più associati

22012 Cernobbio (CO)
V.le Matteotti 18C
T +39 031 3347025
F +39 031 3347027
E info@sertin.net
W www.sertin.net
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

COLLABORATORI:
dott.ssa V. Malaspina

L'AUTORITA' PROCEDENTE
geom. L. Rusconi

L'AUTORITA' COMPETENTE
sig.ra F. Migliardi

FASI

Approvazione - Delib. C.C. n. del
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. del
Adozione - Delib. C.C. n. del
Proposta - conferenza di valutazione
Elaborazione e redazione
Scoping - conferenza di valutazione
Orientamento e preparazione
Atto di convenzione supporto Aut. Competente - Delib. C.C. n. 17 del 27/07/11
Atto di avvio PGT/VAS - Delib. G.C. n. 45 del 09/07/09

COMUNE DI
Cavallasca
PROVINCIA DI COMO

OGGETTO:

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO
FASE DI SINTESI

Relazione illustrativa
del Documento di Piano

PGT
Piano di Governo del Territorio
DdP Documento di Piano
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05

DP.r

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
262-CAVALLASCA-PGT	262-PGT-FASE-02-ADO	262-COPERTINE-A4.dwg	04	NOVEMBRE 2012

INDICE **relazione del Documento di Piano**

PREMESSE ***5***

1. LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO 5

1.a. Il nuovo sistema di pianificazione 5

1.b. I contenuti del Documento di Piano 5

1.c. I contenuti del Piano dei Servizi 6

1.d. I contenuti del Piano delle Regole 7

2. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CAVALLASCA 8

PRIMI INDICATORI EMERGENTI DALLA FASE RICOGNITIVA ***9***

3. GLI OBBIETTIVI GENERALI CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ASSEGNA AL PIANO 9

4. L'ATTIVITÀ PARTECIPATIVA 15

QUADRO CONOSCITIVO: LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE ***18***

5. GLI ASPETTI SOCIOECONOMICI DI RILIEVO 18

5.a. La Popolazione 19

5.a/1La dinamica demografica nel lungo periodo *19*

5.a/2 - La dinamica demografica nel comprensorio nel medio e breve periodo *21*

5.a/3 - Analisi parametrica dei movimenti demografici *23*

5.a/4 - La struttura della popolazione *25*

5.b. Le attività economiche 33

5.c. Il patrimonio edilizio abitativo 36

5.c/1 - Caratteristiche delle abitazioni *36*

5.c/2 – L'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale *38*

6. L'INDICE MEDIO VOLUMETRICO PER ABITANTE 39

7. ABITANTI ANCORA INSEDIABILI AD ESAURIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL VIGENTE PRUG 41

QUADRO CONOSCITIVO: LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA E SETTORIALE ***42***

8. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE REGIONALE: IL PTR (PIANO TERRITORIALE REGIONALE) 42

9. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE: IL PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE) 47

9.a. Sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato 47

9.b. La rete ecologica provinciale 48

9.c. Sistema delle infrastrutture per la mobilità 49

9.d. La salvaguardia del paesaggio e del patrimonio storico/artistico 50

10. LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE DI SETTORE 53

10.a. Il Parco Regionale della Spina Verde 53

10.b. Il PLIS "Sorgenti del Torrente Lura" 54

11. ATTI E DOCUMENTI PROGRAMMATORI COMUNALI 57

11.a. L'individuazione del reticolo idrico minore. 57

11.b. Lo studio geologico. 57

11.c. Lo studio agronomico. 57

11.d. Lo studio del traffico. 57

11.e. Il Piano di zonizzazione acustica. 57

11.f. Il Piano regolatore cimiteriale. 58

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO E LE POLITICHE DI INTERVENTO ***59***

12. LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER LA RESIDENZA E GLI ALTRI SETTORI FUNZIONALI 59

12.a. La salvaguardia ed il riuso degli agglomerati di matrice storica 59

12.a/1 - Riferimenti normativi. *59*

12.a/2 - La metodologia di indagine applicata. *61*

12.a/3 - Gli indirizzi progettuali. *62*

12.a/4 - L'articolato normativo. *63*

12.b. Il tessuto urbano consolidato 64

12.b/1 - I quartieri residenziali. *65*

12.b/2 - Gli isolati a funzioni miste, quelli produttivi e commerciali. *65*

12.b/3 - Gli insediamenti produttivi *65*

12.b/4 - Gli insediamenti terziari e commerciali *66*

12.c. Le aree di riqualificazione e recupero mediante programmazione integrata 66

12.c/1 - Riferimenti normativi *66*

12.c/2 - Obiettivi *67*

12.d. Le aree destinate all'attività agricola 68

12.e. Le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse generale 69

12.e/1 - Modalità di acquisizione delle aree per servizi. *70*

12.e/2 - Modalità di realizzazione delle opere. *70*

12.f. L'infrastrutturazione ed i sottoservizi 70

13. LA COERENZA CON GLI INDIRIZZI DEL PTR DEGLI OBBIETTIVI DI CO SERVAZIONE, INNOVAZIONE E FRUIZIONE DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA E ARCHITETTONICA 71

14. LA COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTCP DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE 73

14.a. Considerazioni di carattere generale 73

14.b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale 75

14.b/1 - Il patrimonio storico e artistico *75*

14.b/2 - Il sistema distributivo commerciale *75*

14.c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole e boscate, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali 75

14.c/1 - La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP) *75*

14.c/2 – Le aree protette: *76*
14.c/3 – Le aree agricole *77*
14.c/4 – Le aree boscate *77*
14.c/5 – Le tecniche di ingegneria naturalistica *77*
14.c/6 – Le greenways e le piste ciclopedonali *78*

14.d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico 78

14.e. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato 78

14.f. Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria 78

15. LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT 80

15.a. Lo sviluppo edilizio 80

15.b. Il rafforzamento ed il potenziamento dell'attuale offerta di servizi 80

15.c. La verifica di sostenibilità della capacità insediativa 80

16. DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE 82

17. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA 83

18. I CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE 84

18.a. Disciplina della compensazione 84

18.b. Disciplina della perequazione 84

18.c. Criteri di negoziazione 85

18.d. Disciplina di incentivazione urbanistica 85

19. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 86

20. GLI ELABORATI GRAFICI E ILLUSTRATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO 88

1. LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.a. Il nuovo sistema di pianificazione

La pianificazione generale comunale è normata in Lombardia dalla Legge Regionale n. 12/2005 che individua il Piano di Governo del Territorio (PGT) quale strumento che "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale".
La Legge, comprovata l'elevata complessità dei sistemi urbani e acclarata la necessità di produrre sistemi di governo territoriale flessibili, introduce ed articola il PGT in tre atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- **Documento di Piano** - di carattere strategico ed operativo, descrive ed interpreta in una visione complessiva il Territorio Comunale ed indica gli indirizzi generali e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire.
- **Piano dei Servizi** - di carattere più settoriale, persegue l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- **Piano delle Regole** - di carattere prescrittivo e regolamentare, è pertinente agli elementi morfologici e di qualità della città e del territorio.

1.b. I contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano:

- indica le **strategie**, ovvero delinea la visione complessiva del territorio comunale e del suo futuro sviluppo;
- individua gli **indirizzi operativi**, ovvero determina gli obbiettivi specifici da perseguire e le azioni da attivare per gli ambiti soggetti a recupero e trasformazione;
- **non contiene previsioni che producono effetti diretti** sul regime giuridico dei suoli;
- **ha validità**, per i comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti residenti, **quinquennale** ed è **sempre modificabile**;

Le analisi del quadro conoscitivo del Documento di Piano si articolano nei seguenti **sistemi**:

- territorio extraurbano e sovralocale;
- territorio urbano;
- mobilità;
- paesaggio;
- storico e monumentale;
- geologico, idrogeologico e sismico;

e verificano le seguenti **tematiche**:

- principali dinamiche in atto;
- maggiori criticità territoriali;
- potenzialità.

Sulla scorta degli elementi emergenti del quadro conoscitivo il Documento di Piano compie le seguenti **scelte d'indirizzo**:

- individua gli obbiettivi generali di sviluppo;
- determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali;
- individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

1.c. I contenuti del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi:

- Individua ed assicura un'**adeguata dotazione di aree** per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione;
- Si preoccupa della **preservazione** e del **mantenimento di corridoi ecologici** e della progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato;
- Individua le **necessarie aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti** in relazione alle nuove previsioni insediative;
- Valuta i **costi** e precisa le modalità di intervento;

- Determina la **dotazione per abitante** che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche.
- Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi hanno **carattere prescrittivo e vincolante**; il Piano **non ha termine di validità** ed è sempre modificabile.

1.d. I contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, in particolare:

- Individua i **nuclei di antica formazione** con puntuale disciplina;
- Definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, **gli ambiti del tessuto urbano consolidato**;
- Riconosce e valorizza **le aree e gli immobili assoggettati a tutela**;
- Individua **aree ed edifici a rischio** di compromissione e degrado;
- Contiene la definizione dell'**assetto geologico, idrogeologico e sismico**;
- Individua le **aree destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico/ambientale ed ecologico, non soggette a trasformazione urbanistica**.
- Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno **carattere vincolante** e producono **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**; esso **non ha termine di validità** ed è sempre modificabile.

2. IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CAVALLASCA

L'elaborazione del nuovo piano di governo del territorio si sviluppa lungo **due direttrici**:

- quella **culturale** orientata a cogliere i caratteri e le valenze significative dai diversi punti di vista sociale, storico, ambientale e paesaggistico e a modulare le azioni di intervento verso la loro tutela e valorizzazione;
- quella **urbanistica** attenta a delineare il nuovo scenario di sviluppo, che non vuol dire necessariamente e obbligatoriamente espansione insediativa, mediante l'insieme dei tre documenti cardine orientati prioritariamente verso i gradi di sostenibilità economica, sociale ed ambientale.

In particolare l'occasione viene colta per compiere una ricognizione a trecentosessanta gradi onde individuarne le criticità latenti ed emergenti e verificare le dinamiche di sviluppo sottoponendole alla "valutazione dei fattori ambientali" per misurarne il grado ed il segno (positivo o negativo) di sostenibilità.

Il processo di conoscenza viene in particolare articolato per sistemi:

- territoriale sovralocale ed extraurbano;
- del territorio comunale;
- della mobilità;
- del paesaggio;
- storico e monumentale;
- geologico, idrogeologico, sismico.

Mentre la sintesi condotta tramite le analisi sulle osservazioni effettuate viene affidata a tre livelli:

- valutazione delle principali dinamiche in atto;
- evidenziazione delle maggiori criticità territoriali;
- individuazione delle più significative potenzialità espresse e latenti.

3. GLI OBBIETTIVI GENERALI CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ASSEGNA AL PIANO

In questo paragrafo vengono enunciati gli obiettivi generali per la formazione del piano di Governo del Territorio, contenuti nel documento programmatico approvato con Deliberazione di Giunta n. 75 del 4 agosto 2010, che vengono assunti per le linee guida di governo del territorio dei prossimi anni dagli Amministratori di Cavallasca.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

La finalità del documento è quella di esprimere le linee guida assunte dall'Amministrazione comunale nell'avvio del processo di costruzione del piano e fornire un primo quadro di conoscenza che serva come materia di discussione e a orientare le successive fasi di lavoro.

Il Piano Regolatore Generale vigente necessita di una revisione a causa dell'evoluzione del quadro normativo di riferimento, delle intervenute scelte di pianificazione territoriale, del maturare di una diversa sensibilità verso le tematiche geologiche, ambientali e di tutela dei beni culturali e delle diverse esigenze di gestione del territorio.

Il Piano è una struttura di pensiero che da un lato si presenta come controllo del futuro, riordino e riorganizzazione, sforzo di programmare la previsione, dall'altro come ipotesi, scelta ed interpretazione particolare dell'interesse collettivo.
In questo periodo teoricamente aperto ad ogni iniziativa, modellato sui comportamenti della comunicazione e del mercato, ai concetti di programmazione e di sostenibilità si oppongono quello di opportunità e di flessibilità; peraltro la scarsità di regole chiare e della loro morale, così come di grandi orizzonti ideali, rende precario anche l'aspetto predittivo del piano, la cui deriva rispetto al PRG vigente ha già lasciato diversi esempi sul territorio di Cavallasca.
Questa condizione, noi crediamo, non diminuisca ma piuttosto aumenti le responsabilità del Piano, non solo come scostamento dalle prospettive previste, ma come costruzione di ipotesi che restituiscano una migliore qualità della vita in tutte le sue relazioni.
Gli obbiettivi che noi immaginiamo per questo piano, malgrado le modeste risorse economiche a disposizione, si confrontano con alcuni temi che consideriamo oggi importanti per il futuro di Cavallasca:

- La progressiva dilatazione del sistema urbano comasco fino alla formazione di una sorta di edificato continuo tra Como e Varese lungo i due assi infrastrutturali principali è motivo di riflessione strategica, rispetto al tema degli assetti ambientali, della mobilità veloce ed a quello di accessibilità al nuovo ospedale.
- La tutela delle grandi aree ambientali verdi: Il parco della spina verde, la Val grande e le aree agricole inedificate.
- Le aree centrali, con Villa Imbonati, il parco, la chiesa di san Carlo e villa Butti.

Che gli obbiettivi rispetto alla povertà di risorse economiche disponibili siano divenuti più complessi ed articolati non significa che non debbano essere individuati.
Noi pensiamo, che questi vadano elaborati a partire dalle condizioni specifiche di oggi a Cavallasca, della sua condizione viabilistica, urbana, orografica ed ambientale.
Le nozioni di norma, divenute talvolta numeri il cui significato originario è andato perso, vanno riesaminate a partire da queste condizioni in modo che possano ritrovare e potenziare, nell'elaborazione del piano, il loro originario ruolo civile e qualitativo.

Nella redazione del piano occorre affrontare i problemi degli abitanti, considerare il loro tempo breve pensando però al tempo lungo del paese. Le trasformazioni proposte possono diventare sia risoluzioni di problemi prossimi, sia costruzione delle prospettive lontane, destinate anche agli abitanti delle generazioni future.
Il nuovo progetto di piano dovrebbe contenere regole generali valide per tutti gli abitanti di oggi e un progetto rivolto a una prospettiva più lunga; attraverso piccole trasformazioni alla portata di ogni cittadino e contemporaneamente l'arricchimento dello spazio pubblico e del patrimonio dei servizi.
La realtà di Cavallasca suggerisce alcune linee guida nello sviluppo dei documenti pianificatori che dovranno essere finalizzati a:

- piano a opzione zero
- - favorire il riuso e il recupero (in linea peraltro con quanto previsto dal Ptcp provinciale) – Brown field
- salvaguardare il patrimonio verde, sia pubblico che privato
- salvaguardare le zone agricole produttive, intese come aree destinate effettivamente alle attività agricole
- salvaguardare le aree di interesse paesaggistico-ambientale-naturalistico-idrogeologico che, combinate con le aree agricole e anche quando interessate da episodi insediativi marginali o sparsi, costituiscono una sorta 'cintura' protettiva attorno agli ambiti di edificazione consolidata
- salvaguardare i corsi d'acqua e le risorgive
- salvaguardare le preesistenze di interesse ambientale, storico, archeologico
- consolidare gli impianti e le attrezzature religiose, assistenziali, sociali, sportive e ricreative
- equilibrare i progetti delle infrastrutture viabilistiche

- incentivare i sistemi di trasporto pubblico anche alternativi per limitare, per quanto possibile, la dipendenza dall'automobile
- ampliare le zone pedonali e le zone a traffico ridotto
- sviluppare una rete di piste pedonali e ciclabili
- rispettare i corridoi ecologici, gli elementi areali d'appoggio alla rete ecologica, la tutela delle sorgenti di biodiversità, la tutela degli ambiti di elevata naturalità
- considerare la carenza delle superfici a parcheggio nelle zone residenziali costruite prima del Piano Regolatore

La storia come fondamento

Se consideriamo il paese come un insieme di luoghi che contengono avvenimenti e racconti, possiamo scoprire la loro storia e ricordare gli avvenimenti che hanno consolidato culture e memorie collettive e riproporle all'attenzione nel momento della redazione del piano.
Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza diffusa di centri, nuclei ed insediamenti storici collocati in stretto rapporto con la morfologia dei luoghi e connessi da una rete di antichi percorsi.
Le pagine storiche di Cavallasca illustrano le architetture delle ville e le architetture minori prettamente di natura agricola testimonianze di storie civili e sociali.
Tale sistema insediativo costituisce una componente essenziale dell'identità culturale del luogo: il piano dovrà prevederne la tutela e nel contempo incentivarne la riqualificazione attraverso regole urbanistiche semplici e con l'individuazione di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici.
Un'attenzione allargata anche a tutte le parti e i materiali del tessuto urbano deposito di una cultura che si è espressa attraverso la modificazione fisica del contesto, che porta da un lato all'abbandono delle soglie temporali per l'aggiudicazione di valore, dall'altro all'allargamento dell'interesse all'intero patrimonio esistente: tessuti urbani, singoli edifici, manufatti, tracciati, suoli.

L'ambiente del paese

L' autolimitazione della crescita, cioè la rinuncia ad urbanizzare aree non ancora urbanizzate, è un obbiettivo assunto per responsabilità nei confronti dell'equilibrio ambientale. Questo comporta che le nuove iniziative troveranno spazio soltanto entro le riforme del paese esistente.
La funzione del limite e del confine come processo di autoregolazione e proporzionamento fra le parti del paese e del territorio è un tema centrale, bisogna costituire un limite al carico antropico e un limite al consumo del suolo.
Si consente così di valorizzare le aree non edificate del Parco della Spina Verde e della Val Grande e delle zone verdi di connessione, oltre che la scala umana degli insediamenti.

Bisogna tener conto, inoltre, delle residue possibilità edificatorie concesse dal PRG vigente, Variante Urbanistica collegata al Piano dei Servizi e altri provvedimenti come il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, e del loro effetto sul territorio; oltre questi, la realizzazione definitiva dei due piani di lottizzazione attualmente in atto e l'ultimazione dei lavori del nuovo edificio sull'area dell'ex cooperativa potrebbe contribuire in modo significativo ad un ulteriore incremento di nuovi residenti a Cavallasca.
E' pertanto ragionevole ipotizzare che un eventuale incremento demografico o insediativo dovrà necessariamente considerare anche buoni caratteri di vivibilità che oggi Cavallasca ancora possiede e che garantiscono una qualità di vita complessivamente buona. L'arrivo di nuova popolazione, derivante da un eventuale nuovo sviluppo, non dovrà "diluire" troppo il tessuto sociale consentendo ai "nuovi arrivati", di essere accolti e ammessi a partecipare alla vita sociale attraverso la scuola, la parrocchia, le associazioni, i gruppi politici in modo da sviluppare quel radicamento che genera senso di appartenenza alla comunità.
In generale l'equilibrio strutturale di una comunità è fortemente dipendente da una pianificazione urbanistica ed edilizia che sappia coniugare i processi di crescita e sviluppo con la tutela delle risorse naturali e ambientali e con la valorizzazione delle opportunità sociali presenti nel territorio.
Aspetti essenziali e vincolanti per la pianificazione edilizia saranno pertanto:

- il sostegno a progetti di efficiente sfruttamento del tessuto urbano consolidato;
- recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio dimesso o sottoutilizzato;
- incentivo a costruzioni ispirate a criteri di risparmio energetico e di utilizzo di materiali e tecnologie innovative al fine di garantire minori consumi.

L'aspetto del risparmio energetico e l'esigenza di adeguamento o riqualificazione della casa da parte di ogni cittadino è un tema fondamentale, ma riteniamo che la dimensione sociale lo sia altrettanto e che debba diventare un elemento portante del progetto di piano.
La nostra preoccupazione è quella di sviluppare una sistemazione urbanistica che favorisca la socializzazione e la qualità degli spazi 'aperti', fondamentali alla vivibilità del paese.

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Val Grande

Una zona di rilevante interesse ambientale è costituita dalla Val Grande, a sud della provinciale.
Un insieme ambientale sino a poco tempo fa ben connesso e funzionale al mantenimento di un elevato livello di biodiversità; dove l'articolazione dei diversi ambienti naturali ed agresti, la varietà delle piante e degli animali, i quadri paesistici, la qualità dell'aria e dell'acqua costituiscono beni comuni da salvaguardare e tutelare.

"Con la Legge Regionale 86 del 1983 la Lombardia ha attribuito ai Comuni la facoltà di promuovere l'istituzione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), aree protette per le quali sono i comuni stessi, nell'ambito della loro pianificazione urbanistica, a stabilire la disciplina di salvaguardia, le modalità di funzionamento e i piani di gestione.

L'elemento sicuramente più interessante del PLIS è il suo carattere di volontarietà: esso è promosso dalle amministrazioni comunali e la sua creazione si colloca, idealmente, entro un percorso di riappropriazione identitaria e/o di ricerca o perseguimento di performances ambientali: diversi parchi di più recente istituzione (o in procinto di esserlo) fanno parte di Piani d'azione previsti da Agende 21 dei singoli comuni coinvolti. Un fattore di successo è il coinvolgimento di associazioni locali e organizzazioni no profit nella gestione e conduzione delle attività.
I PLIS non sono aree protette ai sensi della legge 394/91: ne deriva che il regime vincolistico, adottato su base volontaria, non è confrontabile con quello di altri istituti di tutela. E' peraltro vero che - specie per quanto riguarda i PLIS di maggiori dimensioni e in aree più urbanizzate - la perimetrazione del parco viene spesso costruita come sommatoria delle aree 'di risulta' della pianificazione comunale: i PLIS quindi non costituiscono in generale un vincolo supplementare, ma semplicemente una cornice entro cui attuare interventi di riqualificazione o valorizzazione territoriale.
Essi potranno in questo modo diventare componenti della rete ecologica provinciale e interprovinciale, includendo o assecondando corridoi ecologici e nodi secondari del tessuto connettivo territoriale, dettagliando a scala minuta la trama del sistema paesistico e ambientale di cui il sistema regionale dei parchi e delle riserve naturali costituisce l'ossatura.
I PLIS vengono istituiti per molteplici scopi: conservare la biodiversità, favorire un utilizzo sostenibile del territorio di tipo ricreativo, salvaguardare il comparto agricolo-forestale e gli elementi del paesaggio tradizionale, evitare che il continuo consumo di suolo impoverisca in modo irreparabile il paesaggio, uniformare le scelte pianificatorie di Comuni contigui, regolare la crescita insediativa, porre in essere azioni di controllo del territorio."

La costituzione di un PLIS che comprenda la zona della Val Grande sembra essere un'importante opportunità per la salvaguardia di questa 'ricchezza' ambientale.

La grande occasione

Nel tessuto del paese si possono riconoscere in parte luoghi che in tempi passati hanno avuto una qualche caratteristica di centro e che oggi per diversi motivi hanno perso.
L'edificazione e l'urbanizzazione più recente non ha saputo qualificare una nuova centralità.

Noi pensiamo che questa centralità 'latente' la si possa immaginare nel Parco di Villa Imbonati, nella sua interezza, considerandolo una delle risorse territoriali più importanti per Cavallasca, sia per le sue caratteristiche che per la sua localizzazione.
Luogo quasi naturalmente deputato anche a divenire centro della vita pubblica della comunità.
E' indubbia la centralità di questo luogo in termini fisici, collocato in posizione baricentrica del territorio comunale, e il suo elevatissimo pregio ambientale.

