# COMUNE DI LOCATE VARESINO
# (Provincia di Como)

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12**

## PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: **RELAZIONE - REPERTORIO DEI BENI STORICI E ARCHITETTONICI**
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI


Progetto
**Massimo Giuliani**
**Emilio Cremona**

Sindaco
**Luca Castiglioni**

Segretario Comunale:
**Dott. Cosimo Montalto**

Collaboratori
**Vera Bertoglio**
**Andrea Frigoli**

Assessore all'Urbanistica
**Maurizio Sbaraini**

Valutazione Ambientale Strategica
**N.Q.A srl**

Responsabile servizio urbanistico
**geom. Fabio Mangili**


Data:
**Giugno, 2013**

Allegato:
**C.8**

# INDICE

**1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE ..... 3**

**2 IL SISTEMA URBANO ..... 4**

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ..... 4

2.2 IL TESSUTO URBANO ..... 6

2.3 IL NUCLEO STORICO ..... 9

2.4 LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO ..... 10

**3 IL PATRIMONIO DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI E AMBIENTALI ..... 13**

3.1 IL PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE ..... 13

**4 IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE ..... 14**

4.1 INTERVENTI NEL CENTRO STORICO ..... 14

**5 SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI E AMBIENTALI ..... 16**

5.1 BENI STORICO-ARCHITETTONICI ..... 16

5.2 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PIANO PAESISTICO COMUNALE ..... 16

**6 ALLEGATO: REPERTORIO DEI BENI STORICO - ARCHITETTONICI ..... 20**

**ALLEGATO A: INDIVIDUAZIONE DI PROPOSTA DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ..... 28**

# 1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, art. 10 il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica 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 le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano 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.

Individua inoltre le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante e contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b).

Per le aree destinate all'agricoltura detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica e individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta inoltre ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

# 2 IL SISTEMA URBANO

## 2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Locate Varesino si trova al limite sud-ovest della Provincia di Como (a 26 Km dal capoluogo), al confine con la provincia di Varese. Sul versante comasco confina per tutta la sua lunghezza con il territorio di Carbonate, mentre sul versante varesino tocca: Tradate, Cairate, Fagnano Olona, Gorla Maggiore.

ll Comune di Locate Varesino si estende per 5,81 Kmq e la sua altezza sul livello del mare è di circa 300 metri (variabile tra i 267 m a sud e i 315 m a nord; il centro del paese si trova a 275 S.l.m.).

Alla scala sovracomunale, il Comune si trova all'interno della porzione di territorio compresa tra i due rami dell'Autostrada dei laghi, che poco più a sud si biforca dando origine alla A9, a est, e alla A8, a ovest.

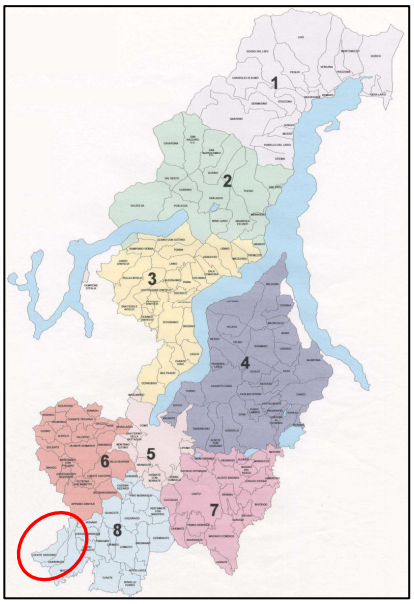



Figura 1 – Ambiti territoriali della Provincia di Como

Figura 2 – Ortofoto 2008 con indicazione degli assi infrastrutturali e del confine comunale (elaborazione propria)

Il territorio comunale di Locate Varesino si sviluppa in senso longitudinale da sud-ovest a nord-est ed è attraversato (in direzione quasi perpendicolare a quella di giacitura, parallelamente all'asse del Sempione) da due infrastrutture principali: una viaria (la cosiddetta Varesina) e una ferroviaria (la linea FNM Milano – Varese – Laveno). Proprio questi due assi hanno caratterizzato, e tuttora caratterizzano fortemente il paesaggio urbano e il tessuto insediativo, in quanto sono sempre stati elementi dominanti nei fenomeni espansivi e di sviluppo della città.

In particolare l'asse ferroviario (indicato con la linea nera nella figura soprastante) rappresenta una sorta di limite della porzione più densamente edificata del territorio che si trova a sud dell'asse stesso. A nord della ferrovia, invece, si trova un tessuto urbano meno denso e caratterizzato dalla prevalenza di residenze unifamiliari e di ville in prossimità del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate. L'asse stradale della S.S. 233 Varesina (in azzurro nella figura) rappresenta il limite nord del nucleo edificato più antico che si sviluppa lungo l'asse ma unicamente a sud dello stesso.

## 2.2 IL TESSUTO URBANO

Come già accennato, l'analisi del tessuto urbano di Locate Varesino evidenzia chiaramente come due elementi in particolare siano stati fondamentali nella definizione della morfologia urbana: gli assi infrastrutturali della linea ferroviaria Milano – Varese – Laveno e della SS Varesina.

