del centro storico, è possibile per specifiche aree, la traslazione del volume stesso nelle altre zone del tessuto consolidato.

12.2. La tutela ecologica

La tutela del territorio naturale è garantita, in primo luogo dalla conferma ed il mantenimento delle aree agricole e boscate poste all'intorno del tessuto urbano. La connessione tra tali ambiti è garantita dalla struttura stessa dell'edificato che con le sue aree verdi e i suoi giardini, funge già da maglia di connessione tra le parti più naturali.

In materia di tutela ecologica, a seguito degli opportuni approfondimenti, sono stati riproposti i corridoi ecologici indicati dal PTCP, in grado di garantire più capillarmente il mantenimento della biodiversità.

12.3. I criteri di ordine paesaggistico

La lettura del territorio dal punto di vista paesaggistico ha consentito di dettare alcune norme specifiche da seguire per qualunque tipo di intervento in relazione alla sensibilità ed alla valenza paesistica del luogo in cui si interviene.

Premesso che la lettura del paesaggio è stato un aspetto importante nell'impostazione del documento di Piano, e che pertanto le stesse scelte urbanistiche sono già improntate al rispetto dei principi emersi da tale lettura, le norme specifiche sono intese ad orientare gli interventi negli specifici ambiti paesaggistici, e costituiscono soprattutto dei "criteri" che si sovrappongono alle norme più squisitamente edilizie vigenti zona per zona.

Particolare attenzione viene data alla conservazione degli elementi singoli del paesaggio ed alla loro riconoscibilità, anche prescrivendo il rispetto delle linee di confine tra paesaggi (bosco/prato, ecc.).

Vengono date infine, all'occorrenza, prescrizioni o limitazioni alla realizzazione ed alla modifica di strade, sentieri, e tracciati in genere.

Le norme specificamente introdotte – nel Piano delle Regole – per ciascun "ambito paesistico" individuato nella tavola di sintesi, contengono le indicazioni puntuali utili a garantire il rispetto dei diversi elementi paesistici rilevati in sede di analisi; si fa presente in particolare che si è ritenuto di dare un indirizzo alla delimitazione cartografica degli elementi di "percezione privilegiata a distanza" (punti di visuale, coni panoramici, strade panoramiche), indicando anche, attraverso le norme, uno specifico criterio di valutazione degli interventi in quegli ambiti che risultano sensibili a tale condizione

12.4. Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati

L'art. 102 bis della L.R. 12/2005 stabilisce "norme speciali di salvaguardia" dei territori interessati dalle infrastrutture per la mobilità, ribadendo espressamente il ruolo determinante della pianificazione urbanistica sia con riferimento alle previsioni di nuovi

interventi, sia attraverso la cura e razionalizzazione della rete esistente, mediante l'individuazione di una serie di disposizioni volte alla salvaguardia dei tracciati e alla corretta relazione con le scelte di sviluppo insediativi, anche al fine di una qualificazione complessiva del territorio.

E' opportuno premettere che la realtà territoriale del Comune di Cantello comprende "tracciati infrastrutturali" (anche se in parte in fase di previsione) di importanza sovracomunale, che in qualche modo determineranno e condizioneranno lo sviluppo insediativo.

Occorre tenere conto che le previsioni di sviluppo previste all'interno del tessuto consolidato, dal PG,T sono contenute e pertanto non comportano interferenze o ulteriore carico ai tracciati stradali esistenti.

Il Documento di Piano ripropone le modifiche alla viabilità esistente introdotte dal progetto di realizzazione dell'Autostrada Pedemontana.

L'aspetto della percezione paesistica "a partire" dai tracciati viari – sia primari che distributivi o di lenta fruizione come i sentieri e le piste ciclopedonali – è uno dei fattori primari dell'analisi paesistica del territorio: pertanto, sia le scelte di tipo strettamente urbanistico, sia le prescrizioni "trasversali" di natura paesistica contenute nel Piano delle Regole, garantiscono pienamente la salvaguardia della qualità ambientale (o, se carente, il suo recupero) delle fasce "percepite" e dei coni visuali.

12.5. Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione

Il comma 2-bis dell'art. 43 della l.r.12/05 prevede che "gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata in base alle Linee guida contenute nella D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8757. Tale incremento dovrà essere destinato ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Tale maggiorazione per il Comune di Cantello è da intendersi fissata nell'importo massimo del **5%** del contributo di costruzione e verrà applicata nelle aree che, nella banca dati DUSAF 2.0 – Uso del suolo in regione Lombardia (2005-2007) sono classificate nelle seguenti categorie:

2- aree agricole

321- praterie naturali d'alta quota

3112, 3122, 3132- boschi a densità bassa

324- aree in evoluzione

411- aree umide interne

Viene di seguito riportata la cartografia regionale da dove si evince quali siano i comparti soggetti a tale applicazione

