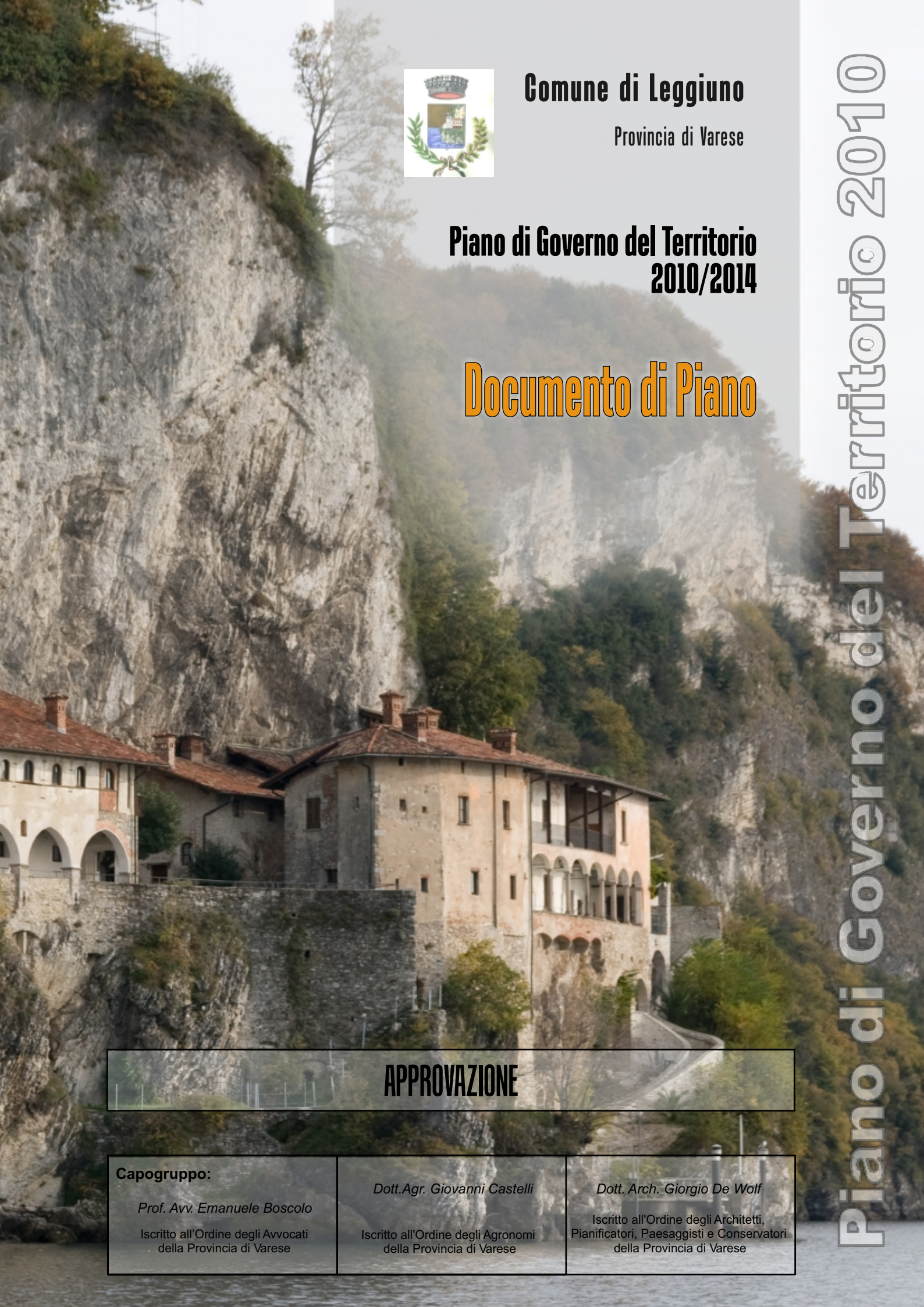


Comune di Leggiuno

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio 2010/2014

Documento di Piano

Piano di Governo del Territorio 2010

APPROVAZIONE

Capogruppo:

Prof. Avv. Emanuele Boscolo

Iscritto all'Ordine degli Avvocati della Provincia di Varese

Dott.Agr. Giovanni Castelli

Iscritto all'Ordine degli Agronomi della Provincia di Varese

Dott. Arch. Giorgio De Wolf

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Varese

COMUNE DI LEGGIUNO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(L.R. 11 MARZO 2005, N. 12)

DOCUMENTO
DI PIANO

_____

PROF. AVV. EMANUELE BOSCOLO - DOTT. AGR. GIOVANNI CASTELLI (VAS)
ARCH. JR. DAVIDE BINDA- ARCH. GIORGIO DE WOLF

SINDACO ADRIANO COSTANTINI
RESP. UTC ARCH. CLAUDIA NODARI

PREMESSA METODOLOGICA

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

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

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

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

Il Documento di Piano non ha precedenti nella legislazione urbanistica regionale e rompe nettamente con la tradizione delineata dalla legge urbanistica del '42 e dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51. Nulla a che vedere con la vecchia 'relazione di piano', priva di effetti giuridici. Il vero antecedente del Documento di Piano deve semmai essere identificato nel documento di inquadramento previsto dalla l.r. Lombardia 12 aprile 1999, n. 9, mediante il quale l'amministrazione comunale esprimeva le proprie strategie rispetto all'utilizzo dei programmi integrati di intervento in vista della riqualificazione degli ambiti degradati. Questo atto - mediante il quale negli ultimi anni sono state positivamente affrontate le maggiori criticità del territorio lombardo - ha costituito il paradigma al quale si è richiamato direttamente il legislatore regionale. E' un fatto che una tale consapevolezza della complessità delle questioni fosse rimasta estranea all'attività preparatoria all'adozione dei piani regolatori e delle loro varianti. Molto spesso le scelte contenute negli atti di pianificazione sono state considerate auto-evidenti ed è mancata (o comunque è rimasta inespressa) una approfondita analisi dei processi in atto.

In chiave metodologica, l'elemento nuovo introdotto dall'articolo 8 della legge regionale sul governo del territorio è costituito dal vincolo che impone ad ogni comune lombardo di riflettere sul territorio in termini

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

2. Le scelte del Documento di Piano.

Il Documento di Piano non corrisponde al modello del piano strutturale che – sulla scia del cd. modello INU - si è diffuso in altre regioni e che è stato ripreso anche in alcune proposte di legge urbanistica di principi in discussione in Parlamento: abbandonata definitivamente l'idea della 'pianificazione a cascata', il Documento di Piano non ha la funzione di operare scelte di fondo destinate a trovare puntualizzazione a livello di pianificazione operativa.
Le decisioni strategiche hanno una matrice diversa da quelle territoriali in senso proprio. Mentre un piano strutturale è un piano territoriale ed ha la funzione di orientamento del processo pianificatorio in una specifica direzione che viene contestualmente delineata, il Documento di Piano detta gli obiettivi - in chiave quantitativa più che territorial-ubicazionale - ed indica e fissa le grandezze che sono perseguibili nell'intero piano di governo del territorio. Se si escludono gli ambiti di trasformazione, che devono comunque essere preventivamente identificati dal Documento di Piano (a Leggiuno si tratta solo di un'area a valenza commerciale, a cui si aggiungono alcuni PII), questo atto non funge da momento di allocazione nello spazio degli effetti che sortiranno per effetto dello sviluppo delle decisioni ivi contenute. In questo senso il Documento di Piano non è un atto di pianificazione territoriale, anche se orienta la pianificazione comunale.
Mentre la valenza strutturale si esprime sul piano della predeterminazione, più o meno puntuale e precettiva, di alcune scelte che (secondo un giudizio di valore) vengono avocate al primo livello di pianificazione, nel modello lombardo il Documento di Piano si limita ad esprimere una cornice di grandezze, derivanti da una approfondita analisi dello stato di fatto e da una rigorosa valutazione di sostenibilità a cui vengono sottoposte le proposte di sviluppo (nel confronto dialettico con la VAS, con la quale si condivide l'apparato conoscitivo). Il Documento di Piano ha quindi una valenza tutta intrinseca al piano di governo del territorio: entro questo processo costituisce l'atto preliminare, mediante il

quale il consiglio comunale si esprime circa l'essenzialità delle trasformazioni edilizie e ne fissa i limiti complessivi, identifica le criticità ed indica le forme di salvaguardia necessaria (e diversificata) delle varie parti del territorio comunale.

3. La durata del Documento di Piano.

La durata quinquennale del Documento di Piano sta ad indicare che lì trovano collocazione le premesse di un progetto di governo del territorio espresso dall'organo consiliare con una cadenza che dovrebbe favorire la coincidenza con il governo municipale di legislatura. La scelta di non seguire il modello incentrato sulla dicotomia piano strategico-piano operativo è stata motivata dalla Regione Lombardia con la volontà di evitare che il processo di pianificazione si frazionasse in più livelli. Effettivamente, nel disegno del legislatore regionale, il piano di governo del territorio presenta un carattere di forte compattezza e gli atti che ne fanno parte si integrano solidalmente l'un l'altro secondo una logica di specializzazione, secondo un criterio di riparto per competenza.
La durata circoscritta conferma che in questo atto non trovano evidenziazione unicamente le invarianti territoriali: non si tratta solo dell'atto in qui si riflettono i dati ricognitivi che emergono quali evidenze oggettive nella fase conoscitiva. Nel Documento di Piano è presente anche il contenuto di decisione, di programmazione. Una decisione che, pur costretta da un rigoroso vincolo di coerenza rispetto alle invarianti ed ai limiti di sostenibilità, esprime comunque un incomprimibile margine di discrezionalità politico-amministrativa. Una decisione che, proprio perché espressione di una originale visione della realtà territoriale, deve essere riformulata ogni quinquennio, non foss'altro per verificarne la perdurante effettiva coerenza con la realtà territoriale per definizione dinamica.
Il Documento di Piano non è quindi un documento atemporale, a differenza dei piani strutturali di altre regioni, poiché non si tratta solo di un atto ricognitivo, ma del primo momento di esercizio della funzione programmatoria, che preliminarmente assegna a se stessa una cornice quantitativa, dopo avere messo a fuoco uno scenario (selezionato nel confronto con altri possibili scenari).

4. Pianificazione strategica e Documento di Piano.

Il Documento di Piano non ha soltanto una valenza urbanistica, nel senso (limitativo) di previsione degli usi del territorio. Costituisce il documento nel quale l'amministrazione comunale esprime una strategia complessiva per il territorio comunale e, dunque, per la comunità insediata. Una strategia dinamica, aperta alle relazioni con l'esterno (per assicurare attrattività economica, turistica, ecc.) e con i diversi potenziali attori, in uno scenario decisionale che tiene conto del contesto sovracomunale medio verbanese entro cui il territorio di Leggiuno è inserito.
Oggi più che mai i territori sono in concorrenza tra loro (competizione territoriale) per accaparrarsi eventi, presenze, sedi di imprese ed amministrazioni. Il Documento di Piano deve quindi porre le premesse

delle scelte capaci di determinare il successo di un'area urbana, individuando fattori che tuttavia spesso si attivano solo con il consenso e la partecipazione convergente di tutti i soggetti - pubblici e privati - che possono innescare un processo innovativo.
Va tuttavia rimarcato che il Documento di Piano non va confuso con altre esperienze che vanno pure sotto l'etichetta della pianificazione stategica. In Lombardia si possono ricordare il piano strategico dell'area varesina e l'esperienza dell'Agenzia Sviluppo Nord Milano; in Italia costituiscono inoltre un modello il piano strategico della Città di Trento 2001-2010 e le analoghe iniziative strutturatesi a Torino, Pesaro, Piacenza, La Spezia. In queste esperienze di *governance* territoriale l'economia, il lavoro ed il territorio sono elementi di un complesso mosaico nel quale vengono concertate le strategie di fondo con grande attenzione al *marketing* urbano. Si tratta di documenti che, al di fuori di un preciso riferimento normativo, costituiscono occasione di una concertazione da parte degli enti pubblici di alcune scelte di maggior momento. Il Documento di Piano ha invece un'altra natura e si colloca saldamente entro l'orizzonte del piano di governo del territorio. Sicuramente da questa analisi emergono *mission* e *vision* della singolo paese, ma il tutto mantiene una specifica funzione, spiccatamente pratica, che è quella di orientare direttamente i processi di trasformazione fisica del territorio.
Il Documento di Piano si orienta in due direzioni, che trovano la rispettiva disciplina nel primo e nel secondo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio e che corrispondono a due delle funzioni territoriali che abbiamo testé individuato. Il Documento di Piano contiene, in primo luogo, il *quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento*. E' ad un tempo *sedes* della funzione conoscitiva e della funzione programmatoria delle grandezze dell'intero piano. Il Documento di Piano esprime non solo le vocazioni ed i limiti, ma indica anche i bisogni di sviluppo del territorio. In questa direzione, il Documento di Piano raccoglie anche "*le proposte dei cittadini singoli o associati*" circa le prospettive di sfruttamento territoriale necessarie per soddisfare i bisogni di crescita della collettività in chiave residenziale e produttiva. Qui si compenetrano la dimensione analitica e quella previsionale e, a far da cerniera e da garanzia democratica, si interpone un procedimento autenticamente partecipato. Sul dato meramente descrittivo delle dinamiche antropiche in atto si innesta la visione prospettica e si indicano gli obiettivi "*per lo sviluppo economico e sociale del comune*". E' importante sottolineare a conferma di quanto detto che questa previsione normativa, a differenza di quelle che seguono nel secondo comma, non concerne solamente i processi territoriali in senso proprio: la prospettiva si allarga ed è quella dello sviluppo più complessivo della comunità nelle sue diverse espressioni: condizione e causa delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.
La dimensione strategica del Documento di Piano emerge anche in ragione di questo valicare dichiaratamente i confini dell'urbanistica al fine di introiettare entro il piano di governo del territorio le coordinate di

processi di ridisegno complessivo della collettività. L'introduzione di questo strumento risponde dunque anche all'esigenza di superare la distinzione tra la pianificazione urbanistica intesa quale attività di "*regolazione che attraverso le tecniche di organizzazione e controllo delle attività nello spazio persegue strategie e obiettivi politici di controllo sociale e ambientale*" e le politiche urbane in senso lato. Il legame tra la sfera della pianificazione e le politiche territoriali ha il suo punto di snodo proprio nel Documento di Piano, nel quale convergono valutazioni relative al sistema della mobilità, alla valenza ecologica delle aree verdi, allo sviluppo demografico, etc.
Questo 'andare oltre' i contenuti tipicamente urbanistici presuppone l'attivazione di un dialogo partecipativo con i cittadini e con i loro enti associativi.
Per contro, nel particolare sistema di relazioni di conformità 'negoziata' che connota i rapporti tra i diversi livelli di pianificazione, questo quadro programmatico socio-economico su scala comunale non è vincolato dalle indicazioni contenute nei documenti provinciali e regionali. Il Documento di Piano può anzi costituire proposta di modificazione di tali documenti secondo lo schema dell'art. 13 della legge regionale sul governo del territorio.
Questa prima parte del documento, in sintesi, esprime le prospettive che il governo del territorio dovrebbe assumere per garantire massima soddisfazione ai *desiderata* della comunità municipale. A questo primo passaggio fa tuttavia immediatamente seguito l'evidenziazione delle rigidità che connotano il territorio e le invarianti che ne delineano insuperabilmente la struttura. Si tratta del *quadro conoscitivo*, nel quale affonda le radici l'intero piano di governo del territorio. Su questo versante la legge 51/1975 non recava specifiche indicazioni. I piani regolatori contenevano una o più tavole dello stato di fatto, tese unicamente ad illustrare la situazione (morfologica, edilizia) su cui la pianificazione era destinata ad intervenire in senso modificativo. Si trattava comunque di una rappresentazione della realtà di tipo analitico, nella quale i singoli temi rimanevano distinti e la descrizione dell'assetto fisico lasciava in ombra ogni altra dimensione. Una rappresentazione comunque statica, volta ad evidenziare solo un punto di partenza.
Al contrario, nel Documento di Piano si passa da una conoscenza analitica all'aggregazione di un modello autenticamente sistemico, nel quale i processi sono individuati e descritti nelle loro reciproche interconnessioni e le dinamiche sono opportunamente storicizzate, rappresentate cioè in un modello esplicativo che indica le tendenze in atto. In questa direzione, la lettera b) del primo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio parla infatti del "*quadro conoscitivo del territorio comunale quale risultante dalle trasformazioni avvenute*". Questa proposizione si salda con quelle contenute nell'art. 3 e nell'art. 4 della medesima legge e consente di delineare di tratti complessivi della funzione conoscitiva.
In questo modello ricostruttivo – condiviso dialetticamente con la VAS - il territorio viene rappresentato come sostrato delle dinamiche insediative

antropiche e come elemento di un più complesso ecosistema (esteso alle altre componenti biotiche ed abiotiche). In tal modo emergono gli elementi strutturali del territorio: quelli di natura fisica, come i profili altimetrici, e quelli di matrice ambientale, come il sistema idrico e le presenze boschive. Nel quadro conoscitivo si rendono evidenti anche i caratteri assunti dal sistema insediativo, mediante analisi delle reti dei trasporti e dei servizi, descrizioni tipologiche dell'assetto dell'abitato e del sistema produttivo.
In ragione della durata circoscritta del Documento di Piano, questa disamina viene ripetuta ciclicamente. L'analisi, rispetto a quanto avviene in altre regioni, non ha quindi unicamente uno sviluppo 'orizzontale', nel senso dell'allargamento dei temi da affrontare, ma riesce ad acquisire anche una maggior profondità, posto che ogni questione può essere verificata anche nei suoi andamenti diacronici. In questo lavoro di analisi il comune si avvale, in primo luogo, delle informazioni e dei dati reperibili nel SIT. La prima funzione del Documento di Piano è quella di far emergere le invarianti territoriali (i 'costruttivi'), delle quali ogni processo di pianificazione deve tenere conto, ancorché in termini a volte critici. Si tratta di elementi che non sono necessariamente caratterizzati da una fissità di lungo periodo. Il Documento di Piano riesce quindi a cogliere questi elementi nel loro profilo evolutivo, facendo sì che le scelte politico-amministrative si mantengano fortemente coerenti con i dati reali, non ne riflettano invece una rappresentazione statica, innaturalmente costretta entro una dimensione atemporale.
La funzione conoscitiva e questo lavoro di analisi - che si riflette direttamente sulle scelte fondanti del piano di governo del territorio - ha quale primo risultato l'identificazione dei "*grandi sistemi territoriali*", che coincidono in ampia parte con le diverse località e frazioni in cui si raprte tradizionalmente il territorio: Leggiuno, Cellina, Arolo, Reno e Ballarate. Qui fa il suo ingresso la funzione programmatoria. Sono queste le fondamentali unità di analisi geografica - e quindi di programmazione - del territorio. Queste macroaree, caratterizzate da profili morfologici e funzionali omogenei, racchiudono - nella strumentazione complessiva del PGT - i 'tessuti' in cui si riparte l'armatura urbana consolidata (in vari gradi e con diverse soglie di rilevanza storico-architettonica), le aree destinate alla trasformazione (nelle quali si interverrà mediante piani attuativi), gli areali destinati all'agricoltura, gli areali boschivi e gli areali connotati da valore elevato paesaggistico ed ambientale. Il Documento di Piano deve individuare anche i caratteri tipologici, le componenti ambientali e paesaggistiche, gli *habitat* ed ogni altro elemento (naturalistico, ma anche antropico) che "*vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo*".
In terzo luogo, il Documento di Piano deve indicare, sempre in chiave ricognitiva, gli eventuali profili di instabilità, vulnerabilità, rischio e pericolosità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto più precisamente indicato nell'art. 57 della legge regionale sul governo del territorio. Anche in questo caso, vengono rese esplicite - in funzione

conoscitiva, ma con valenza direttamente programmatoria - delle invarianti territoriali. Questa indicazione condizionerà infatti le scelte contenute negli altri atti del PGT ed eviterà la situazione che oggi spesso si profila in seguito al sovrapporsi a previsioni edificatorie contenute nel piano regolatore e previsioni sfavorevoli che si impongono per effetto dei piani stralcio dell'Autorità di Bacino del Po o della presenza di pericolo di incidenti rilevanti.
La funzione conoscitiva che si esplica nel Documento di Piano ha quindi una finalità di identificare i diversi marcatori territoriali (si pensi al complesso di Santa Caterina ed alla sua unica valenza iconica) e di riconoscerne la correlativa significatività, aggregando i singoli elementi in una rappresentazione complessiva, tenendo conto di tutte le molteplici implicazioni sistemiche. Questo carattere eminentemente ricognitivo porta a ritenere che l'esercizio di tale funzione costituisca la prima fase del lavoro di pianificazione, il necessario antecedente di ogni 'discorso' sul piano.
In conclusione, pare quindi che la valenza ricognitiva del Documento di Piano abbia ad oggetto l'identificazione delle vocazionalità e dei limiti dello sviluppo territoriale. La vera particolarità di questo primo atto del piano di governo del territorio risiede nel 'legare' le logiche territoriali e lo sviluppo socio-economico della comunità municipale. In tal modo, la sostenibilità ambientale e sociale delle ricadute territoriali diviene una fondamentale condizione di pensabilità di ogni scelta destinata a riflettersi - anche soltanto in maniera indiretta - sugli equilibri del territorio ed il piano di governo del territorio diviene uno strumento di effettivo coordinamento di ogni attività antropica.

5. La prescrittività del Documento di Piano.

Accanto all'apparato conoscitivo, il Documento di Piano presenta una parte più propriamente prescrittiva, espressione delle funzione programmatoria delle grandezze insediabili. Va ribadito, per segnare una differenza fondamentale rispetto al (vecchio) P.R.G., che il Documento di Piano non contiene previsioni immediatamente produttive di effetti diretti sul regime dei suoli, come specifica espressamente l'art. 8, III comma, della legge regionale. Questo è il più immediato corollario della natura di questo strumento che solo con un qualche sforzo può essere ricondotto agli usuali modelli di piani urbanistici. Questo strumento, tuttavia, non appartiene neppure alla categoria dei piani di direttive in senso proprio, a cui sono invece riconducibili i piani sovracomunali quali il PTR od il PTCP. Il carattere strategico dei suoi contenuti, del resto, si esprime nella fissazione delle grandezze complessive delle scelte che informeranno gli altri documenti del piano di governo del territorio e, più in generale, la pianificazione comunale. Il rapporto tra il Documento di Piano e gli altri atti di pianificazione non si struttura quindi secondo la dicotomia previsioni di direttiva-previsioni puntuali, tipica del canone pianificatorio gerarchico. Neppure l'individuazione dei grandi sistemi territoriali ha la valenza di assegnare a ciascun lotto una specifica

potenzialità edificatoria: esula infatti da questa attività di esplicitazione delle vocazionalità territoriali ogni finalità di *zoning* e di attribuzione di indici edificatori differenziati. In tal senso, la ricomprensione di un lotto entro il perimetro dei tessuti conciliati non vale a rendere tale area edificabile: quest'ultima decisione verrà infatti assunta nel piano delle regole.
Dal Documento di Piano non discendono neppure previsioni stringentemente vincolanti per il pianificatore, tali da ridurre gli altri strumenti di pianificazione ad inautonomo momento attuativo. Come si è messo in evidenza, i diversi atti di cui si compone il piano di governo del territorio non corrispondono a dei livelli di pianificazione. Il principio ordinatore è piuttosto quello di competenza: la chiave per inquadrare correttamente il Documento di Piano passa dunque per la piena comprensione del tipo di effetti che produce una decisione di tipo strategico.
In concreto, il Documento di Piano deve individuare una serie di elementi di fondo della politica territoriale comunale. Si tratta degli "*obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione*". Di tali obiettivi deve essere indicata (e motivata) la sostenibilità e la coerenza con i documenti sovracomunali. Diverso è invece il piano della essenzialità-necessarietà di questi obiettivi: mentre gli obiettivi di conservazione in qualche misura sono legati all'emersione di situazioni meritevoli di salvaguardia, e quindi sono almeno in parte un precipitato delle acquisizioni consolidatesi nella fase conoscitiva, gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento riflettono più direttamente le scelte politiche del consiglio comunale. Gli obiettivi di sviluppo sono essenzialmente (si potrebbe dire inevitabilmente) obiettivi di crescita edificatoria. Di conseguenza, il Documento di Piano deve fornire la dimostrazione esplicita che tali obiettivi siano coerenti con i limiti quantitativi identificati dalla VAS come effettivamente sostenibili.
E' molto importante sottolineare che questa dimostrazione di sostenibilità tiene luogo del vecchio parametro della capacità insediativa teorica. In precedenza, veniva operato un complesso calcolo che muoveva da una previsione di insediamento di nuovi abitanti del tutto empirica. Oggi, al contrario, il dato da cui si muove è quello degli abitanti insediati (e delle popolazioni transeunti che sono presenti sul territorio per ragioni di lavoro, studio o di frequentazione di strutture e servizi collettivi). Il Documento di Piano deve quindi contenere la rigorosa dimostrazione che gli incrementi dell'edificato previsti nel quinquennio successivo siano effettivamente necessari sulla base del trend demografico effettivo. Inoltre, occorre che il Documento di Piano dimostri che il bisogno di spazi incrementali non possa essere soddisfatto mediante forme di riuso del già costruito. Questo è un punto davvero cruciale, che segna la vera svolta nel modo di guardare la città ed i suoi processi di trasformazione. Una autentica rivoluzione copernicana, che decreta la fine del modello urbanistico incrementale.
Gli incrementi urbani devono essere non solo sostenibili, ma anche strettamente necessari. Il legislatore ha espresso una precisa regola

giuridica di preferenza per il recupero del già costruito. E' questa, in fondo, la prima vera regola operazionale che regge il nuovo corso della pianificazione urbanistica lombarda: evitare ogni consumo ulteriore di territorio, imponendo ai pianificatori di sperimentare preventivamente ogni possibilità di rigenerazione urbanistica. In tal modo il limite dell'esistente assume un valore costitutivo, valicabile solo in presenza di specifiche giustificazioni. Il vero confine su cui si attesta l'azione di preservazione dell'equilibrio tra ambiente e *urbs*.
Una linea di tendenza che, come si deduce dall'art. 10 della legge regionale sul governo del territorio, fa leva su un innegabile carattere intrinseco del territorio: la capacità autorigenerativa, che assegna al pianificatore il compito di assecondare primariamente i processi di riqualificazione urbana.
Il Documento di Piano deve inoltre dettare delle indicazioni di fondo circa le attività produttive ed il commercio. In passato queste indicazioni si risolvevano tutte nello *zoning* e nella destinazione a queste attività della zona D. L'art. 8 pone invece le premesse per un approccio più articolato, consapevole dei molteplici riflessi che queste attività hanno sull'equilibrio del tessuto urbano. Il Documento di Piano, in linea generale, dovrà fornire indicazioni che evitino la formazione zone specializzate, zone monotematiche dedicate esclusivamente al lavoro od allo scambio commerciale. Dovrà anche evitare che la 'diffusione' incrementale dell'abitato determini la concentrazione di funzioni di notevole richiamo come la grande distribuzione nelle cinture esterne, al di fuori di quello che un tempo era riconoscibile come centro: questa politica ha avuto quasi ovunque esiti fallimentari ed ha dato origine per lo più a dei 'non luoghi', indebolendo per contro la rete di commercio di vicinato che tanta parte ha nel mantenere vivi i rapporti comunitari. In questa prospettiva si deve tuttavia registrare la mancanza di coordinamento con gli strumenti di programmazione del commercio di cui alla l.r. n. 14/1999.
Il Documento di Piano dovrà inoltre porre un freno alla progressiva terziarizzazione dei centri storici, con conseguente massiccia *gentrification*, per tale intendendo il fenomeno di espulsione della popolazione tradizionale da questi spazi per effetto di due processi, apparentemente antitetici. Da un lato la sostituzione delle residenze storiche con attività terziarie e, dall'altro, l'abbandono delle residenze nel nucleo antico da parte di soggetti che trovano soluzioni abitative di maggior prestigio, cedendo gli spazi centrali a popolazioni più deboli e marginali, con conseguente mutamento del modello popolazionale. In tal caso, sono ben noti i problemi di sovraffollamento e di indisponibilità, da parte di queste popolazioni subentranti, a partecipare a processi di rinnovamento urbano, con conseguente degrado dell'intera parte centrale del paese.
Il Documento di Piano esprime quindi scelte 'preliminari', che - pur non estrinsecandosi in specifiche localizzazioni - concorrono comunque in maniera determinante a delineare l'identità finale del territorio ed influenzano direttamente la trama sociale comunitaria.

6. Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano.
Il Documento di Piano deve contenere la dimostrazione della sostenibilità anche economica delle decisioni che lì vengono enunciate. Il PGT viene messo in diretto collegamento con le politiche dei lavori pubblici e con queste condivide i vincoli di bilancio che gravano sull'amministrazione locale. Nella ricerca di una effettività delle decisioni urbanistiche, il pianificatore non è chiamato ad esprimere uno stato finale idealtipico, ma a considerare come programmabili solo le decisioni che possano essere realmente sostenute economicamente dalle risorse pubbliche o, comunque, dalle risorse "*attivabili dalla pubblica amministrazione*". Il Documento di Piano potrebbe anche non avere la tradizionale (e tralatizia) forma di elaborato grafico; vi è tuttavia una funzione del Documento di Piano che mantiene necessariamente la matrice di una programmazione dello spazio: si tratta della identificazione - necessariamente attraverso "*rappresentazioni grafiche in scala adeguata*" - degli ambiti di trasformazione, ossia delle macrozone nelle quali saranno i piani attuativi a dettare le previsioni a cui si informeranno i singoli episodi edificatori incrementali. Su questo versante, il Documento di Piano deve dettare dei criteri di intervento che, in primo luogo, passano per l'indicazione delle tipologie di piani attuativi coerenti con gli obiettivi da perseguire e per la predeterminazione di alcuni risultati sul piano della qualità territoriale complessiva. Va subito precisato che compete alla pianificazione attuativa, come indica con chiarezza l'art. 12, III comma, della legge regionale, fissare in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni espresse nel Documento di Piano. Dunque a questo atto compete unicamente indicare obiettivi generali sul piano della preservazione delle risorse naturali, della qualità del costruito, del concorso tra più funzioni, etc. Questo carattere 'preliminare' non deve tuttavia trarre in inganno: si deve in ogni caso ritenere che competa al Documento di Piano indicare quale aliquota degli obiettivi di sviluppo complessivi (in termini di *stock* edilizio e di abitanti insediabili: nella proposta per Leggiuno si profilano 602 abitanti teorici incrementali massimi) sia collocabile negli ambiti di trasformazione e definire la perimetrazione degli stessi. In tal modo il Documento di Piano - ritornando alla dicotomia tra rigenerazione ed incremento urbano - identifica il corretto rapporto tra la politica di riqualificazione urbana e quella (sussidiaria) di allargamento della città.

7. Strumenti sovracomunali e Documento di Piano.
Il PGT deve recepire le previsioni degli strumenti sovracomunali (essenzialmente il PTCP della Provincia di Varese) dei quali diviene veicolo di produzione di effetti: questa funzione è assolta, in prima istanza, dal Documento di Piano, nel quale vengono indicate le modalità pratiche del recepimento (che porterà a rivedere talune indicazioni del PTCP in relazione agli ambiti agricoli ed alla rete ecologica provinciale).

Potrà quindi accadere, ad esempio, che dal Documento di Piano venga rinviata al piano dei servizi il ricezione di previsioni sulla formazione di nuove opere pubbliche ed al piano delle regole l'introduzione di misure vincolistiche finalizzate alla salvaguardia di risorse naturalistiche di rilevanza sovracomunale. Come si argomenta dall'art. 11 della legge regionale sul governo del territorio, il Documento di Piano contiene anche dei criteri circa le modalità di impiego di strumenti di microeconomia urbanistica come la compensazione e l'incentivazione, strumenti sui quali si farà leva per favorire una maggior qualità paesaggistica degli interventi attivabili per effetto del PGT e per favorire una maggior effettività delle politiche infrastrutturative.

8. Valenza giuridica del Documento di Piano.

In ragione dei suoi caratteri strutturali, il Documento di Piano è destinato a riflettere visioni (che si traducono in altrettanti obiettivi pianificatori) suscettibili di mutare nel tempo. Conseguenza di ciò è la limitazione di validità del Documento di Piano a soli cinque anni. Questo termine è inderogabile: in difetto di tempestiva approvazione di un nuovo strumento, si pone una delicata questione di impossibilità di funzionamento dell'intero sistema di governo del territorio: ciò proprio in quanto il Documento di Piano non è un documento autonomo ma complementare al piano dei servizi ed al piano delle regole. Prima di chiudere sul punto, occorre osservare che questo piano produce comunque effetti giuridici e non solo politici. Inoltre, contenuto strategico, e quindi non puntuale, non significa tuttavia contenuto astratto, come quello che connota le previsioni normative.
Il Documento di Piano non costituisce un atto meramente politico (ancorché la scadenza quinquennale potrebbe tendere a farne una sorta di 'piano della sindacatura'): non è quindi equiparabile, per fare un esempio, agli indirizzi di governo che vengono illustrati dal sindaco in principio di legislatura. La valenza giuridica di tale atto si esprime nell'esplicitare le condizioni e porre le premesse affinché possano determinarsi le successive scelte puntuali di cui il Documento di Piano traccia nel contempo la cornice inderogabile. A conferma della valenza pienamente giuridica di tali scelte va ricordato che l'art. 36 della legge regionale sul governo del territorio, quando indica i presupposti per l'emanazione di una misura di salvaguardia, non opera distinzioni tra i diversi atti del piano di governo del territorio.
La ricomprensione di un fondo entro un 'grande sistema territoriale' agricolo piuttosto che entro il tessuto di completamento (scelte che opera ogni quinquennio il Documento di Piano) potrebbe inoltre produrre effetti preclusivi rispetto ad altre soluzioni più vantaggiose se per il proprietario.

QUADRO CONOSCITIVO

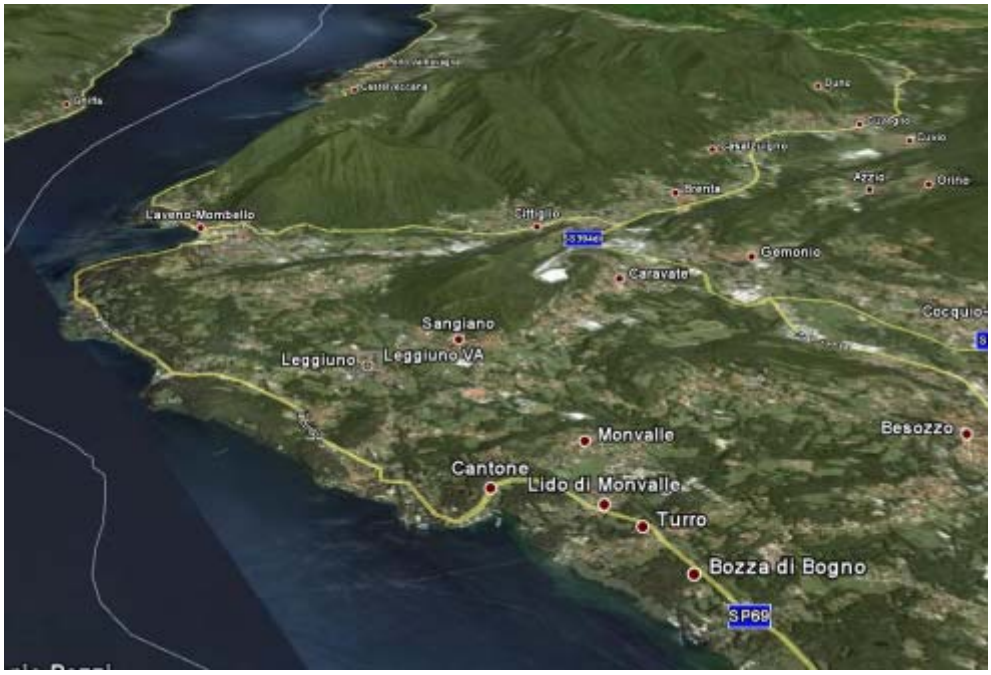
Inquadramento territoriale

Il Comune di Leggiuno si colloca nell'area prealpina del medio Verbano, territorio in cui le colline lasciano spazio ai primi rilievi montuosi in cui il lago determina un evidente effetto continentale sul clima.
Il territorio comunale si colloca ad una distanza di circa 20 km ad ovest dal capoluogo di Provincia.
Il Comune si estende per una superficie di circa 6,2 Km2 confinando con i comuni di:

- Laveno Mombello a nord;
- Sangiano, Caravate e Besozzo a est;
- Monvalle a sud
- Lago Maggiore a ovest.

La morfologia dei suoli risulta caratterizzata da diversi rilievi collinari di modeste dimensioni con punti di maggior quota (310 m.slm circa) raggiunti in località Mirasole e Quiquio.
Il Lago Maggiore che delimita il territorio comunale ad ovest, risulta quale elemento di maggior caratterizzazione paesaggistica del territorio connotandone anche la valenza turistica e la notorietà del territorio non solo alla scala sovraccomunale ma anche nazionale e comunitaria.
Per quanto riguarda il tessuto urbanistico il territorio comunale appare suddiviso in otto distinte località identificate in Leggiuno, Ballarate, Mirasole, Reno, Arolo, Bosco/Marzaro/Girate, Cellina e Cobbione.
In località Quiquio sorge l'eremo di Santa Caterina elemento dell'architettura storico-religiosa di rilevanza nazionale costruito nei XIII XV sec oggi di proprietà della Provincia di Varese.
La principale direttrice viabilistica di scala sovraccomunale che attraversa il paese è la Sp 69 che attraversa il territorio Comunale con direttrice di scorrimento nord-sud in prossimità della costa lacuale. La S.p.32 lambisce invece il territorio nella sua porzione più orientale.
Altre infrastrutture per la mobilità che attraversano il comune sono le line ferroviarie delle Ferrovie dello Stato riferibili alle linee Novara - Pino e

Gallarate – Luino. Entrambe le linee lambiscono il territorio nella porzione più orientale. Al confine meridionale con Monvalle si trova la stazione ferroviaria posta sulla line Novara-Pino.



Meterologia e clima[1]

Il territorio comunale di Leggiuno si inserisce nell'ambiente fisioclimatico della zona collinare morenica, subito a valle dei rilievi montuosi prealpini.
I dati meteorologici utilizzati per la determinazione dei tipi climatici si riferiscono alle seguenti stazioni di misura ovvero le più prossime all'area di studio:
Gavirate, Ispra, Varano Borghi, Azzate, Presa Ticino, Miorina, Brebbia.
La stazione di Gavirate copre il periodo 1921-1950, 1957-1968; la stazione di Ispra copre il periodo 1921-1944 e 1959-1972; la stazione di Varano Borghi copre il periodo 1921-1950 e 1957-1964; la stazione di Azzate copre i periodi 1921-1950, 1957-1961, 1964 e 1967-1968; la stazione di Presa Ticino copre il periodo 1921-1947, la Stazione di Miorina copre il periodo 1957-1968 mentre quella di Brebbia (gestita dall'A.V.E-S.) interessa il periodo 1986-2001.