Non si tratta, però, di un centro dalle caratteristiche tradizionali, cioè di un punto denso di pratiche sociali consolidate nel tempo che la comunità riconosce e in cui trova la propria identificazione.

Si propone di rafforzarne il significato urbano raccogliendo intorno ad esso, nella misura compatibile, i servizi alla comunità, migliorandoli, avvicinandoli e mettendoli in relazione gli uni agli altri, con particolare riguardo alla crescente quota di persone in età post-lavorativa e ai bambini.
Servizi che abbiano come finalità la socializzazione a livello culturale, sportivo e ricreativo.

Uno spazio informale, però ricco di cultura, semplice, accessibile, aperto a molteplici usi possibili: ricreativo, di servizio , con uno spazio per le feste, con dei negozi, con una biblioteca, con la sede delle associazioni.

La scuola

Relativamente alle attrezzature scolastiche bisogna rilevare che attualmente sia la sede della scuola per l'Infanzia sia la sede della scuola primaria di Via Monte Sasso paiono inadeguate, più che per dotazione di aule e servizi, per la qualità dell'edificio e ristrettezza dell'area all'aperto.
Sembra necessario la ricollocazione della scuola in un area più adatta alle nuove esigenze.
Le aree prossime al parco di Villa Imbonati potrebbero essere idonee, per localizzazione e dimensione, alla realizzazione di un edificio contenente entrambe le scuole, o quanto meno di una delle due.
Questo avrebbe il vantaggio sia di dotare il paese di una nuova struttura scolastica efficiente e funzionale, sia di progredire nell'obbiettivo di raggruppare i servizi in un unico luogo.

La rete dei percorsi ciclo pedonali

Il nuovo piano dovrebbe prevedere la realizzazione di una rete di collegamenti ciclo pedonali fra le diverse parti ed i diversi ambienti del territorio comune e fra i servizi pubblici (parchi, scuole, impianti sportivi, ecc.) garantendo il percorso protetto a pedoni e ciclisti.
Si dovrebbero privilegiare l'utilizzo di percorsi esistenti, valorizzando i tracciati storici e quelli che interessano zone di rilievo ambientale, e la realizzazione di connessioni che integrino in un sistema i percorsi esistenti.

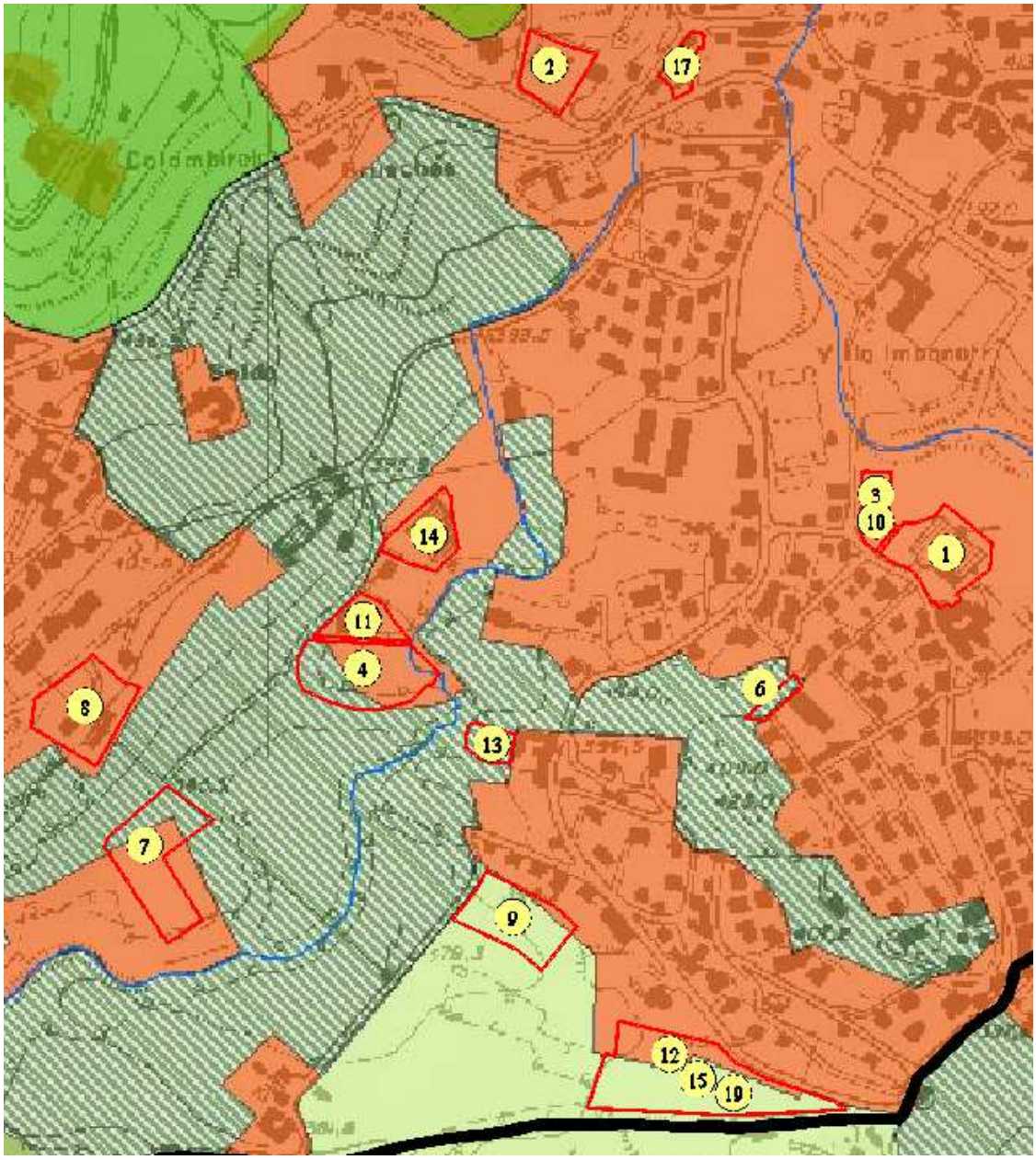
4. L'ATTIVITÀ PARTECIPATIVA

L'Amministrazione Comunale, dando avvio al procedimento di redazione degli atti del Piano di Governo del Territorio con la deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 9 luglio 2009 e pubblicando avviso formale di avvio del procedimento, così come previsto dall'art. 13 della L.R. 12/05, ha raccolto le istanze di suggerimento e proposta inoltrate dai Cittadini, che vengono sinteticamente illustrate nella seguente tabella:

n.	Protocollo		Oggetto	Zona PRUG
1	2125	30/09/2009	Mantenimento attuali previsioni	D1/A1
2	1077	09/04/2010	Incremento della capacità edificatoria	A3
3	2573	05/10/2010	Attribuzione della destinazione di servizi privati	D2
4	2926	11/11/2010	Incremento della capacità edificatoria	
5	-	24/11/2010	Istanza di carattere generale	-
6	682	16/03/2011	Incremento della capacità edificatoria	A3
7	933	09/04/2011	Attribuzione della destinazione di servizi privati	E
8	935	11/04/2011	Attribuzione della destinazione residenziale	E/C3
9	1295	16/05/2011	Attribuzione della destinazione residenziale	E/G1
10	1954	21/07/2011	Attribuzione della destinazione commerciale	D2
11	2885	19/11/2011	Attribuzione della destinazione residenziale	D1
12	-	02/01/2012	Mantenimento attuali previsioni	D3
13	258	01/02/2012	Attribuzione della destinazione residenziale	A1
14	289	06/02/2012	Incremento della capacità edificatoria	D1
15	359	15/02/2012	Mantenimento attuali previsioni	D3
16	1109	07/05/2012	Istanza di carattere generale	-
17	1324	28/05/2012	Incremento della capacità edificatoria	A1
18	1381	01/06/2012	Istanza di carattere generale	-
19	1423	06/06/2012	Mantenimento attuali previsioni	D3

La quasi totalità delle n. 19 istanze è per la verità orientata verso richieste di soddisfacimento di interessi particolari e privati, prevalentemente inerenti la trasformazione d'uso di lotti di proprietà in suoli edificabili; tuttavia cinque di queste istanze possono essere classificate anche "**per suggerimenti e proposte per la tutela degli interessi diffusi**" di cui parla la L.R. 12/2005, in quanto due hanno per oggetto suggerimenti per la viabilità comunale, un'istanza è finalizzata alla tutela dell'ambito faunistico del Colombirolino ed una richiede spazi di aggregazione sociale (un'attività ricreativa con sale giochi e spettacoli per bambini ed attività di carattere sportivo).

L'entità dei lotti oggi inedificati appartenenti alla rete ecologica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e oggetto di richiesta di edificazione riguarda n. 8 istanze e più precisamente:



- n. 4 istanze su aree ricadenti negli elementi fondamentali della rete ecologica provinciale (ECP – corridoi ecologici di primo livello);
- n. 4 istanze (per la verità tre si ripetono) su aree ricadenti nelle zone tampone della rete ecologica provinciale (BZP – zone tampone di primo livello).

Le rimanenti istanze sono localizzate su aree ricadenti nel consolidato urbano, le più sostenibili secondo gli indicatori della rete ecologica del PTCP. In breve: cir-

ca il 40 % delle istanze è rivolto a perorare scelte con possibili elevati indici di insostenibilità e comunque orientato a consumo di nuovo suolo appartenente alla rete ecologica provinciale e quindi soggetto ad attente verifiche di sostenibilità ambientale.

5. GLI ASPETTI SOCIOECONOMICI DI RILIEVO

La definizione di un atto di programmazione territoriale, quale è il Piano di Governo del Territorio, richiede preliminarmente una verifica ed un approfondimento, sulla linea di quanto si è proceduto a fare nell'impostazione dei precedenti analoghi strumenti di pianificazione, e nella definizione del contesto territoriale, sociale e demografico in cui il Comune si colloca. Non si tratta, ad evidenza, di un mero esercizio scolastico, ma di un'esigenza precisa, in rapporto sia al ruolo che lo stesso Comune è chiamato a svolgere nei confronti della sua area di influenza, sia alle flessibili opportunità che la nuova strumentazione urbanistica può offrire e che privilegiano l'obiettivo della qualità prima ancora della quantità.

Gli obiettivi della seguente elaborazione, componente indispensabile al progetto di Piano di Governo del Territorio, si possono riassumere nei seguenti:

- indagare le dinamiche demografiche per costruire un quadro conoscitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune;
- rispondere in maniera attendibile ai fabbisogni, reali e pregressi, attraverso il Piano dei Servizi, con una procedura calibrata sulle effettive esigenze della popolazione residente e delle utenze sovralocali;
- determinare il fabbisogno, reale e pregresso, di edilizia residenziale, anche attraverso un'attendibile stima della popolazione nei prossimi anni;
- determinare il fabbisogno potenziale di edilizia convenzionata;
- perfezionare la definizione tipologica del nuovo patrimonio edilizio (e di quello soggetto a interventi di riqualificazione), con la correlazione di indicatori demografici capaci di rispecchiare la reale ed attesa composizione dei nuclei famigliari.

Il Comune di Cavallasca gode di un'indubbia qualità ambientale legata alle caratteristiche dell'ambiente naturale nonché ad una collocazione privilegiata in relazione alle dinamiche socio-economiche nel contesto del più ampio territorio provinciale e regionale. Ciò nonostante la crescita disordinata dell'ultimo quarantennio ha dato luogo ad alcune situazioni critiche. In questo capitolo vengono analizzati

gli elementi strutturali principali della popolazione e delle attività economiche dell'ambito territoriale sul quale insiste il Comune.

5.a. La Popolazione

5.a/1 La dinamica demografica nel lungo periodo

Esaminando la serie storica 1871-2009 relativa alla popolazione residente ad Cavallasca si possono evidenziare tre distinte fasi demografiche:

- 1871-1961: periodo caratterizzato da un andamento prevalentemente crescente con un tasso di crescita tuttavia contenuto, la popolazione a fine soglia supera i mille abitanti;
- 1961-1971: si assiste al "boom demografico", la popolazione raddoppia: da 1.000 a 2.000 abitanti;
- 1971-2009 si registra una tendenza sempre positiva, con una crescita media di oltre 230 abitanti/decennio.

Seguono le tabelle che illustrano il fenomeno nel dettaglio, alle scale comunale, provinciale e nazionale.

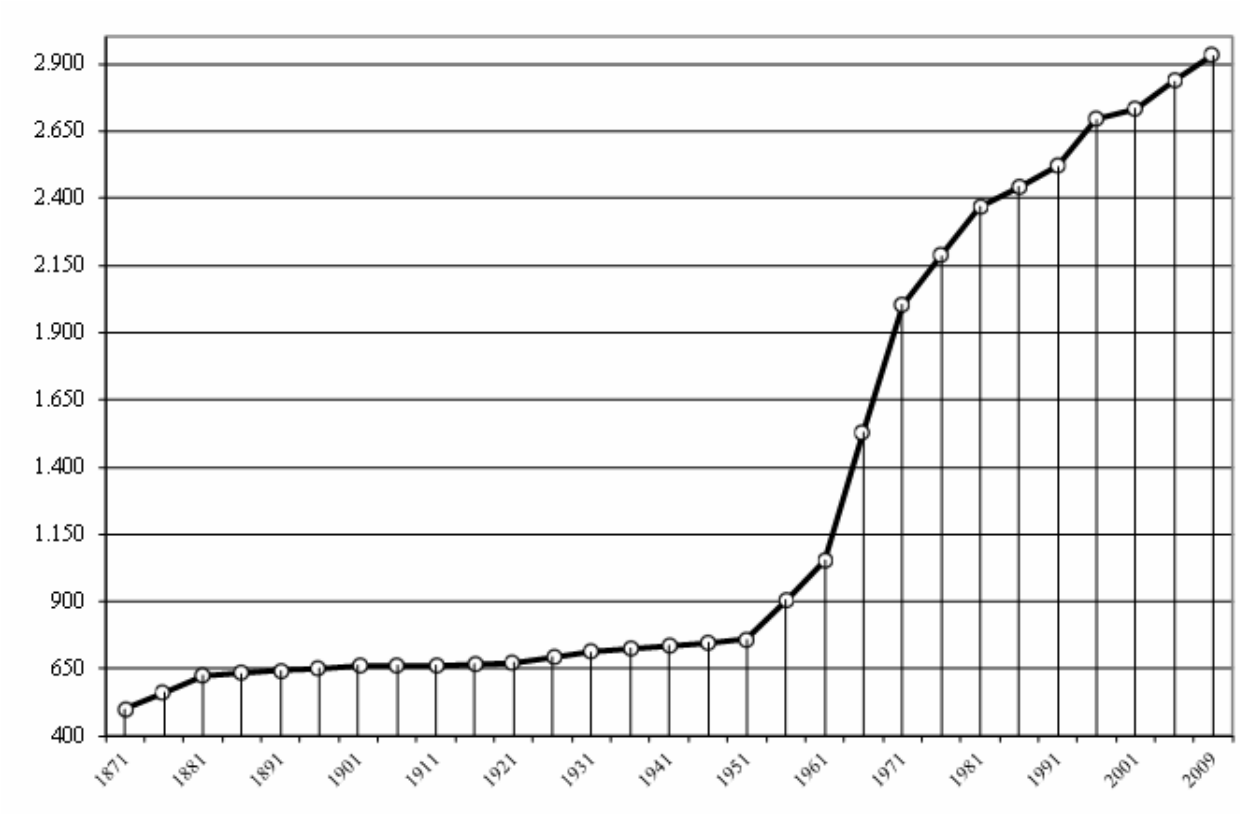
Serie storica della popolazione residente e dei tassi decennali di incremento - Periodo 1871/2009 *(fonte: ISTAT)*

Anno	Popolazione	Delta	Tassi	**Anno**	Popolazione	Delta	Tassi
1871	499	-	-	**1951**	758	22	2,99%
1881	623	124	24,85%	**1961**	1.053	295	38,92%
1901	660	37	5,94%	**1971**	2.004	951	90,31%
1911	662	2	0,30%	**1981**	2.368	364	18,16%
1921	672	10	1,51%	**1991**	2.520	152	6,42%
1931	712	40	5,95%	**2001**	2.733	213	8,45%
1936	736	24	3,37%	**2009**	2.932	199	7,28%

Serie storica della popolazione residente - Confronto con l'andamento provinciale e nazionale *(fonte: ISTAT)*

	Popolazione residente			Incrementi		
Anno	**Cavallasca**	**prov. Como**	**Italia**	**Cavallasca**	**prov. Como**	**Italia**
1871	499	233.642	28.151.000	-	-	-
1881	623	247.258	29.791.000	24,85%	5,83%	5,83%
1901	660	269.594	33.778.000	5,94%	9,03%	13,38%
1911	662	295.925	36.921.000	0,30%	9,77%	9,30%
1921	672	303.259	37.856.000	1,51%	2,48%	2,53%
1931	712	318.758	41.043.000	5,95%	5,11%	8,42%
1936	736	321.590	42.399.000	3,37%	0,89%	3,30%
1951	758	361.667	47.516.000	2,99%	12,46%	12,07%
1961	1.053	405.975	50.624.000	38,92%	12,25%	6,54%
1971	2.004	476.209	54.137.000	90,31%	17,30%	6,94%
1981	2.368	511.425	56.557.000	18,16%	7,40%	4,47%
1991	2.520	522.147	56.778.000	6,42%	2,10%	0,39%
2001	2.733	537.500	56.996.000	8,45%	2,94%	0,38%
2006	2.838	572.441	59.131.287	3,84%	6,50%	3,75%
2009	2.932	-	-	-	-	-

Segue il grafico illustrativo dell'andamento della popolazione nell'ultimo secolo.



5.a/2 - La dinamica demografica nel comprensorio nel medio e breve periodo

Il Comune di Cavallasca è collocato al centro di un vivace comprensorio che in questi ultimi anni ha registrato un tasso di incremento tra i più alti della Lombardia e dell'Italia e dove si stanno verificando ultimamente alcuni fenomeni comuni al destino delle aree metropolitane, nelle quali dopo anni in cui si è registrato uno sviluppo accelerato dei maggiori centri si assiste ora ad un'inversione di tendenza imputabile in parte a motivi economici, in parte alla ricerca di una miglior qualità della vita (decentramento di grandi-medie industrie; crescita del terziario nei principali centri urbani; miglioramento dell'accessibilità da e per il luogo di residenza rispetto al posto di lavoro o ai servizi; un diverso atteggiamento di una parte sempre crescente di persone verso un rapporto più equilibrato con la natura).

La tabella di seguito illustra il fenomeno confrontato con i Comuni della cintura periferica che da Como si estende fino ad Olgiate Comasco, che pure sono cresciuti mediamente in modo più elevato di quelli della Provincia di Como e della Lombardia. Vi si possono trarre alcune puntuali e significative considerazioni:

- Innanzitutto occorre precisare che l'individuazione del comprensorio di Comuni, funzionale alle presenti indagini socioeconomiche, trae origine da due fattori: il primo, **amministrativo - istituzionale**, trae spunto dalla perimetrazione dell'Ambito territoriale n. 6: Olgiatese contenuta negli Allegati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como; il secondo deriva dalla **centralità geografica ed urbanistica** che il comune di Cavallasca riveste nell'area pedemontana ai confini con la Provincia di Varese e la Confederazione Elvetica.
- Nel decennio 1951/'61, a fronte di incrementi superiori a circa il 25% si assiste ad uno sviluppo accelerato della popolazione nei Comuni di Casnate con Bernate, Cavallasca, Fino Mornasco, Grandate, Ronago e San Fermo della Battaglia; i comuni di Como, Lurate Caccivio e Olgiate Comasco, aventi il maggior peso insediativo del comprensorio, presentano comunque una notevole crescita, attorno al 15% ciascuno;
- Nel decennio 1961/'71 le trasformazioni territoriali appaiono invece più marcate nei Comuni medio-piccoli (sotto i tremila abitanti): Cavallasca, Faloppio, Grandate e San Fermo della Battaglia, che sono solo alcuni esempi, riportano grandi incrementi in dipendenza di altrettanti incrementi del patrimonio edilizio; anche i maggiori centri tuttavia vivono un momento di elevato sviluppo: oltre ai tre centri "polarità" appena menzionati si nota la realtà di Fino Morna-

sco, che sfiora a fine soglia i settemila abitanti e Lurate Caccivio quasi ottomila;

- Nel decennio 1971/'81 si assiste ad una rallentamento di sviluppo demografico che coinvolge l'intera provincia e regione: nel comprensorio si assiste innanzitutto ad un fenomeno comune alla totalità dei capoluoghi lombardi: il progressivo decremento della popolazione nei maggiori centri urbani a favore di realtà di dimensioni più contenute, grazie soprattutto al crescente tasso di motorizzazione che permette di gestire autonomamente gli spostamenti casa - lavoro;
- Nel decennio 1981/'91 si riscontra un calo generale di popolazione, a partire dal livello regionale; Como perde addirittura ottomila abitanti, i restanti comuni del comprensorio perdono complessivamente circa duemila abitanti, mentre sono i comuni con minore dimensione gli unici a registrare tassi di crescita positivi;
- Nel decennio 1991/'01 avviene una lieve inversione di tendenza, con una lenta crescita della popolazione, a livello comunale gli incrementi percentuali maggiori coinvolgono ancora realtà piccole, Como perde altri novemila residenti, mentre si supera la soglia degli ottomila nel Comune di Fino Mornasco, oltre novemilacinquecento a Lurate Caccivio ed oltre le diecimila unità ad Olgiate Comasco.