12.6. Azioni specifiche di piano

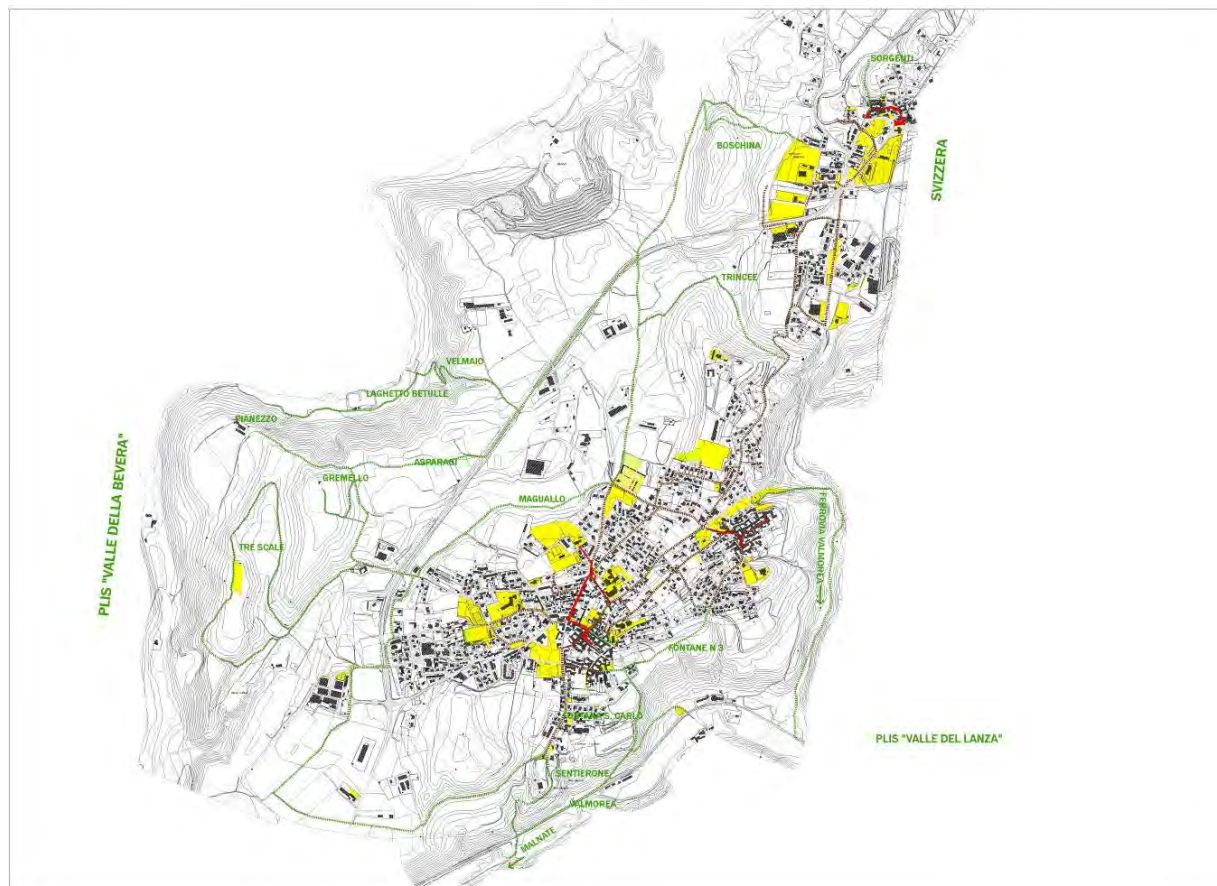
Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cantello non può non confrontarsi con interventi e previsioni alla scala sovracomunale che nei fatti condizionano e limitano le azioni di Piano. In particolare il progetto per il collegamento ferroviario Arcisate/Stabio, il prolungamento del tracciato della Pedemontana Lombarda fino al confine di Gaggiolo, il recupero ambientale della Cava Coppa, costituiscono elementi di profonda modificazione dell'assetto urbanistico, ambientale e infrastrutturale del Comune.

Gli interventi infrastrutturali ferroviario e stradale rappresentano una opportunità per il territorio, migliorando la connessione con il sistema della mobilità dell'area varesina, elemento di qualità dell'abitare a Cantello.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio, pone necessariamente sullo sfondo questi interventi sovraordinati e immagina una serie di azioni alla scala comunale che li compensano.

Governare il territorio del comune di Cantello significa valorizzare la peculiarità dei 3 nuclei di antica formazione, Cantello, Ligurno e Gaggiolo, che hanno generato la matrice insediativa degli sviluppi urbanistici successivi, consolidare e sviluppare il sistema dei servizi che connotano e distinguono la qualità dell'abitare dei 3 nuclei storici, valorizzare il sistema degli spazi aperti con valenza paesaggistica e ambientale evidenziando il rapporto diretto del tessuto costruito con il sistema ambientale e il valore paesaggistico dei percorsi ciclopedonali che dai nuclei storici raggiungono il territorio agricolo-boschivo e gli elementi con valenza paesistica rilevanti.

Questo disegno urbanistico, si sovrappone agli interventi alla scala sovracomunale comunale costituendone una nuova cornice di senso.



Il territorio costruito è stato di conseguenza riorganizzato a partire dagli obiettivi sopra esposti.

In primo luogo è stato definito, come previsto dalla legge 12/2005, il perimetro del Tessuto Urbano consolidato.