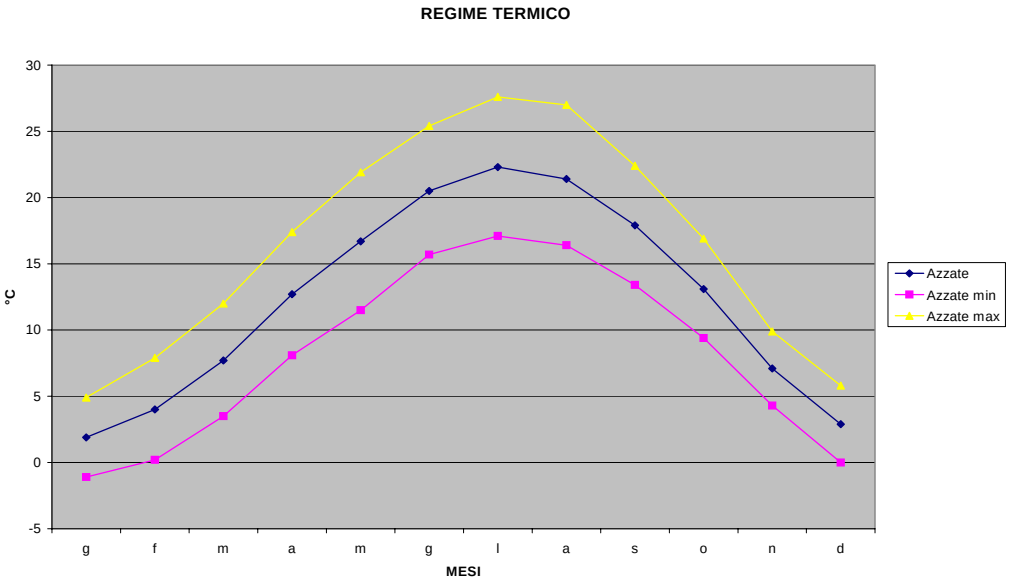
[1] Studio Geologico di supporto alla pianificazione territoriale – Idrogena s.n.c. di Mauri P. e Uggeri A. - 2002

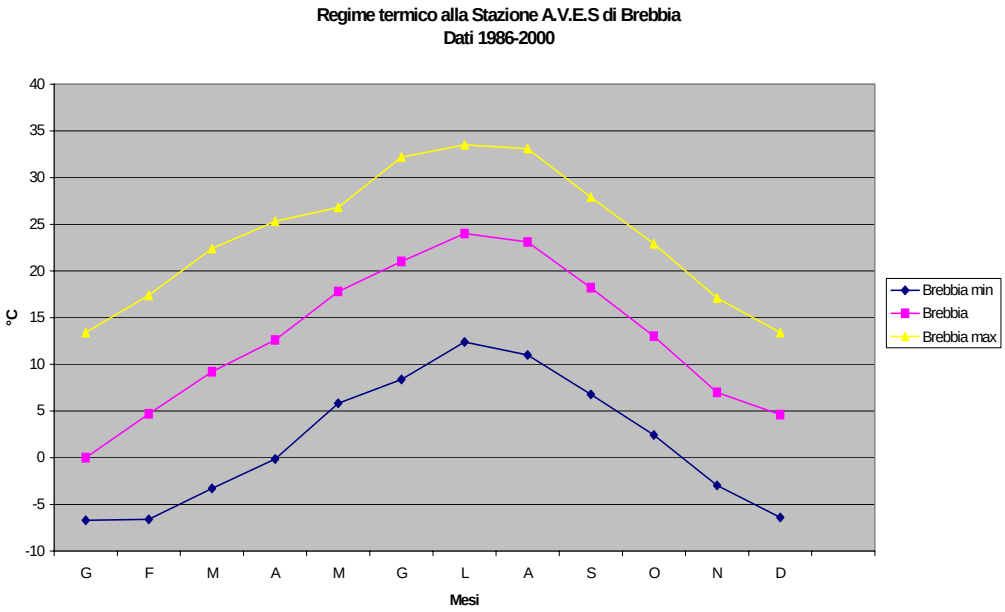
Regime termico

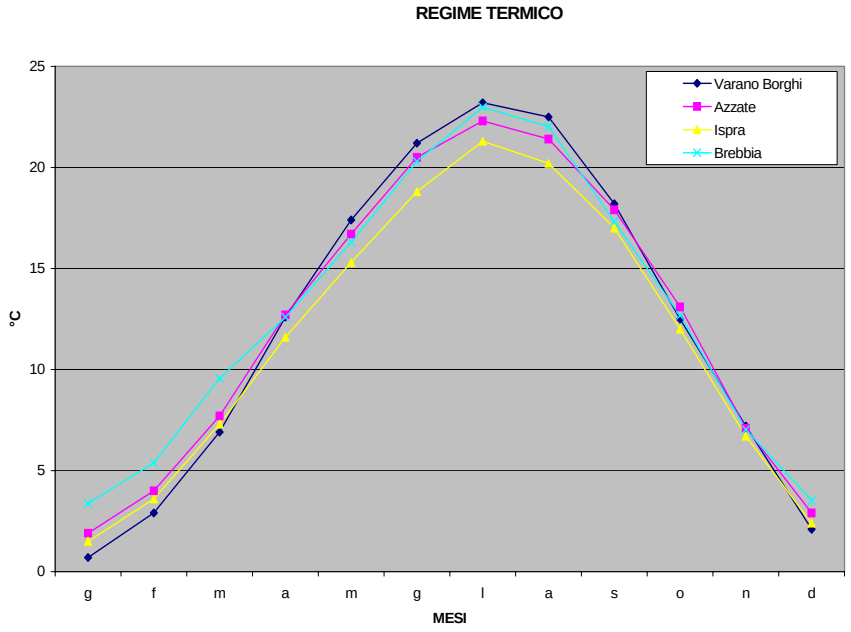
La temperatura dell'aria presenta un valore medio annuo per le stazioni considerate di circa 12 °C con un'escursione media di circa 20.9 °C tipica di climi continentali. Le temperature raggiungono i valori massimi nei mesi di Luglio e Agosto. I minimi si registrano in Gennaio e Febbraio.

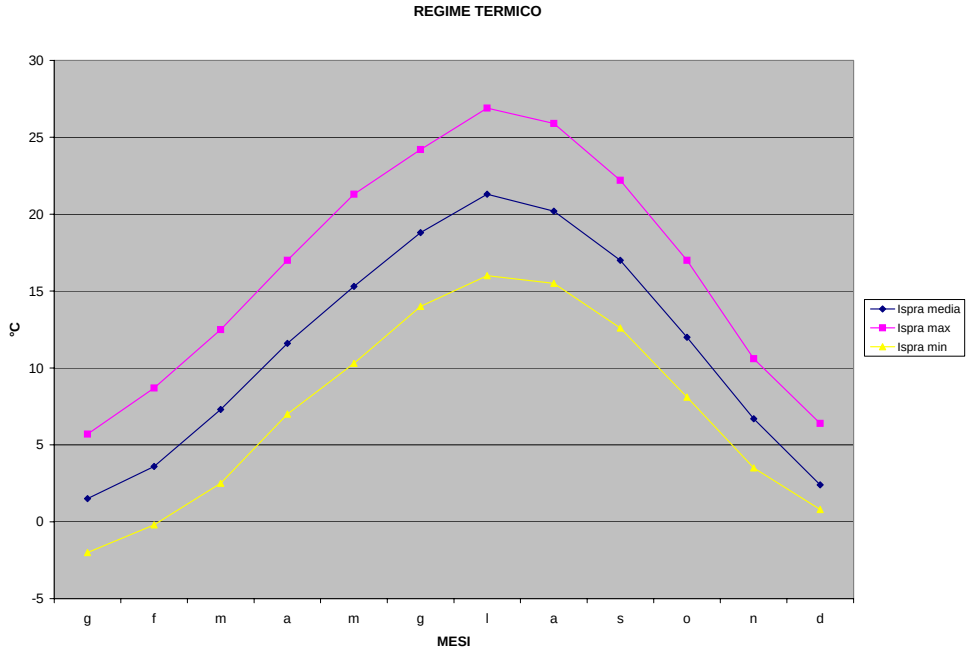
Tabella delle temperature medie mensili: °C

PERIODO DI OSSERVAZIONE	STAZIONE	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	T media Annua
1958-1964	Varano Borghi min	-2,7	-1,4	2,3	7,9	12	15,8	17,8	17,1	13,4	8,3	4,1	-1,2	
1958-1964	Varano Borghi	0,7	2,9	6,9	12,6	17,4	21,2	23,2	22,5	18,2	12,5	7,2	2,1	12,3
1958-1964	Varano Borghi max	4	7,1	11,4	17,6	22,8	26,7	28,6	27,8	22,9	16,6	10,3	5,3	16,3
1958-1967	Azzate min	-1,1	0,2	3,5	8,1	11,5	15,7	17,1	16,4	13,4	9,4	4,3	0	8,2
1958-1967	Azzate	1,9	4	7,7	12,7	16,7	20,5	22,3	21,4	17,9	13,1	7,1	2,9	12,4
1958-1967	Azzate max	4,9	7,9	12	17,4	21,9	25,4	27,6	27	22,4	16,9	9,9	5,8	16,6
1959-1972	Ispra min	-2	-0,2	2,5	7	10,3	14	16	15,5	12,6	8,1	3,5	0,8	7,3
1959-1972	Ispra	1,5	3,6	7,3	11,6	15,3	18,8	21,3	20,2	17	12	6,7	2,4	11,5
1959-1972	Ispra max	5,7	8,7	12,5	17	21,3	24,2	26,9	25,9	22,2	17	10,6	6,4	16,5
1986-2000	Brebbia min	-6,7	-6,6	-3,28	-0,14	5,83	8,38	12,4	11	6,77	2,43	-2,97	-6,4	1,7
1986-2000	Brebbia	2,.8	4,7	9,2	12,6	17,8	21,0	24,0	23,1	18,2	13,0	7,0	4,6	13,6
1986-2000	Brebbia max	13,4	17,4	22,4	25,3	26,8	32,2	33,5	33,1	27,9	22,9	17,1	13,4	23,8


REGIME TERMICO
30
25
20
15
10
5
0
-5
°C
g
f
m
a
m
g
l
a
s
o
n
d
MESI
Azzate
Azzate min
Azzate max


Regime termico alla Stazione A.V.E.S di Brebbia
Dati 1986-2000
40
35
30
25
20
15
10
5
0
-5
-10
°C
G
F
M
A
M
G
L
A
S
O
N
D
Mesi
Brebbia min
Brebbia
Brebbia max

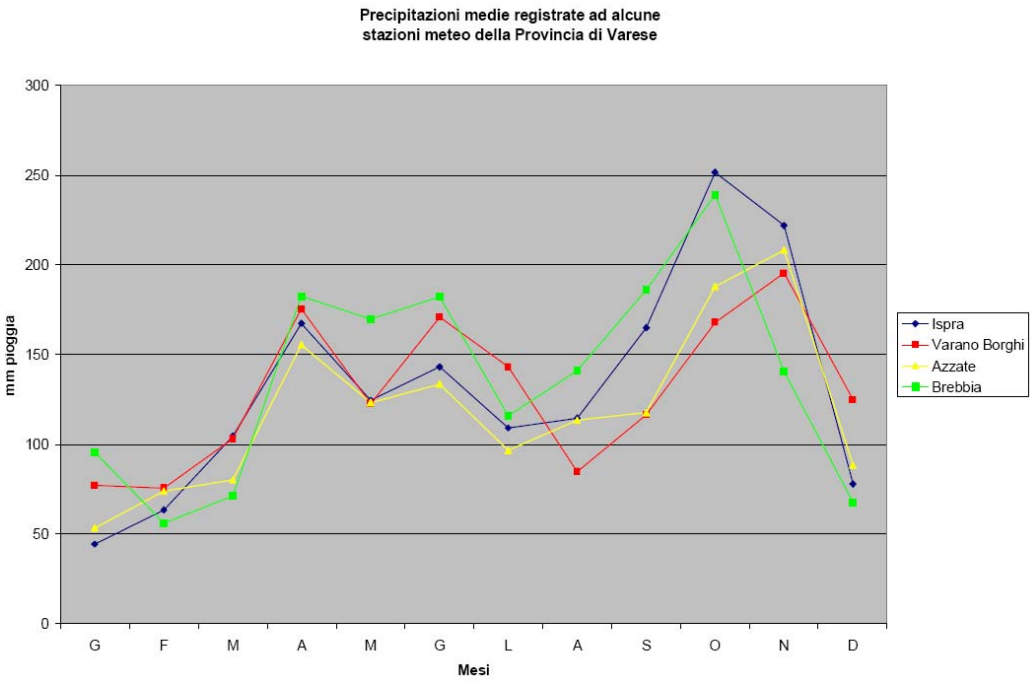

REGIME TERMICO
25
20
15
10
5
0
°C
Varano Borghi
Azzate
Ispra
Brebbia
g
f
m
a
m
g
l
a
s
o
n
d
MESI


REGIME TERMICO
30
25
20
15
10
5
0
-5
°C
Ispra media
Ispra max
Ispra min
g
f
m
a
m
g
l
a
s
o
n
d
MESI

Precipitazioni

Le precipitazioni sono abbondanti e mediamente sono comprese tra 1400 e 1900 mm annui nelle stazioni di Ispra, Varano Borghi , Azzate, Gavirate e Brebbia.
La distribuzione è abbastanza disforme durante l'anno: presenta il massimo assoluto autunnale nei mesi di Ottobre a Ispra e a Novembre nelle altre località.
Altri due massimi si registrano in primavera nei mesi di Aprile e Giugno. Il minimo si registra nel mese di Gennaio.
Andamento simile presentano le precipitazioni nelle stazioni di Gavirate e Presa Ticino – Miorina (Figura 1, da Barnaba P.F., 1982).

PERIODO DI OSSERVAZIONE	STAZIONE	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	TOTALE
1959-1967	Ispra	44,5	63,5	104,7	167,5	124,4	143,1	109,1	114,6	165,0	251,6	221,9	78,0	1541,9
1955-1964	Varano Borghi	77,0	75,7	103,1	175,3	122,7	170,8	143,1	84,9	116,6	168,0	195,4	124,8	1557,3
1958-1967	Azzate	53,4	74,0	80,1	155,5	123,3	133,6	96,6	113,5	117,8	188,0	208,2	88,2	1432,1
1966-1975	Gavirate	92,2	160,4	138,5	173,9	252,7	164.3	157,9	169,5	159,4	157,6	198,9	74,1	1900,2
1986-2001	Brebbia	95.5	56.1	71.4	182.5	169.8	182.3	116.0	141.1	186.1	239.2	140.6	67.7	1648.3

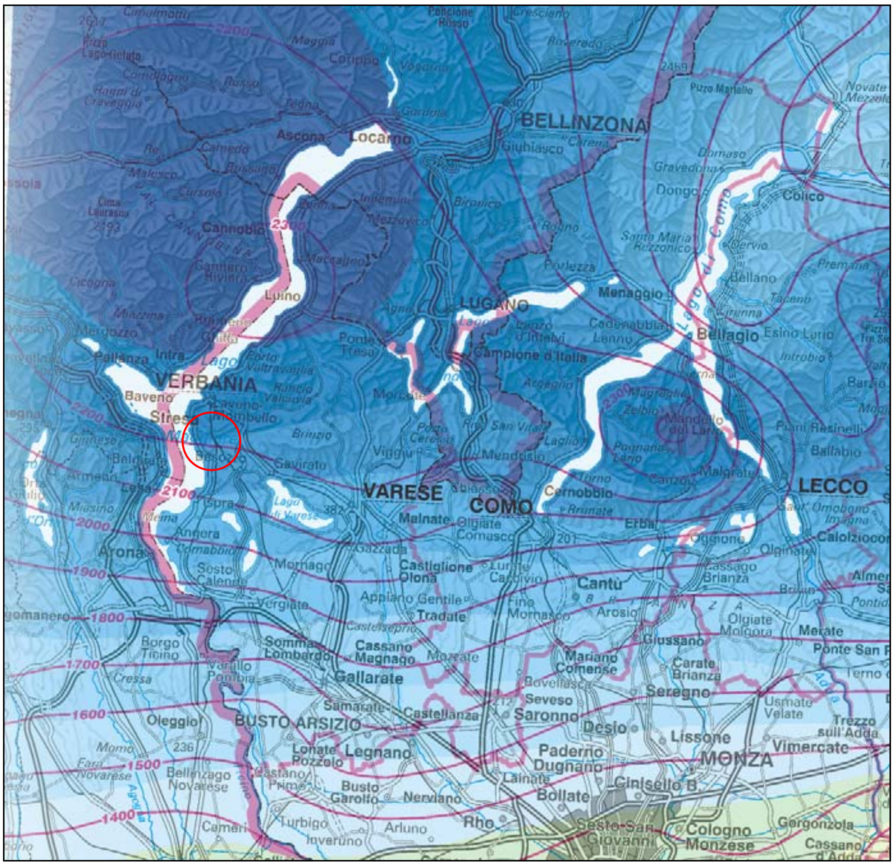


L'evapotraspirazione è stata ricavata con il metodo del Turk e di Thornthwaite.
Il primo fornisce valori che vengono definiti troppo prudenti nei climi continentali essendo la formula nata per i climi africani. Anche il secondo metodo fornisce dati approssimativi per difetto ma è ampiamente usato per la facilità di calcolo.

- Per la stazione di Azzate il valore di EP annua varia da 606 mm (Turk) a 718 mm (Thornthwaite).
- Per la stazione di Ispra il valore di EP annua stimata varia da 585 mm (Turk) a 731 mm (Thornthwaite).
- Per la stazione di Varano Borghi il valore di EP stimata varia da 615 mm (Turk) a 730 mm (Thornthwaite).

Il bilancio idrico definisce la presenza di piccoli deficit idrici nei mesi estivi, in Luglio (Azzate) e Agosto (Varano Borghi). Nella stazione di Ispra non si registra deficit.
Il notevole surplus idrico dei mesi primaverili e autunnali dà origine all'eliminazione delle acque in eccesso per percolazione superficiale.

La carta seguente riporta le isoiete medie annue calcolate sul periodo 1950-1986 dell'area del varesotto.



Precipitazioni medie annue (Carta tratta dal 1° programma Regionale di Previsione e Prevenzione di Protezione Civile – Regione Lombardia)

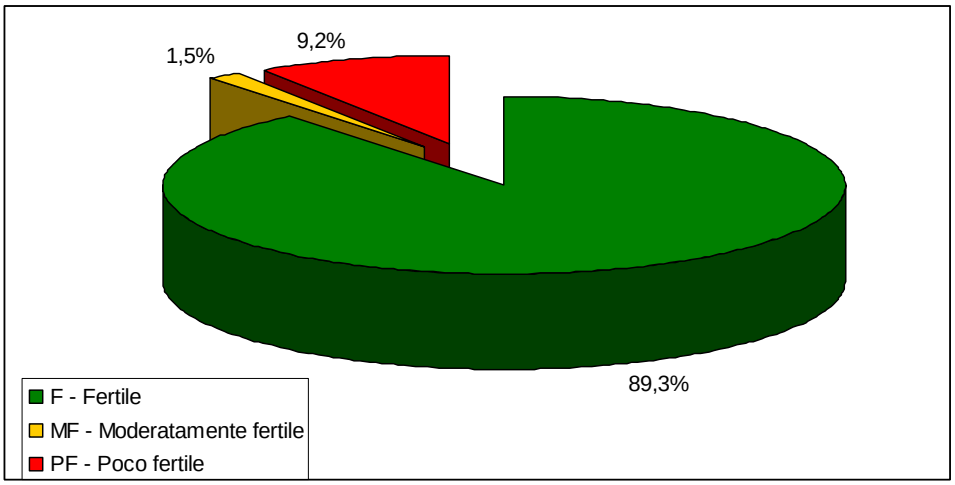
I suoli agricoli

Il PTCP

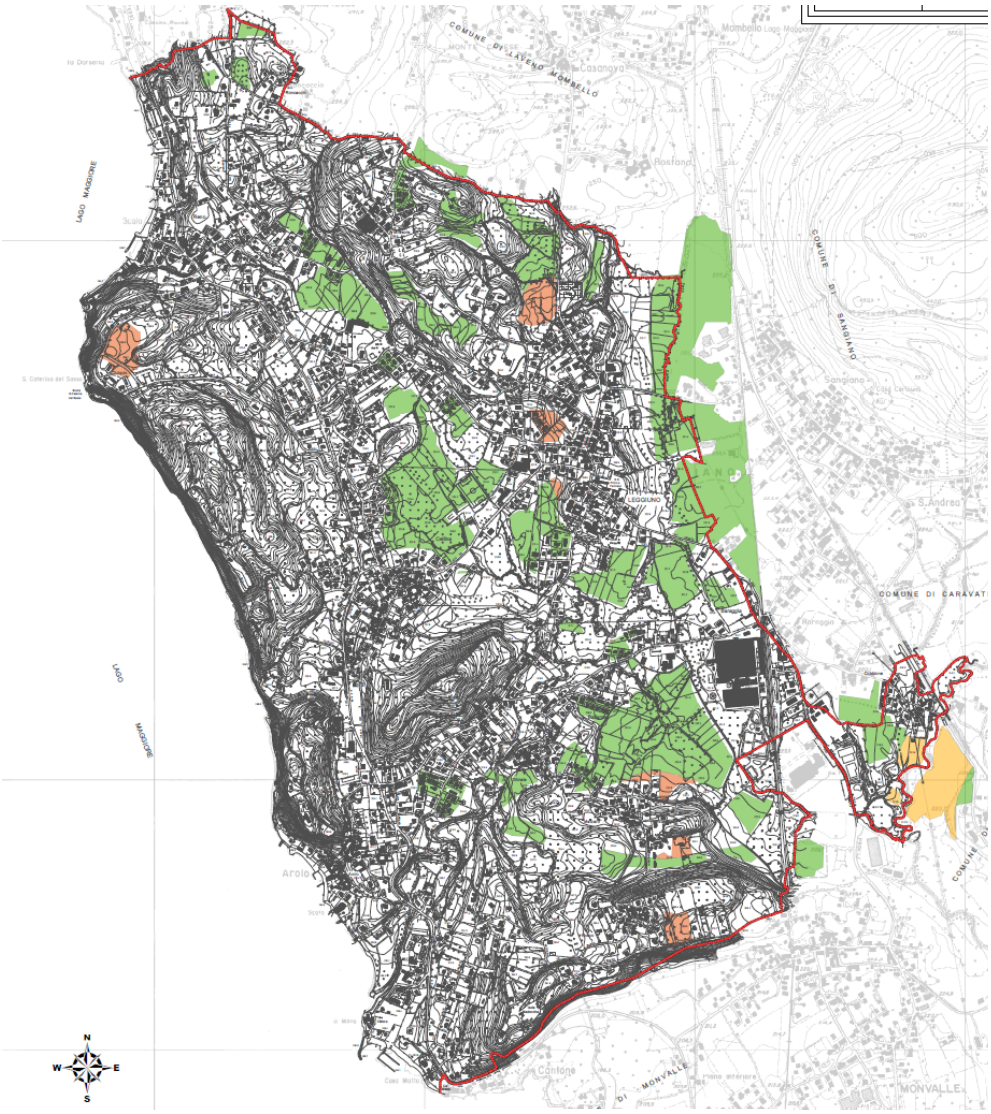
Il PTCP della provincia di Varese identifica per il territorio la classificazione delle aree agricole in Ambiti agricoli strategici in funzione della capacità d'uso del suolo. Tale classificazione prevede tre macroclassi andando a raggruppare le otto classi di capacità d'uso del suolo.

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

Per quanto riguarda gli AA presenti sul territorio Comunale si evidenzia il carattere residuale e frammentato delle aree agricole che occupano oggi ridotti brani di territorio nella parte pianeggiante centrale del paese su aree per lo più riferibili ad una pratica agricola di tipo hobbistico.
Gli ambiti agricoli strategici così individuati dal PTCP (Cfr figura successiva e tavola Ddp.04) si collocano prevalentemente in classe F – fertile.
Da una prima analisi condotta sugli ambiti agricoli strategici appare evidente l'errata identificazione di alcune aree che in più situazioni risultano sovrapposte ad aree già edificate.
L'analisi quantitativa degli AA viene così riassunta nel seguente grafico.



	Sup (ha)	%
F - Fertile	69,41	89,3%
MF - Moderatamente fertile	1,17	1,5%
PF - Poco fertile	7,16	9,2%
Tot	**77,73**	



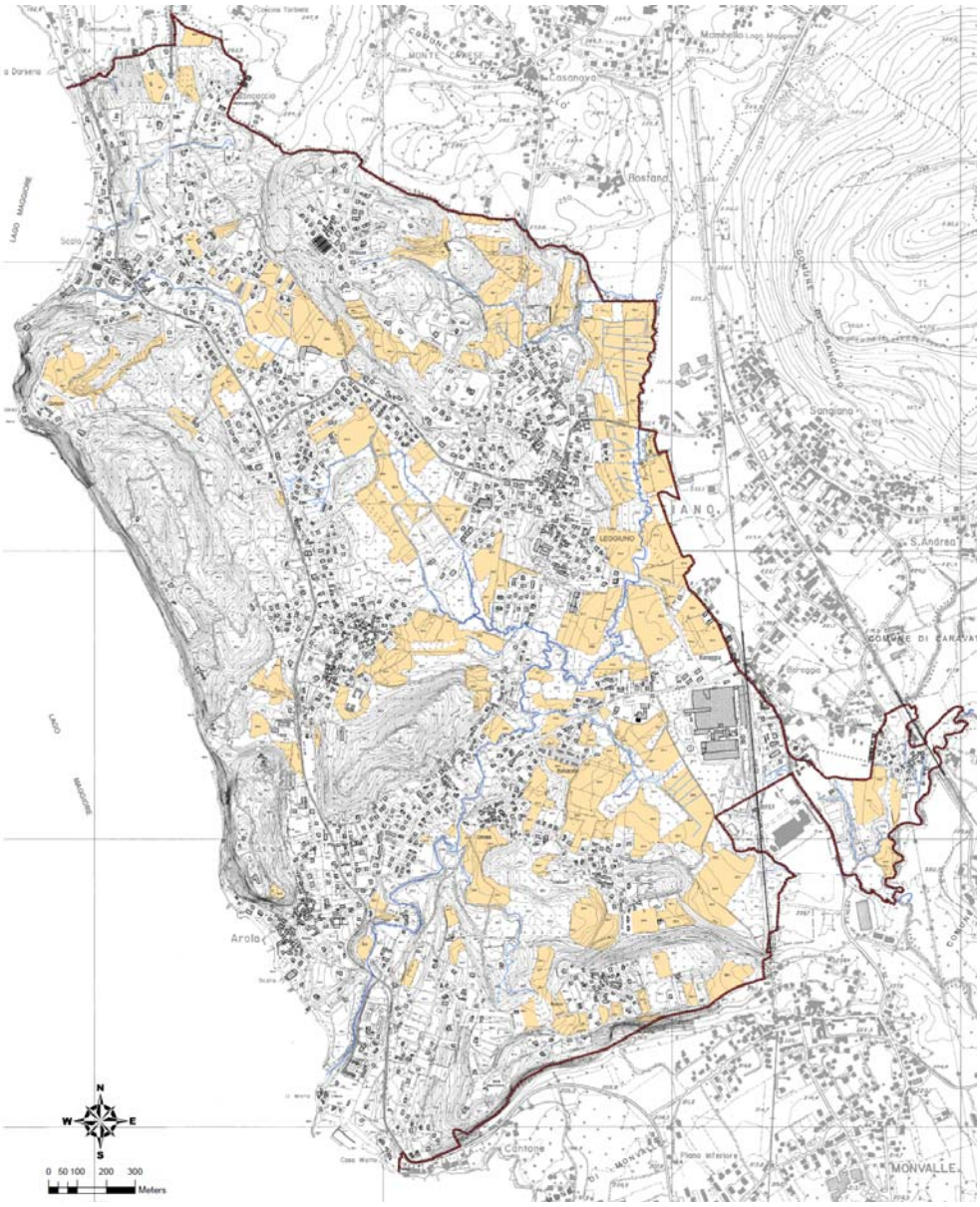
Ambito agricolo su macroclasse - Fertile

Ambito agricolo su macroclasse - Mediamente fertile

Ambito agricolo su macroclasse - Poco fertile

Analisi paesaggistica

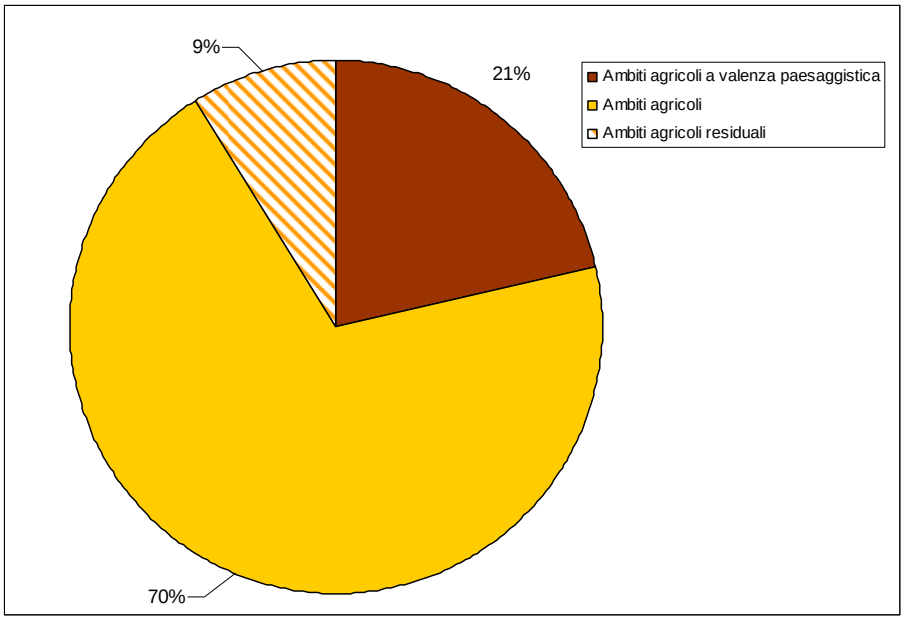
In seguito a sopralluogo diretto sul territorio è stato possibile individuare la collocazione e consistenza del suolo comunale destinato all'uso agricolo.
La superficie agricola rilevata è di circa 107 ha e da una prima analisi percettiva, risulta essere molto frammentata tra l'urbanizzato.
I suoli con maggior vocazionalità agricola e caratterizzati da uno sfruttamento più intensivo vengono rilevati nella porzione orientale del territorio al confine con il territorio di Sangiano.
E' importante sottolineare come lo sviluppo urbanistico delle frazioni nonché la conformazione orografica del territorio abbiano contribuito alla frammentazione delle superfici agricole. Questo ha quindi determinando il formarsi di conci di suoli agricoli insularizzati nei residui di territorio ricompresi tra le frange urbane di conurbazione e i suoli boschivi.
La figura successiva individua la consistenza dei suoli agricoli nel Comune.

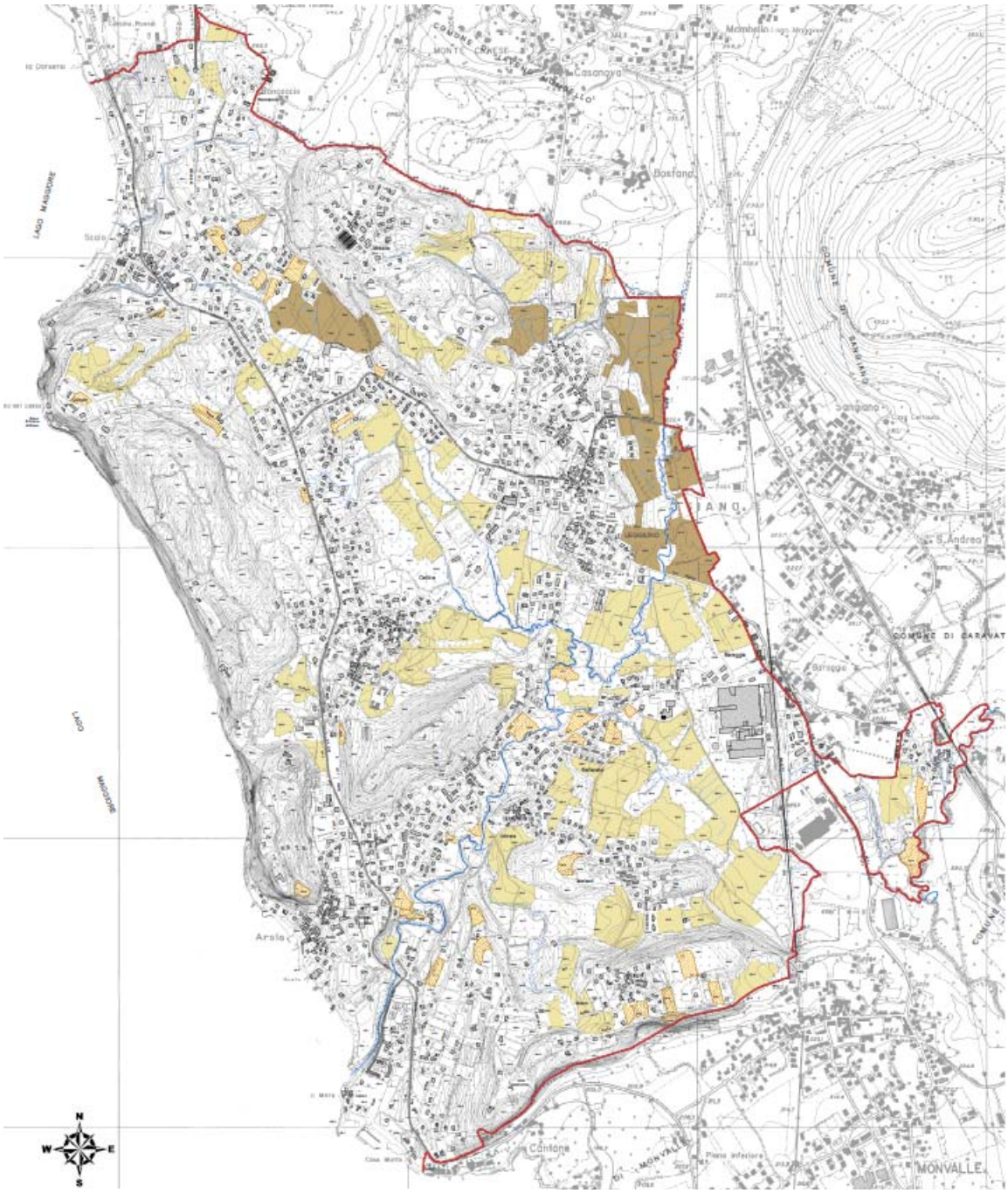


E' stato quindi possibile effettuare una classificazione degli ambiti agricoli comunali in funzione della valenza paesaggistica determinata dalla valenza percettiva per effetto dell'estensione, della collocazione e dell'unitarietà d'uso. A tal proposito i suoli agricoli sono stati suddivisi in (Cfr Ddp.08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

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

	Sup (ha)	%
Ambiti agricoli a valenza paesaggistica	23,24	21,4%
Ambiti agricoli	75,73	69,8%
Ambiti agricoli residuali	9,57	8,8%





Ambiti agricoli a valenza paesaggistica

Ambiti agricoli

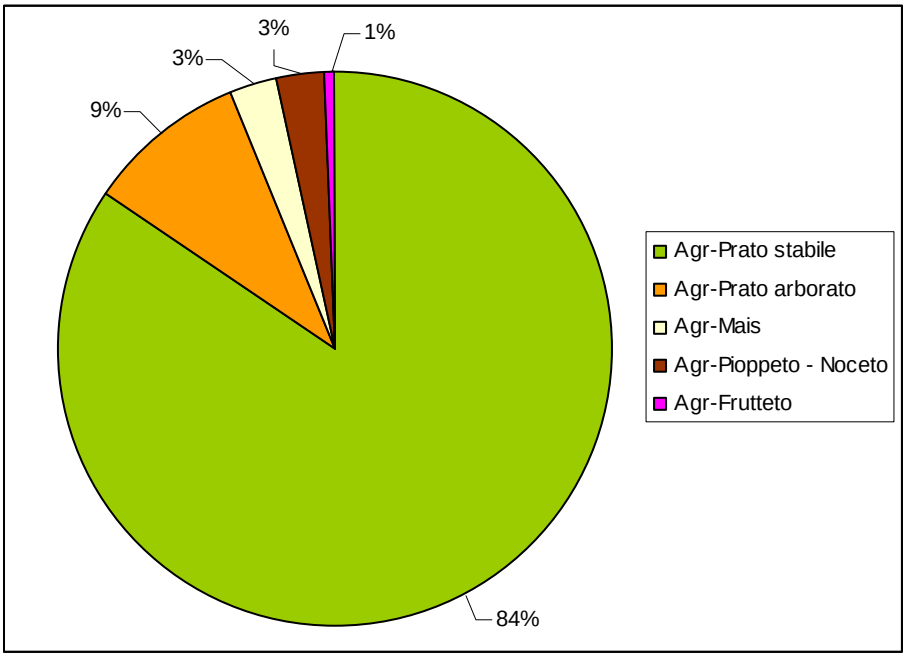
Ambiti agricoli residuali

Analisi d'uso e sfruttamento

Per completare l'analisi dei suoli agricoli si è eseguito il rilievo della tipologia di coltivazione in atto.
Le colture oggi principalmente riscontrabili sono principalmente riferibili al prato stabile per la produzione di foraggi non mancando peraltro coltivazioni di Mais e coltivazioni arobree.
Nel dettaglio le tipologie agricole riscontrate sono:
Prato stabile: per "prato stabile" si intende qui sia il prato stabile propriamente detto, mantenuto come tale per periodi lunghi, superiori ai 9 anni, sia il cosiddetto prato alterno, che rientra in rotazioni pluriennali in cui il prato permane sullo stesso appezzamento per periodi variabili dai 3 ai 5 anni).
Questo è l'uso agricolo più diffuso e comprende circa l'85 % della superficie agricola utilizzata; la produzione è il foraggio per l'allevamento del bestiame, in gran parte bovino.
Prato arborato: è il prato che combina la produzione del foraggio (prato stabile) all'allevamento di alberi da frutto e vigneti; connota, con il suo aspetto tradizionale di alberi sparsi (essenze da frutto, soprattutto Noci, Meli e Peri, e il Pioppo, soprattutto Populus nigra) e residui filari di Vite (vecchie varietà "americane") il paesaggio monvallino. Era in passato una delle utilizzazioni più tipiche, prima che la crescente meccanizzazione delle pratiche agricole rendesse necessarie ampie superfici aperte. E' comunque tutt'ora significativo, con diverse piccole superfici, mantenuto solitamente grazie all'agricoltura di tipo hobbystico. Si ritrovano anche filari di alberi piantati all'interno o sul bordo dei prati (Pioppi, Carpini).
Mais: sono colture impiantate esclusivamente per la produzione di mangime per il bestiame (granella, insilato); si tratta di colture primaverili-estive, avvicendate con i prati; il mais è la coltura cerealicola più diffusa, che più caratterizza il paesaggio agricolo del periodo estivo.
Agricoltura hobbistica (frutteto): tipiche di Leggiuno sono le piccole superfici agricole coltivate a livello hobbistico. Oltre ai prati arborati descritti sopra, frequenti sono i piccoli frutteti, gli orti, gli allevamenti di piccoli animali da cortile;
Pioppeto - Noceto: Si riferiscono a coltivazioni di tipo arboreo prevalentemente utilizzate per la produzione di legname e principalmente riferibili alla coltivazione di Pioppi.

