1. LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO 5
1.1 Il nuovo sistema di pianificazione 5
1.2 Partecipazione al processo di pianificazione 6
1.3 Procedura e schema di processo integrato PGT-VAS 7
2. IL DOCUMENTO DI PIANO 9
2.1 Premessa metodologica 9
2.1.1 Il Documento di Piano nella l.r. Lombardia n. 12/2005 9
2.1.2 Le scelte del Documento di Piano 10
2.1.3 La durata del Documento di Piano 11
2.1.4 Pianificazione strategica e Documento di Piano 12
2.1.5 La prescrittività del Documento di Piano 17
2.1.6 Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano 20
2.1.7 Strumenti sovracomunali e Documento di Piano 21
2.1.8 Valenza giuridica e Documento di Piano 21
2.2 I contenuti dell'atto 22
2.3 Elenco degli elaborati del Documento di Piano 28
3. IL QUADRO RICOGNITIVO ECONOMICO-SOCIALE 30
3.1 La collocazione del Comune nel contesto geografico ed individuazione dell'area di indagine 30
3.2 Aspetti demografici e sociali 32
3.2.1 Popolazione residente periodo 1861-2001 32
3.2.2 Densità demografica periodo 1861-2001 34
3.2.3 Dinamica demografica periodo 1861-2001 35
3.2.4 Popolazione residente periodo 2002-2011 35
3.2.5 Densità demografica periodo 2002-2011 37
3.2.6 Dinamica demografica periodo 2002-2011 37
3.2.7 Analisi demografica per fasce d'età 2002-2011 38
3.2.8 Movimenti naturali e trasferimenti di residenza 2003-2011 39
3.2.9 Popolazione straniera residente 2002-2010 39

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

3.2.10 Popolazione fluttuante e stima delle seconde case 40
3.2.11 Il pendolarismo 40
3.2.12 Gli spostamenti degli studenti 41
4. I CARATTERI DISTINTIVI DEL TERRITORIO COMUNALE 42
4.1 Storia del Comune 42
4.2 Il sistema insediativo e la sua evoluzione 49
4.3 Definizione delle attività economiche rilevanti 50
4.3.1 Attività commerciali 50
4.3.1.1 Evoluzione del sistema distributivo 50
4.3.1.2 Lo stato di fatto del sistema distributivo comunale 52
4.3.2 Attività agricole 53
4.4 Segni storico-culturali: le cappelle votive e gli affreschi di Cunardo 56
5. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GRAVITANTE SUL TERRITORIO DI CUNARDO 74
5.1 Ricostruzione cronologica della strumentazione urbanistica comunale 74
5.2 Obiettivi della Variante Generale del PRG e delle successive Varianti accelerate 74
5.3 Previsioni insediative delle Varianti al PRG 77
5.4 Stima della popolazione potenziale insediabile a completamento del PRG vigente e varianti 78
6. IL TERRITORIO DI CUNARDO E LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE 79
6.1 Il Piano Territoriale Regionale – PTR 79
6.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 89
6.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori 101
6.4 Il Piano di Indirizzo Forestale - PIF 105
6.5 La Viabilità Agro-Silvo-Pastorale – VASP 106
6.6 I vincoli amministrativi 107
7. LA QUESTIONE DEL PAESAGGIO 109
7.1 Premessa metodologica 109
7.1.1 La nozione di Paesaggio 109
7.1.2 Oltre l'approccio estetico-formale: il paesaggio identitario 109
7.1.3 Il paesaggio "a strati" 112
7.2 Tipologie di paesaggio 117

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3 La percezione del paesaggio di Cunardo 119
7.3.1 Vista da Via Luinese verso località Fornaci 121
7.3.2 Vista dal Monte Castelvecchio verso Cunardo 126
7.3.3 Vista dall'incrocio Via Crosette - Via Foscolo verso sud 130
7.3.4 Vista da Via Ronchetto verso sud 135
7.3.5 Vista da Via Foscolo verso sud 140
7.3.6 Vista da Via Verdi verso il centro storico 145
7.3.7 Vista dalla chiesa di Sant'Abbondio verso sud-ovest 150
7.4 Statuto del territorio e Beni comuni territoriali 155
7.4.1 Ambiti territoriali con valore identitario-testimoniale 157
7.4.2 Ambiti territoriali con valore ambientale 159
7.4.3 Ambiti territoriali con valore paesaggistico 161
7.4.4 Ambiti territoriali con valore insediativo 163
8. L'ATTIVITA' PARTECIPATIVA 165
8.1 Istanze della popolazione 165
9. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER IL PGT 170
9.1 Obiettivi per il sistema insediativo 170
9.2 Obiettivi per il sistema produttivo e commerciale 172
9.3 Obiettivi per il settore turistico 174
9.4 Obiettivi per il sistema agro-naturale 176
9.5 Obiettivi per il sistema del patrimonio storico, culturale e paesaggistico 178
9.6 Obiettivi per il sistema della città pubblica 180
9.7 Obiettivi per il sistema della mobilità 183
10. STRATEGIE GENERALI DI PIANO 186
10.1 Strategie per il sistema insediativo 188
10.2 Strategie per il sistema produttivo e commerciale 190
10.3 Strategie per il settore turistico 192
10.4 Strategie per il sistema agro-naturale 194
10.5 Strategie per il sistema del patrimonio storico, culturale e paesaggistico 196
10.6 Strategie per il sistema della città pubblica 198

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.7 Strategie per il sistema della mobilità 200

11. INDIVIDUAZIONE AREALI AGRO-NATURALI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE E POLITICHE DI COMPENSAZIONE E RESTITUZIONE 203

11.1 Inquadramento areali agro-naturali oggetto di trasformazione 205

11.2 Individuazione Areali di Restituzione Ambientale 221

11.3 Verifica di avvenuta compensazione degli areali agro-naturali 246

12. LA GESTIONE DELLE STRATEGIE DI PIANO 250

12.1 Indirizzi per le azioni di compensazione e perequazione urbanistica 250

12.2 Stima degli abitanti teorici della capacità di Piano 251

12.3 Efficacia e durata temporale delle previsioni di Piano 252

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

1. LA LEGGE REGIONALE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 Il nuovo sistema di pianificazione

Il Piano di Governo del Territorio istituito dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 rappresenta una fondamentale novità nell'universo degli strumenti di pianificazione, una svolta che allontana radicalmente dagli usuali modelli di piani urbanistici i Piani Regolatori Generali (P.R.G.) utilizzati sino ad ora.

La legge, comprovata l'elevata complessità dei sistemi urbani e appurata la necessità di produrre sistemi di governo territoriale flessibili, introduce ed articola il PGT in tre atti, dotati ciascuno di propria autonomia ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

- **Documento di Piano:** di carattere strategico e 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, pertinente agli elementi morfologici e di qualità della città e del territorio.

La particolarità del PGT non è rappresentata solo dalla sua struttura, ma dagli obiettivi di fondo che intende perseguire. Si passa infatti da piani concepiti per "ammettere o vietare" un tale accadimento territoriale, ad un piano che, a fronte della definizione di uno scenario di riferimento e dall'espressione della volontà politica di perseguirlo, mettendo a punto un insieme di strategie orientate all'effettiva azione.

La sua particolare natura di strumento di governo del territorio, a differenza di quella di controllo degli ormai superati PRG, fa in modo che i criteri culturali e urbanistici ispiratori del suo processo di formazione possono essere riassunti in due distinti approcci:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- **politico ed amministrativo:** che con le direttive di governo del territorio accentua e privilegia da un lato l'indirizzo programmatorio degli atti urbanistici e dall'altro quello negoziale;
- **tecnico:** che si basa su analisi e valutazioni nonché scelte e giudizi sulle scelte.

1.2 Partecipazione al processo di pianificazione

La Legge Regionale 12/2005 prevede che nel processo di elaborazione degli atti di pianificazione territoriale comunale siano coinvolti sia i cittadini che i soggetti pubblici e privati.

Il processo di elaborazione del PGT presenterà quindi una serie di momenti di confronto, che, ad integrazione delle due fasi specificamente prescritte dalla legge, potranno articolarsi come segue:

- primo momento di partecipazione previsto per legge: la raccolta di suggerimenti di coloro che abbiano interesse ad esprimere valutazioni durante l'avvio del processo di elaborazione del piano; l'elenco delle istanze pervenute in esito a tale fase preparatoria, e le relative valutazioni, sono contenute nel presente Documento di Piano in allegato al capitolo …… e nella Tavola n. 5;

- secondo momento: conferenza di verifica e valutazione degli orientamenti iniziali del piano e dello schema operativo della VAS, con l'eventuale raccolta di ulteriori contributi di carattere partecipativo da parte dei cittadini;

- terzo momento: conferenze di verifica e valutazione del PGT; promozione delle consultazioni per acquisire i pareri delle parti sociali ed economiche e Conferenza di valutazione del Rapporto Ambientale;

- quarto momento, successivo all'adozione: raccolta delle osservazioni al Piano.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

1.3 Procedura e schema di processo integrato PGT-VAS

Si riporta qui di seguito un quadro che individua i passaggi principali che si intendono percorrere nel complesso processo di approvazione del PGT, schema che, per la novità e l'evoluzione che la materia urbanistica sta attraversando, potrà essere oggetto di modifiche o correzioni in itinere.

Lo schema operativo che si intende adottare per la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT di Cunardo è illustrato di seguito.

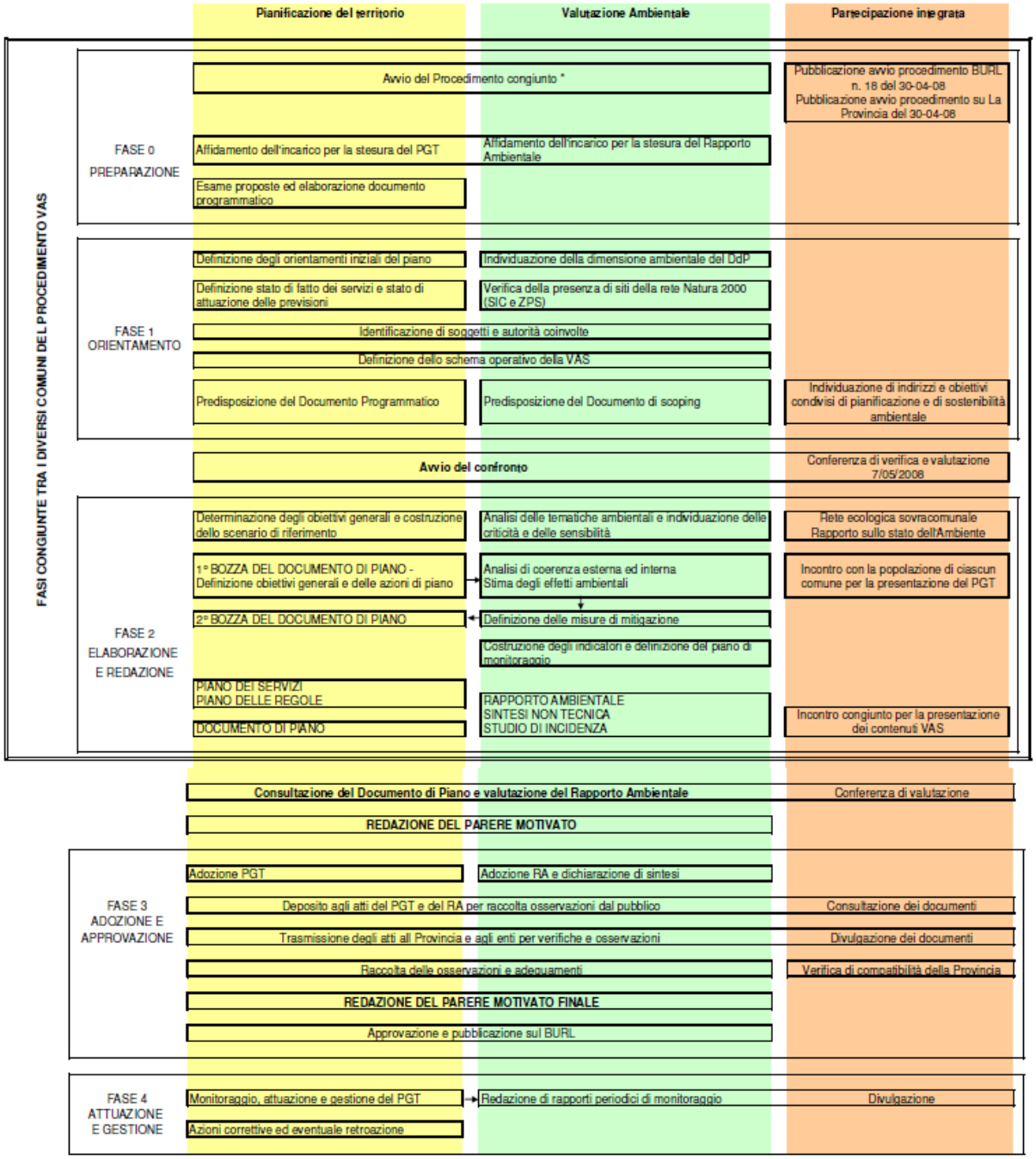
Lo schema ricalca il processo metodologico procedurale definito dagli indirizzi generali redatti dalla Regione Lombardia, integrato secondo lo schema riportato nell'Allegato 1° della **DGR n. VIII/6420 del 27/12/2007 e s.m.i.**

Lo schema evidenzia come la VAS sia un "processo continuo" che affianca lo strumento urbanistico sin dalle prime fasi di orientamento iniziale, fino oltre la sua approvazione mediante la realizzazione del monitoraggio.

Durante le diverse fasi verranno realizzati numerosi momenti di incontro e confronto tra le componenti tecniche della parte di pianificazione e della parte ambientale al fine di favorire lo sviluppo dello strumento urbanistico, in linea con gli obiettivi comunitari di sostenibilità ambientale. Questo confronto consentirà una valutazione più ampia e meno settoriale del Documento di Piano, fornendo un'analisi congiunta di aspetti ambientali, sociali ed economici.

Un altro aspetto fondamentale per lo sviluppo del processo di VAS è la Partecipazione Integrata, intesa come momento per estendere il confronto con gli enti territorialmente competenti (Provincia, ARPA, comuni limitrofi, ecc.) e con il pubblico, inteso come singoli cittadini ed associazioni.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

2. IL DOCUMENTO DI PIANO

2.1 Premessa metodologica

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

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

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

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

Il Documento di Piano non ha precedenti nella legislazione urbanistica regionale e rompe nettamente con la tradizione delineata dalla legge urbanistica del 1942 e dalla legge regionale 15 aprile 1975, n. 51. Nulla a che vedere con la vecchia "relazione di Piano", priva di effetti giuridici.

Il vero antecedente del Documento di Piano deve semmai essere identificato nel Documento di Inquadramento previsto dalla l.r. lombarda 12 aprile 1999, n. 9, mediante il quale l'Amministrazione Comunale esprimeva le proprie strategie rispetto all'utilizzo dei Programmi Integrati di Intervento, in vista della riqualificazione degli ambiti degradati. Questo atto – mediante il quale negli ultimi anni sono state positivamente affrontate le maggiori criticità del territorio lombardo – ha costituito il paradigma al quale si è richiamato direttamente il legislatore regionale.

È un fatto che una tale consapevolezza della complessità delle questioni fosse rimasta estranea all'attività preparatoria all'adozione dei piani regolatori e delle loro varianti. Molto spesso le scelte contenute negli atti di pianificazione sono state considerate auto-evidenti ed è mancata (o comunque è rimasta inespressa) un'approfondita analisi dei processi in atto.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

In chiave metodologica, l'elemento nuovo introdotto dall'articolo 8 della legge regionale sul governo del territorio è costituito dal vincolo che impone ogni comune lombardo di riflettere sul territorio in termini strategici, prima e disgiuntamente da ogni scelta puntuale di pianificazione, dando evidenza a tali risultati analitici entro un apposito documento.

Il passaggio dal Piano Regolatore al Piano di Governo del Territorio impone dunque alle amministrazioni di esprimere una progettualità complessiva che travalica i confini dell'urbanistica in senso stretto. Viene inoltre finalmente introdotto nella disciplina pianificatoria un confronto con la dimensione temporale dei processi e con le rigidità finanziarie ed attuative. In sostanza, si passa da un disegno ottativo del territorio ad una prefigurazione strategica del possibile futuro prossimo del comune in ogni suo profilo rilevante. Una prospettiva strategica che, facendo seguito ad un dibattito partecipato, aspira a delineare uno scenario effettivamente percorribile e reso manifesto a beneficio di tutti gli attori, pubblici e privati.

2.1.2 Le scelte del Documento di Piano

Il Documento di Piano non corrisponde al modello del piano strutturale che, sulla scia del cd. modello INU, si è diffuso in altre regioni e che è stato ripreso anche in alcune proposte di legge urbanistica di principi in discussione in Parlamento: abbandonata definitivamente l'idea della "pianificazione a cascata", il Documento di Piano non ha la funzione di operare scelte di fondo destinate a trovare puntualizzazione a livello di pianificazione operativa.

Le decisioni strategiche hanno una matrice diversa da quelle territoriali in senso proprio. Mentre un piano strutturale è un piano territoriale ed ha la funzione di orientamento del processo pianificatorio in una specifica direzione che viene contestualmente delineata, il Documento di Piano detta gli obiettivi, in chiave quantitativa più che territorial-ubicazionale, ed indica e fissa le grandezze che sono perseguibili nell'intero Piano di Governo del Territorio. Se si escludono gli Ambiti di Trasformazione, che devono comunque essere preventivamente identificati dal Documento di Piano (per quanto riguarda Cunardo si tratta di un Ambito di Trasformazione con insediamenti residenziali connessi con la ricettività turistica, e di un Ambito di Trasformazione che va ad incrementare il sistema della città pubblica e delle attrezzature di interesse generale),

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

questo atto non funge da momento di allocazione nello spazio degli effetti che sortiranno per effetto dello sviluppo delle decisioni ivi contenute. In questo senso il Documento di Piano non è un atto di pianificazione territoriale, anche se orienta la pianificazione comunale.