Popolazione residente nel distretto - Serie storica *(fonte: ISTAT)*

Comune\Anno	1951	1961	1971	1981	1991	2001	'51/'61	'61/'71	'71/'81	'81/'91	'91/'01
							Incrementi decennali espressi in percentuale				
ALBIOLO	1.365	1.534	1.860	1.891	1.907	2.260	12,4%	21,3%	1,7%	0,8%	18,5%
APPIANO GENTILE	4.018	4.201	5.088	6.349	6.766	7.054	4,6%	21,1%	24,8%	6,6%	4,3%
BEREGAZZO CON FIGLIARO	1.259	1.465	1.606	2.081	2.221	2.310	16,4%	9,6%	29,6%	6,7%	4,0%
BINAGO	2.353	2.725	3.214	3.360	3.814	4.233	15,8%	17,9%	4,5%	13,5%	11,0%
BIZZARONE	688	822	979	1.131	1.337	1.495	19,5%	19,1%	15,5%	18,2%	11,8%
BULGAROGRASSO	1.455	1.721	2.107	2.342	2.691	2.989	18,3%	22,4%	11,2%	14,9%	11,1%
CADORAGO	3.575	4.155	5.059	5.353	5.918	6.593	16,2%	21,8%	5,8%	10,6%	11,4%
CAGNO	1.147	1.151	1.234	1.403	1.711	1.865	0,3%	7,2%	13,7%	22,0%	9,0%
CASNATE CON B.TE	1.685	2.095	2.255	3.137	3.857	4.382	24,3%	7,6%	39,1%	23,0%	13,6%
CASSINA RIZZARDI	1.045	1.225	1.553	1.803	2.095	2.379	17,2%	26,8%	16,1%	16,2%	13,6%
CASTELNUOVO B.	561	575	583	568	633	777	2,5%	1,4%	-2,6%	11,4%	22,7%
CAVALLASCA	**758**	**1.053**	**2.004**	**2.368**	**2.520**	**2.733**	**38,9%**	**90,3%**	**18,2%**	**6,4%**	**8,5%**
COMO	70.447	81.983	97.996	95.571	87.059	78.680	16,4%	19,5%	-2,5%	-8,9%	-9,6%
DREZZO	752	772	816	949	962	1.003	2,7%	5,7%	16,3%	1,4%	4,3%
FALOPPIO	1.767	2.031	2.759	3.081	3.322	3.455	14,9%	35,8%	11,7%	7,8%	4,0%
FINO MORNASCO	4.075	5.320	6.943	7.603	7.828	8.229	30,6%	30,5%	9,5%	3,0%	5,1%
GIRONICO	1.287	1.450	1.492	1.594	1.629	2.039	12,7%	2,9%	6,8%	2,2%	25,2%
GRANDATE	1.538	1.932	2.661	2.778	2.917	2.901	25,6%	37,7%	4,4%	5,0%	-0,5%
GUANZATE	2.323	2.625	3.121	3.768	4.275	5.056	13,0%	18,9%	20,7%	13,5%	18,3%

LUISAGO	1.265	1.473	1.819	1.920	2.111	2.368	16,4%	23,5%	5,6%	9,9%	12,2%
LURATE CACCIVIO	5.503	6.358	7.757	9.373	9.340	9.715	15,5%	22,0%	20,8%	-0,4%	4,0%
MONTANO LUCINO	1.991	2.447	3.131	3.511	4.021	4.296	22,9%	28,0%	12,1%	14,5%	6,8%
OLGIATE COMA-SCO	5.623	6.464	8.777	9.596	9.564	10.354	15,0%	35,8%	9,3%	-0,3%	8,3%
OLTRONA DI S.M.	1.059	1.256	1.450	1.626	1.936	2.097	18,6%	15,4%	12,1%	19,1%	8,3%
PARÈ	782	938	1.148	1.268	1.328	1.534	19,9%	22,4%	10,5%	4,7%	15,5%
RODERO	803	856	936	967	1.011	1.073	6,6%	9,3%	3,3%	4,6%	6,1%
RONAGO	889	1.174	1.186	1.311	1.357	1.498	32,1%	1,0%	10,5%	3,5%	10,4%
SAN FERMO B.	1.241	1.682	2.969	3.485	3.952	4.189	35,5%	76,5%	17,4%	13,4%	6,0%
SOLBIATE	1.322	1.400	1.498	1.865	2.006	2.248	5,9%	7,0%	24,5%	7,6%	12,1%
UGGIATE-TREVANO	2.344	2.528	2.990	3.214	3.247	3.863	7,8%	18,3%	7,5%	1,0%	19,0%
VALMOREA	1.320	1.599	2.031	2.134	2.342	2.553	21,1%	27,0%	5,1%	9,7%	9,0%
VENIANO	889	1.008	1.339	1.829	2.144	2.334	13,4%	32,8%	36,6%	17,2%	8,9%
VILLA GUARDIA	3.750	4.264	5.457	5.964	5.952	6.487	13,7%	28,0%	9,3%	-0,2%	9,0%
Totale Comuni	*130.879*	*152.282*	*185.818*	*195.193*	*193.773*	*195.042*	*16,4%*	*22,0%*	*5,0%*	*-0,7%*	*0,7%*
Totale provincia di Como	*361.667*	*405.975*	*476.209*	*511.425*	*522.147*	*537.500*	*12,3%*	*17,3%*	*7,4%*	*2,1%*	*2,9%*
Totale Lombardia	*6.566.154*	*7.406.152*	*8.543.387*	*8.891.652*	*8.856.074*	*9.032.554*	*12,8%*	*15,4%*	*4,1%*	*-0,4%*	*2,0%*

La pianificazione comunale che si è trovata a dover dare risposta a simili pressioni demografiche e ad altrettanto accentuate attività immobiliari ha generato in alcuni Comuni episodi di degrado ambientale e soprattutto sociale, causati dall'espansione spesso poco controllata e dalla carenza cronica di servizi adeguati alle pressioni antropiche ingenerate.

5.a/3 - Analisi parametrica dei movimenti demografici

Per poter meglio interpretare l'ampiezza e le caratteristiche dei movimenti migratori che ricoprono una notevole importanza nello sviluppo di un comune come Caglio sono stati posti a confronto i dati relativi a dinamica migratoria e naturale. Questo tipo di analisi può essere effettuato, in modo elementare, costruendo due parametri:

1° parametro $r = \Delta m / \Delta n$ rapporto dei saldi

Questo primo indice rappresenta il rapporto fra il saldo migratorio (Δm) e il saldo naturale (Δn) per ogni anno considerato. È evidente come un valore di $r > 1$ indichi che nella crescita comunale esiste una prevalenza della componente migratoria rispetto a quella naturale.

2° parametro M = (I+E)/P mobilità migratoria

Questo secondo indice rappresenta il rapporto tra la somma dei movimenti migratori (I = immigrati; E = emigrati) e la popolazione totale residente (P) per ogni anno considerato.

Il parametro M risulta di grande utilità nella valutazione della "vivacità" demografica del Comune. Può accadere infatti che, anche quando il saldo migratorio (Δm = I-E) risulti nullo, la mobilità abbia ugualmente valori assai elevati, dimostrando così la presenza di forti tensioni migratorie, conseguenti ad una situazione economica e territoriale mutevole. L'andamento dei due parametri considerati, nel periodo 1996-2009, è rappresentato sinteticamente nella tabella di seguito.

Sintesi dei dati anagrafici - Periodo 1996 – 2009 *(fonte: CCIAA di Como)*

Anno	Popolazione residente al 1 gennaio	Nati vivi	Morti	Saldo naturale *(Δn)*	Immigrati *(I)*	Emigrati *(E)*	Saldo migratorio *(Δm)*	Saldo totale *(Δn+Δm)*	Rapporto dei saldi *(r=Δm/Δn)*	Mobilità migratoria *(M=(I+E)/P)*	Bilancio demografico (assoluto e percentuale)		Popolazione residente al 31 dicembre
1996	-	20	23	-3	124	91	33	30	11,00	8,0%	-	-	2.695
1997	2.695	21	27	-6	118	115	3	-3	0,50	8,7%	-3	-0,11%	2.692
1998	2.692	24	26	-2	127	120	7	5	3,50	9,2%	5	0,19%	2.697
1999	2.697	30	17	13	150	100	50	63	3,85	9,1%	63	2,34%	2.760
2000	2.760	31	21	10	149	135	14	24	1,40	10,2%	24	0,87%	2.784
2001	2.738	34	28	6	96	109	-13	-7	2,17	7,5%	-7	-0,26%	2.731
2002	2.731	33	23	10	104	80	24	34	2,40	6,7%	34	1,24%	2.765
2003	2.765	28	28	0	138	104	34	34	0,00	8,6%	34	1,23%	2.799
2004	2.799	40	22	18	143	144	-1	17	0,06	10,2%	17	0,61%	2.816
2005	2.816	20	14	6	133	141	-8	-2	1,33	9,7%	-2	-0,07%	2.814
2006	2.814	28	18	10	125	111	14	24	1,40	8,3%	24	0,85%	2.838
2007	2.838	22	14	8	132	125	7	15	0,88	9,0%	15	0,53%	2.853
2008	2.853	37	21	16	160	136	24	40	1,50	10,2%	40	1,40%	2.893
2009	2.893	27	19	8	156	125	31	39	3,88	9,6%	39	1,35%	2.932

Dall'esame dei dati si possono formulare alcune osservazioni:

- Le variazioni di popolazione sono dovute prevalentemente alla componente migratoria. In tutto il periodo considerato infatti, con poche eccezioni, il rapporto dei saldi risulta maggiore di 1.
- Dall'analisi dei saldi anagrafici risulta ulteriormente evidenziata questa caratteristica: mentre il saldo naturale, infatti, presenta un andamento costantemente positivo ed abbastanza uniforme, il saldo migratorio ha un andamento più irregolare e si può facilmente constatare come sia proprio quest'ultimo a condizionare l'andamento del saldo totale del Comune.

- Il valore della mobilità migratoria è quasi sempre superiore all'8% con valori che raggiungono il 10%: ciò sta ad indicare che il territorio di Cavallasca è costantemente interessato da un fenomeno di frequente ricambio di una parte non marginale di popolazione.

5.a/4 - La struttura della popolazione

Poiché un atto di pianificazione urbanistica deve fornire una risposta alle esigenze, complessivamente considerate, della collettività, è di fondamentale importanza la conoscenza della struttura della popolazione e del modo nel quale essa si sta modificando. È chiaro infatti che le modalità di uso del suolo dipendono non soltanto dalla dimensione delle esigenze di insediamento residenziale, ma anche dal tipo di esigenze produttive e, in generale, economiche espresse dalla comunità.

L'aumento notevole della popolazione residente è innanzitutto accompagnato da una riduzione sensibile dell'ampiezza dei nuclei famigliari, caratteristica questa che è presente su tutto il territorio. Le ragioni di questo fenomeno sono naturalmente numerose quali ad esempio la disgregazione dei grossi nuclei famigliari di recente formazione, la tendenza, purtroppo ormai generalizzata nei paesi economicamente sviluppati, di espellere gli anziani dalla famiglia.

5.a/4.1 - I nuclei familiari

Il raggrupparsi della popolazione in nuclei famigliari è un elemento di fondamentale importanza sia per la sua diretta influenza sulla struttura base della popolazione, sia per le importanti conseguenze che determina su molte variabili oggetto della programmazione. È chiaro, ad esempio, che la previsione del fabbisogno di alloggi non può essere limitata al numero complessivo dei vani occorrenti. Sarà anche necessario avere un'idea piuttosto attendibile rispetto al tipo di alloggi richiesti e alle loro dimensioni, in relazione ai modi di convivenza consolidati nel Comune ed alle dimensioni quantitative di tali convivenze. La tendenza ormai generalizzata in tutti i paesi ad avanzato sviluppo economico e tecnologico è riscontrabile anche a Cavallasca. Infatti il numero dei nuclei famigliari aumenta con una velocità maggiore (pur mantenendo un trend generale più lento rispetto alla Lom-

bardia ed all'Italia, come si evince dalla tabella sotto riportata) dell'andamento della popolazione, provocando così una considerevole diminuzione del numero medio di componenti per ogni nucleo di convivenza.

Numero di famiglie - Serie storica *(fonte: ISTAT)*

Anno	Cavallasca			prov. Como	Lombardia	Italia
	Popolazione	Nr. Famiglie	Componenti	Componenti	Componenti	Componenti
1971	2.004	582	3,44	3,25	3,14	3,39
1981	2.368	738	3,21	2,97	2,89	3,04
1991	2.520	839	3,00	2,76	2,69	2,85
1996	2.695	953	2,83	2,64	2,51	-
1997	2.692	967	2,78	2,62	2,50	-
1998	2.697	980	2,75	2,60	2,47	-
1999	2.760	1.020	2,71	2,58	2,45	-
2000	2.784	1.033	2,70	2,53	2,44	-
2001	2.731	1.019	2,68	2,55	2,47	2,61
2002	2.765	-	-	-	-	-
2003	2.799	1.065	2,63	2,51	2,40	-
2004	2.816	1.079	2,61	2,49	2,37	-
2005	2.814	1.094	2,57	2,47	2,36	2,51
2006	2.838	1.109	2,56	-	-	-
2007	2.853	1.129	2,53	-	-	-
2008	2.893	1.153	2,51	-	-	-
2009	2.932	1.153	2,54	-	-	-

I riflessi di tale situazione non devono essere sottovalutati, sia in sede di previsione nazionale che in sede di programmazione urbana comunale; in sede di previsione nazionale questo fenomeno provoca riflessi sulla domanda di alloggi prima di tutto, perché, se si escludono le coabitazioni volontarie, genera un aumento della richiesta di alloggi, anche se la popolazione complessiva resta stazionaria; in sede di programmazione urbana comunale perché la diminuzione di ampiezza delle famiglie richiede una progressiva ma sostanziale revisione delle tipologie degli alloggi, privilegiando l'esigenza di alloggi di dimensione più contenuta ma, al tempo stesso, più flessibili e adattabili alle necessità familiari.

Nel corso della sua storia una famiglia, infatti, attraversa fasi diverse di fabbisogno abitativo (in termini di tipologia e di ampiezza dell'alloggio) ed è una diffusa tendenza, soprattutto nel caso di acquisto in proprietà, la ricerca di abitazioni in grado di soddisfare non solo le esigenze "normali" ma anche quelle di "punta" della famiglia. Ne deriva un sottoutilizzo di stanze e di spazio e, in mancanza di scelte che invertano questa tendenza, anche un necessario, se pur contenuto, sovradi-

mensionamento del fabbisogno complessivo di vani in sede comunale, perché la riduzione dell'ampiezza dei nuclei famigliari comporta:

- un aumento, anche a parità di popolazione residente, del fabbisogno di alloggi e quindi di stanze;
- una diversa tipologia e dislocazione dei servizi pubblici, che, nell'ottica del Governo del Territorio, possano perseguire l'obiettivo di rispondere a precisi requisiti basati sulla domanda, in altre parole "qualità".

5.a/4.2 - Le classi di età

Esaminando la struttura della popolazione secondo la distribuzione per classi di età alla data dell'ultimo censimento, riportata nella tabella che segue, si possono formulare le seguenti considerazioni:

- La quota di popolazione giovane (meno di trent'anni), pari a quasi il 34% della popolazione totale, è superiore alle medie del comprensorio, provinciale e regionale;
- La quota di popolazione oltre 60 anni invece è superiore alle medie sovracomunali: si attesta infatti attorno al 21%.

Confrontando i dati del censimento con quelli relativi all'anno 2010 per il solo comune di Cavallasca si evidenzia un progressivo invecchiamento della popolazione: infatti la quota sotto i trent'anni ammonta a quasi il 31%, mentre quella oltre i sessant'anni sfiora il 26%.

Segue tabella con i valori nel dettaglio.

Popolazione residente per classe di età - Anno 2001 *(fonte: ISTAT)*

Comuni \ Classi	Totale	0-29 anni	oltre 30	Quota 0-29	Quota +30	0-59 anni	oltre 60	Quota 0-59	Quota +60
ALBIOLO	2.270	795	1.475	35,0%	65,0%	1.829	441	80,6%	19,4%
APPIANO GENTILE	7.026	2.315	4.711	32,9%	67,1%	5.391	1.635	76,7%	23,3%
BEREGAZZO CON FIGLIARO	2.293	784	1.509	34,2%	65,8%	1.808	485	78,8%	21,2%
BINAGO	4.269	1.510	2.759	35,4%	64,6%	3.418	851	80,1%	19,9%
BIZZARONE	1.545	564	981	36,5%	63,5%	1.268	277	82,1%	17,9%
BULGAROGRASSO	2.880	962	1.918	33,4%	66,6%	2.337	543	81,1%	18,9%
CADORAGO	6.560	2.247	4.313	34,3%	65,7%	5.153	1.407	78,6%	21,4%
CAGNO	1.882	683	1.199	36,3%	63,7%	1.518	364	80,7%	19,3%
CASNATE CON BERNATE	4.326	1.448	2.878	33,5%	66,5%	3.458	868	79,9%	20,1%
CASSINA RIZZARDI	2.351	797	1.554	33,9%	66,1%	1.875	476	79,8%	20,2%
CASTELNUOVO BOZZENTE	765	278	487	36,3%	63,7%	580	185	75,8%	24,2%
CAVALLASCA	**2.784**	**932**	**1.852**	**33,5%**	**66,5%**	**2.196**	**588**	**78,9%**	**21,1%**
COMO	82.893	23.728	59.165	28,6%	71,4%	58.724	24.169	70,8%	29,2%
DREZZO	979	328	651	33,5%	66,5%	764	215	78,0%	22,0%
FALOPPIO	3.441	1.143	2.298	33,2%	66,8%	2.704	737	78,6%	21,4%
FINO MORNASCO	8.301	2.831	5.470	34,1%	65,9%	6.523	1.778	78,6%	21,4%
GIRONICO	1.976	710	1.266	35,9%	64,1%	1.597	379	80,8%	19,2%
GRANDATE	2.914	893	2.021	30,6%	69,4%	2.202	712	75,6%	24,4%
GUANZATE	5.041	1.811	3.230	35,9%	64,1%	4.080	961	80,9%	19,1%
LUISAGO	2.360	763	1.597	32,3%	67,7%	1.829	531	77,5%	22,5%
LURATE CACCIVIO	9.753	3.302	6.451	33,9%	66,1%	7.591	2.162	77,8%	22,2%
MONTANO LUCINO	4.286	1.457	2.829	34,0%	66,0%	3.401	885	79,4%	20,6%
OLGIATE COMASCO	10.381	3.434	6.947	33,1%	66,9%	7.952	2.429	76,6%	23,4%
OLTRONA DI SAN MAMETTE	2.081	772	1.309	37,1%	62,9%	1.683	398	80,9%	19,1%
PARE'	1.497	503	994	33,6%	66,4%	1.189	308	79,4%	20,6%
RODERO	1.049	379	670	36,1%	63,9%	857	192	81,7%	18,3%
RONAGO	1.488	531	957	35,7%	64,3%	1.194	294	80,2%	19,8%
SAN FERMO DELLA BATTA-GLIA	4.209	1.334	2.875	31,7%	68,3%	3.285	924	78,0%	22,0%
SOLBIATE	2.246	791	1.455	35,2%	64,8%	1.762	484	78,5%	21,5%
UGGIATE-TREVANO	3.785	1.230	2.555	32,5%	67,5%	2.957	828	78,1%	21,9%
VALMOREA	2.514	811	1.703	32,3%	67,7%	1.929	585	76,7%	23,3%
VILLA GUARDIA	6.497	2.054	4.443	31,6%	68,4%	4.911	1.586	75,6%	24,4%
Totale Comuni	*196.642*	*62.120*	*134.522*	*31,6%*	*68,4%*	*147.965*	*48.677*	*75,2%*	*24,8%*
Totale provincia di Como	*537.500*	*172.401*	*365.099*	*32,1%*	*67,9%*	*409.610*	*127.890*	*76,2%*	*23,8%*
Totale Lombardia	*9.032.554*	*2.809.546*	*6.223.008*	*31,1%*	*68,9%*	*6.841.270*	*2.191.284*	*75,7%*	*24,3%*

Popolazione residente per classe di età - Anno 2010 *(fonte: CCIA di Como)*

Comune \ Classi	Totale	0-29 anni	30-59 anni	oltre 60	Quota 0-29	Quota 30-59	Quota +60
Cavallasca	**2932**	**893**	**1281**	**758**	**30,5%**	**43,7%**	**25,9%**

5.a/4.3 - La popolazione straniera residente

Un ulteriore indicatore demografico e sociale per l'analisi è dato dalla presenza di cittadini stranieri.

Dalla tabella di seguito riportata si possono trarre alcune considerazioni:

- Cavallasca ospita una quota di popolazione straniera inferiore al 2%, che è di un terzo inferiore alla media di tutti i comuni del comprensorio;
- nell'anno 2010 vengono rilevat1 n. 138 stranieri residenti, con un'incidenza percentuale più che raddoppiata dal 2001, pari al 4,7%.

Popolazione straniera residente - Anno 2001 *(fonte: ISTAT)*

Comuni	**Popolazione residente**	**Popolazione straniera residente**			**Incidenza percentuale**
		M	F	Totale	
ALBIOLO	2.260	20	20	*40*	*1,77%*
APPIANO GENTILE	7.054	63	77	*140*	*1,98%*
BEREGAZZO CON FIGLIARO	2.310	31	23	*54*	*2,34%*
BINAGO	4.233	44	67	*111*	*2,62%*
BIZZARONE	1.495	48	30	*78*	*5,22%*
BULGAROGRASSO	2.989	33	37	*70*	*2,34%*
CADORAGO	6.593	90	94	*184*	*2,79%*
CAGNO	1.865	15	20	*35*	*1,88%*
CASNATE CON BERNATE	4.382	26	36	*62*	*1,41%*
CASSINA RIZZARDI	2.379	34	34	*68*	*2,86%*
CASTELNUOVO BOZZENTE	777	7	7	*14*	*1,80%*
CAVALLASCA	**2.733**	**21**	**33**	***54***	***1,98%***
COMO	78.680	1.367	1.497	*2.864*	*3,64%*
DREZZO	1.003	12	22	*34*	*3,39%*
FALOPPIO	3.455	18	31	*49*	*1,42%*
FINO MORNASCO	8.229	91	100	*191*	*2,32%*
GIRONICO	2.039	48	50	*98*	*4,81%*
GRANDATE	2.901	26	38	*64*	*2,21%*
GUANZATE	5.056	69	58	*127*	*2,51%*
LUISAGO	2.368	13	14	*27*	*1,14%*
LURATE CACCIVIO	9.715	144	125	*269*	*2,77%*
MONTANO LUCINO	4.296	64	84	*148*	*3,45%*
OLGIATE COMASCO	10.354	103	100	*203*	*1,96%*
OLTRONA DI SAN MAMETTE	2.097	18	26	*44*	*2,10%*
PARÈ	1.534	21	21	*42*	*2,74%*
RODERO	1.073	7	21	*28*	*2,61%*
RONAGO	1.498	16	17	*33*	*2,20%*
SAN FERMO DELLA BATTAGLIA	4.189	41	52	*93*	*2,22%*
SOLBIATE	2.248	12	21	*33*	*1,47%*
UGGIATE-TREVANO	3.863	38	37	*75*	*1,94%*
VALMOREA	2.553	28	41	*69*	*2,70%*
VILLA GUARDIA	6.487	103	104	*207*	*3,19%*
Totale Comuni	*192.708*	*2.671*	*2.937*	*5.608*	*2,91%*
Totale provincia di Como	*537.500*	*6.958*	*7.362*	*14.320*	*2,66%*
Lombardia	*9.032.554*	*164.535*	*155.029*	*319.564*	*3,54%*

5.a/4.4 - Il grado di istruzione della popolazione

Dalla tabella di seguito riportata si possono trarre alcune indicazioni:

Popolazione residente di 6 anni e più per grado di istruzione - Anno 2001 *(fonte: ISTAT)*