La definizione del perimetro del **Tessuto Urbano Consolidato**, non può prescindere dallo sviluppo insediativo di gran parte delle aree edificate, caratterizzate, soprattutto negli ambiti prossimi alle zone boscate e agricole, da una bassa densità edilizia e dalla presenza, spesso condizionata da situazioni morfologiche definite, di aree libere che ne connotano le caratteristiche di tessuti edilizi a bassa densità. Tali aree sono pertanto state inserite all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Per quanto riguarda invece **il sistema dei nuclei storici**, che si compone dei 3 nuclei più antichi, è stata verificata l'identificazione con la prima levata topografica dell'IGM.

Per tali ambiti dopo avere analizzato le consistenze degli edifici, attraverso l'elaborazione di apposite schede, in cui sono stati riportati i dati, per ogni singolo edificio, relativi alla tipologia, consistenza, destinazioni d'uso, stato di conservazione, stato fisico e valore architettonico ambientale, attraverso un elaborato di progetto e norme specifiche si sono individuati criteri che oltre a semplificare le procedure possano conseguire:

- La salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità ambientali garantendo il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti, pur nel rispetto delle necessità di trasformazione dell'uso;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano garantendo il pieno rispetto degli elementi tipologici, la conservazione materiale degli edifici;
- la riduzione drastica delle incongruenze introdotte con interventi recenti non consoni al carattere architettonico dell'ambiente tramite anche la possibilità di trasformare alcune parti del tessuto edificato, prive di valori e di significato, purché gli interventi vengano realizzati conformemente all'impianto originario e congruentemente con caratteri tipologici ed architettonici dell'intorno.

Il sistema insediativo esistente di recente formazione è quindi stato identificato in quattro tipologie di tessuto.

Il **tessuto consolidato residenziale ad alta densità** che corrisponde al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento, in prossimità dei centri storici e che presenta un elevato indice volumetrico.

Le finalità perseguite dal Piano per questo tessuto sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive (inquinamento acustico e atmosferico);
- il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la creazione di alcuni spazi aperti, la formazione di marciapiedi, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante l'arretramento, rispetto alla viabilità esistente, dell'edificazione a cortina;
- creare nuovi rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti
- mantenere e potenziare una complessità funzionale della parte più centrale dell'abitato.
- incentivare l'apertura di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e di artigianato di servizio

Il **tessuto consolidato a media densità residenziale** comprende la parte del territorio occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio sorto lungo le strade di attraversamento, in prossimità dei centri storici e che presenta un più contenuto indice volumetrico, rispetto a quelle centrali.

Le finalità perseguite dal Piano per questo tessuto sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- la ricomposizione della frammentarietà e della disomogeneità del tessuto esistente;
- migliorare le caratteristiche prestazionali e abitative degli immobili;
- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti.

Il **tessuto consolidato a media densità con pluralità di funzioni** è la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali con presenza di varie attività.

Le finalità perseguite dal Piano per questo tessuto sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- la ricomposizione della frammentarietà e della disomogeneità del tessuto esistente;
- migliorare le caratteristiche prestazionali e abitative degli immobili;
- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti;
- mantenere e potenziare una complessità funzionale della parte più centrale dell'abitato.
- incentivare l'apertura di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e di artigianato di servizio.

Il **tessuto consolidato residenziale nel verde** comprende la parte del territorio caratterizzato da fabbricati tipo ville e piccole palazzine dotate di aree a giardino e parco.

Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono:

- consentire interventi di completamento edilizia compatibili con i caratteri tipologici dell'ambito
- mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi aperti

Con lo stesso criterio sono state individuate una serie di aree non edificate, che costituiscono il sistema delle aree verdi di filtro, aree cioè di raccordo tra il tessuto consolidato e il sistema ambientale. Tale sistema è costituito da aree che, pur essendo interne e contigue all'abitato, per motivi di interesse ambientale, estetico e morfologico, non possono essere oggetto di sviluppo edilizio. In questo modo il tessuto verde così individuato avrà la funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale e costituirà un elemento di valorizzazione di alcune fasce poste nell'abitato favorendo e creando un rapporto tra questo e il paesaggio naturale.

Il **sistema dei servizi** è stato impostato a partire dai servizi esistenti con l'obiettivo di implementare e complementare la struttura attuale policentrica delle aree pubbliche a servizio dei diversi rioni del comune.

Sistema del commercio e sistema della produzione sono stati di fatto riconfermati gli ambiti esistenti, specificandone o variandone ove necessario destinazioni e parametri urbanistici.

Si è inoltre riconfermata la previsione già indicata dal PRG, di un ampliamento dell'area produttiva esistente lungo la SP 3 al fine di consentire la localizzazione di attività produttive che hanno l'esigenza di installarsi nel territorio cantellese e la dislocazione di attività produttive esistenti incompatibili con il tessuto residenziale consolidato in cui allo stato attuale operano.

La localizzazione di questa area produttiva appare sostenibile alla luce di alcune peculiarità del contesto economico-produttivo nel quale l'ambito si colloca:

1. la vicinanza con il confine di Gaggiolo, fa assumere all'ambito vocazione trasfrontaliera, in quanto area idonea a localizzare attività produttive e servizi legati all'economia di confine;
2. l'accesso diretto all'area doganale commerciale di Gaggiolo, permette la facile delocalizzazione delle attività di deposito e logistica, attualmente collocate a ridosso del valico in ambiti vicini ad insediamenti residenziali. Tale vicinanza costituisce un elemento di criticità già sottolineato nel Documento di Piano;
3. il sistema viario esistente e la connessione diretta con la S.P. 3 appare idoneo, fatte salve ulteriori verifiche in fase di definizione del piano attuativo, a sostenere il carico insediativo derivato dall'ampliamento della zona produttiva esistente.
4. l'attuazione dell'ambito di trasformazione permette di riqualificare e dotare di servizi per le imprese, le attività produttive già insediate ad Ovest dell'ambito.