Mentre la valenza strutturale si esprime sul piano della predeterminazione, più o meno puntuale e precettiva, di alcune scelte che (secondo un giudizio di valore) vengono avocate al primo livello di pianificazione, nel modello lombardo il Documento di Piano si limita ad esprimere una cornice di grandezze, derivanti da un'approfondita analisi dello stato di fatto e da una rigorosa valutazione di sostenibilità a cui vengono sottoposte le proposte di sviluppo (nel confronto dialettico con la VAS). Il Documento di Piano ha quindi una valenza tutta intrinseca al Piano di Governo del Territorio: entro questo processo costituisce l'atto preliminare, mediante il quale il Consiglio Comunale si esprime circa l'essenzialità delle trasformazioni edilizie e ne fissa i limiti complessivi, identifica le criticità ed indica le forme di salvaguardia necessaria (e diversificata) delle varie parti del territorio comunale.

2.1.3 La durata del Documento di Piano

La durata quinquennale del Documento di Piano sta ad indicare che lì trovano collocazione le premesse di un progetto di governo del territorio espresso dall'organo consiliare con una cadenza che dovrebbe favorire la coincidenza con il governo municipale di legislatura. La scelta di non seguire il modello incentrato sulla dicotomia piano strategico-piano operativo è stata motivata dalla Regione Lombardia con la volontà di evitare che il processo di pianificazione si frazionasse in più livelli. Effettivamente, nel disegno del legislatore regionale, il Piano di Governo del Territorio presenta un carattere di forte compattezza e gli atti che ne fanno parte si integrano solidalmente l'un l'altro secondo una logica di specializzazione, secondo un criterio di riparto per competenza.

La durata circoscritta conferma che in questo atto non trovano evidenziazione unicamente le invarianti territoriali: non si tratta solo dell'atto in cui si riflettono i dati ricognitivi che emergono quali evidenze oggettive nella fase conoscitiva. Nel Documento di Piano è presente anche il contenuto di decisione, di programmazione. Una decisione che, pur costretta da un rigoroso

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

vincolo di coerenza rispetto alle invarianti ed ai limiti di sostenibilità, esprime comunque un incomprimibile margine di discrezionalità politico-amministrativa. Una decisione che, proprio perché espre

ssione di una originale visione della realtà territoriale, deve essere riformulata ogni quinquennio, non foss'altro per verificarne la perdurante effettiva coerenza con la realtà territoriale per definizione dinamica.

Il Documento di Piano non è quindi un documento atemporale, a differenza dei piani strutturali di altre regioni, poiché non si tratta solo di un atto ricognitivo, ma del primo momento di esercizio della funzione programmatoria, che preliminarmente assegna a se stessa una cornice quantitativa, dopo avere messo a fuoco uno scenario (selezionato nel confronto con altri possibili scenari).

In ogni caso, va sottolineato che presente Documento di Piano sono espresse le opzioni di lungo periodo, sulla base delle soglie di sostenibilità "assolute" indicate dalla VAS, di un trend di crescita demografica che si può collocare in un quindicennio. Sulla scorta di tale scostamento tra l'orizzonte temporale effettivo e la prospettiva di efficacia legale del Documento di Piano, va rimarcato che il Piano delle Regole prevederà specifici dispositivi tesi a consentire una graduazione in periodi biennali della presentazione dei piani attuativi (mediante fissazione del numero massimo ammissibile nel biennio).

2.1.4 Pianificazione strategica e Documento di Piano

Il Documento di Piano non ha soltanto una valenza urbanistica, nel senso (limitativo) di previsione degli usi del territorio. Costituisce il documento nel quale l'Amministrazione Comunale esprime una strategia complessiva per il territorio comunale e, dunque, per la comunità insediata. Una strategia dinamica, aperta alle relazioni con l'esterno (per assicurare attrattività economica, turistica, ecc.) e con i diversi potenziali attori, in uno scenario decisionale che tiene conto del contesto sovracomunale entro cui il territorio di Cunardo è inserito, compresi i rapporti tra l'Alto Varesotto e i territori oltre il confine svizzero.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Oggi più che mai i territori sono in concorrenza tra loro (competizione territoriale) per accaparrarsi eventi, presenze, sedi di imprese ed amministrazioni. Il Documento di Piano deve quindi porre le premesse delle scelte capaci di determinare il successo di un'area urbana, individuando fattori che tuttavia spesso si attivano solo con il consenso e la partecipazione convergente di tutti i soggetti (pubblici e privati) che possono innescare un processo innovativo.

Va tuttavia rimarcato che il Documento di Piano non va confuso con altre esperienze che vanno pure sotto l'etichetta della pianificazione strategica. In Lombardia si possono ricordare il piano strategico dell'area varesina e l'esperienza dell'Agenzia Sviluppo Nord Milano; in Italia costituiscono inoltre un modello il piano strategico della Città di Trento 2001-2010 e le analoghe iniziative strutturatesi a Torino, Pesaro, Piacenza, La Spezia. In queste esperienze di "governance" territoriale l'economia, il lavoro ed il territorio sono elementi di un complesso mosaico nel quale vengono concertate le strategie di fondo con grande attenzione al marketing urbano. Si tratta di documenti che, al di fuori di un preciso riferimento normativo, costituiscono occasione di una concertazione da parte degli enti pubblici di alcune scelte di maggior momento. Il Documento di Piano ha invece un'altra natura e si colloca saldamente entro l'orizzonte del Piano di Governo del Territorio. Sicuramente da questa analisi emergono "mission" e "vision" del singolo paese, ma il tutto mantiene una specifica funzione, spiccatamente pratica, che è quella di orientare direttamente i processi di trasformazione fisica del territorio.

Il Documento di Piano si orienta in due direzioni, che trovano la rispettiva disciplina nel primo e nel secondo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio e che corrispondono a due delle funzioni territoriali che abbiamo testé individuato. Il Documento di Piano contiene, in primo luogo, il **quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento.** È ad un tempo "sedes" della funzione conoscitiva e della funzione programmatoria delle grandezze dell'intero piano. Il Documento di Piano esprime non solo le vocazioni ed i limiti, ma indica anche i bisogni di sviluppo del territorio. In questa direzione, il Documento di Piano raccoglie anche "le proposte dei cittadini singoli o associati" circa le prospettive di sfruttamento territoriale necessarie per soddisfare i bisogni di crescita della collettività in chiave residenziale e produttiva. Qui si compenetrano la dimensione analitica e quella previsionale e, a far da cerniera e da garanzia democratica, si interpone un procedimento autenticamente partecipato. Sul dato meramente descrittivo delle dinamiche antropiche in atto si innesta la visione prospettica e di indicano gli

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

obiettivi “per lo sviluppo economico e sociale del comune”. È importante sottolineare a conferma di quanto detto che questa previsione normativa, a differenza di quelle che seguono nel secondo comma, non concerne solamente i processi territoriali in senso proprio: la prospettiva si allarga ed è quella dello sviluppo più complessivo della comunità nelle sue diverse espressioni: condizione e causa delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.

La dimensione strategica del Documento di Piano emerge anche in ragione di questo valicare dichiaratamente i confini dell’urbanistica al fine di introiettare entro il Piano di Governo del Territorio le coordinate di processi di ridisegno complessivo della collettività. L’introduzione di questo strumento risponde dunque anche all’esigenza di superare la distinzione tra la pianificazione urbanistica intesa quale attività di “regolazione che attraverso le tecniche di organizzazione e controllo delle attività nello spazio persegue strategie e obiettivi politici di controllo sociale e ambientale” e le politiche urbane in senso lato. Il legame tra la sfera della pianificazione e le politiche territoriali ha il suo punto di snodo proprio nel Documento di Piano, nel quale convergono valutazioni relative al sistema della mobilità, alla valenza ecologica delle aree verdi, allo sviluppo demografico, ecc.

Questo “andare oltre” i contenuti tipicamente urbanistici presuppone l’attivazione di un dialogo partecipativo con i cittadini e con i loro enti associativi.

Per contro, nel particolare sistema di relazioni di conformità “negoziata” che connota i rapporti tra i diversi livelli di pianificazione, questo quadro programmatico socio-economico su scala comunale non è vincolato dalle indicazioni contenute nei documenti provinciali e regionali. Il Documento di Piano può anzi costituire proposta di modificazione di tali documenti secondo lo schema dell’art. 13 della legge regionale sul governo del territorio.

Questa prima parte del documento, in sintesi, esprime le prospettive che il governo del territorio dovrebbe assumere per garantire massima soddisfazione ai “desiderata” della comunità municipale. A questo primo passaggio fa tuttavia immediatamente seguito l’evidenziazione delle rigidità che connotano il territorio e le invarianti che ne delineano insuperabilmente la struttura. Si tratta del **quadro conoscitivo**, nel quale affonda le radici l’intero Piano di Governo del Territorio. Su questo versante la legge 51/1975 non recava specifiche indicazioni. I piani regolatori contenevano una o più tavole dello stato di fatto, tese unicamente ad illustrare la situazione (morfologica, edilizia) su cui la pianificazione era destinata ad intervenire in senso modificativo. Si

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

trattava comunque di una rappresentazione della realtà di tipo analitico, nella quale i singoli temi rimanevano distinti e la descrizione dell'assetto fisico lasciava in ombra ogni altra dimensione. Una rappresentazione comunque statica, volta ad evidenziare solo un punto di partenza. Al contrario, nel Documento di Piano si passa da una conoscenza analitica all'aggregazione di un modello autenticamente sistemico, nel quale i processi sono individuati e descritti nelle loro reciproche interconnessioni e le dinamiche sono opportunamente storicizzate, rappresentate cioè in un modello esplicativo che indica le tendenze in atto. In questa direzione, la lettera b) del primo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio parla infatti del "quadro conoscitivo del territorio comunale quale risultante delle trasformazioni avvenute". Questa proposizione si salda con quelle contenute nell'art. 3 e nell'art. 4 della medesima legge e consente di delineare i tratti complessivi della funzione conoscitiva.

In questo modello ricostruttivo il territorio viene rappresentato come sostrato delle dinamiche insediative antropiche e come elemento di un più complesso ecosistema (esteso alle altre componenti biotiche ed abiotiche). In tal modo emergono gli elementi strutturali del territorio: quelli di natura fisica, come i profili altimetrici, e quelli di matrice ambientale, come il sistema idrico e le presenze boschive. Nel quadro conoscitivo si rendono evidenti anche i caratteri assunti dal sistema insediativo, mediante analisi delle reti dei trasporti e dei servizi, descrizioni tipologiche dell'assetto dell'abitato e del sistema produttivo.

In ragione della durata circoscritta del Documento di Piano, questa disamina viene ripetuta ciclicamente. L'analisi, rispetto a quanto avviene in altre regioni, non ha quindi unicamente uno sviluppo "orizzontale", nel senso dell'allargamento dei temi da affontare, ma riesce ad acquisire anche una maggior profondità, posto che ogni questione può essere verificata anche nei suoi andamenti diacronici. In questo lavoro di analisi il comune si avvale, in primo luogo, delle informazioni e dei dati reperibili del SIT. La prima funzione del Documento di Piano è quella di far emergere le invarianti territoriali (i "costruttivi"), delle quali ogni processo di pianificazione deve tenere conto, ancorché i termini a volte critici. Si tratta di elementi che non sono necessariamente caratterizzati da una fissità di lungo periodo. Il Documento di Piano riesce quindi a cogliere questi elementi nel loro profilo evolutivo, facendo sì che le scelte politico-amministrative si mantengano fortemente coerenti con i dati reali, non ne riflettano invece una rappresentazione statica, innaturalmente costretta entro una dimensione atemporale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

La funzione conoscitiva e questo lavoro di analisi, che si riflette direttamente sulle scelte fondanti del Piano di Governo del Territorio, ha quale primo risultato l'identificazione dei "grandi sistemi territoriali". Qui fa il suo ingresso la funzione programmatoria. Sono queste le fondamentali unità di analisi geografica, e quindi di programmazione, del territorio. Queste macroaree, caratterizzate da profili morfologici e funzionali omogenei, racchiudono, nella strumentazione complessiva del PGT, i "tessuti" in cui si riparte l'armatura urbana consolidata (in vari gradi e con diverse soglie di rilevanza storico-architettonica), le aree destinate alla trasformazione (nelle quali si interverrà mediante piani attuativi), gli areali destinati all'agricoltura, gli areali boschivi e gli areali connotati da elevato valore paesaggistico ed ambientale. Il Documento di Piano deve individuare anche i caratteri tipologici, le componenti ambientali e paesaggistiche, gli habitat ed ogni altro elemento (naturalistico, ma anche antropico) che "vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo".

In terzo luogo, il Documento di Piano deve indicare, sempre in chiave ricognitiva, gli eventuali profili di instabilità, vulnerabilità, rischio e pericolosità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto più precisamente indicato dall'art. 57 della legge regionale sul governo del territorio. Anche in questo caso, vengono rese esplicite, in funzione conoscitiva ma con valenza direttamente programmatoria, delle invarianti territoriali. Questa indicazione condizionerà infatti le scelte contenute negli altri atti del PGT ed eviterà la situazione che oggi spesso si profila in seguito al sovrapporsi a previsioni edificatorie contenute nel piano regolatore e previsioni sfavorevoli che si impongono per effetto dei piani stralcio dell'Autorità distrettuale del Bacino del Po o della presenza di pericolo di incidenti rilevanti.

La funzione conoscitiva che si esplica nel Documento di Piano ha quindi una finalità di identificare i diversi marcatori territoriali e di riconoscerne la correlativa significatività, aggregando i singoli elementi in una rappresentazione complessiva, tenendo conto di tutte le molteplici implicazioni sistemiche. Questo carattere eminentemente ricognitivo porta a ritenere che l'esercizio di tale funzione costituisca la prima fase del lavoro di pianificazione, il necessario antecedente di ogni "discorso" sul piano.

In conclusione, pare quindi che la valenza ricognitiva del Documento di Piano abbia ad oggetto l'identificazione delle vocazionalità e dei limiti dello sviluppo territoriale. La vera particolarità di questo primo atto del Piano di Governo del Territorio risiede nel "legare" le logiche territoriali e lo sviluppo socio-economico della comunità municipale. In tal modo, la sostenibilità ambientale e

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

sociale delle ricadute territoriali divine una fondamentale condizione di pensabilità di ogni scelta destinata a riflettersi, anche soltanto in maniera indiretta, sugli equilibri del territorio ed il Piano di Governo del Territorio diviene uno strumento di effettivo coordinamento di ogni attività antropica.

2.1.5 La prescrittività del Documento di Piano

Accanto all'apparato conoscitivo, il Documento di Piano presenta una parte più propriamente prescrittiva, espressione della funzione programmatoria delle grandezze insediabili. Va ribadito, per segnare una differenza fondamentale rispetto al (vecchio) PRG, che il Documento di Piano non contiene previsioni immediatamente produttive di effetti diretti sul regime dei suoli, come specifica espressamente l'art. 8, terzo comma della legge regionale. Questo è il più immediato corollario della natura di questo strumento che solo con un qualche sforzo può essere ricondotto agli usuali modelli di piani urbanistici. Questo strumento, tuttavia, non appartiene neppure alla categoria dei piani di direttive in senso proprio, a cui sono invece riconducibili i piani sovracomunali quali il PTR od il PTCP. Il carattere strategico dei suoi contenuti, del resto, si esprime nella fissazione delle grandezze complessive delle scelte che informeranno gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio e, più in generale, la pianificazione comunale. Il rapporto tra il Documento di Piano e gli altri atti di pianificazione non si struttura quindi secondo la dicotomia previsioni di direttiva-previsioni puntuali, tipica del canone pianificatorio gerarchico. Neppure l'individuazione dei grandi sistemi territoriali ha la valenza di assegnare a ciascun lotto una specifica potenzialità edificatoria: esula infatti da questa attività di esplicitazione delle vocazionalità territoriali ogni finalità di "zoning" e di attribuzione degli indici edificatori differenziati. In tal senso, la ricomprensione di un lotto entro il perimetro dei tessuti conciliati non vale a rendere tale area edificabile: quest'ultima decisione verrà infatti assunta nel Piano delle Regole.
Dal Documento di Piano non discendono neppure previsioni stringentemente vincolanti per il pianificatore, tali da ridurre gli altri strumenti di pianificazione ad inautonomo momento attuativo. Come si è messo in evidenza, i diversi atti di cui si compone il Piano di Governo del Territorio non corrispondono a dei livelli di pianificazione. Il principio ordinatore è piuttosto quello di competenza: la chiave per inquadrare correttamente il Documento di Piano passa dunque per la piena comprensione del tipo di effetti che produce una decisione di tipo strategico.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

In concreto, il Documento di Piano deve individuare una serie di elementi di fondo della politica territoriale comunale. Si tratta degli "obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione". Di tali obiettivi deve essere indicata (e motivata) la sostenibilità e la coerenza con i documenti sovracomunali. Diverso è invece il piano della essenzialità-necessarietà di questi obiettivi: mentre gli obiettivi di conservazione in qualche misura sono legati all'emersione di situazioni meritevoli di salvaguardia, e quindi sono almeno in parte un precipitato delle acquisizioni consolidatesi nella fase conoscitiva, gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento riflettono più direttamente le scelte politiche del consiglio comunale. Gli obiettivi di sviluppo sono essenzialmente (si potrebbe dire inevitabilmente) obiettivi di crescita edificatoria. Di conseguenza, il Documento di Piano deve fornire la dimostrazione esplicita che tali obiettivi siano coerenti con i limiti quantitativi identificati dalla VAS come effettivamente sostenibili.