Quantitativamente le superfici possono essere così suddivise:

	Sup (ha)	%
Prato stabile	90,10	84,5%
Prato arborato	9,95	9,3%
Mais	2,95	2,8%
Pioppeto - Noceto	2,95	2,8%
Frutteto	0,69	0,6%
Tot	**106,65**	

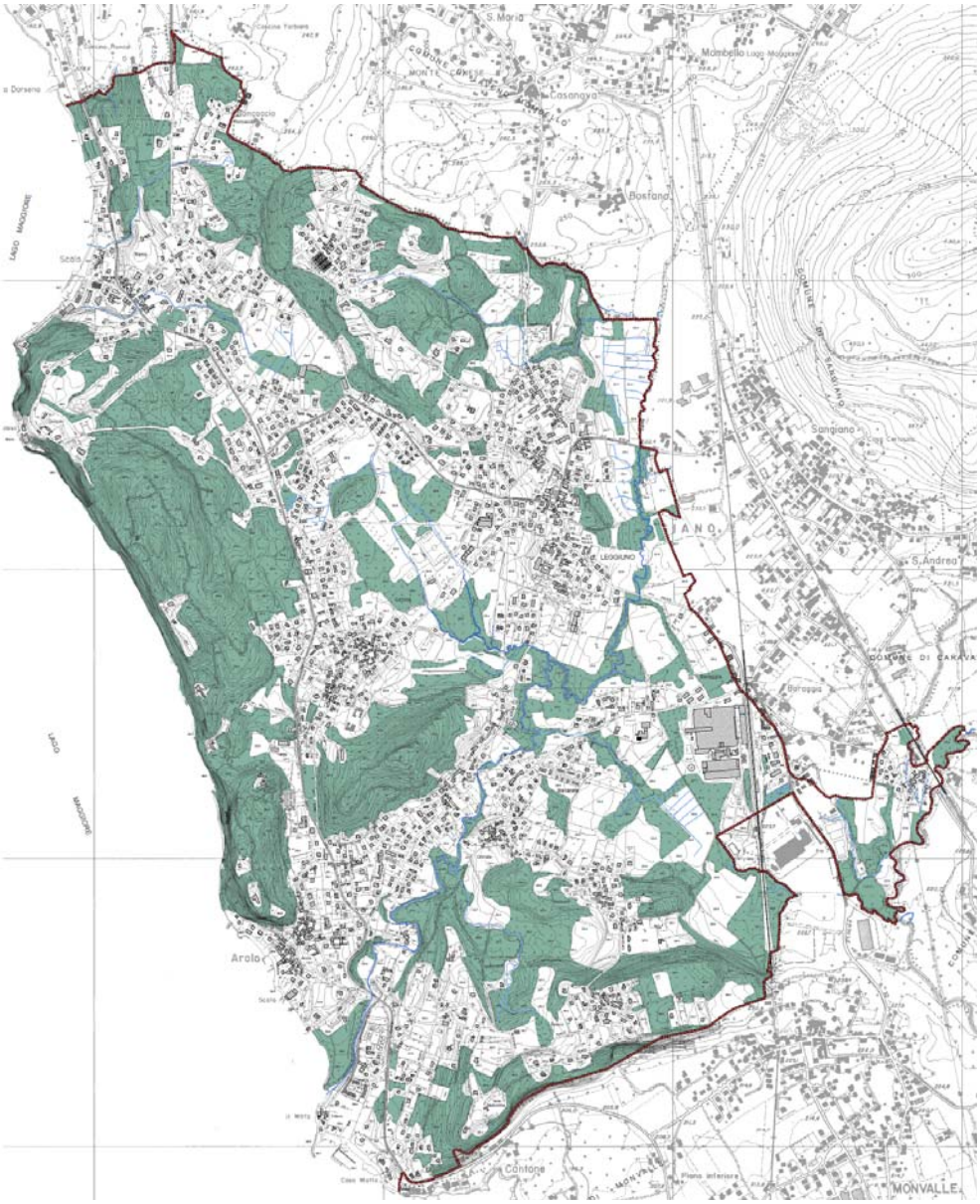


I suoli boschivi

Analisi paesaggistica

I suoli boschivi occupano una superficie di circa di 248 ha dell'intera superficie comunale.
L'area boschiva a maggiore estensione è identificata prevalentemente lungo la collina di Quiquio estendendosi verso sud sino ad Arolo nei territori ricompresi tra la Sp.69 e la costa del lago. Altre vaste formazioni boscate sono presenti nell'area di Mirasole, Bosco e Cellina. Le formazioni boscate assumono altrove caratteri di marginalità al sistema urbanizzato e agrario

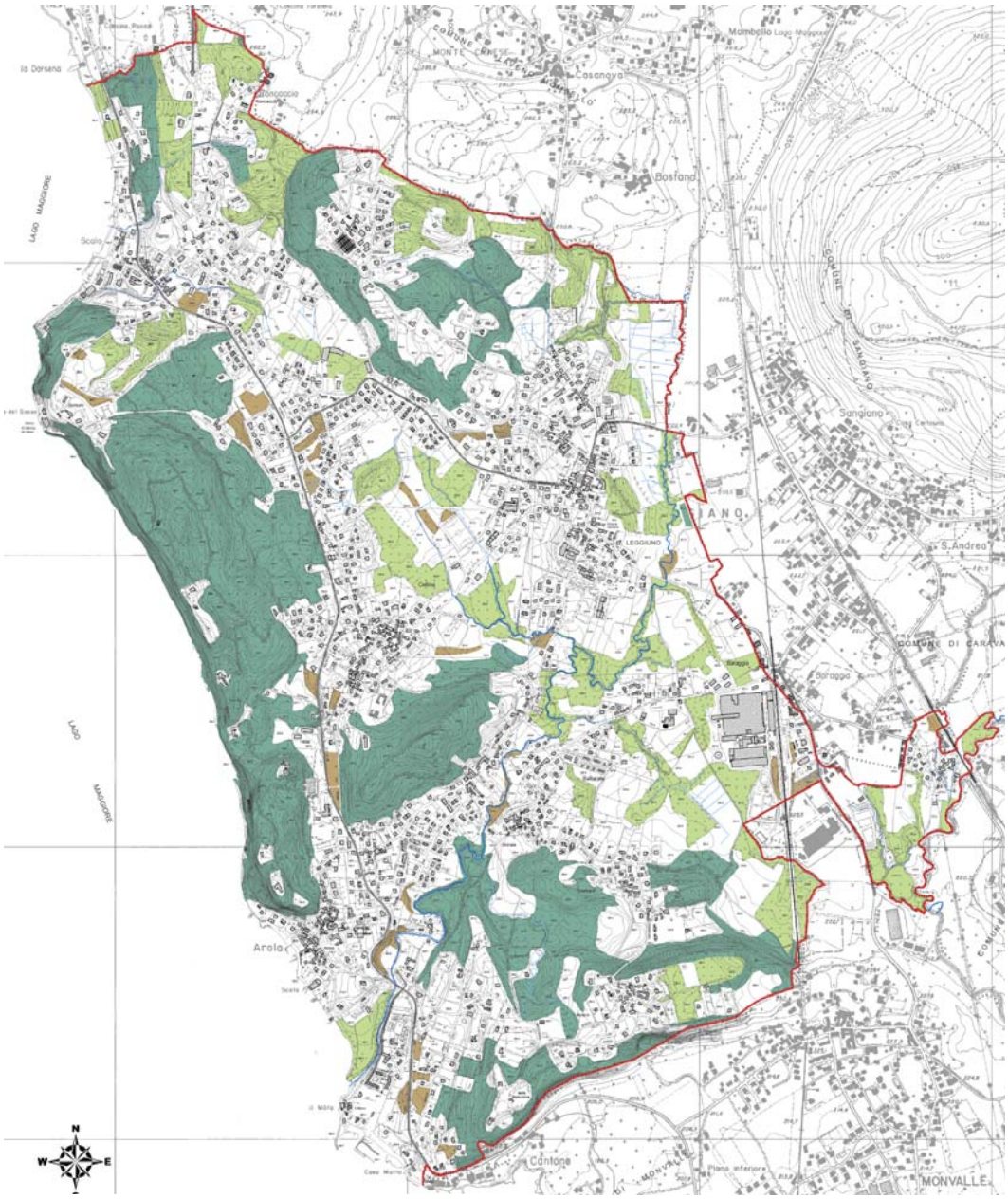
spesso riferibili a superfici ex aree agricole colonizzate da specie pioniere quali la Robinia.



E' possibile quindi effettuare un'ulteriore classificazione sugli ambiti boschivi comunali in funzione della valenza paesaggistica derivante dalla percezione per effetto dell'estensione, della collocazione, della

conformazione morfologica dei suoli su cui sorgono e dell'unitarietà d'occupazione .
A tale proposito le superfici boscate sono state così classificate (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale):

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



Ambiti boschivi a valenza paesaggistica

Ambiti boschivi

Ambiti boschivi residuali interclusi

Analisi della copertura dei suoli

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

Bosco misto
Castagneto
Bosco misto a prevalenza di Robinia
Bosco misto a prevalenza di Frassino
Bosco misto a prevalenza di Castagno
Rimboschimento
Robinieto
Arbusteto

Bosco misto: è la tipologia forestale più diffusa e copre la gran parte della superficie a bosco di Leggiuno (83% circa); è la tipologia tipica della fascia climatica in cui ricade il Comune, in clima temperato subcontinentale di bassa quota. Il territorio comunale ha caratteristiche microclimatiche molto uniformi ovunque, il che rende abbastanza omogenea anche la copertura verde naturale.

Composizione tipica:

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

Castagneto: è la tipologia forestale dominata dal Castagno (*Castanea sativa*); era un tempo molto più diffusa di oggi, in quanto il Castagno era coltivato per la produzione di legname da opera, che aveva numerosi impieghi in edilizia e agricoltura per le qualità di resistenza e durata, come combustibile, soprattutto per la velocità di crescita nei cedui più che per le

qualità intrinseche del legno, e soprattutto per la produzione del frutto, importante componente della dieta delle popolazioni rurali. A seguito dell'abbandono dei boschi è andato progressivamente inselvatichendosi, con ingresso di altre specie e graduale passaggio alla tipologia del bosco misto. Porzioni a castagneto puro sono ancora presenti nel bosco che occupa la sommità della collina lungo la costa del lago, tra Santa Caterina e Arolo.

Bosco misto a prevalenza di Robinia: ha struttura del tutto simile al bosco misto, con una presenza superiore della Robinia, dal 40% all'80%, oltre la quale si rientrerebbe nei Robinieti puri; è una tipologia presente solitamente in continuità con il Bosco misto e intermedia nei passaggi al Robinieto puro;

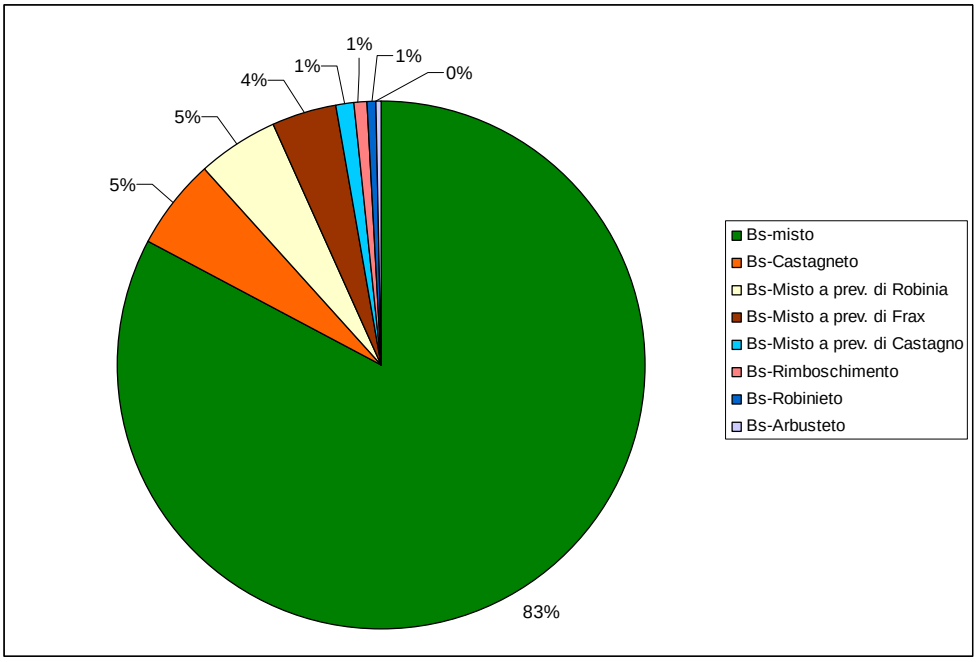
Bosco misto a prevalenza di Frassino: è il bosco misto dominato dal Frassino (*Frassino superiore* al 40%); è presente in stazioni fertili e relativamente umide, su tratti pianeggianti, all'interno di compluvi e su versanti non ripidi esposti a Nord. Si ritrova sporadicamente all'interno del bosco situato lungo al riva del Lago Maggiore (sommità della collina di Arolo – Santa Caterina), nonché nella campagne della parte Est del Comune;

Bosco misto a prevalenza di Castagno: la struttura è del tutto simile al bosco misto, con il Castagno presente in percentuale variabile tra il 40% e l'80% degli esemplari; deriva in genere dall'evoluzione spontanea del Castagneto puro verso tipologie forestali miste, più stabili dal punto di vista ecologico;

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

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

	Sup (ha)	%
Bs-misto	205,73	82,86%
Bs-Castagneto	13,65	5,50%
Bs-Misto a prev. di Robinia	12,29	4,95%
Bs-Misto a prev. di Frax	9,76	3,93%
Bs-Misto a prev. di Castagno	2,59	1,04%
Bs-Rimboschimento	2,20	0,89%
Bs-Robinieto	1,29	0,52%
Bs-Arbusteto	0,79	0,32%
	248,29	



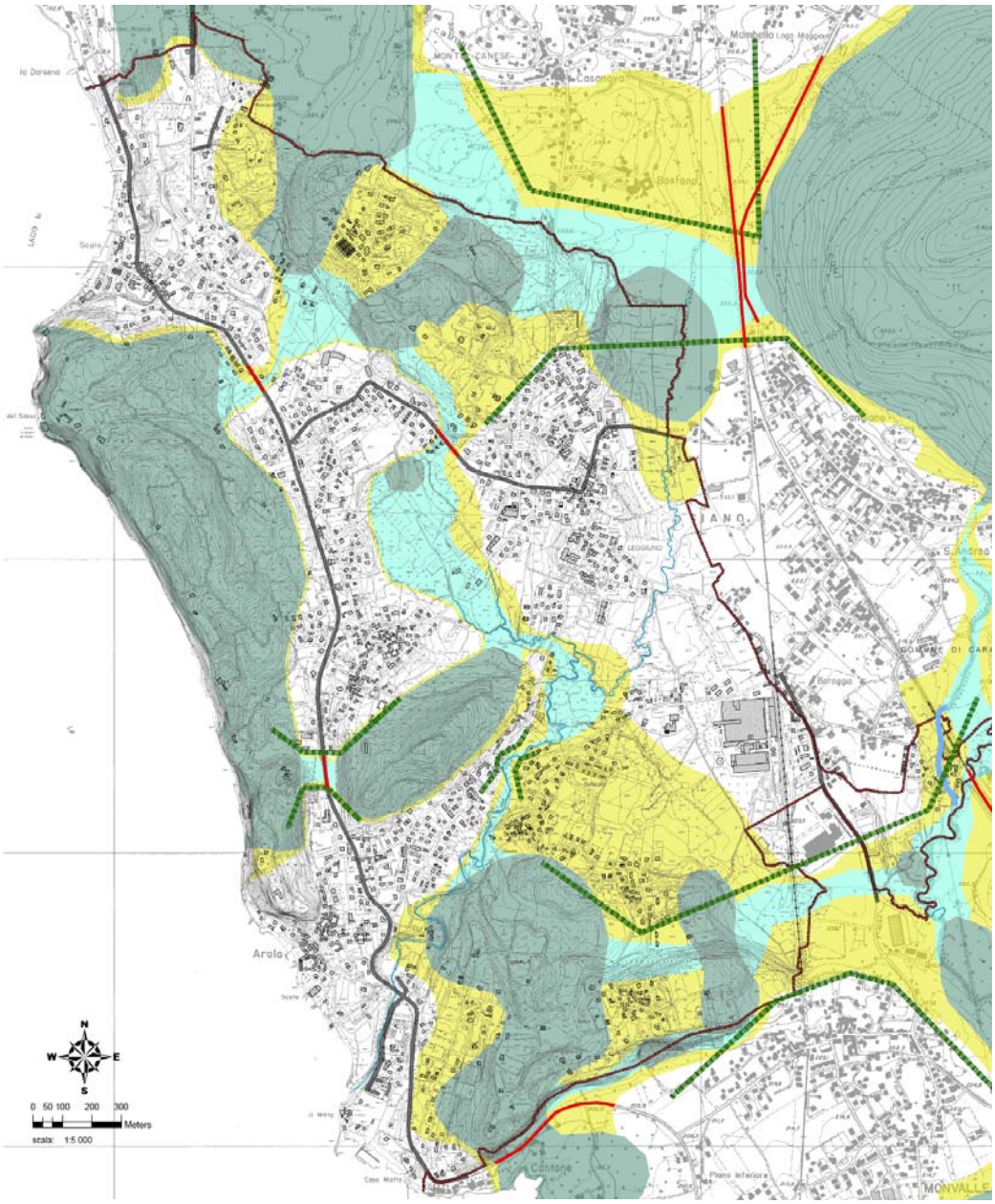
La rete ecologica

Il PTCP

L'obiettivo principale di una rete ecologica è quello di mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopesi del sistema ambientale così come viene riconosciuto dalla Convenzione Europea per il Paesaggio.
Il PTCP della Provincia di Varese individua la rete ecologica a scala Provinciale. Analizzando la cartografia ecologica del PTCP per quanto riguarda il territorio comunale si evidenzino le seguanti presenze:

- Una core area di primo livello posta ad tra la Sp.69 e la costa lacuale che si estende dalla località Quiquio sino all'abitato di Arolo;
- Una core area di primo livello posta in corrispondenza della collina posta tra Cellina e Ballarate;
- Due core area di primo livello poste a sud in località bosco
- Tre core area di primo livello poste a nord del territorio al confine con Mombello.

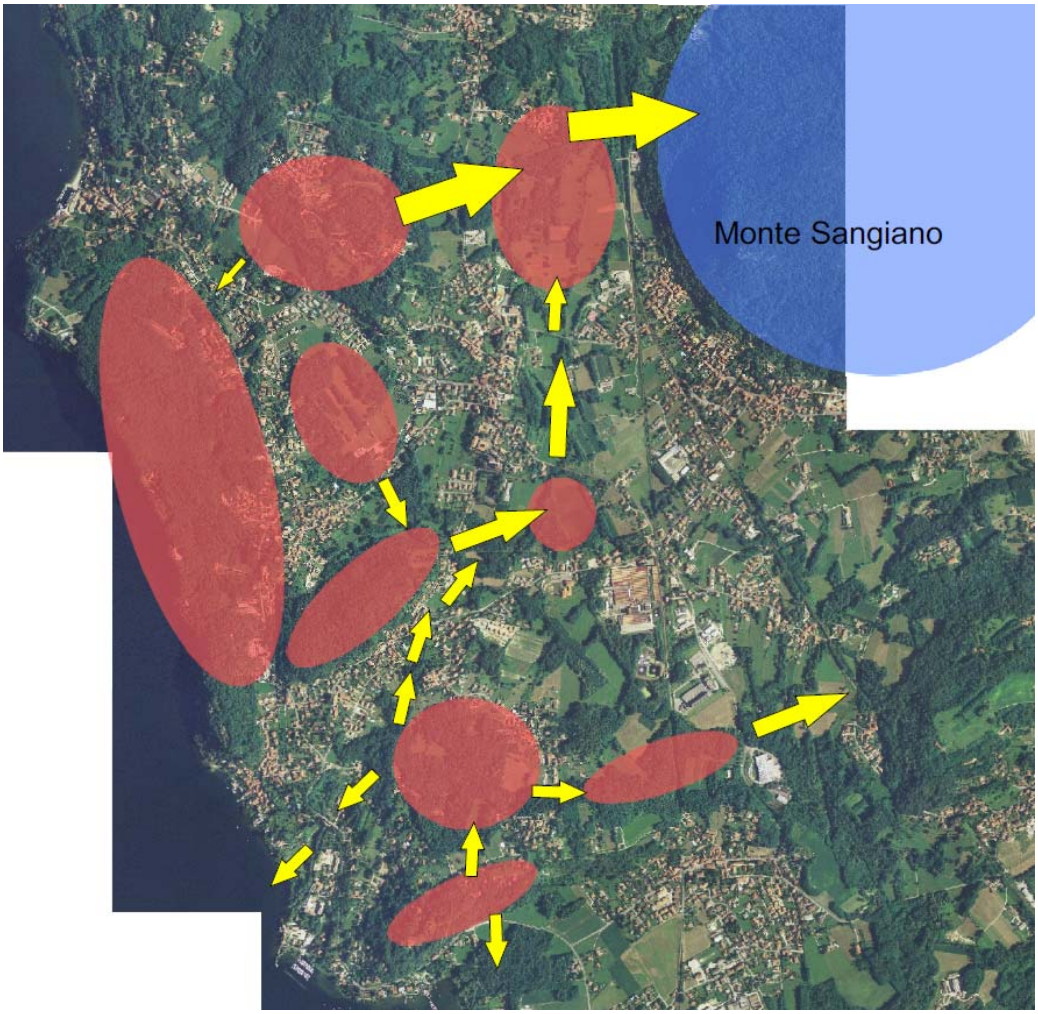
Tali core area risultano collegate tra loro mediante un sistema di corridoi ecologici, varchi e fasce tampone.
I varchi individuati sul territorio sono quattro di cui due con valenza sovraccomunale. I due principali varchi sono identificati l'uno lungo il confine nord con funzione connessione del sistema del monte Sangiano verso ovest con il Lago mentre l'altro, e a sud lungo il confine con Monvalle, con funzione di connessione delle core area della località Bosco con il corridoio fluviale del Torrente Monvallina.



ELEMENTI RETE ECOLOGICA

- Core areas di privo livello
- Core areas di secondo livello
- Fascia tampone di primo livello
- Corridoi ecologici ed aree di completamento
- Varchi
- Corridoi fluviali da riqualificare
- Viabilità esistente interferente

Identificazione della rete ecologica Comunale



Da un analisi più dettagliata del territorio comunale è stato possibile identificare una maglia ecologica a scala territoriale Comunale.
L'analisi svolta ha individuato un sistema di core area collegate tra loro da corridoi ecologici individuati in corrispondenza di corridoi fluviali e fasce boscate.

La rete ecologica Comunale vede in buona parte la conferma delle previsioni della RE Provinciale evidenziando tuttavia le seguanti difformità:

- Rispetto alla RE provinciale viene individuato quale varco, che potrebbe consentire la connessione diretta con il lago, il corridoio fluviale del Rio Ballaro nella sua porzione terminale in località Arolo;
- Viene evidenziata la ridotta funzionalità ecologica del corridoi ecologico situato nella porzione nord del territorio in via Cavour a causa dell'edificazione interposta e dell'interferenza infrastrutturale della Sp.69.

La REC viene meglio dettagliata e descritta all'allegato del documento di Piano Ddp.20.

Idrografia[2]

Descrizione del reticolo idrografico minore

Il territorio comunale di Leggiuno è geomorfologicamente suddivisibile in due settori: nordoccidentale e interno meridionale caratterizzati anche dalle differenti configurazioni del reticolo idrografico e della dinamica fluviale.
Nel settore nordoccidentale la morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di rilievi, costituiti da substrato roccioso affiorante o subaffiorante e da cordoni morenici, posti a ridosso della linea di costa del Lago Maggiore con andamento generalmente nord-sud.
La geometria del reticolo idrografico è fortemente controllata dalla posizione dei rilievi.
Gli alvei sono generalmente rettilinei o moderatamente sinuosi.
La lunghezza è modesta, con rare e corte ramificazioni che si dipartono dall'asta principale ad angolo retto; gli alvei sono generalmente ben incisi con sponde molto inclinate, talvolta subverticali,sviluppate nei depositi superficiali.
I torrenti hanno un regime idraulico torrentizio semipermanente caratterizzato da una variabilità molto marcata delle portate in funzione

[2] Definizione del Reticolo idrografico Minore – Relazione –Dott. Geol. Alessandro Uggeri

della stagionalità e dell'intensità delle precipitazioni a causa delle modeste dimensioni dei bacini di alimentazione e all'assenza di significative sorgenti.
Il corso d'acqua principale in tale settore è il T. Reno.
Nell' settore interno meridionale del territorio comunale gli alvei sono incisi nei depositi glaciali e alluvionali oligocenici che caratterizzano la piana tra Leggiuno, Sangiano e Monvalle nonché la valle del Rio Ballaro.
I depositi superficiali presenti hanno spessori notevoli e sono caratterizzati da morfologie tipicamente glaciali (piane e terrazzi).
Sono presenti due sistemi idrografici distinti ed indipendenti:

- il sistema del Fosso del Confine/Rio Ballaro con i suoi affluenti;
- il sistema del Torrente Viganella/Torrente Monvallina con i suoi affluenti.

La configurazione dei corsi d'acqua varia da sinuosa a meandreggiante; gli alvei hanno morfologie ben definite con sponde subverticali alte da circa 1 a circa 3 m e larghezza di circa 2-3 m.
Nel caso della parte finale del Rio Ballaro in alcuni punti l'altezza della sponda idrografica sinistra è considerevole, fino a circa 10-12 m.
I corsi d'acqua presentano un regime torrentizio semipermanente legato all'andamento stagionale delle precipitazioni.
I vari torrenti presentano un flusso idrico più consistente rispetto a quelli dell'altro settore grazie alla presenza di numerose sorgenti poste alla base delle alture di Mirasole e Monte S. Clemente (nel Comune di Sangiano), a settentrione e a oriente dell'abitato di Leggiuno.

Si descrivono qui di seguito i principali elementi del reticolo idrografico di Leggiuno:

Fosso del Confine (VA 029)
Il Fosso del Confine nasce nel territorio di Laveno M. (in loc.Mombello), riceve le acque di alcuni piccoli corsi d'acqua provenienti dalle alture a settentrione di Leggiuno e dal Monte Sangiano.
Costituisce per un tratto lungo circa 1 km la linea di confine tra i comuni di Leggiuno e Sangiano per poi confluire nel Rio Ballaro presso la frazione di Ballarate.

Rio Ballaro (VA 028)
Questo corso d'acqua trae origine, nella piana tra le loc. Cellina e Leggiuno, dalla confluenza del Fosso del Confine e di un corso d'acqua proveniente da Cellina.
Il Rio Ballaro sfocia nel Lago Maggiore presso il Sasso Moro.

Rio Ballaro (affluente 1 – "Rio Baraggia") (VA 088-01)
Questo corso d'acqua si origina a quota 220 m circa, nella piana alle spalle della ferrovia Laveno-Milano, in loc. Baraggia, e sfocia nel tratto mediano del Rio Ballaro, a monte di Via A. Riva.

Rio Ballaro (Affluente 2 – Rio Bosco) (VA 088-02)
Il secondo affluente descritto nasce sulle alture tra le località Bosco e Marzaro a quota 258 m e sfocia nel Rio Ballaro nella parte mediana del suo corso, a sud di Via Campagna.

Rio al confine con Cerro di Laveno (VA 088-03)
All'interno del territorio comunale di Leggiuno il torrente scorre per un tratto lungo circa 300 m fino allo sbocco nel Lago Maggiore; la restante parte è in territorio di Laveno Mombello.

Torrente Pessino (VA 088-04)
Questo corso d'acqua ha inizio circa a quota 250 m nei pressi di Via Roncaccio e confluisce nel Lago Maggiore nei pressi della spiaggia di Leggiuno.
Come gia affermato in precedenza il T. Pessino, come peraltro il T. Reno, è stato oggetto di uno studio idrologico specifico e di una verifica idraulica relativa alla sezione di ingresso del tratto tombinato.

Torrente Reno (VA 088-05)
Il corso d'acqua nasce appena a settentrione della Via Cavour, a quota 230 m circa, in corrispondenza di una piccola piana; termina il suo corso nel Lago Maggiore all'inizio di Via Lungolago (Porto Turistico).

Torrente Viganella - Monvallina ed affluenti (VA 030)
Il corso d'acqua entra nel territorio del comune di Leggiuno in loc. Cobbione in corrispondenza della linea ferroviaria Laveno-Milano, a quota 230 m circa, e ne esce a valle della strada provinciale tra Monvalle e Sangiano.

Si tratta di un corso d'acqua che nasce sul rilievo del M. Campo dei Fiori nel comune di Orino, attraversa Azzio, Gemonio, Caravate (con il nome di Viganella) prima di costituire il confine tra Leggiuno e Besozzo.
In comune di Monvalle assume il nome di Monvallina.

L'acquedotto Comunale

Il sistema acquedottistico Comunale è identificato e cartografato all'interno del piano dei servizi.
Lo schema secondo cui si articola l'acquedotto di Leggiuno è abbastanza semplice. Le risorse idriche vengono prelevate direttamente dal lago Maggiore mediante un stazione di sollevamento posta non lontano dal santuario di santa Caterina dl Sasso. Le pompe sommerse, della capacità complessiva di circa 120 m3/h alimentano il serbatoio di Quiquio, avente un volume di 120 m3 ed equipaggiato con una stazione di potabilizzazione della capacità di 120 m3/h. Un secondo serbatoio, avente volume di 500 m3 si colloca in località Bosco, nella porzione sud del territorio comunale, quasi al confine con il comune di Monvalle. Altri serbatoio è quello collocato in località Bosco.

Il reticolo viabilistico

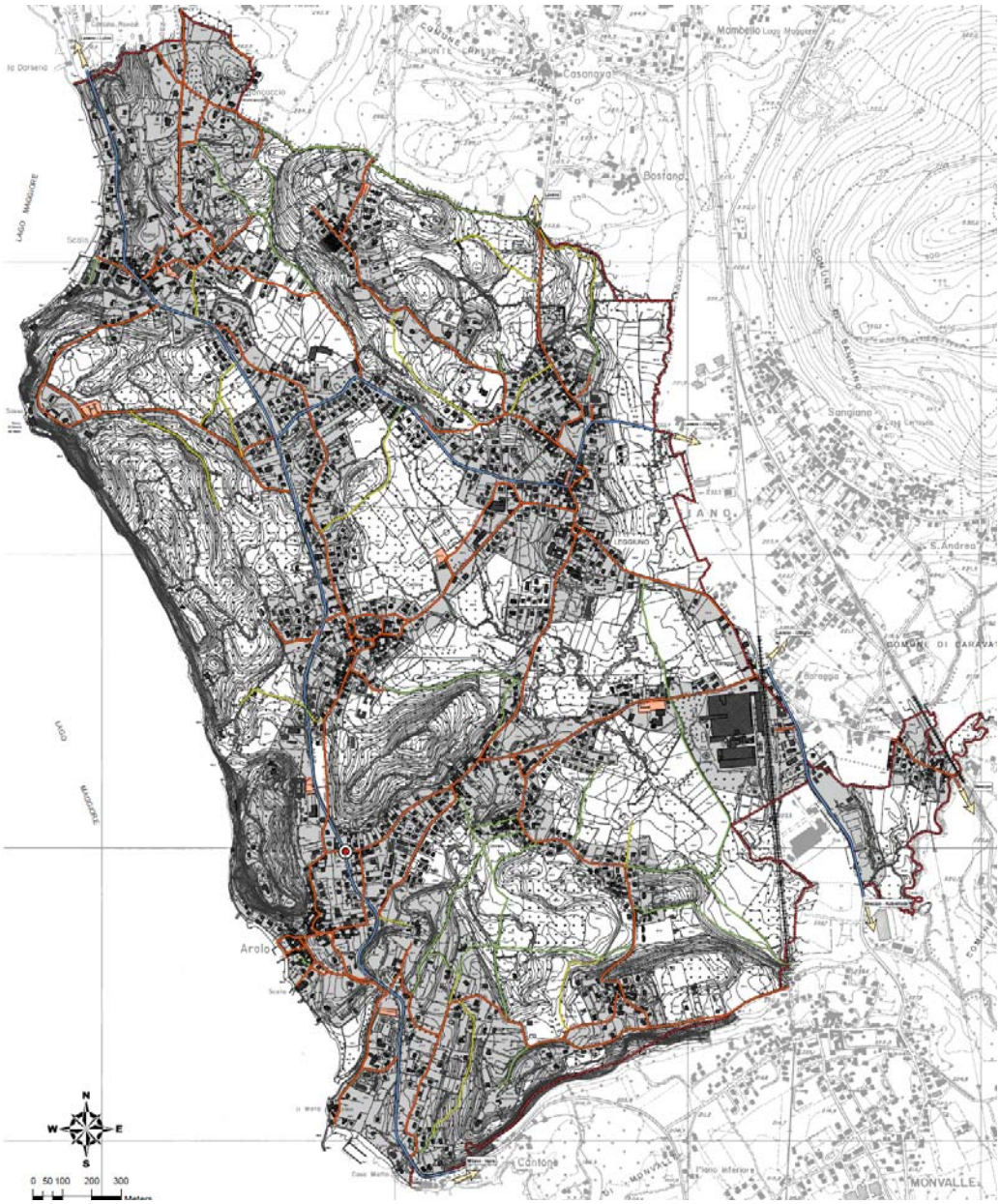
I tracciati provinciali di interesse sovracomunale che attraversano il comune sono:

- Sp.69. attraversa il comunne da nord a sud nella porzione più occidentale del territorio
- Sp.32. attraversa il territorio nell'area più a est ;
- Sp.32 dir attraversa i l territoriocon direzione est-ovest passando per il centro di Leggiuno.

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

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

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



E possibile quindi effettuare inoltre la seguente classificazione del reticolo viabilistico Comunale:
STRADE DI TIPO B

- S.P. n° 69 Sesto Calende - Luino "Di Santa Caterina";
- S.P. n° 32 Sangiano - Reno "D'Eremberto";
- S.P. n° 32 Laveno Mombello - Travedona Monate "Delle due Pievi".

STRADE DI TIPO E

- Via Brughiera;
- Via Cavour;
- Via L. Riva;
- Via Trieste;
- Via Roma;
- Via Trento;
- Via D. Alighieri;
- Via A. Riva;
- Via Cadorna;
- Via Carducci;
- Via Manzoni.

STRADE DI TIPO F

- tutte le strade rimanenti.

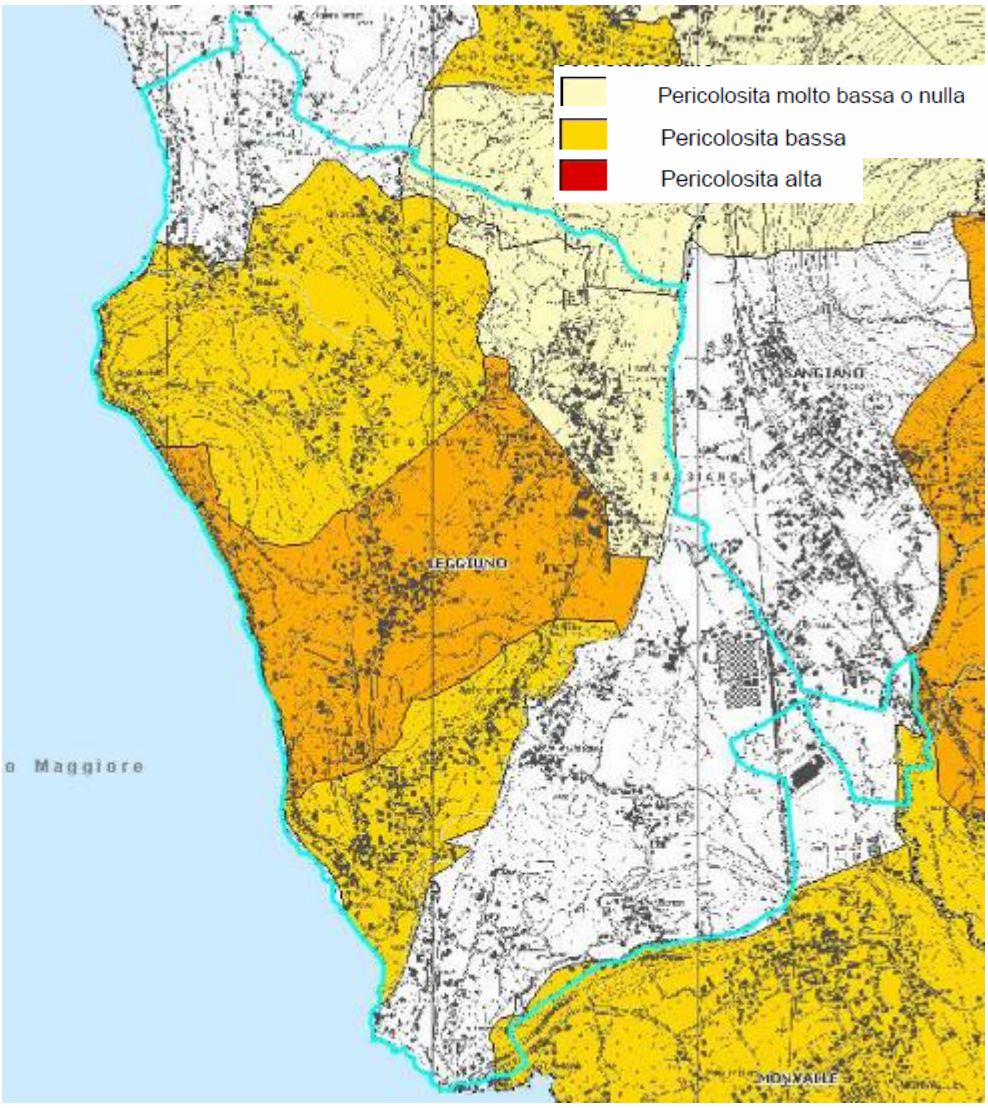
In relazione alle condizioni del traffico viario così relaziona il Corpo di Polizia Locale del "Medio Verbano":
"In via preliminare si precisa che sul territorio possono essere individuate due macrozone, una la zona Lago, con le frazioni di Arolo, Cellina e Reno, avente come direttrice principale la SP. 69, l'altra la zona interna, frazioni di Leggiuno Bosco e Ballarate, individuando le arterie di riferimento nella SP 32/via Gioberti, via Riva, Via Roma, via Cavour e via Carducci
Per quanto riguarda la S.P. 69, nella fascia diurna, 08.00 - 21.00 è stato stimato un carico veicolare medio di circa 250/300 veicoli, comunque non costante in quanto si registrano punte sino a 500 veicoli nel periodo estivo e nelle giornate festive e prefestive, mentre negli altri feriali il carico medio non va oltre i 200 veicoli; nella fascia oraria 21.00 – 08.00 c'è una riduzione del carico medio del 50 %. Si rappresenta che la S.P. 69 è da ritenersi adeguata a sopportare le condizioni di traffico e che anche la

velocità di percorrenza, , è da considerarsi moderata; il traffico sulle direttrici interne, Frazioni di Arolo, Reno e Cellina, normalmente è marginale, esistono però grossi problemi di sosta nel periodo estivo per l'afflusso di bagnanti al lago, anche se il nuovo intervento, in fase di ultimazione in Reno, dovrebbe notevolmente migliorare la situazione in loco, rimane sempre molto critica la situazione sul lungo lago di Arolo.
La seconda zona caratterizzata dall'attraversamento della SP 32(via Giorberti – via Piave), registra un carico veicolare inferiore, circa 130-150 veicoli l'ora (con un carico che si riduce nei festivi e periodo estivo), il 15/20 % del traffico è rappresentato da veicoli commerciali, compreso veicoli pesanti. I veicoli che transitano sulla SP 32 si distribuiscono sulla viabilità locale con incidenze diverse, sulla via Riva e Cavour circolano 80/90 veicoli l'ora, sulla via Carducci 30/40. Alla luce di quanto sopra si ritiene che la SP 32 e le altre strade interne possono ritenersi adeguate, unica criticità è la difficoltà di sosta sulla via Carducci, riferimento commerciale della località Leggiuno, che però dovrebbe rientrare con la prossima realizzazione del parcheggio già programmato. Le velocità di percorrenza rilevate si sono dimostrati coerenti con i limiti previsti. Il carico si riduce di oltre il 60% nelle ore notturne.
Un ultima considerazione in merito alle aree di sosta disponibili in paese, che in considerazione dello stato di fatto e in condizioni operative ordinarie, escludendo le criticità sopra esposte, si possono definire adeguate alle esigenze."

Geologia

PTCP Rischio frana

Per quanto riguarda il territorio Comunale Nella carta RIS3 “carta delle pericolosità frane” vengono individuate aree in classe a pericolosità MEDIA, BASSA e MOLTO BASSA.