Sempre per il settore della produzione sono stati riconfermati i piani attuativi in itinere, e sono state inoltre previste piccole aree interne al tessuto urbano consolidato da riqualificare o da completare attraverso il ricorso di permessi di costruire convenzionati.

Per il settore commercio ed in particolare per le valutazioni fatte dal Piano, inerenti alla localizzazione del MSV, si ritiene trascurabile e ininfluyente la localizzazione di nuove medie strutture di vendita per i seguenti motivi:

1. la media struttura di vendita prevista nell'ATP2 è insediabile solo a seguito di trasferimento di altra media struttura di vendita; inoltre l'accessibilità all'ambito urbano di pertinenza viene migliorata attraverso la realizzazione di una intersezione a rotatoria lungo la via Lugano e di un'altra intersezione a rotatoria lungo la S.p. 3 prevista nell'ambito del progetto di costruzione della linea ferroviaria Arcisate-Stabio;

2. la media struttura di vendita NON alimentare, prevista nell'ATP1, si colloca all'interno di un sistema viario adeguatamente connesso alla S.P. 3, sistema viario che ad oggi conserva una considerevole capacità veicolare rispetto agli incrementi di volume di traffico generati dalla previsione di nuovo insediamento.

Sistema della viabilità

Per quanto riguarda la sostenibilità viabilistica del possibile ulteriore carico veicolare generato dagli ambiti di trasformazione ATP1 e ATP2 si sono fatte le seguenti considerazioni.

Per quanto riguarda l'ATP1, il sistema viario esistente e la connessione diretta con la S.P. 3 appaiono idonei, fatte salve ulteriori verifiche in fase di definizione del piano attuativo che potrebbero individuare opere puntuali di miglioramento dell'intersezione tra la viabilità comunale e la strada provinciale, a sostenere il carico insediativo derivato dal nuovo insediamento;

per quanto riguarda invece l'ATP2, trattandosi unicamente di possibilità di trasferimento di attività commerciale esistente, supportato dalla realizzazione di 2 nuove intersezioni a rotatoria lungo la Sp. 3 e la via Lugano, si ritiene non sussistano necessità di ulteriori opere di adeguamento infrastrutturale;

Per quanto riguarda infine l'ambito di completamento AC 17, l'intersezione a rotatoria appena realizzata tra la via Clivio e la S.P. 3, consente una corretta accessibilità all'ambito stesso.

13. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

13.1. Individuazione degli ambiti di trasformazione

In conformità dell'art 8 comma e) della L.R. 12/05 il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione del territorio; i contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano, e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani attuativi o di Piani Integrati di Intervento.

Detti Piani conterranno gli indici definitivi e le prescrizioni di dettaglio per l'attuazione degli interventi, recependo i contenuti del Documento di Piano, ma dovranno anche essere verificati in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Tutte le direttive espresse in forma di requisito, l'obiettivo, e comunque ogni direttiva di carattere metodologico, devono essere applicate in forma tendenziale, ovverosia garantendo il raggiungimento di esiti dei processi di progettazione, di programmazione integrata o pianificazione attuativa il più possibile coerenti con quanto espresso dalle direttive.

Le direttive espresse in forma di parametro o indice si applicano con rigoroso rispetto dei valori numerici espressi.

Le aree corrispondenti agli ambiti di trasformazione sono state individuate in zone marginali al tessuto consolidato, confermando soprattutto previsioni insediative già considerate nel piano regolatore vigente o proposte di intervento maturate e discusse a seguito presentazione di istanze specifiche da parte dei cittadini tenendo conto degli obiettivi principali indicati nel Documento di Piano.

Per consentire una lettura esaustiva dei contenuti dei diversi Ambiti di Trasformazione previsti, sono state inserite nelle Norme tecniche del Documento di Piano, le schede relative a tali ambiti.

14. ELENCO ISTANZE PRESENTATE DAI CITTADINI

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
1	29.02.2008	2075	Maroni Anna	Via S. Antonio, Gaggiolo 8172	Viabilità	- Edificabilità residenziale - Costruzione balconi esterni in Via S. Bernardino - Riduzione carreggiata stradale a 6 m
2	07.04.2008		Ponti Paola, Bernasconi Martina, Bernasconi Helga	Piazza S. Rocco 3 4158, 44761	Standard Destinazione commerciale	- Edificabilità residenziale
3	09.04.2008	3448	Alessandro Campi, Legale Rappresentante di Gio.Pro.Cart srl	Via Turconi – Via Giordano Piazza Europa	Generale	- Ridurre la corsia e aggiungere piante - Eliminare cabina telefonica e strisce pedonali - Privilegiare le ristrutturazioni - Bloccare la G.D.O.
4	24.04.2008	4049	p.i.e. G. Albinati	Via don A. Griffanti, Via Volta, Via San Giorgio – Ligurno	Zona E1 agricola di rispetto dell'abitato	- Mantenere la destinazione verde di rispetto parte orientale - Eliminare la previsione di parcheggio pubblico - Conferire edificabilità area a sud del centro sportivo
5	03.05.2008	4252	Vincenzo Paradiso	Via dei Bucaneve 3 5955, 5924, 5826, 5913	Zona B5	- Edificabilità residenziale
6	27.05.2008	5072	Brusa Giuseppina Carla	6434, 6724	Zona B5	-Trasformazione in zona omogenea B3 Residenziale di completamento
7	27.05.2008	5072	Brusa Fabio	6435, 6723	Zona B5	-Trasformazione in zona omogenea B3 Residenziale di completamento
8	30.05.2008	5137	Vari	Via Turconi	Apertura Via Turconi da n. civico 28 con Via Varese	- Non realizzare tale Collegamento