È molto importante sottolineare che questa dimostrazione di sostenibilità tiene luogo del vecchio parametro della capacità insediativa teorica. In precedenza, veniva operato un complesso calcolo che muoveva da una previsione di insediamento di nuovi abitanti del tutto empirica. Oggi, al contrario, il dato da cui si muove è quello degli abitanti insediati (e delle popolazioni transeunti che sono presenti sul territorio per ragioni di lavoro, studio o di frequentazione di strutture e servizi collettivi). Il Documento di Piano deve quindi contenere la rigorosa dimostrazione che gli incrementi dell'edificato previsti nel quinquennio successivo siano effettivamente necessari sulla base del trend demografico effettivo. Inoltre, occorre che il Documento di Piano dimostri che il bisogno di spazi incrementali non possa essere soddisfatto mediante forme di riuso del già costruito. Questo è un punto davvero cruciale, che segna la vera svolta nel modo di guardare la città ed i suoi processi di trasformazione. Una autentica rivoluzione copernicana, che decreta la fine del modello urbanistico incrementale.

Gli incrementi urbani devono essere non solo sostenibili, ma anche strettamente necessari. Il legislatore ha espresso una precisa regola giuridica di preferenza per il recupero del già costruito. È questa, in fondo, la prima vera regola operazionale che regge il nuovo corso della pianificazione urbanistica lombarda: evitare ogni consumo ulteriore di territorio, imponendo ai pianificatori di sperimentare preventivamente ogni possibilità di rigenerazione urbanistica. In tal modo il limite dell'esistente assume un valore costitutivo, valicabile solo in presenza di specifiche

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

giustificazioni. Il vero confine su cui si attesta l'azione di preservazione dell'equilibrio tra ambiente e "urbs".

Una linea di tendenza che, come si deduce dall'art. 10 della legge regionale sul governo del territorio, fa leva su un innegabile carattere intrinseco del territorio: la capacità autorigenerativa, che assegna al pianificatore il compito di assecondare primariamente i processi di riqualificazione urbana.

Il Documento di Piano deve inoltre dettare delle indicazioni di fondo circa le attività produttive ed il commercio. In passato queste indicazioni si risolvevano tutte nello "zoning" e nella destinazione a queste attività della zona D. L'art. 8 pone invece le premesse per un approccio più articolato, consapevole dei molteplici riflessi che queste attività hanno sull'equilibrio del tessuto urbano. Il Documento di Piano, in linea generale, dovrà fornire indicazioni che evitino la formazione di zone specializzate, zone monotematiche dedicate esclusivamente al lavoro o allo scambio commerciale. Dovrà anche evitare che la "diffusione" incrementale della città determini la concentrazione di funzioni di notevole richiamo come la grande distribuzione nelle cinture esterne, al di fuori di quello che un tempo era riconoscibile come centro: questa politica ha avuto quasi ovunque esiti fallimentari ed ha dato origine per lo più a dei "non luoghi", indebolendo per contro la rete del commercio di vicinato che tanta parte ha nel mantenere vivi i rapporti comunitari. In questa prospettiva si deve tuttavia registrare la mancanza di coordinamento con gli strumenti di programmazione del commercio di cui alla l.r. n. 14/1999.

Il Documento di Piano dovrà inoltre porre un freno alla progressiva terziarizzazione-ghettizzazione dei centri storici, con conseguente massiccia "gentrification", per tale intendendo il fenomeno di espulsione della popolazione tradizionale da questi spazi per effetto di due processi, apparentemente antitetici. Da un lato, la sostituzione delle residenze storiche con attivtà terziarie e, dall'altro, l'abbandono delle residenze nel nucleo antico da parte di soggetti che trovano soluzioni abitative di maggior prestigio, cedendo gli spazi centrali a popolazioni più deboli e marginali, con conseguente mutamento del modello popolazionale. In tal caso, sono ben noti i problemi di sovraffollamento e di indisponibilità, da parte di queste popolazioni subentranti, a partecipare a processi di rinnovamento urbano, con conseguente degrado dell'intera parte centrale del paese.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Il Documento di Piano esprime quindi scelte "preliminari", che, pur non estrinsecandosi in specifiche localizzazioni, concorrono comunque in maniera determinante a delineare l'identità finale del territorio ed influenzano direttamente la trama sociale comunitaria.

2.1.6 Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano

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

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

stessi. In tal modo il Documento di Piano, ritornando alla dicotomia tra rigenerazione ed incremento urbano, identifica il corretto rapporto tra la politica di riqualificazione urbana e quella (sussidiaria) di allargamento della città.

2.1.7 Strumenti sovracomunali e Documento di Piano

Il PGT deve recepire le previsioni degli strumenti sovracomunali dei quali diviene veicolo di produzione di effetti: questa funzione è assolta, in prima istanza, dal Documento di Piano, nel quale vengono indicate le modalità pratiche del recepimento. Potrà quindi accadere, ad esempio, che dal Documento di Piano venga rinviata al Piano dei Servizi la ricezione di previsioni sulla formazione di nuove opere pubbliche ed al Piano delle Regole l'introduzione di misure vincolistiche finalizzate alla salvaguardia di risorse naturalistiche di rilevanza sovracomunale. Come si argomenta dall'art. 11 della legge regionale sul governo del territorio, il Documento di Piano contiene anche dei criteri circa le modalità di impiego di strumenti di macroeconomia urbanistica come la compensazione e l'incentivazione, strumenti sui quali si farà leva per favorire una maggior qualità paesaggistica degli interventi attivabili per effetto del PGT e per favorire una maggior effettività delle politiche infrastrutturative.

2.1.8 Valenza giuridica e Documento di Piano

In ragione dei suoi caratteri strutturali, il Documento di Piano è destinato a riflettere visioni (che si traducono in altrettanti obiettivi pianificatori) suscettibili di mutare nel tempo. Conseguenza di ciò è la limitazione di validità del Documento di Piano a soli cinque anni. Questo termine è inderogabile: in difetto di tempestiva approvazione di un nuovo strumento, si pone una delicata questione di impossibilità di funzionamento dell'intero sistema di governo del territorio: ciò proprio in quanto il Documento di Piano non è un documento autonomo ma complementare al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole. Prima di chiudere sul punto, occorre osservare che questo piano produce comunque effetti giuridici e non solo politici. Inoltre, contenuto strategico, e quindi

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

non puntuale, non significa tuttavia contenuto astratto, come quello che connota le previsioni normative.

Il Documento di Piano non costituisce un atto meramente politico (ancorché la scadenza quinquennale potrebbe tendere a farne una sorta di "piano della sindacatura"): non è quindi equiparabile, per fare un esempio, agli indirizzi di governo che vengono illustrati dal sindaco in principio di legislatura. La valenza giuridica di tale atto si esprime nell'esplicitare le condizioni e porre le premesse affinché possano determinarsi le successive scelte puntuali di cui il Documento di Piano traccia nel contempo le cornice inderogabile. A conferma della valenza pienamente giuridica di tali scelte va ricordato che l'art. 36 della legge regionale sul governo del territorio, quando indica i presupposti per l'emanazione di una misura di salvaguardia, non opera distinzioni tra i diversi atti del Piano di Governo del Territorio.

La ricomprensione di un fondo entro un "grande sistema territoriale" agricolo piuttosto che entro il tessuto di completamento (scelte che opera ogni quinquennio il Documento di Piano) potrebbe inoltre produrre effetti preclusivi rispetto ad altre soluzioni più vantaggiose se non per il proprietario.

2.2 I contenuti dell'atto

Il Documento di Piano si configura come atto politico in quanto, pur muovendo da fattori conoscitivi territoriali, indica strategie che inquadrino una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, nonché individua gli indirizzi operativi ovvero gli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e definisce gli ambiti soggetti a trasformazione.

Considerato che il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime dei suoli, è fondamentale che il suo impianto sia fondato su solide basi conoscitive e culturali.

I contenuti del quadro conoscitivo ed orientativo del Documento di Piano si articolano nei seguenti punti:

a. **Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune** (art. 8, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005), che considera:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

a.1 l'indagine sul sistema socio-economico locale (es. analisi delle caratteristiche del sistema produttivo/commerciale, delle caratteristiche della popolazione attiva, del quadro occupazionale, dello sviluppo economico in atto, della lettura dei trend evolutivi);

a.2 l'indagine sul sistema socio-economico (es. analisi delle dinamiche e caratteristiche della popolazione, delle forme di organizzazione sociale, delle specificità culturali e tradizionali, degli stili di vita della popolazione, del sistema dei servizi);

a.3 le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovra comunali (Comunità Montane, Province, Regione), di altri soggetti che hanno influenza diretta sulla pianificazione (es. RFI, FNM, ANAS, ecc.), nonché strumenti di programmazione settoriale (Piani di Emergenza comunali o intercomunali ai sensi della L.R. 16/2004, ecc.);

a.4 i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente quali: i vincoli militari, il vincolo idrogeologico, le fasce di rispetto degli elettrodotti, dei depuratori, dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano, dei cimiteri, delle aziende a rischio di incidente rilevante;

a.5 la raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli o in forma associata.

b. Quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute (art. 8, comma 2, lett.b) della L.R. 12/2005), che considera:

b.1 il sistema delle infrastrutture e della mobilità, analizzando le problematiche relative al sistema territoriale e a quello urbano, affrontando ed analizzando il sistema infrastrutturale nel suo complesso e nelle sue diverse componenti e valenze: nei suoi rapporti con il sistema economico e dei servizi ma anche con attenzione alla rete minore, al significato storico-culturale e/o paesaggistico di alcuni tracciati, alle potenzialità di sviluppo di forme di mobilità ambientalmente sostenibile; inoltre analizzando l'intero sistema della mobilità territoriale rispetto al sistema dei "poli attrattori" e della intermodalità individuati dal PTCP.

b.2 il sistema urbano, approfondendo sia gli aspetti funzionali che morfologici e tipologici che caratterizzano il territorio ed il paesaggio urbano, nonché il processi socio-economici e culturali, i

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

piani ed i progetti che ne hanno generato gli attuali usi, la configurazione e le relazioni con il territorio. In tal senso si devono mettere in rilievo: le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, la stratificazione delle regole insediative, le trasformazioni dei sistemi funzionali, l'evoluzione dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano ed edilizio (il paesaggio dentro la città), il sistema dei servizi e l'evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio (paesaggio urbano e paesaggio extraurbano).

b.3 il sistema agricolo, individuando la dinamica evolutiva di usi e funzionamento produttivo, assetto attuale e processi di costruzione del paesaggio rurale, consistenza e caratteri storico-tradizionali del patrimonio edilizio, struttura idrografica e sistemi ambientali, situazioni di criticità ambientale o di marginalità rurale, elementi intrusivi o di frammentazione ambientale e paesaggistica. È particolarmente importante mettere a fuoco i processi socio-economici e culturali, nonché tutte le politiche sovraordinate che potrebbero influire sulla gestione multifunzionale del territorio rurale e la valorizzazione paesaggistica ed ambientale dello stesso.

b.4 le aree e beni di particolare rilevanza, facendo una ricognizione puntuale di tutti i beni immobili e le aree che rivestono particolare interesse e rilevanza sotto il profilo archeologico, storico-monumentale, naturalistico e paesaggistico e delle situazioni di specifica vulnerabilità o rischio.

c. **Assetto geologico, idrogeologico e sismico** (art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 12/2005) che ha lo scopo di fornire il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, con particolare riferimento ai rischi geologici, idrogeologici e sismici, anche in accordo con il Piano di Bacino, individuando le esigenze di ulteriore approfondimento delle conoscenze.

I contenuti dello scenario strategico del Documento di Piano sono così esplicitati:

d. **Individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune** (art. 8, comma 2, lett. a) della L.R. 12/2005), rispettando determinate condizioni: gli obiettivi strategici comunali devono risultare

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

coerenti con eventuali previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale; gli obiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i "limiti" e le "condizioni" attraverso cui si possono dichiarare tali. Funzionale alla dimostrazione di sostenibilità diventa quindi la Valutazione Ambientale Strategica, che ha il compito precipuo di valutare la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, oltreché evidenziare le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione, valutare le alternative individuate, gli impatti potenziali generati, le eventuali misure di mitigazione / compensazione ritenute necessarie e le coerenze paesaggistiche. All'interno del Documento di Piano, è contenuta la Carta delle sensibilità paesaggistiche, che costituisce il riferimento per l'individuazione delle criticità e potenzialità locali del paesaggio, nonché per l'individuazione delle opportunità di valorizzazione dello stesso in relazione alle previsioni di sviluppo ed al governo delle dinamiche in atto.

I contenuti delle determinazioni del Documento di Piano sono così articolati:

e. Determinazione degli obiettivi quantitativi dello sviluppo complessivo (art.8, comma 2, lett. b) della L.R. 12/2005), che contemplano:

e.1 parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto;

e.2 parti di città o di territorio caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;

e.3 parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo;

considerando queste situazioni non come esternalità negative di processi di trasformazione sempre più rapidi ed irreversibili, ma come importanti risorse territoriali da sfruttare e valorizzare, in una logica di costruzione di politiche virtuose di riuso del territorio, verificandone quindi le potenzialità latenti o residue, preliminarmente alla presa in considerazione dell'occupazione di nuove aree non urbanizzate.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

f. **Determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali** (art.8, comma 2, lett. c) della L.R. 12/2005), formulando specifiche politiche di intervento e linee di azione per la residenza (inclusa l'Edilizia Residenziale Pubblica), per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, e per il settore della distribuzione commerciale.

g. **Dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale** (art. 8, comma 2, lett. d) della L.R. 12/2005), sottolineando l'importanza della dimensione temporale e l'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione, ed assicurando una stretta relazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.

h. **Individuazione degli Ambiti di Trasformazione** (art. 8, comma 2, lett. e) della L.R. 12/2005), in cui:

h.1 si determinano le connotazioni fondamentali di ogni intervento (limiti quantitativi massimi, vocazioni funzionali da privilegiare, impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);

h.2 si connette direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa;

h.3 si dettagliano puntuali criteri d'intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, del corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;

h.4 si definiscono i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ed aspetti di natura ambientale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

i. **Determinazione delle modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale** (art. 8, comma 2, lett. f) della L.R. 12/2005), precisando territorialmente le indicazioni sovracomunali, anche nella logica della co-pianificazione, ed esplicitando i meccanismi di recepimento ritenuti più opportuni, con l'eventualità di proporre modificazioni ai piani di livello sovra comunale ritenute necessarie per l'inserimento di particolari obiettivi di interesse comunale, ma caratterizzati da aspetti o ricadute territoriali di rilevanza più vasta.

j. **Definizione dei criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione** (art. 8, comma 2, lett. g) della L.R. 12/2005).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

2.3 Elenco degli elaborati del Documento di Piano

ELABORATO	SCALA	TITOLO ELEBORATO	BASE CARTOGRAFICA
1	1:5.000	**Ortofoto – immagine da volo aereo**	Ortofoto
2	1:25.000 – 1.50.000 – 1.250.000	**Inquadramento territoriale**	varie
3	1:2.000	**Sistema urbano: fasi di sviluppo e stratificazione del Centro Storico Analisi storica delle soglie catastali**	AFG
4	1:5.000	**Grandi sistemi territoriali**	CTR
5	1:5.000	**Istanze dei cittadini pervenute – Base cartografica aerofotogrammetrica**	AFG
5a	1:5.000	**Istanze dei cittadini pervenute – Base cartografica catastale**	Catastale
6	1:10.000	**Confronto territoriale con gli strumenti urbanistici comunali limitrofi**	CTR
7	1:5.000	**Sistema della mobilità**	CTR
8	1:5.000	**Morfologia del paesaggio**	DB Topografico
9	1:5.000	**Sistema agricolo e agro-boschivo Ambiti agricoli e capacità d'uso del suolo**	CTR
10	1:5.000	**Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Rete ecologica**	CTR
11	1:5.000	**Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Piano di Indirizzo Forestale - Viabilità agro-silvo-pastorale**	CTR

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

12	1:5.000	**Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso**	CTR
13	1:5.000	**Carta delle percezioni**	DB Topografico
14	1:5.000	**Statuto del Territorio – Beni Comuni Territoriali**	DB Topografico
15	1:5.000	**Stato di attuazione PRG vigente**	DB Topografico
16	1:5.000	**Carta delle previsioni di Piano**	DB Topografico
17	1:5.000	**Ambiti di Trasformazione – Tessuto Urbano Consolidato – Previsioni per il sistema urbanizzato**	DB Topografico
18	1:5.000	**Strategie per il governo del territorio**	DB Topografico
19	1:5.000	**Carta della rilevanza e della sensibilità paesaggistica**	DB Topografico
20	1:5.000	**Rete Ecologica Comunale**	DB Topografico
RELAZIONE		**Relazione**	
ALLEGATI		**Norme Tecniche di Attuazione**	
ALLEGATI		**Schedario ambiti di intervento**	

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

3. IL QUADRO RICOGNITIVO ECONOMICO-SOCIALE

La definizione di un atto di programmazione territoriale richiede necessariamente una verifica ed un approfondimento degli aspetti socio-economici più rilevanti, al fine di definire lo scenario del contesto territoriale, sociale e demografico in cui si è chiamati ad operare e programmare.

Gli obiettivi di questa verifica ed approfondimento possono essere schematizzati nei seguenti punti:

- costruzione, attraverso l'analisi delle dinamiche demografiche, di un quadro di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune;
- ricerca di soluzioni attendibili, attraverso il Piano dei Servizi, ai bisogni reali e pregressi calibrati sulle effettive esigenze della popolazione residente ed utenze sovra locali;
- determinazione del reale fabbisogno abitativo di edilizia residenziale;
- definizione tipologica del nuovo patrimonio edilizio e di quello esistente soggetto ad interventi di riqualificazione, attraverso la sua comparazione con indicatori demografici capace di rispecchiare la reale ed attesa composizione dei nuclei familiari.