Studio geologico Comunale[3]

Secondo quando riportato nel piano geologico comunale (nella versione vigente anno 2002), il territorio risulta suddiviso in 4classi di fattibilità:

N. Classe e relativo colore identificativo	Descrizione generale della classe
I	**Fattibilità senza gravi limitazioni:** aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazione d'uso e per le quali dovrà essere applicato il D.M. 11/03/88 e la successiva c.m. del 24/09/1988.
II	**Fattibilità con modeste limitazioni:** aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni . Dovranno tuttavia essere indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.
III	**Fattibilità con consistenti limitazioni:** zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.
IV	**Fattibilità con gravi limitazioni:** L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento o alla sistemazione per la messa in sicurezza dei siti (...).

Vengono qui di seguito elencate la classi di fattibilità riconosciute peri il territorio Comunale, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni:

CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
2	A	**Caratteri distintivi limitanti:** aree da subpianeggianti a mediamente acclivi non interessate da fenomeni geologici attivi e con terreni con buone caratteristiche geotecniche per presenza di substrato affiorante o subaffiorante. **Prescrizioni:** verifica di compatibilità tra intervento edificatorio e caratteristiche geotecniche dei terreni (DM 11/3/1988) tramite esecuzione di prospezioni geognostiche in sito (sondaggi, prove penetrometriche ecc.). L'indagine deve inoltre verificare la presenza d'acqua sia durante le fasi di cantiere sia dopo il termine dei lavori; la progettazione, nel caso, deve prevedere opportune opere di drenaggio che non gravino sui corsi d'acqua eventualmente presenti nell'area.

[3] Studio Geologico di supporto alla pianificazione territoriale – Idrogena s.n.c. di Mauri P. e Uggeri A. - 2002

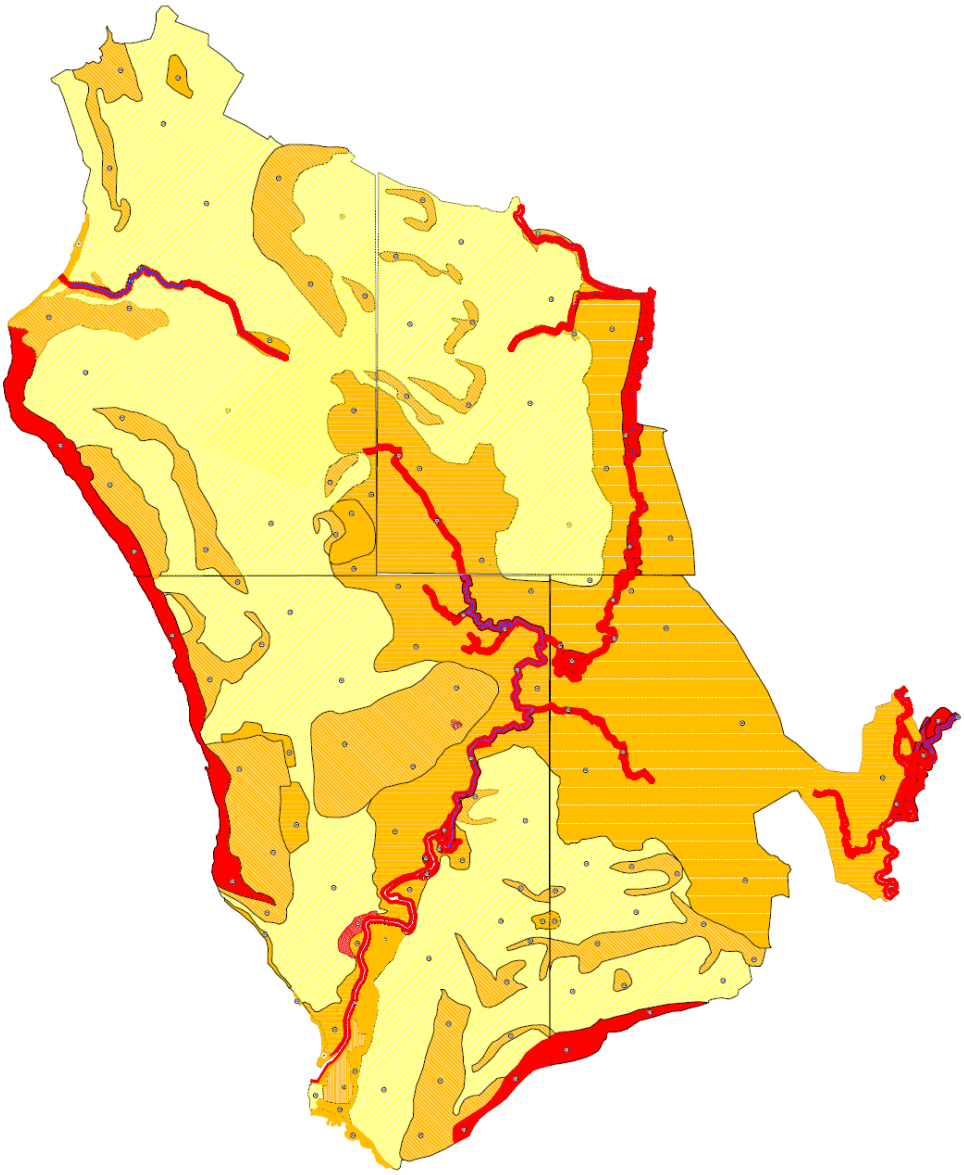
CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
3	A	**Caratteri distintivi limitanti:** Aree soggette ad esondazioni lacuali in occasione di eventi meteorici eccezionali con modesti valori di velocità e altezza d'acqua (classificate come a rischio elevato Eb nella carta dei dissesti con legenda unificata PAI). **Prescrizioni:** Eventuali nuovi insediamenti o cambi di destinazione d'uso dovranno prevedere uno studio di compatibilità con specifico riferimento alla valutazione delle altezze idrometriche raggiunte dal lago nel sito specifico. Si prescrive il divieto ad adibire i piani allagabili ad abitazione e il divieto di costruire locali interrati. Valgono inoltre le disposizione dell'Art. 9 del PAI ovvero, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12/10/2000 n.279 convertito in L. 11/12/2000, n.365 nelle aree classificate come Eb e sono esclusivamente consentiti: • Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L.5/8/1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume; • Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per l'adeguamento igienico-funzionale; • Gli interventi di demolizione senza ricostruzione; • Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a,b e c dell'art. 31 della L.5 agosto 1978 n.457; • Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi; • Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibile con la normativa di tutela; • I cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904; • Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; • Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni; • La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
		• La realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione di impianti di trattamento delle acque reflue; • L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.lgs. 5/2/1997 n.22 alla data di entrata in vigore del P.A.I., limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. • Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali. I relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il PAI valicato dall'Autorità di Bacino anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.
3	**A bis**	**Caratteri distintivi limitanti:** Area in loc. Sasso Moro, soggetta ad esondazioni lacuali in occasione di eventi meteorici particolarmente eccezionali e prolungati con valori estremamente ridotti di velocità e altezza d'acqua (inferiori a 1 m di altezza). Si tratta di aree classificate come a rischio medio o moderato Em nella carta dei dissesti con legenda PAI. **Prescrizioni:** Eventuali nuovi insediamenti o cambi di destinazione d'uso dovranno prevedere uno studio di compatibilità con riferimento alla valutazione delle altezze idrometriche raggiunte dal lago nel sito specifico e agli interventi che si intendono adottare al fine di permettere un regolare e veloce deflusso delle acque al termine dell'evento di piena. Si prescrive inoltre il divieto ad adibire i piani allagabili ad abitazione e ad attività commerciali e il divieto di costruire locali interrati o seminterrati.
3	**B**	**Caratteri distintivi limitanti:** aree con terreni litologicamente eterogenei (sia verticali sia orizzontali) e, localmente, con scadenti caratteristiche geotecniche; Sono possibili fenomeni di drenaggio lento e possibili venute d'acqua durante gli scavi per la presenza di livelli acquiferi sospesi; **Prescrizioni:** verifica di compatibilità tra intervento edificatorio e caratteristiche geotecniche dei terreni. Esecuzione di prospezioni geognostiche in sito (sondaggi, prove penetrometriche ecc.) ed eventualmente di laboratorio (analisi granulometrica, prove edometriche ecc.) come previsto dal DM 11/3/1988. L'indagine deve inoltre verificare la presenza d'acqua sia durante le fasi di cantiere sia dopo il termine dei lavori; la progettazione, nel caso, deve prevedere opportune opere di drenaggio per non gravare sui corsi d'acqua presenti nell'area. Le rogge e i canali di scolo presenti, anche quelli temporanei, devono essere adeguatamente preservati e mantenuti puliti al fine di garantire un adeguata circolazione delle acque.
3	**C**	**Caratteri distintivi limitanti:** Aree di possibile ristagno, torbose o paludose. Sono possibili fenomeni di drenaggio lento e possibili venute d'acqua durante

CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
		gli scavi per la presenza di livelli acquiferi sospesi; **Prescrizioni:** verifica di compatibilità tra intervento edificatorio e caratteristiche geotecniche e idrogeologiche dei terreni. Esecuzione di prospezioni geognostiche in sito (sondaggi, prove penetrometriche ecc.) ed eventualmente di laboratorio (analisi granulometrica, prove edometriche ecc.) come previsto dal DM 11/3/1988. L'indagine deve inoltre verificare la presenza d'acqua sia durante le fasi di cantiere sia dopo il termine dei lavori; la progettazione, nel caso, deve prevedere opportune opere di drenaggio che non gravino sui corsi d'acqua presenti nell'area.
3	**D**	**Caratteri distintivi limitanti:** aree mediamente acclivi non interessate da fenomeni geologici attivi e con terreni con buone caratteristiche geotecniche per presenza di substrato affiorante o subaffiorante. **Prescrizioni:** verifica di compatibilità tra intervento edificatorio e caratteristiche geotecniche dei terreni. Esecuzione di prospezioni geognostiche in sito (sondaggi, prove penetrometriche ecc.) come previsto dal DM 11/3/1988. Verifiche di stabilità dei versanti per ogni intervento edificatorio sia per l'area interessata direttamente dall'opera in progetto (anche per le fasi di cantiere) sia per l'area limitrofa . Date le caratteristiche morfologiche del territorio si richiede una relazione tecnica che verifichi gli effetti della dispersione nel sottosuolo di acque bianche che potrebbero innescare processi geomorfici quali erosioni lineari accelerate.
4	**A**	**Caratteri distintivi e limitanti** : area a pericolosità potenziale per crolli a causa della presenza di pareti in roccia fratturata; **Prescrizioni:** esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e sistemazione del versante. Dovranno essere effettuati studi geologico-tecnici con valutazione delle caratteristiche geomeccaniche degli ammassi rocciosi.
4	**B**	**Caratteri distintivi e limitanti** : aree a franosità superficiale diffusa **Prescrizioni**: esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti oppure interventi di sistemazione idraulico-forestale
4	**C**	**Caratteri distintivi e limitanti** : aree interessate da fenomeni di erosione fluviale e da divagazione d'alveo. **Prescrizioni**: esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese alla sistemazione idraulica del corso d'acqua o al consolidamento per la messa in sicurezza dei siti.
4	**D**	**Caratteri distintivi e limitanti:** aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali per insufficiente deflusso di acque. (classificate come a rischio molto elevato Ee nella carta dei dissesti con legenda unificata PAI).

CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
		Prescrizioni: esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti oppure interventi di sistemazione idraulico-forestale. Valgono inoltre le disposizione dell'Art. 9 del PAI ovvero, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12/10/2000 n.279 convertito in L. 11/12/2000, n.365 nelle aree classificate come Ee sono esclusivamente consentiti: • Gli interventi di demolizione senza ricostruzione; • Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a,b e c dell'art. 31 della L.5 agosto 1978 n.457; • Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi; • Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibile con la normativa di tutela; • I cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904; • Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; • Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni; • La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti; • L'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue; • L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.lgs. 5/2/1997 n.22 alla data di entrata in vigore del P.A.I., limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa.
4	**E**	**Caratteri distintivi e limitanti:** si tratta di aree comprese entro i 10 m dall'alveo di piena dei corsi d'acqua e pertanto soggette a vincolo di legge che vieta l'edificabilità nella fascia di 10 m dall'alveo di piena (RD 523/1904). Sul reticolo idrografico minore vale quanto indicato dalla D.G.R. 7868 del

CLASSE	SOTTOCLASSE	DESCRIZIONE
		25/01/02. **Prescrizioni:** esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti oppure interventi di sistemazione idraulico-forestale.



Per quanto riguarda il territorio Comunale si evidenzia quanto segue:

- ***Classi IV*** limitate agli alvei del Rio Ballaro/Fosso di Confine, al Torrente Reno, e alle pareti rocciose affioranti lungo la costa lacuale tra Arolo e Reno nonché al confine sud con Monvalle in località Bosco;
- ***Classi III:*** si estendono prevalentemente nella porzione centrale e orientale del territorio lungo il Rio Ballaro, la collina di Cellina, il versante ovest della collina di Mirasole, in località Quiquio e nelle aree a nord di Arolo;
- ***Classi II:*** individuate su gran parete del territorio Comunale;
- ***Classi I:*** non sono individuate per il territorio di Leggiuno.

Si rileva inoltre che ad oggi lo studio geologico di supporto alla pianificazione Comunale è in corso di aggiornamento secondo i criteri indicati dalla LR 12/05.

Il clima acustico

Il Comune di Leggiuno è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica. La zonizzazione acustica fornisce il quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale e, quindi, la base per programmare interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico.
Tale piano suddivide il territorio in IV classi che sono

- *CLASSE I - Aree particolarmente protette*

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse naturalistico ed urbanistico, parchi pubblici, ecc.

- *CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale*

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

- *CLASSE III - Aree di tipo misto*

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali ed uffici, limitata presenza di attività artigianali ed assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che utilizzano macchine operatrici.

- *CLASSE IV - Aree di intensa attività umana*

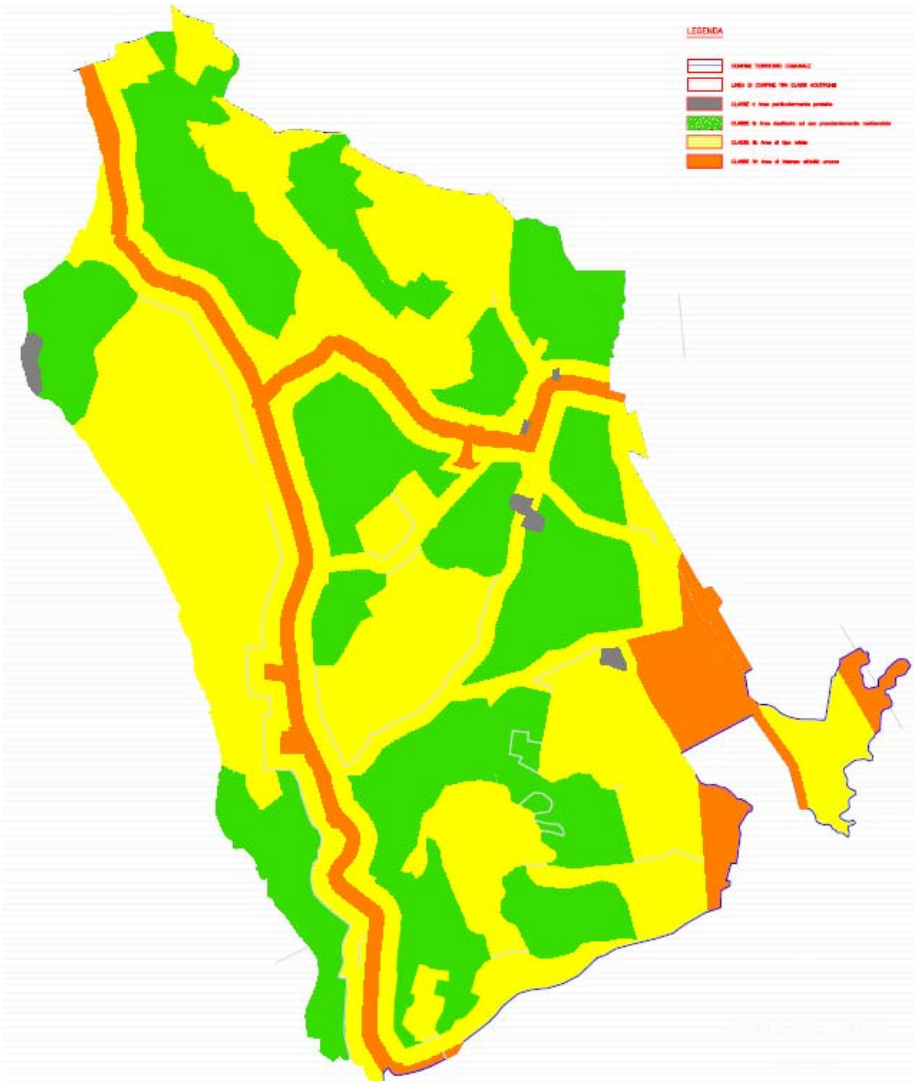
Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare locale o di attraversamento, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; aree portuali ; aree con limitata presenza di piccole industrie.

- *CLASSE V - Aree prevalentemente industriali*

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

- *CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali*

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.



L'identificazione delle zone è la seguente :

	CLASSE I - Aree particolarmente protette
	CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - Aree di tipo misto
	CLASSE IV - Aree di intensa attività umana
	CLASSE V - Aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

Dalla consultazione della carta di zonizzazione acustica possono essere rilevate le seguenti

- Nel territorio Comunale non vengono identificate le classi V e VI;
- Il territorio comunale viene prevalentemente identificato in classe III "Aree ad uso prevalentemente residenziale";
- Le classi IV vengono prevalentemente individuate in corrispondenza dei tracciati viabilistici Provinciali, delle linee ferroviarie e degli insediamenti produttivi;
- Le classi II vengono individuate in corrispondenza della aree a bassa densità edilizia;
- Le classi I, aree nelle quali la quiete sonora rappresenta un elemento di base per il loro utilizzo, vengono individuate in corrispondenza di: Scuola Elementare L. Riva - Piazza Marconi, 3, Istituto S. Giuseppe - Via S. Primo, 42, Asilo S. Carlo - Via S. Stefano, 2, Scuole Medie - Via D. Alighieri, Istituto Maria Consolatrice - Via Trento, 29, Eremo di Santa Caterina del Sasso - Via S. Caterina, 5.

Il trasporto pubblico locale

Il comune è servito da autobus che transitano all'interno del territorio e che collegano il comune con i più importanti centri limitrofi dove peraltro si trovano distretti scolastici dell'istruzione secondaria, servizi sanitari e i principali servizi.
Le linee che interessano Leggiuno sono 3, più precisamente:

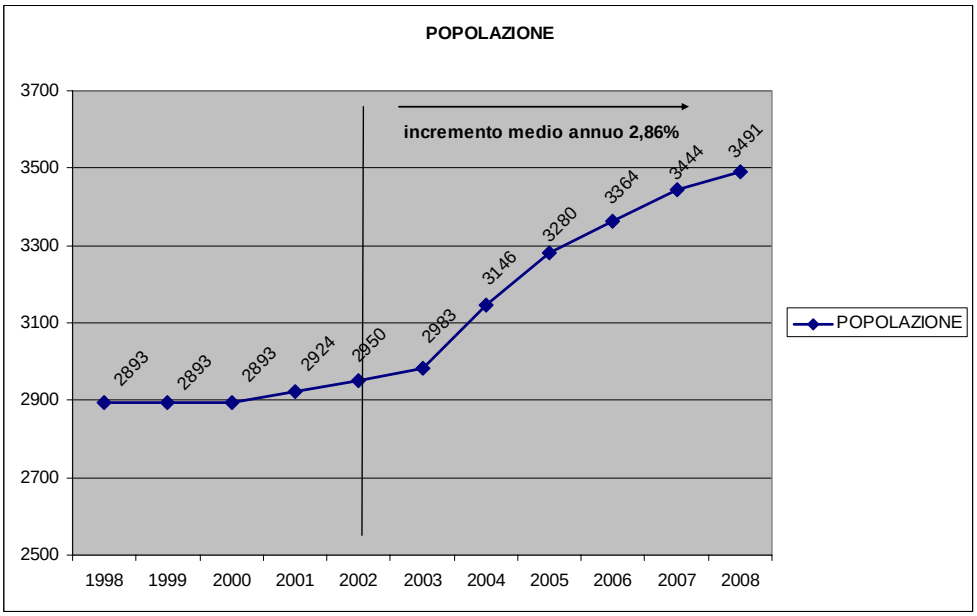
- Ispra – Laveno (B72);
- Besozzo – Laveno (B70);
- Cittiglio – Brebbia (B78);

- Turro – Gemonio – Varese (B15);

Per quanto riguarda il trasporto ferroviario il comune è direttamente servito dalla linea Luino – Sesto Calende – Novara con stazione in via Armando Diaz. Tale linea risulta tuttavia caratterizzata da una ridotta frequenza di passaggi che la rende poco utilizzata.
In Comune di Sangiano è si ritrae invece la presenza di una stazione ferroviaria lungo la linea Gallarete – Luino.

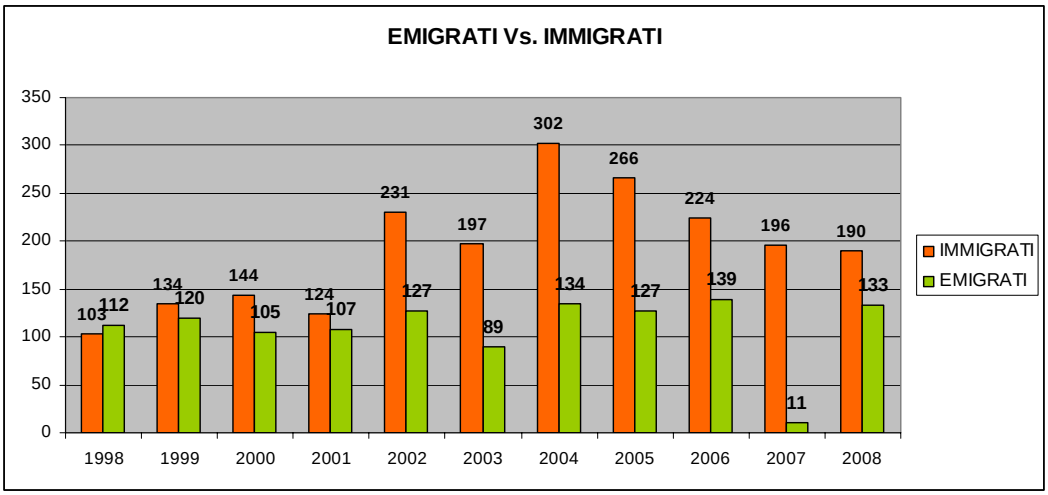
Dati demografici[4]

ANNO	POPOLAZIONE	NATI	DECEDUTI	IMMIGRATI	EMIGRATI
1998	2893	23	28	103	112
1999	2893	18	32	134	120
2000	2893	28	34	144	105
2001	2924	21	36	124	107
2002	2950	23	29	231	127
2003	2983	26	40	197	89
2004	3146	27	32	302	134
2005	3280	33	38	266	127
2006	3364	32	33	224	139
2007	3444	24	29	196	11
2008	3491	38	48	190	133

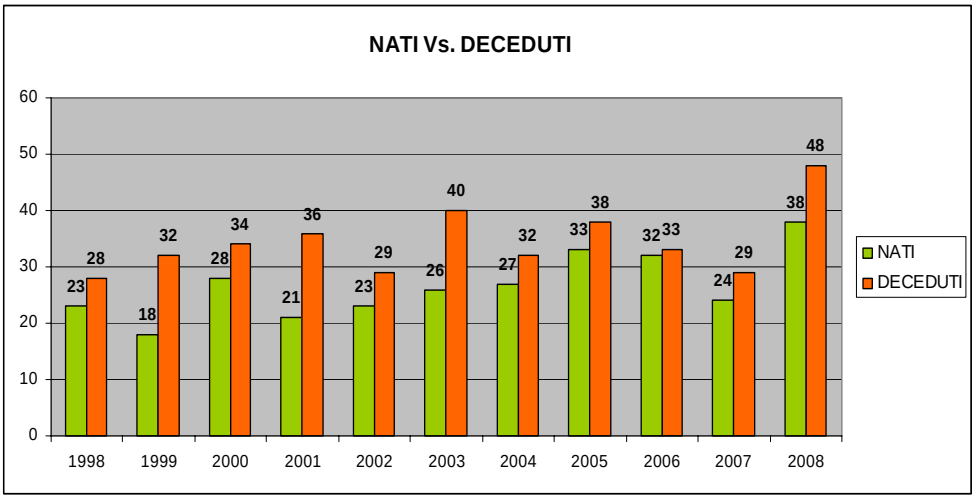


[4] Fonte: Ufficio anagrafe Comune di Leggiuno

Da quanto si evince dai dati demografici si rileva una tendenza all'aumento demografico dei residenti nell'ultimo decennio, incremento avvenuto soprattutto nell'ultimo quinquennio in cui si rileva un incremento medio annuo del 2,86%.



Il bilancio immigrati – emigrati appare costantemente positivo con la sola eccezione per l'anno 2001. Il picco storico per il flusso di immigrati è rilevato per l'anno 2004.



Il bilancio nati – morti appare invece costantemente negativo una costante prevalenza di decessi sulle nascite.

Il paesaggio

Premessa
Il tema del paesaggio costituisce uno dei capisaldi dell'impostazione del PGT di Leggiuno. **In un piano ad impronta fortemente contenitiva, che fa seguito ad un ciclo fortemente espansivo, le azioni e politiche regolatorie si concentreranno sul recupero della qualità formale e morfologica del costruito e degli areali agro-naturali**.

Nella parte conoscitiva si impone quindi una premessa metodologica, che precede l'analisi territoriale, volta a far emergere le salienze paesaggistiche, ad identificare le unità entro cui sono raggruppabili i diversi luoghi ed i 'segni' che assumono una valenza simbolico-connotativa.

a. La nozione di paesaggio

Tra le innovazioni introdotte nella parte del codice dei beni culturali e del paesaggio riservata ai beni paesaggistici per effetto del D. lgs. 26 marzo 2008, n. 63[1], si segnalano quelle direttamente incidenti sulla definizione di paesaggio.

Sono due le direttrici di fondo che hanno guidato il più recente intervento normativo: da un lato, l'esigenza di garantire una maggior coerenza delle previsioni codicistiche rispetto alla Convenzione europea del paesaggio, approvata Firenze il 20 ottobre 2000[5] e ratificata dall'Italia con l. 9 gennaio 2006, n. 14[6], dall'altro lato, la volontà di tornare a garantire un ruolo effettivo allo Stato. Dietro quest'ultimo orientamento riecheggiano recenti affermazioni della Corte costituzionale, secondo cui il paesaggio costituisce un bene "*primario ed assoluto*" (C. cost. 367/2007[7]), che necessita di un approccio necessariamente "*unitario e globale*" (C. cost. 182/2006). Le posizioni della Corte costituzionale riecheggiano in termini pressoché letterali nella previsione inserita nell'art. 5 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo cui "*le funzioni amministrative di tutela sono esercitate dallo Stato e dalle regioni ... in modo che sia assicurato un livello di governo unitario ed adeguato alle diverse finalità perseguite*" e, come vedremo,

[1] P. Carpentieri, *Il secondo 'correttivo' del codice dei beni culturali e del paesaggio*, in questa *Rivista*, 2008, 681.
[5] Gli atti ed i lavori preparatori della conferenza nazionale preparatoria sono pubblicati in due volumi: Ministero per i beni e le attività culturali, *Conferenza nazionale del paesaggio, Atti - lavori preparatori*, Roma, 2000.
[6] AA. VV., in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, a cura di G. F. Cartei, Bologna, 2007, in part., 220.
[7] C. cost., 7 novembre 2007, n. 367, in *Riv. giur. amb.*, 2008, 381.

hanno assunto una notevole incidenza anche nella revisione della nozione giuridica di paesaggio.

b. Oltre l'approccio estetico-formale: il paesaggio identitario

La definizione della nozione giuridica di paesaggio costituisce da tempo un problema. Nella stagione storico-culturale culminata con la l. 1497/1939, si registrava una piena coincidenza tra il processo culturale attributivo di senso ad un segmento di territorio ed il riconoscimento del paesaggio come oggetto di tutela giuridica: sia che si trattasse di 'bellezze individue', sia che si trattasse di 'bellezze d'insieme', la matrice rimaneva di natura estetico-formale. Erano qualificabili come paesaggio quei segmenti di territorio di eccezionale bellezza, la cui percezione valoriale seguiva logiche non dissimili dalla contemplazione dell'oggetto artistico. Questo paradigma mantiene inalterata la propria rilevanza[8], ma ad esso nel tempo se ne sono affiancati altri.

Si è infatti progressivamente acquisita consapevolezza della molteplicità dei percorsi della percezione paesaggistica, processo propriamente intellettivo-culturale (e non solo visivo), entro cui alla considerazione di valori formali si affiancano logiche di matrice identitaria e storico-testimoniali in senso più lato. Il riconoscimento della rilevanza paesaggistica di un bene (puntuale od areale) e la valorizzazione di un paesaggio presuppongono dunque operazioni più complesse rispetto al passato e sovente richiedono il ricorso a saperi interdisciplinari (si pensi agli apporti della semiologia e delle scienze demo-geo-antropologiche[9], che mettono in risalto i processi sociali di sedimentazione dei valori riconosciuti dalla comunità: si parla pregnantemente di 'paesaggio sociale'[10], per indicare come divenga paesaggio ciò che una comunità avverte nel tempo come espressivo di senso[11] La nozione di paesaggio si dilata quindi essenzialmente per effetto di un aggiornamento dell'orizzonte assiologico sotteso all'identificazione del meritevole di tutela, che consente di far emergere la rilevanza storico-testimoniale ed identitaria, oltre che estetico-formale, di talune porzioni di territorio. Vengono in tal modo assunti come significativi processi sociali

---

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

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

[10] P. Castelnuovi, *Società locali e senso del paesaggio*, in *Interpretazioni di paesaggio*, a cura di A. Clementi, Roma, 2002, in part., 184.

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

identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione costituente la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità)[12], e valenze testimoniali, che portano ad assumere il territorio in guisa di un testo, di un archivio di segni evocativi di eventi e stagioni trascorse (paesaggio-storico). Questi schemi hanno assunto da tempo un ruolo influente nella costruzione del significato di paesaggio nel dibattito scientifico, sino a collocarsi sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Su questo versante le diverse matrici si collocano ormai in posizione equiordinata rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali[13] che, dopo la 'scoperta del paesaggio'[14] (Von Humboldt) e per il tramite dell'estetica crociana , ha condizionato gli sviluppi della nozione giuridica di paesaggio che hanno percorso tutto il Novecento[15].
Mentre un tempo alla materia del paesaggio si riconducevano unicamente segmenti di territorio esorbitanti sul piano estetico-monumentale, oggetti emergenti *per differentiam* rispetto al territorio 'ordinario', la già citata Convenzione europea ha espressamente invitato a considerare oggetto delle politiche paesaggistiche anche i paesaggi "*della vita quotidiana*" e, financo, i paesaggi "*degradati*". Sono temi a cui – com'è subito evidente – neppure il 'correttivo' non ha saputo dare una risposta veramente adeguata.
La risposta da parte dell'ordinamento interno a questa diversificazione delle matrici culturali sottese all'idea di paesaggio si è sostanziata principalmente nella riscrittura dell'art. 131 del codice per effetto del D. lgs. 63/2008. Con tutte le problematicità già puntualmente denunciate e con tutti i limiti delle proposizioni definitorie[16], si è passati da una definizione di paesaggio come "*parti di territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni*" ('vecchio' art. 131, I comma) ad una nozione più aggiornata.
Dietro l'affermazione giusta la quale "*per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni*" ('nuovo' art. 131, I comma) traspaiono tre dinamiche convergenti: a. la tendenza a sfumare il rapporto tra un tutto (il territorio) ed alcuni segmenti di pregio (i territori vincolati); b. la sottolineatura della dimensione identitaria quale profilo idoneo e sufficiente a giustificare la valenza paesaggistica di un territorio, in quanto riassuntiva

[12] G. Paba, *Luoghi comuni. La città come laboratorio di progetti collettivi*, Milano, 1998.
[13] A. M. Sandulli, *La tutela del paesaggio nella Costituzione*, in *Riv. giur. edil.*, 1967, 69.
[14] A. von Humboldt, *L'invenzione del Nuovo Mondo. Critica della conoscenza geografica*, Firenze, 1992. R. Milani, *L'arte del paesaggio*, Bologna, 2001.
[15] Per una ricostruzione storica del concetto 'tradizionale' di paesaggio, cfr. M. Vitta, *Il paesaggio. Una storia fra natura e architettura*, Torino, 2005.
[16] P. Carpentieri, *Il secondo 'correttivo'*, cit.

dei diversi processi di riconoscimento del valore simbolico, testimoniale od estetico di un territorio, entro un processo in cui il carattere identitario viene assunto quale condizione morfologicamente riconoscibile e socialmente riconosciuta; c. l'abbandono del richiamo enfatico alla 'storia umana' a favore della considerazione della natura e dell'uomo (nelle sue attività 'ordinarie') quali soggetti in correlazione dinamica, a cui si devono caratteri originari, segni e manipolazioni del territorio.
Il richiamo al territorio ed all'identità quale attributo sociale, riscontrabile ovunque una comunità sia insediata (fatte salve rare eccezioni: ad es., periferie, vuoti urbani: ambiti per i quali dovrà tuttavia essere attivata una politica volta alla "*realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a requisiti di qualità e sostenibilità*": art. 131, VI comma) e l'abbandono di ogni richiamo alla storicizzazione delle tracce antropiche costituiscono del pari altrettanti indicatori di una tendenza ad estendere la latitudine del paesaggio all'intero territorio, secondo quella che, del resto, è da tempo la dimensione spaziale dei piani paesaggistici.
Messo di fronte all'innovativo modello del paesaggio 'integrale' dettato dalla Convenzione europea, il legislatore interno, anche perché sollecitato a riprendere le indicazioni della Corte costituzionale, pare avere tuttavia avere optato per una ricostruzione del paesaggio 'a strati'.

c. Il paesaggio a 'strati'
Dopo avere fornito una definizione generale del paesaggio come "*territorio espressivo di identità*", l'art. 131 prosegue precisando che "*il presente Codice tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali*". Dietro questa proposizione sembra di intravedere la sovrapposizione tra piani diversi: quello attinente ai poteri da riconoscere allo Stato sul fronte della tutela secondo la giurisprudenza costituzionale, malamente tradotto nel richiamo ad un concetto di 'identità nazionale' di difficile focalizzazione, e quello legato alla sfera di applicabilità degli istituti codicistici, *in primis* vincoli ed autorizzazioni (nella cui emanazione dopo il correttivo le Soprintendenze recuperano un ruolo effettivo e condizionante).
Le parole hanno comunque un peso e, seguendo il senso letterale della espressioni impiegate dal legislatore, ci si avvede dell'introduzione di una 'soglia' di rilevanza, segnata dall'attitudine di taluni beni e paesaggi a concorrere nella costruzione di un valore aggregato, rappresentato appunto dalla menzionata 'identità nazionale'.
L'espressione non è certo delle più felici. Si tratta, inoltre, di una scelta semantico-concettuale per molti versi assai rischiosa, in quanto inevitabilmente molto selettiva. Il carattere unificante di una (fantomatica) identità nazionale è astrattamente ricostruibile tanto quale mero mosaico delle differenti micro-identità (le identità), quanto come valore-somma di

elementi necessariamente coerenti. Una operazione, quest'ultima, che in alcuni casi potrebbe risolversi nel richiamo (financo caricaturale) solamente ad alcuni 'pezzi' di paese altamente simbolici, lasciando per contro in ombra la complessità e varietà del territorio-paesaggio italiano, ossia una delle cifre salienti della forma del paese[17]. Per certo, questo nesso rispetto all'identità nazionale dovrebbe divenire determinante al fine della perimetrazione dell'area degli interventi di tutela che competono in via esclusiva allo Stato e che si esplicano mediante il ricorso al tradizionale strumentario vincolistico. E' questo il primo 'strato': stando al senso letterale delle proposizioni che danno corpo al primo ed secondo comma dell'art. 131 del Codice, si dovrebbero giustapporre una identità nazionale ed una diffusa teoria di identità meramente locali.
Forzando non poco le parole, in questo primo 'strato' si può tuttavia identificare non un oggetto (un paesaggio nazionale eminente), ma semplicemente l'ambito della funzione statale di tutela, la cui latitudine si ricollega ad una soglia di rilevanza degli oggetti su cui si esplica (come è inevitabile nella logica degli 'strati'). Si tratta dei beni paesaggistici puntuali od areali (come precisa meglio, riferendosi in termini generali alla funzione di tutela, il successivo comma III dello stesso art. 131) che 'entrano' nel piano paesaggistico solo per tramite della elaborazione congiunta tra Stato e regioni.
Il rapporto tra il primo ed secondo comma dell'art. 131, ossia il rapporto tra il paesaggio identitario diffuso ed i beni paesaggistici (ed i paesaggi[18]) tutelati dallo Stato, nonostante si faccia riferimento in entrambi i commi al concetto di identità, non si risolve unicamente in chiave qualitativa, sulla base della maggior rilevanza di taluni paesaggi.
La questione è resa ancor più complicata dalla differente opzione valoriale sottesa alla identificazione del paesaggio appartenente allo 'strato' locale e degli "*aspetti e caratteri*" del paesaggio oggetto di tutela codicistica-statale.
Mentre la rilevanza dei paesaggi - come detto - si ricollega in termini generali alla valenza identitaria, e dunque non più soltanto all'esorbitanza estetico-formale, l'intervento dello Stato e dunque il ricorso agli strumenti codicistici di tutela sono stati riservati soltanto ai beni espressivi di valore culturale.

---

[17] A. Lanzani, *I paesaggi italiani*, Roma, 2003, in part., 370.
[18] I beni paesaggistici areali hanno spesso una estensione tale, sovente coincidente con il territorio di interi comuni, da costituire essi stessi paesaggi. Del resto la stessa Corte costituzionale ha parlato di oggetto della tutela paesaggistica in termini di "*insieme delle cose, beni materiali, o le loro composizioni, che presentano valore paesaggistico*" (C. cost. 367/2007 cit.). Sfuma in tal modo molto del significato della distinzione tra paesaggio e beni paesaggistici su cui imperniare la distinzione tra sfere di intervento regionale e statale.