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
9	10.06.2008	5477	Simone Parnigoni, anche in rappresentanza di altri firmatari	Via Lugano, Gaggiolo 4586, 3112	Zona agricola	- Edificabilità residenziale, commerciale o mista
10	18.06.2008	5818	Valter Caravati rappresentante di S.A.F. di Caravati Valter e Giampiero s.n.c.	Via del Piano Grande 6594	Zona agricola	-Inserimento mappale in zona produttiva
11	21.06.2008	5936	Elena Riva in Flaviano anche a nome di Luigi, Markus, Helena	Via Turconi 3705, 3706, 4370	Parte zona di rispetto stradale, parte zona agricola	-Edificabilità residenziale
12	21.06.2008	5941	Burtini Sergio D'Angelo Paola	5374, 5376	Strada di previsione di piano	-Riduzione calibro stradale a 6,00 m + marciapiede -Includere parte del mappale 5376 in zona edificabile
13	24.06.2008	6009	Roberto Maggi Presidente di A.C. Cantello Calcio A.S.D.	Via S. Rita	Standard centro sportivo	-Riqualficazione ed integrazioni impianti
14	25.06.2008	6088	Franca Vergani anche in nome di Giorgio Vergani		Zona insediamenti agricoli	-Edificabilità residenziale
15	25.06.2008	6071	Maria Caverzasio, Edoardo Caverzasio, Giuseppe Caverzasio, Carlo Caverzasio	Via Elvezia 8902, 8903, 8904, 8905	Zona agricola	-Edificabilità residenziale
16	25.06.2008	6072	Luigi Nerboni Legale rappresentante Soc. Chitani di Nerboni Luigi & C.	Via Don Griffanti, Ligurno 1816, 7436, 7432, 7435	Zona agricola	-Edificabilità residenziale
17	26.06.2008	6180	Mussi Adua	8007 1456, 1457, 1458, 1459, 1475, 1477, 3789	Zona E1 agricola Zona B5	-Edificabilità residenziale
18	26.06.2008	6112	Dott. Luigi Montalbetti	Via Delle Crugnole 10 4509, 4510, 4254, 4255, 4257, 4512	Zona B5	-Edificabilità con indice 0,60
19	27.06.2008	6144	Bianchi Claudio, Fossale Margherita	Via Elvezia 31/b 5452, 5781, 5097	Zona E1 agricola di rispetto dell'abitato	-Edificabilità residenziale

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
20	27.06.2008	6146	Milici Francesco Amministratore Unico Soc. Il Poggio srl	Via Torre dei Premoli 7577, 7575 8182 8180, 8184	Zona edificabile residenziale Zona E1 agricola di rispetto dell'abitato Zona edificabile residenziale B4	-Edificabilità residenziale
21	27.06.2008	6154	Paola Anna Montagner, Francesco Roccella, Maria Rosa Musco, Piero Di Martino	Via Del Navedro 510, 4890, 4868	Zona agricola	-Edificabilità residenziale
22	27.06.2008	6155	Achille Luongo, Vincenza Monaco	Via Maguallo 964	Zona agricola	-Edificabilità residenziale
23	27.06.2008	6160	Don Daniele Conti, Direttore dell'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano	Via San Giorgio – Via Don Griffanti 8244	Standard	- Edificabilità
24	28.06.2008	6182	Maria Caverzasio, Edoardo Caverzasio, Giuseppe Caverzasio, Carlo Caverzasio	Via Trieste 5125	Zona agricola	-Edificabilità residenziale
25	28.06.2008	6183	Giovanni Longo Gino Longo	Via Maguallo 924	Zona agricola	-Edificabilità residenziale
26	28.06.2008	6181	Claudio Filippi	Via Monviso 1	Viabilità	- Previsione di un senso unico Via Monte Rosa con formazione di marciapiede
27	30.06.2008	6199	Vittorio Piazza Presidente comitato Salviamo la Pardà	"Pardà" 1848, 1849, 1850, 1856, 1858	- Confermare e tutelare la naturalità del sito di Pardà come luogo di qualità	
28	30.06.2008	6200	Legambiente	<ul style="list-style-type: none"> - Limitare l'espansione dell'edificato - Ridurre il consumo di suolo - Incentivare il recupero e la riqualificazione edilizia nei centri storici - creare corridoi ecologici - incentivare l'agricoltura biologica - recuperare i sentieri - rivitalizzare i centri abitati 		
29	30.06.2008	6207	Giorgio Sali Lega Nord sez. Cantello	<ul style="list-style-type: none"> - Rivedere previsioni per la viabilità Bretella tra via Maguallo e Via Vigiù - Strada di collegamento tra Via Turconi e Via Varese (esclusione del traffico pesante) - Non eseguire collegamento stradale tra Via Pascoli e Ligurno - Fare interventi di riqualifica con progetti di arredo urbano 		