3.1 La collocazione del Comune nel contesto geografico ed individuazione dell'area di indagine

L'analisi dell'evoluzione negli anni del Comune di Cunardo non può prescindere da un confronto con le dinamiche proprie dell'immediato intorno, soggette a caratteristiche ambientali e di sviluppo antropico simili, ancor prima di quelle su scala vasta come può essere la Provincia o la Regione.

Nell'individuazione quindi di un'area di confronto, può essere utile la consultazione della suddivisione proposta dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, per poi eventualmente procedere ad una ulteriore scrematura. Il PTCP individua non solo caratteristiche proprie di tutta la provincia, ma inoltre suddivide il territorio in Ambienti individuati

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

in base a dati socio-economici maggiormente legati alla morfologia del luoghi che inevitabilmente influenza e condiziona il modo di insediarsi e di interagire con il luogo da parte dell'uomo.

Cunardo si trova, analizzando gli elaborati del PTCP, nell'Ambiente 6 "Valcuvia – Valtravaglia – Lago Maggiore", e confina con l'Ambiente 8 "Valganna – Valmarchirolo".

Il comune è caratterizzato da un centro abitato concentrato nella parte centrale del territorio, attraversata da due strade principali, la Strada Provinciale n. 43 che da Ghirla va verso Brezzo di Bedero, e la Strada Provinciale n. 30 che collega Cugliate Fabiasco a Cassano Valcuvia, incrociandosi su Piazzale Milano, punto pressoché baricentrico del comune.

Il tessuto antropizzato si colloca a valle tra i Monti di Castelvecchio in direzione nord verso Cugliate Fabiasco e Montegrino Valtravaglia, e il Monte Scerrè a sud in direzione del comune di Valganna; in questi due punti tende a concentrarsi l'edificazione più sparsa di Cunardo.

Il Comune di Cunardo si trova a circa 13 km a nord di Varese, della cui provincia fa parte, ed a poco più di 8 km a sud-est di Luino. Quindi, nell'analisi della struttura demografica e socio-economica del territorio, da una parte si indagheranno, oltre alla stessa Cunardo, i paesi confinanti per poter individuare le dinamiche e gli stimoli sovra-comunali simili o, al contrario, le peculiarità e diversità; dall'altra ci si confronterà con le caratteristiche demografiche e socio-economiche di Luino e Varese, quali poli attrattori dell'area. In definitiva la nostra indagine comprenderà, nell'area di riferimento, i seguenti comuni confinanti: Grantola, Cugliate Fabiasco, Valganna, Bedero Valcuvia, Masciago Primo, Ferrera di Varese.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

3.2 Aspetti demografici e sociali

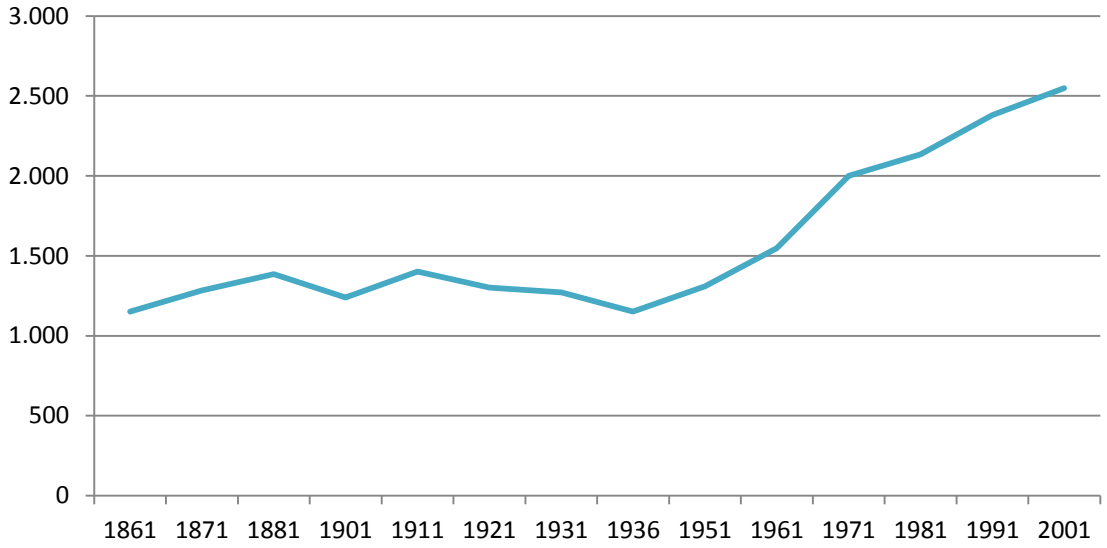
3.2.1 Popolazione residente periodo 1861-2001

Area d'indagine	Popolazione residente 1861	Popolazione residente 1871	Popolazione residente 1881	Popolazione residente 1901	Popolazione residente 1911	Popolazione residente 1921	Popolazione residente 1931
	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab
Cunardo	1.151	1.284	1.386	1.239	1.401	1.301	1.271
Area limitrofa	3.715	4.153	3.973	4.058	4.354	4.202	3.692
Luino	3.427	3.774	4.127	7.808	9.205	9.235	9.655
Varese	17.703	19.339	20.811	25.046	29.316	32.583	38.858

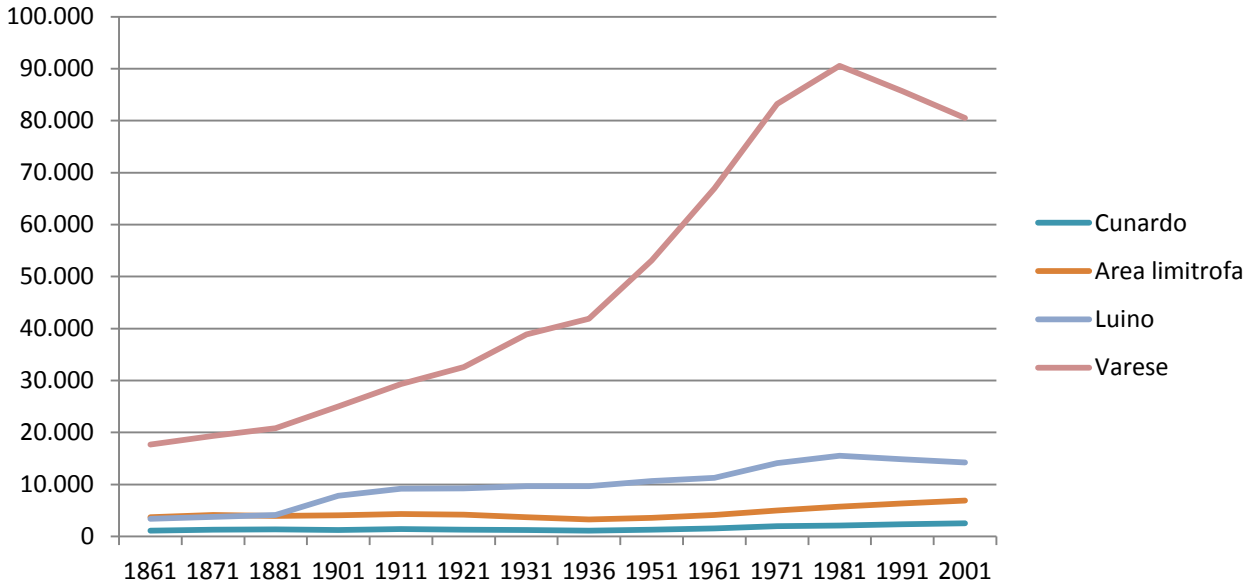
Area d'indagine	Popolazione residente 1936	Popolazione residente 1951	Popolazione residente 1961	Popolazione residente 1971	Popolazione residente 1981	Popolazione residente 1991	Popolazione residente 2001
	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab
Cunardo	1.151	1.310	1.547	2.001	2.135	2.381	2.549
Area limitrofa	3.253	3.616	4.122	4.975	5.757	6.359	6.895
Luino	9.692	10.693	11.275	14.118	15.510	14.883	14.234
Varese	41.869	53.115	66.963	83.239	90.527	85.687	80.511

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Andamento popolazione Cunardo 1861-2001



Andamento popolazione zone limitrofe 1861-2001



I dati sull'andamento demografico storico dal 1861 fino ai tempi recenti riportano fasi di leggero incremento della popolazione fino ai primi anni del '900 (ad eccezione degli anni a cavallo tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 in cui si registrano lievi flessioni). Nel periodo tra le due guerre mondiali, si

registra invece una costante dimunuzione che termina tra gli anni ’40 e gli anni ’50, periodo in cui ha inizio un lungo e costante aumento della popolazione che dura fino ad oggi. Tutto ciò a differenza, per esempio, di quello che è successo a Varese, dove a seguito di un costante aumento della popolazione durato fino ai primi anni ’80 del ‘900, si è restrata una diminuzione.

3.2.2 Densità demografica periodo 1861-2001

Area d'indagine	Densità 1861	Densità 1871	Densità 1881	Densità 1901	Densità 1911	Densità 1921	Densità 1931
	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq
Cunardo	190,6	212,6	229,5	205,1	231,9	215,4	210,4
Area limitrofa	139,0	155,4	148,6	151,8	162,9	157,2	138,1
Luino	163,6	180,1	197,0	372,7	439,4	440,8	460,8
Varese	322,3	352,1	378,9	456,0	533,7	593,2	707,4

Area d'indagine	Densità 1936	Densità 1951	Densità 1961	Densità 1971	Densità 1981	Densità 1991	Densità 2001
	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq
Cunardo	190,6	216,9	256,1	331,3	353,5	394,2	422,0
Area limitrofa	121,7	135,3	154,2	186,1	215,4	237,9	257,9
Luino	462,6	510,4	538,2	673,9	740,3	710,4	679,4
Varese	762,2	966,9	1.219,1	1.515,4	1.648,0	1.560,0	1.465,7

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

3.2.3 Dinamica demografica periodo 1861-2001

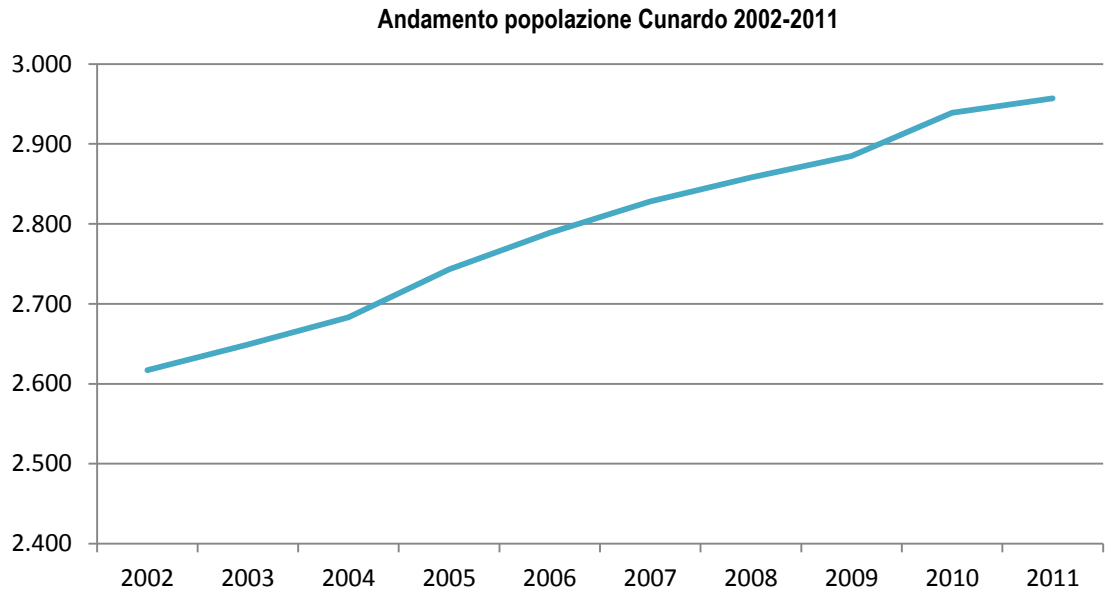
Area d'indagine	Dinamica demografica 1861-1871	Dinamica demografica 1871-1881	Dinamica demografica 1881-1901	Dinamica demografica 1901-1911	Dinamica demografica 1911-1921	Dinamica demografica 1921-1931	Dinamica demografica 1931-1936
	%	%	%	%	%	%	%
Cunardo	11,55	8,72	-10,61	13,07	-7,14	-2,31	-9,44
Area limitrofa	11,79	-4,34	2,14	7,29	-3,49	-12,14	-11,89
Luino	10,12	9,35	89,19	17,89	0,32	4,55	0,38
Varese	9,24	7,61	20,35	17,05	11,14	19,26	7,75

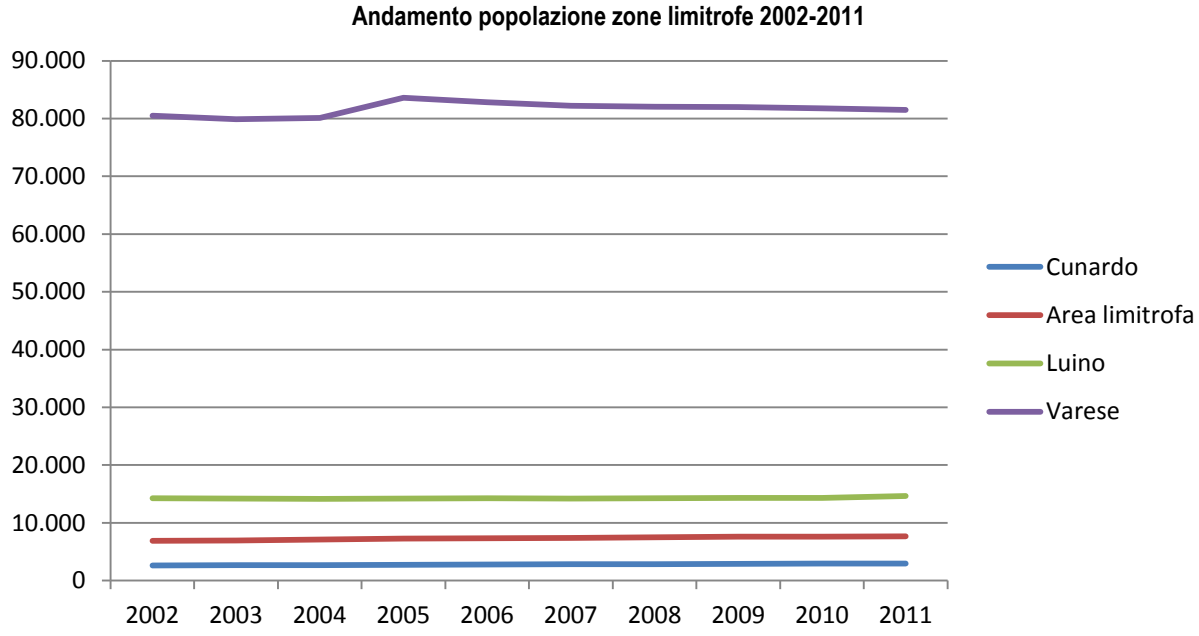
Area d'indagine	Dinamica demografica 1936-1951	Dinamica demografica 1951-1961	Dinamica demografica 1961-1971	Dinamica demografica 1971-1981	Dinamica demografica 1981-1991	Dinamica demografica 1991-2001
	%	%	%	%	%	%
Cunardo	13,81	18,09	29,35	6,70	11,52	7,06
Area limitrofa	11,16	13,99	20,69	15,72	10,46	8,43
Luino	10,33	5,44	25,21	9,86	-4,04	-4,36
Varese	26,86	26,07	24,31	8,76	-5,35	-6,04

3.2.4 Popolazione residente periodo 2002-2011

Area d'indagine	Popolazione residente 2002	Popolazione residente 2003	Popolazione residente 2004	Popolazione residente 2005	Popolazione residente 2006	Popolazione residente 2007	Popolazione residente 2008	Popolazione residente 2009	Popolazione residente 2010	Popolazione residente 2011
	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab	ab
Cunardo	2.617	2.649	2.683	2.743	2.789	2.828	2.858	2.885	2.939	2.957
Area limitrofa	6.887	6.965	7.103	7.279	7.305	7.369	7.517	7.587	7.605	7.681
Luino	14.240	14.216	14.149	14.179	14.229	14.222	14.238	14.313	14.294	14.669
Varese	80.492	79.890	80.107	83.611	82.809	82.216	82.037	81.990	81.788	81.466

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45





Entrando nello specifico dell'ultimo decennio, il Comune di Cunardo presenta un incremento costante della popolazione, nella misura di circa il 20%.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Il trendi di crescita nell'ultimo decennio risulta sempre positivo, dato che dai 2.617 abitanti dell'anno 2002, si è arrivati a sfiorare la quota di 3.000 abitanti nel 2011, con un incremento medio annuo indicativo stimato in +1,36%.