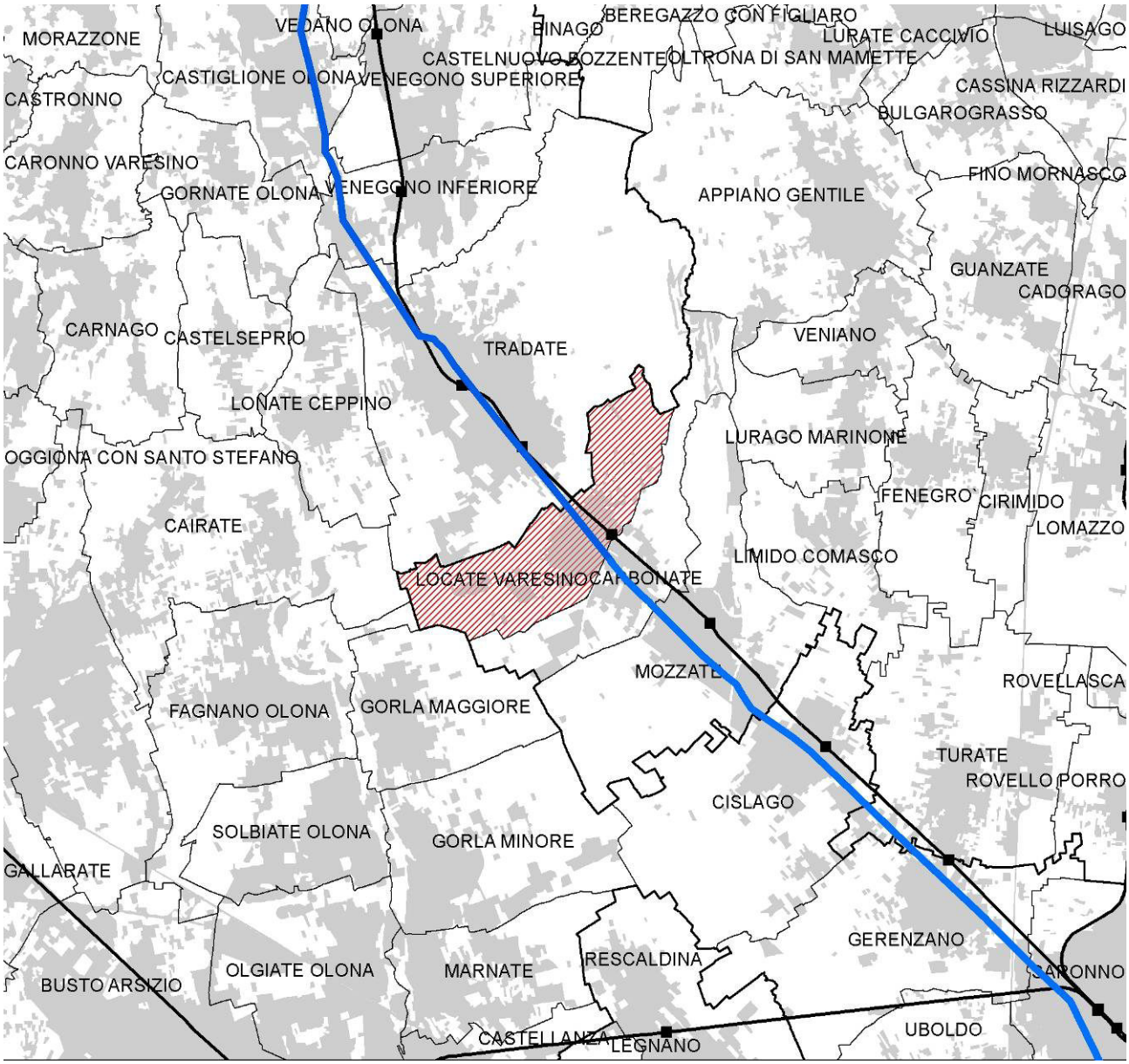


Figura 3 –Indicazione assi infrastrutturali (elaborazione propria)

La linea ferroviaria Milano – Varese – Laveno delle Ferrovie Nord sorge a metà degli anni Ottanta dell'Ottocento per volontà della Provincia di Como e nella tratta da Saronno a Malnate attraversa i centri abitati e le campagne con un andamento pressoché rettilineo.

La Varesina è una strada che collega Milano con Varese e con Ponte Tresa; essa è Strada Statale per il tratto da Varese a Ponte Tresa, mentre è Strada Provinciale per il tratto da Milano a Varese. E' una strada di grande comunicazione in ambito regionale anche se il collegamento non è scorrevole a causa del passaggio nei centri abitati dei vari comuni che attraversa che non sono dotati di un percorso di variante, ad eccezione di Saronno e Tradate.

Il territorio di Locate Varesino è interessato dal progetto delle "Opere Connesse" di Pedemontana, ossia quegli interventi di collegamento della rete stradale esistente alla nuova autostrada in progetto. In particolare il tratto che interessa il comune è un tratto di strada, lunga circa 18 chilometri, in variante alla SS 233 Varesina che parte da Tradate e termina a Uboldo transitando anche per Locate nelle adiacenze della zona industriale e del Fontanile di Tradate.

La presenza di queste infrastrutture genera una sorta di frattura nel tessuto della città che, per quanto riguarda l'urbanizzato, si configura come diviso a fasce di diversa densità: a sud della ferrovia, dove il terreno è pianeggiante, il tessuto è denso e concentrato, mentre va diradandosi verso sud lasciando spazio a comparti agricoli e, ancora più a sud, a boschi cedui. A nord della ferrovia, nella porzione collinare del territorio comunale, il tessuto urbano, composto perlopiù da residenze unifamiliari, si dirada fino ad arrivare al Parco Pineta all'interno del quale sono presenti alcuni radi ambiti agricoli con cascine.

Se da una parte, quindi, le vie di comunicazione rappresentano elementi positivi per il territorio, in particolare per il contributo che hanno dato e continuano a dare per la crescita del comune, dall'altra parte esse generano ricadute negative, come l'intenso utilizzo di un traffico di tipo anche sovracomunale che porta inquinamento ambientale e acustico, o la creazione di barriere fisiche fra le diverse parti della città.

Nel territorio circostante Locate Varesino, infatti, il tasso di motorizzazione è molto alto e, benché le arterie esistenti facilitino gli spostamenti degli abitanti dell'area, nello stesso tempo rappresentano una criticità per gli attraversamenti, anche pedonali e ciclabili, del territorio comunale. Allo stesso modo la presenza della ferrovia, con due soli passaggi a livello,determina inevitabilmente una separazione tra le due parti della città e una situazione di criticità per il traffico locale.

Un altro elemento che segna una sorta di delimitazione dell'urbanizzato nella porzione settentrionale e orientale di Locate Varesino è il torrente Gradaluso che per un tratto lambisce il Perimetro del Parco Pineta e per un altro coincide con il confine comunale verso Carbonate.

Il Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate è l'elemento di maggior rilievo del sistema ambientale che caratterizza il Comune di Locate Varesino, in particolare esso interessa la parte nord-est del comune e si estende per 2.903 ha nelle province di Como e Varese.

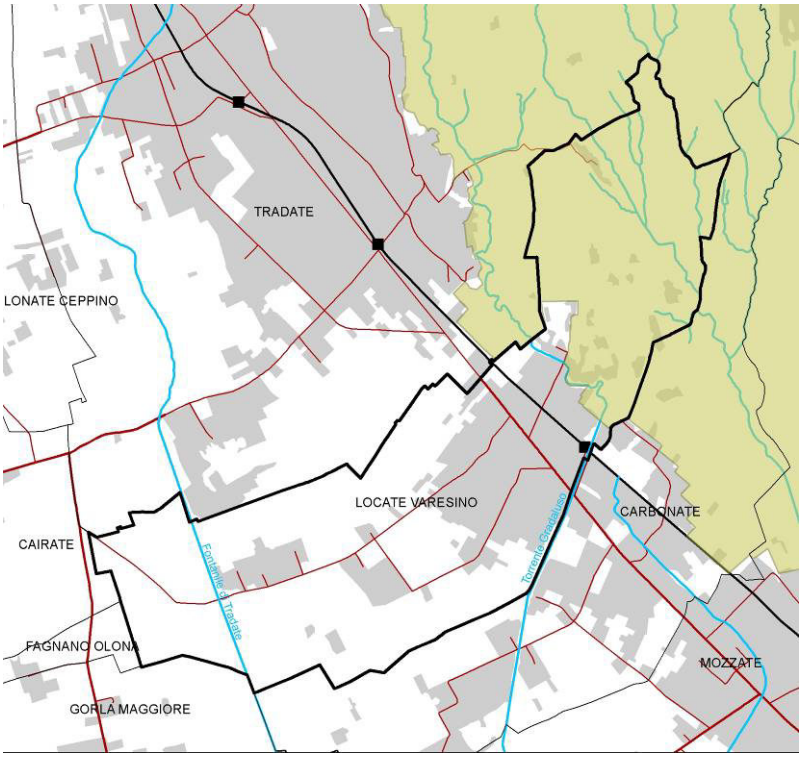



Figura 4 –Indicazione Parco Pineta, Fontanile di Tradate e Torrente Gradaluso (elaborazione propria)

E' importante segnalare anche la presenza, nella porzione a sud del territorio comunale, del fontanile di Tradate che attraversa la porzione a sud del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di boschi.