In linea con la tradizione che pareva definitivamente abbandonata, riemerge dunque quale elemento distintivo e differenziante, la valenza estetico-formale di alcuni particolari beni e territori[19]. La soglia che segna il passaggio dalla sfera della tutela statale alla dimensione meramente locale del paesaggio non è dunque solamente qualitativa, bensì più anche propriamente tipologica.
Le opzioni vincolistiche, ossia le forme più incisive di protezione, saranno dunque espresse non sulla scorta di un giudizio di rilevanza identitaria, che aprirebbe spazi per la tutela di un novero più ampio di contesti produttivi di senso, bensì esclusivamente ad esito di un procedimento di riconoscimento valoriale che terrà conto soltanto della valenza culturale. Si tratta indubbiamente di un salto all'indietro. In questo modo si relegano alcune categorie di beni-paesaggi (tutti quelli identitari in senso non strettamente culturale-estetico) necessariamente entro l'ambito di azione delle regioni, che non dispongono di strumenti vincolistici.
Il rischio è che si riaffacci una concezione che porti a distinguere nettamente tra i territori che sono paesaggio per loro riconosciuta valenza culturale e la residua parte di territorio (su cui pure si è espressamente soffermata la Convenzione europea ed a cui si estende la definizione generale dettata dall'art. 131, I comma del Codice), alla quale attribuire una valenza paesaggistica in chiave unicamente territoriale. In questo modo, al di là delle previsioni del codice, finirebbero per coesistere due nozioni asimmetriche di paesaggio.

d. Il piano paesaggistico (PTR lombardo) ed i piani urbanistici
L'opzione selettiva ha imposto di dislocare nel piano paesaggistico ed anche nei piani urbanistici l'azione di preservazione dell'altra parte del paesaggio identitario diffuso, per la quale il campionario degli strumenti di tutela tradizionale risulta precluso. In questa prospettiva, assume un notevole rilievo la previsione secondo cui lo Stato e le regioni – ai sensi del 'nuovo' art. 133, II comma - definiranno "*indirizzi e criteri riguardanti la pianificazione territoriale, nonché la gestione dei conseguenti interventi*": ciò sul presupposto, prosegue l'art. 133 cit., che anche attraverso questi strumenti si esplica "*la conservazione, il recupero e la valorizzazione degli aspetti e caratteri del paesaggio indicati all'articolo 131, comma 1*"; sempre ai piani urbanistici è dedicata la innovativa previsione dell'art. 155, II comma, secondo cui "*tutti gli atti di pianificazione paesaggistica si conformano a principi di suo consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei vari contesti*".
Si potrebbe dire che il legislatore abbia pensato ad un altro 'strato', nel quale ricadono paesaggi (si pensi alle aree periurbane: i paesaggi della

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

dispersione edificatoria e della città diffusa) che possono essere efficientemente oggetto di politiche paesaggistico-qualitative anche fuori dal piano paesaggistico.
La 'territorializzazione' del piano paesaggistico che consegue alla sua estensione ben oltre le aree gravate da vincoli apre problemi inediti anche sul piano del rapporto tra paesaggio ed urbanistica (le "*intersezioni*" di cui ha parlato S. Amorosino[20]).
Si pone l'inderogabile esigenza di strutturare un rapporto di integrazione con il livello della pianificazione urbanistica comunale: il paesaggio, specie quello privo di emergenze estetiche, va necessariamente osservato e regolato a varie scale e con risoluzioni diverse; l'opzione per un piano a dimensione regionale postula quindi che alcuni contenuti trovino definizione-integrazione ad un livello necessariamente locale.
Occorre dunque necessariamente tornare a parlare, come già fece antesignanamente la Corte costituzionale (C. cost. 379/1994)[21], di un 'sistema integrato', formato dal piano paesaggistico e dai piani urbanistici comunali (e sovracomunali). A scala regionale si rendono percepibili unicamente talune macro-identità e si colgono solo alcune delle proprietà emergenti del territorio: questi limiti conoscitivi potrebbero peraltro determinare una certa 'miopia' nella fissazione dei perimetri e delle norme riferite agli "*ambiti*", in cui, secondo il correttivo, si ripartirà strutturalmente il piano paesaggistico[22]. Specie ove si assumesse una prospettiva di analisi condizionata principalmente dalle dominanze iconiche più nettamente percepibili, vi sarebbe il rischio di una sostanziale pretermissione-semplificazione dei micro-paesaggi locali e dei loro 'funzionamenti': ciò lascerebbe privi di adeguata considerazione paesaggistica taluni micro-segni che sono invece determinanti entro i

[20] S. Amorosino, *Commentario agli artt. 143-145, Codice dei beni culturali e del paesaggio*, a cura di M. A. Sandulli, Milano, 2007, in part., 940.
[21] Come ha ricordato M. Immordino, *I piani paesaggistici nella giurisprudenza costituzionale*, in *Il diritto urbanistico in 50 anni di giurisprudenza della Corte costituzionale*, a cura di M. A. Sandulli, M. R. Spasiano, P. Stella Richter, Napoli, 2007, in part., 109.
[22] Ciascun ambito corrisponde, in altri termini, un progetto di azione paesaggistica. Ciascun ambito, in quanto caratterizzato da una riconoscibile identità paesaggistica, viene a costituire una unità di pianificazione autonoma che si sostanzia della fissazione di specifici obiettivi di qualità (come ha precisato il correttivo). Questa costruzione del piano, più che una tendenza alla frammentazione, mette allo scoperto la natura meramente formale del riferimento geografico al territorio regionale: al di là dell'attribuzione di competenza alla regione, molto opportunamente sono i caratteri salienti dei diversi paesaggi a determinare i contorni delle unità pianificatorie effettive.

percorsi attraverso cui per le singole collettività locali il territorio esprime significato identitario[23].
In secondo luogo, vi è rischio, di cui ha parlato S. Civitarese Matteucci[24], di un progressivo scolorarsi dei contenuti propriamente paesaggistici entro piani di matrice territorial-urbanistica. Le regioni sarebbero interessate a varare unicamente quest'ultimo tipo di piani e proprio la concezione integrale del paesaggio ('tutto è paesaggio') derivante dalla Convenzione finirebbe per fornire argomenti a quanti identificano quale approdo finale il rifluire del paesaggio entro la pianificazione urbanistica. Che si tratti di un rischio concreto traspare anche dall'impostazione di alcune tra le più recenti leggi regionali, come quelle della Lombardia (l.r. 12/2005, art. 19) e del Friuli Venezia Giulia (l.r. 5/2007, art. 57), nelle quali si è senz'altro privilegiata la soluzione del piano territorial-urbanistico con considerazione dei valori paesaggistici, scartando *a priori* la possibilità di adottare un piano paesaggistico 'puro'.
Va tuttavia del pari considerato che l'allargamento dell'oggetto del piano paesaggistico postula il ricorso a categorie analitiche entro cui sfumano i tradizionali confini disciplinari con l'urbanistica: basti pensare ai temi delle saldature urbane e del consumo di territorio (su cui si è soffermato espressamente il correttivo: art. 135, II comma, lett. c), fenomeni rispetto ai quali si impone una rilettura in chiave valoriale, che evidenzi l'impoverimento provocato dalla irreversibile perdita di identità territoriali originali. Dietro a queste proposizioni 'territorialiste', indipendentemente dal tipo di piano in cui siano espresse, si intravede - a riprova dell'inevitabilità di una certa 'contaminazione' disciplinare - la questione dell'incapacità contemporanea di dare vita a 'nuovi paesaggi' capaci di

[23] Su questa via la vicenda della pianificazione paesaggistica toscana costituisce indubbiamente una battuta d'arresto. Va ricordato che la l.r. 1/2005 demandava al piano di indirizzo territoriale unicamente il compito di fissare delle direttive di fondo da recepire nei piani strutturali dei singoli comuni: sul punto la Corte costituzionale (C. cost. 182/2006) ha viceversa rimarcato che il piano paesaggistico "*deve essere unitario, globale, e quindi regionale*", traendo la conclusione che entro tale strumento debba concentrarsi necessariamente l'intera disciplina paesaggistica. Da questo sfavore verso lo 'scorrimento' di disciplina tra diversi livelli amministrativi non dovrebbe tuttavia discendere una chiusura rispetto ad un modello scalare-integrato, capace di dare vita ad un sistema multilivello in cui - ferma restando, secondo l'insegnamento della Corte, "*l'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica*" - i piani locali assumano una funzione di completamento, in una logica di definizione progressiva rispetto a paesaggi 'a strati', che rivelano caratteri differenti ai diversi livelli di osservazione.
[24] S. Civitarese Matteucci, *La concezione integrale del paesaggio alla prova della prima revisione del Codice del paesaggio*, in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, cit., in part., 220.

esprimere l'*ethos* distintivo di un luogo[25] e dunque un problema tipicamente paesaggistico, anche se di matrice diversa rispetto a quelli unicamente 'conservazionisti' a cui torna a circoscriversi l'azione statale. Ed ancora si pensi all'utilizzo di 'crediti edificatori' in chiave di innalzamento della qualità formale dei prodotti edilizi (l.r. Lombardia 12/2005, art. 11): in tutte queste ipotesi solo uno stretto raccordo con la pianificazione urbanistica può garantire una qualche prospettiva di effettività alle previsioni del piano paesaggistico[26].
L'integrazione su cui il correttivo ha opportunamente posto l'accento viene dunque a costituire condizione indefettibile per il perseguimento di politiche paesaggistiche finalmente 'attive'.
Del resto, anche i piani urbanistici comunali sono cambiati: sono ordinariamente preceduti da una valutazione ambientale strategica[27], nella quale le tematiche paesaggistiche sono oggetto di effettiva considerazione, anche grazie all'impiego di specifici indicatori, ed il tema paesaggio – come indica chiaramente il rinnovato art. 155 del Codice - evolve da parametro di verifica esogeno del progetto di piano ad autentico contenuto orientatore. Questi piani sono inoltre ordinariamente corredati da 'carte della percezione', nelle quali – facendo ricorso alle regole della gestaltica - si mettono in evidenza i coni visivi, gli elementi dominati (iconemi) che ne segnano lo statuto e gli eventuali oggetti 'fuori-scala'[28].
Queste esperienze si incaricano di dimostrare come, anche attraverso un rapporto di mutua integrazione tra piano paesaggistico e piani comunali, sia

---

[25] "*In Italia non può essere documentata l'esistenza di un 'paesaggi moderno' "*, come ha fatto sconsolatamente notare G. Ferrara, *La pianificazione del paesaggio nel Codice Urbani e le prospettive della Convezione europea*, in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, cit., in part., 176.
[26] Il tema va ormai oltre la questione del rapporto piano paesaggistico – piano urbanistico comunale. Assumono infatti un rilievo non secondario anche altri strumenti 'settoriali': si pensi, per fare solo due esempi, ai piani delle coste di cui alla l.r. Puglia 17/2006, in attuazione della quale alcuni comuni hanno varato ambiziosi piani di delocalizzazione incentivata nell'entroterra di infrastrutture turistiche e cantieristiche impattanti, ed agli interventi di riconversione degli opifici dismessi, di cui tratta l.r. Lombardia 1/2007 (con previsione dell'esproprio in caso di inerzia del proprietario nel promuovere il recupero di tali manufatti di elevato valore iconico e testimoniale e con concorsi di progettazione banditi direttamente dai comuni).
[27] Su questo istituto si rinvia E. Boscolo, *VIA e VAS riformate: limiti e potenzialità degli strumenti applicativi del principio di precauzione*, in *Urb. app.*, 2008, 541.
[28] P. Urbani, *Strumenti giuridici per il paesaggio. Qualche riflessione sulle tecniche di redazione dei nuovi piani paesaggistici*, in *Interpretazioni di paesaggio*, cit., in part., 79; F. Balletti - S. Soppa, *Paesaggio in evoluzione. Identificazione, interpretazione, progetto*, Milano, 2005.

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

Sulla scorta di questa impostazione, il PGT muove dall'osservazione puntuale dell'intero territorio, assunto come entità valoriale nella sua interezza, ancorché i valori espressi siano tipologicamente diversi in relazione alle diverse porzioni di territorio: dal valore testimoniale di ampia parte del (dei) centro(i) storico(i), sino al valore estetico-naturalistico delle porzioni boschive.
Nel quadro conoscitivo del paesaggio sono analizzate principalmente la struttura insediativa del territorio, le viste e i punti di percezione paesaggistica e gli ambiti di rilevanza paesaggistica individuabili sul territorio.

Il PTCP

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

- Ambito di paesaggio n.5 "*del basso verbano, Laghi Maggiore, Comabbio e Monate*" ;
- Identificazione della SP.69 quale "*strada panoramica di collegamento tra mete turistiche*" ;
- Identificazione dell'intera superficie Comunale in area di interesse ambientale
- Luogo d'Identità – Eremo di Santa Caterina;
- Porti turistici a Reno e Sasso Moro;
- Scalo della Navigazione lago Maggiore in Località Santa Caterina

Tracciati di interesse paesaggistico

Strada panoramica e di collegamento tra mete turistiche

Luoghi d'identità

Porti

PORTO TURISTICO

SCALO

Nuclei storici

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

LACUALE - VIARIO

Strutture naturalistiche di definizione dell'ambito :

Questo ambito segna il passaggio dalla tipicità del paesaggio della pianura asciutta, caratterizzata dall'estetica del gelso, alla tipicità del paesaggio prealpino e di montagna, mediato dalle penisole moreniche che si incuneano nella pianura.

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

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

Strutture storiche di definizione dell'ambito :

- *Viabilità romana*

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

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

Ulteriore percorrenza fu la Sesto Calende- Ponte Tresa che si configura come la continuità della Mediolanum-Verbanus ed il possibile collegamento con Como, quindi con l'inserimento nella Pedemontana per Aquileia. Sesto Calende poteva essere anche il nodo di raccordo con i passi alpini torinesi ed aostani. Punto nodale

oltre Ponte Tresa è il Monte Ceneri posto a sud di Bellinzona dopo la Piana di Magadino. Da Bellinzona si raggiungono i Passi del Gottardo, Lucomagno, San Bernardino, quindi Coirà, il Lago di Costanza, il Reno ed il Rodano. La percorrenza Angera-Ponte Tresa incontrava Besozzo, Trevisago, Cuvio da cui si apriva la biforcazione per Brissago, Luino, e per Cunardo, Ponte Tresa, Monte Ceneri, Bellinzona. Sempre nella direttrice Angera-Ponte Tresa una prima alternativa prevedeva il passaggio da Travedona - Biandronno - Trevisago per innestarsi sulla precedente Cunardo - Ponte Tresa - Bellinzona, ed infine una ulteriore alternativa raccordava Sesto - Comabbio - Biandronno. Questo percorso semplificato riprende il tema viario degli ambiti N. 2 - 3.

- *Geometria agraria*

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

Comuni compresi nell'ambito:

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

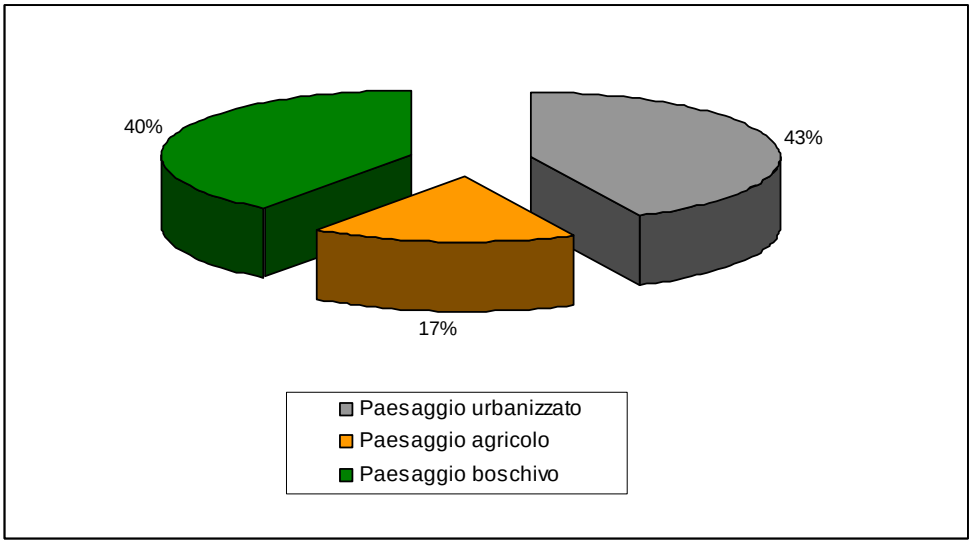
Geometria dello spazio :

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

Il paesaggio degli areali agro-naturali

Elemento essenziale e fulcro del paesaggio di Leggiuno è sicuramente il Lago e la costa.
Il paesaggio Leggiunese può essere diviso in 3 tipologie di paesaggio principali in funzione dell'occupazione dei suoli e della loro destinazione d'uso, individuando in quest'ottica il paesaggio urbanizzato, paesaggio agrario e il paesaggio boschivo.
Secondo una prima mappatura degli ambiti il territorio può essere così suddiviso:

	Sup (Km2)	%
Paesaggio urbanizzato	2,66	43%
Paesaggio agricolo	1,06	17%
Paesaggio boschivo	2,48	40%
Totale	6,20	



I suoli agricoli si estendono su una superficie di circa 1 km2 corrispondenti al 17% del territorio Comunale.
Come precedentemente descritto nel capitolo relativo ai suoli agricoli, tre sono le realtà paesaggistiche legate al suolo **agricolo** in funzione della valenza paesaggistica determinata dalla valenza percettiva per effetto dell'estensione, della collocazione e dell'unitarietà d'uso. A tal proposito i suoli agricoli sono stati suddivisi in (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale) :

- **Ambiti agricoli a valenza paesaggistica**: connotato dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
- **Ambiti agricoli**: non risulta connotato da particolari valori estetico-identitari tuttavia rileva un effettivo utilizzo agricolo;

– **Ambiti agricoli residuali**: aree agricole ancora oggi coltivate ma con scarsa produttività dovuta spesso alla loro posizione di frangia rispetto all'urbanizzato e alle aree boschive. Il loro utilizzo è prevalentemente di tipo Hobbistico.

Il **paesaggio boschivo** si estende una superficie di circa di 2,5 km2 ha pari a al 40 % dell'intera superficie comunale.
E' stato quindi possibile effettuare la classificazione degli ambiti boschivi comunali in funzione della valenza paesaggistica derivante dalla percezione per effetto dell'estensione, della collocazione, della conformazione morfologica e dell'unitarietà d'occupazione.

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

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

I boschi identificati ad alta valenza paesaggistica si ritraggono prevalentemente lungo il confine occidentale compresi nella zona situata tra Santa Caterina ed Arolo area posta ad ovest della Sp.69. Sono rilevabili altri boschi a valenza paesaggistica in località Reno, Mirasole, Cellina, Bosco e Marzaro. Tale identificazione tiene conto della funzione che questi assumono nel "disegno della percezione" del paesaggio naturale leggiunese.

Il paesaggio dell'urbanizzato

Il territorio Comunale è dato dall'unione di quattro frazioni che in antichità costituivano quattro diversi comuni di cui tutt'oggi si trova traccia nelle sezioni censuarie catastali. Tali quattro frazioni sono:

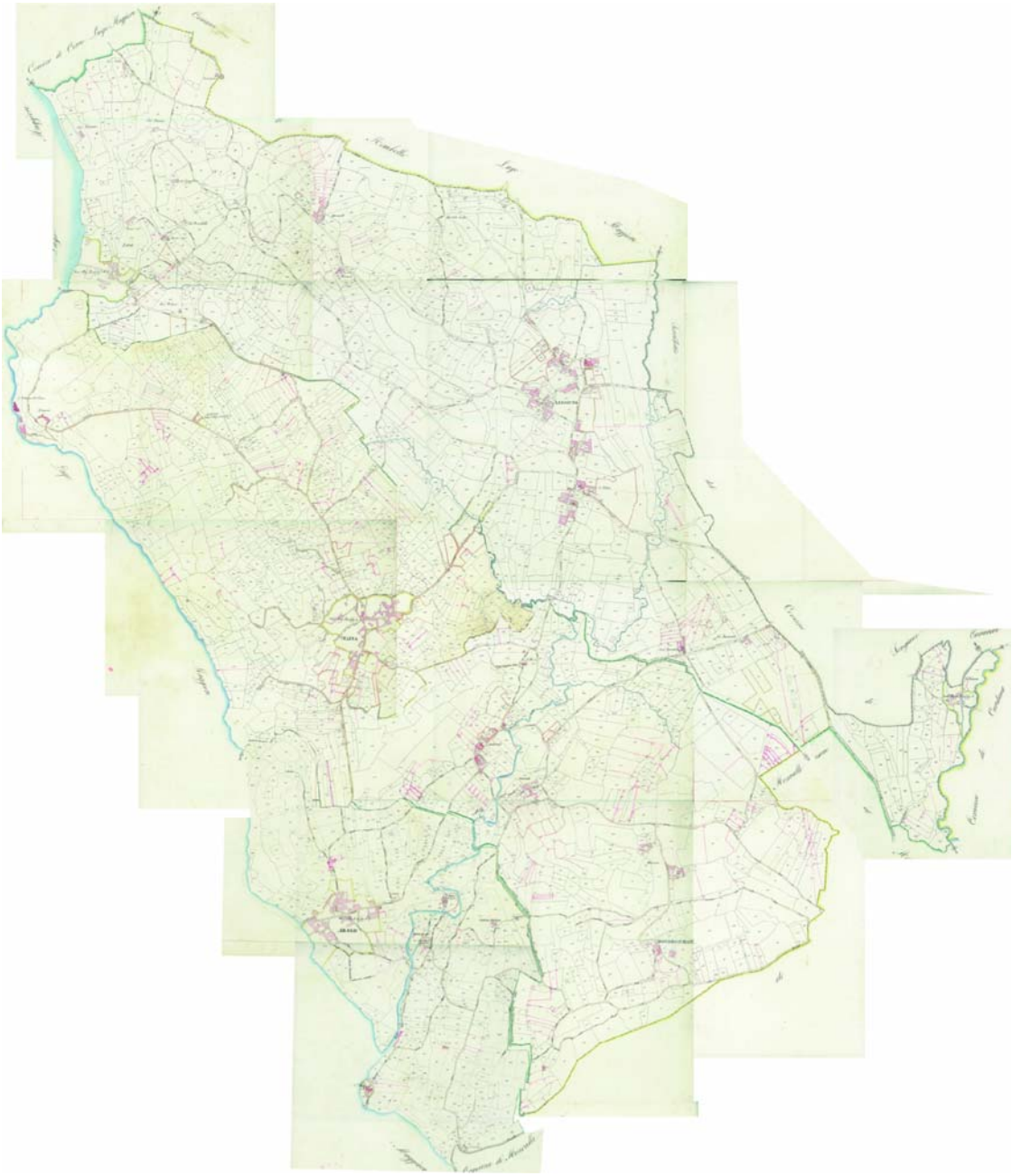
- Leggiuno;
- Arolo;
- Ballarate;

- Cellina.

Tali realtà territoriali conservano ancora oggi una propria riconoscibilità e una forte identità territoriale e sociale.
Dall'analisi dei catasti storici si evidenzia come già in epoca antica il territorio risultasse caratterizzato da un'edificazione sparsa, puntiforme, sovente riferibile a cascine, esterna ai centri che determinava in più situazioni il formarsi di ulteriori piccoli nuclei generatori. Si ricordano a tal proposito le seguenti località già individuate nel Cessato Catasto Lombardo Veneto:

- le frazioni di Reno, Mirasole e Cobbione all'interno di Leggiuno,
- La frazione di Quiquio facente parte del territorio di Cellina;
- Le frazioni di Marzaro, Ghirate e Bosco in Ballarate.

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



Per una miglior descrizione delle caratteristiche dei nuclei storici generatori e degli elementi dell'architettura storica – religiosa si riportano in seguito

alcuni estratti della pubblicazione di Agenda 21 "*Valori territoriali – Beni architettonici e storici – Medio Verbano*"

LEGGIUNO – Centro storico

Breve descrizione del contesto

Situato nella fascia costiera del Medio Verbano, in ambito collinare morenico, il territorio comunale di Leggiuno è bagnato ad ovest dal Lago Maggiore, e confina con i comuni di Laveno Mombello a nord, Sangiano ad est, Monvalle a sud. Il nucleo storico di Leggiuno si dispone tra le colline, a breve distanza dalla costa del lago. Gli edifici sono collocati lungo il tracciato viario principale ed alcune vie secondarie. Il nucleo è oggi utilizzato per residenza ed alcuni servizi, con edifici prevalentemente ristrutturati. Nei dintorni sono presenti vaste aree a prato, coltivi e bosco, nonostante la recente espansione dell'edificato.

La permanenza di alcune caratteristiche dell'architettura tradizionale denota l'origine rurale del nucleo, e la presenza di elementi rilevanti (chiese millenarie, resti di strutture castellane, etc) testimonia la sua grande importanza nel medioevo.

Edifici e siti notevoli nel nucleo (non si riportano le chiese dei SS. Primo e Feliciano e di S. Stefano, per le quali si rimanda alle specifiche schede):

- Via Gioberti, antica casa patrizia della famiglia Riva
- Via Contini, edificio di origini medievali, in parte riutilizzato come residenza
- Via Montello, edificio di origini medievali, attualmente in ristrutturazione
- Via Contini, "Fontana". Si tratta di un pozzo la cui acqua era attinta per mezzo di una pompa a ruota, con piccola vasca adiacente. E' sovrastata da una lapide marmorea che riporta alcune avvertenze e limitazioni, per evitare lo spreco di acqua.

L'odierno comune di Leggiuno include le frazioni di Reno, (situata sul lago e dotata di un porticciolo e di una spiaggia), Aralo (anch'essa dotata di porticciolo e lungolago), Cellina, Ballarate, Ghirate, Bosco, Marzaro. Si tratta di piccoli nuclei situati a breve distanza dal centro principale e tra di loro, che conservano nell'architettura, in diversa misura, storiche testimonianze delle origini rurali; nel territorio comunale si trova anche il celebre Eremo di S. Caterina del Sasso.

Ambiente fisico

Morfologia: colline moreniche e pianoro,, su costa lacuale (concadi Leggiuno)

Ambiente antropico

Utilizzo agricolo dei suoli: prati, coltivi, boschi, orti, giardini. Formazione del nucleo dovuta alla presenza di un insediamento dall'epoca lardo-romana, e ad attività agricole.

Notizie storiche

Esistono varie ipotesi sull'origine del toponimo, più o meno controverse; la più verosimile lo fa derivare dal termine celtico "Leze", ai piedi, e da "dunum", colle-fortezza.

L'area di Leggiuno è frequentata dall'epoca tardo-romana (e preistorica se si considera Arolo dove è stata rinvenuta una necropoli), trovandosi in un luogo di notevole importanza

strategica per il controllo delle vie di comunicazione lungo il Verbano.

Tra i reperti romani rinvenuti, si segnalano cippi funerari di varie famiglie e lapidi dedicate agli dei. In epoca imperiale l'insediamento di "Lezedunum" aveva un ruolo primario, poiché era sede di un luogo di culto pagano con origini remote, che probabilmente si trovava sul sito dove in seguito sorse la chiesa dei SS. Primo e Peli-ciano, oppure nell'area dell'attuale parrocchiale di S. Stefano.

La chiesa dei SS. Primo e Feliciano è uno dei più antichi luoghi di culto cristiano nell'area verbanese, essendo menzionata in documenti dell'epoca franca. Risale infatti all'anno 846 un atto di donazione alla chiesa di una cospicua serie di beni e diritti da parte del nobile Erem-berto, vassallo dell'imperatore Lotario, che era di stanza nell'area di Leggiuno.

La chiesa fino a tale data risultava dedicata a S. Siro, ma l'illustre Eremberto aveva ottenuto direltarnenle dal papa Sergio II di poter trasferire a Leggiuno da Roma te relìquie dei santi e martiri Primo e Feliciano, a scopo di culto. Almeno da quell'epoca vi era quindi un insediamento noto e stabile dotato di strutture religiose. Grazie alla sua posizione strategica, ed alla particolare devozione espressa, anche nel medioevo Leggiuno si caratterizzava come un centro importante: era sede plebana (la chiesa di S.Stefano era capo-pieve, da essa dipendevano le altre cappelle della zona, più numerose di quelle oggi esistenti), ed è quasi certa la presenza di un castello ai tempi di Eremberto (!X sec); la località Castellazzo è peraltro menzionata in un documento del XIV secolo.

L'insediamento era inoltre sede di una corte e di una pretura feudale. Nella forma "Lezeduno" è citato negli statuti medievali delle strade e delle acque del contado di Milano, del 1346.

La circoscrizione territoriale della sua pieve si mantenne pressoché invariata per secoli, e comprendeva, oltre a Leggiuno sede plebana, le località di Arolo, Ballarate, Bosco, Cellina, Ceresolo, Cerro, Cobbione, Ghirate, La-veno, Marzano, Mombello, San Clemente, Sangiano. Il territorio della pieve dal XV sec. era suddiviso in due diverse dipendenze feudali. Leggiuno con Mombello, Ballarate, Ghirate, Marzano, Bosco, Sangiano fu infeu-data nel 1491 dal duca G.Galeazze Sforza a Francesco Cremona Favagrossa, prefetto delle cacce ducali, e concesso poi alla famiglia Trivulzio, che nel 1642 alienò il feudo a favore del potente casato Besozzi, ramo di Bardelle, conti di Leggiuno.

Le altre località erano incluse nei feudo di Laveno, dei Borromeo.

Nel XVI sec. la pieve era in decadenza ed il paese, pur essendo sede plebana, era scarsamente popolato: in base ad un accertamento effettuato per il "censo del sale" sotto Carlo V dal commissario imperiale Giovanni Paolo Maldotto, nel 1537 vi sarebbero state solo 13 famiglie o "fuochi", ciascuna composta da una decina di persone.

Le epidemie di peste nel 1554 e nel 1630 falcidiarono la già scarsa popolazione della zona. Gli abitanti vivevano di attività agricole (principalmente viticoltura, seminativi, prati da foraggio), come riportato dai documenti del catasto cosiddetto di Carlo V, redatto nel XVI sec., ma la situazione economica si mantenne pressoché invariata fino al XIX sec. La proprietà della terra si concentrava in pochi possidenti, nobili od ecclesiastici, ed ai contadini erano affittati case e terreni da coltivare, con resa modesta.

Nel 1751, secondo l'inchiesta governativa austriaca, Leggiuno risultava infeudata al conte Pietro Besozzi. Il comune era amministrato da tre reggenti, cioè due consiglieri e un sindaco, scelti tra i capifamiglia dagli elettori riuniti nella piazza, che rimanevano in carica a tempo indeterminato, fino a diversa decisione del popolo o a rinuncia. I reggenti

decidevano sulle questioni di pubblico interesse e vigilavano sulla distribuzione dei riparti delle tasse. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, Leggiuno aveva 726 residenti. Nel 1927 al comune di Leggiuno furono aggregati i comuni di Sangiano, Arolo, Cellina, Bosco con Marzaro, Ballarate e Ghirate, fino ad allora autonomi. Il comune si chiamava Leggiuno-Sangiano fino al 1963, quando Sangiano riacquistò la propria autonomia.

Epoca di costruzione / trasformazioni

La struttura urbana del nucleo di Leggiuno, determinata dalla forma e posizione degli isolati e dai tracciati viari, era già delineata nel XVIII sec., come si evince analizzando la mappa del catasto cosiddetto di Maria Teresa. Il documento, redatto all'epoca del dominio austriaco verso il 1722, è la prima raffigurazione attendibile dell'insediamento.

A quella data, ma probabilmente dal medioevo, il nucleo di Leggiuno era costituito da edifici rurali posti lungo i tracciati viari nella stessa posizione odierna. Sulla mappa si individuano quattro agglomerati, situati a brevissima distanza tra loro, facilmente riconoscibili nella fisionomia attuale.

Il primo agglomerato a sud corrisponde all'ambito della chiesa di S. Primo, il secondo all'attuale Via Montello, dove si ravvisano resti medievali sul dosso, il terzo agli edifici ad ovest, su un tracciato secondario che corrisponde all'attuale Via Contini, dove si notano oggi resti del complesso con murature medievali e alcune corti rurali, ed infine a nord il quarto ambito, costituito dalla chiesa di S. Stefano ed il suo intorno, verso il confine di Mombello.

Gli agglomerati erano nel 1722 intervallati da spazi liberi con prati o campi, oggi in parte occupali da nuove costruzioni. Intorno al nucleo, si disponevano i terreni agricoli, di diversa qualità.

Il catasto successivo, redatto nel XIX sec., registra una situazione pressoché invariata, evidenziando qualche ampliamento e nuova costruzione, con una maggiore frammentazione della proprietà.

La struttura viaria principale odierna ricalca quella già presente nel 1722: la direttrice sud - nord che da Aralo attraversa il nucleo, costituendo il tracciato principale (attuale via Gioberti), e prosegue verso Mombello, alla quale si collega la direttrice ovest-est che da Sangiano prosegue verso Reno e Cellina.

La configurazione planimetrica appare oggi, in sostanza, invariata, così come si conservano numerosi edifici storici, ristrutturati; l'aspetto del nucleo è stato in parte alterato da qualche inserimento moderno, risalente alla seconda metà del sec. XX.

Caratteristiche costruttive generali

N. medio dei piani: 2-3

Tipologia architettonica tradizionale: dove permane, prevalenza di casa a corte rurale, chiusa oppure aperta su uno o due lati. Le corti hanno planimetria e dimensioni irregolari, sono costituite da fabbricati a corpo semplice, talvolta doppio, adibiti a funzioni differenziate: abitative (con ballatoi o porticati e loggiati) e rustici agricoli. Gli impianti mostrano alcune lievi differenze tipologiche nei diversi agglomerati che compongono il nucleo, in base anche all'epoca di costruzione. I fabbricati, in particolare i rustici, sono in genere orientati secondo il migliore sfruttamento dell'esposizione solare ed in base alle esigenze agricole e fondiarie. Si differenziano le caratteristiche costruttive peculiari dei

due complessi con origini medievali, in via Montello ed in Via Contini.

Tecnica muraria: pietra, pietra e laterizi, legati con malta di calce, intonacati o a vista. Le porzioni dei rustici ancora riconoscibili sono di norma lasciati a vista.. I materiali originali, visibili talvolta, sono di origine locale, per esigenze di economia e reperibilità.

Copertura: generalmente a due falde, alcuni edifici hanno fino a quattro falde, con manto in tegole.

Elementi caratteristici: vari, in base alla tipologia.

AROLO – Centro storico

Breve descrizione del contesto

II nucleo di Arolo si trova all'estremità sud del Sasso Bai-laro, sulla riva del Lago Maggiore, in posizione tranquilla ed appartata dalla strada provinciale Angera-Laveno, a circa 2 km a sud del centro principale di Leggiuno. E' suddiviso in due ambiti adiacenti, diversi per posizione e funzione storica: l'ambito a principale vocazione agricola, disposto sul primo terrazzamento nelle vicinanze della chiesa di S. Carlo, e l'ambito di pescatori e barcaioli, situato sulla riva del lago attorno al porticciolo. Le due porzioni del nucleo sono collegate da una bella scalinata in acciottolalo.

E' oggi utilizzato principalmente per residenza e turismo, e mantiene in sostanza il suo aspetto tradizionale. A nord - est di Aroio si trovano altri piccoli nuclei rurali di antica fondazione, che mantengono alcune caratteristiche tradizionali: Ballarate, Ghirate, Bosco, Marzaro, collocati a breve distanza tra di loro, a circa 1-2 km da Arolo e Cellina, tutti in ambito collinare, immersi tra prati e boschi, non lontano dalla costa del Verbano. Come Arolo e Cellina, fanno tutti parte del comune di Leggiuno dal 1927.

Ambiente fisico

Morfologia: costa lacuale con versanti collinari retrostanti. Rilevanze naturali: M. Piaggio (m. 280 slm}

Ambiente antropico

Utilizzo agricolo dei suoli: prati, boschi, coltivi, orti, giardini. Formazione del nucleo dovuta ad attività agricole e di pesca sul lago.

Notizie storiche

La posizione geografica favorevole di Arolo permise l'insediamento fin dall'epoca preistorica, come testimoniato dalla scoperta nel 1967 di una necropoli, che ha restituito materiali di varie epoche compresi in particolare tra l'età del Rame e del Bronzo Antico, e tra l'età del Bronzo finale ed la prima del ferro-La necropoli si trova nell'ambito di una proprietà privata ai piedi della parete calcarea del Monte Piaggio, ed i reperti sono in parte conservati nel Museo archeologico di Sesto Calende. L'area era insediala in epoca romana.

Nel medioevo il villaggio aveva una certa rilevanza, essendo dotato di una cappella dedicata a S. Pietro, e quindi noto e stabile. Arolo, località compresa nella pieve di Leggiuno, è citata negli statuti delle strade e delle acque del contado di Milano del 1346.

La pieve (circoscrizione territoriale ecclesiastica) di Leggiuno era stata istituita in epoca remota, sicuramente prima del Mille; la chiesa plebana o capo-pieve era S. Stefano, da essa nel medioevo dipendevano tutte le altre cappelle del territorio.

Con Arolo erano comprese nella pieve, oltre a Leggiuno sede plebana, le località di Ballarate, Bosco, Celiina, Ceresolo, Cerro, Cobbione, Ghirate, Laveno, Marzaro. Mombello, San Clemente, San Giano. Queste località. unite nella giurisdizione spirituale sotto la plebana di Leggiuno, avevano due dipendenze feudali diverse.

Cerro, Monvalle, Ispra, fu venduta dalla Repubblica Ambrosiana alla potente famiglia Borromeo, entrando a far parte del feudo di Laveno, che passerà nei secoli seguenti ai Visconti Borromeo e poi ai Litta Visconti Arese.

Le altre località furono invece infeudate nel 1491 dal duca Gio Galeazze Sforza a Francesco Cremona Favagrossa.

Il dominio dei Borromeo sulle terre di Arolo durò per vari secoli, poiché ancora nel 1751, secondo le risposte ai 45 quesiti dell'inchiesta governativa austriaca, il comune risultava infeudato per tre quarti al conte Renato Borromeo Arese e per un quarto al conte Giulio Visconti e pagava circa 21 lire di censo ogni anno, per 3 bienni al conte Borromeo e per 1 biennio al Visconti. Arolo aveva 110 abitanti, dediti all'agricoltura ed alla pesca.Gli elaborati del catasto voluto da Maria Teresa d'Austria, compiuto nel 1722, delineano la struttura territoriale di Arolo nel XVIII sec..

Il territorio appare suddiviso in vari lotti, con alcuni grandi possidenti di terre ed abitazioni, che affittavano le loro proprietà ai lavoratori agricoli. I "massari" pagavano l'affitto di case e terreni da coltivare parte in denaro e parte in natura, ovvero cedendo una parte del raccolto da essi prodotto, con profitti piuttosto scarsi. Tra i maggiori estimati a quella data risultano il conte Giovanni Antonio Guilinzoni, alcuni membri della potente famiglia Besozzi {Giuseppe Maria, Agostino), ed un ente ecclesiastico (teologale di Besozzo). Si coltivavano principalmente "aratorio", "aratorio vitato" (seminativi semplici o con viti), "vigna", oltre a bosco e pascolo nei terreni posti verso la costa del lago, in pendenza.

La vite era diffusa nelle zone meglio esposte, spesso associata ad altre colture, e l'aratorio era largamente presente nelle zone collinari soleggiate. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, il comune aveva una popolazione residente di 298 abitanti. La popolazione, dalle origini fino al XX sec., era sempre vissuta di agricoltura e pesca.

Nel 1927 Arolo, al pari dei soppressi comuni di Cellina, Batlarate, Sangiano (che riacquisterà l'autonomia nel 1963), fu incluso nel comune di Leggiuno.

Epoca di costruzione / trasformazioni

La struttura urbana del nucleo, determinata dalla forma degli isolati e dai tracciati viari, appare già delineata e simile a quella attuale sulle mappe del catasto (eresiano (1722).

A questa data la maggioranza degli edifici è già presente, e si possono individuare le antiche corti, suddivise nelle porzioni a lago e superiore, la chiesa, le vie.

Arolo si è sviluppato per agglomerazione degli edifici a corte lungo i tracciati viari. Oltre al nucleo, a tale data nel territorio di Arolo esisteva solo un altro edificio, posto a valle in corrispondenza del torrente Ballare, indicato come "molino".

Confrontando i dati settecenteschi con quelli del catasto del 1858, si conferma in sostanza la situazione al 1722.

La diversa grafica dell'elaborato permette di evidenziare più dettagliatamente le caratteristiche planimetriche delle corti ed il frazionamento della proprietà.

Compaiono 4 "cassine"ed un nuovo "molino".Nel XX sec. molti edifici sono stati ristrutturati, ma nel complesso (pur con qualche inserimento moderno) non si notano ad oggi evidenti alterazioni delle caratteristiche tradizionali del nucleo, che mantiene sostanzialmente il suo aspetto originario, permettendo una lettura della vita delle passate generazioni.

Caratteristiche costruttive generali

Tipologia architettonica tradizionale: prevalenza di casa a corte, con edifici adiacenti, disposti a formare cortine continue lungo le strette vie centrali.

Nella porzione a lago, le corti si dispongono lungo la strada parallela alla linea di costa.

N. medio dei piani: 2

Gli edifici sono a corpo semplice, talvolta doppio, con ballatoi o porticati. Le corti hanno planimetria ed orientamento irregolare e sono di diverse dimensioni. Si notano alcuni "rustici", edifici adibiti ad usi rurali, con stalla e deposito al piano terra e fienile sovrastante, gneralmente orientati in modo da sfruttare l'esposizione solare.