3.2.5 Densità demografica periodo 2002-2011

Area d'indagine	Densità 2002	Densità 2003	Densità 2004	Densità 2005	Densità 2006	Densità 2007	Densità 2008	Densità 2009	Densità 2010	Densità 2011
	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq	ab/kmq
Cunardo	433,3	438,6	444,2	454,1	461,7	468,2	473,2	477,6	486,6	489,6
Area limitrofa	257,6	260,6	265,7	272,3	273,3	275,7	281,2	283,8	284,5	287,3
Luino	679,7	678,6	675,4	676,8	679,2	678,8	679,6	683,2	682,3	700,2
Varese	1.465,3	1.454,4	1.458,3	1.522,1	1.496,6	1.496,7	1.493,5	1.492,6	1.488,9	1.483,1

3.2.6 Dinamica demografica periodo 2002-2011

Area d'indagine	Dinamica demografica 2002-2003	Dinamica demografica 2003-2004	Dinamica demografica 2004-2005	Dinamica demografica 2005-2006	Dinamica demografica 2006-2007	Dinamica demografica 2007-2008	Dinamica demografica 2008-2009	Dinamica demografica 2009-2010	Dinamica demografica 2010-2011
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Cunardo	1,22	1,28	2,24	1,68	1,40	1,06	0,94	1,87	0,61
Area limitrofa	1,13	1,98	2,48	0,36	0,88	2,01	0,93	0,24	1,00
Luino	-0,17	-0,47	0,21	0,35	-0,05	0,11	0,53	-0,13	2,62
Varese	-0,75	0,27	4,37	-0,96	-0,72	-0,22	-0,06	-0,25	-0,39

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

3.2.7 Analisi demografica per fasce d'età 2002-2011

Popolazione per classe d'età, al 1° gennaio 2003								
Classi d'età	**Cunardo**		**Area limitrofa**		**Luino**		**Varese**	
	ab	%	ab	%	ab	%	ab	%
0-14	418	16,0	1.090	15,6	1.637	11,5	10.155	12,8
15-39	943	36,0	2.475	35,4	4.696	33,0	25.069	31,5
40-64	826	31,6	2.315	33,1	4.832	34,0	27.261	34,3
+65	430	16,4	1.114	15,9	3.051	21,5	17.045	21,4
Totale	**2.617**	**100,00**	**6.994**	**100,00**	**14.216**	**100,00**	**79.530**	**100,00**

Popolazione per classe d'età, al 1° gennaio 2007								
Classi d'età	**Cunardo**		**Area limitrofa**		**Luino**		**Varese**	
	ab	%	ab	%	ab	%	ab	%
0-14	469	16,8	1.145	15,5	1.640	11,5	10.444	12,7
15-39	901	32,3	2.425	32,9	4.368	30,7	24.213	29,4
40-64	918	32,9	2.569	34,9	4.903	34,5	28.423	34,6
+65	501	18	1.230	16,7	3.311	23,3	19.136	23,3
Totale	**2.789**	**100,00**	**7.369**	**100,00**	**14.222**	**100,00**	**82.216**	**100,00**

Popolazione per classe d'età, al 1° gennaio 2011								
Classi d'età	**Cunardo**		**Area limitrofa**		**Luino**		**Varese**	
	ab	%	ab	%	ab	%	ab	%
0-14	485	16,5	1.176	15,4	1.729	11,9	10.201	12,5
15-39	928	31,6	2.322	30,4	4.117	28,6	22.223	27,2
40-64	1.003	34,1	2.868	37,5	5.158	35,6	29.251	35,9
+65	523	17,8	1.282	16,7	3.467	23,9	19.904	24,4
Totale	**2.939**	**100,00**	**7.648**	**100,00**	**14.471**	**100,00**	**81.579**	**100,00**

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

3.2.8 Movimenti naturali e trasferimenti di residenza 2003-2011

Serie storica popolazione residente						
Anno	Pop. Residente al 01.01	Movimenti naturali		Trasferimenti residenza		Pop. Residente al 31.12
		nati	morti	iscritti	cancellati	
2002	**2559**	26	26	157	99	**2617**
2003	**2617**	28	26	153	123	**2649**
2004	**2649**	29	14	153	134	**2683**
2005	**2683**	36	24	147	99	**2743**
2006	**2743**	30	20	186	150	**2789**
2007	**2789**	23	18	178	144	**2828**
2008	**2828**	29	28	157	128	**2858**
2009	**2858**	32	22	128	111	**2885**
2010	**2885**	34	26	172	126	**2939**
2011	**2939**	28	22	124	112	**2957**

Il Comune di Cunardo è caratterizzato da un tasso di nascite positivo, come evidenziato dai valori positivi della fascia d'età delle persone comprese tra 0 e 14 anni.

Le fasce d'età che presentano i valori più elevati sono quelle delle persone tra i 15 e i 64 anni.

3.2.9 Popolazione straniera residente 2002-2010

Anno	Sesso		Trasferimenti residenza		Popolazione straniera residente al 31.12	% sulla popolazione totale
	maschi	femmine	iscritti	cancellati		
2002	63	68	35	21	**131**	**5,00**
2003	81	89	62	23	**170**	**6,42**
2004	97	106	61	28	**203**	**7,57**
2005	107	116	56	36	**223**	**8,13**
2006	117	133	64	37	**250**	**8,96**
2007	127	143	72	52	**270**	**9,55**
2008	129	166	53	28	**295**	**10,32**
2009	144	179	54	26	**323**	**11,19**
2010	154	174	64	59	**328**	**11,16**

3.2.10 Popolazione fluttuante e stima delle seconde case

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

La popolazione fluttuante è rappresentata dalle presenze nelle strutture ricettive ed alberghiere e dal numero di villeggianti che occupano le seconde case nei periodi festivi o estivi.

Per la determinazione di tali valori numerici, si è fatto riferimento ai dati trasmessi dal Comune, di concerto con l'Aspem, dati necessari per la gestione del servizio rifiuti.

In riferimento a data del 1° gennaio 2012, si stima che, a fronte di una popolazione residente di **2.957 abitanti,** la popolazione fluttuante, calcolata sulle **seconde case** (stimate in circa **180 unità**), sia di circa **500 persone.**

A questo dato si aggiunge quello riferito alle presenze relative ai **tre ristoranti** presenti nel territorio comunale di Cunardo, che sono stimate in un massimo di circa **200 unità.**

3.2.11 Il pendolarismo

Il fenomeno del pendolarismo interessa in modo massivo da circa I secolo i Comuni ubicati nell'area tra il Ceresio e il Verbano, e nell'area collinare intorno a Varese: territorio che offre un servizio rilevante di connessione con la Svizzera.

Già nel 1976 il numero dei lavoratori varesini che quotidianamente varcavano il confine svizzero ammontavano a 10.456 unità, e negli ultimi decenni il fenomeno del pendolarismo ha caratterizzato l'incremento demografico dei comuni montani dell'alto Varesotto al confine con la Svizzera, superiore alla media delle altre zone montane italiane.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista la consistenza del fenomeno frontaliero, consolidato negli anni da accordi bilaterali di carattere economico e sociale, è da ritenere che sia esso stesso la principale occasione dello sviluppo riscontrato.

Segue tabella della popolazione in entrata e in uscita da Cunardo che si sposta giornalmente (dato ISTAT 2001):

Comune	Entrata	Uscita	Saldo E/U
Cunardo	360	827	-467

3.2.12 Gli spostamenti degli studenti

I dati rilevati dall'Osservatorio permanente sull'istruzione della Provincia di Varese rilevano per l'anno scolastico 2010-2011 i seguenti spostamenti di studenti per gli istituti superiori:

- verso Brissago Valtravaglia n. 2 (0 maschi, 2 femmine)
- verso Luino n. 54 (32 maschi, 22 femmine)
- verso Varese n. 51 (22 maschi, 29 femmine)

per un totale di n. 107 studenti pendolari.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

4. I CARATTERI DISTINTIVI DEL TERRITORIO COMUNALE

4.1 Storia del Comune

Il paese sorge sul contrafforte di un gruppo di quattro colline dette “del Castelvecchio”, la cui altezza massima è di 625 metri, che a nord fanno da protezione all’abitato.

A sud degrada viceversa su una pianura morenica attraversata dal fiume Margorabbia, emissario del lago di Ghirla, che in località Ponte Nativo (al bivio fra le strade che portano a Ferrera di Varese ed a Bedero valcuvia) s’incunea in un tragitto sotterraneo lungo circa mezzo chilometro, per riapparire in un vasto complesso di caverne e cunicoli di origine carsica, conosciuto come “Orrido di Cunardo” e facilmente visitabile grazie ad una recente sistemazione.

La piana del Margorabbia separa l’abitato dal monte Scerè (790 m), che fa da spartiacque fra la Valganna e la Valcuvia.

In epoca romana questo territorio era il crocevia della strada che dai passi alpini, passando per l’attuale Ponte Tresa, portava ad attraversare la Valganna da una parte, e a raggiungere l’attuale Angela (la Stazona romana) dall’altra.

Più precisamente nella frazione cunardese di raglio (dal celtico “raudas”: rotabile; ruota, poi tramutato in “Raj”: snodo, bivio) c’era il bivio, certamente accompagnato da una stazione di posta.

Riguardo il nome stesso del paese, Cunardo, si possono dare due interpretazioni: la prima, del prof. Gramatica, che richiama il termine celtico, “Kùn-ort” = “luogo regio con fortezza militare”. La seconda potrebbe sempre derivare dal celtico “Kùn-ard” = “luogo alto”, “ luogo posto in alto” (a dominio della Valcuvia per l’appunto). E in effetti proprio per la sua dislocazione assunse importanza militare con la costruzione di un castello.

Non esistono attualmente documenti al riguardo, ma si può ragionevolmente supporre che sia stato edificato in concomitanza con una serie di torri e fortificazioni situate lungo la cosiddetta “via

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Mala" che collegava il nord delle Alpi con la Pianura Padana, attraverso l'odierno passo del San Bernardino. Siamo in epoca longobarda, nei primi decenni dell'VIII secolo. L'unica traccia visibile rimasta di questa costruzione è nella maestosità della chiesa parrocchiale di Sant'Abbondio, edificata nella metà del 1700, per la cui costruzione la tradizione vuole siano state impiegate le pietre del vecchio castello, ormai in totale rovina ed abbandono.

Altra traccia è leggibile nella carta catastale stilata nel 1724 per volere dell'imperatrice maria Teresa d'Austria. In un terreno, denominato "Pastùra", è riquadrato un rettangolo isolato che, fatta la debita conversione fra "Trabucchi milanesi" (la misura lineare in cui è stilata la mappa) e metri, risulta essere di circa 100 x 115 metri.

Nella carta catastale della seconda metà del 1800, il tracciato del terreno non cambia ma il rettangolo di cui sopra non è più segnalato, e la stradina che conduce alla "Pastùra" è indicata come "Strada consortile detta del Castèl". Da questo sito la visuale sullo sbocco della Valganna e sulla Valcuvia è magnifica. Sulla cima della collina denominata Castelvecchio esistono tuttora tracce di un muro di contenimento e numerose pietre da costruzione sparse sul terreno, ma questo è probabilmente dovuto all'esistenza di un avamposto di guardia verso la valletta che da Fabiasco porta a Montegrino.

Fino alla prima metà del secolo XI, Cunardo fece parte del Regno Longobardo prima, e Carolingio poi, più precisamente inserito nella Contea del Castelseprio. Successivamente la Contea passò, per volere dell'imperatore Enrico II di Germania, sotto Milano.

Nel secolo XII il territorio viene coinvolto nelle lotte fra Milano e Como per il controllo della via delle Alpi e del Contado del Seprio, di evidente importanza strategica. Il conflitto terminerà nel 1195: il Sottoceneri, la Valmarchirolo e la Valcuvia passano sotto l'influenza politica e religiosa di Como; i restanti territori sotto Milano (per questo motivo le valli sono rimaste un'enclave della diocesi comasca, attorniate da quella ambrosiana).

Dopo la distruzione di Castelseprio del 1287 da parte delle truppe della famiglia Visconti che, vittoriosa sulla famiglia Torriani, costituirà la Signoria di Milano, l'influenza politica del capoluogo lombardo si estenderà notevolmente nell'Italia Settentrionale, fino a comprendere l'odierno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Cantone Ticino (non ancora svizzero) e parte del Piemonte. Testimone della presenza politica in paese della Signoria è uno stemma arcivescovile affrescato sulle pareti esterne di una casa in via Alighieri. È attribuibile al Cardinale Giovanni Visconti (fonte Archivio Segreto Vaticano). La casa è stata certamente sede di una rappresentanza della Signoria milanese. Di notevole interesse è anche lo stemma di San Bernardino da Siena presente sul riquadro della finestrella a fianco dello stemma. Il Santo operò nella Diocesi di Como dal 1422 al 1432 e questo potrebbe essere il segno della sua presenza nel nostro paese.

Nel 1438 il paese diviene Feudo della famiglia Rusca; il potere feudale durò fino alla seconda metà del secolo XVIII; gli ultimi feudatari furono la famiglia Crivelli di Luino.

Dopo la morte dell'ultimo dei Visconti nel 1447, la Signoria, dopo un breve periodo repubblicano, nel 1450 viene acquisita dalla famiglia Sforza e diviene Ducato. Seguirà un quarantennio di pace e prosperità per l'intero territorio. Ludovico Sforza, detto "il Moro", importa e diffonde la coltivazione e l'allevamento del baco da seta che dureranno sin dopo la fine del XIX secolo, particolarmente nel Varesotto e nel Comasco (a Cunardo funzionerà una filanda di seta con oltre 200 dipendenti fino al 1912).

Da notare come ci sia nello stradario del paese una via detta "Sass Murùn", che attraversa una zona in cui venivano coltivati alberi di gelso, detti appunto "Murùn", in ricordo del Duca Lodovico.

La pace termina nel 1494 quando per il Varesotto transitano le truppe di Carlo VIII di Francia che si stabiliscono provvisoriamente nel territorio del Seprio, razziando quanto più possibile. Successivamente nel 1499 il nuovo re di Francia Luigi XII, succeduto a Carlo VIII, si fa eleggere Duca di Milano rivendicando antichi diritti di successione per parte della famiglia Visconti. Ludovico il Moro viene cacciato e cerca l'aiuto di mercenari svizzeri. Luigi XII non è da meno e per ingraziarsi gli stessi Svizzeri, cede loro la città di Bellinzona. Ma i governanti Elvetici non sono sufficientemente sazi e approfittando del periodo di confusione politica, nel 1510 inviano un esercito che si attesta nei pressi di Lugano, Varese e Como; nel 1512 vengono raggiunti da considerevoli rinforzi e, puntando verso Milano, la costringono alla resa. Ma nel 1515 gli stessi, benché forti di 35.000 uomini, subiscono una pesantissima sconfitta a Marignano (l'odierna

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Melegnano) e vengono ricacciati in Svizzera. Questa disastrosa sconfitta suggerirà ai loro governanti di non tentare più imprese di conquista ma di fare una scelta di neutralità politica.

E' con il trattato di Friburgo del 1516 che Francesco I di Francia, succeduto nel frattempo a Luigi XII, concederà ai Confederati l'annessione delle città di Lugano, Locarno e Mendrisio con i loro territori, stabilendo il confine attuale. Da questo periodo così travagliato Cunardo, come tutti questi paesi del resto, dovette subire dolori laceranti in termini di vite umane, carestie e devastazioni.

Si è parlato in precedenza della distruzione del vecchio castello, ma venne anche rasa al suolo la frazione di Raglio, della cui ricostruzione fa parte un bellissimo affresco di "Madonna della quercia" di Antonio da Tradate, databile attorno al 1530. Un'altro affresco a carattere devozionale, datato 31 Agosto 1504, si può ben considerare un testimone importante di quegli anni luttuosi per il paese; rappresenta una "Pietà" ed è visibile su una casa di via Vaccarossi.

Ora l'intera Lombardia, e Cunardo, sono in mani francesi; ma durerà poco: sino al 1525, anno in cui l'esercito francese è battuto sul campo dalle truppe spagnole di Carlo V. Nel 1544, con la pace di Crespy, viene definitivamente sancita la nuova situazione politica. La Lombardia passa al governo spagnolo e lo resterà fino al 1713. Non vi è molto da dire riguardo questi quasi due secoli di dominazione spagnola. I fatti più rilevanti potrebbero essere le due epidemie di peste che colpirono le popolazioni. La prima durò ben sei anni, dal 1588 al 1594. Ancora ben più terribile fu quella comparsa nei primi anni del 1600, raccontata peraltro dal Manzoni nel romanzo "I promessi sposi". Le popolazioni furono decimate in maniera spaventosa e questo si aggiungeva a problemi di sopravvivenza già cronici e insormontabili per le possibilità dei tempi. Una cappella, detta "della Peste", situata in località "Acquafresca" lungo la provinciale per Luino, ricorda questo triste periodo. E' stata recentemente rimaneggiata e arretrata dalla sua antica sede per poter allargare la strada provinciale.

Nell'aprile del 1713 con il trattato di Utrecht, la Lombardia passa sotto la Casa d'Austria, nella persona di Carlo VI di Asburgo. Ma la gente di Cunardo era lontana da questi cambiamenti politici; aveva un problema più importante e già vent'anni dopo diede corpo alla sua risoluzione, senza peraltro contare su forze esterne. Andava restaurata e accomodata la ormai vecchia

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

chiesa parrocchiale di Sant'Abbondio, che già dal secolo XVI aveva sostituito la più antica parrocchiale che sorgeva sul colle di S.Nazaro, alle spalle dell'attuale chiesa. L'11 Marzo del 1733 un gruppo di 33 capifamiglia si riunì e approvò un documento in cui impegnavano se stessi ed i propri successori, a compiere tutte le opere adatte e necessarie a riportare la propria chiesa all'antico splendore. Successivamente si decise di rifarla nuova e più ampia (questo certamente grazie alla disponibilità di pietre da costruzione provenienti dalle rovine del vecchio castello, ormai abbandonato). Le fondamenta della vecchia parrocchiale sono state riportate alla luce nel 1979 in seguito al rifacimento della pavimentazione voluta dall'attuale prevosto don Lodovico Giossi. Seguendo il progetto dell'architetto Antonio Zanone di Cunardo e sotto la guida dell'allora parroco Giacomo Bettoli (Ardena 1720- Cunardo 1803), tutta la popolazione partecipò alla ricostruzione e, il 13 Giugno 1779, il vescovo di Como Monsignor Mugiasca poté consacrare la nuova chiesa dedicandola, come la precedente, a Sant'Abbondio. Contiene due affreschi di Alessandro Valdani di Chiasso (1712- 1773) a fianco dell'altare maggiore. Opere di Luigi Sabatelli di Milano del 1871: i quattro Evangelisti dipinti agli angoli della cupola e l'intera volta che sormonta l'altare maggiore. Le otto figure di Santi che abbelliscono la cupola sono opera di Cesare Marone di Milano, eseguite nel 1930. Sono da considerare inoltre due tele, opera di Mola di Stabio, raffiguranti la “Crocifissione” e la “Gloria di Sant'Abbondio”.