## 2.3 IL NUCLEO STORICO

Storicamente Locate ha fatto parte del Contado del Seprio, il cui centro era Castel Seprio che, tra il XII e il XIII secolo, diventa centro fortificato di uno dei Contadi di Milano. In questo periodo sul territorio di Locate, oltre che su quelli di Carbonate e Mozzate, passa il confine tra Contado del Seprio, Contado di Como e Contado della Martesana; una testimonianza del periodo è rappresentata dalla torre in località "Trionfina".
All'inizio dell'Ottocento, Locate, insieme a Carbonate e Mozzate, entra a far parte del Dipartimento dell'Olona, della Divisione di Gallarate e della Pretura di Busto. In seguito alla nascita del Regno d'Italia, Locate diventa frazione del Comune di Mozzate, che fa parte del Cantone di Tradate, del distretto di Como e del Dipartimento del Lario.
Nel 1815 Locate diventa indipendente da Mozzate, entra a far parte del Mandamento di Appiano e, nel 1862, assume la denominazione completa di "Locate Varesino" per distinguerlo da altri paesi con lo stesso nome.
Nel 1928 Locate, Carbonate e Mozzate vengono accorpati in un unico Comune, che prende il nome di Seprio, mentre nel 1950 viene ricostituito il Comune di Locate Varesino in seguito al pronunciamento di un'assemblea popolare.

Oltre a questi avvenimenti di natura amministrativa, a partire dal dopoguerra Locate Varesino viene investito, come tutti gli altri comuni d'Italia, da un importante avvenimento di natura diversa, ossia il boom economico. In seguito a questo evento il comune cambia progressivamente la sua vocazione rurale vedendo aumentare molto il lavoro in fabbrica.

Questo passaggio storico incide in maniera evidente nella morfologia e nell'aspetto attuale del centro storico di Locate Varesino: quelle che un tempo erano le cascine con i cortili interni che consistevano nel centro di aggregazione dei nuclei familiari che vi si affacciavano, si sono progressivamente trasformate in abitazioni sempre più piccole e autonome dove il nucleo famigliare, ridotto a poche persone, poteva trovare una dimensione abitativa più vicina alle mutate esigenze della vita quotidiana.

L'assenza di un piano urbanistico, però, ha fatto in modo che mancasse una regolamentazione generale che guidasse questo fenomeno di trasformazione delle tipologie edilizie e di nuova costruzione interna al tessuto urbano e, in particolare, al nucleo di antica formazione.
In questo modo si sono verificati adeguamenti architettonici e urbanistici disordinati con risultati rilevabili ancora oggi nelle strade strette e tortuose, negli edifici addossati l'uno all'altro, nella imponente presenza di superfetazioni e di edifici minori annessi a quelli principali che ne compromettono l'immagine generale.

Figura 5 – Immagini del centro storico di Locate Varesino (Fonte: propria)

Il nucleo di antica formazione di Locate Varesino si sviluppa quasi completamente a ovest dell'isolato interamente occupato dalla Chiesa dei Santi Quirico e Julitta e dagli edifici di pertinenza della parrocchia e intorno alla piazza principale del paese che è Piazza Sant'Anna.

Oltre alla Chiesa, l'elemento di maggiore interesse che qualifica il centro storico di Locate è la seicentesca Villa Catenacci – De Wich: essa è caratterizza da un impianto a "C" con le due ali che si protendono verso il parco che si estende per quasi 8.000 mq e che ospita un patrimonio vegetale di enorme pregio.

Gli altri isolati del centro storico, con funzione prevalente residenziale, sono caratterizzati da edifici che formano cortine continue lungo le vie di collegamento e da tipologie di edifici a corte, tipicamente correlate alla funzione agricola, prima, e artigianale, poi.

## 2.4 LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO

Figura 6 – Indicazione perimetro del Centro Storico secondo il P.G.T. su ortofoto del 2008 (Elaborazione propria)

In fase di redazione del presente P.G.T. ci si è trovati di fronte ad una scelta nei confronti della perimetrazione da praticare per identificare il Centro Storico del Comune di Locate Varesino.

Infatti il previgente P.R.G. distingue due diverse zone che formano il nucleo storico, ossia la Zona A ("Centro Storico" di colore arancio nella figura 7) e la Zona B1 ("Residenziale di Recupero del Centro Antico" di colore marrone nella figura 7).

Mentre il PTCP di Como nell'individuazione del nucleo storico ricalca sostanzialmente quello che era il centro abitato rappresentato dalla Tavoletta IGM della prima levata del 1888 (di colore blu nella figura 8).

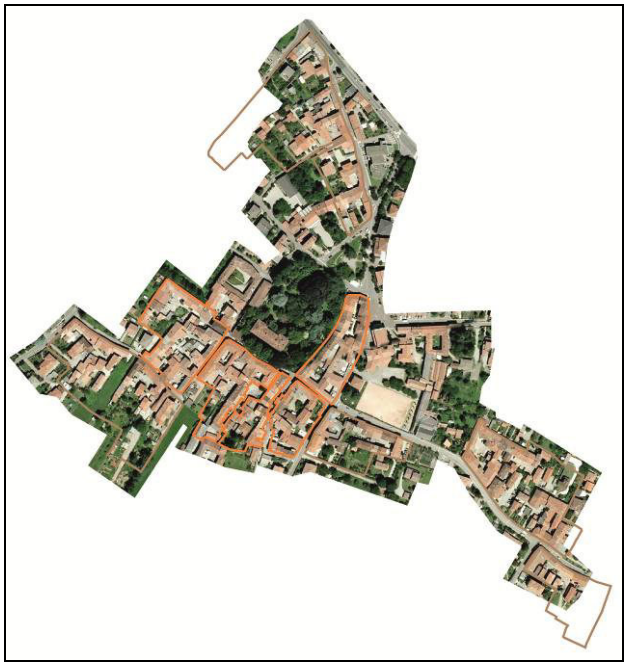


Figura 7 – Indicazione perimetro del Centro Storico secondo il P.R.G. su ortofoto del 2008 (Elaborazione propria)