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
30	30.06.2008	6206	Alessandro Campi Lega Nord sez. Cantello	- Realizzazione area feste - Incremento delle manifestazioni - Sensibilizzazione scuole su tema sicurezza		
31	30.06.2008	6209	Paola Orsola Frigerio	Via Milano 26/28 Ligurno 385a, 385b, 4452a, 2720a	Zona B5	-Edificabilità residenziale
32	30.06.2008	6213	Bottini Adriano Lizio Alessandro Montalbetti Luigi Schiavon Fabio Broggini Barbara Premoli Giuseppe Premoli Oreste Radman Anna Radman Giovanni Radman Maria Stefania	8585, 8728 8404, 8397, 8398, 8399, 8402, 8393, 8390 8584, 5503, 3475, 8401, 8406, 8403, 8398, 8391, 9395, 3048, 3176, 8851, 8849 8400, 8394 3308, 2798	Zona B5	-Edificabilità residenziale
33	30.06.2008	6214	Rabagliati Marco Rabagliati Vittorio Rabagliati Umberto Balzarini Maria	Via Volta, Ligurno 8623, 8624, 8625, 8626, 8449, 8451	Zona B5	-Edificabilità residenziale
34	04.07.2008	6382	Adriano Bottini	- Rispetto del verde - Riduzione di ampliamenti esterni dell'edificato - Prevedere aree di rispetto di 150 m dalla voliera sita nella Valle del Lanza in località "Bragolona"		
35	05.07.2008	6408	Maria Grazia Briccola	Via Elvezia 6323, 6329, 2927	Zona B4	- Edificabilità residenziale
36	04.10.2008		Maria Antonietta Premoli	Via Suor Maria Grazia Faverio 5251, 4668	Standard	- Edificabilità residenziale
37	15.10.2008	9575	2EMME di Malvone Maurizio	Via S. Lorenzo 20 4837	Zona D1	- Ampliare la zona D1 su tutto il mappale 3847
38	20.10.2008	9725	Fabrizio Andriolo per conto degli eredi di Lino Andriolo: Zulian Maria Andriolo Marina		Centro storico	- Ampliamento del terreno edificabile
39	17.11.2008	10668	Ambrogio Lucietti	Gaggiolo 1357, 1356, 1358, 1324, 1322, 1440, 3598, 2710	Standard	- Edificabilità
40	16.04.2009	3349	Valter Caravati rappresentante di SAF snc di Caravati Valter e Giampiero	3241	Zona D4	- Mantenimento in zona D4 estensione obbligo PE

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO	RICHIESTA
				MAPPALE	ATTUALE	
41	15.07.2009	6030	Bianchi Elena	Via S. Antonino 4 7535, ex 5523	Zona B5	- Edificabilità residenziale
42	06.08.2009	6657	Guido Segato tecnico incaricato da Piccioli Capelli Giuseppe	1464	Zona agricola	- Edificabilità residenziale
43	01.09.2009	7209	Carlo Baj, Marilena Baj Silvana Baj, Giacomo Baj, Angela Baj	1874, 3480, 3481	Zona Agricola	- Edificabilità residenziale
44	06.10.2009	8266	Marti Walter	Via Turconi 124 8925, 8930	Zona B3 e parte PL adiacente	- Ricomprendere il terreno in Zona B3
45	10.11.2009	9337	Bruna Malnati	4365, 2020	Parte in zona B3 Parte in zona agricola	- Edificabilità residenziale
46	20.11.2009	9682	Gian Giuseppe Acarna procuratore generale di Cristina Montalbetti	8993	Area B5	- Edificabilità residenziale - Accesso a Via delle Crugnole
47	02.12.2009	10048	Gabriella Scarpazza Marco Colacurto	8220, 8222, 8224, 8226, 8228, 8230	Parte in zona E2 Parte in zona E1	- Edificabilità residenziale
48	23.12.2009	10614	Premoli Augusto	Via Varese 2172	Produttivo e viabilità	- Edificabilità
49	23.12.2009	10613	Caccia Giancarlo	Via Elvezia 1525, 1526	Zona agricola	- Edificabilità residenziale
50	24.12.2009	10651	Valli Maria Luisa	5169, 1311, 1307	Zona agricola	- Edificabilità residenziale
51	02.01.2010	18	Reato Maria Grazia Testardi Luciano	Via del Navedro 8 7320, 449, 7319, 454, 453	Zona standard	- Variazione in zona agricola
52	30.01.2010	736	Reato Maria Grazia Testardi Luciano	Via del Navedro 8 7320, 449, 7319, 454, 453	Integrazione a istanza n° 51 Uso della proprietà per agriturismo	
53	30.01.2010	747	Buzzanca Santo	1432	Zona omogenea B4	- Incremento volumetrico
54	27.02.2010	1728	Realini Carmelo Realini Felicina	Via Pascoli 8724 Comparto 76	Zona C2	VEDERE ISTANZA 61
55	27.02.2010	1740	Riva Peppino Carletti Cesira	Via Gasparotto 3/a 5449	Viabilità di previsione	- Eliminazione della previsione viabilistica sul lato sud del terreno di proprietà
56			Valter Nerito		- Valorizzazione centro storico - Valorizzazione prodotti locali e aumento attrattività turistica	
57	06.03.2010	1995	Baj P.I. Pier Carlo	3209, 2152, 2151 a/b/c, 2150 a/b/c, 2149, 2148	Zona industriale PE	- Nuovo insediamento commerciale e terziario
58	01.07.2010	5594	Alessio Marchitto	Via Broggi 6 329, sub 12, 501, 503, 79 sub 1	Centro storico	- Modifica modalità di intervento