Nel 1796 viene costituita da Napoleone Bonaparte la Repubblica Cisalpina, Varese viene elevata al rango di capoluogo del Dipartimento del Verbano. Ma già nell'Aprile del 1799 gli austriaci si rimpossessano della Lombardia; sarà per un breve lasso di tempo in quanto già il 2 Giugno 1800 l'imperatore francese rientrava nuovamente a Milano. Con un altro cambiamento amministrativo Varese e l'intero territorio viene inglobato nel Dipartimento del Lario, con capoluogo Como (durerà fino al 1927, anno della costituzione della provincia di Varese).

Nel 1815 con il Congresso di Vienna indetto dalle potenze vincitrici su Napoleone, viene ripristinato il potere dell'Austria sull'intera regione con la creazione del Regno Lombardo-Veneto. I moti popolari del Marzo 1848, meglio conosciuti come “Cinque giornate di Milano”, vedono anche una vittima cunardese; uno studente di legge, Pietro Pirinoli, viene trucidato nel corso di una manifestazione e sepolto nel cimitero di San Simpliciano. Il 16 Agosto 1848 (come ricordato da una lapide posta nel 1890 nella casa dove soggiornò) Giuseppe Garibaldi, reduce da una

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

scaramuccia con gli austriaci a Luino e diretto verso Varese, fa tappa in paese e pernotta nella casa di proprietà della famiglia Bozzoli. Il giorno seguente ripartirà per il capoluogo accompagnato festosamente dalla Banda Comunale.

Nel 1859 la battaglia di Magenta fra le truppe Franco-Piemontesi e l'esercito Austriaco libererà la Lombardia che, dopo tre secoli e mezzo, potrà rientrare nell'ambito nazionale. Cunardo, all'alba di questa nuova fase storica, conta circa 1150 abitanti sparsi in tre frazioni. La principale è denominata Cunardo Centro ed è la sede dei servizi e delle Autorità Politiche e Religiose. La frazione di Raglio che è situata all'intersezione delle strade che da Cunardo portano in Valganna ed in Valmarchirolo. Infine la frazione di Camartino, posta lungo la strada verso Grantola. I collegamenti con i centri capoluogo, Varese e Luino, vengono effettuati con un servizio di diligenze. Attorno al 1860 le due città vengono raggiunte più celermente grazie all'installazione in paese del telegrafo. Questo permetterà di ospitare nel 1880 un distaccamento dei Reali Carabinieri con una casermetta allestita nella già citata casa Bozzoli. Verranno spostati a Marchirolo nel 1895 dopo che anche quel paese verrà dotato del telegrafo, e dove sono tuttora presenti.

Nella seconda metà del XIX secolo il paese era sede di svariate ed importanti attività industriali; in un discorso del 1896 l'allora sindaco Vittore Adreani citava: “quattro fabbriche di ceramica, svariate fornaci di laterizi e calcine, parecchie fabbriche di carta”. Tralasciava di citare una filanda di seta di cui era proprietario, con circa 200 dipendenti, ed un maglio con una quindicina di dipendenti che producevano attrezzi agricoli. La produzione della ceramica ha dei risvolti storici nella zona se si considera che in epoca romana esistevano fornaci per la produzione di vasellame, sfruttando buoni depositi di argilla. Venne comunque reintrodotta a Cunardo nei primi decenni del 1800 da un certo Davide Adreani che intese così mettere in pratica le conoscenze di quest'arte apprese a Faenza. Rese famosi i suoi prodotti, piatti e vasi da farmacia, adottando una tipica colorazione blu (conosciuto come “blu di Cunardo”) per abbellire con eleganti arabeschi di stile faentino la sua produzione.

I primi accenni documentati che si hanno al riguardo di una scuola pubblica sono del 1774. In una supplica alle autorità, firmata da amministratori e capifamiglia si fa presente l'esigenza di avere in

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

paese un maestro che si occupasse dell'istruzione dei fanciulli. Ne viene trovato uno nel 1785: un tale prete Luigi Vannini della Diocesi di Sarzana nel modenese che, capitato a Cunardo per caso, viene eletto coadiutore dell'allora parroco Giacomo Bettoli ormai anziano. Successivamente, un documento del 1811 parla di "istantanee riparazioni all'abbandonato locale dell'Oratorio, onde renderlo servibile per la pubblica istruzione elementare". Si tratta dell'Oratorio a fianco della chiesa parrocchiale. Ma una sede definitiva ci sarà solo con l'anno scolastico 1930-31 con il completamento dell'attuale Palazzo Scolastico. Questo viene generosamente donato alla popolazione, assieme all'Asilo Infantile, da una munifica famiglia di Milano che scelse Cunardo come residenza estiva, nei primi anni del '900: i Vaccarossi.

Altre date importanti per la vita del paese

1805: Censimento dei boschi con la quantificazione degli alberi di castagno di ogni singolo proprietario. Da questo atto amministrativo sortì un regolamento che rimase valido per tutto il secolo e governava lo sfruttamento delle risorse boschive in maniera molto severa.

1833: Assegnazione, da parte dell'autorità austriaca, di 84 lotti di bosco comunale a famiglie indigenti, residenti in comune da almeno dieci anni, per lo sfrutta- mento in perpetuo delle risorse.
1855: Epidemia di colera con cinque decessi, fra i quali quel Davide Adreani, citato in precedenza a proposito delle ceramiche cunardesi.

8 settembre 1901: Inaugurazione dell'illuminazione pubblica con l'istallazione di 10 lampadine da 16 candele dislocate lungo le vie del paese; è offerta dal sig. Alfredo Adreani, proprietario della filanda.

1906: Apertura del tronco Ghirla-Cunardo-Luino della linea tranviaria Varese-Luino che resterà in esercizio fino al 28 Febbraio 1955.

15 ottobre 1906: Inaugurazione dell'acquedotto pubblico con l'acqua proveniente dalla sorgente "Manera", situata poco sopra l'abitato di Ghirla.

1909: Costituzione del Corpo Pompieri Volontari di Cunardo, primo esempio di Protezione Civile nelle nostre valli. Durerà fino al 1924.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

4 ottobre 1912: Chiusura della filanda Adreani per messa in fallimento. La causa principale è dovuta alla crisi nell'allevamento del baco da seta dovuta all'insorgenza di malattie nel Varesotto e nel Comasco.

1915-1918 Durante la Prima Guerra Mondiale il paese subisce la perdita di 24 giovani.

Autunno 1918: Si contano 17 vittime per l'epidemia di influenza detta “Spagnola”.

Giugno 1921: Inaugurazione del Monumento ai Caduti. Il marmo e la statua in bronzo sono stati lavorati negli Stati Uniti d'America per opera di un artista originario di Ganna ed emigrato ad inizio secolo negli U.S.A., tale J.G.Sassi. Purtroppo la statua originale venne rifusa durante l'ultimo conflitto; la copia che vediamo ora, quasi simile, venne inaugurata il 22 Ottobre 1961 ed è opera dello scultore Galletti di Muggiò.

1933: Vengono festeggiati solennemente i cinquant'anni di Messa e di Parrocchia del parroco don Antonio Santamaria (Cittiglio 1855- Cunardo 1946). E' l'occasione migliore per ringraziare il parroco per tutto il bene operato in paese nel corso di tutti questi anni. Per la ricorrenza gli viene conferita l'onorificenza di Cavaliere del Regno e la Parrocchia di Cunardo viene elevata al rango di Prepositura.

1940-1945: Durante la Seconda Guerra Mondiale nel paese di Cunardo si contano 11 vittime fra i soldati al fronte.

4.2 Il sistema insediativo e la sua evoluzione

L’acquisizione delle planimetrie catastali storiche ed attuali permette di definire alcune soglie storiche fondamentali per definire lo sviluppo del comune di Cunardo. Tali soglie sono così definibili:

- edificato fino al 1859 (riferimento alle mappe del Catasto Lombardo-Veneto): in questa fase si ha la formazione del nucleo centrale del comune, con il riutilizzo o la demolizione e

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ricostruzione degli edifici preesistenti. Inoltre si definiscono i nuclei delle frazioni storiche di Casanuova, Raglio e Camartino, oltre al consolidamento degli edifici di Molino Vecchio;

- edificato tra il 1859 e il 1904 (riferimento alle mappe del Catasto Italiano Regio): si può notare l'edificazione dell'Asilo infantile in via Dante Alighieri, oltre alla definizione di alcuni edifici a carattere residenziale, sia nel nuclei centrale che nelle varie frazioni;
- edificato tra il 1905 e il 1960 (riferimento alle mappe del Catasto Italiano Regio): nel nucleo centrale di Cunardo viene a formarsi un piccolo nucleo a carattere residenziale in prossimità di via Vaccarossi, oltre ad una serie di piccoli completamenti. Inoltre, inizia a definirsi il sistema edificato nel resto del comune, caratterizzato da edifici a carattere misto residenziale-servizi;
- edificato dopo il 1960 (riferimento alle mappe della Cartografia Tecnica Regionale): si nota l'evoluzione del sistema edificato prevalentemente lungo gli assi stradali principali, che si caratterizza soprattutto per la loro tipologia edilizia a villetta, o comunque residenza mono/bifamiliare, e lo sviluppo degli edifici a carattere produttivo e per servizi alla persona (in particolare la clinica "Le Terrazze").

La rappresentazione cartografica di riferimento è sviluppata nella tavola n. 3 "Sistema urbano: fasi di sviluppo e stratificazione del Centro Storico. Analisi storica delle soglie catastali"

4.3 Definizione delle attività economiche rilevanti

4.3.1 Attività commerciali

4.3.1.1 Evoluzione del sistema distributivo

Per valutare l'andamento del sistema distributivo del comune di Cunardo, in termini di numero di esercizi presenti sul territorio, si è fatto riferimento ai rilievi effettuati dall'Osservatorio Regionale del Commercio e raccolti nella Banca Dati Commercio della Regione Lombardia. I primi rilievi

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

sono stati effettuati in data 30/06/2003 e sono poi stati condotti annualmente, con l'ultimo rilievo effettuato in data 30/06/2012.

Nella seguente tabella si riportano i dati riferiti all'evoluzione degli esercizi commerciali di Cunardo.

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente	Variazione % su anno 2003
2003	31	-	-	-
2004	31	0	0	0
2005	31	0	0	0
2006	31	0	0	0
2007	31	0	0	0
2008	31	0	0	0
2009	31	0	0	0
2010	30	-1	-3,33%	-3,33%
2011	26	-4	-15,4%	-19,2%
2012	29	+3	+11,5%	-6,9%

Nella seguente tabella si riportano i dati riferiti alle superfici di vendita degli esercizi rilevati nella tabella precedente.

Anno	Superficie di vendita (mq)	Variazione sup. di vendita su anno precedente	Variazione % su anno precedente	Variazione % su anno 2003
2003	2.185	-	-	-
2004	2.185	0	0	0
2005	2.185	0	0	0

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

2006	2.185	0	0	0
2007	2.185	0	0	0
2008	2.185	0	0	0
2009	2.185	0	0	0
2010	2.757	+572	+20,8%	+20,8%
2011	2.500	-257	-10,3%	-12,6%
2012	2.966	+466	+15,7%	+26,3%

Nel periodo considerato, l'andamento degli esercizi commerciali di Cunardo è rimasto stabile fino al 2009, dopodiché ha avuto una flessione negli ultimi anni, per poi ritornare ad aumentare.

Il calo degli esercizi commerciali, soprattutto negli ultimi anni, va però in contrasto con l'andamento delle superfici di vendita, che al contrario hanno registrato un sensibile aumento nel 2010, per poi subire degli alti e bassi negli ultimi 2 anni, fermo restando che, rispetto a 10 anni prima, la superficie complessiva di vendita degli esercizi della distribuzione di Cunardo è aumentata di circa un quarto.

4.3.1.2 Lo stato di fatto del sistema distributivo comunale

La rete di vendita del comune di Cunardo è attualmente composta da 2 medie strutture di vendita (strutture che vanno da 151 mq a 1.500 mq per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti), della superficie complessiva di 1.469 mq. Di questi 1.469 mq:

- 1.189 mq sono destinati ad esercizi alimentari;
- 280 mq sono destinati ad esercizi non alimentari.

Inoltre è composta da 27 esercizi di vicinato (strutture fino a 150 mq di superficie di vendita), della superficie complessiva di 1.497 mq. Di questi 1.497 mq:

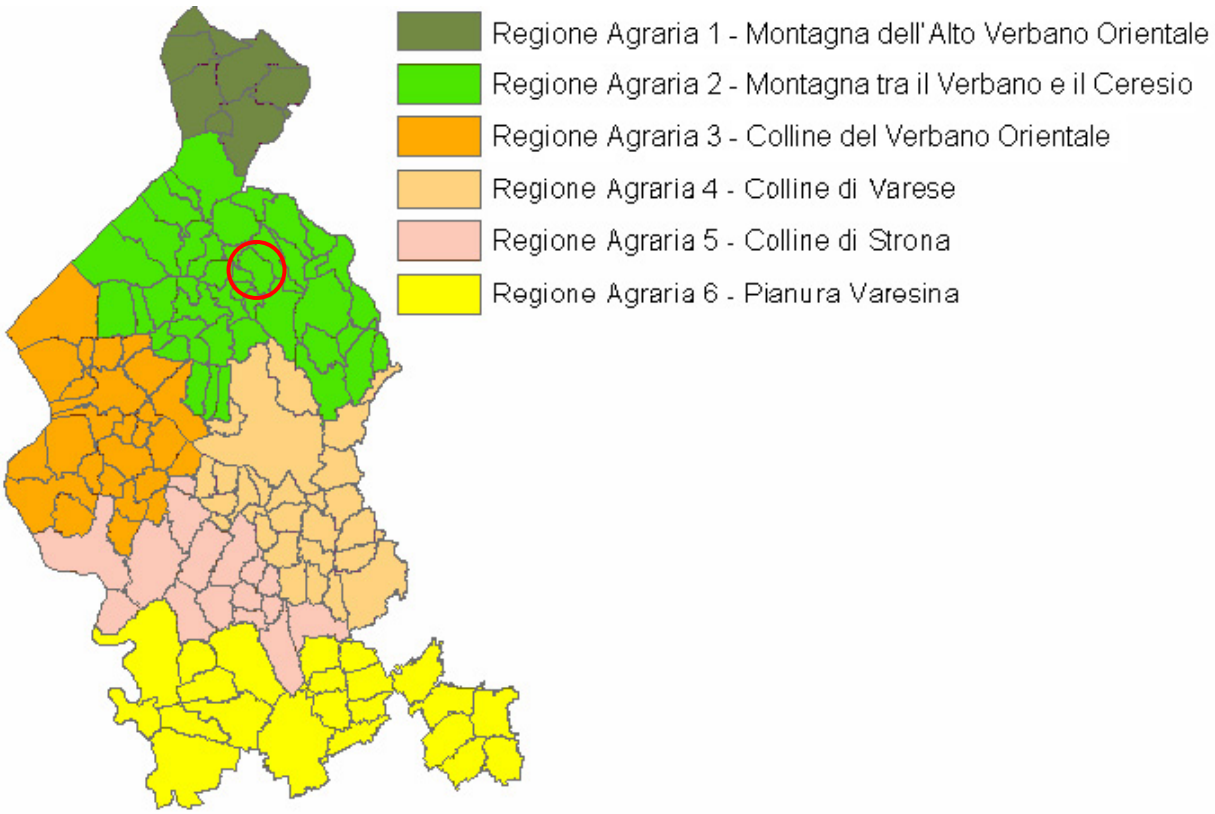
- 167 mq sono destinati ad esercizi alimentari;
- 1.180 mq sono destinati ad esercizi non alimentari;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- 150 mq sono dedicati a merceologica mista.

4.3.2 Attività agricole

Il territorio comunale di Cunardo è inserito nella Regione Agraria n.2 “Montagna tra il Verbano e il Ceresio” nella quale si colloca un quarto della superficie agricola provinciale, pari al 16,3% della superficie territoriale della regione agraria.