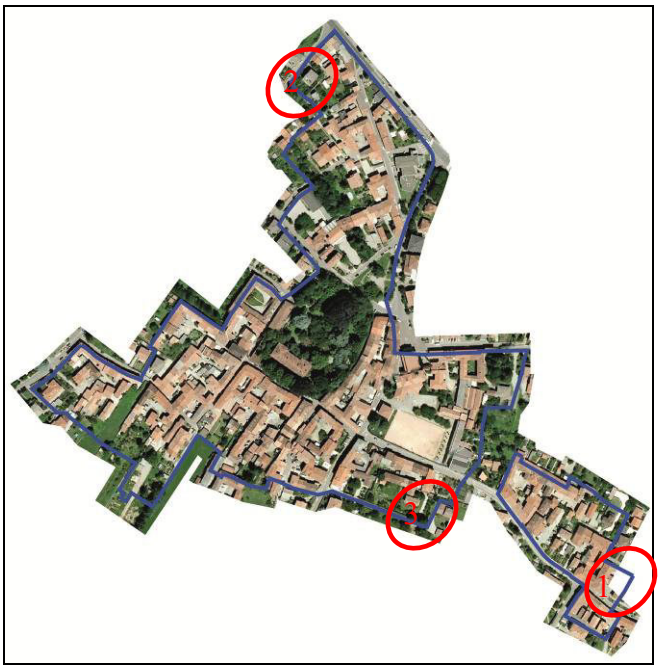



Figura 8 – Indicazione perimetro del Centro Storico secondo il P.T.C.P. di Como su ortofoto del 2008 (Elaborazione propria)

Rispetto a questa situazione preesistente, nel presente P.G.T. si è considerato come perimetro del centro storico il confine del nucleo urbanizzato della prima levata IGM del 1888, già considerato dal PTC della Provincia di Como; salvo alcuni puntuali stralci laddove sono presenti edifici recenti che per morfotipologia non appartengono al centro storico, in particolare:

- in prossimità delle vie San Rocco e Stoppani effettuato in considerazione delle sostituzioni operate in tempi recenti che hanno cancellato i segni del passato (stralcio evidenziato dal numero 1 in figura 8).
- In via Marco Polo dove è presente un edificio plurifamiliare edificato nella seconda metà del novecento (stralcio evidenziato dal numero 2 in figura 8) .

- Edificio isolato in via San Rocco (stralcio evidenziato dal numero 3 in figura 8) .

# 3 IL PATRIMONIO DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

Il Comune di Locate Varesino è caratterizzato dalla presenza di beni storico-architettonici di natura puntuale, alcuni dei quali vincolati con specifico decreto, prevalentemente concentrati nell'area del nucleo storico, e di ambiti di interesse legati all'ambiente rurale.

Il patrimonio storico-architettonico di Locate Varesino si identifica in alcuni edifici significativi, come la chiesa parrocchiale, che si aggiungono alla Villa Catenacci – De Wich, sottoposta a vincolo monumentale ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

Per l'Amministrazione Pubblica il Repertorio fornisce le basi informative per la valutazione dei progetti e la formulazione dell'autorizzazione paesistica di cui alla L.R. 12/2005 e alla DGR 7/11045 (linee-guida per l'esame paesistico dei progetti).

A Locate Varesino si possono individuare i seguenti beni storico-architettonici:

1. Chiesa dei Santi Quirico e Julitta
2. Chiesa di Sant'Agostino
3. Villa Catenacci – De Wich
4. Cascinale "La Trionfina"
5. Cascina Cortellezzi (interna al Parco Pineta)
6. Cascina Baravaglia (interna al Parco Pineta)
7. Cascina Castiglioni (interna al Parco Pineta)

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale, le risorse principali di Locate Varesino sono rappresentate dal Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, oltre al Torrente Gradaluso e al Fontanile di Tradate.

## 3.1 IL PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO GENTILE E TRADATE

Il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate è un'area di rilievo paesistico-ambientale sovralocale che si estende per 4.800 ettari nelle province di Como e Varese. I comuni interessati dal Parco sono: Appiano Gentile, Beregazzo con Figliaro, Binago, Carbonate, Castelnuovo Bozzente, Limido Comasco, Locate Varesino, Lurago Marinone, Mozzate, Oltrona San Mamette, Veniano (in Provincia di Como) e Tradate, Vedano Olona, Venegono Inferiore, Venegono Superiore (in Provincia di Varese). Il Parco viene istituito nel 1983.

Il Parco Pineta è una foresta di pianura radicata nel territorio, viva e ricca di naturalità, di attività forestali agricole e sociali. L'orizzonte di attività del parco è proprio quello di tutelare e gestire un patrimonio naturale come risorsa fondamentale. La presenza più rilevante è quella dei boschi (3.500 ha sui 4.800 totali del parco) di Pino Silvestre e di Quercia Farnia che si inseriscono nel tessuto più urbanizzato della pianura.

Per una trattazione completa delle indicazioni relative al Parco della Pineta si rimanda al paragrafo "tutela dei beni e piano paesistico comunale" della presente relazione.

# 4 IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il progetto del Piano delle Regole concorre ad integrare e a completare le trasformazioni urbane che sono previste ed auspicate nel Documento di Piano.

I principali elementi di modificazione normativa che sono stati introdotti rispetto al PRG previgente (Variante Febbraio 2005) sono:

- Semplificazione procedurale per gli interventi nel centro storico
- Riorganizzazione della disciplina di intervento nelle zone e articolazione delle diverse normative in funzione di quanto previsto dalla legge 12/2005.

## 4.1 INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Si prevede una semplificazione procedurale per quanto riguarda gli interventi in aree interne al perimetro del centro storico allo scopo di ridurre al minimo il ricorso ai Piani di Recupero attraverso l'uso di una normativa specifica che orienti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In particolare è stata effettuata un'analisi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico riguardo a due diverse tematiche, ossia lo **stato di conservazione degli edifici** (Tav. C2) e il **valore architettonico degli edifici** (Tav. C3).

In base alle valutazioni emerse dall'analisi è stata redatta una sezione della normativa del PGT che riguarda le categorie di interventi edilizi consentiti negli insediamenti interni al perimetro del centro storico; la tavola C5 esplicita graficamente gli interventi consentiti per ogni singolo edificio del Centro Storico.