Tecnica muraria: pietra, pietra e laterizi, legati con malta di calce, intonacati o a vista. I rustici sono di solito a vista. I materiali originali, visibili in alcuni casi, sono di origine locale, per esigenze di economia e reperibilità

Copertura: generalmente a due falde, alcuni edifici hanno fino a quattro falde, con manto in tegole. Elementi caratteristici: gli edifici e gli spazi urbani non sono stati significativamente modificati, e permangono molti elementi architettonici ed urbani storici. Oltre alla scalinata a lago ed ai già citati "rustici", ad esempio si notano alcuni androni di accesso alle corti ed agli spazi comuni del borgo, con arconi in laterizio o in pietra; o architrave in pietra, e solai in legno, ballatoi in legno o pietra, alcune pavimentazioni degli spazi esterni in acciottolato tradizionale, il ridotto calibro della via che attraversa il nucleo, stretta tra le cortine murarie continue su entrambi i lati.

Cellina – Centro storico

Breve descrizione del contesto

Compreso nel territorio di Leggiuno, a sud-ovest del centro principale del comune, il nucleo di Cellina si trova in un'area quasi pianeggiante situata tra versanti collinari a nord di Arolo, a breve distanza dalla costa del Verbano, lungo la strada che collega Arolo a Reno ma in posizione appartata.

Nell'immediato intorno del nucleo permangono, nonostante l'espansione dell'edificato, aree boschive, prati, coltivi. Gli edifici storici formano un agglomerato rurale raccolto intorno alla storica chiesa di S. Rocco, ai piedi del piccolo dosso su cui sorge la moderna chiesa di S.Maria Stella Maris.

Il nucleo è oggi utilizzato principalmente per residenza, e mantiene in sostanza il suo aspetto tradizionale. Si nota nell'isolato centrale la presenza di un pozzo, che forniva acqua

alla popolazione, e di un'edicola dedicata alla Madonna in via Carducci.

Ambiente fisico

Morfologia : colline moreniche. Rilevanze naturali: Monte di Cellina (m 294 slm)

Ambiente antropico

Utilizzo agricolo dei suoli: coltivi, prati, orti, giardini; boschi nelle aree in pendenza. Formazione del nucleo dovuta ad attività agricole

Notizie storiche

L'area di Arolo-Leggiuno era frequentala in epoca preistorica, come testimoniato da ritrovamenti, e tardo romana, trovandosi in un luogo di notevole importanza strategica per il controllo delle vie di comunicazione lungo il lago Maggiore. Nell'area esistevano, con certezza almeno a partire dal medioevo, alcuni piccoli insediamenti rurali noti e stabili, tra i quali è compreso Cellina. La località compare in documenti medievali, ed è talvolta menzionata nella forma "Celina", come appare negli Statuti delle strade e delle acque del contado di Milano del 1346.

Alla fine del XIII sec, Cellina era un insediamento modesto ma già dotato di una chiesa, menzionata nel "Liber notitiae sanctorum Mediolani" di G. Da Busserò, e risultava inserito nella pieve di Leggiuno. Nel 1449 Cellina, insieme a Laveno, Cerro, Ceresolo, Arolo, Monvalle, Ispra era stata venduta dalla Repubblica Ambrosiana al conte Vitaliano Borromeo, diventando così parte del feudo del potente casato che ebbe un ruolo fondamentale nella storia del territorio verbanese. La proprietà della terra di Cellina, località strettamente agricola, nel corso dei secoli si concentrava nelle mani di pochi possidenti, nobili od ecclesiastici, con scarse variazioni nella vita dei contadini, ai quali erano affittati case e terreni da coltivare con magri compensi- I "massari" pagavano l'affitto parte in denaro e parte in natura, ovvero cedendo una parte del raccolto da essi prodotto.

Nel XVIII sec., come testimoniato dagli elaborati del catasto teresiano, nelle terre di Cellina si coltivavano principalmente "aratorio" (seminativo), "aratorio vitato" o "aratorio moronato" (seminativo con viti o alberi di gelso, per l'allevamento dei bachi da seta) nelle zone meglio esposte, oltre a bosco per legna nelle zone in pendenza.

Nel 1751, fu redatta anche per Cellina l'inchiesta del governo austriaco, che fornisce qualche notizia interessante sull'amministrazione dell'epoca. Il comune aveva 125 abitanti ed era infeudato al conte Renato Borromeo. Vi erano un cancelliere, residente in paese e retribuito con 8 lire l'anno, con il compito di suddividere gli importi delle tasse e conservare le poche scritture fiscali; ed un console, nominato ogni mese tra i capìfamiglia, che doveva convocare i "capi di casa" col suono della campana davanti al cancelliere, quando si doveva decidere su questioni di pubblico interesse. L'assemblea decideva con la maggioranza dei 2/3. La giustizia era amministrata da un giudice feudale, all'epoca Antonio Bosso di S. Andrea, che risiedeva in Laveno, al cui ufficio si portavano gli atti penali e civili. Alla costituzione nel 1861 del Regno d'Italia, Cellina aveva una popolazione residente di 350 abitanti, saliti a 501 nel 1901.

Nel 1927 il comune di Cellina, al pari dei soppressi comuni di Arolo, Ballarate, Sangiano (che riacquisterà l'autonomia nel 1963), fu incluso nel comune di Leggiuno. Un evento importante per Ceìlina fu la costruzione della nuova chiesa, negli anni '50 del XX sec., in

sostituzione della storica chiesa di S. Rocco, che da allora è stata sconsacrata ma è visibile.

Epoca di costruzione / trasformazioni

La mappa del catasto teresiano fornisce notizie interessanti sull'aspetto del paese nel XVIII sec. Il documento non riporta una data precìsa di rilevazione, ma per analogia con le aree circostanti è stato redatto con ogni probabilità tra il 1722 ed il 1726. A quell'epoca il nucleo di Cellina presentava una struttura urbana, determinata dalla forma degli isolati e dai tracciati viari, simile a quella attuale. La mappa registra l'esistenza di pochi fabbricati, o "case da massaro", destinali ad abitazione o a rustici, situati lungo le vie attorno alla chiesa, e lungo la strada di accesso da sud.

Adiacenti all'abitato vi sono alcuni orti. Il nucleo appare circondato da campi coltivati di varia qualità, prati, pascoli e boschi, che coprono tutto il territorio del comune. Oltre al nucleo, compare una sola cascina isolata, detta "Rozzone". Fa parte di Cellina il monastero di S. Caterina, situato sulla costa del Verbano, con una cascina sovrastante.

Confrontando i dati settecenteschi con quelli del catasto del 1858, si conferma in sostanza la situazione al 1722. La diversa grafica dell'elaborato permette di evidenziare in dettaglio le caratteristiche dei fabbricati, che formano corti agricole.

L'incremento edilizio in un secolo risulta minimo, alcune corti sono state ampliate con l'aggiunta di nuovi fabbricati. Gli edifici appaiono frammentati in numerosi mappali, a differenza della soglia precedente, ad indicare il maggiore frazionamento della proprietà avvenuto tra il XVlledilXIXsec..

Solo nel XX sec. si aggiungono alcune nuove costruzioni, ma, malgrado le ristrutturazioni, non si notano ad oggi sostanziali alterazioni di edifici e spazi urbani. Il nucleo mantiene il suo aspetto modesto ed antico, con la permanenza di elementi tipologici ed architettonici legati all'uso agricolo.

I cortili, pur alterati, conservano una fisionomia che permette una lettura della vita delle passate generazioni. La struttura viaria odierna ricalca quella già presente nel 1722.

Caratteristiche costruttive generali

N. medio dei piani: 2

Tipologia architettonica tradizionale: prevalenza di casa a corte, aperta su uno o due lati, con edifici contigui. Gli edifici sono a corpo semplice o talvolta doppio, con ballatoi o porticati.

Le corti hanno planimetria e dimensioni piuttosto irregolari. Si distinguono ancora le caratteristiche originarie di alcuni edifici, suddivisi in abitazioni e rustici. Tecnica muraria: pietra e laterizi, legati con malta di calce, a vista o intonacali.

Le porzioni dei rustici sono di solito lasciati a vista. I materiali originali, visibili in alcuni casi, sono di origine locale, per esigenze di economia e reperibilità.

Copertura: generalmente a due falde, alcuni edifici hanno fino a quattro falde, con orditura lignea e manto in tegole

Elementi caratteristici: permangono alcuni "rustici", edifici o porzioni di essi adibiti in origine ad usi strettamente agricoli (deposito, stalla, porticato al piano terra, con fienile sovrastante).

E' tipica anche la pavimentazione in acciottolalo degli spazi esterni, la presenza di muretti in pietra ai lati delle strade. Si notano alcuni arconi di accesso alle corti.

Elementi dell'architettura storica

Eremo di S. Caterina del Sasso Ballaro

Epoca di costruzione / trasformazioni

Complesso costruito nei XIII-XV sec., e rimaneggiamenti successivi. L'attuale aspetto della chiesa, in particolare, è dovuto agli interventi compiuti nel XVI sec. per unificare in un' unica costruzione le tre cappelle dei sec. XIII-XIV. Restauri recenti (1970-1986, e successivi interventi in particolare sugli affreschi). Sono stati ultimati nel 2007 lavori di sistemazione della scalinata e delle strutture rurali sovrastanti (cascine del Quiquio}, mentre è ora in corso (2008) la costruzione di un ascensore interno alla parete rocciosa che permetta di raggiungere l'eremo evitando la lunga scalinata.

Caratteristiche architettoniche / artistiche

II complesso è costituito da tre diversi corpi di fabbrica, e conserva pregevolissimi affreschi. Entrando nell'eremo, si incontrano dapprima il convento meridionale (XIV-XVII secolo) una volta adibito ad alloggio per i pellegrini, con interessanti affreschi nella sala capitolare, e si percorre un porticato con stupenda vista sul lago e sulle isole Borromee; attraversato un cortiletto con un torchio del 1759, utilizzato per la spremitura di olive e uva, si giunge al conventino (XIII secolo), con portico ad archi gotici, dove si trovavano l'antica cucina e il refettorio; e dopo il secondo cortile infine la chiesa, che ingloba al suo interno la cappella di Santa Caterina. Qui fu trasportato il corpo di Alberto Besozzi, ritrovato nel 1535. La chiesa ha pianta irregolare, coperta da volte, derivata dall'unione delle cappelle medievali che sorgevano l'una accanto all'altra. Ha altare maggiore e altari laterali verso monte, mentre verso il lago si trova una sorta di deambulatorio che porta al sacello. Parte della chiesa di San Nicola è stata conservata per costituire il transetto dell'edificio, ed in particolare gli affreschi delle volte. La facciata della chiesa è preceduta da un portico con colonne in pietra d'Angera e archi a tutto sesto, mentre sul lato verso il lago si colloca il campanile che conserva la struttura medievale. Il risultato è un complesso assolutamente originale, spiegabile dalla natura impervia del sito. Tutto ciò non fa, peraltro, che aumentare la suggestione e l'unicità di Santa Caterina.

Chiesa di SS. Primo e Feliciano

Epoca di costruzione / trasformazioni

Edificata verso l'VII secolo, forse sui resti di un tempio pagano, con campanile databile all'XI secolo, in parte ricostruita nel XV sec. e rimaneggiata successivamene. Nel corso dei secoli, l'edificio ha subito varie modifiche, che non hanno sostanzialmente alterato la struttura, tuttora in parte quella originale. Restauri recenti (l'ultimo intervento conservativo è stato effettuato nel 1999).

Caratteristiche architettoniche / artistiche

La struttura interna, una breve aula suddivisa in due campate coperte da volte a crociera costolonate, ad arco acuto, presenta caratteristiche gotiche. Si ritiene che i muri perimetrali siano ancora quelli della chiesa attomedievale, successivamente sopralzata ma non modificata nella pianta.

La chiesa sin dall'origine doveva terminare con un muro dritto e non con l'abside semicircolare in uso nel romanico pieno. Anche la transenna marmorea che delimita il presbiterio, realizzata con il reimpiego di elementi romani, risale ai tempi di Eremberto. Sul lato sud si trova la sacrestia, a pianta rettangolare con due finestre, e luci ovate sovrastanti d'ispezione ed aerazione del sottotetto.

Sul lato nord si trova la torre campanaria in stile romanico, con canna liscia priva di cornici marcapiano rilevale, ed un'accurata muratura che riserva le pietre più regolari per gli angoli.

Le aperture sono semplici feritoie, ad eccezione della bifora terminale.

La facciata ha profilo a capanna con finestra rotonda centrale con contorno in mattoni, risalente ai restauri del XV sec.

Il portale è sovrastato da lunetta con arco in mattoni a sesto acuto, e risale allo stesso periodo. Ai lati dell'ingresso vi sono due colonne con capitelli alto medievali che si ispirano al modello corinzio. Si tratta probabilmente di elementi superstiti della chiesa dell'epoca di Eremberto.

Ghiacciaia di Arolo

Notizie storiche

La ghiacciaia di Arolo rispondeva all'antica esigenza della conservazione del ghiaccio, in una frazione che aveva una rilevante attività di pesca. E' un edificio cilindrico, costruito in pietre e ciottoli legati da malta di calce, tonnato da una parte superiore esterna, visibile, con copertura conica, e da una parte interrata.

Osservando la mappa del Cessato Catasto Lombardo (1858) del territorio di Arolo, nelle vicinanze della chiesa, si nota addossato al muro di un edificio un piccolo corpo circolare.

I registri annotano al numero di mappa 17 un "fabbricato per la conservazione del ghiaccio" di proprietà Besozzi Benioli.

La ghiacciaia era annessa ad un più ampio fabbricato della stessa proprietà, rilevato come "casa colonica con fienile. stalla e corte".

La stessa famiglia risultava proprietaria anche di altri immobili, dei mulini di Arolo, e di un mulino a Mombello. .e ghiacciaie erano molto diffuse nel territorio dei laghi, dai quali si otteneva il ghiaccio necessario. Durante l'inverno, infatti, quando il lago gelava i pescatori rompevano la sua superficie in blocchi che erano poi caricati sui carri e trasportati nella ghiacciaia. Prima di essere deposto all'interno, il ghiaccio era ulteriormente frantumalo, poi disposto a strati ed alternato a materiali isolanti (i più utilizzati erano la pula di riso, la stuoia di giunchi e le foglie secche). Le temperature nella camera interna potevano scendere fino a -20°, permettendo di conservare il ghiaccio per diversi mesi.

Il pesce era qui sistemato in attesa di essere trasportato nei mercati per essere venduto.

L'attività commerciale legata alla pesca era tra le più importanti nell'economia dei secoli scorsi e la ghiacciaia era un riferimento per la comunità. L'utilizzo di questi manufatti iniziò a declinare verso la metà del XX secolo, parallelamente alla diminuzione del pesce nei laghi ed all'utilizzo di nuove tecnologie per la generazione del freddo.

Epoca di costruzione / trasformazioni

La costruzione è rilevata nella mappa catastale del 1858, è quindi antecedente a tale data. Attualmente appare inglobata in una residenza, dopo interventi di ristrutturazione; tuttavia è ancora leggibile la struttura originaria.

I quadri di paesaggio

Parlando di paesaggio e di percezione dello stesso è indispensabile parlare di viste, visuali e quadri paesistici come condizioni in cui si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi (paesaggio esorbitante)
Da un'attenta ricognizione del territorio è stato possibile individuare i seguenti luoghi di percezione privilegiata del paesaggio:

- Vista dalla chiesa di Leggiuno;
- Vista dalla località Mirasole;
- Viste dalla località Bosco;
- Vista dal Lago
- Vista dalla costa;
- Vista del territorio dalla località Picuz (Sangiano).

Per ognuna delle viste è stata condotta un'attenta analisi percettiva in base alla quale è stato possibile determinare, in funzione della profondità di percezione, le *Isopercettive*[29] di 1° piano , di 2° piano e la direttrice percettiva del piano di sfondo (Cfr Ddp.09).

[29] Con il termine Isopercettiva si intende un'ipotetica linea tracciata sul territorio lungo la quale si ha un'identica percezione degli elementi visibili compresi tra essa ed il punto di presa di riferimento.

Il quadro di paesaggio percepito è stato quindi analizzato, descritto e valutato nelle schede di valutazione (Cfr. Allegato Ddp.09a) secondo criteri ottici e gestaltici.

Queste azioni di riconoscimento della rilevanza, della tipologia dei diversi paesaggi (in ragione del diverso percorso di produzione di senso identitario, testimoniale, estetico-formale) e delle dinamiche gestaltico-percettive che connotano ciascuna delle isopercettive identificate costituisce la premessa per la strutturazione – nel piano delle regole – di una politica pro-attiva volta a. alla tutela dei valori paesaggistici, b. al recupero della qualità paesaggistica diffusa, anche tramite incentivi.

La *policy* paesaggistica, nel complesso assume un ruolo centrale nell'azione di governo del territorio.
La tutela, la valorizzazione e – soprattutto – la riqualificazione del paesaggio costituiscono un obiettivo prioritario del PGT, riassumibile nella formula della **pianificazione per la qualità del paesaggio locale**. In particolare, l'azione di riqualificazione – assunta in giusa di una politica attiva - è possibile solo attivando (nel piano delle regole, a cui si rimanda) strumenti quali l'**incentivazione volumetrica**, che si rendono disponibili solo a scala locale e solo nell'ambito di uno strumento urbanistico.

LA PARTECIPAZIONE
LA DEMOCRATIZZAZIONE
DELLA DECISIONE DI PIANO

Il procedimento di elaborazione del PGT si è integralmente conformato alle previsioni dell'art. 12 della LR 11 marzo 2005.
Segnatamente è stato pubblicato, contestualmente all'avvio del procedimento e prima che venisse compiuta qualunque attività anche soltanto meramente preparatoria, un avviso pubblico che ha invitato i cittadini a presentare istanze, sollecitazioni e contributi, tanto nell'interesse generale, quanto a prefigurazione dei tratti puntuali di interessi particolari.
Tale forma di pubblicità è valsa a dare spazio ad un'effettiva dialettica con l'Amministrazione: sono, infatti, pervenute ben 181 contributi partecipativi (peraltro, pressoché tutti espressivi di istanze individuali).
La carenza di contributi rappresentativi di interessi generali ha quindi indotto l'Amministrazione a cercare di assumere un ruolo pro-attivo.
Sono state, quindi, convocate con avvisi pubblici una pluralità di conferenze e sessioni di approfondimento in parallelo con attività partecipative proprie del parallelo procedimento di VAS.
A tali incontri – tenutisi presso il Municipio l' 11/03/08 – hanno partecipato un numero significativo di cittadini e, soprattutto, una pluralità di rappresentanti del tessuto associativo, economico e professionale locale.
In tali occasioni, il dibattito ha consentito di strutturare un flusso informativo biunivoco, ed ha reso possibile l'acquisizione di informazioni che si sono aggiunte al patrimonio conoscitivo dell'Amministrazione Comunale.
Contrariamente alla precedente fase di proposizione dei contributi privati, nel corso di tali sessioni sono stati affrontati pressoché unicamente temi di rilevanza generale e sono stati messi a confronto una pluralità di scenari.
Tali attività sono risultate particolarmente proficue anche grazie alla mediazione dell'Amministrazione, che ha cercato di rendere accessibili questioni tecnicamente complesse (mediante la distribuzione di sintesi semplificate, mediante la proiezione di *slides* esplicative e mediante una particolare attenzione al lessico utilizzato, volutamente depurato da ogni tecnicismo).
E' stato inoltre diffuso un questionario i cui esito –per numero di risposte e per qualità dei contributi – è risultato essenziale per orientare le decisioni di piano in una **prospettiva contenitiva (ma non compressiva delle legittime**

aspettative dei residenti) ed orientata all'innalzamento dei livelli di qualità delle vita.
Il piano, successivamente all'adozione, seguirà l'iter normativamente previsto.
Va conclusivamente rimarcata la netta differenza tra l'opportunità di partecipazione offerta ai cittadini nella fase di elaborazione del piano, ossia il momento in cui nessuna determinazione amministrativa era stata ancora assunta e dunque tutti i contributi sono stati espressi senza alcun condizionamento derivante dall'esigenza di mantenere un nesso di pertinenza con scelte unilateralmente assunte dall'Amministrazione precedente.
Per contro, una partecipazione affidata al solo strumento delle osservazioni post-adozione, ossia a contributi che intervengono quando la decisione amministrativa si è già ossificata e non è più emendabile nella sostanza, possono valere unicamente a rappresentare espressioni di dissenso rispetto a opzioni pianificatorie incidenti su lotti specifici.
L'Amministrazione Comunale ha, quindi, favorito la partecipazione in vista di una autentica diffusione e democratizzazione della decisione e non solo in chiave di tutela delle posizioni egoistico-individuali.

Nello specifico, sono pervenute le seguenti osservazioni:

N.	DATA	PROTOC.	RICHIEDENTE	N.MAPPALE	RICHIESTA
1	13/03/2007	1932	Azzalin Elia	1893-1198	Edificabile
2	16/03/2007	2030	Reggiori Luigi	2618-2619	E1 - Edificabile
3	21/03/2007	2162	Contini Andrea	779	Edificabile
4	23/03/2007	2270	Franzetti Piergiorgio	1941	Edificabile
5	27/03/2007	2358	Martinelli Glauco	97-105-1255-1313	E1 - Edificabile
5			Contini Adele		
6	27/03/2007	2360	Porrini Ornella	1071 - 227	Edificabile
7	31/03/2007	2533	Cerutti Riccardo	260-261	Edificabile
8	31/03/2007	2542	Gucciardo Gaetano	1778-1786-1785-1784-1781-1780-1783-74	
9	06/04/2007	2742	Zaramella Denis	481	E1 - Edificabile (corrispondente alla 74)
10	06/04/2007	2752	Gulden Arie	982	Edificabile
11	13/04/2007	2962	Costantini Lino	417-418 -1902	E2 - Edificabile
12	13/04/2007	2963	Costantini Luigia	57-2967 ex 56b	E2 - Edificabile
13	14/04/2007	3021	Riva Giovanni Battista	189	Esclusione centro storico

14	16/04/2007	3036	Fantoni Beatrice	229-326	Edificabile
15	16/04/2007	3037	Porini Josiane	316-576	Edificabile
16	18/04/2007	3190	Parnisari Silvano	1420-1421-1315	Edificabile
17			**P.G. - 17**		
18	18/04/2007	3218	Gianella Giuseppina	24-444	E1-Edificabile
19	18/04/2007	3219	Parnisari Agostino	936-1207-51-139-49	E1-Edificabile
20	20/04/2007	3327	Nacci Angelo	1589-1588	Edificabile
21	23/04/2007	3368	Francioli Giuseppina	137-494-484-1831	Edificabile
22	23/04/2007	3371	Papetti Piercarlo	1184	
23	23/04/2007	3372	Prada Alessandro	262-264-1495-261-1152-1315-1072	Edificabile
24	24/04/2007	3418	Petoletti Renato	340-452	Edificabile
25	24/04/2007	3422	Martinoli Giuseppe	1272-69-1580-1581-442-1582-50-63-1603-1604-1602-1206-749-1582	
26	27/04/2007	3454	Del Grande Adriana	1375	Edificabile
26			Balestreri Sergio		
27	27/04/2007	3466	Riva Serana	120-121-122-1681-1682	Amp. Volum./ trasf. Resid.
28	28/04/2007	3502	Costantini Carolina	1046	B1 - Edificabile
29	28/04/2007	3510	Costantini Carolina	193	C - Edificabile
30	30/04/2007	10664	Massimo Marchetti	442-963-1618-1518	Edificabile
30			Marchetti Elisa Franca		
30			Marchetti Giuseppina		
30			Marchetti Enrica		
31	30/04/2007	10665	Marchetti Massimo	2849-471-472-792-811 via XXIV maggio	Edificabile
31			Marchetti Elisa Franca		
31			Marchetti Giuseppina		

31			Marchetti Enrica		
32	02/05/2007	3531	Hotz Giovanni	5-6-1893-1825-1897	Edificabile
33	02/05/2007	3568	Costantini Emilio Celestino	595-611	Edificabile
34	05/05/2007	3682	Hotz Paolo	3240-3242	Edificabile
35	05/05/2007	3697	Parnisari Aldo	197-210-1418-1536	Edificabile
36	05/05/2007	3727	Costantini Marco	2073-444	Edificabile
36			Costantini Paolo		
36			Costantini Anna		
37	07/05/2007	3746	Rattaggi Claudio	3018	Mantenere edificabilità
38	07/05/2007	3748	Reggiori Giuseppe	390-934-408	Edificabile
39	07/05/2007	3758	Costantini Pacifico	664-877-1813	Edificabile
40	08/05/2007	3782	Mascetti Francesco	1466	Amp. Volum./ trasf. Resid.
41	08/05/2007	3787	Lapidari Mariagrazia	249-1514	Edificabile
42	08/05/2007	3791	Contini Carlo	788	Edificabile
43	08/05/2007	3794	Contini Carlo	1043	Edificabile
44	08/05/2007	3795	Contini Tiziana	1067-1070	Edificabile
45	09/05/2007	3798	Giovanelli Giuseppina	94-374-856	E1 - Edificabile
45			Giovanelli Maria Assunta		
45			Giovanelli Guido Giovanni		
46	09/05/2007	3848	Papini Guglielmo	1225-1282	Edificabile
46			Papini Ovidio		
47	09/05/2007	3852	Costantini Armida	463-465-470-1768 (C. FRANCO)	Edificabile
48	10/05/2007	3885	Berghaus Werner	93-94-472-1117	E1 - Edificabile
49	11/05/2007	3948	Barone Giovan Pietro	1166	E2-E1 - Edificabile
50	11/05/2007	3979	Parnisari Roberto	1878-1880	Edificabile
51	14/05/2007	4002	Bozzo Norina	339-948	Edificabile
52	14/05/2007	4005	Cerutti Federico	2492-2493	Edificabile
53	14/05/2007	4006	Cerutti Eugenio	2818	Edificabile
54	14/05/2007	4019	Contini Sabine	1216	Edificabile
55	15/05/2007	4060	Barbieri Ettore	796-1020-1018-1017	Edificabile

56	16/05/2007	4075	Cadario Angelo	161-1154-1085-919-262	
57	16/05/2007	4106	Carpeggiani Simone	938-947	Diminuire fascia rispetto stradale
58	17/05/2007	4136	Riva Augusto	245-1811/2	Edificabile
59	19/05/2007	4242	Gianella Roberto	22	Edificabile
60	21/05/2007	4243	Riva Serena	47-48-813	Edificabile
61	21/05/2007	4267	Guilizzoni Maria Luigia	21-23-24	Riposizionamento area edificabile
62	21/05/2007	4270	Sirtori Giancarlo	934-931-932-1051-1050-26-25	Edificabile
63	22/05/2007	4286	Gianella Francesco Angelo	1583-1576	V.P.V. - Edificabile
64	22/05/2007	4302	Oberhofer Martin	555	Residenziale
65	22/05/2007	4303	Del Molino Luciano	2579-403-368-2472-2372-2473-2371	E1-E2 - Edificabile
66	22/05/2007	4316	Aebi Marie Anna	32-1852	V.P.V. - Edificabile
67	23/05/2007	4342	Costantini Gianna	2954 (ex 2017)	Edificabile
68	23/05/2007	4343	Costantini Gianna	199	Edificabile
69	23/05/2007	4345	Bini Gabriella	690-1066-1069-1071-1072	Edificabile
70	23/05/2007	4379	Sica Antonio	371-372-373-374	Amp. Area Edificabile
71			**P.G. - 71**		
72	24/05/2007	4416	Fidanza Giannatale	1708	Edificabile
73	24/05/2007	4417	Longoni Ambrogio	377	E1 - parte edificabile
74	24/05/2007	4418	Zaramella Denis	481	E1 -Edificabile
75	25/05/2007	4441	Costantini Pierina	3116-3117-3118-3238	V.P.V - Edificabile
76	25/05/2007	4445	Mascetti Emilio	2253-2254	Edificabile
77	25/05/2007	4446	Ghia Carlo	445-962-961-2387-446-447-1527	* Revocato
77			Brezzi Luciana	1525-449-1617-448-1526-1519	* Revocato
78	25/05/2007	4447	Rossetti Patrizia	2015-2113	Conferma edificabilità
79	25/05/2007	4464	Savioli Maria Rosaria	417	Mantenimento B1
80	25/05/2007	4472	Contini Mario	853	Edificabile

81	26/05/2007	4480	P.f.g. costruzioni	1932-1935	Edificabile
82	26/05/2007	4483	Cerutti Martinoli Angela	28-75	E2 - Edificabile
83	26/05/2007	4495	Dal Zotto Gino	473-474-533-560-1134-1138	Edificabile
83			Parnisari Genoveffa		
83			Muti Silvia		
84	26/05/2007	4499	Cerutti Giuseppe	883-1493	B1-mantenere edificabilità
85	28/05/2007	4519	Jammaer Patrick	945-1405-1468-1467	Edificabile
86	28/05/2007	4532	Reggiori Giacomina	1089-2467	Edificabile
87	28/05/2007	4537	Appiani Mirella	838	Edificabile
			De Vecchi Carlo	1508 - 2804	Edificabile
			De Vecchi Edoardo		
			De Vecchi Lorenzo		
88	28/05/2007	4539	Reggiori Carlo	214	Mantenere edificabilità
89	28/05/2007	4545	Reggiori Onorato	443	E2 - Edificabile
90	28/05/2007	4546	Reggiori Davide	368-608	Parte B2-E1 - mantenere uguale
91	28/05/2007	4547	Reggiori Davide	3129-3134	E1 -Edificabile
92	28/05/2007	4548	Margiotta Francesco	1250-311-310-313-314-1378-634	Edificabile
93	28/05/2007	4549	Hans Friedrich Maack	277-278-648-1151-1152	Edificabile
94	28/05/2007	4553	Simona Accini	321-322-324-413-604-625-	E2 - Edificabile
			Enrico Accini	638-680-681-760-1814	
			Perra Antonina		
95	28/05/2007	4566	Mascetti Giuseppe	2503-552	Mantenere zona B1
96	28/05/2007	4567	Mascetti Pier Carlo	1888-486-1935-1890-976-1934-1889-487	Edificabile
97					
98	29/05/2007	4581	Contini Fiorenzo	535	V.P.V - Edificabile
99	29/05/2007	4582	Contini Fiorenzo	1118	E2 - Edificabile

100	29/05/2007	4585	Ferdinando Riva	632-1019-631	
101	29/05/2007	4587	Soer Albert	262	Edificabile
102	29/05/2007	4592	Bassetti Gabriella	1399-1535-1536-1537-1538-1539-618-154-155-156-157-159-	V.P.V - Edificabile x Albergo
102				160-161-162-163-164-166-168-170-171-628-639-1216-584	
103	30/05/2007	4621	Costantini Daria	81	E2 - Edificabile
104	30/05/2007	4630	Gregori Francesco	2273-2274-2276	B1 - B1 a licenza singola
105	30/05/2007	4635	Gianella Giovanni	1377 (ex232) - 231-722-234	E1 - Eificabile
106	30/05/2007	4636	Montuori Fiorella	1376	C - concess. intervento volumetrico
107	30/05/2007	4637	Marchetti Franco Enea	1500-1501	E1 - Edificabile
108	30/05/2007	4638	Bavila Domenico	400-401-804	F1 - Edificabile
109	30/05/2007	4639	Agostini Gabriele	397-398-1380-1382	F1 - Incremento planimetrico
110	30/05/2007	4640	Riva Giovanni		
111	30/05/2007	4642	Strambi Elsa	972	E1 - verde privato vincolato
111			Strambi Onorina		
112	30/05/2007	4645	Don Enrico Porta		
113	30/05/2007	4646	Riva Ornella	1183-1184-1946-1947	E1 - riconduzione lotto zona produttiva
114	30/05/2007	4647	Betti Giacomo	673-682-683-2910-1033	F1 - F2 - E1 Edificabile
115	30/05/2007	4648	Di Cesare Armando	516-517	E1 - Edificabile
116	30/05/2007	4649	Balpieri Maurizio	1462-1464-756	E1 - Edificabile
117	30/05/2007	4652	Del Grande Lodovico	318-354	Edificabile
118	30/05/2007	4654			Proposte generali
119					Proposte generali
120	30/05/2007	4658	Bassetti Gabriella	1817-682	E1 - Edificabile

121	30/05/2007	4659	Podestà Alluvion Dario	389-389 sub.1-389 sub. 2	Edificabile
122	30/05/2007	4660	Sturaro Alessandra	861	E1 - Edificabile
123	31/05/2007	4670	Binda Carlo Candido	1376	Edificabile
124	31/05/2007	4671	Binda Carlo Candido	317-318-319-320-596	Edificabile
125	31/05/2007	4672	Oberhofer Oliver		Edificabile
126	31/05/2008	4673	Bonanate Ettore	1784-1323-1328	Edificabile
127	31/05/2007	4674	Bini Umberto	319	E3 - Edificabile
128	31/05/2007	4675	Majerna Giuseppe	162-178-716-732-924-928-925-875	V.P.V - Edificabile
129	31/05/2007	4676	Attini Piera	211-674-1348	Edificabile che non venga modificato
130	31/05/2007	4677	Martino Francesco	617-2026-3248-3251	V.P.V - Edificabile
131	31/05/2007	4678	Brunella Renzo	557-558-559	E1,E3 - Edificabile
132	31/05/2007	4679	Giuggiolini Giulio	1090	B2 - Edificabile
133	31/05/2007	4680	Scala Rocco	383	B1,F1 - Edificabile
134	31/05/2007	4681	Perucchini Giuseppe	85-90-91	B, E2 - Edificabile
135	Prop. Gener		**P.G. - 135**		
136	31/05/2007	4683	Riva Francesco		E1,E2,E3 - mantenere destinazione
137	31/05/2007	4684	Costantini Gian Luca	484	Agricolo - Residenziale verde privato
138	31/05/2007	4685	Morelli Mario		
138			Costantini Pierino		
139	31/05/2007	4686	Barco Simona	1115-85	Edificabile
140	31/05/2007	4689	Parnisari Osvaldo	1034-141-633-1424	Edificabile
141	31/05/2007	4690	Franchi Luigi	2398-2400	Edificabile
142	31/05/2007	4725	Riva Gianni		proposte x strutture pubbliche e attrezzature
143	01/06/2007	4768	Conti Daniele		
144	06/06/2007	4871	Cervini Angela	489-1368	Edificabile

145	09/06/2007	5036	Conti Clara	228	F - Edificabile
146	13/06/2007	5201	Pinna Giambattista	497-585-591-860-861-863-1182	E1 - Edificabile
146				496-588-508-1170-1171-1172-509-1228-1227-510	VPV - Edificabile
147	29/06/2007	5682	Camplani Caterina	243-244-881-1257-1334-1398	Edificabile
147			Parnisari Emanuela		
148	04/07/2007	5826	Bollero Maria Stella	259	Edificabile
149	05/07/2007	5873	Contini Angelo	765	Edificabile - Agricolo
150	06/07/2007	5942	Stefania Rivolta	979	Translazione zona edificabile verso nord-ovest
151	18/07/2007	6317	Cerutti Battista	1295-751	
152	18/07/2007	6318	Tognoli Paolo	87-466-468-1703-1314-1501	E1-VPV- Edificabile
153	18/07/2007	6319	Contini Elena	575 - 315	Edificabile
154	27/07/2007	6597	Cattaneo Edoardo	1498-1476-1060-1390-1171-1318	Edificabile
155	10/08/2007	7165	Margnini Gianmaria	206-207	D - Edificabile
156	25/08/2007	7463	Demicheli Piergiorgio	911	Edificabile
156			Gallelli Stefania		
156			Gallelli Gianfranco		
157	13/09/2007	7981	Giovannini Ernesto	139-140-175-255-835-842-844-845-848-849-916-1002	V.P.V - Edificabile
158	25/09/2007	8301	Palazzi Diego	852-337-334-223-869-224	E2 - Edificabile
159	25/10/2007	9288	Silvestri Giuseppe	240-1463-1467-1460	Edificabile
160	05/11/2007	9677	Gianluca Gallo	744-306-307-753	Boschiva - Residenziale di

					completamento
161	17/11/2007	10151	Gilardi Giovanni	280-291-293-724-729-1266	V.P.V - Edificabile
162	21/11/2007	10281	Bassi Leonardo	814-52	Mantenere Edificabilità
162			Mattana Luisella		
163	28/11/2007	10487	Perucchini Mario Luigi	116-1744-1684	Edificabile
164	28/11/2007	10478	Riva Luigia Piera	171	Edificabile
165	01/12/2007	10601	Cerutti Gisella	77-78	E2 - Edificabile
165			Cerutti Marco		
166	12/12/2007	10889	Contini Erminia	109-192	B2 - Edificabile
167	18/12/2007		Soc. Metaprogetto s.r.l	1945-1016	Edificabile
168	27/12/2007	11203	Rossi Antonio	1457-479-1154-971-968-474-2990-2991	Edificabile
169	10/01/2008	278	Cerutti Ada	1738-1740	Edificabile
170	12/01/2008	354	Mascetti Eros	(1523-1522-1174-898) No	B1,E2 - Edificabile
1701	14/05/2008	4129	Rodari Eugenio	1842-1845	E1-B1
171	19/01/2008	604	Bortolozzi Lorenzo	1575-1579	Edificabile
172	21/02/2008	1659	Emelli Liliana Maria	16-17	V.PV, bosco ceduo - Edificabili
173	21/03/2008	2653	Gallazzi Antonietta	2360	Edificabile
174	28/03/2008	2796	Bassani Enrico Piero	1503-48-899-47-35-1858-1855-35-1502-1645-2370-1857-2370-45-105	46-47-899 renderli eedificabili
175	24/04/2008	3575	Parnisari Elena	1011 ex 506/f	E1 - Edificabile
176	24/04/2008	3579	D'Agostino Agnese	567-1139	E3 - Edificabile
177	03/05/2008	3783	Martignoni Alessandro	409	Mantenere stato attuale
178	09/05/2008	4004	Del Grande Celeste	479-480	Mantenere stato attuale
179	10/06/2008	4991	Olandi Lucia	1322	Mantenere stato attuale

180	08/11/2008	9258	Dubini Roberto/Dubini Luigi	36-38-39	Edificabile
181	08/10/2008	8268	Gianella Roberto	1566-1568	E2 - Edificabile

Il questionario partecipativo

Il questionario partecipativo è stato scelto quale strumento più diretto per il coinvolgimento alla partecipazione della popolazione. La distribuzione capillare porta a porta effettuata dal Comune, nonché la messa a disposizione di ulteriori copie nei luoghi di maggior frequentazione pubblica ne ha garantito lo scopo.

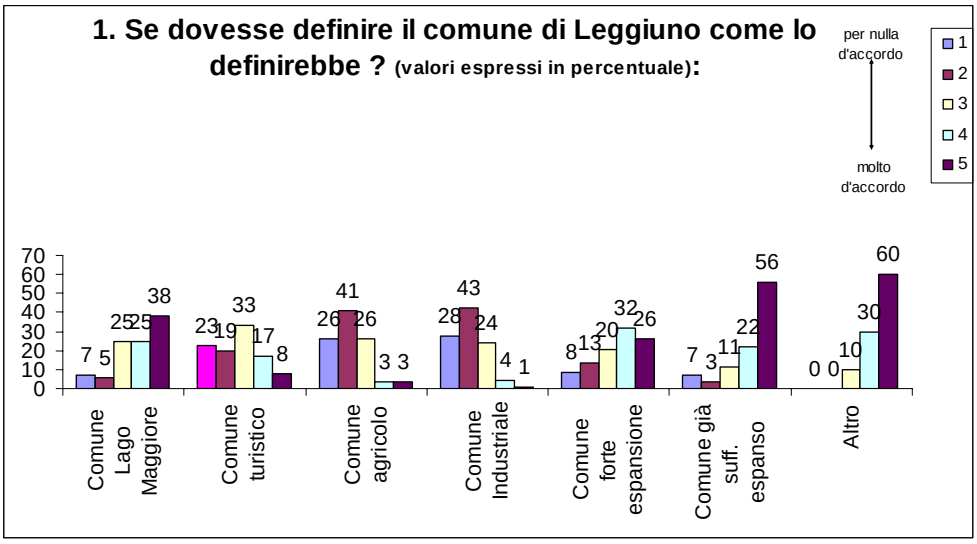
Il questionario si articolava in diverse sezioni tematiche che riguardavano i temi più generali fino ai temi più specifici come la salvaguardia dell'ambiente naturale la saturazione edilizia il turismo e la qualità dei servizi.