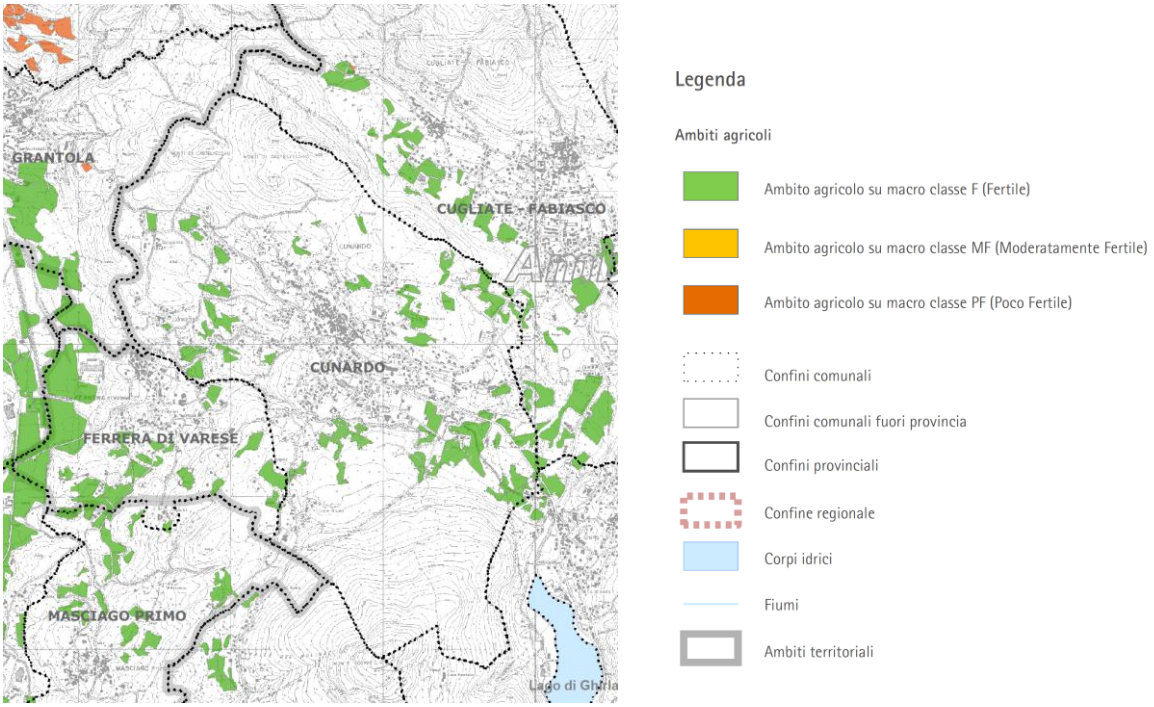
Regioni Agrarie provinciali (fonte: Piano Agricolo Triennale Provinciale 2003-2006)

Le caratteristiche della Regione Agraria del Verbano e Ceresio sono per la maggior parte comuni al sistema dell’agricoltura periurbana, mantenendo l’orientamento produttivo tipico delle zone di

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

montagna. Gli svantaggi di tale regione sono legati all'utilizzo delle aree disponibili per scopi diversi da quelli agricoli. Tuttavia un'opportunità per il settore è rappresentata dalla valorizzazione dei prodotti locali, l'agricoltura biologica e i piccoli frutti.

Gli ambiti agricoli individuati dal PTCP della Provincia di Varese sono riportati nella tavola AGRI1, della quale viene riportato un estratto nella figura seguente. Le aree individuate sono sia aree effettivamente adibite ad uso agricolo produttivo o a pascolo, sia superfici libere da edificazioni e caratterizzate da suoli il cui profilo agronomico risulti idoneo all'attività agricola.



Ambiti agricoli (fonte: Tavola AGRI1_b, PTCP Provincia di Varese, 2007)

Le informazioni riportate di seguito sono state desunte sulla base dei dai forniti dal Censimento Agricoltura 2010 redatto dall'ISTAT, e riportano le caratteristiche territoriali delle aziende agricole che operano a Cunardo.

Numero di aziende per classe di superficie utilizzata									
0,01-0,99 ha	1 - 1,99 ha	2 - 2,99 ha	3 - 4,99 ha	5 - 9,99 ha	10 - 19,99ha	20 - 29,99ha	30 - 49,99ha	50 - 99,99ha	100 + ha
5	2	1	1	1	-	-	-	-	-

Numero di aziende per classe di superficie totale									
0,01-0,99 ha	1 - 1,99 ha	2 - 2,99 ha	3 - 4,99 ha	5 - 9,99 ha	10 - 19,99ha	20 - 29,99ha	30 - 49,99ha	50 - 99,99ha	100 + ha
2	4	1	-	2	1	-	-	-	-

Da queste tabelle si deduce che a Cunardo risultano attive 10 aziende agricole. Queste aziende agricole si distinguono ulteriormente per la loro diversa utilizzazione dei terreni. La loro utilizzazione si differenzia come segue:

- n. 1 seminativo ortivo
- n. 3 coltivazioni legnose a scopi fruttiferi (0,15 ha per la coltivazione del melo; 0,49 ha per la coltivazione di frutta fresca di origine temperata; 0,1 ha per la coltivazione della noce; 0,5 ha per la coltivazione di castagne)
- n. 2 coltivazioni legnose a scopi vivaistici
- n. 4 con prati permanenti e pascoli.

Riguardo agli allevamenti, Cunardo presenta la seguente situazione:

Numero di aziende per classe di superficie utilizzata									
0,01-0,99 ha	1 - 1,99 ha	2 - 2,99 ha	3 - 4,99 ha	5 - 9,99 ha	10 - 19,99ha	20 - 29,99ha	30 - 49,99ha	50 - 99,99ha	100 + ha
1	1	1	-	2	1	-	-	-	-

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Numero di aziende per classe di superficie totale									
0,01-0,99 ha	1 - 1,99 ha	2 - 2,99 ha	3 - 4,99 ha	5 - 9,99 ha	10 - 19,99ha	20 - 29,99ha	30 - 49,99ha	50 - 99,99ha	100 + ha
3	-	1	1	1	-	-	-	-	-

Da queste tabelle si deduce che a Cunardo risultano attive 6 aziende che si occupano di allevamenti animali. Queste aziende si distinguono per tipo di allevamento. Ciò si differenziano come segue:

- n. 4 aziende che trattano allevamenti di capi bovini (3 aziende che allevano 1-2 capi, 1 azienda che alleva 6-9 capi);
- n. 3 aziende che trattano allevamenti di capi equini (1 azienda che alleva 1-2 capi, 2 aziende che allevano 3-9 capi);
- n. 1 azienda che tratta allevamenti di capi suini (3-5 capi);
- n. 2 aziende che trattano allevamenti di capi avicoli (1 azienda che alleva 50-99 capi, 1 azienda che alleva 100-499 capi)
- n. 1 azienda che tratta allevamenti di conigli (50-99 capi)

4.4 Segni storico-culturali: le cappelle votive e gli affreschi di Cunardo

Negli anni precedenti, soprattutto tra il 1999 ed il 2000, a Cunardo è stato svolto un importante lavoro sulla conoscenza e valorizzazione della vastità di cappelle votive presenti nel territorio comunale. Il lavoro è stato svolto e finanziato in collaborazione con la Pro Loco di Cunardo, la Comunità Montana della Valganna e Valmarchirolo (ora Comunità Montana Valli del Piambello), e il Comune di Cunardo, ed in modo particolare con la Scuola Media Statale “E. Fermi” di Cunardo, che mediante lo staff e gli alunni hanno, in pratica, censito l’intero patrimonio delle cappelle votive di Cunardo.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Nelle tavole n. 10 “Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Rete ecologica”, e n. 17 “Strategie per il governo del territorio” del Documento di Piano, sono localizzate, elencate e numerate tutta la serie delle cappelle votive che sono state setacciate dagli attori suddetti, e che di seguito ne viene elencata la dedicazione e le principali caratteristiche.

1 – Madonna delle Grazie o delle Rose (Chiesetta del Rosario)

È dedicato alla Madonna delle Grazie o delle Rose l’affresco presente davanti alla Chiesetta. Fu eseguito dal professore Valli di Brera nel 1940 e vi è raffigurata la Madonna con Gesù Bambino. I due soggetti sono rappresentati in un atteggiamento quasi bucolico, mentre con le mani sfiorano una rosa. Il Bambino è allegro e paffutello e la Madre ha un’espressione serena e amorevole. In tutto il dipinto prevalgono i colori espressivi quasi sempre usati per raffigurare le Madonne: il bianco, simbolo del candore, il blu dell’universo e il rosso dell’amore. Inizialmente, l’affresco faceva parte del muro di cinta del vecchio cimitero antistante la Chiesetta, ed era stato dipinto al posto di un altro che rappresentava la Crocifissione. Nel 1960, durante l’esecuzione dei lavori di ampliamento della strada di accesso al paese, fu eliminata la curva pericolosa davanti alla Chiesetta e arretrata l’area del vecchio cimitero. Di conseguenza l’affresco della Madonna delle Rose fu asportato da muro abbattuto e collocato sulla parete sinistra del Pronao della Chiesetta, nel luogo che attualmente occupa.

2 – Madonna della Quercia (Località Raglio)

La Madonna della Quercia, o Madonnina di Raglio, è uno degli affreschi più antichi di Cunardo, risalente all’inizio del Cinquecento. Si trova sulla facciata esterna di una vecchia cascina della frazione di Raglio. Ha subito diversi restauri, soprattutto dopo l’incendio avvenuto nell’ottobre del 1996. L’autore è Antonio da Tradate, un pittore cinquecentesco originario di Locarno, che lavorò ad un’importante serie di affreschi nelle chiese di Maccagno. In particolare, nella chiesa di Maccagno Inferiore è riprodotta una Madonna molto simile a quella di Raglio. I colori originari di quest’affresco sono stati più volte ritoccati durante i lavori di restauro. Il copricapo della Madonna, il vestito degli Angeli sono stati affrescati con foglie di quercia, di qui l’appellativo “Madonna della Quercia”. Il Bambino sorregge un’insegna con su scritto: “In grembo matris sedet sapientia patris”. Si noti come, curiosamente, la perfetta prospettiva del basamento del trono, le cui linee

guida convergono esattamente nello stesso punto, diventino approssimative nei braccioli del trono che sembrano salire e convergere in un diverso punto. Riguardo ai colori che sono presenti nella composizione, si noti la predominanza dei toni caldi come il rosso e l'amaranto per le decorazioni della cornice dello sfondo e di parte del mantello. I colori, la geometria e la simmetria fanno ricordare le miniature dei testi gotici degli amanuensi. Insieme a questi, si trovano i toni tradizionalmente religiosi, come il classico blu del mantello e la veste bianca del Bambino e degli angeli che simboleggia il candore e l'innocenza. Questa cappella è una delle poche e rare composizioni del periodo rinascimentale che presenta Gesù Bambino in braccio alla Madonna con i piedini coperti da calzini rossi, mentre in tutte le altre rappresentazioni sono raffigurati scoperti, per simboleggiare la semplicità e la povertà.

3 – Sant'Antonio (Località Raglio)

Risale all'inizio dell'Ottocento. Di autore sconosciuto, si trova al pianterreno, sulla facciata esterna di un'abitazione di una corte di Raglio. Il Santo è colto in un atteggiamento di meditazione mistica mentre, ai lati, si intravvedono i gigli, il fiore tipico di Sant'Antonio. Il dipinto è irrimediabilmente perduto nella parte inferiore; meglio conservata, invece, la parte superiore.

4 – San Carlo Borromeo (Località Raglio)

Sempre nella corte di Raglio, sulla facciata esterna dell'abitazione di sinistra, al primo piano, appare l'affresco raffigurante San Carlo Borromeo, con in mano il Pastorale e la "Mitra" sul capo che sembra illuminato dalla luce divina. L'affresco fu voluto per devozione di Carlo Antonio Adreani ed eseguito dal pittore Maroni Giacomo di Bosco il 24 ottobre 1841, come si legge dalla dedica riportata nella parte superiore.

5 – Madonna in preghiera (Località Raglio)

Sempre nello stesso edificio della corte di Raglio, al secondo piano, appare l'affresco raffigurante una bellissima Madonna dall'aria assorta, in atteggiamento di preghiera. La gamma tonale che la caratterizza è quella tradizionale con prevalenza del blu e rosso. La leggera torsione del tronco e lo sguardo dritto verso l'osservatore evidenziano un aspetto dolce ma nello stesso tempo fermo e solenne. L'affresco non è firmato ma è opera di Vittorio Boninsegna, originario di Arco di Trento,

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

che frequentò molto la famiglia Adreani di Cunardo di cui divenne amico, tanto che l'affresco fu eseguito proprio in segno di amicizia durante gli anni della guerra. Con questa raffigurazione l'autore invocava la protezione della Madonna su tutta la famiglia. L'opera fu dedicata alle due sorelle Adreani, Zaveria e Beatrice, altre componenti della famiglia proprietaria del caseggiato.

6 – Cappella Immacolata Concezione (Via Crocette)

Sono ben conservati i tre affreschi della cappella dedicata all'Immacolata Concezione, posta all'incrocio della via Crocette con la via Ugo Foscolo, in prossimità del cimitero. È segno devozionale di Costanza Adreani, che la fece erigere nel 1915 nel terreno di proprietà della famiglia, come viene riportato dalla dedica all'interno della cappella stessa: "Adreani Costanza fece erigere". Al centro la figura dell'Immacolata, rappresentata mentre viene assunta in cielo con i piedi poggiati su una mezzaluna che spunta tra le nuvole. Vestita di bianco e ricoperta da un ampio mantello blu, ha le braccia incrociate, lo sguardo rivolto al cielo e un'aureola con molteplici stelle. Sulla sinistra è raffigurato San Giovanni Battista che si appoggia a un lungo bastone a forma di crocifisso da cui pende un'insegna con scrittura latina. Ha lo sguardo assorto, la mano sinistra benedicente, indossa una tunica povera ed è ricoperto da un pesante mantello rosso. Alla sua sinistra, un mansueto agnellino e, sullo sfondo, un paesaggio di colline con al centro il fiume Giordano. Sulla parete opposta appare, in ginocchio, in atteggiamento di preghiera, con la corona del Rosario tra le mani congiunte e lo sguardo rivolto verso l'alto, Sant'Angela Merici, la fondatrice dell'Istituto di Sant'Orsola, in omaggio alle suore Orsoline che insegnavano presso l'asilo di Cunardo all'inizio del secolo. Dall'alto delle nuvole spunta un coppia di Angeli che osservano teneramente la scena. Non è annotato l'autore degli affreschi.

7 – Cappella di Santa Teresa (Via Sasso Morone)

La cappella di Santa Teresa in via Sasso Morone è di realizzazione molto recente, ma in realtà la prima cappella presente in questa strada fu costruita nel 1854 per devozione di Francesco Martinoli ed era dedicata alla "Madonna della Seggiola". Restaurata durante la Prima Guerra Mondiale, vi fu dipinta la "Madonna della Pace". La cappella fu poi abbattuta a causa dell'ampliamento della strada e ricostruita più a monte. Nel 1973 fu di nuovo distrutta

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

accidentalmente da un camion ed infine la ricostruzione più attuale con la collocazione della statua di Santa Teresa.

8 – Madonna dei Bambini (Via Matteotti)

Il volto della Madonna dei Bambini risulta dipinto su un lastrone di ardesia, visibile sotto un porticato di via Matteotti. È di autore ignoto, né si conosce l'epoca di esecuzione, anche se la tradizione lo colloca tra i più antichi di Cunardo, attribuendolo ad un allievo di B. Luini. È la Madonna protettrice dei bambini; infatti si racconta che nel passato le mamme usavano portare i loro bambini malati al cospetto di questa Madonna per invocarne la guarigione. Una tradizione mantenuta viva fino agli anni scorsi dalle nonne che mandavano i loro nipotini a pregare davanti a questa sacra immagine.

9 – Madonna del Rosario (Via Colombo)

Posta fuori dal paese, lungo la via Colombo, la cappelletta della Madonna del Rosario fu fatta erigere nel 1840 da un certo signor Magadini che poi emigrò in America. L'autore dell'affresco è ignoto ma, nel 1892, il dipinto fu restaurato da Costantino Adreani detto "Tin", artista di Cunardo, ricordato anche come "il pittore delle Madonne". L'immagine, in più punti, completamente sbiadita dall'usura del tempo, necessita di un intervento urgente di restauro. Il famoso "blu" di Cunardo, che caratterizzava l'ampio manto della Vergine, è quasi completamente cancellato, così come appaiono scrostate le dolcissime fattezze dei due volti. L'affresco riportava in basso un'epigrafe dedicata alle anime del Purgatorio. Dall'interno della cappelletta nella quale l'artista l'aveva impressa, doveva infondere grande serenità ai passanti, questa bellissima immagine sacra dai classici colori brillanti.

10 – Cappella di San Nazaro (omonima collinetta – Via San Francesco)

Sulla collinetta denominata "San Nazè", a monte della chiesa parrocchiale, sorge la cappella dedicata a San Nazaro, detta anche cappella del Crocifisso. Ormai quasi completamente sommersa dalla vegetazione, la cappella sovrasta il luogo dove, forse, un tempo sorgeva la più antica chiesa di Cunardo. Della struttura originaria rimane ancora in piedi solo l'abside, il resto è stato distrutto non solo dal tempo ma anche da atti vandalici, così come mostra l'affresco del

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Crocifisso di cui rimane solo la parte superiore. Nella parete di destra vi era raffigurato San Celso, ormai completamente cancellato e, a sinistra, San Nazaro la cui immagine di guerriero è discretamente conservata. Non si conosce con esattezza l'anno di costruzione, ma si sa che questa cappella, nell'Ottocento, fu scelta come eremo da Giovanni Moretti, detto il "Remit", che approdò a Cunardo nel 1873. L'attaccamento dei Cunardesi verso questa cappella è continuato anche dopo il 1895, anno della morte del Remit, grazie alle processioni fatte in questo luogo.

11 – San Francesco (Via Sant'Abbondio)

Dall'alto della facciata esterna di un'abitazione posta sotto la chiesa parrocchiale, questo San Francesco sembra benedire i passanti e tutto il creato. Non se ne conosce l'autore, ma fu commissionato, durante la seconda guerra mondiale, da una signora di Milano, Maria Cavalli che si stabilì a Cunardo ove aveva acquistato la casa che ospita l'affresco. Sul capo del Santo poverello sono raffigurate 11 rondini che volano in cerchio e sono ben visibili sulle mani e sui suoi piedi i segni delle stimmate che ricevette nel 1224 sul monte della Verna. L'affresco presenta preoccupanti segni di deterioramento dovuti a incuria e agenti atmosferici. È visibile lungo la parte inferiore lo scioglimento del colore, tanto da formare un effetto a specchio d'acqua.