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
59	30.06.2010	5554	Don Eugenio Carminati	Via Don Griffanti 7545	Standard	- Cambio di destinazione d'uso - Aumento di rapporto di copertura
60	07.06.2010	4819	Andriolo Enrico e Simone	549, 558, 559, 4691	Agricola	- Area artigianale
61	27.05.2010	4528	Realini Carmelo e Felicina	8724 Comparto 76	Zona C2	- Proposta percorso ciclopedonale - Richiesta di modifica contenuti seconda variante PRG
62	18.05.2010	4261	Davidica Larghi Claudia Larghi	2071	Area standard	- Eliminazione del vincolo e/o compensazione volumetria sottratta sulla parte residua
63	18.05.2010	4263	Caravati Angelo Caravati Romana	Ligurno 8223, 8229, 8221, 8227, 8225, 8219, 1512	Zona E2	- Edificabilità residenziale
64	12.05.2010	4037	Carlo Baj, Marilena Baj Silvana Baj, Giacomo Baj, Angela Baj	VEDERE ISTANZA 43		
65	24.04.2010	3527	Rosa Lurati Gianfranco Riccardi	Via San Giorgio 5228, 3468	Zona residenziale B4	- Richiesta di completamento edificazione lotto
66	29.03.2010	2700	Romeo Bianchi	2184	Zona agricola e previsione stradale	- Cambio destinazione in commerciale artigianale
67	15.04.2010	3234	Italinerti srl Paola Nidoli			- Riperimetrazione fascia PAI lungo la Valle Bevera in corrispondenza versante ove presente la ex cava Coppa
68	22.04.2010	3443	Suore delle Poverelle	Casa di riposo S. Giuseppe	Zona attrezzature private ad uso pubblico	- Eliminazione area standard prevista
69	30.07.2010	6618	Bernasconi Rita	Via Druso	Zona standard	- Riduzione zona standard
70	30.07.2010	6619	Jean Pierre Dupont rappresentante Montigo s.a.s.	Via Giusti Ligurno	Centro storico Zona agricola	- Ampliamento zona residenziale con creazione nuovi accessi e

						aree parcheggio
--	--	--	--	--	--	-----------------

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPAL		
71	31.07.2010	6672	Ivano Crestani	8929	Zona B3 e ampliamento carreggiata stradale	- Eliminazione previsione ampliamento stradale
72	31.07.2010	6675	Premoli Gianni	3365, 3665, 4487	Zona standard	- Edificabilità
73	12.08.2010	6990	Massafra Mario	Via Monviso 3073, 3840, 5343, 8030, 8917	Zona B3 con parte piano di recupero	- Unico comparto con unico indice edificazione residenziale
74	14.08.2010	7041	Romano Corti Loredana Corna	1399, 1401, 1402, 1403	Zona CT2	- Non modificare perimetri comparto
75	21.08.2010	7158	Andriolo Roberto, Tamborini Emanuela, Andriolo Marco Luciano	5440	Zona residenziale	- Possibilità ampliamento edificio esistente
76	28.08.2010	7290	ERREBI	609, 3012, 625	Zona D1 artigianale Zona E agricola	- Ampliamento area produttiva
77	03.09.2010	7420	Sordi Emilio	1326, 1327, 4829	Zona standard Zona E agricola	- Edificabilità
78	18.09.2010	7799	Tucci Bruno	Via Maguallo 920, 2737, 3306	Zona E	- Edificabilità residenziale
79	18.09.2010	7800	Andriolo Simone Angeretti Patrizia	Via Pianezzo 267	Zona E	- Edificabilità residenziale
80	13.09.2010	7639	Broggini Ambrogio Rota Maria Angela Broggini Giuseppina Broggini Carla	5513, 2880, 8381	Previsione nuova strada	- Eliminare tale previsione
81	30.06.2010	5554	Don Eugenio Carminati	7545 116,168	Area a standard Area standard servizi religiosi	- Cambio destinazione area a fianco campo di calcio per renderla alienabile al fine di sostenere i costi di manutenzione campo di calcio; - aumento rapporto copertura per ampliamento della Sala Suor Estella
82	25.10.2010	7639	Riva Aldina	6168	Area edificabile B3	- edificabilità residenziale
83	08.11.2010	9144	Hipo Alpe-Adria-Bank	5756-5758-8266	Area per	Prevedere la

					stoccaggio di espansione	possibilità di insediare attività produttive
84	15.11.2010	9404	Brusa Fabio	6435-6723	Area in zona B5	- edificabilità residenziale