Di seguito si riporta il testo del questionario:

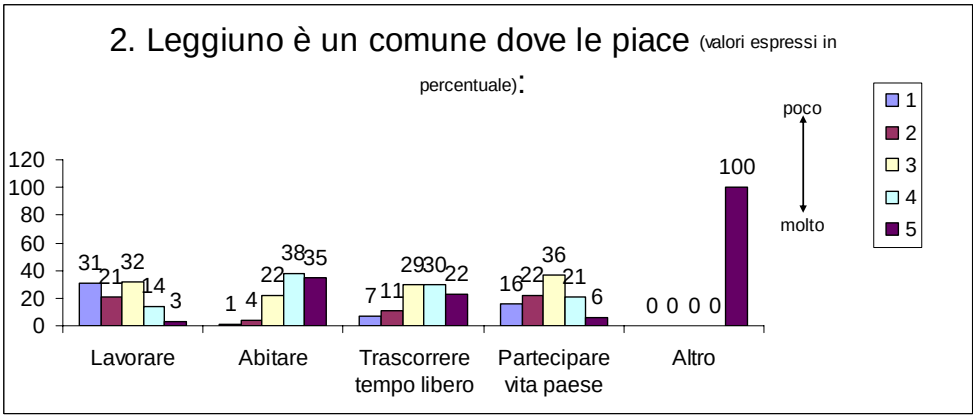
Le risultanze del questionario

In questo capitolo vengono riportate le risultanze dei questionari restituiti sotto forma di grafici esplicativi.