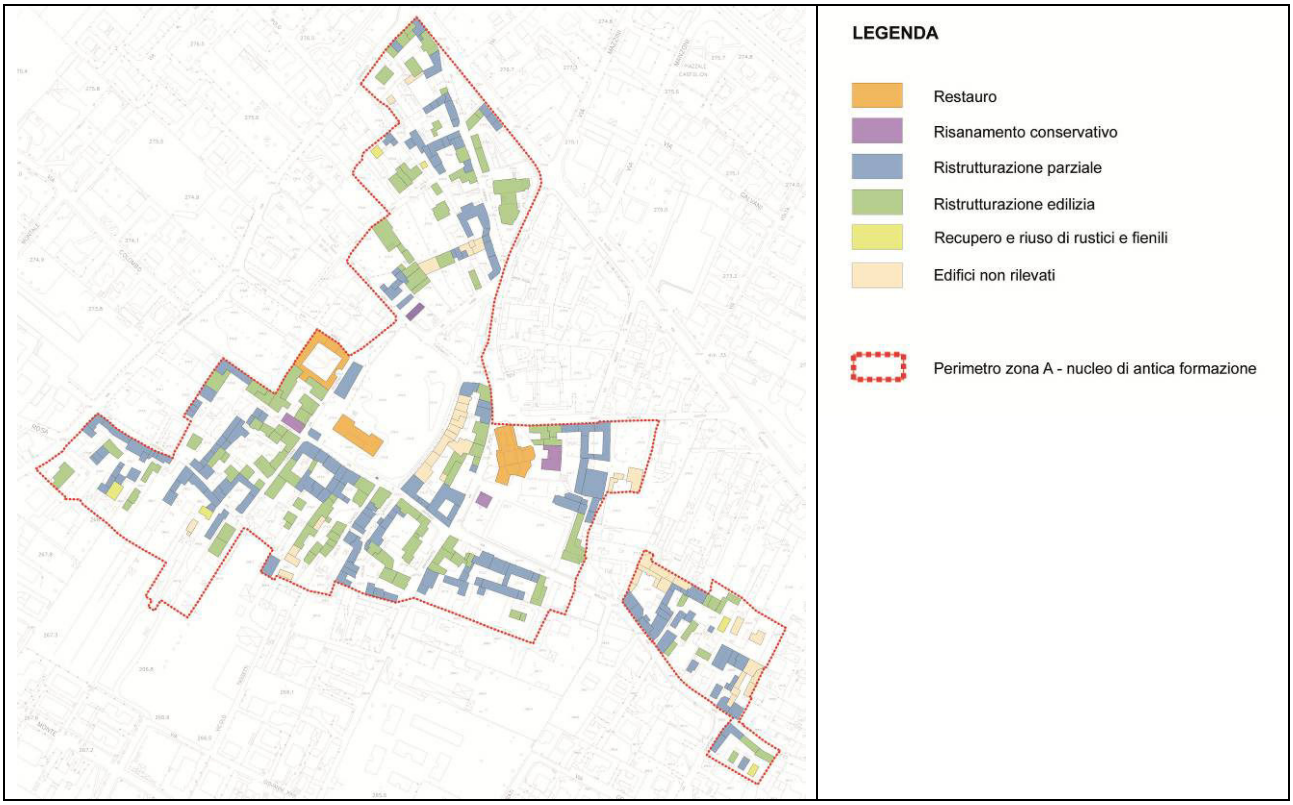



Figura 9 –Modalità di intervento nel Centro Storico (Tavola C5, PdR)

# 5 SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

Come illustrato nella prima parte della relazione il patrimonio storico-architettonico di Locate Varesino si identifica in alcuni edifici significativi, come la chiesa parrocchiale, che si aggiungono alla Villa Catenacci – De Wich, sottoposta a vincolo monumentale ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004. Per una documentazione approfondita di tali beni storico-architettonici si rimanda al Repertorio dei Beni storici-ambientali allegato in coda a questa relazione, mentre per la localizzazione all'interno del territorio del comune si fa riferimento alla Tavola C6 "Piano paesistico comunale" del Piano delle Regole.

## 5.1 BENI STORICO-ARCHITETTONICI

Scopo del repertorio è quello di fornire agli operatori, sia pubblici che privati, una documentazione sugli aspetti storici e paesistici dei beni che il PGT prende in considerazione, sottolineando per essi le esigenze di attenzione o, in alcuni casi, di tutela, le procedure da rispettare, secondo quanto prevede la normativa correlata, in caso di interventi sui beni stessi o sul contesto paesistico.

Per l'Amministrazione Pubblica il Repertorio fornisce le basi informative per la valutazione dei progetti e la formulazione dell'autorizzazione paesistica di cui alla L.R. 12/2005 e alla DGR 7/11045 (linee-guida per l'esame paesistico dei progetti).

## 5.2 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PIANO PAESISTICO COMUNALE

Il Piano delle Regole riveste natura, contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale. In questo senso il Piano delle Regole assume come proprie le indicazioni paesistiche contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate sotto il duplice profilo normativo e di classificazione del territorio.
Il Piano delle Regole assume, inoltre, come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.

A partire da queste indicazioni di base, il Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono una qualche rilevanza rispetto all'assetto paesistico e fornisce le indicazioni che riguardano i modi di salvaguardia e di valorizzazione.

Le tavole C6 (Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio. Piano paesistico comunale) e C7 (Carta della sensibilità), in aggiunta alla normativa di Piano, sono gli strumenti del PGT preposti a questo scopo.

La Tavola C6 individua gli elementi di rilevanza ambientale degli strumenti sovraordinati, ossia la Rete Ecologica Regionale e le previsioni proprie del PTCP di Como e del PTC del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.
Sono inoltre rappresentati nella tavola del Piano Paesistico Regionale gli itinerari di fruizione paesistica ricadenti nel Piano di Settore della Fruizione Sociale e Ricreativa del PTC del Parco. Infatti nel territorio di Locate Varesino si trovano alcuni tratti dei tracciati degli itinerari ciclistico – sportivi proposti dal Piano stesso, della viabilità secondaria di accesso alla rete sentieristica del

Parco, dei circuiti di fruizione di interesse locale (fruizione giornaliera da parte dei residenti), dei percorsi pedonali di fruizione attualmente tabellati e dei collegamenti sentieristici pedonali proposti a completamento della rete esistente.
Oltre a ciò sono localizzate sulla Tavola C6 le componenti del paesaggio storico – culturale e del paesaggio urbano, tra le quali sono compresi gli elementi storico – architettonici rilevanti con la rispettiva numerazione, approfonditi all'interno del Repertorio dei Beni storici-ambientali allegato in coda a questa relazione.
Infine sono rappresentati sulla cartografia gli interventi progettuali propri del P.G.T., ossia le Aree di Trasformazione previste.