Comuni	Laurea	Diploma di scuola seconda-ria supe-riore	Licenza di scuola media inferiore o di av-viamento profes-sionale	Licenza di scuola elementa-re	Alfabeti privi di titoli di studio	Analfa-beti	Tot.	Quota laurea-ti	Quota diplo-mati	Quota scuole obbligo	Quota Anal-fabeti
ALBIOLO	108	477	712	613	181	12	2.103	5,1%	22,7%	71,6%	0,6%
APPIANO GENTILE	441	1.702	2.068	1.957	467	26	6.661	6,6%	25,6%	67,4%	0,4%
BEREGAZZO C.F.	61	496	721	735	162	19	2.194	2,8%	22,6%	73,7%	0,9%
BINAGO	157	883	1.383	1.200	267	31	3.921	4,0%	22,5%	72,7%	0,8%
BIZZARONE	42	336	518	425	75	3	1.399	3,0%	24,0%	72,8%	0,2%
BULGAROGRASSO	102	607	1.001	896	199	12	2.817	3,6%	21,5%	74,4%	0,4%
CADORAGO	308	1.595	2.044	1.633	515	42	6.137	5,0%	26,0%	68,3%	0,7%
CAGNO	57	360	659	533	126	11	1.746	3,3%	20,6%	75,5%	0,6%
CASNATE CON B.	302	1.246	1.187	1.096	287	12	4.130	7,3%	30,2%	62,2%	0,3%
CASSINA RIZZARDI	188	602	722	557	152	7	2.228	8,4%	27,0%	64,2%	0,3%
CASTELNUOVO B.	25	178	218	244	59	5	729	3,4%	24,4%	71,5%	0,7%
CAVALLASCA	**180**	**721**	**799**	**697**	**141**	**16**	**2.554**	**7,0%**	**28,2%**	**64,1%**	**0,6%**
COMO	8.716	22.409	22.199	16.949	4.308	378	74.959	11,6%	29,9%	58,0%	0,5%
DREZZO	34	223	318	315	65	2	957	3,6%	23,3%	72,9%	0,2%
FALOPPIO	102	788	1.076	1.038	242	21	3.267	3,1%	24,1%	72,1%	0,6%
FINO MORNASCO	410	1.898	2.642	2.171	569	81	7.771	5,3%	24,4%	69,3%	1,0%
GIRONICO	95	449	624	567	128	14	1.877	5,1%	23,9%	70,3%	0,7%
GRANDATE	169	770	885	760	155	8	2.747	6,2%	28,0%	65,5%	0,3%
GUANZATE	307	1.184	1.570	1.230	380	43	4.714	6,5%	25,1%	67,5%	0,9%
LUISAGO	96	568	745	647	153	8	2.217	4,3%	25,6%	69,7%	0,4%
LURATE CACCIVIO	412	2.212	3.032	2.755	647	71	9.129	4,5%	24,2%	70,5%	0,8%
MONTANO LUCINO	221	1.106	1.344	1.052	305	22	4.050	5,5%	27,3%	66,7%	0,5%
OLGIATE COMASCO	530	2.418	3.225	2.863	688	50	9.774	5,4%	24,7%	69,3%	0,5%
OLTRONA DI S.M.	74	510	718	538	121	7	1.968	3,8%	25,9%	70,0%	0,4%
PARE'	73	411	479	396	78	4	1.441	5,1%	28,5%	66,1%	0,3%
RODERO	27	211	396	299	66	4	1.003	2,7%	21,0%	75,9%	0,4%
RONAGO	56	316	488	433	94	3	1.390	4,0%	22,7%	73,0%	0,2%
SAN FERMO B.	305	1.256	1.143	970	267	27	3.968	7,7%	31,7%	60,0%	0,7%
SOLBIATE	78	512	684	669	158	7	2.108	3,7%	24,3%	71,7%	0,3%
UGGIATE-TREVANO	159	836	1.267	1.108	239	11	3.620	4,4%	23,1%	72,2%	0,3%
VALMOREA	111	572	792	710	160	10	2.355	4,7%	24,3%	70,6%	0,4%
VILLA GUARDIA	379	1.597	1.912	1.802	384	29	6.103	6,2%	26,2%	67,1%	0,5%
Totale Comuni	*14.325*	*49.449*	*57.571*	*47.858*	*11.838*	*996*	*182.037*	*7,9%*	*27,2%*	*64,4%*	*0,5%*
Totale provincia di Como	*32.740*	*132.523*	*162.702*	*143.823*	*33.250*	*2.669*	*507.707*	*6,4%*	*26,1%*	*66,9%*	*0,5%*
Totale Lombardia	*669.885*	*2.295.396*	*2.717.924*	*2.244.276*	*573.351*	*43.314*	*8.544.146*	*7,8%*	*26,9%*	*64,8%*	*0,5%*

- Quota di analfabeti nella media, con un valore dello 0,6%;
- Quota di alfabeti privi di titolo e licenziati dalla scuola dell'obbligo (64,1%) inferiore alla media della Regione Lombardia (64,8%) alla media provinciale (66,9%) e distrettuale (64,8);
- Quota di diplomati dagli istituti superiori nella media, con un valore del 28,2%;

- Quota di laureati, del 7%, leggermente inferiore alle medie comprensoriale e regionale.

5.a/4.5 - Le attività della popolazione

Analizzando le attività, la popolazione di Cavallasca si suddivide così come illustrato:

- *Popolazione non in condizione professionale*, ovvero gli studenti, le casalinghe, i pensionati; essi sono 1.010 unità, pari al 37% della popolazione residente, ai quali si aggiunge la quota di popolazione in età non professionale (< 15 anni), pari a 381 unità; si perviene così a un totale di 1.391 unità (51% sul totale della popolazione);
- *Disoccupati*, in cerca di occupazione, che si quantificano in 57 unità, quasi il 2,1% della popolazione residente;
- *Occupati*, sono 1.285 unità, pari al 47% della popolazione residente.

Confrontando la situazione a livello comprensoriale, come riportato nella tabella qui sotto riportata si possono evidenziare i seguenti elementi di giudizio:

Popolazione residente > 15 anni per condizione lavorativa. Censimento Comunale - 2001 *(fonte: I-STAT)*

COMUNE	Popolazione residente	Popolazione > 15 anni	Non forze di lavoro	Forze di lavoro				
				Occupati		In cerca di occupazione		Totale
					% su pop >15		% su fdl	
ALBIOLO	2.260	1.882	800	1.033	54,89%	49	4,53%	1.082
APPIANO GENTILE	7.054	6.030	2.809	3.084	51,14%	137	4,25%	3.221
BEREGAZZO CON FIGLIARO	2.310	1.977	882	1.049	53,06%	46	4,20%	1.095
BINAGO	4.233	3.542	1.489	1.964	55,45%	89	4,34%	2.053
BIZZARONE	1.495	1.263	532	706	55,90%	25	3,42%	731
BULGAROGRASSO	2.989	2.523	1.065	1.396	55,33%	62	4,25%	1.458
CADORAGO	6.593	5.583	2.475	2.972	53,23%	136	4,38%	3.108
CAGNO	1.865	1.573	688	844	53,66%	41	4,63%	885
CASNATE CON BERNATE	4.382	3.735	1.625	2.035	54,48%	75	3,55%	2.110
CASSINA RIZZARDI	2.379	2.049	930	1.075	52,46%	44	3,93%	1.119
CASTELNUOVO BOZZENTE	777	643	291	338	52,57%	14	3,98%	352
CAVALLASCA	**2.733**	**2.352**	**1.010**	**1.285**	**54,63%**	**57**	**4,25%**	**1.342**
COMO	78.680	69.408	35.003	32.649	47,04%	1.756	5,10%	34.405
DREZZO	1.003	868	385	466	53,69%	17	3,52%	483
FALOPPIO	3.455	2.956	1.262	1.632	55,21%	62	3,66%	1.694
FINO MORNASCO	8.229	7.087	3.151	3.731	52,65%	205	5,21%	3.936
GIRONICO	2.039	1.691	709	934	55,23%	48	4,89%	982
GRANDATE	2.901	2.522	1.165	1.314	52,10%	43	3,17%	1.357
GUANZATE	5.056	4.227	1.823	2.299	54,39%	105	4,37%	2.404
LUISAGO	2.368	2.025	892	1.093	53,98%	40	3,53%	1.133

LURATE CACCIVIO	9.715	8.296	3.697	4.375	52,74%	224	4,87%	4.599
MONTANO LUCINO	4.296	3.679	1.648	1.943	52,81%	88	4,33%	2.031
OLGIATE COMASCO	10.354	8.891	4.044	4.651	52,31%	196	4,04%	4.847
OLTRONA DI SAN MAMETTE	2.097	1.771	695	1.027	57,99%	49	4,55%	1.076
PARÈ	1.534	1.316	557	719	54,64%	40	5,27%	759
RODERO	1.073	895	391	484	54,08%	20	3,97%	504
RONAGO	1.498	1.261	541	680	53,93%	40	5,56%	720
SAN FERMO DELLA B.	4.189	3.599	1.615	1.906	52,96%	78	3,93%	1.984
SOLBIATE	2.248	1.896	849	1.010	53,27%	37	3,53%	1.047
UGGIATE-TREVANO	3.863	3.289	1.439	1.775	53,97%	75	4,05%	1.850
VALMOREA	2.553	2.148	952	1.140	53,07%	56	4,68%	1.196
VILLA GUARDIA	6.487	5.583	2.575	2.889	51,75%	119	3,96%	3.008
Totale Comuni	*192.708*	*166.560*	*77.989*	*84.498*	50,73%	*4.073*	4,60%	*88.571*
Totale provincia di Como	*537.500*	*463.853*	*216.334*	*236.504*	50,99%	*11.015*	4,45%	*247.519*
Totale Lombardia	*9.032.554*	*7.842.955*	*3.697.271*	*3.949.654*	50,36%	*196.030*	4,73%	*4.145.684*

- la situazione dell'occupazione risulta soddisfacente in quanto la quota di popolazione con un lavoro ammonta al 55% della popolazione residente in condizione lavorativa, mentre le medie comprensoriale, provinciale e regionale sono pari al 51%;
- analoga la situazione della popolazione in cerca di occupazione: a Cavallasca la quota è pari al 4,96% della forza lavoro, contro rispettivamente il 4,6%, 4,5% e 4,7% riferiti al distretto, alla Provincia e alla Regione;

5.b. Le attività economiche

Ai fini di una miglior comprensione dei fenomeni trattati in questo paragrafo occorre riportare le definizioni che l'ISTAT ha adottato nella quantificazione statistica delle attività economiche:

*"Per **impresa** si intende «l'organizzazione di una attività economica esercitata con carattere professionale al fine della produzione di beni o per la prestazione di servizi destinabili alla vendita»; per **istituzione** si intende «una unità che ha una contabilità completa ed una autonomia di decisione, la cui funzione principale è quella di produrre beni e servizi non destinabili alla vendita, finanziandosi prevalentemente o mediante prelevamenti obbligatori effettuati presso tutte le altre unità istituzionali dell'economia, cioè famiglie e imprese (Istituzioni dell'Amministrazione pubblica), o mediante versamenti volontari delle famiglie e/o dei soggetti che si sono organizzati per la gestione di un interesse comune (istituzione sociale privata)». Per **unità locale di impresa e di istituzione** deve intendersi «il luogo variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, officina,ristorante, albergo, bar, ufficio,agenzia, magazzino, studio professionale, abitazione, scuola, ospedale, dogana, esattoria, ecc.) in cui si realizza la produzione di beni o nei quali si svolge o si organizza la prestazione di servizi destinabili o non destinabili alla vendita». In base a questa definizione ogni impianto o corpo di impianti fisicamente individuato, in cui si svolge una qualsiasi attività economica costituisce, di norma, un'unità locale."*

(Fonte: ISTAT)

Il comprensorio cui fa riferimento il Comune di Cavallasca ha visto formarsi dagli anni ’50 ad oggi un sistema di attività industriali e terziarie che, assieme, ammontano a circa un terzo dell'intera Provincia. sia principalmente perché in prossimità del Capoluogo con le relative connessioni autostradale e ferroviarie, sia per facilità di accessibilità che per disponibilità di suoli, ha notevolmente inciso con aspetti positivi (quelli legati all’occupazione) ma anche con aspetti problematici legati alla frammistione con altre funzioni.

A partire dal 1951 le attività produttive nei Comuni del comprensorio hanno assunto sempre maggior peso rispetto alla città di Como: la quota delle unità locali delle imprese di Como nel 1951 era del 67% sull'intero comprensorio, nel 2001 è scesa con gradualità fino al 51%, mentre la quota degli addetti è passata dal 63% addirittura al 41%. Questo fenomeno può racchiudere in se due concetti: il primo è il decentramento, comune ad altre polarità lombarde, di grandi attività produtti-

ve al di fuori delle città, il secondo, ad esso correlato, vede anche tra le cause il grande sviluppo del settore terziario e dei servizi, testimoniato anche dalla diminuzione progressiva e diffusa dell'ampiezza media delle unità locali, nel 2001 attorno al valore di cinque addetti/unità.
Di seguito le tabelle che, alla scala comprensoriale, illustrano tale fenomeno:

Unità locali delle imprese - serie storica 1951-2001 *(fonte: ISTAT)*

Comune	Unita' Locali 1951	Unita' Locali 1961	Unita' Locali 1971	Unita' Locali 1981	Unita' Locali 1991	Unita' Locali 1996	Unita' Locali 2001
ALBIOLO	35	49	68	101	118	94	107
APPIANO GENTILE	130	174	211	347	293	370	384
BEREGAZZO CON FIGLIARO	31	56	53	113	128	121	132
BINAGO	81	92	119	177	193	183	209
BIZZARONE	28	26	34	59	66	65	65
BULGAROGRASSO	39	92	96	167	178	171	204
CADORAGO	96	126	196	339	337	332	367
CAGNO	31	43	50	64	80	79	75
CASNATE CON BERNATE	53	47	105	166	231	246	248
CASSINA RIZZARDI	24	43	54	90	148	152	154
CASTELNUOVO BOZZENTE	15	18	22	29	24	33	35
CAVALLASCA	**0**	**26**	**54**	**101**	**114**	**112**	**117**
COMO	3.795	4.395	4.807	6.648	6.538	6.713	6.714
DREZZO	0	19	25	38	29	50	50
FALOPPIO	52	71	93	148	160	165	165
FINO MORNASCO	173	249	308	460	561	488	476
GIRONICO	31	40	52	74	83	83	103
GRANDATE	48	59	95	174	260	252	256
GUANZATE	68	118	130	211	283	271	306
LUISAGO	33	72	78	141	166	142	156
LURATE CACCIVIO	211	337	388	537	521	560	577
MONTANO LUCINO	64	73	121	189	243	240	261
OLGIATE COMASCO	226	303	415	555	558	635	667
OLTRONA DI SAN MAMETTE	24	81	77	92	98	100	120
PARE'	0	49	62	80	79	73	79
RODERO	19	30	33	49	47	47	48
RONAGO	25	28	31	50	36	32	43
SAN FERMO DELLA BATTAGLIA	40	54	96	171	176	182	174
SOLBIATE	38	46	44	84	104	92	87
UGGIATE-TREVANO	84	100	122	181	200	196	200
VALMOREA	48	74	76	110	104	105	110
VILLA GUARDIA	135	179	248	391	349	426	462
Totale comuni	*5.677*	*7.169*	*8.363*	*12.136*	*12.505*	*12.810*	*13.151*
Totale provincia di Como	*17.337*	*20.478*	*24.334*	*33.777*	*35.249*	*35.415*	*37.519*
Totale Lombardia	*274.649*	*344.522*	*408.663*	*519.798*	*553.701*	*605.517*	*649.509*

Per quanto attiene al Comune di Cavallasca si assiste ad una costante crescita del numero di unità locali, esclusa una lieve flessione dopo il 1991; se questo trend è comune anche ad altre realtà simili per dimensioni, diversa è invece la situazione di Como, che in un cinquantennio, pur guadagnando tremila unità locali non arriva a raddoppiare.

L'analisi degli addetti alle unità locali delle imprese è descritta nella seguente tabella:

Addetti alle unità locali delle imprese - serie storica 1951-2001 ***(fonte: ISTAT)***

Comune	Addetti 1951	Addetti 1961	Addetti 1971	Addetti 1981	Addetti 1991	Addetti 1996	Addetti 2001
ALBIOLO	60	164	201	253	282	208	243
APPIANO GENTILE	1.061	1.200	1.329	1.419	1.616	1.725	1.858
BEREGAZZO CON FIGLIARO	262	427	341	487	802	747	575
BINAGO	476	439	306	533	529	502	563
BIZZARONE	128	124	196	232	186	199	181
BULGAROGRASSO	552	704	644	1.007	1.160	1.136	1.304
CADORAGO	983	1.359	1.123	1.383	1.713	1.704	1.865
CAGNO	185	116	136	184	312	333	280
CASNATE CON BERNATE	478	572	1.411	2.199	2.877	3.018	2.523
CASSINA RIZZARDI	278	232	403	640	761	822	770
CASTELNUOVO BOZZENTE	159	31	81	82	53	81	75
CAVALLASCA	**0**	**181**	**238**	**248**	**297**	**300**	**352**
COMO	28.027	35.069	32.163	33.461	30.022	28.612	26.196
DREZZO	0	67	74	135	123	140	125
FALOPPIO	405	322	405	482	539	624	694
FINO MORNASCO	1.707	2.374	2.599	2.979	3.123	2.625	2.709
GIRONICO	121	157	268	439	461	545	562
GRANDATE	512	622	981	1.698	3.700	2.499	3.348
GUANZATE	423	635	1.055	1.549	1.839	1.749	2.031
LUISAGO	756	859	822	1.647	1.656	1.565	1.443
LURATE CACCIVIO	2.001	2.038	1.959	2.987	3.203	3.334	3.040
MONTANO LUCINO	289	398	757	1.216	1.756	1.622	1.481
OLGIATE COMASCO	1.910	2.497	3.956	4.308	4.175	4.567	4.426
OLTRONA DI SAN MAMETTE	463	914	673	718	698	603	638
PARE'	0	515	563	519	418	401	483
RODERO	156	184	82	110	87	98	181
RONAGO	221	255	209	204	186	164	182
SAN FERMO DELLA B.	148	217	389	609	890	1.014	928
SOLBIATE	830	891	833	794	651	514	511
UGGIATE-TREVANO	401	457	456	699	790	768	799
VALMOREA	148	254	212	272	308	313	324
VILLA GUARDIA	1.660	1.823	1.943	2.505	3.207	3.352	2.970
Totale comuni	*44.800*	*56.097*	*56.808*	*65.998*	*68.420*	*65.884*	*63.660*
Totale provincia di Como	*102.433*	*130.581*	*134.944*	*161.273*	*168.469*	*162.844*	*165.408*
Totale Lombardia	*1.706.122*	*2.321.769*	*2.634.152*	*2.917.228*	*2.899.527*	*2.831.464*	*2.957.386*

La tabella che segue illustra puntualmente la consistenza delle imprese attive sul territorio comunale in serie storica nel corso dell'ultimo decennio.

Imprese attive presenti nel Registro delle Imprese per sezione di attività economica ***(fonte: CCIAA di Como)***

Anno	*2001*	*2004*	*2005*	*2006*	*2007*	*2008*	*2009*	*2010*
Agricoltura caccia e silvicoltura	14	13	15	18	16	16	14	13
Pesca piscicoltura e servizi connessi	0	0	0	0	0	0	0	0
Estrazione di minerali	0	0	0	0	0	0	0	0

Attività manifatturiere	17	20	20	20	22	22	24	22
Prod. e distrib. energ. elettr. gas e acqua	0	0	0	0	0	0	0	0
Costruzioni	27	29	27	28	27	27	27	31
Comm. ingr. e dett. rip. beni pers. e per la casa	38	33	34	30	35	35	32	29
Alberghi e ristoranti	6	5	5	7	8	8	5	5
Trasporti magazzinaggio e comunicaz.	6	5	6	6	7	7	7	6
Intermed. monetaria e finanziaria	3	3	4	5	5	5	5	5
Attiv. immob. noleggio informatica e ricerca	22	21	22	22	19	19	21	27
Pubbl.amm.e difesa; assic.sociale obbligatoria	0	0	0	0	0	0	0	0
Istruzione	1	1	1	1	2	2	2	2
Sanità e altri servizi sociali	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri servizi pubblici sociali e personali	7	5	5	5	6	6	6	6
Serv. domestici presso famiglie e conv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Imprese non classificate	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale comunale	***141***	***135***	***139***	***142***	***147***	***147***	***143***	***146***
Totale provinciale	41.279	42.781	43.385	43.989	45.019	45.019	44.797	45.196
Totale regionale	751.638	847.070	798.399	808.519	790.211	828.994	823.267	823.620

Relativamente al censimento dell'anno 2010 si possono fare le seguenti osservazioni:

- insistono sul territorio 13 aziende agricole;
- le attività manifatturiere presenti sono n. 22;
- il settore delle costruzioni vede presenti 31 imprese; quelli commerciale 29, immobiliare 27 mentre quello alberghiero/ristorativo 5;

5.c. Il patrimonio edilizio abitativo

5.c/1 - Caratteristiche delle abitazioni

Le valutazioni generali riportate in questo capitolo trattano della consistenza del patrimonio edilizio residenziale e dell'andamento dell'attività edilizia; per quanto riguarda le abitazioni vengono considerati in particolare gli aspetti connessi all'affollamento.

I dati censuari consentono la formazione di una statistica che tiene conto delle seguenti quantità: abitazioni, stanze, popolazione, famiglie. È così possibile costruire alcuni indicatori:

- ampiezza media delle abitazioni (stanze per abitazione)
- ampiezza media delle famiglie (componenti per famiglia)
- affollamento delle abitazioni (persone per stanza)

Nelle successive tabelle sono riportati i dati di base ed i valori assunti dagli indici considerati ai censimenti 1961, 1971, 1981, 1991, 1996, 2001 e 2009. Da queste tabelle si possono desumere le più significative variazioni e linee di tendenza:

Sintesi degli indicatori popolazione/abitazioni - Serie storica *(fonte: ISTAT)*

Anno	**1961**	**1971**	**1981**	**1991**	**1996**	**2001**	**2009**
Popolazione residente	1.053	2.004	2.368	2.520	2.695	2.731	2.932
Famiglie	299	582	738	839	953	1.019	1.153
Abitazioni occupate	295	570	715	835	-	1.019	-
Stanze occupate	910	2.028	3.028	3.979	-	4.523	-
Stanze per abitazione	3,08	3,56	4,23	4,77	-	4,44	-
Persone per famiglia	3,52	3,44	3,21	3,00	2,83	2,68	2,54
Persone per stanza	1,16	0,99	0,78	0,63	-	0,60	-

Mentre è cresciuta nel tempo l'ampiezza media delle abitazioni, si è per contro ridotta significativamente quella media dei nuclei familiari. La concomitanza di questi due fenomeni ha favorito il rapido miglioramento delle condizioni di abitabilità generale nel Comune di Cavallasca. Ciò del resto è confermato dall'indice di affollamento medio (persone per stanza) che risultava essere soddisfacente già a partire dagli anni '80 (considerando ottimale un valore di 0,80 persone per stanza), tenendo sempre conto del limitato significato attribuibile, per sua natura, ad un indice medio.

Due sono invece le considerazioni che emergono dall'analisi della tabella seguente, che raggruppa i dati riguardanti la suddivisione degli alloggi secondo il numero di stanze:

Abitazioni occupate per classi di ampiezza - Anno 2001 *(fonte: ISTAT)*

Numero di stanze	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**> 6**	**Totale**
Abitazioni	17	86	174	298	256	188	1.019
Stanze	17	172	522	1.192	1.280	1.340	4.523
Famiglie	17	86	174	298	256	188	1.019
Persone	31	166	384	765	756	610	2.712
Persone per famiglia	1,82	1,93	2,21	2,57	2,95	3,24	2,66
Persone per stanza	1,82	0,97	0,74	0,64	0,59	0,46	0,60
Popolazione in sovraffollamento							197
Fabbisogno di stanze con indice 0,8							246
Stanze attuali							189
Fabbisogno regresso							**57**

- L'ampiezza media delle famiglie cresce al crescere dell'ampiezza media delle abitazioni;

- L'indice di affollamento decresce con regolarità al crescere dell'ampiezza media delle abitazioni. In particolare l'indice di affollamento è abbastanza alto (e quindi poco soddisfacente) per le abitazioni di una stanza, discreto per quelle di due stanze e decisamente basso per gli alloggi con più di tre stanze.