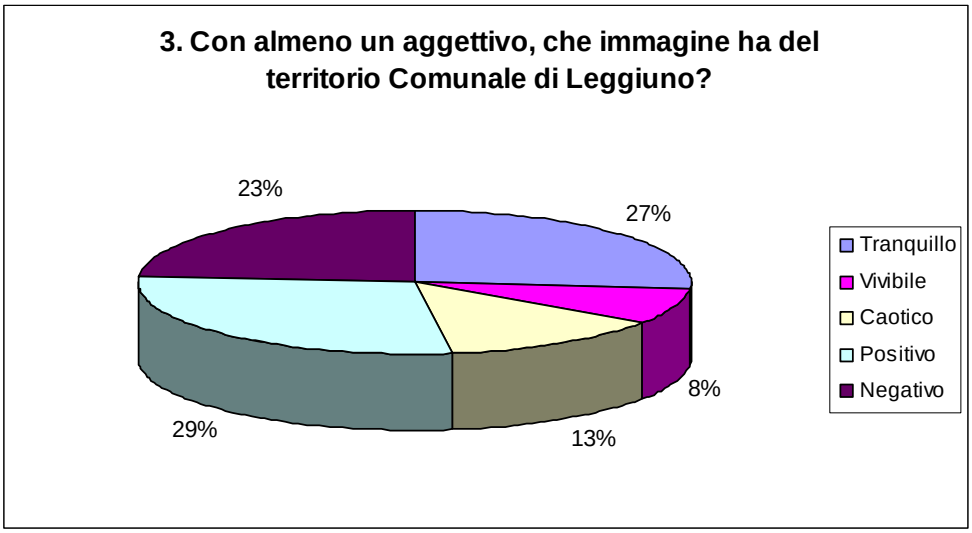
Quesito N. 1



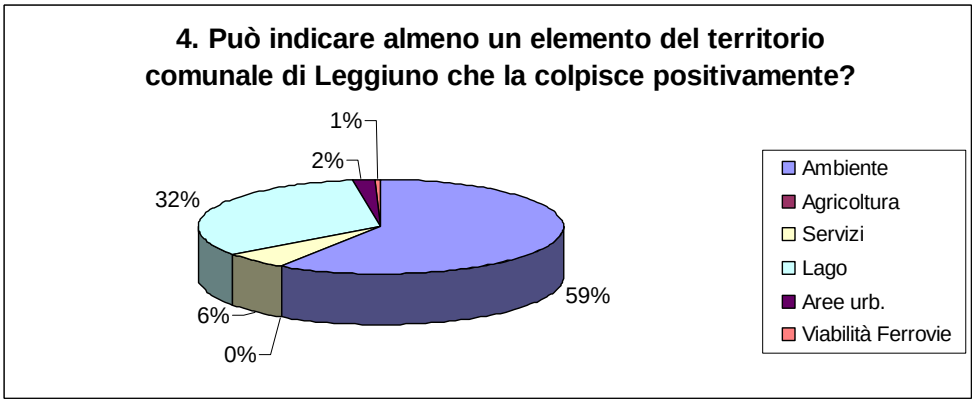
Quesito N. 2



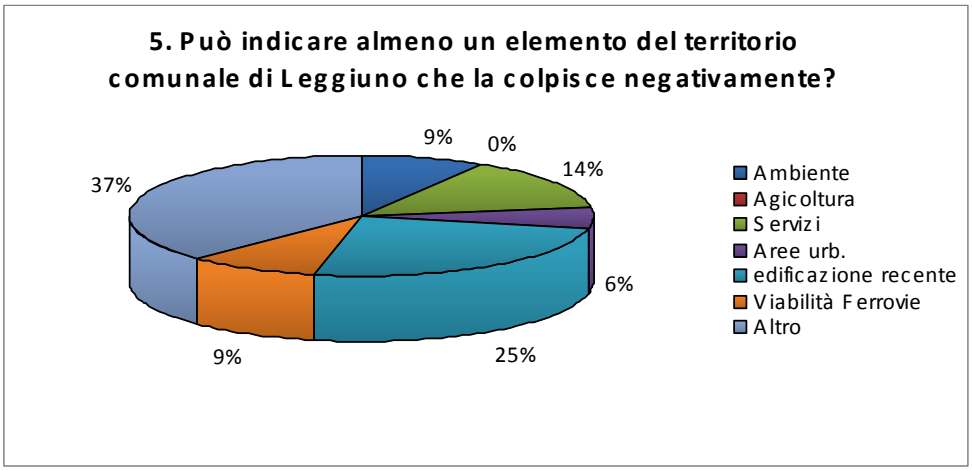
Quesito N. 3



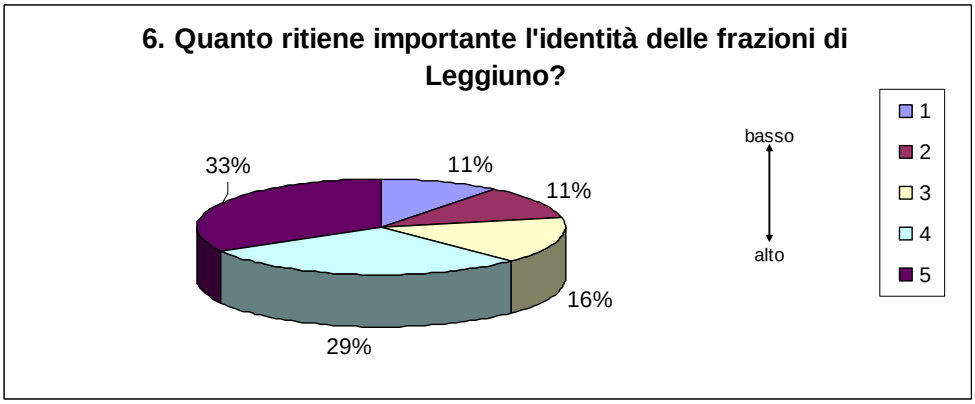
Quesito N. 4



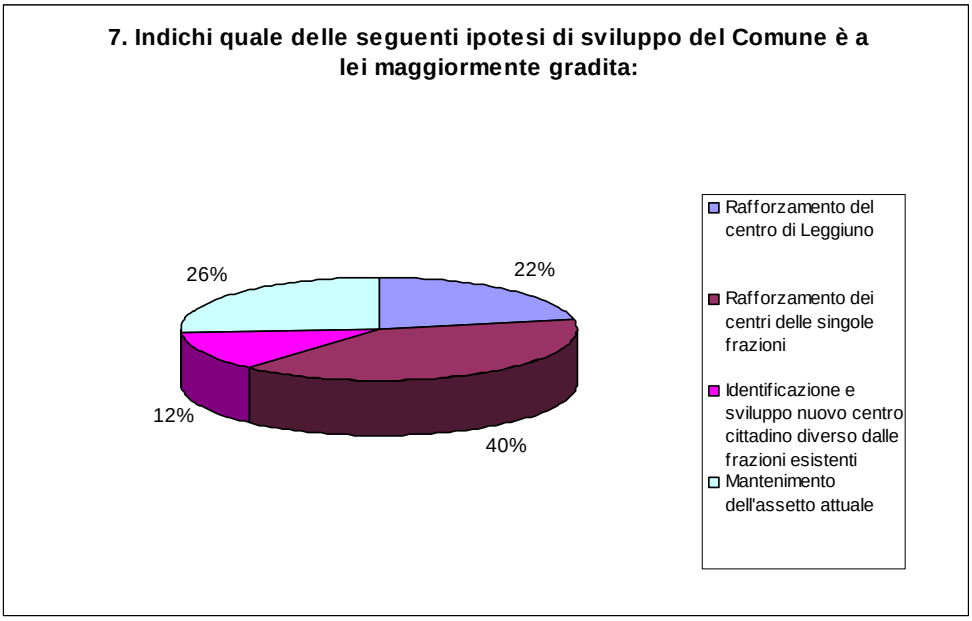
Quesito N. 5



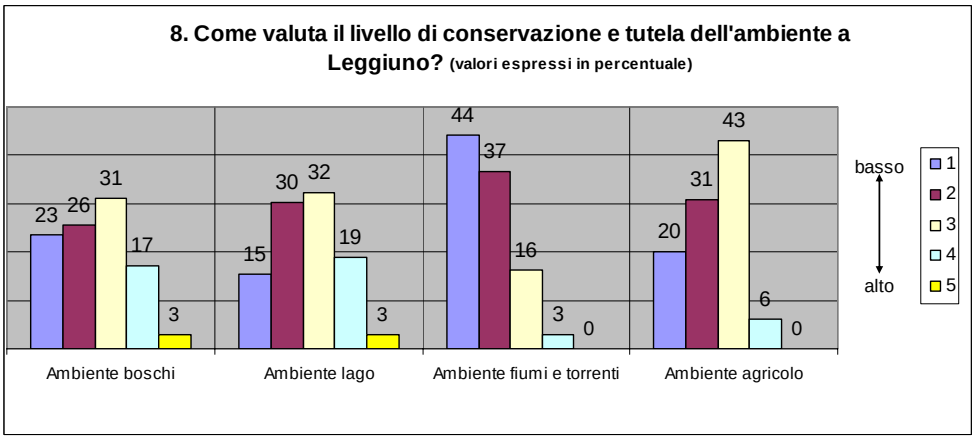
Quesito N. 6



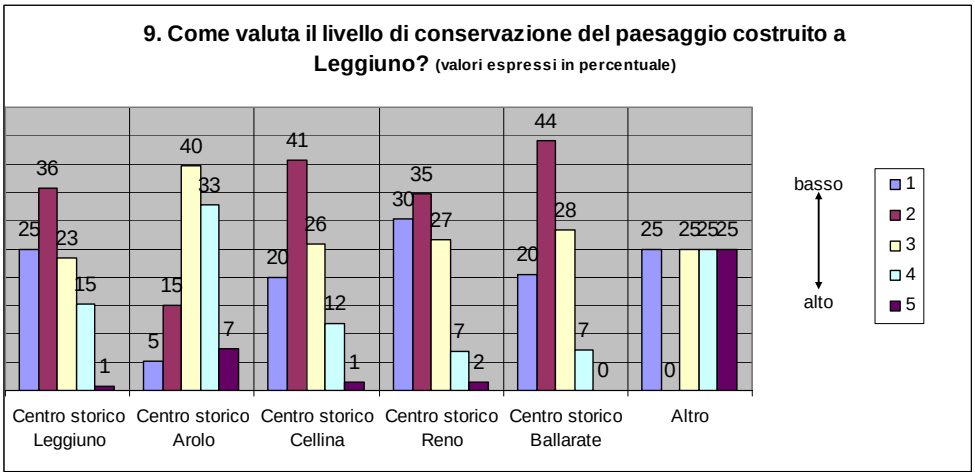
Quesito N. 7



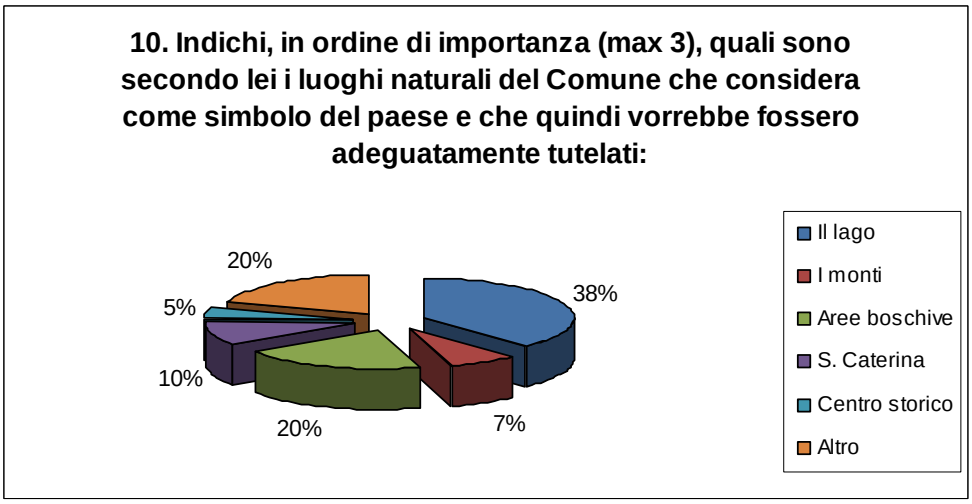
Qesito N. 8



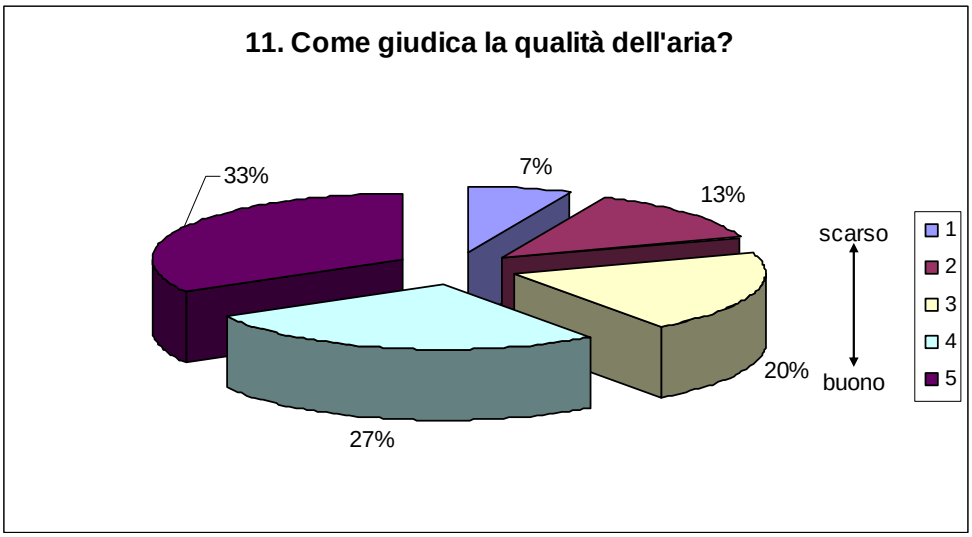
Quesito N. 9



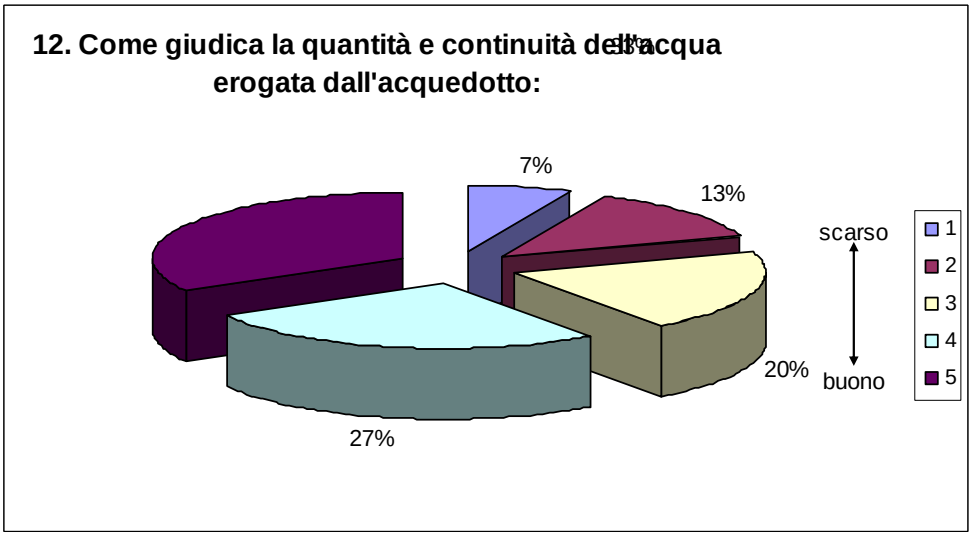
Quesito N. 10



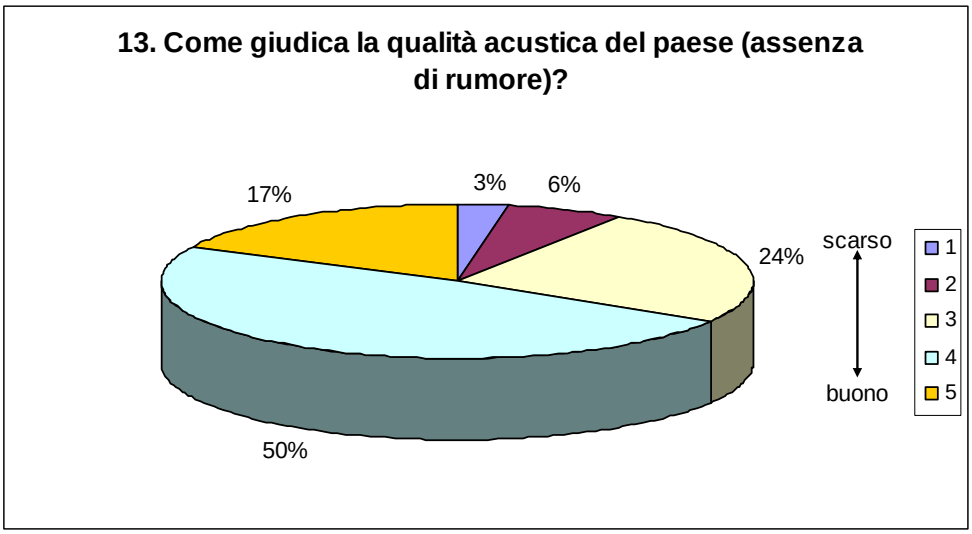
Quesito N. 11



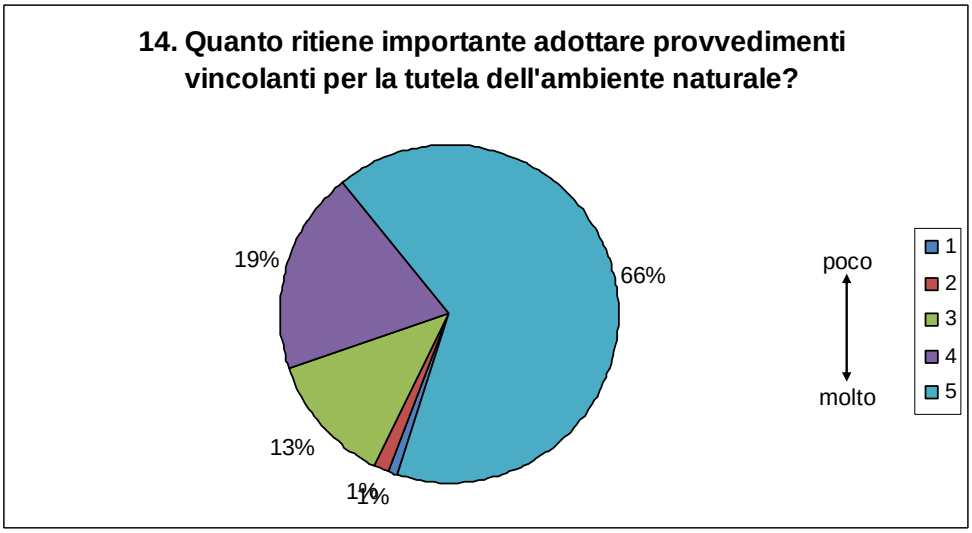
Quesito N. 12



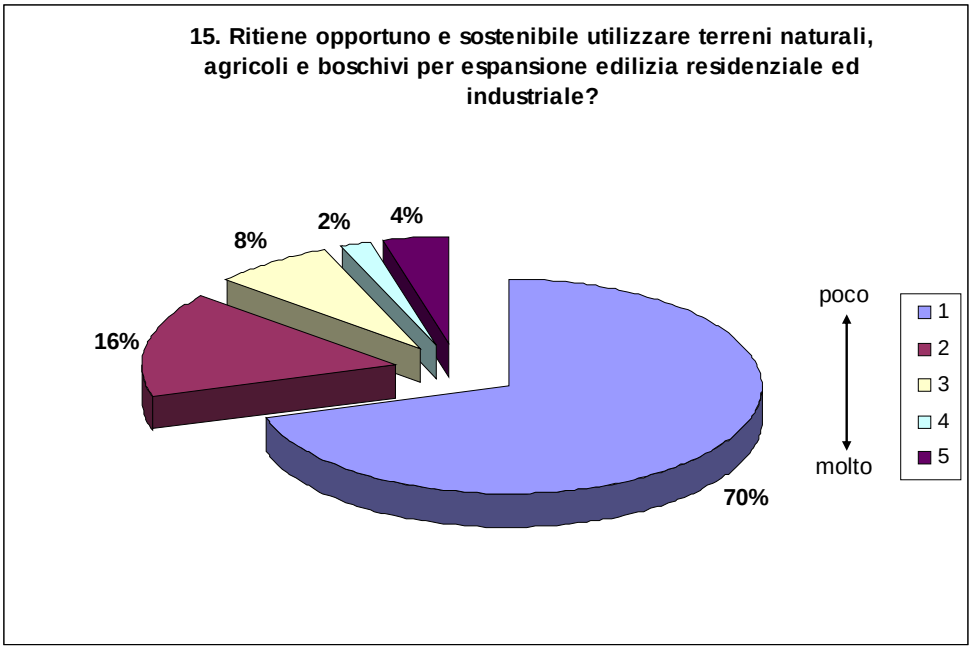
Quesito N. 13



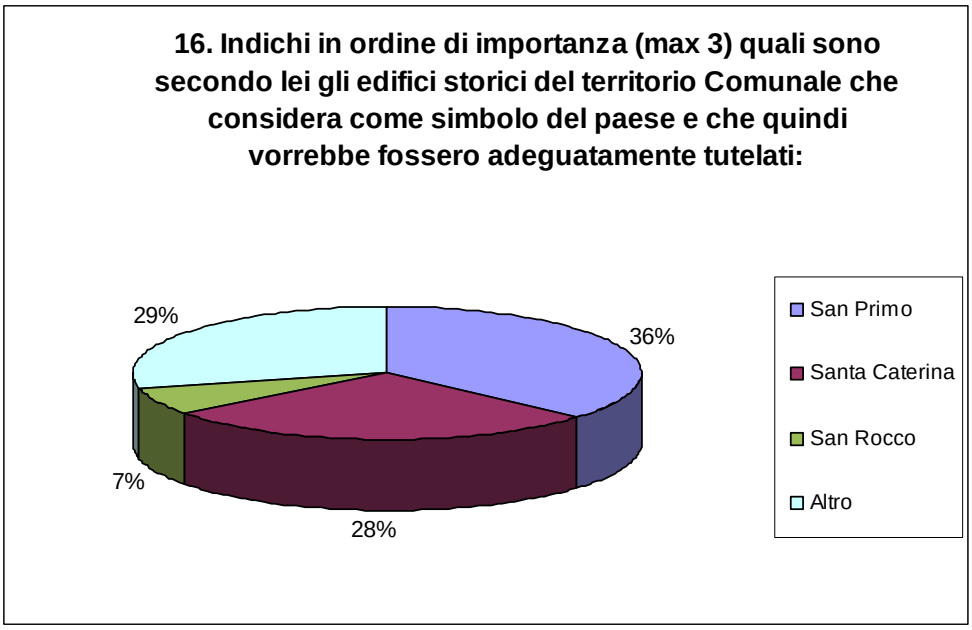
Quesito N. 14



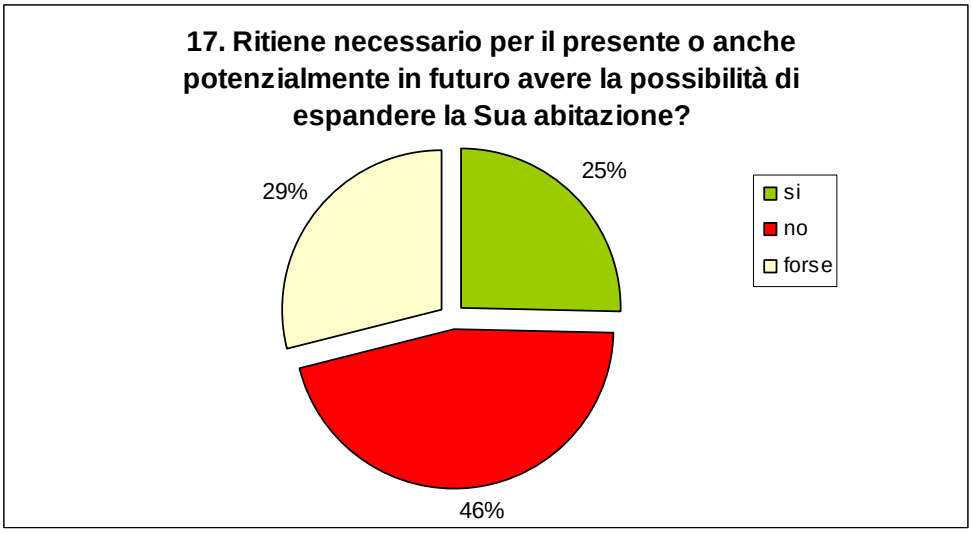
Quesito N. 15



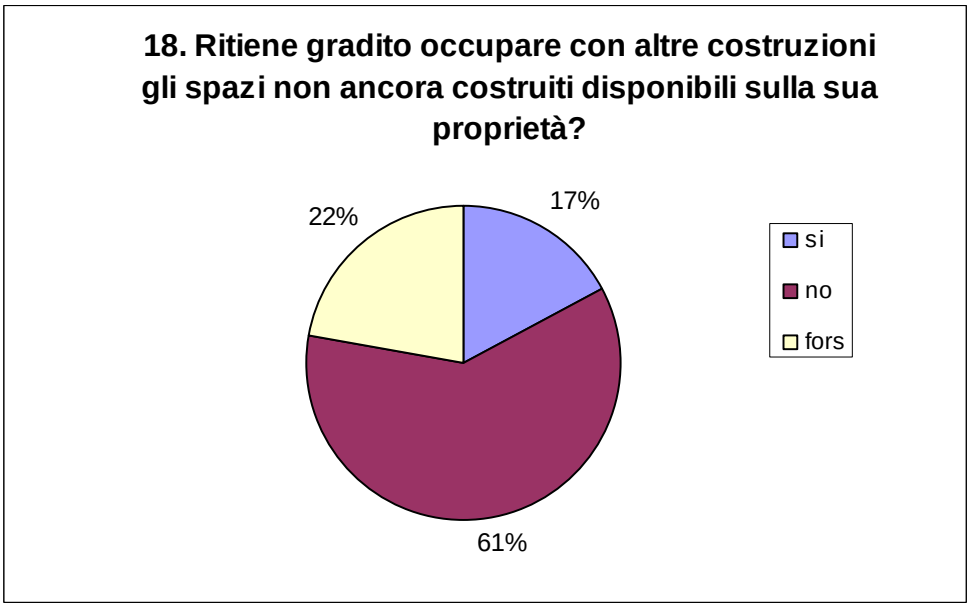
Quesito N. 16



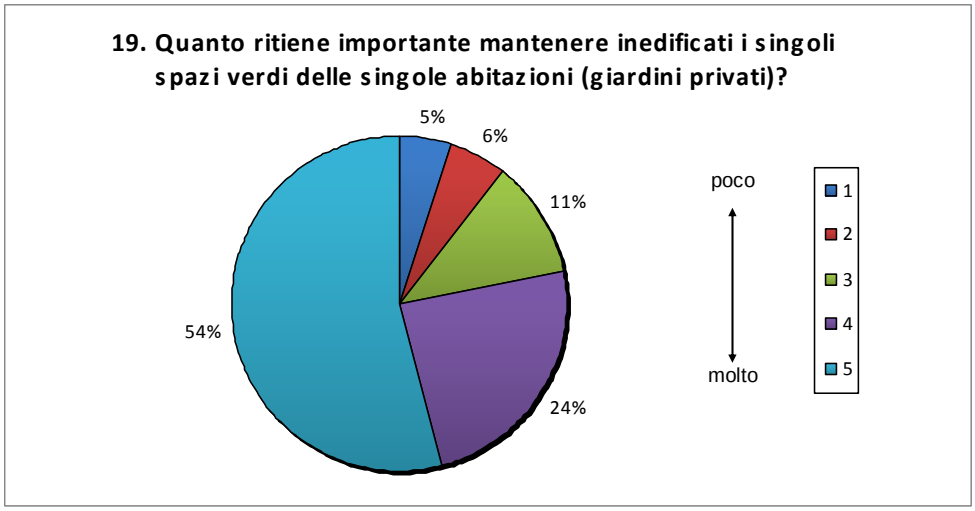
Quesito N. 17



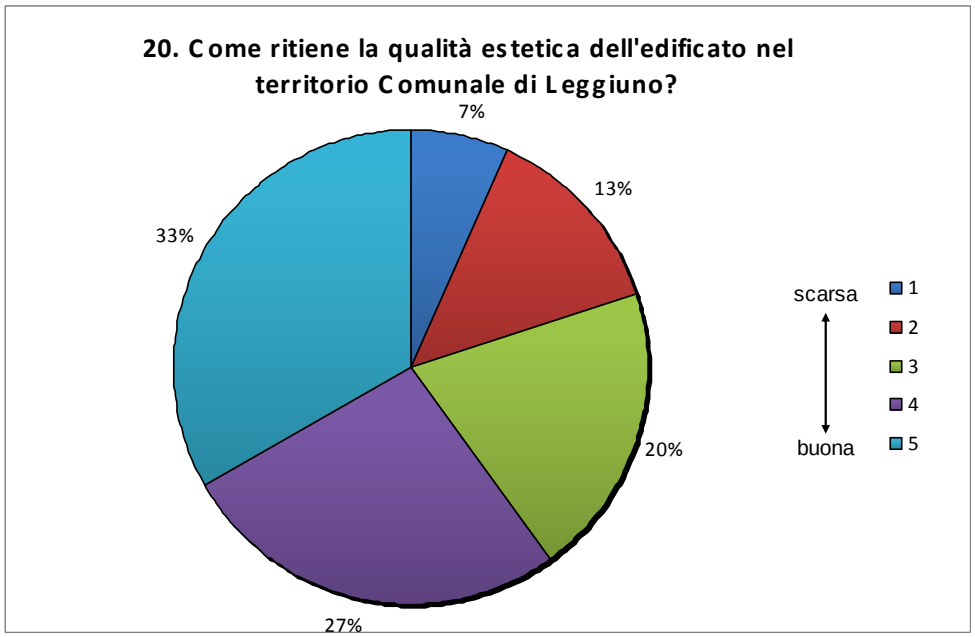
Quesito N. 18



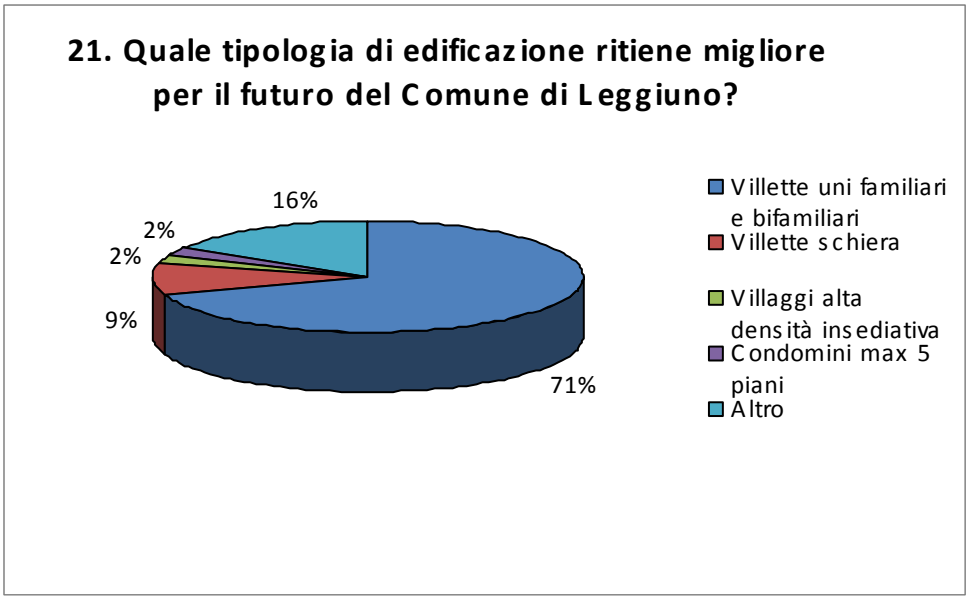
Quesito N. 19



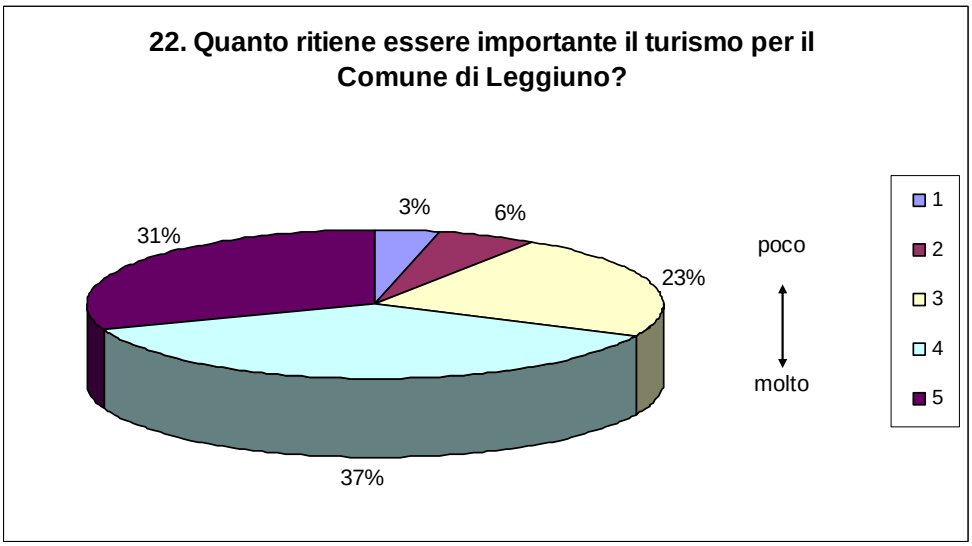
Quesito N. 20



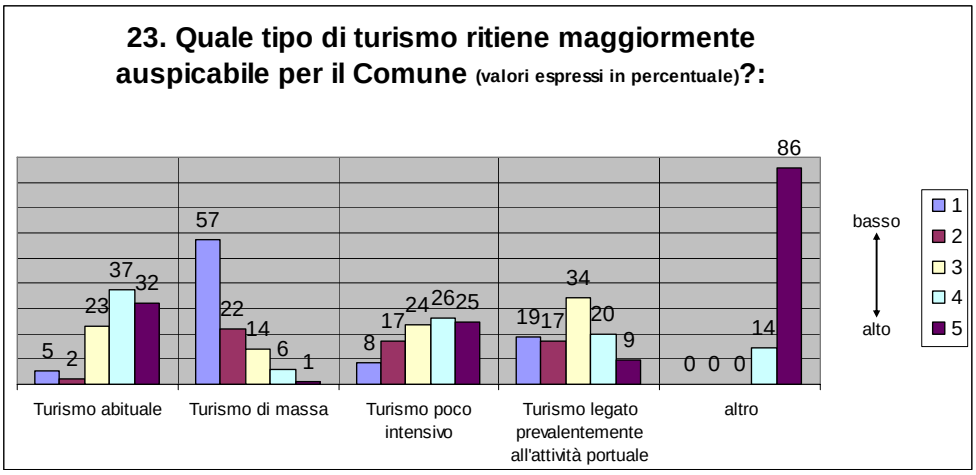
Quesito N. 21



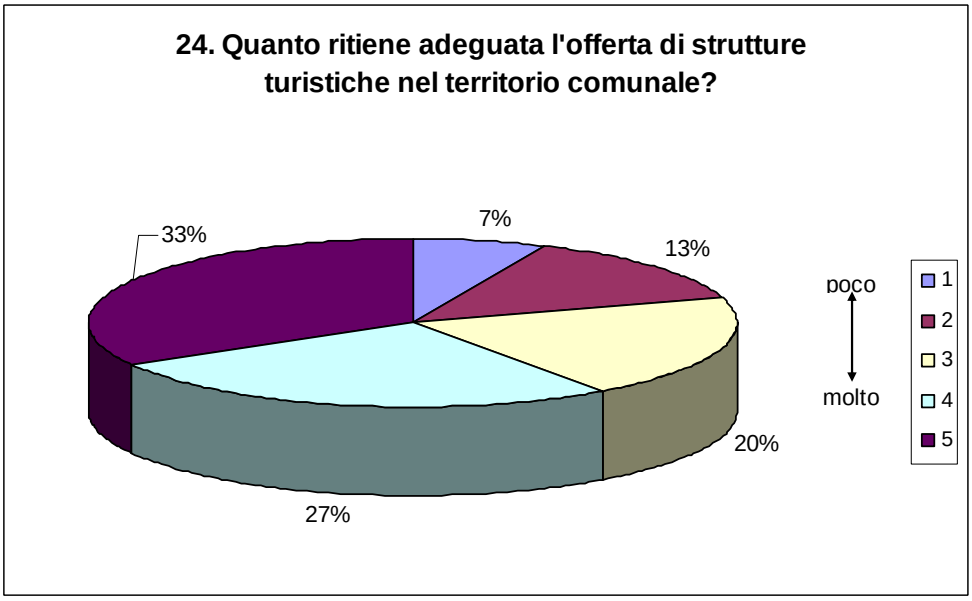
Quesito N. 22



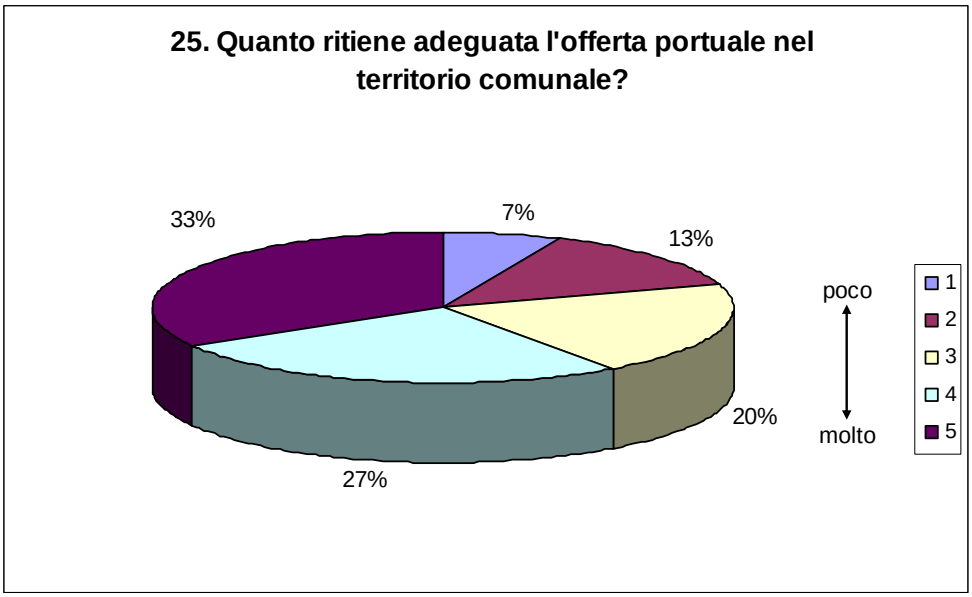
Quesito N. 23



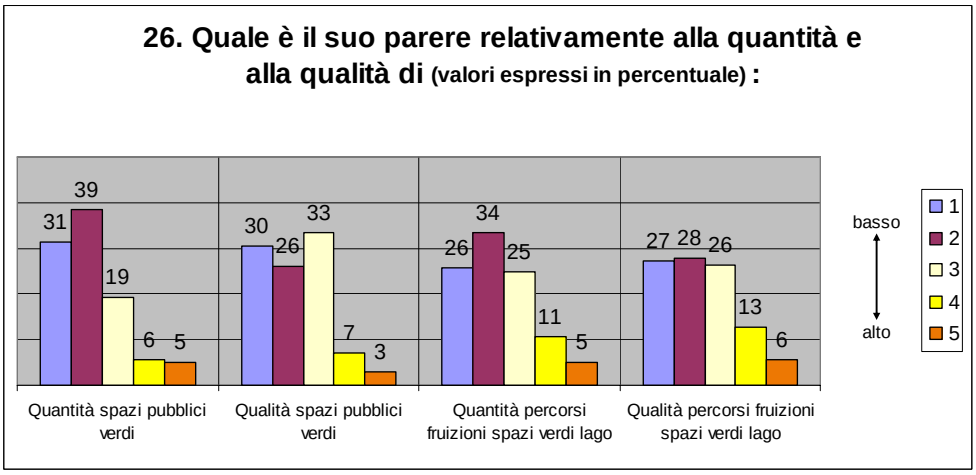
Quesito N. 24



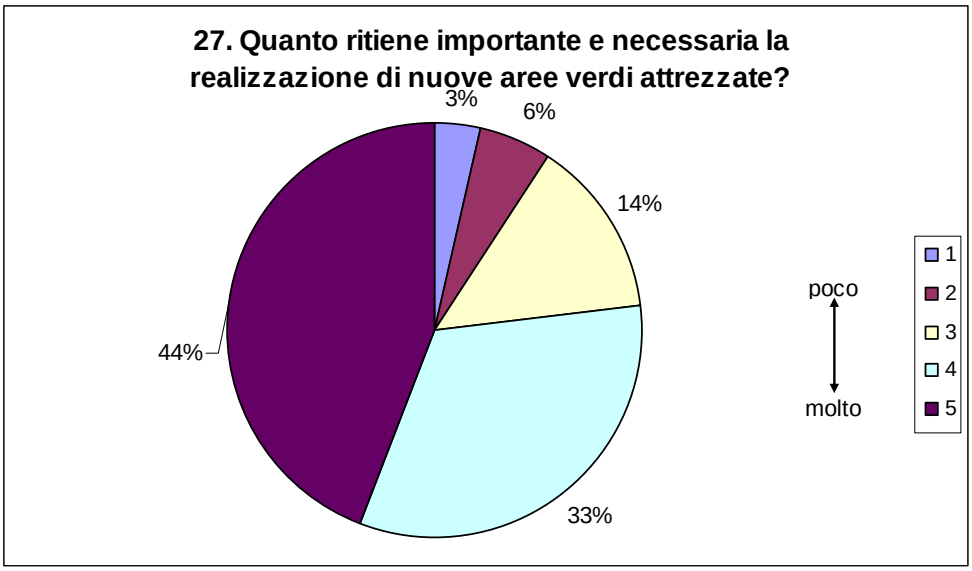
Quesito N. 25



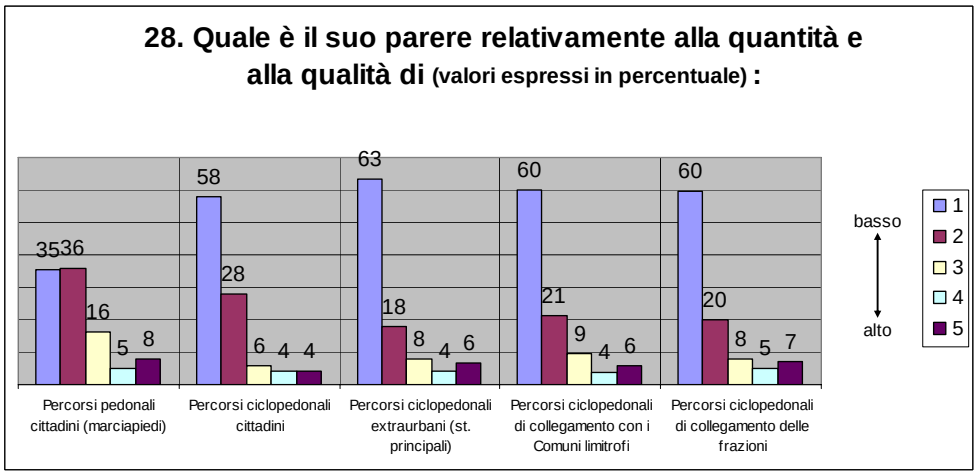
Quesito N. 26



Quesito N. 27

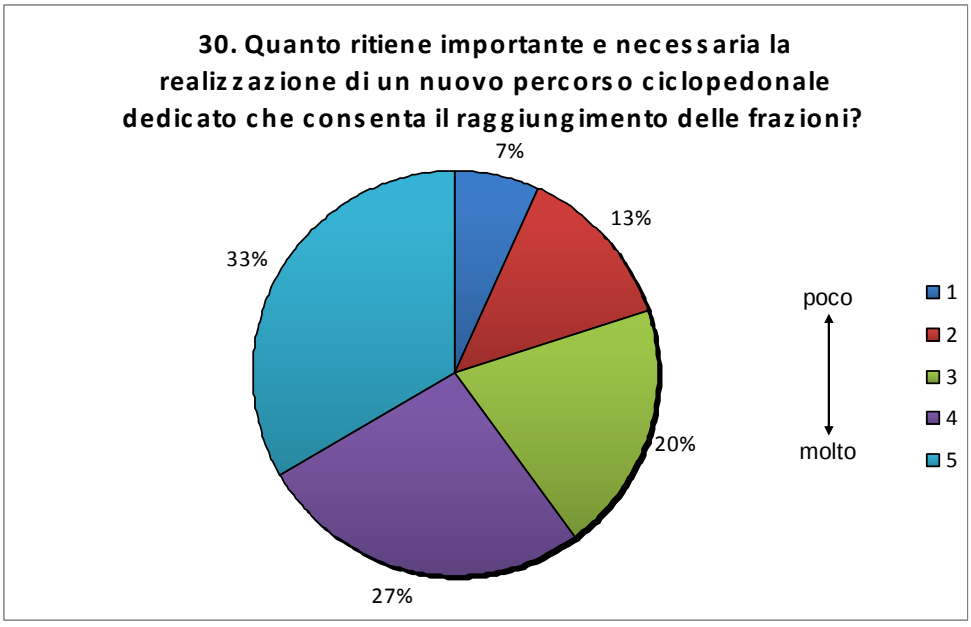


Quesito N. 28

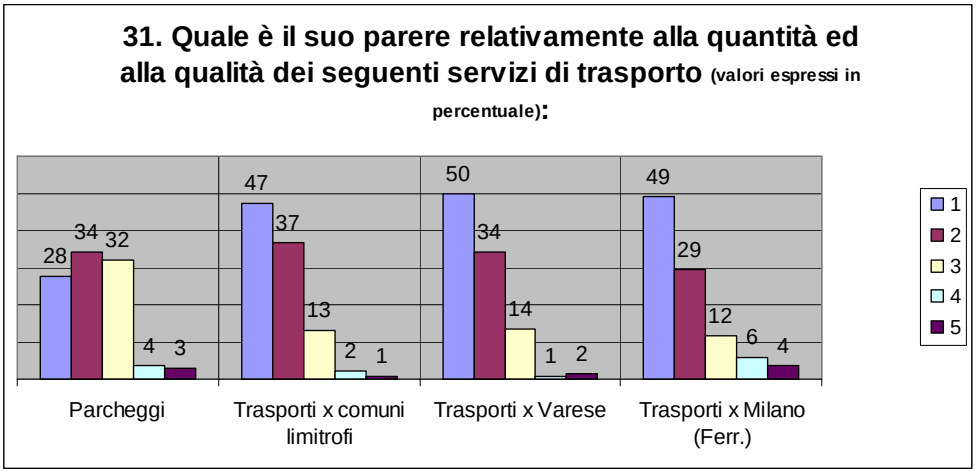


Quesito N. 29

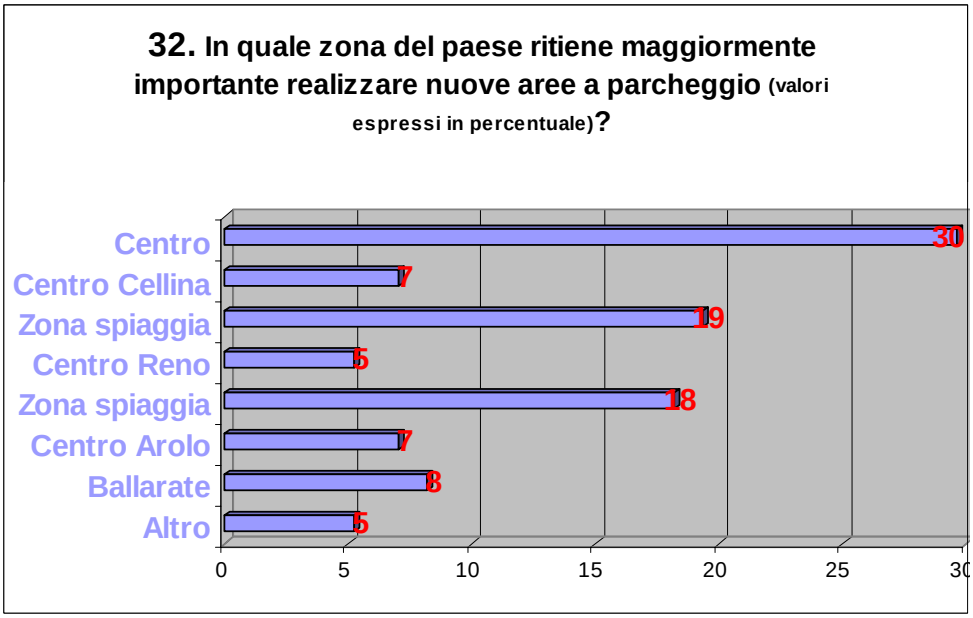
Quesito N. 30



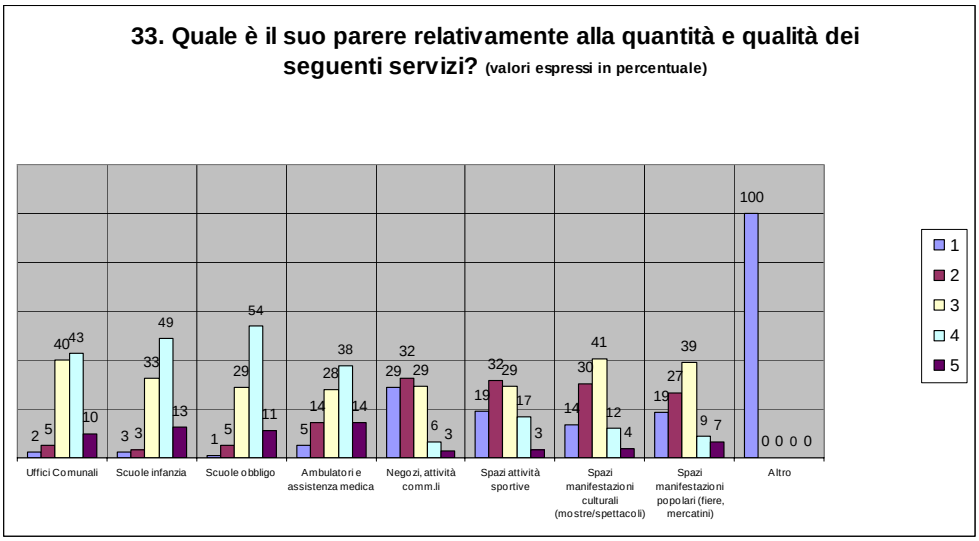
Quesito N. 31



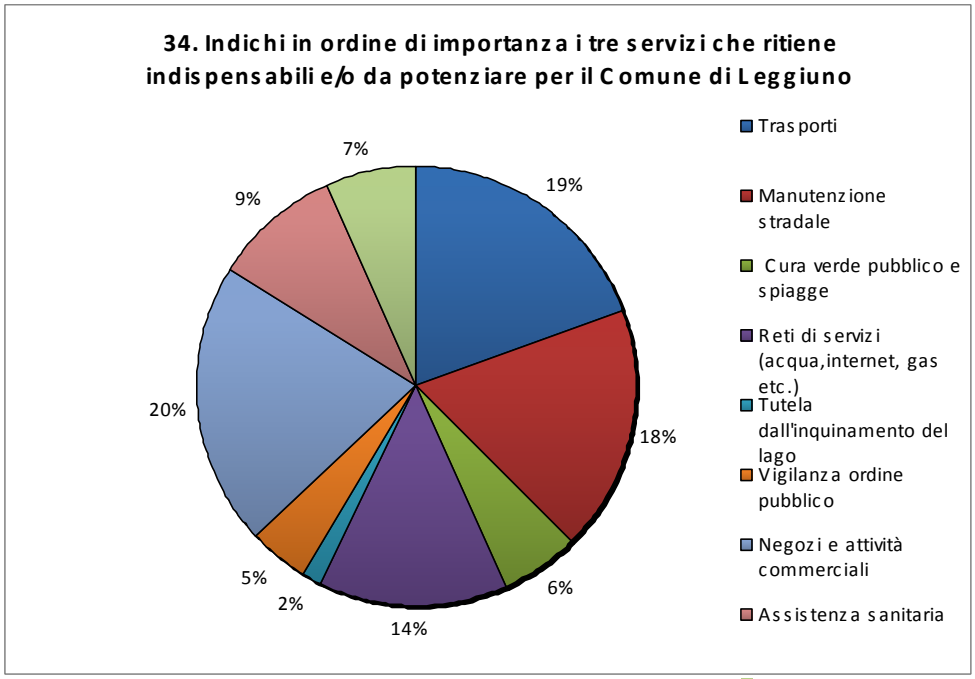
Quesito N. 32



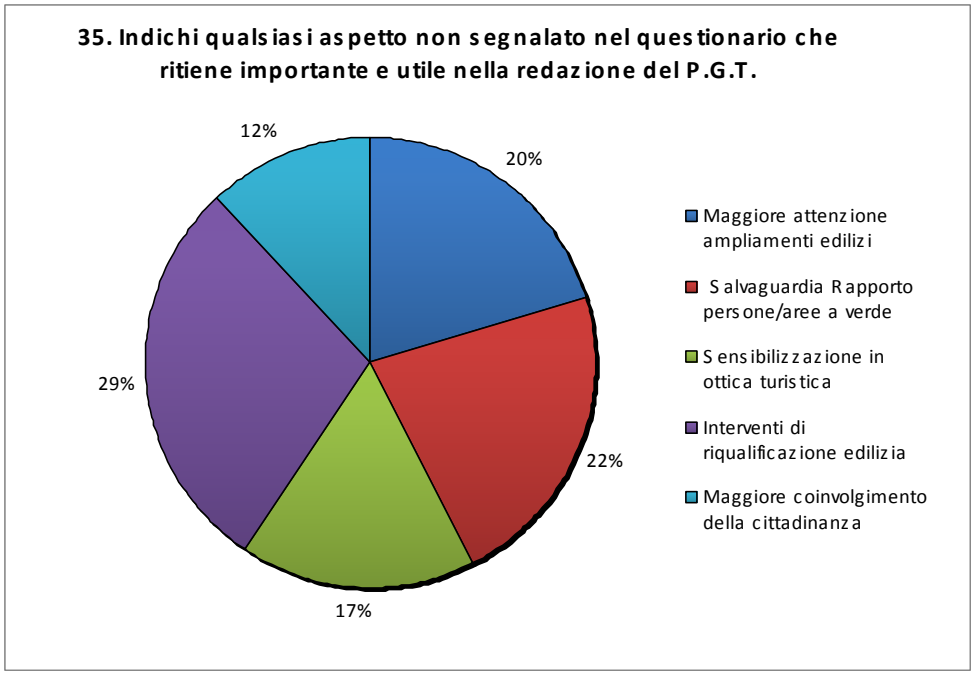
Quesito N. 33



Quesito N. 34



Quesito N. 35


35. Indichi qualsiasi aspetto non segnalato nel questionario che ritiene importante e utile nella redazione del P.G.T.
12%
20%
29%
22%
17%
Maggiore attenzione ampliamenti edilizi
Salvaguardia Rapporto persone/aree a verde
Sensibilizzazione in ottica turistica
Interventi di riqualificazione edilizia
Maggiore coinvolgimento della cittadinanza

CRITERI GENERALI
PER LA COMPENSAZIONE
E L'INCENTIVAZIONE

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

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

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

Queste 'tecniche' si pongono in sostanziale continuità con le disposizioni contenute nel piano dei servizi. Quest'ultimo documento identifica le opere necessarie a garantire l'offerta di beni e servizi pubblici per i cittadini. In chiave strumentale rispetto a tale obiettivo, le 'tecniche' individuate dall'art. 11 favoriscono il verificarsi delle condizioni affinché le previsioni urbanistiche sostrato dei servizi collettivi non rimangano ottativamente sulla carta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Va inoltre considerato che il pianificatore identifica nel piano dei servizi segmenti di città pubblica di rango strategico primario, rispetto ai quali l'amministrazione non può rinunciare *a priori* all'imperatività del vincolo e ad una facoltà di acquisizione – anche coattiva – delle aree. In queste ipotesi, che a Leggiuno si identificano con talune aree da destinare a parcheggi e ad allargamenti stradali, si continua a prevedere il vincolo preespropriativo ed, entro il termine di cinque anni, il ricorso

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

all'espropriazione; in questi casi viene tuttavia in rilievo la possibilità di compensazione mediante attribuzione di crediti compensativi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tornando alla disciplina sostanziale dell'espropriazione, il vero punto di svolta attiene alle grandezze in gioco: la compensazione comporta l'attribuzione al proprietario di beni ed utilità di valore

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

pari a quello del fondo espropriato (indennità che, anche dopo la sentenza C. cost. 348/2007, si mantiene per un 25 % inferiore al valore venale pieno del bene espropriato: cfr. art. 2, comma 89, l. 24 dicembre 2007, n. 244).

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

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

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

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

Dietro la compensazione, come si è detto, vi è una opzione 'forte': quella di rinunciare all'esproprio quale strumento di costruzione della città pubblica. Se si allarga la prospettiva, ci si avvede che già la legge urbanistica lombarda si muove in una logica di ripensamento radicale degli istituti espropriativi. Non si tratta peraltro della prima revisione delle categorie ordinatrici di questo istituto. Basti ricordare che, riandando alle origini di questo istituto, ci sia avvede che già secondo l'art. 39 della l. 25 giugno 1865, n. 2359, l'indennità dovuta consisteva "*nel giusto prezzo che, a giudizio dei periti, avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compra e vendita*": questa posizione era coerente con le indicazioni derivanti dall'art. 29 dello Statuto Albertino e con l'art. 438 del codice civile del 1865 ed induceva la dottrina della epoca - è il caso di G. Sabbatini, autore del celebre (e più volte citato) *Commento alle leggi sulle espropriazioni per pubblica utilità* - a ricostruire l'istituto espropriativo alla stregua di un "*fenomeno giuridico di conversione ... non di sottrazione di diritti*" (una *emptio ab invito*), con la conseguenza che "*l'indennità esplicitamente contemplata dalla presente disposizione è il risarcimento obbiettivo consistente nel giusto prezzo dell'immobile espropriato*". La pubblica utilità (legittimamente dichiarata) - come ha recentemente ricostruito lo studio di W. Gasparri - veniva a costituire unicamente la necessaria giustificazione causale entro una vicenda di matrice propriamente contrattuale. Il comando legislativo teneva luogo del consenso del proprietario, fermo restando l'obbligo (una vera e propria obbligazione) dell'amministrazione di corrispondere una somma in nulla differente dal prezzo di mercato. Addirittura veniva escluso che l'amministrazione potesse determinare unilateralmente l'ammontare di tale somma: questo compito era affidato ad un collegio di periti che fungevano - si direbbe oggi - da arbitratori.

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

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

attraverso vicende che qui non è il caso di riassumere, giungerà di fatto sino a noi. Il d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 nella sostanza si è infatti mantenuto aderente a questa impostazione di fondo[30].

Nelle scelte della Regione Lombardia sembrava riecheggiare una logica non poco eccentrica rispetto alla nostra tradizione giuridica: si era quindi riaperto il dibattito attorno ad una concezione dell'espropriazione che - come notava con grande realismo un altro grande giurista - "*con la limitazione dell'indennizzo ... è diventata anche un mezzo di trasferimento sugli espropriati dei costi delle opere pubbliche e di pubblica utilità*". Questo itinerario si è rivelato incapace di andare al cuore 'quantitativo' del problema, costituito dalla obiettiva esiguità dell'indennizzo garantito dall'art. 37 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327: troppo forte il condizionamento derivante dalla tradizione dei criteri 'mediati', in cui il valore venale costituisce solo uno dei parametri di calcolo. Queste logiche – specie dopo gli arresti del 27 ottobre 2007 della Corte costituzionale - dovranno ora confrontarsi con fattori di rottura rappresentati da scelte come quelle lombarde che si orientano verso una prospettiva alternativa, non lontana da un recupero di quella concezione della proprietà che aveva a presupposto la "*proclamazione di inviolabilità contenuta nella Carta ottocentesca*".

Per certo, la legge lombarda, nella sua impostazione generale, ed il piano di Leggiuno rimettono con forza in discussione l'idea dell'esigibilità di esorbitanti contribuzioni indirette da parte di alcuni proprietari nella formazione della parte pubblica della città, nel tentativo di distribuire questi oneri sull'intera collettività e di non farli gravare esclusivamente sul proprietario espropriato.

4. La gamma degli strumenti di microeconomia urbanistica si completa con le figure di **incentivazione urbanistica** del pari introdotte dalla legge, applicazione di quella che viene spesso

[30] L'introduzione della compensazione quale metodo destinato a prendere il posto dell'espropriazione si pone quindi in termini critici rispetto a questa tradizione giuridica e fa recedere sullo sfondo i contenuti sociali che secondo la Costituzione temperano la pienezza della situazione proprietaria. Nella inevitabile frizione tra questi due valori viene preservata - per scelta - l'integrità patrimoniale del diritto proprietario. L'introduzione della compensazione colloca l'ordinamento lombardo in una prospettiva che guarda oltre l'attuale orizzonte del nostro sistema amministrativo. Si tratta di una posizione che segna invece una convergenza con le opinioni espresse dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, alle quali il nostro ordinamento ha dovuto adeguarsi a seguito di C. cost. 347/2008. La giurisprudenza della C.E.D.U. in tema di espropriazione si è sedimentata nel tempo attraverso importanti pronunce. In questa direzione, assume un fondamentale rilievo l'ormai risalente caso *Sprorrong e Lönnorth c. Svezia*, in cui per la prima volta si è parlato di 'rottura dell'equilibrio' "*entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens*". In questo quadro giurisprudenziale si è inserito il 'caso Scordino', nel quale i giudici hanno affrontato direttamente il nodo della determinazione dell'indennità di esproprio in una procedura che aveva correttamente seguito l'*iter* previsto dalle leggi nazionali: oggetto di sindacato era dunque direttamente l'adeguatezza della somma offerta al privato a titolo di indennizzo. Un criterio di determinazione dell'indennità di esproprio unicamente 'agganciato' al valore di mercato non ha superato il vaglio dei giudici sovranazionali. Il contrasto con la posizione dei giudici interni non poteva essere più netto. La Corte costituzionale si era più volte espressa nel senso che - in una logica tesa al contenimento della spesa pubblica - è sufficiente che l'indennizzo abbia quale base di calcolo il valore venale del bene, ossia - detto *a contrario* - che non sia completamente scollegato da tale valore. L'indennità di esproprio, pur lontana dal valore venale del bene e dunque lungi dal costituire un integrale ristoro della perdita subita, dovrebbe unicamente attestarsi su valori 'seri e non meramente simbolici': in questa prospettiva, l'indennità di espropriazione era stata qualificata dalla Corte costituzionale, sin dalla sentenza 61/1957, come "*il massimo di contribuzione che la pubblica amministrazione può offrire al privato nell'ambito del pubblico interesse*". Non vi era quindi spazio per indennizzi irrisori, ma non era neppure rinvenibile un vincolo costituzionale alla pienezza dell'indennizzo o ad alla conversione di questo in una attribuzione compensativa orientata verso l'alto: è piuttosto un bilanciamento tra la rilevanza dell'interesse pubblico e la contribuzione a cui il privato è chiamato a guidare la valutazione circa la serietà e congruità di quanto riconosciuto al proprietario ablato.

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

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

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

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

L'art. 11, IV comma, della legge estende queste forme di incentivazione al perseguimento di due obiettivi a forte valenza ambientale: **la diffusione dell'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico**. Il piano di Leggiuno – in collegamento con l'innovativo regolamento edilizio di cui l'amministrazione si sta dotando (cfr. Piano delle Regole) - esprime una precisa opzione in tal senso, nell'ottica di una sempre maggior sostenibilità. In tal senso nel piano delle regole troverà spazio una disciplina incentivale puntuale, finalizzata alla promozione di iniziative che si conformino, *in primis*, al recente D. lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e dalla citata l. 244/2007.

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

Nel complesso, va rimarcato che in seguito all'ottenimento della volumetria incentivale i fondi che erano già edificabili in regime di PRG ritrovano la originaria dotazione volumetrica. In tal modo, senza alcun pregiudizio per il diritto di proprietà, si garantisce la piena coincidenza tra obiettivi privati e risultati collettivi.

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

OBIETTIVI

STRATEGIE E PREVISIONI

1. – OBIETTIVI DI PIANO.

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

Il PGT di Leggiuno ricalca appieno il modello prefigurato dal legislatore regionale con la innovativa l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Tale modello è stato assunto quale unica possibile cornice del piano sin dalle fasi preliminari, senza compromessi.

Il Comune di Leggiuno, il cui territorio è attiguo – secondo il PTR in adozione – al 'territorio dei laghi prealpini' ed il PGT si conforma *in toto* – per scelta propria - alle previsioni dell'Allegato A alla D.G.R. 1 ottobre 2008, n. 8/8138.

Il PGT non costituisce una mera 'trascrizione' in forma aggiornata del precedente PRG (documento ormai inadeguato, che ha dato la stura ad un modello di sfruttamento dei suoli massivo ed inflativo, modello che ha avuto l'acme nello scorso quinquennio, periodo nel quale si sono consumate vere e proprie 'aggressioni' al territorio ed al paesaggio (si vedano, ad esempio, l'edificazione avvenuta in zona Sasso Moro in Arolo e nel declivio che digrada verso il lido di Reno).

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

Il Comune di Leggiuno ha intuito le potenzialità che il nuovo strumento di pianificazione poteva esprimere, a condizione che il recepimento del modello tripartito costituisse il risultato di una procedura che si ancorasse alla conoscenza della realtà territoriale effettiva per approdare ad un atto regolatorio non condizionato dalle decisioni pianificatorie del passato.

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

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

Tali funzioni sono:

a. **la funzione conoscitiva;**
b. **la funzione di fissazione delle soglie di crescita;**
c. **preservazione delle aree non antropizzate per ragioni ambientali e paesaggistiche;**
d. **la funzione infrastrutturativa;**
e. **la funzione di regolazione qualitativa delle trasformazioni.**

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

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

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

2. VALORI INFORMATORI DELL'AZIONE PIANIFICATORIA

Nello scenario tracciato dalla legge urbanistica nazionale (l. 17 agosto 1942, n. 1150) e dalla prima legislazione regionale (l.r. 15 aprile 1975, n. 51), la funzione

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

di pianificazione aveva quale precipuo obiettivo la regolamentazione dello sviluppo urbano, da ordinare secondo il paradigma culturale allora dominante, ancora costituito dal modello razionalista (fondato sullo zoning e sul concetto di standard quantitativo-parametrico).

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

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

3. UN ORIZZONTE ASSIOLOGICO CONDIVISO

3.1. Un piano contenitivo, ma aperto alle aspettative dei residenti, da 'legare' al rispettivo territorio

Il primo di tali valori informatori è espresso dalla decisione, non neutra anche dal punto di vista 'politico' ed urbanistico-ambientale, di strutturare il piano in termini **rigorosamente contenitivi**.

Dopo alcuni **cicli espansivi** che, a far data dagli anni Sessanta, hanno significativamente mutato il volto del paese in termini decisamente invasivi, anche nel confronto rispetto ad altre realtà contermini, il Comune di Leggiuno si è manifestato pienamente consapevole che il **suolo**, alla stessa stregua di altre risorse ambientali (acque, aria, etc.), **costituisce una disponibilità scarsa, da sottoporre ad una rigida disciplina delle trasformazioni**. Le trasformazioni edificatorie, peraltro, avendo il suolo scarsa resilienza (di fatto si tratta di una risorsa non rinnovabile), coincidono con la definitiva dispersione della risorsa stessa.

Il suolo – come ricorda la legge regionale 12/2005 – va preservato alla stregua di una risorsa da tramandare alle generazioni future, secondo una aggiornata nozione di sostenibilità (che richiama da vicino gli insegnamento di H. Jonas).

La prima opzione derivante, a mo' di corollario da tale assunto valoriale, è stata il **riconoscimento alla VAS di un pieno valore sostantivo**. Questo ha fatto sì che le indicazioni circa la soglia di sostenibilità emergessero con chiarezza e valessero ad indicare le uniche trasformazioni compatibili con il mantenimento di un elevato livello di qualità ambientale e paesaggistica (ossia un livello di naturalità capace garantire prestazioni adeguate al benessere della

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

collettività insediata in una prospettiva di lungo periodo). Tali indicazioni sono state *ex ante* ritenute vincolanti e non derogabili.

Ne è derivata una **identificazione delle (pochissime) aree trasformabili retta da un principio di preferenza per aree aventi il carattere della interstizialità**: aree la cui trasformazione non incide negativamente sulla qualità-continuità-estensione dei macro-sistemi naturali. In tal senso va letta la previsione che consente la 'ricucitura' sulla quasi totalità delle aree libere entro il perimetro dei tessuti consolidati.

Al di fuori del perimetro dei tessuti consolidati si sono identificate limitate opportunità di sviluppo, circoscritte ad **un solo piano attuativo per soddisfare mediante una media struttura (max 1500 mq) i bisogni commerciali dei residenti e di un bacino più ampio (l'intervento si colloca infatti sulla SS Laveno-Ispra, ove non sono attive strutture di pari superficie)**.

Sono stati inoltre previsti, su aree dismesse od a rischio di dimissione (ex-Slimpa, Sasso Moro) e sull'area retrostante il complesso di Santa Caterina (al fine di creare le condizioni per un accordo di programma con la Provincia di Varese) **tre PII**, la cui disciplina puntuale dovrà conformarsi appieno alle previsioni della l.r. 5/2009 e della DGR attuativa.

Sono inoltre previste regole volte ad evitare la **dismissione delle strutture alberghiere e cantieristiche presenti**: ciò al fine di evitare l'indebolimento della vocazionalità turistica del territorio.

Dalla VAS è quindi derivato un vincolo che si è manifestato sotto forma di una **autentica gerarchia dei suoli dal punto di vista della loro trasformabilità. Gerarchia a cui ci si è scrupolosamente attenuti in sede previsionale, limitando l'insediamento residenziale all'interno del perimetro dei tessuti consolidati** e nell'area della trasformazione.

Con questo obiettivo contenitivo è stato contemperato un principio di possibile soddisfacimento delle legittime aspettative dei cittadini-residenti-proprietari: ciò con l'obiettivo di **evitare allontanamenti forzosi dal territorio comunale**, che determinerebbero sbilanciamenti nel già fragile assetto sociale.

L'obiettivo di evitare consumo di suolo ha portato a considerare le istanze fatte pervenire dai cittadini e le possibili soluzioni di trasformazione secondo la seguente gabbia di analisi:

a. evitare **sprechi quantitativi** (usi di suolo superiori a quello necessario per soddisfare le istanze compatibili);

b. evitare **sprechi qualitativi** (bandire usi che non rechino un apporto qualitativamente elevato alla costruzione del paesaggio urbano: in tal senso è risultato determinante il ricorso allo strumento dell'isopercettiva ed il massiccio investimento sull'incentivazione volumetrica correlata alla qualità ambientale e percettiva);

c. evitare **sprechi da configurazione impropria** delle trasformazione rispetto all'armatura urbana ed alla maglia viabilistica;

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

d. evitare **sprechi derivanti dalla pretermissione delle possibilità di riuso del già costruito**;

e. **preservazione di possibilità di intervento già attivate nella vigenza del PRG, solo a condizione di una comprovata sostenibilità ambientale e territoriale** (con soppressione di quelle maggiormente impattanti e riduzione-riconversione di altre: **non si è quindi assunto alla stregua di un limite il ricorrere di residui di piano**).

OBIETTIVI QUANTITATIVI Sulla base di una rigorosa applicazione di tali parametri, a partire dalla gerachizzazione operata nell'ambito della VAS, è quindi emersa quale unica opzione praticabile quella che ha condotto a limitare le possibilità di trasformazione alle aree interstiziali e soltanto a sette insediamenti residenziali ed a due insediamenti produttivi.

L'obiettivo del risparmio di suolo è stato quindi introiettato nella redazione del Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

3.2. Un piano dimensionato sulla comunità

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

Anche questo innovativo modello di dimensionamento, che porta a non superare i 608 abitanti teorici incrementali (con passaggio della popolazione residente dalle attuali 3491 unità a 4099, facendo segnare un incremento del 17,4%, congruo se considerato non come perseguibile nel prossimo quinquennio, ma come dato tendenziale di lungo periodo – 15 anni) è stato assunto come obiettivo primario del documento di piano.

3.3. La coesione sociale e la città pubblica

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

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

pubblico. Questa azione – secondo gli insegnamenti della scuola comunitarista e secondo una moderna idea della giustizia sociale – si prefigura di tendere ad un modello di comunità solidale, non percorsa da disuguaglianze marginalizzanti[31].

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

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

Il piano non è invece nella condizione di proporre soluzioni concrete per l'annoso problema degli attraversamenti ferroviari: sono stati comunque attivati dei 'tavoli di concertazione' tra le diverse amministrazioni coinvolte e si deve raccomandare che l'amministrazione prosegua nella propria azione di rappresentanza del disagio avvertito dalle popolazioni in termini sempre crescenti.

3.4. Il recupero della qualità paesaggistica

La terza opzione strategica si è concentrata sul recupero di una elevata qualità del paesaggio leggiunese. Questa coordinata di fondo, che costituisce il precipitato su scala locale della rinnovata concezione di paesaggio-identitario, si è esplicata in azioni tese alla identificazione degli areali che concorrono a creare la caratteristica quinta-cintura verde che connota il territorio (formata dai rilievi, ma anche dalle compagne ancora in ampia parte verdi) anche in azioni concrete – prime tra tutte il ricorso all'**incentivazione volumetrica** e l'introduzione della **procedura di progetto urbano**[32] – finalizzate alla

[31] CARTA URBANA EUROPEA. II MANIFESTO PER UNA NUOVA URBANITÀ, *Council of Europe*, 15' Sessione plenaria, Strasburgo, 27-29 maggio 2008.

[32] Piano delle regole: "***ART. 11- PROGETTO URBANO***

1. Il progetto urbano costituisce una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

2. La procedura di progetto urbano è obbligatoria nei piani attuativi ed in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su fondi confinanti con strutture pubbliche o posti in affaccio sulle strade pubbliche e per gli interventi di nuova costruzione con volume superiore a 700 mc su aree poste all'interno delle isopercettive rilevanti identificate dal PdR ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiari la necessità.

Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

3. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla elevazione qualitativa di quello di futura formazione.

Questa azione è stata assunta come obiettivo primario del piano delle regole, al quale si rimanda.

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

1) evitare consumi ingiustificati di suolo, con preservazione del territorio agro-naturale e del comparto perilacuale, anche al fine di evitare saldature urbane che minerebbero l'identità distinta (ed in ampia parte ancora riconoscibile) dei diversi aggregati che compongono il Comune di Leggiuno;

2) favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico ed il deciso rafforzamento della rete infrastrutturale;

3) favorire il recupero della qualità paesaggistica mediante incentivazione e procedure come il progetto urbano;

4) limitare ogni sviluppo edificatorio ulteriore entro il perimetro dei 'tessuti consolidati', consentendo l'edificazione prioritariamente su talune (non su tutte) le aree qualificate nell'ambito della VAS come 'intestiziali';

5) limitare l'espansione (con identificazione di un solo ambito della trasformazione', graficamente identificato nelle allegate tavole, con indici rigidi e non negoziabili, vincolo procedurale di previo piano attuativo e di progetto urbano con contenuti identificati puntualmente dal PdR);

- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento.
I contenuti della proposta di assetto saranno definiti dal apposita deliberazione della Giunta comunale.
4. Sulla proposta di assetto preliminare la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni, entro i quali chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.
5. Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della commissione paesaggio e degli eventuali contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.
6. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano".

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo

6) ricorso a PII con riferimento a situazioni territoriali nella quali occorre tenere aperta la possibilità di interventi a carattere strategico, che vanno necessariamente inseriti nella cornice di una partenariato pubblico-privato e con l'amministrazione provinciale (nel caso dell'intervento in zona Santa Caterina).

* * *

Tali obiettivi, anche alla luce delle verifiche effettuate nel procedimento di VAS, sono da considerasi coerenti con le aspettative diffuse, ambientalmente sostenibili e coerenti con i documenti sovracomunali (la rete ecologica verrà opportunamente ricostituita in concreto – mediante apposite opere di canalizzazione della fauna – nell'ambito del piano attuativo).

Dal punto di vista quantitativo, l'incremento demografico previsto si attesta entro limiti sostenibili, anche in relazione alle potenzialità del sistema viabilistico ed infrastrutturativo.

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

Gli interventi di trasformazione e le politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente sono dettagliate nelle allegate tavole e traspaiono con chiarezza dal Piano delle Regole (sede propria anche per la regolamentazione dell'unico piano attuativo).

In relazione alle previsioni prevalenti del PTCP, non si propone alcuna ridefinizione e si garantisce la sostanziale con preservazione della rete ecologica provinciale.

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

Il presente documento, e l'intero PGT, può essere riprodotto unicamente per scopi connessi alla attività istituzionali o per ragioni di studio, documentazione, approfondimento. E' vietata ogni altra forma di riproduzione non autorizzata dai riservatari.

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata
Comune di Leggiuno - Prof. Avv. Emanuele Boscolo