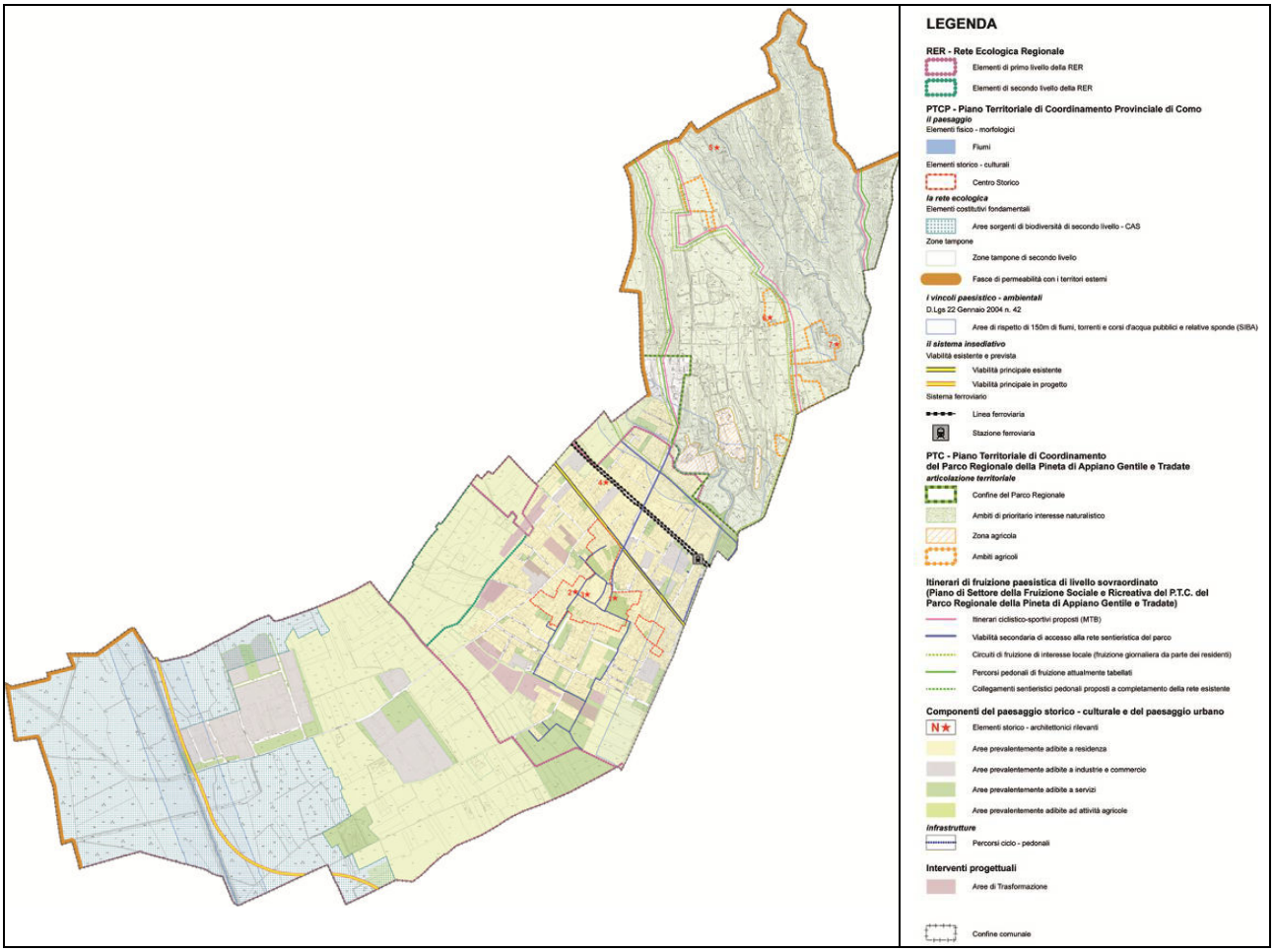


Figura 10 – Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio. Piano paesistico comunale (Tavola C6, PdR)

La Tavola C7, invece, classifica il territorio comunale attribuendo a ciascuna porzione un opportuno grado di sensibilità ambientale.
La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. n.7/11045 dell'8 novembre 2002 Approvazione "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" […] che prevede la suddivisione del territorio in cinque classi di sensibilità (numerate da 1 a 5) con livello di sensibilità crescente.

1 Classe di sensibilità paesistica molto bassa

Non sono state individuate aree in questa tipologia

2 Classe di sensibilità paesistica bassa

Sono incluse le zone produttive, le attrezzature tecnologiche, il sedime di strade ad alto scorrimento e il tracciato ferroviario.

3 Classe di sensibilità paesistica media

Sono incluse le zone del tessuto residenziale e quelle libere al margine dell'edificato o intercluse, comprese le aree destinate a servizi a verde pubblico, le zone produttive agricole prive di emergenze paesistiche.

4 Classe di sensibilità paesistica alta

Vengono incluse le zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali, gli ambiti agricoli del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, i centri storici, e le aree boscate del territorio comunale. E' qui individuato anche il centro raccolta rifiuti in quanto ambito di potenziale degrado che necessita di particolari attenzioni anche alla luce del contesto entro il quale è inserito

5 Classe di sensibilità paesistica molto alta

Vengono inclusi gli ambiti di prioritario interesse naturalistico del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate e i corsi d'acqua ricadenti nel territorio comunale.

L'attribuzione di livelli di sensibilità a zone del territorio comunale risponde a quanto previsto dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, al punto 5, dove viene indicato:
«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, […] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso».

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: nulla esclude infatti che in un ambito di modesta sensibilità ambientale siano contenuti siti puntuali o di dimensione comunque non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da vedute particolari, presenza di elementi puntuali, anche tra quelli definiti dal repertorio di cui al capitolo 3.

La classe di sensibilità prevista dalla Tavola C7 rappresenta dunque il valore minimo da cui partire per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla D.g.r. 8 novembre 2002 - n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione da parte del progettista della sensibilità specifica del sito in cui è prevista la localizzazione del progetto, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali.