Supponendo di prefissare l'obiettivo di ridurre l'indice di affollamento medio intorno al valore 0,80 persone/stanza, mantenendo inalterata, in quanto accettabile, la situazione degli alloggi che già dispongono di un indice più basso, è possibile calcolare il fabbisogno arretrato di stanze. Il numero degli abitanti in alloggi con indice di affollamento superiore a 0,80 è complessivamente di 197 persone. Sulla base dell'indice di affollamento 0,80 esse abbisognano di 246 stanze, mentre attualmente dispongono di 189.
Il **fabbisogno arretrato** può quindi essere calcolato in **57 stanze**.

5.c/2 – L'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale

Ulteriore fattore significativo per comprendere la realtà socioeconomica del Comune di Cavallasca è l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale; dalla tabella che segue si possono trarre alcune considerazioni:

Propensione all'acquisto di un alloggio di proprietà - Serie storica *(fonte: ISTAT)*

Titolo di godimento	**1961**		**1971**		**1981**		**1991**		**2001**	
Proprietà	87	*29,5%*	270	*47,4%*	392	*54,8%*	564	*67,5%*	759	*74,5%*
Altro	19	*6,4%*	22	*3,9%*	41	*5,7%*	53	*6,3%*	95	*9,3%*
Affitto	189	*64,1%*	278	*48,8%*	282	*39,4%*	218	*26,1%*	165	*16,2%*
Abitazioni occupate	295	*95,2%*	570	*92,7%*	715	*91,0%*	835	*92,4%*	1.019	*92,9%*
Abitazioni non occupate	15	*4,8%*	45	*7,3%*	71	*9,0%*	69	*7,6%*	78	*7,1%*
Abitazioni totali	**310**		**615**		**786**		**904**		**1.097**	

- in un quarantennio risulta triplicato il patrimonio edilizio abitativo;
- nello stesso periodo triplica la quota di abitazioni di proprietà a scapito delle abitazioni in affitto;
- aumenta la quantità di abitazioni non occupate: dalle 15 nel 1961 si perviene alle 78 nel 2001, rispettivamente dal 4,8% al 7,1% del totale.

6. L'INDICE MEDIO VOLUMETRICO PER ABITANTE

Esso ammonta a **121 mc/abitante**. L'indice viene calcolato utilizzando i dati dell'ultimo censimento ISTAT (anno 2001) secondo tre diverse modalità che incrociate determinano il più probabile dei valori statistici medi:

- la prima utilizzando il **volume** ed il **numero di abitanti** per abitazione;
- la seconda basandosi sulla **superficie media** della stanza e sul **volume**.
- la terza utilizzando il dato ISTAT sulla **superficie media** attribuibile a ciascun residente.

Determinazione del volume teorico pro capite

passo 1 - dimensione volumetrica media delle abitazioni occupate		
Numero di abitazioni occupate da residenti (ISTAT)	n	1.019
Superficie delle abitazioni occupate da residenti (ISTAT)	mq	110.127
Superficie media delle abitazioni occupate da residenti (ISTAT) [superficie abitazioni/numero abitazioni]	mq	108,07
Altezza media dell'abitazione [convenzionalmente]	m	3
Volume medio dell'abitazione [superficie media x altezza media]	mc	324,22

numero medio dei componenti per ciascun nucleo familiare		
Numero delle famiglie (ISTAT)	n	1.019
Popolazione residente (ISTAT)	n	2.733
Numero medio componenti per famiglia [popolazione residente/numero famiglie]	n	2,68
Volume medio per abitante [volume medio abitazione/numero medio componenti]	mc	***120,89***

numero di stanze per componente		
Stanze in abitazioni occupate da persone residenti (ISTAT)	n	4.523
Numero medio di stanze per componenti [stanze occupate/popolazione residente]	n	1,65

passo 2 - superficie e il volume medi della stanza		
Superficie media delle abitazioni	mq	108,07
Numero medio di stanze per abitazione [numero stanze/abitazioni]	n	4,44

Superficie media della stanza [superficie media abitazioni/numero medio di stanze]	mq	24,35
Volume medio della stanza [superficie media stanza x altezza media]	mc	73,04
Volume medio per abitante [volume medio stanza x numero medio stanze per componente]	mc	***120,89***

passo 3 - metri quadrati per occupante (ISTAT)		
Metri quadrati per occupante (ISTAT)	mq	40,61
Metri cubi per occupante [metri quadrati per occupante x altezza media]	mc	***121,83***

Il più probabile indice statistico di dotazione volumetrica pro-capite		
Volume medio per abitante (passo 1)	mc	120,89
Volume medio per abitante (passo 2)	mc	120,89
Metri cubi per occupante (passo 3)	mc	121,83
Volume medio per abitante (media arrotondata fra i tre precedenti)	**mc**	**121,00**

Questo nuovo indice statistico di 121 mc per ciascun abitante verrà utilizzato in tutte le procedure di dimensionamento nel Piano di Governo del Territorio (capacità insediativa, dotazione di aree per servizi etc.)

7. ABITANTI ANCORA INSEDIABILI AD ESAURIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL VIGENTE PRUG

Ammontano ad una presumibile quota di circa n **232** potenziali abitanti, puntualmente riscontrati nella tabella in calce per gli ambiti che si presumono ancora edificabili nelle zone omogenee:

Lotti residui edificabili al 31 dicembre 2010

Localizzazione	Strumento attuativo	Volume	Abitanti teorici (121 mc/ab.)
via Cavour	P.A.	13.200	109
via San Fermo	P.I.I.	4.767	* 20
via Volta	P.A.	9.000	74
	TOTALE	**26.967**	**232**

* Numero di abitanti teorici ricavato escludendo mc 2.400 a destinazione terziaria/commerciale

8. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE REGIONALE: IL PTR (PIANO TERRITORIALE REGIONALE)

Il PTR lombardo, approvato definitivamente con dCR n. 951 del 19/01/2010, in sintesi apporta le seguenti integrazioni sostanziali rispetto al previgente PTPR del 2001:

- l'ampliamento del quadro conoscitivo, relativamente alle letture dei paesaggi della Lombardia, con elaborati a maggiore valenza iconografica e comunicativa, che possano essere in grado di contribuire in modo più diretto al raggiungimento di una maggiore consapevolezza e del senso di appartenenza rispetto alle diverse connotazioni paesaggistiche del nostro territorio e al contempo segnalare la volontà regionale di monitorarne le trasformazioni reali;
- una maggiore articolazione della disciplina regionale, che va ad interessare quei contesti e sistemi paesaggistici di rilevanza regionale (laghi, fiumi, navigli e canali etc.) contraddistinti talora da difficoltà e criticità in merito ad una corretta e coerente gestione, cercando di incidere sia in termini di sensibilizzazione e responsabilizzazione dei diversi enti sia tramite l'individuazione di indirizzi e di disposizioni immediatamente prevalenti;
- una maggiore integrazione tra politiche paesaggistiche e altre politiche di settore, come per esempio quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle agricole e turistiche, quelle infrastrutturali ed energetiche, ricercando adeguate forme di dialogo e sinergie operative, ma anche fornendo una griglia normativa in grado di chiarire i reciproci rapporti;
- la descrizione del complesso tema del degrado paesaggistico e dei rischi di degrado, e la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazione già in parte o in toto compromesse e la prevenzione di futuri fenomeni di compromissione;
- il completamento degli indirizzi e delle disposizioni per la pianificazione comunale, provinciale delle aree protette, al fine di rendere le azioni di piano più incisive e coordinate, e coerenti con i criteri di monitoraggio e controllo che la Regione si sta dando anche tramite il SIT integrato;
- ribadire e rinforzare un approccio propositivo e non solo difensivo della pianificazione paesaggistica (per esempio tramite la definizione della rete verde e dei programmi e progetti di riqualificazione paesaggistica);

- dare maggiore enfasi alla valorizzazione dei percorsi e dei luoghi che possono contribuire a sviluppare ulteriori e auspicabili modalità di fruizione e apprezzamento del paesaggio, con specifica attenzione ai valori visuali e panoramici (percorsi panoramici, tracciati guida paesaggistici, belvedere ..) ma anche storico-culturali e naturali (siti UNESCO, geositi, centri e insediamenti storici).

Rispetto alla coerenza, il PGT deve quindi confrontarsi con i diversi atti che compongono il Piano del Paesaggio oltre che con le indicazioni paesaggistiche del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) vigente, che ha effettuato le ricognizioni e gli affinamenti propri del suo livello. Il quadro conoscitivo si propone come quadro unitario, in continuo aggiornamento e costituisce dal punto di vista paesaggistico uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio. Quello normativo e quello programmatico, che si sostanziano ed integrano nelle previsioni, indicazioni e prescrizioni del PGT, trovano invece una differente declinazione in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano.

In relazione ai **caratteri paesaggistici il PTR identifica l'area geografica di Cavallasca "Unità tipologica di paesaggio della fascia collinare"** connotata dalla vicinanza all'alta pianura industrializzata, che ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità.
Le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Si assiste in questi ambiti ad una articolata ed equilibrata composizione degli spazi agrari e di quelli naturali, con aree coltivate nelle depressioni e sui versanti più fertili e aree boscate sulle groppe e i restanti declivi. La struttura del paesaggio agrario collinare è spesso caratterizzata da lunghe schiere di terrazzi che risalgono e aggirano i colli, rette con muretti in pietra o ciglionature. Sulle balze e sui pendii si nota la tendenza ad una edificazione sparsa, spesso nelle forme del villino, del tutto avulso dai caratteri dell'edilizia rurale, ricavata sui fondi dagli stessi proprietari.

In questa unità tipologica di paesaggio gli **indirizzi di tutela** suggeriscono le seguenti cautele:

- Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammis-

sibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e mano missioni in genere.
Vanno salvaguardati i lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, i luoghi umidi, i siti faunistici, la presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo).

- Occorre, innanzitutto, frenare e contrastare processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici. Occorre, poi, promuovere studi specificamente finalizzati alla definizione di criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell' edilizia tradizionale. Eguale cura va riposta nella progettazione di infra-strutture, impianti e servizi tecnologici, che risultano spesso estranei al contesto paesistico e talvolta, inoltre, richiedono rilevanti fasce di rispetto, intaccando porzioni sempre più vaste di territori agricoli integri.

Per quanto attiene agli **ambiti di criticità**, il territorio di **Cavallasca** appartiene ad ambiti che per la presenza di molteplici infrastrutture (autostrade, ferrovie, strade statali) e per l'originaria residua qualità dell'ambiente naturale, richiedono che la pianificazione sovracomunale definisca obiettivi e modalità di assetto territoriale tali da contemperare la tensione trasformativa locale con la tutela di continuità paesistiche ancora recuperabili come elemento qualificante di un complessivo disegno di sviluppo territoriale.

Viene inoltre riscontrata una situazione di **degrado e compromissione** in essere nell'**area oggetto di fenomeni franosi** posta a monte dell'abitato, per la quale il PTR persegue l'integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Difesa del suolo e di Protezione civile.

Compito del PGT deve essere quello di comporre, rispetto alle finalità indicate nella tabella seguente, con i propri atti di pianificazione urbanistica e territoriale, nonché quelli di indirizzo progettuale, il cosiddetto "Piano del paesaggio lombardo", vale a dire il sistema integrato di atti che agiscono ai diversi livelli al fine di migliorare la conoscenza, la tutela e la valorizzazione dei paesaggi lombardi.

Finalità	Esempi di azioni utili
Conservazione Conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità ecc.) e loro tutela nei confronti dei nuovi interventi.	• Identificare le preesistenze da tutelare. • Esplicitare le norme di tutela. • Vigilare sull'applicazione e sull'efficacia delle norme. • Segnalare le amministrazioni che si sono distinte per la qualificata tutela del paesaggio • Paesaggio agrario: riconoscimento economico delle pratiche paesisticamente corrette.
Innovazione Miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (costruzione dei "nuovi paesaggi").	• Superare il modello delle "zone di espansione" periferiche per ogni comune. • Polarizzare la crescita verso operazioni di riqualificazione urbana e insediamenti complessi di nuovo impianto. • Curare gli accessi alle città, l'immagine lungo le grandi strade, prevedere idonei equipaggiamenti verdi. • Estendere la prassi dei concorsi di architettura. • Fornire indicazioni metodologiche utili a collocare con consapevolezza i progetti nel paesaggio.
Fruizione Aumento della consapevolezza dei valori e della loro fruizione da parte dei cittadini	• Conferenze, pubblicazioni, mostre, dibattiti, corsi sul paesaggio e la sua tutela. • Incoraggiare la partecipazione alle scelte urbanistiche e promuovere l'individuazione condivisa dei valori paesaggistici locali. • Potenziare e tutelare la rete dei percorsi di fruizione paesaggistica.

[Fonte: PTR Lombardia – 2010]

Al **Documento di Piano** viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre inoltre il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Al **Piano delle Regole** spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi. E' importante ricordare che proprio all'interno del Piano delle Regole, e più in particolare negli ambiti di trasformazione, può trovare spazio "quella disciplina paesistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia" che fa sì che, per determinate e chiaramente individuate parti del territorio, i progetti che si attengono a tali prescrizioni non siano sottoposti ad esame paesistico.

Al **Piano dei Servizi** spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

Al **Rapporto Ambientale** della Valutazione Ambientale Strategica spetta infine il compito di verificare la coerenza tra gli obbiettivi del Piano Territoriale Regionale e quelli, sia generali che specifici, individuati nelle fasi di predisposizione del PGT.

Nei documenti di programmazione territoriale regionale non sono contenuti riferimenti puntuali al **Territorio Comunale di Cavallasca**, tuttavia il PGT persegue le indicazioni metodologiche di "maggior definizione" in rapporto all'applicazione dei criteri di conservazione e recupero dei **Nuclei di Antica Formazione** e delle **componenti paesistiche ed ambientali**, temi che saranno trattati in chiave più esplicitamente progettuale nei successivi capitoli della sezione di progetto.

9. LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE: IL PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

9.a. Sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato

Ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale viene qui illustrata la verifica della soglia di *sostenibilità insediativa.* Il parametro che permette di misurare, in rapporto al contesto territoriale di riferimento ed alla consistenza del tessuto edificato attuale, la capacità di espansione e di "consumo" di suolo ammissibile è definito come Indice del Consumo del suolo che, nello specifico caso del Comune di Cavallasca, come verificato nei calcoli che seguono, corrisponde alla **Classe D** dell'Ambito Territoriale di riferimento.

S.T. (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE *(fonte: ISTAT)*	mq	2.680.000
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA (cfr tabella nella pagina seguente per il calcolo della A.U.)	mq	**1.042.518**
I.C.S.	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T)	%	38,90
Classe I.C.S.	CAVALLASCA APPARTIENE ALL'AMBITO N. **6 OLGIATESE**		**D**
L.A.E. (%)	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.)	%	1,30%
L.A.E. (mq)	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.)	mq	13.553
I.Ad. (mq)	INCREMENTO MASSIMO ADDIZIONALE DELLE ESPANSIONI (derivante dall'applicazione dei criteri premiali – art. 40 delle NTA - max 1,00% di A.U.)	*max mq*	10.425
SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE (S.A.E. = L.A.E. mq + I.A.D. mq)		*max* ***mq***	***23.978***

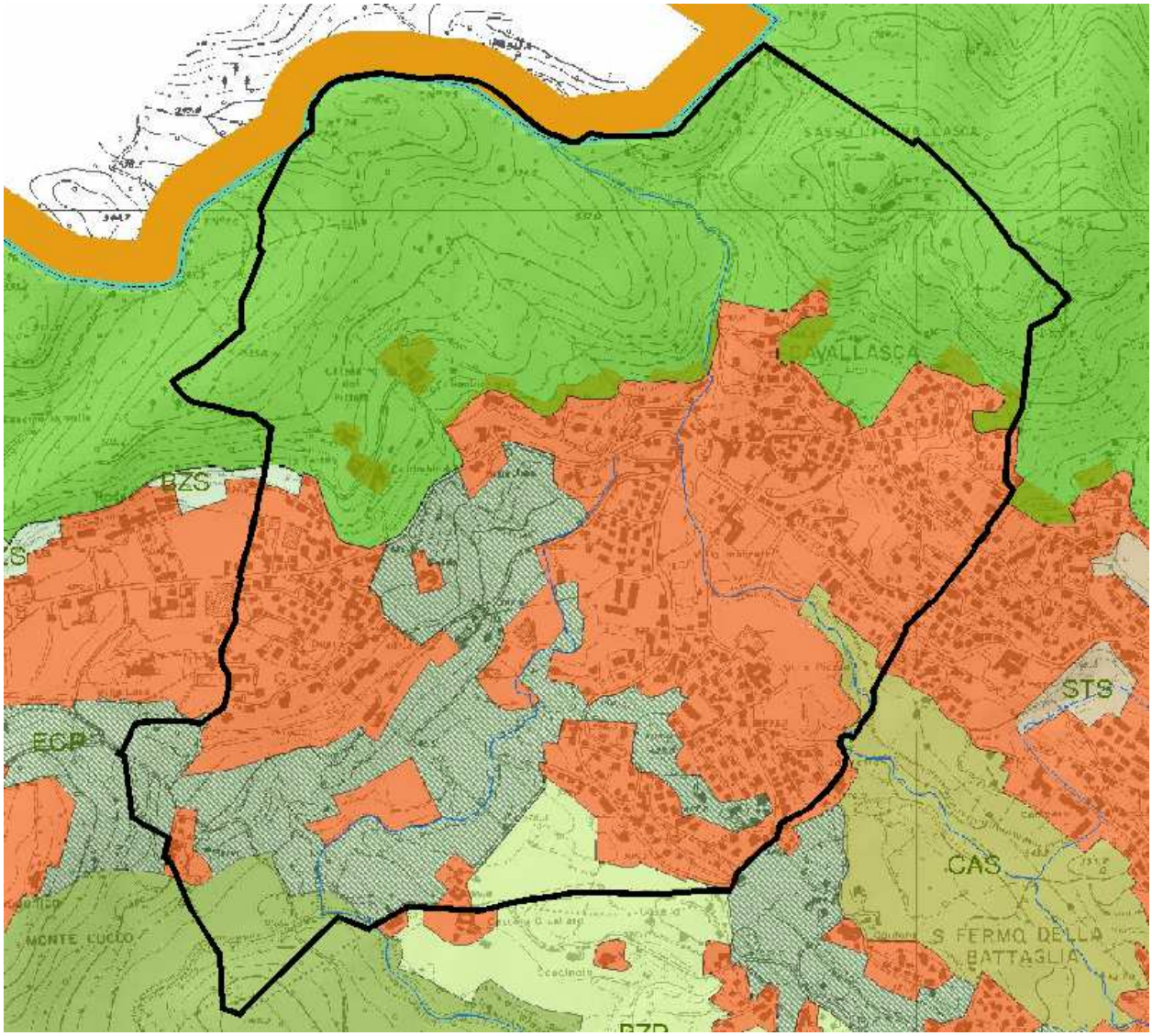
		Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
	Ambito territoriale	A	B	C	D	E
1	Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2	Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3	Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4	Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-40%	40-100%
5	Como e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6	Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7	Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8	Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ I.Ad. (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.)				

FONTE: *NTA del PTCP;*
NOTA: *I valori riportati nella tabella del calcolo di A.U. sono desunti dal documento "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Rapporto di Monitoraggio (Aprile 2011)".*

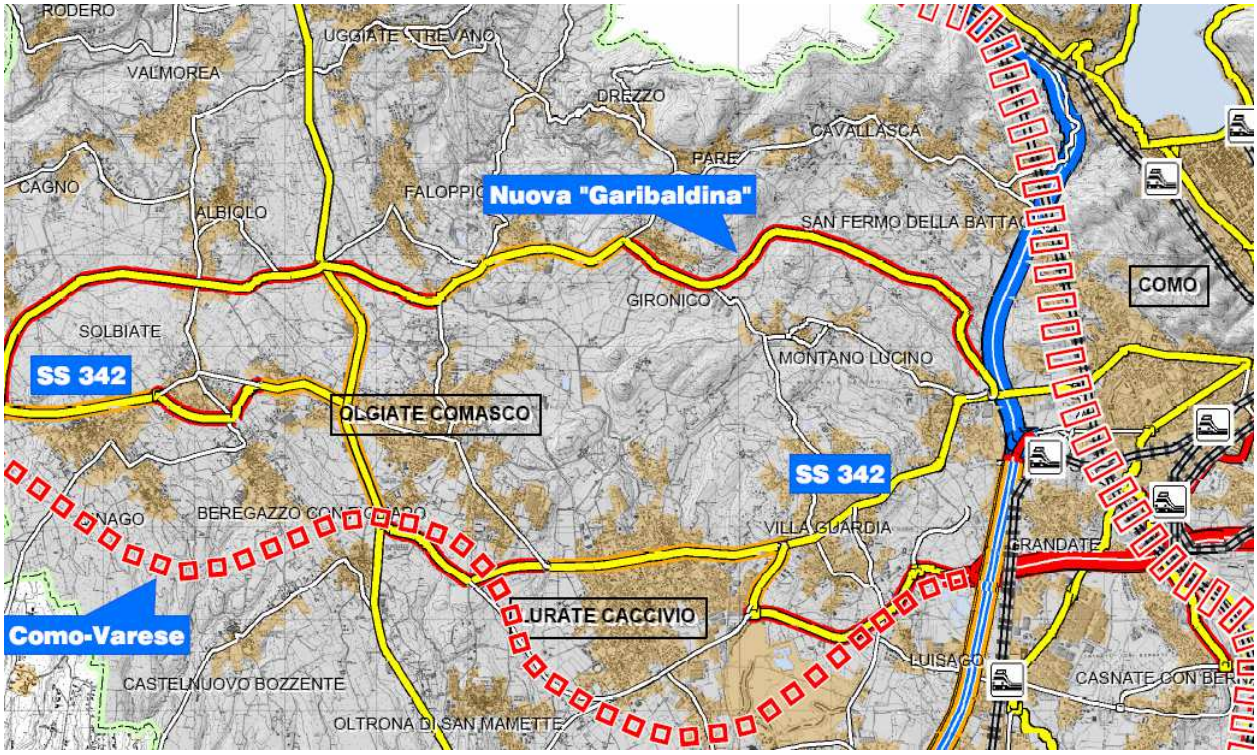
9.b. La rete ecologica provinciale

"La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui funzione è di consenti re il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecomosaici e la riduzione della biodiversità. (…) A tale proposito il PTCP (…) riconosce il valore sistemico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica provinciale all'interno di una finalità più complessiva conservazione dell'ecomosaico territoriale, in modo da preservare conservazione del paesaggio (…)" [fonte:art.11 NTA del PTCP].



9.c. Sistema delle infrastrutture per la mobilità

Con riferimento al sistema delle infrastrutture per la mobilità il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale prevede il rafforzamento dell'asse Como-Varese, sia dal punto di vista del trasporto pubblico che privato.