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
85	15.11.2010	9405	Brusa Carla Giuseppina	6434-6724	Area in zona B5	- edificabilità residenziale
86	25.11.2010	9690	Furnari Filippo	2824- 5947-5948	Area in zona B4	- edificabilità residenziale
87	27.11.2010	9760	Comitato di Via Lugano	-		-richiesta di confronto con la AC per risoluzione problematiche presenti nella zona
88	09.12.2010	10143	Testardi Luciano	Azienda agricola "il Quadrifoglio"	Area per servizi	Riconoscimento della destinazione produttiva agricola e possibilità di riqualificazione delle strutture esistenti
89	12.10.2010	8501	Gulliver	3685-7612-8151- 8153-7615"	Area in zona B4	Eliminazione vincolo parcheggio lungo la Via Druso e modifica senso di circolazione
90	29.01.2011	922	Ambrosetti Nicola e Perdon Simona	Via dell'Arna 8	Area residenziale soggetta a PE	Possibilità di chiudere il terrazzo
91	13.02.2011	1696	Residenti in Via dell'Arna	Via dell'Arna 8	Area residenziale soggetta a PE	Possibilità di chiudere i terrazzi
92	07.02.2011	1245	Serafina La Spina Broggi Emilio	4825-5077	Area in zona B4	Incremento edificabilità di 300 mc
93	05.03.2011	2340	Serafina La Spina Burtini Sergio D'Angelo Paola	5374-5375	Area standard	Modifica striscia di 4 m. da area pubblica a verde privato
94	15.03.2011	2757	Bianchi Angelo	4082-1251-2745- 3699-5370-5371- 5372-8871-6330- 6331-1250-8878	Area agricola / area B5 residenziale standard	Possibilità di costruire su una parte dell'area di 1200 mc su

						3.084 mq con standard qualitativo
95	16.03.2011	2816	Angela Caravati	Via Monte Rosa	Zona residenziale soggetta a PE e Viabilità di previsione	Eliminazione obbligo di PE ed eliminazione del tratto di strada prevista

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
96	16.03.2011	2815	Montolit Brevetti	-	Parcheggio pubblico in Via Turconi 25 e Via Varese 4/A	Essendo parcheggi pertinenziali devono essere indicate come parcheggi pubblici di proprietà privata
97	25.03.2011	3113	Angela Praticò Antonio Donaggio	7441	Area in zona B4	Incremento indice volumetrico
98	16.04.2011	3878	Trombini Fulvio	719-653-9127	Area in zona agricola	Possibilità edificatoria residenziale
99	28.04.2011	4147	Caccia Luisa	5173	Area in zona artigianale	Possibilità di destinazione residenziale /commerciale e terziaria
100	01.07.2011	6011	Pozzi Maria Giovanna		Area in zona E2	Richiede che insieme alla destinazione agricola venga contemplata anche la destinazione sportivo/ricreativa
101	05.07.2011	6	Cozza Franco	Via Clivio	Zona B2	Richiede la revisione della classificazione urbanistica dell'area, in modo da renderla più calzante allo stato reale dei luoghi
102	18.07.2011	6469	Caravati valter Caravati Giampiero	8862 – 8863 – 8864	Zona B4	Possibilità di avere una volumetria edificabile per la realizzazione di edifici di civile abitazione

103	23.07.2011	6664	Pietroforte Angela Baj Carlo Sauro	1243 – 1240 – 1237	Area in zona E1	Richiedono l'edificabilità dei mappali citati, attraverso un piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione di edifici di civile abitazione.
-----	------------	------	---------------------------------------	-----------------------	-----------------	---

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
104	30.07.2011	6882	Corna Loredana	1399 – 1401 – 1402 – 1403	Area in zona CT2	Richiede una strada di collegamento tra via lugano e via elvezia. Un individuazione di due compendi indipendenti, uno a valenza commerciale per l'edificazione, l'altro per recepire altre attività previste dalla A.C. Una fascia di salvaguardia per l'intero ambito da assoggettare a pianificazione attuativa.
105	20.08.2011	7346	Capozzucchi Giampaolo Bestetti Teresa Mirella	8113	Area in zona B4	Richiedono di trasformare l'area in zona B per la realizzazione di un nuovo fabbricato.
106	20.08.2011	7345	Mozzi Roberto	3393 – 4025 – 4639	Area, zona B5	Richiede di trasformare l'area in B3, per costruire un edificio di civile abitazione
107	01.09.2011	7627	Cantaluppi Claudio Cantaluppi Mariangela	3546	Via Pianezzo	Richiede la possibilità di ampliamento della SLP pari a 45mq, per rendere il portico abitabile.
108	10.09.2011	1891	Destro Giorgio Valli Emanuela	3670 – 3777 – 3779 – 4038	Via Cavallotti	Richiedono di avere una volumetria di tipo residenziale per poter ampliare l'abitazione ed il rustico esistente.

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	INDIRIZZO	AZZONAMENTO ATTUALE	RICHIESTA
				MAPPALE		
109	15.09.2011	9100	Milici Francesco	1840	Via Belvedere	Richiede, la precisazione sulla cartografia dell'arretramento stradale già avvenuto e di quantificare la nuova perimetrazione della zona edificabile. Assegnare all'ambito edificabile Tesè un indice di volumetria pari a 0.8 Mc/mq.