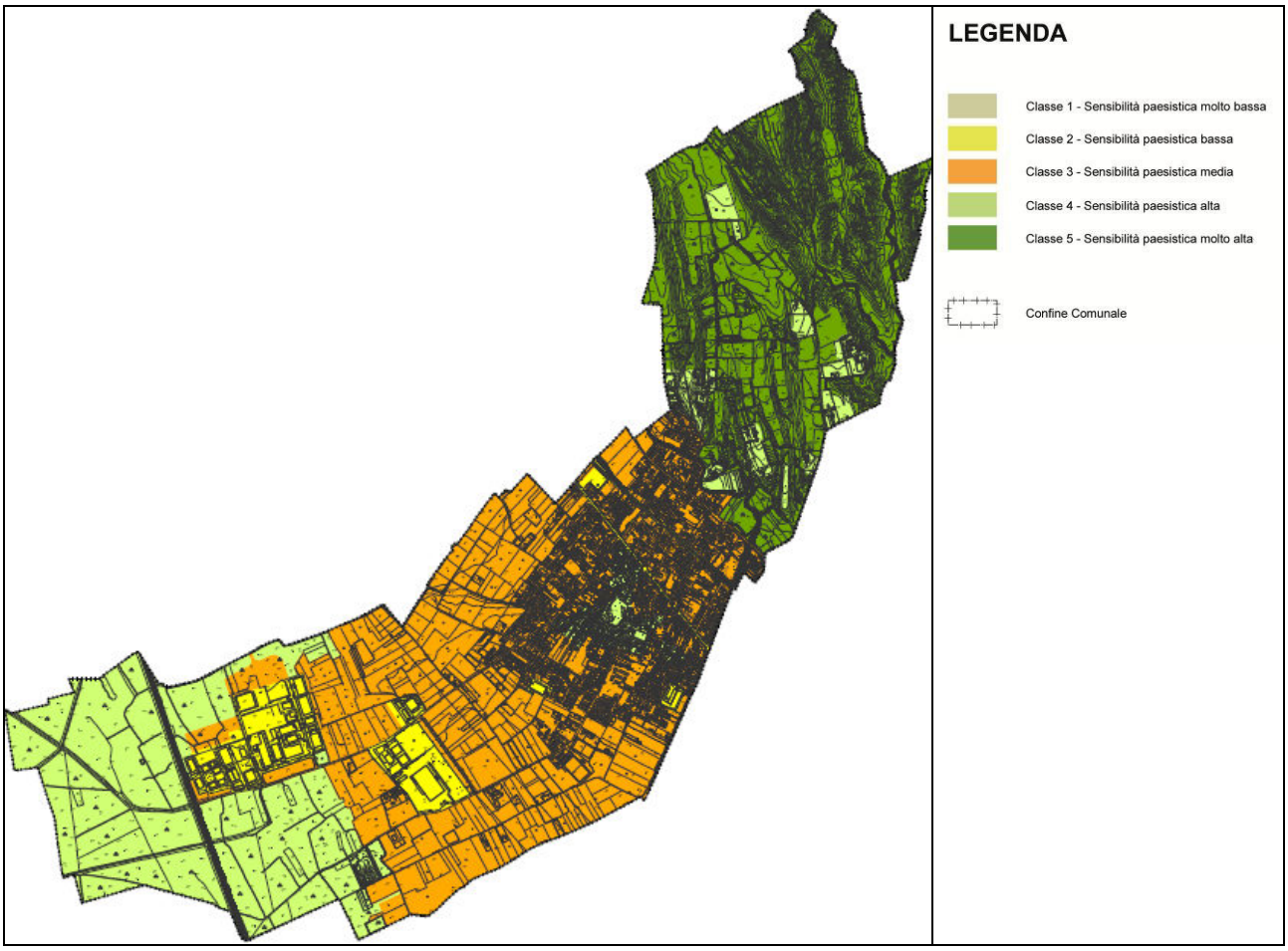



Figura 11 – Carta della Sensibilità (Tavola C7, PdR)

# 6 ALLEGATO: REPERTORIO DEI BENI STORICO - ARCHITETTONICI

## CHIESA DEI SANTI QUIRICO E JULITTA

via Santi Quirico e Julitta

**1**

Tra la fine del Quattrocento e l'inizio del Cinquecento viene fondata la Parrocchia di Locate, intitolata ai Santi Quirico e Julitta, mentre fino a quell'epoca Locate non aveva una parrocchia propria ma, facendo capo alla Pieve di Appiano, aveva solo una chiesa secondaria intitolata a San Vittore.

Il 1 Ottobre 1525 viene consacrata la chiesa parrocchiale da parte di Francesco Ladini, vescovo nominale di Laodicea, per delegazione di Ippolito II d'Este, arcivescovo di Milano.

Nel 1693 iniziano i lavori di rifacimento della chiesa parrocchiale, ad opera dei costruttori Domenico Caminada e Pietro Domenico Madio. La chiesa preesistente a quella attuale aveva l'entrata principale affacciata su via De Wich e l'altare dove adesso si trova il battistero.

Il 21 Aprile 1912 avviene la posa della prima pietra della nuova chiesa parrocchiale, mentre il 4 Ottobre dell'anno successivo il Cardinale Ferrari, Arcivescovo di Milano, consacra la nuova chiesa.

Nell'abside della chiesa si trovano alcuni dipinti di Agostino Comerio, un importante esponente del Neoclassicismo nelle arti figurative nato proprio a Locate. Egli lavora anche per il Duomo di Milano e per alcune basiliche del capoluogo lombardo.

## CHIESA DI SANT'AGOSTINO

via Sant'Agostino

**2**

## VILLA CATENACCI – DE WICH

via Catenacci

3

La Villa Catenacci-De Wich è stata, fin dai primi decenni del Seicento, dimora della famiglia olandese dei De Wich, famiglia venuta dalle Fiandre al seguito degli spagnoli.

L'edificio ha una caratteristica forma a C, con due ali che si protendono verso il giardino. Si tratta di una solida costruzione a due piani fuori terra (piano terra, primo piano, oltre a una porzione cantinata) con murature portanti in mattoni, solai e travi in legno, copertura in cotto. La parte centrale del fronte sud è sistemata a portico con volte a crociera e cinque archi poggianti su quattro colonne toscane e due lesene in granito, con pavimentazione palladiana. Era questa la facciata principale, come dimostra il ricordo del vecchio ingresso carraio in un nicchione sul muro verso la strada.

L'ultimo esponente della famiglia De Wich, Giovanni, è ricordato come benefattore del nostro paese per il lascito testamentario in favore della Scuola dell'Infanzia, così come è testimoniato dalla lapide affissa sulla parte destra dell'antico portale della Chiesa parrocchiale.

Nel 1836, alla morte di Giovanni De Wich, la villa viene acquistata dalla famiglia borghese dei Catenacci, la quale amplia la villa e il parco.

Quest'ultimo, esteso su una superficie di circa 7.730 mq, originariamente pianeggiante, con due viali che si intersecavano a croce nel centro, viene completamente rinnovato tra il 1860 e il 1865 con la creazione di rilievi artificiali e con la messa a dimora di numerosi alberi ad alto fusto a foglia persistente o caduca, ora ultracentenari.

Rocce, vasche, piccoli terrazzi e un gazebo completano l'immagine del parco.
Il patrimonio vegetale del parco risulta di notevole pregio sia per l'originalità dell'impianto sia per la scelta delle essenze impiegate; in tutto ne sono state rilevate 85 specie, appartenenti a 45 famiglie botaniche provenienti da diverse aree di origine.

Il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, vista la legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico ha dichiarato, il 10 marzo 1977, l'immobile VILLA CATENACCI di interesse particolarmente importante e ha deciso di sottoporre lo stesso a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

## CASCINALE LA TRIONFINA

via Trionfina

4

La Torre in località "Trionfina" rappresenta una testimonianza delle vicende territoriali di Locate Varesino.
Infatti storicamente Locate ha fatto parte del Contado del Seprio, il cui centro era Castel Seprio che, tra il XII e il XIII secolo, diventa centro fortificato di uno dei Contadi di Milano.
In questo periodo sul territorio di Locate, oltre che su quelli di Carbonate e Mozzate, passa il confine tra Contado del Seprio, Contado di Como e Contado della Martesana; una testimonianza del periodo è rappresentata, appunto, dalla torre in località "Trionfina".

Sul cascinale è stato apposto un vincolo monumentale con D.M. del 06/12/1914 ai sensi della Legge n.364 del 1909.

## CASCINA CORTELLEZZI (INTERNA AL PARCO PINETA)

via ai Ronchi

**5**

La Cascina Cortellezzi è una cascina storica (secondo il censimento del Piano delle Cascine) dotata di scuderie private.

La Cascina Cortellezzi viene descritta dal Piano di Settore delle Cascine e Patrimonio Rurale come cascina dalla forma a “L” con valore paesistico.