Fonte: PTCP di Como – Elab. B3.1 - VIABILITÀ E SISTEMA FERROVIARIO

Per quanto riguarda il trasporto pubblico la situazione Provinciale è critica. Le previsioni del PTCP di Como fanno sperare in una metrotranvia che collega Como con Olgiate Comasco e in uno sviluppo della linea su gomma. La realtà invece è molto più critica. In seguito all'apertura dell'ospedale S. Anna la provincia ha deviato alcune tratte esistenti piuttosto che istituirne di nuove, penalizzando ulteriormente gli abitanti dei comuni limitrofi.

Per quanto riguarda il trasporto privato, per risolvere la criticità del sovraccarico veicolare di Garibaldina e Briantea, aggravato dall'apertura dell'ospedale S. Anna, il PTCP prevede la costruzione dell'autostrada Como Varese, una variante alla Garibaldina e, nel contempo, il rafforzamento di Via Ravona fino al confine comunale con Cavallasca, incanalando flussi di traffico in Via Parini e all'interno dei tessuti più minuti.

Il progetto della variante alla garibaldina, e con esso quello dell'autostrada nascono da un'idea di risolvere la congestione sulle due infrastrutture principali, che si prevede aggravata dal pieno regime del nuovo polo ospedaliero dell'ospedale S. Anna. Immediatamente a Sud di Cavallasca, prevede nel contempo la costruzione di una variante alla Garibaldina -che taglierebbe a metà un importante corridoio ecologico prevalentemente boscato, ma di dubbia approvazione a causa della mancanza di fondi e il progetto di ampliamento (già approvato all'interno del PGT di S. Fermo della Battaglia) di Via Ravona-Imbonati, che attraversa S. Fermo e si immette direttamente nel territorio comunale di Cavallasca, a sud. Questi temi accomunano Cavallasca e molti comuni limitrofi, al punto di poter immaginare di prendere il contesto comunale come modello per proporre soluzioni più ampie.

9.d. La salvaguardia del paesaggio e del patrimonio storico/artistico

Il territorio comunale di Cavallasca appartiene all'**Unità tipologica di paesaggio n. 22 – Colline occidentali e Valle del Lanza**. Di seguito si riportano per estratto i caratteri, gli elementi di interesse e quelli di criticità.

Sintesi dei caratteri tipizzanti

La denominazione di alcune aree protette contiene già in sé i connotati peculiari che ne caratterizzano il paesaggio; nessuna di esse è però altrettanto efficace nel disegnare un contesto visivo quanto la Spina Verde. La città di Como si estende infatti senza soluzione di continuità in direzione di Chiasso, disponendosi parallelamente ad una conurbazione più rada, posta a sud e dislocata lungo il tracciato dell'antica strada "Garibaldina". Le due aree costituirebbero un continuum paesaggistico non fosse per l'esistenza di una dorsale stretta ed allungata, morbida verso la collina comasca e strapiombante verso Como, che si incunea come una benefica spina nel cuore del tessuto urbanizzato. Il crinale comprende alcuni rilievi arrotondati e culmina in corrispondenza dell'interessante parete del Sasso di Cavallasca (604 m). La vegetazione è prevalentemente costituita da boschi di suoli acidi, con locale dominanza del castagno, del pino silvestre e della robinia; nelle aree più scoscese si insediano inoltre pregevoli brughiere rupestri. Il versante meridionale della Spina Verde si inserisce nel contesto di un'ampia unità di paesaggio articolata lungo la direttrice Como–Varese e morfologicamente caratterizzata dall'alternarsi di morbidi rilievi e valli incassate. Queste ultime si sviluppano generalmente da nord a sud e sono solcate da corsi d'acqua di una certa importanza, quali il Seveso, il Lura, il Faloppia e il Lanza. Le variazioni collinari non obbediscono a leggi organizzative facilmente percepibili per l'estrema varietà di dossi, pendenze, conche e piane.

Va detto che la presenza di depositi alluvionali di sabbia e ghiaia ha determinato nell'ultimo secolo un diffuso sviluppo dell'attività estrattiva, con ripercussioni localmente significative sull'assetto del paesaggio. Inoltre il paesaggio agro-forestale e l'originaria maglia dei percorsi risultano oggi un po' ovunque stravolti da infrastrutture non adeguatamente mitigate e dall'incontrollata espansione dell'edilizia residenziale e produttiva, anche se l'antropizzazione non ha ancora raggiunto in tale contesto

l'irreversibile saturazione di altre zone. La situazione di elevato rischio di perdita dei valori paesaggistici nella quale versa da tempo l'unità di paesaggio giustifica senz'altro l'inserimento della stessa tragli "ambiti di criticità" identificati dal PTPR. Il paesaggio conserva ancora la riconoscibilità dei propri tratti entro alcuni lembi di territorio, ad esempio in Val Grande, nei dintorni di Gironico e lungo il solco della Valle del Lanza. Quest'ultima, ubicata all'estremo limite occidentale del comprensorio, è ancora in gran parte caratterizzata da un armonico complesso di boschi, aree agricole e zone umide e risulta tutelata dalla presenza di un parco locale di interesse sovracomunale, di recente riconoscimento. Un'analoga tipologia di parco è attualmente in fase istitutiva e interesserà gran parte delle aree verdi che si dipanano a contorno dell'alto corso del torrente Lura. Il territorio è ricco di testimonianze archeologiche, tra le quali vanno citati i numerosi resti rinvenuti in Rodero, sul colle di San Maffeo, e i reperti della civiltà di Golasecca. L'intera zona venne più volte coinvolta nelle vicende storiche del capoluogo, soprattutto in epoca medioevale, durante la guerra tra Milano e Como. Anche episodi di storia più recente hanno dato notorietà a questi luoghi, come San Fermo della Battaglia, che deve il proprio nome alla vittoria di Garibaldi sugli austriaci del 1859. Qualche esempio di prestigiosa villa arricchisce il paesaggio dei lieti colli, edificate generalmente quali residenze di villeggiatura di nobili comaschi, come Villa Imbonati a Cavallasca e Villa Odescalchi a Parè. Interessanti edifici legati allo sfruttamento dell'acqua sono ancora visibili lungo la Valle dei Mulini, solcata dal torrente Faloppia, e lungo il torrente Lanza: la forza idraulica vi ha azionato fin dal tardo medioevo mulini e segherie e durante l'800 alcuni stabilimenti industriali (seterie, cartiere, fornaci). Lo scenario che più esaustivamente racchiude l'unità di paesaggio, nonché parte del Canton Ticino, può essere ammirato dalla Chiesa di San Maffeo, posta su un rilievo tondeggiante che si eleva per 504 m nei pressi di Rodero. Da diversi punti del territorio è possibile inoltre godere di ampie viste sulle Alpi occidentali, nelle quali campeggia il massiccio profilo del Monte Rosa. Il Sentiero Italia e il Sentiero Confinale si sviluppano, in coincidenza di tracciato, lungo l'intero settore settentrionale dell'unità di paesaggio, arricchiti nell'area del Parco Regionale Spina Verde dalla presenza di percorsi tematici di interesse archeologico, religioso e naturalistico. Da ultimo una citazione merita anche il tracciato dell'antica ferrovia a Valmorea.

Landmarks di livello provinciale

Villa Imbonati a Cavallasca

Sasso di Cavallasca

Villa Odescalchi a Paré

Paesaggi agro-forestali della Val Grande

Nucleo di Gironico al Monte

Testimonianze di archeologia industriale della Valle dei Mulini

Colle di San Maffeo

Paesaggi forestali e zone umide della Valle del Lanza

Principali elementi di criticità

Perdita di valore del paesaggio, per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato e l'abbandono di percorsi e manufatti storici

Diffusa presenza di ambiti estrattivi

Interruzione dei corridoi ecologici

Presenza di specie estranee al contesto ecologico

Il PTCP pertanto riconosce sul territorio di Cavallasca i seguenti elementi del paesaggio:

- Parete di interesse paesaggistico: Sasso di Cavallasca;

- Elementi di rilevanza puntiformi di carattere fisico-morfologico, naturalistico e paesaggistico: villa Imbonati;

Per quanto attiene alla **salvaguardia del patrimonio storico**, ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale **vengono perseguiti i seguenti obbiettivi provinciali di tutela e valorizzazione del patrimonio storico**:

- *delimitazione e classificazione dei beni territoriali di interesse storico culturale, prevedendo, ove necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge gravanti su tali beni;*
- *Individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, a! rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all' interno di tali aree di rispetto;*
- *individuazione degli ambiti di interesse archeologico e archeologici e delle relative aree di rispetto compreso apposite normative delle stesse.*

10. LA PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE DI SETTORE

10.a. Il Parco Regionale della Spina Verde

Il Parco Regionale della Spina Verde si estende sulla fascia collinare a nord ovest di Como ed interessa i Comuni di Cavallasca, Como, Drezzo, Parè, San Fermo della Battaglia. Viene istituito con L.R. 10/1993 e disciplinato con Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.G.R. VIII/374 del 20/07/2005.
Il piano di coordinamento si compone inoltre di alcuni piani di settore:

- Il **Piano di settore "Ville con Parco"**, approvato nel 2010 ha come obiettivo la definizione dei criteri di intervento in aree rilevanti dal punto di vista paesaggistico e architettonico.
- Il **Piano di settore forestale**, in fase di redazione, fornisce indicazioni specifiche sull'utilizzo dei boschi all'interno del Parco;
- Il **Piano di settore fruizione turistica, sociale e ricreativa** del Parco, in fase di redazione, ha come obiettivo la stesura della programmazione delle opere per la valorizzazione turistica della Spina Verde;
- Il **Piano di settore archeologico**, vigente dal 2011, definisce le linee guida per la tutela, la conservazione e la valorizzazione delle numerose valenze archeologiche del Parco Spina Verde;
- Il **Piano di settore faunistico**, approvato nel 2010, ha come obiettivo quello di indagare gli aspetti faunistici del parco Spina Verde e di definire le linee guida per eventuali interventi di abbattimenti, selezioni e ripopolamenti.
- Il **Piano di settore geologico**, approvato nel 2010, definisce le aree particolarmente sensibili dal punto di vista idrogeologico e indica, attraverso specifiche norme tecniche, le modalità di intervento, messa in sicurezza, protezione.
- Il **Piano di settore antincendio**, in corso di perfezionamento, definisce le modalità di intervento sulle piste forestali e sui sentieri del Parco per favorire l'intervento dei mezzi antincendio in caso di roghi.
- L'Assemblea Consortile del Parco ha proposto l'istituzione del **SIC della Spina Verde**. Il sito di importanza comunitaria tutela la maggior parte dell'area a Parco Regionale e per intero l'area a Parco Naturale; l'atto di istituzione del SIC è la D.G.R. n. VIII/1876 dell' 08/02/2006;
- Il Parco Spina Verde nel maggio 2006 è stato riconosciuto, per le proprie caratteristiche di naturalità e di polmone verde di Como e dei comuni di cintura, come **Parco Naturale** con legge regionale 10/2006. Il Parco Naturale ha un

proprio piano territoriale di coordinamento che coincide, salvo piccole precisazioni, al Piano del Parco Regionale. È stato steso specifico Regolamento che norma l'utilizzo dell'area protetta (in particolare sulla gestione faunistica, forestale, la circolazione di mezzi all'interno del Parco, la fruizione dei sentieri).

10.b. Il PLIS "Sorgenti del Torrente Lura"

Tra gli obbiettivi dell'Amministrazione Comunale di Cavallasca vi è quello di tutelare la zona di rilevante interesse ambientale costituita dalla **Val Grande**, a sud della provinciale. Tra le diverse opzioni è possibile annettere tale ambito al più vasto sistema di aree protette costituito dal PLIS "Sorgenti del Lura".

Il PLIS "Sorgenti del Torrente Lura" è disciplinato da una convenzione tra Comuni di Albiolo, Faloppio, Gironico, Lurate Caccivio, Montano Lucino, Oltrona San Mamette, Uggiate Trevano, Villa Guardia; il riconoscimento da parte dell'Amministrazione Provinciale è sancito dalla deliberazione di Giunta Provinciale n. 89 del 1 marzo 2007. Di seguito si riporta una descrizione sintetica tratta dalla relazione dello studio del PLIS.
"L'intera collina del Colle di Somazzo (a confine con il comune elvetico di Novazzano), per quanto riguarda i confini amministrativi del comune di Uggiate Trevano è stata inserita nella proposta di istituzione del PLIS, sono state escluse solo alcune aree edificate in prossimità del Santuario di Somazzo. Per quanto riguarda il perimetro versi sud, sempre nell'ambito del colle, il limite è stato quello posto dall'edificato esistente e dalle previsioni di PRG. Il parco poi si struttura, in forma continua, scendendo lungo la valle del torrente Lura, partendo dalla piana a brughiera che dalla sede della Croce Rossa di Uggiate si estende verso il territorio boscato del comune di Faloppio. Qui il parco sceglie come limiti per il proprio perimetro , ad est, i rilievi collinari urbanizzati (Es. Cascina Ronconcello), mentre verso ovest il limite è dato dal confine comunale di Faloppio con il comune di Albiolo (pur essendo un area omogenea boscata). Infatti il parco supera la SP 23 (Lomazzo-Bizzarone, non inclusa nel parco), per includere anche gli importanti ambiti boscati del ramo est del torrente Lura (denominato Luretta). In direzione sud il parco, da qui si estende, in territorio di Olgiate comasco, seguendo il tracciato della vecchia ferrovia FNM Como – Varese, escludendo gli ambiti industriali e commerciali lungo la SP 23 (zona della Monte Oliveto S.p.A.). L'ambito di parco, da qui si snoda poi fino alla SS 342 Como-Varese, includendo aree boscate e radure.

Riprendendo il corso del torrente Lura da Faloppio, arrivati in prossimità della SP 17 (Garibaldina) il perimetro esclude l'ambito di cava di Faloppio e ricomprende tutti gli ambiti della valle fluviale fino ad arrivare a ridosso del centro sportivo di Olgiate Comasco (ricompreso nel parco), da qui si giunge il località Gerbo, ove la valle del Lura comincia ad aprirsi verso gli ambiti coltivati di Cantalupo, posti nei comuni di Olgiate Comasco e Faloppio. Giunti nei pressi della cascina Cerè (Gironico), che può essere identificato a buna ragione come il centro fisico del PLIS, il parco si "divide" in due direzione principali: sud ed est. Infatti seguendo il corso del Torrente Riale, il parco si estende comprendendo tutta la piana coltivata e i rilievi collinari intorno al centro sportivo di Gironico. Superando la SP 17 Garibaldina (Faloppio – Como) il parco si sviluppa verso l'ambito boscato di Fontanabona, sul confine tra Gironico / Faloppio / Drezzo, da dove si può godere una spettacolare vista sui Monti Generoso, Bisbino, Sacro Monte e sulla parte del nord del Parco, la collina di Somazzo. Sempre seguendo il corso del Riale, ad un certo punto il parco si incrementa seguendo il corso del torrente Luretta, che superata la zona industriale di Gironico sale verso le pendici di Salvadonica e Grisonno (Montano Lucino), per terminare presso le zone umide e le sorgenti dello stesso torrente e del Torrente Seveso, poste proprio a cavallo dei comuni di Gironico , Montano e Cavallasca. Il parco qui, ricomprende anche il parco e la villa storica (ormai abbandonata e in stato di rudere) denominata Villa Gonzaga (il Piano attuativo previsto dal PRG di Montano, risulta compatibile con gli indirizzi ambientali e paesistici del parco).

Proseguendo invece verso sud, il parco incorpora anche la collina di Gironico al Monte (zona est), scendendo verso sud da questo colle si giunge nei pressi degli ambiti boscati di Casarico (Montano), che ci introducono verso la zona dei boschi e dei coltivi posti lungo il corso del torrente Fossato (Villa Guardia) che ci portano a ridosso della SS 342 nei pressi della Villa Macciasca, seguendo dolci declivi e le frange urbane dell'abitato di Maccio (Villa Guardia). Il parco nei pressi del cimitero trova un corridoio verde per comprendere nel proprio perimetro l'ampia zona boscata della valle del torrente Lusert, che segna il confine tra Montano e Villaguardia, per arrivare fino alla SS 324, limite sud/est del futuro PLIS.

In direzione ovest invece, il parco include la piana coltivata e la frazione di Baragiola (ad ovest), da qui si prosegue, seguendo ancora il vecchio tracciato della ferrovia FNM Como – Varese, giungendo verso il grande ambito boscato del "Monte Sinai" , nel comune di Lurate Caccivio, zona fondamentale dal punto di vista dei collegamenti fisici ed ambientali verso gli ambiti verdi di Oltrona e il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Riprendendo per l'ennesima volta il corso del torrente Lura si giunge presso la ex cava Baragiola e la frazione Tapela (Lurate Caccivio), da qui il parco si "stringe" per seguire, quasi pedissequamente, il tracciato del torrente, visto che esso corre all'interno del centro abitato, con qualche divagazione nella zona del cimitero di Lurate. Il Parco si conclude a ridosso del Golf di Monticello, sia perché qui è posto il limite del comune di Lurate e perché risulterebbe comunque molto difficile trovare aree di margine del torrente percorribili e adatte per la fruizione".

(testo tratto dalla Relazione Tecnica del Progetto di PLIS, Comuni di Faloppio, Gironico, Lurate Caccivio, Montano Lucino, Uggiate Trevano, Villa Guardia ed Olgiate Comasco

11. ATTI E DOCUMENTI PROGRAMMATORI COMUNALI

11.a. L'individuazione del reticolo idrico minore.

Il Comune di Cavallasca risulta essere già dotato di detto strumento, tuttavia, ai sensi dell'art. 57 comma 1 lett. a della L.R. 12/05 esso viene aggiornato ed integrato con lo studio geologico e sismico.

11.b. Lo studio geologico.

Strumento che è componente complementare al Piano di Governo del Territorio, l'iter della sua approvazione è contestuale al quello del PGT.

Si rimanda allo specifico provvedimento per gli aspetti di dettaglio.

11.c. Lo studio agronomico.

Strumento che è componente complementare al Piano di Governo del Territorio, l'iter della sua approvazione è contestuale al quello del PGT.

Si rimanda allo specifico provvedimento per gli aspetti di dettaglio.

11.d. Lo studio del traffico.

Strumento che è componente complementare al Piano di Governo del Territorio, esso è tuttora in fase di redazione.

Si rimanda allo specifico provvedimento per gli aspetti di dettaglio.

11.e. Il Piano di zonizzazione acustica.

Il Comune di Cavallasca è dotato di piano di zonizzazione acustica dall'anno 2009. Si possono individuare le seguenti fonti di potenziale criticità:

- la presenza alcuni comparti a tipologia produttiva in adiacenza al consolidato urbano di matrice residenziale; alcuni di questi comparti sono già oggetto peraltro di normativa specifica volta alla riconversione residenziale nel vigente PRG;
- l'attraversamento del nucleo abitato sull'arteria provinciale da parte di traffici veicolari prevalentemente di transito;
- la mancanza di un'adeguata fascia acustica a protezione delle scuole.

11.f. Il Piano regolatore cimiteriale.

Il Comune di Cavallasca non ha in programma a breve la redazione del Piano Cimiteriale (ai sensi della L.R. 22/03 e conforme al Regolamento Regionale 9.11.2004, n. 6 - Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali"). Tuttavia ad oggi non vengono rilevate particolari criticità tali da determinare l'urgente necessità di una sua approvazione.

12. LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER LA RESIDENZA E GLI ALTRI SETTORI FUNZIONALI

12.a. La salvaguardia ed il riuso degli agglomerati di matrice storica

12.a/1 - Riferimenti normativi.

Nel mese di marzo dell'anno 2001 viene approvato con delibera del Consiglio Regionale il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) che richiamandosi alla Convenzione Europea del Paesaggio tenutasi a Firenze il 20 ottobre 2000 colloca il patrimonio edilizio di matrice storica tra gli elementi fondanti del tema della valorizzazione del paesaggio.

In particolare **l'art. 19 delle norme di attuazione del Piano del Paesaggio**, intitolato "**Individuazione e tutela dei Centri e Nuclei Storici**", pone le basi per la revisione di tutti gli strumenti urbanistici vigenti, come si evince dalla lettura del testo di seguito riproposto:

- *La Regione assume come riferimento base per l'identificazione e la perimetrazione dei centri e nuclei storici la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.*
- *L'elenco delle località comprese nell'abaco, volume 2-"Presenza di elementi connotativi rilevanti", di cui all'art. 11, comma 3, lettera f), costituisce un primo inventario del sistema insediativo storico del territorio regionale, che potrà essere integrato in base allo specifico confronto fra lo stato attuale del territorio e la cartografia di cui al comma 1.*
- *La Regione mette a disposizione dei comuni e delle province in tale operazione, in occasione della quale viene verificata anche la toponomastica, secondo i criteri che la Regione si riserva di produrre successivamente.*
- *La Regione metta a disposizione dei comuni e delle province copia delle tavolette I.G.M. di cui al comma 1.*
- *Con l'ausilio della base cartografica, di cui al comma 1, nonché di eventuali altre carte in scala di maggior dettaglio, i comuni riportano sulla cartografia aggiornata, aerofotogrammetria, in loro possesso i perimetri dei centri e nuclei, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia di cui al comma 1.*
- *Gli ambiti individuati ai sensi del comma 5, rappresentano la base tecnica di riferimento per la definizione delle Zone A ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*
- *In sede di revisione dei propri strumenti urbanistici e comunque entro due anni dall'entrata in vigore del presente piano, i comuni provvedono ad adeguare la disciplina urbanistica dei Centri e Nuclei storici alle disposizioni del presente articolo e secondo quanto definito dagli Indirizzi di tutela di cui all'art. 11, comma 4, lettera a).*

Il nuovo Piano di Governo del Territorio del comune di Cavallasca, ai sensi dell' art. 8 comma 2, lettere b ed e della L.R. 12/2005, assume nel Documento di Piano questo nuovo indirizzo metodologico e tecnico di recupero adeguato alle esigenze di salvaguardia ed a quelle di semplificazione delle procedure di approvazione dei progetti, che verrà esplicitato operativamente nel Piano delle Regole, ai sensi dell'articolo 10 comma 2, che indica gli indirizzi da seguire per i nuclei di antica formazione:

…

- *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identificata i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che annotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*
- *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*
- *caratteristiche tipologiche ,allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- *rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- *altezze massime e minime;*
- *modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- *destinazioni d'uso non ammissibili;*
- *interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai senti del d.lgs. 42/2004;*
- *requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.*

…

La metodologia per procedere nel modo più corretto all'attività ricognitiva ed alla successiva elaborazione delle previsioni normative ed attuative della zona la si è assunta da quanto suggerito nel Commento Regionale del 13 luglio 2001 n. 142 all'art. 17 della Legge 1/2001, soppresso dal testo unico della riforma di Governo del Territorio che però ne ha integralmente mantenuto lo spirito.

Commento Regionale 13 luglio 2001 – N. 142

Commi 1 e 2: si segnala che, ai fini dell'individuazione dei centri e nuclei storici e della conseguente loro perimetrazione mediante la comparazione della situazione esistente con la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000, trova applicazione anche l'art. 19 delle Norme di attuazione del Piano territoriale paesistico regionale (volume 6) da leggersi, relativamente ai rapporti con la viabilità storica, in correlazione con il successivo art. 20 delle stesse norme. Le disposizioni normative succitate trovano ulteriori e più articolati criteri di applicazione, sia in riferimento alla delimitazione dei centri e nuclei storici, sia all'individuazione delle modalità di tutela degli stessi nel p. 1, "Indirizzi di tutela" dello stesso documento di piano.

(Volume 6)

Va inoltre rilevato che, a seguito dell'entrata in vigore del P.T.P.R., si applica l'art. 24 delle stesse Norme di attuazione "Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione di P.R.G.", ai sensi del quale è previsto che l'approvazione di P.R.G. o varianti al P.R.G. sia subordinata al corretto riscontro di tutti gli elementi indicati al comma 3 dello stesso articolo, adempimento questo in capo all'Amministrazione comunale nel caso di variante di adeguamento ai sensi dell'art. 9, comma 2, della legge in commento.
Si segnala, infine, che sia i "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18", approvati con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997, sia i "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale dei coordinamento provinciale (P.T.C.P.) ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18", approvati con d.g.r. n. 47670 del 29 dicembre 1999, contengono utili riferimenti e materiali conoscitivi e informativi (per esempio l'indicazione delle cartografie storiche disponibili per ogni comune della Lombardia e ove reperirle) di supporto ai fini dell'applicazione delle Norme di P.T.P.R., con particolare riferimento ai temi della lettura e della struttura insediativa storica.

Comma 3: la nuova formulazione della disciplina riguardante gli interventi nei centri storici e nei nuclei di interesse storico altrove collocati rimuovere un limite contenuto nella l.r. 51/1975, che nel corso degli anni si era rivelato assai restrittivo, non prevedendo più l'obbligo di subordinazione a pianificazione attuativa per gli interventi di ristrutturazione edilizia, bensì solo per la ristrutturazione urbanistica e gli interventi di nuova edificazione nonché assimilando alla pianificazione attuativa la concessione edilizia convenzionata.

E' di tutta evidenza la forte portata innovativa di una disposizione di tal fatta da intendersi, naturalmente, non tanto nella logica di una minor salvaguardia (non assicura dalla sola complicazione procedurale) quanto nell'intenzione di semplificare al massimo le possibilità operative nei centri storici e, quindi, di favorirne il recupero attraverso una snellezza amministrativa che è anche economicità d'azione e garanzia di buon risultato.

In altri termini, la realtà effettuale ha ampiamente dimostrato che la concreta salvaguardia dei centri storici è strettamente connessa a modalità di intervento più semplici.

Ad analoghe ragioni di semplicità corrisponde la previsione che nei centri storici gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione siano subordinati, con scelta da effettuarsi nel P.R.G. o nella variante di adeguamento ex art. 9, a pianificazione attuativa o a concessione convenzionata.

E' proprio quest'ultima previsione ad avere il carattere della novità, consentendo per gli interventi di cui trattasi una speditezza operativa derivante dall'utilizzazione della concessione edilizia semplice, pur corredata dal convenzionamento degli aspetti planivolumetrici.

In questo caso fa il suo ingresso in sede legislativa la figura della concessione convenzionata, quale strumento intermedio fra concessione atti di pianificazione attuativa.

Nel silenzio della legge è da tenersi che la scelta tra gli strumenti operativi (piano attuativo o concessione convenzionata) sia effettua dall'Amministrazione comunale in ordine alle caratteristiche di maggiore o minore complessità dell'intervento edilizio, fermi restando, entrambi i casi, gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi e di standard.

Comma 4: di non minore portata innovativa è l'ultimo comma della norma in esame laddove il limite del rispetto della densità esistente è espressamente esteso dagli interventi meramente conservativi a tutti quelli previsti dall'art. 31 della legge 457/1978, ivi compresi, pertanto, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione-ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.

Una norma, questa, anch'essa da intendersi espressione di una esigenza di maggiore semplicità amministrativa e maggiore facilità d'intervento.

12.a/2 - La metodologia di indagine applicata.

L'indagine ha permesso di raccogliere un cospicuo e articolato materiale che oltre che per la definizione degli indirizzi normativi verrà anche utile quale strumento di consultazione per il lavoro dei tecnici preposti alla valutazione dei progetti di recupero, potendo fornire nell'esame di un singolo edificio molteplici immediate in-

formazione sul contesto in cui è inserito e sui rapporti che intercorrono con gli immobili che lo circondano.
Entrando nel merito dei filoni d'indagine si può meglio comprenderne il senso e le finalità:

- La **lettura delle fasi evolutive dell'aggregato storico** alla soglia degli anni 1882-88 (Prima levatura I.G.M.), 1936 (I.G.M.) e 2000/2010 (rilevazioni aerofotogrammetriche) consente, mettendo a diretto confronto le origini con lo stato attuale, di esprimere una valutazione articolata sia ai fini della più corretta perimetrazione della zona per la sua salvaguardia, sia in ordine agli indirizzi di recupero dei singoli edifici e delle loro aggregazioni in corti e comparti.
- Il **repertorio fotografico** costituisce l'anagrafe della zona storica in quanto fornisce per ciascuna unità immobiliare ogni utile informazione circa gli aspetti storici, funzionali, d'uso, dimensionali, tipologici e morfologici che consentono di formulare il giudizio circa il suo grado di compatibilità con il contesto.
- La **rappresentazione grafica delle componenti edilizia e funzionali** è la trasposizione sulla base cartografica di rilievo aerofotogrammetrico delle informazione ottenute con la redazione del repertorio fotografico e con la schedatura. Consente di esaminare e valutare ciascun aspetto nel quadro planimetrico d'insieme apprezzandone il grado di valenza nella scala dei valori di relatività.
- L'**analisi morfologica** del tessuto edilizio esprime il **giudizio di sintesi dell'indagine** definendo tipologia e caratteri formali di ciascun edificio, connotati urbanistici delle aggregazioni, elementi significativi e distintivi del contesto urbano.

12.a/3 - Gli indirizzi progettuali.

Le modalità d'intervento sugli edifici saranno indicate mediante individuazione di diversi gradi d'intervento che variano in ragione del loro livello qualitativo e valore tipologico.
Nella formulazione dei criteri di salvaguardia e di recupero ci si preoccuperà di stabilire indirizzi metodologici e contenuti tipologici generali, piuttosto che dettare prescrizioni e divieti particolari, nell'intento di perseguire la massima flessibilità operativa demandando alla fase operativa l'approfondimento e la ricerca delle migliori soluzioni formali e compositive.

Con lo stesso intento verranno segnalati aspetti particolarmente significativi inerenti:

- alcuni ambiti per i quali sarà importante perseguire la **valorizzazione dei caratteri** dell'impianto urbanistico, altri in cui si potrà procedere ad una **riorganizzazione morfologica** nell'intento di ottenerne la riqualificazione;
- alcune **quinte prospettiche** che si relazionano e quindi caratterizzano e nobilitato gli spazi pubblici su cui si affacciano, sulle quali dovranno essere effettuati interventi di conservazione e di valorizzazione tesi ad armonizzare ciascun prospetto con l'insieme di appartenenza.

Si intende, insomma, fornire le indicazioni atte a formulare una normativa articolata e flessibile, più incline a dettare regole comportamentali sia nella predisposizione dei progetti che nella loro valutazione da parte del Comune, piuttosto che votarsi all'imposizione, alla negazione ed al divieto.

Si ritiene però necessario che, per favorire la propensione al recupero, l'Amministrazione attivi un servizio tecnico di assistenza e di verifica dei progetti volto ad indirizzare in modalità interlocutorie e negoziali piuttosto che formali e burocratiche i committenti ed i progettisti verso soluzioni tecnicamente ineccepibili e qualitativamente compatibili con gli indirizzi di valorizzazione tipologico-ambientali prefigurati nel PGT.

Attraverso la catalogazione delle casistiche prospettate in fase di presentazione dei progetti e delle molteplici soluzioni offerte in fase di esecuzione, il Comune dovrà costituire un "vocabolario" dei linguaggi architettonici ed uno "schedario" delle tipologie d'intervento ritenuti più idonei per mantenere o ripristinare i connotati distintivi e significativi delle unità immobiliari nel contesto generale del centro storico.
Il progressivo arricchimento di queste "catalogazioni" permetterà una sempre maggior definizione dei parametri dei livelli qualitativi e formali da proporre come riferimenti operativi condivisi.

12.a/4 - L'articolato normativo.

Esso si assume il compito di garantire il perseguimento degli indirizzi di progetto coniugando norme prescrittive e dettato delle regole.

L'organizzazione degli interventi viene rapportata a due unità fondamentali: quella riferita, in generale, ad ogni singolo intervento e quella urbanistica che mediante l'aggregazione di più unità definisce complessi immobiliari che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del territorio storico che li ha generati.
La classificazione degli interventi invece si articola su quattro gradi di diversa valenza e intensità.
Le caratteristiche della nuova normativa sono così determinate:

- dalla limitazione dell'obbligo di piano di recupero ai soli interventi di ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica del fabbricato;
- dall'introduzione del permesso di costruire convenzionato, per gli interventi oltre il livello della ristrutturazione edilizia con limitate ricomposizioni volumetriche attuate in tempi diversi all'interno dello stesso ambito;
- dalla facoltà di godere di una più ampia possibilità di sperimentazione progettuale e d'uso di materiali in chiave interpretativa se si sceglie lo strumento del permesso di costruire convenzionato. Questo consentirà, nel caso si desideri proporre soluzioni innovative, di accedere al tavolo tecnico del Comune per instaurare una negoziazione del progetto che attraverso il confronto e la verifica consenta di valutare nuove forme d'intervento adeguate per uso dei materiali, innovazioni tecnologiche e soluzioni progettuali alle esigenze del vivere moderno;
- dalla possibilità di poter rimediare ad una eventuale errata o non condivisa classificazione di un edificio nel suo grado di intervento richiedendone la modifica a condizione che l'istanza sia corredata da una circostanziata documentazione che ne supporti in misura adeguata e convincente il contenuto;
- dal ruolo di fondamentale attore e coordinatore attribuito all'Ufficio Tecnico Comunale al quale competerà il compito di essere garante dell'omogeneità di interventi attuati in tempi diversi su comparti che condividono gli stessi caratteri.

12.b. Il tessuto urbano consolidato

Il Documento di Piano ha operato sul contesto consolidato in base ad una capillare e circoscritta verifica delle compatibilità: per ogni comparto è stata indicata una destinazione funzionale prevalente ed un insieme di destinazioni ad essa com-

patibili, assumendo parametri di valutazione di natura ambientale, geologica, viabilistica, infrastrutturale e morfologica.

12.b/1 - I quartieri residenziali.

Le modalità di intervento all'interno dei quartieri residenziali consolidati sono meglio esplicitate nel Piano delle Regole; i criteri morfologici e quantitativi di completamento dei lotti e di eventuale ampliamento degli edifici esistenti sono caratterizzati da metriche inversamente proporzionali ai volumi esistenti sulla base della densità edilizia verificata in fase progettuale rispetto a tre soglie di concentrazione. L'obiettivo resta quello di favorire l'eventuale riutilizzo di volumi non pienamente sfruttati a scopo abitativo e di consentire ampliamenti contenuti rispetto alla volumetria media del comparto per soddisfare le insorgenti esigenze dei nuclei monofamiliari che si sdoppiano potendo mantenere i figli nello stesso stabile.

12.b/2 - Gli isolati a funzioni miste, quelli produttivi e commerciali.

Acquisite e fatte salve criticità di tipo igienico-sanitario ed acustico, le modalità sono analoghe a quelle del punto precedente, secondo il quale le premialità volumetriche saranno maggiori minore sarà la saturazione del lotto, fino al raggiungimento di una più uniforme densità. Anche in questo caso è il Piano delle Regole a definire la specifica normativa.

Per alcune unità artigianali di modeste dimensioni non puntualmente individuabili allo stato attuale che presentano potenziali caratteri di incompatibilità con il contesto edilizio circostante per ragioni funzionali, di viabilità, di impianto tipologico e di acustica, sarà incoraggiata la riconversione negoziata mediante programmazione integrata della destinazione in coerenza con il comparto in cui si collocano.

12.b/3 - Gli insediamenti produttivi

Vengono confermate negli indirizzi programmatici del Documento di Piano le localizzazioni delle realtà produttive esistenti. La normativa delle aree ed ambiti produttivi esistenti, identificabili con i poli industriali esterni al consolidato urbano prevalentemente residenziale, si dovrà preoccupare di indicare per gli insediamenti esistenti di maggiore impatto soluzioni specifiche adatte a ciascuna delle realtà

considerate in relazione alla primaria esigenza di garantirne l'adeguata sopravvivenza assieme alla compatibilità ecologico/ambientale. Per quanto attiene invece ai comparti produttivi all'interno dei più vasti comparti residenziali, è prevista una specifica normativa di riconversione funzionale, come meglio esplicitato nel paragrafo sulla programmazione negoziata.

12.b/4 - Gli insediamenti terziari e commerciali

Attenendosi alle linee d'indirizzo indicate dall'Amministrazione il Piano di Governo del Territorio opera la scelta di preservare, privilegiare e incentivare la rete commerciale già esistente, escludendo qualsiasi insediamento di grandi strutture di vendita.
Infatti la rete attuale è compresa ancora prevalentemente nell'ambito edilizio residenziale e nei nuclei di antica formazione il cui recupero e rilancio passa obbligatoriamente dalla sua conferma che può avvenire solo con un'azione di recupero basata anche sulla realizzazione dei necessari servizi; in primo luogo i parcheggi.

L'eventuale impianto di nuove attività commerciali anche di media dimensione, purché non di carattere alimentare, attraverso la riconversione funzionale degli ambiti produttivi posti nel consolidato residenziale potrà attuarsi attraverso la programmazione negoziata, con i criteri sopra enunciati. Al Piano delle Regole viene demandato il compito di sviluppare la specifica normativa di settore in coerenza con la legislazione nazionale e regionale.

12.c. Le aree di riqualificazione e recupero mediante programmazione integrata

Non sono state previste a priori in ragione dell'assenza di aree produttive dismesse o di degrado e della estrema parcellizzazione delle restanti aree edificate. Tuttavia qui di seguito vengono esplicitati i concetti fondativi per l'applicazione della programmazione integrata, mentre la normativa del Documento di Piano contiene un titolo dedicato così da consentire al Comune, nel caso si rendesse necessario, l'attivazione di specifici e puntuali progetti.

12.c/1 - Riferimenti normativi

La Regione Lombardia nell'anno 1999 ha approvato la legge n. 9 sulla programmazione integrata, codificando le innovazioni legislative introdotte dalla legge 179/92 relativamente alla compartecipazione tra pubblico e privato nella trasformazione della territorio inurbato non solo dal punto di vista economico-finanziario ma anche infrastrutturale e dei servizi di interesse pubblico e di carattere generale. La disciplina della programmazione integrata, che ha prodotto in Lombardia una multiforme e significativa dinamica della progettualità negoziata sia nei centri urbani che nelle periferie, è stata ulteriormente affinata dalle Regione con la nuova riforma di Governo del Territorio (articoli dell'87 al 94) che ha sostituito la precedente legge 9/99.
La finalità principale, oltre a quanto già indicato appresso, è quella di consentire alle pubbliche amministrazioni di promuovere la "qualità urbana" intesa come proposizione di significativi interventi sia dal punto di vista funzionale che da quello del miglioramento del contesto edilizio ed ambientale.
Più precisamente il provvedimento legislativo promuove e favorisce gli interventi nei centri e nei nuclei di antica formazione, nelle aree periferiche degradate nonché nelle aree produttive obsolete o dismesse.
Lo strumento operativo è appunto il Programma Integrato di Intervento identificato con la sigla P.I.I. che può essere proposto sia dai soggetti privati che pubblici singolarmente, oppure riuniti in consorzio od associazione, sulla scorta degli indirizzi del documento di piano.

12.c/2 - Obiettivi

Lo strumento della programmazione integrata è dunque quello più idoneo per promuovere, in coordinamento con il Piano dei Servizi, un processo virtuoso improntato appunto a criteri di maggiore salvaguardia ambientale, sostenibilità dello sviluppo e qualità nel sistema dei servizi pubblici, in quanto destinato ad operare prevalentemente all'interno del consolidato urbano in cui la rete delle infrastrutture è già in larga misura presente e l'uso del suolo è da riprogettare mediante recupero, riuso o ristrutturazione di immobili esistenti, piuttosto che rinnovo di spazi funzionalmente obsoleti e ricucitura di ambiti strategicamente adatti per le sinergie tra edilizia di interesse privato e pubblici servizi.

La definizione delle nuove destinazioni d'uso, dei nuovi indici di edificabilità e delle nuove particolari prescrizioni attuative sarà valutata anche in funzione del

corretto ed organico inserimento degli interventi nel contesto urbano ed ambientale.
Ciò presuppone che la proposta di programma sia corredata oltre che da una ragionevole proposta di negoziazione economica anche da esaurienti "indicazioni descrittive e grafico-volumetriche" che dimostrino l'elevato livello della componente progettuale, onde evitare che la genericità delle tradizionali proposte di pianificazione attuativa, soggette in fase attuativa a variazioni discrezionali degli impianti e delle morfologie, producano risultati diversi dal progetto inizialmente condiviso e per lo più divergenti rispetto agli obbiettivi perseguiti.

Gli indirizzi generali per la redazione dei Programmi Integrati, l'individuazione degli ambiti, i criteri di valutazione delle proposte, gli obiettivi da perseguire ed i documenti costituenti la proposta di programma integrato sono più puntualmente indicati nella normativa del Documento di Piano.

12.d. Le aree destinate all'attività agricola

Sono essenzialmente di tre tipi:

- Terreni interessati da coltivazioni intensive specializzate. Rientrano in questa tipologia le colture florovivaistiche in genere (in terra o in vaso, sia protette in serre fisse che protette da coperture stagionali o in piena aria), nonché le colture orticole, le colture frutticole, sia arboree che arbustive, la vite e l'olivo. Questa tipologia d'uso non richiede terreni di estensione particolarmente ampia e può essere attuata anche in prossimità di zone urbanizzate.
- Terreni connessi ad aziende zootecniche. Rientrano in questa tipologia i terreni coltivati a prato e seminativi destinati ad uso foraggiero. Oltre alla produzione di colture foraggiere, questi terreni hanno anche la funzione di consentire l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, nonché il mantenimento di adeguate distanze tra gli allevamenti e gli insediamenti non agricoli.
- Altre colture. Rientrano prevalentemente in questa tipologia i seminativi non legati all'uso zootecnico.

Sono escluse altre tipologie di habitat, quali aree forestali non soggette ad uso agricolo, incolti o aree naturali, oggetto di salvaguardia attraverso altri strumenti di pianificazione (la rete ecologica provinciale).

Le **aree destinate all'attività agricola aventi efficacia prevalente** ai sensi dell'art. 15 della l.r. 12/2005 sono individuate tra quelle aventi le seguenti caratteristiche:

- Terreni interessati da colture specializzate di pregio e legate ad un elevato investimento iniziale quali colture florovivaistiche; colture arboree e/o arbustive permanenti (alberi da frutto, piccoli frutti, vite, olivo); colture orticole protette e non.
- Comparti agricoli aventi dimensioni significative, individuati compattando aree agricole contigue e funzionalmente connesse, eventualmente ricomprendendo elementi di ricucitura del paesaggio agrario quali siepi, filari, strade interpoderali. A tale fine potranno essere incluse in detti comparti anche aree non individuate quali agricole, purché intercluse o confinanti con aree agricole per oltre la metà del proprio perimetro.

Gli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente sono desunti dallo studio agronomico comunale redatto a supporto del PGT.

In un'ottica di pianificazione coordinata, la continuità/compattezza delle aree destinate all'attività agricola tiene conto anche delle aree agricole presenti nei comuni contermini, allo scopo di favorire la preservazione di comparti ampi ed omogenei alla scala sovracomunale. In linea generale, nel valutare la continuità/compattezza delle aree destinate all'attività agricola:

- È stata data priorità ai terreni appartenenti ad aziende zootecniche rispetto a quelli non zootecnici;
- È stata data priorità ai terreni a giacitura pianeggiante rispetto a quelli acclivi allo scopo di favorire la meccanizzazione e ridurre i costi della produzione agricola;
- Sono stati preferenzialmente identificati areali con idoneo coefficiente di forma perimetrale, cioè non eccessivamente allungati e/o frastagliati.

12.e. Le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse generale

Si tratta dei servizi di pubblica utilità ed interesse, trattati peraltro già analiticamente nel relativo Piano specifico. In questo contesto si intende riepilogare quello che è il quadro generale di riferimento offerto dal Documento di Piano.

12.e/1 - Modalità di acquisizione delle aree per servizi.

Nel prossimo quinquennio non vengono previsti investimenti né per importanti nuove opere né per ristrutturazioni e/o ampliamento di edifici esistenti in ragione non tanto della soddisfazione dei fabbisogni già conseguiti con il patrimonio esistente, quanto a causa delle difficoltà di bilancio intervenute a seguito delle recenti restrizioni legislative in materia economico finanziaria. Non si è ritenuto infatti di confermare la superficie di circa 65.000 mq di aree a standard previste nel vigente PRG: alcune di queste vengono restituite all'insieme delle aree a vocazione agricola costituenti la rete ecologica provinciale.

12.e/2 - Modalità di realizzazione delle opere.

La realizzazione delle opere avverrà invece con l'apporto di risorse provenienti da tre distinti canali:

- gli oneri, che saranno allineati agli effettivi costi delle opere;
- le negoziazioni rapportate ai benefici ottenuti dai proprietari con l'assegnazione di titoli volumetrici ad aree precedentemente non edificabili o edificate ma ammesse a riconversioni funzionali più favorevoli.
- la monetizzazione delle quote di aree non cedute;

L'obiettivo è quello di rendere il settore dei servizi (opere di urbanizzazioni secondarie) il più possibile economicamente autosufficiente rispetto alle risorse stanziate nel bilancio.

12.f. L'infrastrutturazione ed i sottoservizi

Preso atto che le reti per i sottoservizi interessano la totalità degli ambiti edificati e che le criticità rilevate nei precedenti capitoli non interessano se non in modo marginale gli ambiti di trasformazione, si rimanda alla pianificazione attuativa e a carico dei Soggetti Attuatori l'infrastrutturazione del sottosuolo per le aree di trasformazione in ambiti di espansione e di completamento residenziale ed extra-residenziale. Per le specificità proprie di alcuni ambiti, valutazioni più approfondite verranno effettuate a seconda dei casi per le aree ed ambiti di riqualificazione.