Planimetricamente la cascina è composta dal fabbricato rustico, il capannone tradizionale, le scuderie, il paddock e il cortile. L’altezza massima dei fabbricati è di due piani fuori terra.

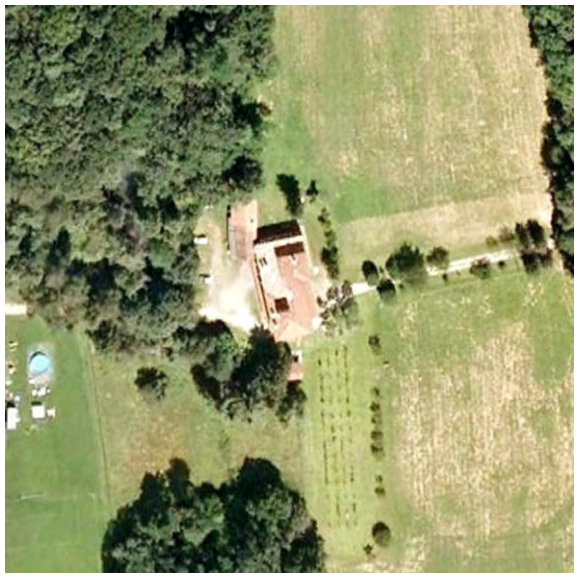
Come caratteri morfologici-architettonici da conservare si segnalano i tetti in cotto e legno.

I caratteri ambientali del sito sono un viale sterrato alberato, un comparto boscato e un pascolo.

## CASCINA BARAVAGLIA (INTERNA AL PARCO PINETA)

via alle Valli

**6**



La Cascina Baravaglia è una cascina storica secondo il censimento del Piano delle Cascine.

La Cascina Baravaglia viene descritta dal Piano di Settore delle Cascine e Patrimonio Rurale come cascina in linea con valore paesistico.

Planimetricamente la cascina è composta da edifici a cortile con differenti quote dei tetti, ma con un'altezza massima dei fabbricati di tre piani fuori terra, il pozzo e il torrino.

Come caratteri morfologici-architettonici da conservare si segnalano i pilastri in cotto, il porticato dell'androne e i tetti in cotto e legno.

I caratteri ambientali del sito sono un viale sterrato e un comparto boscato.

## CASCINA CASTIGLIONI (INTERNA AL PARCO PINETA)

via alle Valli

**7**

La Cascina Castiglioni è una cascina storica secondo il censimento del Piano delle Cascine.

La Cascina Castiglioni viene descritta dal Piano di Settore delle Cascine e Patrimonio Rurale come cascina in linea.

Planimetricamente la cascina è composta da edifici a cortile con altezza massima dei fabbricati di tre piani fuori terra e il paddock.

Non sono segnalati caratteri morfologici-architettonici da conservare.

I caratteri ambientali del sito sono un viale sterrato e un comparto boscato.

# ALLEGATO A: INDIVIDUAZIONE DI PROPOSTA DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

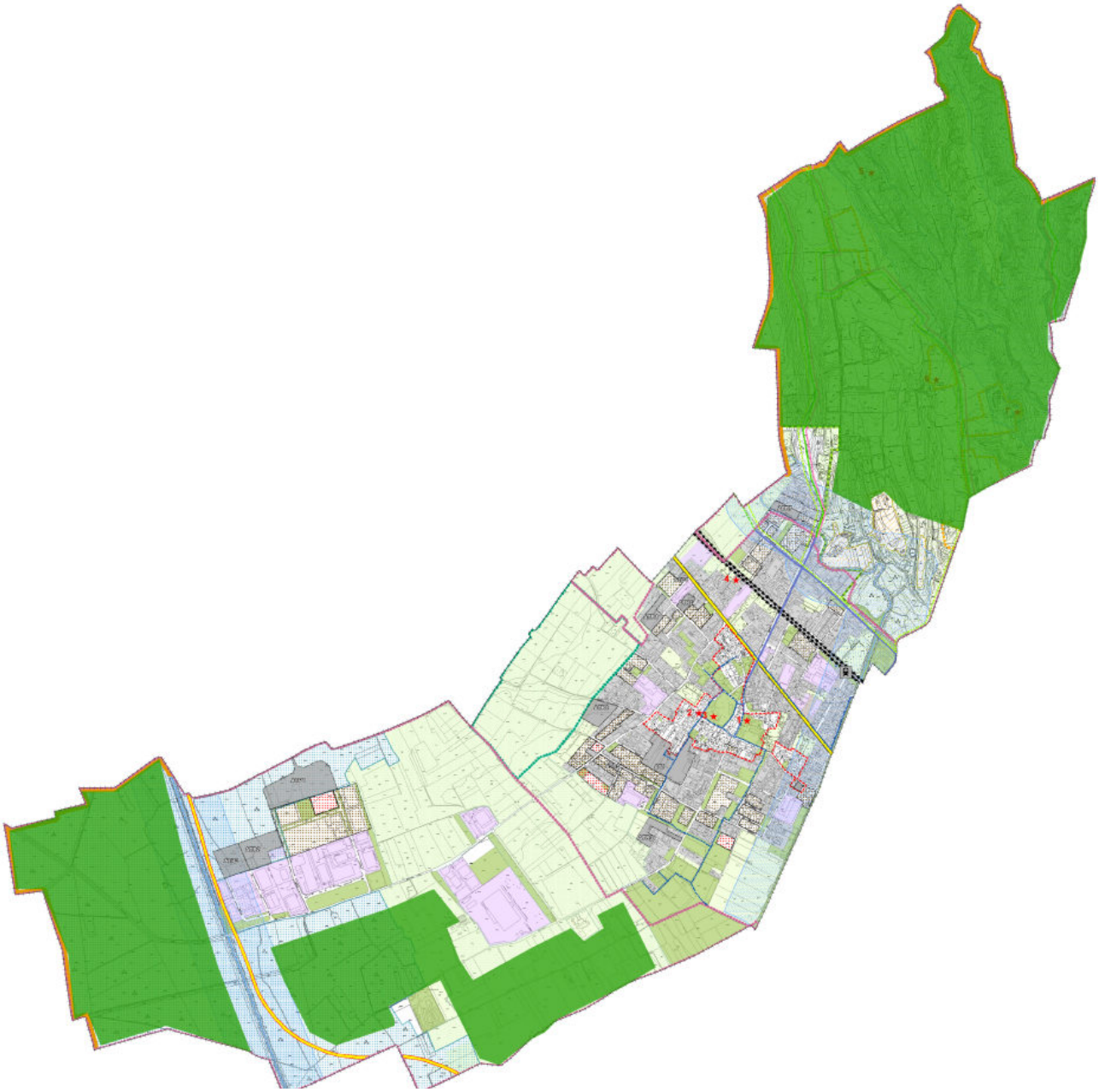


**Figura 1: Individuazione della proposta delle aree agricole strategiche (individuate nello schema in color verde).**