13. LA COERENZA CON GLI INDIRIZZI DEL PTR DEGLI OBBIETTIVI DI CO SERVAZIONE, INNOVAZIONE E FRUIZIONE DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA E ARCHITETTONICA

La coerenza tra indirizzi di salvaguardia del PTR ed obiettivi di sviluppo viene garantita, rispetto alle tre finalità indicate dal PTR, con le seguenti modalità:

a) Conservazione

- L'identificazione delle pertinenze e dei relativi contesti da tutelare riguarda:
  - la porzione antropizzata di territorio comunale che comprende il nucleo di antica formazione e di alcuni edifici diffusi nel consolidato urbano per le peculiarità architettoniche, compositive, testimoniali;
  - la proposta di adesione al Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Sorgenti del Torrente Lura con l'individuazione di un vasto ambito territoriale al confine dei comuni di San Fermo della Battaglia, Montano Lucino e Gironico connotato da svariate attività agricole produttive.

b) Innovazione

- Il miglioramento della qualità del paesaggio viene perseguita mediante:
  - L'applicazione dell'opzione "crescita zero", rinunciando ad intaccare nuove aree di espansione, con la previsione di interventi che ricadono esclusivamente nel tessuto urbano consolidato, rinunciando al consumo di nuovo suolo.

a) Fruizione

- Il potenziamento e la tutela della rete dei percorsi di fruizione paesaggistici vengono perseguiti nell'ottica di estensione del previsto "PLIS Sorgenti del Torrente Lura" e di connessione di questo alle polarità del consolidato urbano ed al più vasto sistema di fruizione paesaggistica ed ambientale del Parco della Spina Verde.

L'**applicazione puntuale** degli indirizzi paesaggistici del PTR trova riscontro nei seguenti documenti:

- Nella Relazione del **Documento di Piano** viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in fun-

zione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Si rimanda nello specifico a quanto contenuto nei successivi capitoli 12.a "Salvaguardia e riuso degli agglomerati di matrice storica"; 17 "Disposizioni di ingegneria naturalistica" e 18 "Criteri di compensazione ambientale".

- Nella **Normativa del documento di Piano** vengono normati, sia per gli elementi del paesaggio da tutelare, che per i caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, i criteri finalizzati al miglioramento della qualità del paesaggio mediante l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione nonché di azioni puntuali negli ambiti di trasformazione con specifiche prescrizioni ambientali e morfologiche
- Alla **Normativa del Piano delle Regole** viene assegnato il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale l'articolo inerente la "**Tutela paesaggistica ed ambientale**" della normativa tecnica, che detta le prescrizioni operative derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) direttamente incidenti sulla progettazione edilizia. La salvaguardia e tutela degli agglomerati di antica formazione viene disciplinata dallo specifico articolo "NAF - **Centri e nuclei di antica formazione**", che mette in pratica i principi enunciati nel Documento di Piano.

14. LA COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PTCP DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

14.a. Considerazioni di carattere generale

In questo capitolo si intendono illustrare, con modalità comparativa, le connessioni intercorrenti tra gli indirizzi dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e le Politiche di Governo del Territorio espresse dall'Amministrazione del Comune di Cavallasca.
Le dimensioni quantitative e le enunciazioni programmatiche qui compendiate possono essere meglio comprese esaminando i successivi capitoli nei quali esse vengono analizzate nello specifico.

L'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale recita testualmente:
"La Provincia di Como persegue l'obiettivo della tutela, della valorizzazione e del miglioramento del paesaggio attraverso: a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio mediante "indirizzi di tutela del paesaggio per la pianificazione comunale e sovracomunale" (…); b) il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio; c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesistico-ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini. 2. Il PTCP costituisce elemento strategico del Piano del Paesaggio, definito dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), quale insieme degli atti a specifica valenza paesistica ed a tale scopo assume i seguenti contenuti: a) riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesistici; b) assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti disciplinandone l ' uso e le trasformazioni del territorio; c) dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio".

Coerentemente con gli obiettivi generali assegnati al piano di Governo del Territorio dall'Amministrazione Comunale nella fase di indirizzo ed orientamento, la strategia di sviluppo persegue i seguenti principi:

- piano a opzione zero

- favorire il riuso e il recupero (in linea peraltro con quanto previsto dal Ptcp provinciale) – Brown field
- salvaguardare il patrimonio verde, sia pubblico che privato
- salvaguardare le zone agricole produttive, intese come aree destinate effettivamente alle attività agricole
- salvaguardare le aree di interesse paesaggistico-ambientale-naturalistico-idrogeologico che, combinate con le aree agricole e anche quando interessate da episodi insediativi marginali o sparsi, costituiscono una sorta 'cintura' protettiva attorno agli ambiti di edificazione consolidata
- salvaguardare i corsi d'acqua e le risorgive
- salvaguardare le preesistenze di interesse ambientale, storico, archeologico
- consolidare gli impianti e le attrezzature religiose, assistenziali, sociali, sportive e ricreative
- equilibrare i progetti delle infrastrutture viabilistiche
- incentivare i sistemi di trasporto pubblico anche alternativi per limitare, per quanto possibile, la dipendenza dall'automobile
- ampliare le zone pedonali e le zone a traffico ridotto
- sviluppare una rete di piste pedonali e ciclabili
- rispettare i corridoi ecologici, gli elementi areali d'appoggio alla rete ecologica, la tutela delle sorgenti di biodiversità, la tutela degli ambiti di elevata naturalità
- considerare la carenza delle superfici a parcheggio nelle zone residenziali costruite prima del Piano Regolatore

A seguire vengono dimostrate le coerenze con gli indirizzi appresso richiamati con particolare riguardo a:

- **Sistema urbanistico territoriale** in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico;
- **Sistema paesistico ambientale** in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali;
- **Risorse ambientali** in relazione alla **difesa del suolo** intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- **Sostenibilità insediativa** in relazione al consumo di suolo non urbanizzato;
- **Infrastrutture** per la mobilità in relazione alla rete viaria, ferroviaria ed al trasporto pubblico su gomma.

14.b. Il sistema urbanistico territoriale in relazione alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico ed al sistema distributivo commerciale

14.b/1 - Il patrimonio storico e artistico

Per quanto attiene alla salvaguardia del patrimonio di matrice storica, compresi i tracciati viari e la sentieristica, si fa riferimento a quanto affermato nel precedente paragrafo 12.a per le linee programmatiche ed ai contenuti del Piano delle Regole per le azioni.

14.b/2 - Il sistema distributivo commerciale

Non è prevista la possibilità di nuovi insediamenti oltre la soglia del vicinato.

14.c. Il sistema paesistico ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole e boscate, alle tecniche di ingegneria naturalistica, alle greenways e piste ciclopedonali

14.c/1 - La rete ecologica provinciale (articolo 11 delle NTA del PTCP)

"La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui funzione è di consenti re il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecomosaici e la riduzione della biodiversità. (…) A tale proposito il PTCP (…) riconosce il valore sistemico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica provinciale all'interno di una finalità più complessiva conservazione dell'ecomosaico territoriale, in modo da preservare conservazione del paesaggio (…). La rete ecologica è rappresentata nella cartografia del PTCP mediante poligoni, la cui classificazione ed estensione ***potrà essere meglio precisata*** *da parte degli strumenti urbanistici comunali (…). Tali modifiche dovranno essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica. (…). Tale coerenza sarà verificata dalla Provincia nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali (…), accertata nel provvedi-*

mento di approvazione degli stessi, da parte del Consiglio Provinciale, che comporta automatica variante al PTCP. (…). La rete ecologica provinciale è articolata in:
***a) elementi costitutivi fondamentali** , che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:*
***b) zone tampone,** con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:*

L'articolo 58 delle norme finali delle NTA del PTCP, a proposito dell'individuazione territoriale della rete ecologica, recita: *"I PRG e altri strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del PTCP conservano piena validità ed efficacia (…)"*; pertanto i livelli di definizione della rete ecologica, sulla scorta delle fattispecie rilevate sul Territorio Comunale, si sono articolate nelle seguenti fasi:

A) Individuazione delle marginali discrepanze tra le previsioni di PRG vigente e la Rete ecologica provinciale.
B) Perimetrazione della rete ecologica comunale identificata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico comunale e con il supporto dello studio agronomico a corredo del PGT, in accordo con il principio della miglior definizione rispetto a quella provinciale.

14.c/2 – Le aree protette:

Viene recepito il perimetro vigente del Parco della Spina Verde e viene proposta l'adesione al PLIS Sorgenti del Torrente Lura mettendo a disposizione la porzione territoriale agricola meridionale del comune.

Il PLIS delle Sorgenti del Lura

Nell'intento di salvaguardare la parte del territorio comunale ancora connotata da importanti residue naturalità e di formare un sistema tra le diverse entità territoriali (collinare e dorsale della Spina Verde) è stata assunta la decisione di adesione al PLIS esistente, individuando una superficie di oltre 40 ettari in confine sud ovest del territorio comunale.

Tra l'ambito naturalistico della Spina Verde e quello del PLIS Sorgenti del Lura vengono individuati due corridoi ecologici di connessione interni quali elementi naturali di interposizione tra le potenziali espansioni urbane: il primo, corrispondente all'attuale sedime dell'area che ospita la cabina del metano in via Cavour e l'altro alle spalle di via Val Grande, in corrispondenza dell'omonimo torrente.

14.c/3 – Le aree agricole

Il PGT riconosce la valenza agraria del Territorio Comunale ed individua puntualmente le aree a vocazione agricola e, tra queste, gli **ambiti** che possiedono caratteristiche tali da avere **efficacia prevalente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005, **ovvero quelli che sulla scorta di alcuni parametri di carattere generale** (collocazione, dimensioni, fertilità, facilità di meccanizzazione, compattezza etc.) **risultano particolarmente idonei allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa**; a tal riguardo si rimanda all'elaborato grafico "*Tavola di Sintesi*" del Documento di Piano ed al precedente paragrafo 12.d.

14.c/4 – Le aree boscate

Il PGT si deve confrontare con i seguenti obiettivi fondamentali della programmazione provinciale in campo forestale (PTCP):

- conservazione (incremento in pianura) e miglioramento qualitativo del patrimonio boschivo provinciale;
- gestione del patrimonio forestale, anche attraverso una selvicoltura sostenibile;
- gestione efficace ed efficiente delle risorse economiche disponibili per il settore, anche mediante l'individuazione delle priorità d'intervento;
- aumento della stabilità nel tempo dei popolamenti arborei ed arbustivi, anche mediante la conservazione della biodiversità vegetale ed animale e la salvaguardia di essenze tipiche locali;
- salvaguardia idrogeologica del territorio;
- creazione, conservazione e completamento di reti ecologiche;
- salvaguardia di esemplari o gruppi arborei di particolare pregio ambientale, storico, naturalistico o architettonico;
- definizione di regole, criteri e linee di indirizzo per il rilascio di autorizzazioni, pareri e nulla osta in materia forestale ed idrogeologica di competenza provinciale.

Sono inoltre attualmente in corso le attività da parte delle strutture provinciali finalizzate alla redazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) quale piano di settore del PTCP.

14.c/5 – Le tecniche di ingegneria naturalistica

Il Documento di Piano persegue in coerenza con gli indirizzi prescrittivi dettati dal PTCP gli obbiettivi di riqualificazione ambientale attraverso tecniche di ingegneria

naturalistica: a tal proposito, per maggiori approfondimenti, si rimanda al successivo capitolo 17 ed alla normativa del Documento di Piano.

14.c/6 – Le greenways e le piste ciclopedonali

Il Documento di Piano e più puntualmente il Piano dei Servizi promuovono lo sviluppo di una rete integrata di percorsi ciclopedonali orientati da una parte ad una migliore fruizione delle aree agrarie e boschive afferenti alla rete ecologica provinciale dall'altra a garantire la percorribilità ciclopedonale nel consolidato urbano con maggiore sicurezza.

14.d. Le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico

Sono parte integrante e sostanziale del Documento di Piano lo studio concernente il Reticolo Idrico Minore, lo studio geologico e lo studio sismico: per gli aspetti di dettaglio si rimanda tuttavia agli specifici atti, anticipando l'informazione che comunque non emergono elementi di degrado e di eccessiva criticità.

14.e. La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

Lo sviluppo del Comune di Cavallasca non **prevede consumo di nuovo suolo**, non viene pertanto intaccata la dotazione di superficie ammissibile dell'espansione di mq 23.978.

14.f. Le infrastrutture per la mobilità in relazione alla rete viaria

Il Documento di Piano, pur riconoscendo tra gli obbiettivi strategici per la viabilità la realizzazione di un collegamento nord sud dalla provinciale, al fine di sgravare il centro di Cavallasca e dei contermini comuni dai flussi con direttrice sud ovest del territorio provinciale, non ha ritenuto di recepire il progetto preliminare elaborato dalla Provincia nell'anno 2011, in ragione di evidenti criticità di carattere ecologico e naturalistico connesse alla previsione del tracciato che interessa aree

della rete ecologica del PTCP nonché quelle del proposto ampliamento del PLIS "Sorgenti del Lura". Un'eventuale futura valutazione ambientale puntuale del tracciato ne potrà, se del caso, valutare la fattibilità.

15. LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

15.a. Lo sviluppo edilizio

Lo sviluppo edilizio del Comune di Cavallasca è affidato una parte ad iniziative atte da razionalizzare il patrimonio edilizio esistente, senza precludere gli eventuali futuri interventi di trasformazione funzionale di comparti produttivi scarsamente contestualizzati, ma che ad oggi risultano in attività, in funzione del mantenimento di una popolazione residente proporzionata alla attuale disponibilità di servizi; dall'altra alle istanze di consolidamento del sistema dei servizi e del verde ambientale che concorre a perfezionare il sistema della tutela ambientale rappresentato dal PLIS Sorgenti del Torrente Lura e dal Parco Spina Verde.

15.b. Il rafforzamento ed il potenziamento dell'attuale offerta di servizi

Tenendo conto che il livello di sufficienza dell'attuale sistema dei servizi è da considerare adeguato e funzionale per la popolazione residente, l'obiettivo dell'Amministrazione è quello di mantenerne intatta l'efficienza, anche in presenza dello sviluppo previsto nel prossimo quinquennio.

15.c. La verifica di sostenibilità della capacità insediativa

L'art. 8 della L.R. 12/05 assegna al Documento di Piano per i comuni con popolazione superiore a 2.000 abitanti residenti validità quinquennale, comunque subordinata a monitoraggio con verifica ed eventuale aggiornamento. Analogo trattamento viene ovviamente riservato alla Valutazione Ambientale Strategica quale processo integrato e continuo all'interno del quadro pianificatorio.
Tuttavia detto arco temporale appare francamente limitativo per tracciare scenari strategici di sviluppo che siano in grado di definire compiutamente un disegno di governo del territorio comprensibile ed efficace. Perciò, come analogamente deciso per la determinazione degli obbiettivi quantitativi della Valutazione Ambientale Strategica, anche in questo paragrafo viene effettuata la verifica, su base statistica, della capacità insediativa entro termini decennali, fermo restando l'obbligo di

individuare lo scenario di sviluppo su base quinquennale. Il volume medio per abitante che viene usato per il dimensionamento della futura popolazione è di 121 mc/abitante.

- La **popolazione residente censita al 31 dicembre 2009 dall'anagrafe comunale ammonta a 2.932 abitanti**.
- La **capacità residua del vigente strumento urbanistico**, stimata nel quadro ricognitivo viene confermata nella sua interezza in quanto si tratta di ambiti soggetti a pianificazione attuativa in corso di perfezionamento o di realizzazione e lascia ipotizzare una **capacità totale di 232 nuovi abitanti**.
- La nuova **disciplina contenuta nel Piano delle Regole** per gli ambiti del tessuto urbano consolidato consente ampliamenti del patrimonio esistente con metriche inversamente proporzionali al volume già insediato: è pertanto lecito ipotizzare che tali ampliamenti concorrano maggiormente al miglioramento dell'indice di affollamento calcolato nel precedente paragrafo 5.c che non ad un significativo incremento della popolazione.
- A seguito delle **analisi del quadro conoscitivo** si ipotizza che all'interno del tessuto urbano e dei nuclei di antica formazione si possano attuare interventi di recupero edilizio e di ampliamento dell'esistente tali da indurre l'insediamento fino alla soglia di n. **30 abitanti** derivanti da: recupero dei **nuclei di antica formazione**, formazione di **sottotetti esistenti abitabili** ed aggiunta di **nuovi vani**.
- Si stima che il **riuso** e la **riconversione** funzionale di alcuni **comparti produttivi**, siano capaci di offrire nuove abitazioni a n. **80 abitanti**
- Le **previsioni del Documento di Piano** prevedono negli **ambiti di trasformazione/riconversione** l'insediamento di circa n. **50 abitanti**

Lo **scenario di sviluppo** può pertanto attendibilmente essere stimato nel seguente:

Popolazione residente e titoli abilitativi in corso di attuazione	2.932
Capacità residua del vigente PRG	232
Interventi di recupero dei nuclei antichi e dei sottotetti	30
Interventi connessi al riutilizzo di comparti produttivi dismessi	80
Ambiti di trasformazione/riconversione del Documento di Piano	50
Totale	***3.324***
Nuovi abitanti attesi	***392***

16. DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Il fine perseguito dall'Amministrazione per il raggiungimento degli obiettivi di piano è di stabilire un rapporto di equilibrio economico tra interventi di sviluppo e riqualificazione previsti nel quinquennio e realizzazione delle opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi per lo stesso arco temporale.

A tale proposito va rilevato che gli ambiti di trasformazione in cui sono previsti episodi di nuova edificazione, che comportano significative trasformazioni dei suoli dovranno essere attuati, come specificato peraltro nelle azioni di sviluppo contenute in ciascuna scheda, prevedendo in convenzione, ai sensi di quanto contenuto nell'articolo 46 della L.R. 12 del 2005, altri accordi aggiuntivi negoziali oltre alla cessione gratuita delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.
Ciò consentirà di reperire risorse importanti, aggiuntive rispetto al contributo dovuto per i titoli abilitativi, per la realizzazione delle opere di interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi. Ad esso perciò si rinvia per una puntuale valutazione della dimostrazione della sostenibilità dei costi espressamente richiesta dal comma 4 dell'articolo 9 della L.R. 12/2005.

17. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Nell'intento di sviluppare una coerente ed efficace politica di tutela del paesaggio e dell'ambiente, in sintonia peraltro con quanto dettato dall'articolo 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, viene indicato come prioritario obbiettivo quello di adottare nella progettazione ed esecuzione di opere, quali sistemazioni di corsi d'acqua o dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio di opere infrastrutturali e altro, le tecniche dell'ingegneria naturalistica e geotecnica.

L'obbiettivo generale dell'ingegneria naturalistica è quello di "*innescare negli ecosistemi non in equilibrio, processi evolutivi naturali che portino ad un nuovo equilibrio dinamico, in grado di garantire una maggiore stabilità ed un miglioramento dei valori paesaggistici dell'ambiente, in un quadro di aumento della complessità e della biodiversità dell'ecosistema*".
(D.G.R. Lombardia 29/2/2000 - n. 6/48740).

Nella Normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono più specificatamente indicate le molteplici finalità che possono essere perseguite.
Per la redazione dei progetti ci si dovrà avvalere del "**Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica**" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e dell'"**Atlante delle opere di sistemazione dei versanti**" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

18. I CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 11 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio vengono definiti i seguenti criteri:

18.a. Disciplina della compensazione

Riguarda gli interventi di carattere ambientale che devono essere posti in essere in tutte le attività edificatorie intraprese negli ambiti di trasformazione per mitigarne gli effetti.
Sono in parte già individuate nell'ambito della normativa di attuazione del Documento di Piano.
Devono essere proposte in maggior dettaglio, ed ove possibile con maggior dovizia di superfici, nell'ambito di progetti di pianificazione attuativa e meglio definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire.
Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per il cui approfondimento si rinvia al precedente capitolo.

18.b. Disciplina della perequazione

È circoscritta al campo degli ambiti di trasformazione e perciò solo puntuale e limitata. Nei Piani Attuativi i diritti edificatori, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione.

Il progetto di piano attuativo dovrà pertanto dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.
Ciò viene richiesto anche e soprattutto nel caso di attivazione della procedura di cui al quarto comma dell'articolo 12 della L.R. 12/2005 di Governo del Territorio che ritiene "*sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappre-*

sentanti la maggioranza assoluta di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano".

18.c. Criteri di negoziazione

Negli interventi subordinati a piano attuativo, progetto convenzionato o programma integrato di intervento devono essere assunti impegni:

- a cedere o monetizzare le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione in misura non inferiore a quanto indicato nelle schede;
- a concorrere nelle spese ed alla realizzazione di opere pubbliche ritenute dall'Amministrazione necessarie per il contesto in cui avviene l'edificazione.

L'apporto economico per la realizzazione delle opere deve essere quantificato in proporzione al beneficio conseguito dal soggetto attuatore in ragione del fabbisogno infrastrutturale ed urbanistico pregresso e di quello insorgente a causa dell'aggiuntivo carico insediativo nonché del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previsione di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.
Viene inoltre prevista la possibilità che aree di rilevante interesse faunistico e naturalistico, come ad esempio il comparto del Colombirolino, possano essere cedute gratuitamente, in fase di negoziazione degli interventi, al patrimonio pubblico

18.d. Disciplina di incentivazione urbanistica

È orientata verso la fattispecie degli interventi di riqualificazione urbana mediante pianificazione attuativa: in questo caso sono previste due possibili soglie corrispondenti al 7,5% e 15% della volumetria ammessa.
La soglia del 7,5% è raggiungibile qualora si propongano interventi orientati alla bioedilizia ed al risparmio energetico in misura maggiore a quanto già previsto dalle normative nazionali, regionali, provinciali e comunali.
La soglia del 15% è invece possibile nel caso si negozino anche rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obbiettivi fissati dal Piano.

19. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante gli interventi negli ambiti di trasformazione.

Dal punto di vista funzionale ciascun intervento è caratterizzato in ragione della sua ubicazione, dei rapporti che deve intrattenere con il già edificato e delle esigenze che il sito manifesta. Dovranno essere attivati con preventivo piano attuativo di livello comunale convenzionato o con altri provvedimenti a procedura più diretta ma resi efficaci da impegnative d'obbligo unilaterale registrate e trascritte.

Le azioni di piano specifiche per gli ambiti di trasformazione e concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono contenute nell'elaborato della Normativa del Documento di Piano.

Ne viene in particolare individuato uno. Di seguito se ne riporta una descrizione sintetica che mostra l'inquadramento nella realtà comunale e che evidenzia gli obbiettivi che l'Amministrazione intende perseguire, rimandando per quanto attiene ai parametri urbanistico edilizi ed agli indirizzi puntuali alle specifiche prescrizioni contenute nella normativa del Documento di Piano.

ARR/1 - via San Fermo/Sarfatti

Il sito:

Ambito di riconversione funzionale localizzato nel consolidato urbano di antica formazione, caratterizzato da un insediamento produttivo dismesso e connotato da caratteri compositivi del prospetto sud est e dalla copertura da considerare testimonianza di archeologia industriale. In confine sud ovest scorre un valletto caratterizzato dalla presenza di residue apprezzabili naturalità.

Gli obbiettivi:

Consentire la trasformazione funzionale dell'immobile in simbiosi con il circostante contesto urbano abitativo, orientandone il recupero secondo finalità di salvaguardia delle caratteristiche di testimonianza compositiva dei prospetti su via per San Fermo.

20. GLI ELABORATI GRAFICI E ILLUSTRATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Gli elaborati che costituiscono il **Documento di Piano** sono i seguenti:

Elab. 1	Carta di sintesi	1:5.000
Elab. 2	Carta del paesaggio	1:5.000
Elab. DP.r	Relazione illustrativa del Documento di Piano	-
Elab. DP.n	Normativa del Documento di Piano	-