12 – Epigrafe Mariana (Via Sant'Abbondio)

"Fermati o passeggero, e non ti sia grave abbassare il capo e recitare un'ave": richiama in modo particolare alla tradizione Mariana questa epigrafe di Antonio Mandelli e Giuseppina Belloli, i coniugi cunardesi emigrati in Francia che, come tanti altri, nel passato, tornavano al paese natìo in occasione della festa del paese. Anche in loro assenza avevano voluto lasciare ai concittadini una traccia tangibile della loro fede, invitando i passeggeri a recitare una preghiera. L'iscrizione, infatti, era ben visibile sul muro esterno della loro abitazione, posta in prossimità della Chiesa Parrocchiale, sulla salita di via Sant'Abbondio, al limitare dei boschi. Meta, quindi di passaggio obbligato per le persone che imboccavano i sentieri che conducevano ai campi da coltivare o da cui tornavano sul far della sera, dopo una giornata di duro e solitario lavoro.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

13 – Cappella Madonna delle Grazie (Via Castelvecchio)

Posta alla fine di via Castelvecchio, la cappella è dedicata alla Madonna delle Grazie. Fu fatta erigere alla fine dell'Ottocento dalla famiglia Gavazzoli per una grazia ricevuta ma non è annotato l'autore e la data è stata definitivamente cancellata dai lavori di restauro effettuati in passato. Al centro è raffigurata la Madonna dall'ampio mantello blu con in braccio Gesù Bambino. Entrambi hanno un'aria sorridente. Poco leggibile lo sfondo a causa del cattivo stato di conservazione. Sulla destra è raffigurato San Bernardo, fondatore dei Cistercensi, dichiarata Dottore della Chiesa nel 1830. Nell'affresco è raffigurato con l'abito bianco del suo ordine e il mantello blu, mentre sfoglia e medita uno dei tanti trattati di teologia che lui stesso compose. A sinistra c'è l'immagine di San Pasquale nelle vesti di frate francescano e in atteggiamento di preghiera. Il Santo, di origine spagnola, avendo trascorso la sua vita come portinaio di diversi conventi, nel 1897 fu dichiarato patrono di tutte le confraternite.

14 – San Giuseppe (località Pianeggi)

In località Pianeggi, sul muro esterno della cascina minore, compare l'affresco raffigurante i Santi di cui i proprietari committenti, Giuseppe Tamanti e la moglie Orsola, portavano i nomi: in alto San Giuseppe con in braccio il Bambino e, in basso, la figura di Sant'Orsola. Fu eseguito da autore sconosciuto nel 1884, "Per devozione di Tamanti Giuseppe", come riportata la dedica in alto, ormai quasi illeggibile. L'affresco mostra evidenti segni di deterioramento. I colori utilizzati sono quasi del tutto di gamma povera, quasi monocroma con effetti chiaroscurali che non danno nessuna forma prospettica ma fanno pensare ad un'assunzione, su uno sfondo celestiale composto da nuvole e cielo.

15 – Madonna del Rosario (località Pianeggi)

Sempre in località Pianeggi, sulla facciata della cascina maggiore, appare la Madonna del Rosario, simile in diversi tratti alla Madonna del Rosario di via Roma sia per posizione sia per gamma cromatica. L'affresco fu eseguito sempre nel 1884 da autore sconosciuto per "Devozione di fu Antonio Giroldi" come ricorda la dedica in basso, anche questa quasi del tutto sbiadita.

16 – Cappella Madonna del Carmine (via Castelvecchio)

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Risale al 1860 l'anno di edificazione della cappella posta all'inizio di via Castelvecchio. Fatta erigere dai coniugi Giacomo e Giuditta D'Agostini, è dedicata alla Madonna del Carmine, come riporta l'iscrizione: "Gloria Libani, decor Carmeli". Al centro si staglia la figura della Madonna con in braccio Gesù Bambino la cui manina sinistra sorregge lo scapolare, il distintivo dei terziari Carmelitani. Consistente in due piccoli pezzi di stoffa con l'immagine sacra e riuniti da nastri che poggiano sulle spalle, fu il simbolo introdotto, da San Simone, fondatore dei Carmelitani, per volere della Vergine apparsagli in sogno. In alto sono raffigurati motivi floreali e risultano completamente scomparse le immagini laterali dedicate a San Giuseppe e a San Francesco. Pur avendo subito già tre restauri, l'ultimo dei quali eseguito dal pittore cunardese Paolo Reggiani qualche anno fa, l'affresco non è in buone condizioni.

17 – Pie Donne ai Piedi della Croce (Via Cavour)

Non rimane che la parte superiore di questo affresco delle "Pie donne ai piedi della Croce" di via Cavour. Una grande Croce si staglia contro un cielo nuvoloso mentre figure di donne consolano la Madonna. Si intuisce alla base il monte di rocce lastricate dove avviene la crocifissione. Si ignora l'autore e l'epoca, anche se la tradizione lo colloca in epoca ottocentesca.

18 – Stemma Cardinalizio – Sole di San Bernardino – Madonna del Rosario (Via Alighieri)

In via Alighieri, sulla facciata esterna di un caseggiato compaiono tre interessanti affreschi. Nel primo è raffigurato lo stemma del Cardinale Giovanni Visconti, figura della potente famiglia che possedette il ducato di Milano. L'affresco è molto antico, probabilmente è da collocarsi anteriormente al 1354, anno della morte del Cardinale che, sembra, avesse sistemato i suoi rappresentanti proprio in questa casa, considerata tra le più antiche di Cunardo. Sulla destra un altro dipinto sovrasta una finestra: è il monogramma di Gesù, I H S circondato da raggi, il cosiddetto Sole, simbolo usato da San Bernardino da Siena per diffondere la devozione al nome di Gesù. Il Santo, valente e apprezzato predicatore, per qualche tempo, dal 1422 al 1432 operò anche nelle zone della Diocesi di Como. Infine, accanto, l'affresco di epoca ottocentesca dedicato alla Madonna del Rosario con ai piedi San Domenico alla sinistra e San Francesco alla destra. La Madonna ha nella mano destra la corona del Rosario e nell'altra sorregge Gesù Bambino. Intorno una cornice dai motivi particolari delimita l'affresco. La figura della Vergine e la caratteristica dei

colori richiamano alla mente il dipinto di Camartino. Di entrambi si ignora l'autore e sono in un pessimo stato di conservazione. I colori sono quasi completamente sbiaditi. Un dipinto simile, che si trovava nella frazione di Raglio, è scomparso ormai da anni.

19 – Beata Vergine del Rosario (Via Roma, 22 – cortile interno)

È dedicato alla "Beata Vergine del Rosario" l'affresco di un cortile interno in via Roma n.22. Eseguito nel 1841 "A divozione di Costantino Adreani", il dipinto è stato restaurato nel 1984 dal pittore rumeno O.R. Aurel Ionescu. Al centro, la Vergine sorregge il Bambino con nella mano sinistra la corona del Rosario e in quella destra il simbolo del mondo. La Madonna è circondata dalla presenza di tre figure di Santi e veste un ampio mantello blu. Sempre blu è la grande nuvola che occupa tutta la parte inferiore sulla quale poggia la figura della Madonna. L'autore è sconosciuto.

20 – Addolorata (Piazzetta)

Si ignorano l'epoca e l'autore di questo bellissimo affresco della Piazzetta dedicato all'Addolorata, ormai quasi irrimediabilmente perduto. In alto l'iscrizione in latino misto a dialetto "Mulier ecce filius tuus et a Iovani ecce mater tua" è resa ormai illeggibile. I tre soggetti dell'affresco sono quasi del tutto sbiaditi. Al centro, Maria che sviene dal dolore per la crocifissione del Figlio, mentre, al suo fianco, due donne, Maria di Cleofe e Maria di Magdala la sorreggono. Anche se in pessimo stato di conservazione, il dipinto effonde un profondo pathos, una carica drammatica non comune. Dall'altro, le tre stelle, unici elementi rimasti inalterati, sembrano dominare la scena, quasi ad attenuare l'angoscia che permea l'affresco. Si è scoperto che l'Addolorata di Cunardo è la perfetta riproduzione del trittico della "Vergine Addolorata" presenta nella Basilica di San Vittore a Varese. Anche della scultura lignea di Varese si sa poco, di sicuro è anteriore al 1567, anno in cui San Carlo Borromeo, in visita pastorale a Varese, la scoprì abbandonata in un ripostiglio. Colpito dalla bellezza del Simulacro, ordinò che gli venisse data degna collocazione. In seguito furono attribuiti alla Madonna eventi miracolosi e fu così che il 30 maggio del 1678, durante la pubblica processione, apparvero sul capo della Vergine tre stelle, le stesse che fanno capolino nel tratto di cielo che sovrasta l'abside. Alla luce di tutto ciò si può ritenere che l'affresco sia posteriore a tale data.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

21 – Addolorata (corte dei Baroni – 1° piano)

Lo stesso soggetto dell'Addolorata è stato riprodotto all'interno di un locale, al secondo piano di un'abitazione privata della corte dei Baroni, adiacente la piazzetta. Qui i colori sono più scuri, mentre le stelle non sono state raffigurate sulla volta dell'abside ma sul capo della Madonna. Tale affresco potrebbe essere superiore al 1907, anno in cui il popolo varesino offrì tre stelle d'oro con brillanti affinché servissero per incoronare la statua dell'Addolorata. Tuttavia le affinità con l'affresco della piazzetta fanno pensare che i due dipinti potrebbero essere stati eseguiti dallo stesso autore verso la fine dei Seicento.

22 – Madre del Buon Consiglio (corte dei Baroni – pianterreno)

Rievoca lo stile trecentesco ma fu riprodotta probabilmente intorno al Seicento questa Madonna situata sul muro esterno di un'abitazione della corte dei Baroni, prospiciente la Piazzetta. Una corte molto antica che cela dei veri capolavori. Secondo la tradizione, in questo luogo, un tempo, vi era un monastero. Le arcate, i locali angusti dei piani superiori fanno pensare alle "celle" dei monaci. Ma, in particolare, ciò che accredita la tesi popolare, è proprio la presenza di diversi affreschi nello stesso luogo. Al piano terra compare questo volto di Madonna che si può definire "Madonna del Buon Consiglio" per le diverse affinità che presenta con l'effigie proveniente da Scutari (Albania) e venerata nella chiesa appartenente ai padri Agostiniani di Genazzano (Roma), ove l'affresco comparve misteriosamente nella notte del 25 aprile del 1467. L'immagine, venerata come la Madonna del Buon Consiglio, è particolarmente cara agli Agostiniani che ne hanno diffuso il culto e che potrebbero averla fatta riprodurre anche a Cunardo, su questa parete dell'ex monastero. Ciò spiega i tratti tipicamente orientaleggianti che caratterizzano il volto dei due soggetti raffigurati: la Madonna e il Bambino. Purtroppo il dipinto è stato completamente rovinato dall'incuria e dalla negligenza e non è stato possibile reperire informazioni più certe.

23 – Madonna del Buon Consiglio (corte dei Baroni – 1° piano)

Nella stessa abitazione ma al piano superiore è presente questo affresco che riteniamo sia la riproduzione di quello posto al pianterreno, anche se rimane invertita la posizione della Madonnina rispetto al Bambino. I lineamenti dei due volti sono notevolmente somiglianti alla Madonna del Buon Consiglio di Genazzano. Rispetto all'affresco posto al pianterreno si nota una

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

maggiore espressione di tenerezza, quasi di complicità tra la Vergine e il Bambino. I colori sono vivaci e di diverse tonalità. Si osservi la loro alternanza: le calde campiture che costituiscono le aureole e i bordi dei vestiti, e ancora l'uso dei classici colori religiosi come il rosso dei vestiti e il blu dei mantelli. Si ignora l'anno di esecuzione e anche l'autore, ma la tradizione lo fa risalire ai Seicento. È un vero gioiello di bellezza, anche se non è visibile perché si trova all'interno di un'abitazione privata e disabitata, la stessa dove è collocato l'affresco dell'Addolorata.

24 – Madonnina Blu (Via Montello)

Sembra spuntare dalle nuvole la Madonnina dal mantello blu di via Montello, traversa di via Piazza 4 Novembre. In tutto l'affresco prevale il famosissimo blu cinabro di Cunardo; la Madonna è rappresentata in atteggiamento contemplativo, con gli occhi rivolti verso l'alto e le mani incrociate sul petto. Non vengono riportati né l'anno di esecuzione, né l'autore. Di sicuro il dipinto è posteriore al 1831, anno di edificazione del caseggiato che lo ospita sulla facciata esterna.

25 – Crocifissione (Piazza 4 Novembre)

È datato 1793 il dipinto del Crocifisso presente sotto un porticato di Piazza 4 Novembre. Si ignora l'autore dell'affresco che ricorda il miracolo del Crocifisso, avvenuto nella chiesa del Santo Crocifisso di Como, nel Settecento o proprio nell'anno 1793, come riporta l'iscrizione in basso, anche se ormai quasi illeggibile. In quel tempo, nella città Lariana, un gruppo di pagani cercò di impedire il passaggio della consueta processione del giovedì Santo, sbarrando la strada con una catena. All'arrivo del Crocifisso un anello della catena si spezzò miracolosamente, liberando la strada alla processione. L'evento, all'epoca, fece molto scalpore tanto che qualche Cunardese particolarmente devoto commissionò questo affresco per ricordare il miracolo. Ancora oggi a Como si conserva come reliquia l'anello miracoloso della catena. L'affresco, purtroppo, risulta notevolmente danneggiato: recenti lavori di ristrutturazione agli edifici circostanti hanno coperto la parte superiore. Le figure sono poco visibili e non ben proporzionate.

26 – Madonna del Rosario (Via Montegrappa)

Ormai irriconoscibile la Madonna del Rosario posta all'inizio di via Montegrappa. L'immagine della Vergine, che occupa la parte centrale dell'affresco, è attraversata da una profonda crepa.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Appena percettibili le figure di San Domenico a sinistra e Sant'Antonio a destra. Completamente sbiadita l'immagine di Gesù Bambino, raffigurato teneramente abbracciato alla madre e con in mano la corona del Rosario. Tutto l'affresco sembra perdersi nella generale incuria e stato di abbandono. Una traccia del passato destinata a scomparire inesorabilmente, senza un tempestivo intervento di restauro. Si ignorano l'epoca e l'autore anche se può essere collocato tra gli affreschi ottocenteschi per le affinità che presenta con la Beata Vergine del Rosario della corte di via Roma.

27 – Pietà (Via Vaccarossi)

Posto sulla facciata di un palazzo di via Vaccarossi, questo affresco della "Pietà" è uno dei più antichi di Cunardo, datato 1504. Attribuito al pittore Guglielmo di Montegrino, fu commissionato dai figli del fu Pietro Betami, come riporta l'iscrizione che attornia l'affresco "MCCCCCIV: die ultimo agusti hoc opus fecit fieri jemorus et frates eius filius quondam petri betami". Al centro è raffigurata la Madonna che tiene sulle ginocchia Gesù privo di vita. Nell'agosto 1999 sono stati effettuati interventi di restauro per recuperare il dipinto piuttosto sbiadito soprattutto nella parte inferiore, parte che presenta delle affinità con la "Madonnina di Raglio" di cui l'affresco è contemporaneo, anche se attribuiti ad attori diversi. La rappresentazione di questa Pietà ricorda, per posizione e colori, la Pietà di Michelangelo, e per rigidità dei corpi i dipinti del tardo Gotico, inizio Rinascimento. La collocazione prospettica, infatti, si presenta in alcune parti ancora approssimativa. I colori sembrano alternarsi tra toni caldi e freddi, nella struttura simmetrica della raffigurazione architettonica, per cui lo stacco violento dai colori del fondo, come il pallore del corpo di Cristo in contrapposizione ai toni rossi, oltre che dare particolare drammaticità all'affresco, danno al dipinto l'apparenza di un gruppo statuario. Si noti la stessa alternanza di colori nella decorazione della parte inferiore della veste della Madonna riprodotti in modo geometricamente simmetrico.

28 – Madonnina o Madonna del Riposo (Via Vaccarossi)

Piuttosto recente questa splendida "Madonnina" o "Madonna del Riposo" che si può ammirare all'incrocio di via Vaccarossi con via Marconi. Fu eseguita nel 1950 dal pittore di Marchirolo, Vittorio Boninsegna, per volere di una signora che prestava la sua opera di "levatrice", forse

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

colpita dalla straordinaria dolcezza espressiva di questa immagine che tante partorienti avevano al proprio capezzale. L'affresco, infatti, è la riproduzione della "Madonnina" del Ferruzzi, un'opera di fama mondiale che raffigura una bellissima Madonna con in braccio Gesù Bambino addormentato. I tratti del volto sono raffinati ed eleganti. La figura, rappresentata di profilo e col capo coperto, ha lo sguardo rivolto verso l'alto, l'ampio mantello contribuisce a renderla molto materna e protettiva. I colori si presentano, in questo affresco, con una divisione di tonalità. Il blu, che riporta alla mente il famoso blu cinabro di Cunardo, occupa l'intera parte inferiore; i colori più caldi, con sfumature giallo, arancione e marrone, occupano la parte superiore dell'opera ed infine il bianco, simbolo del candore, che viene utilizzato solo per la veste di Gesù.

29 – San Giuseppe Morente (Via Vaccarossi)

È l'affresco sito sulla facciata della casa D'Agostini in via Vaccarossi. Eseguito nel 1850 da pittore ignoto, faceva inizialmente parte di una cappelletta costituita sul luogo ove attualmente sorge l'edificio scolastico. Come ricorda la targhetta in basso, nel 1929, epoca in cui ebbe inizio la costruzione del complesso che ospita le scuole, la cappelletta fu abbattuta e il dipinto traslocato nel posto che attualmente occupa. Al centro si nota la figura di San Giuseppe e, al suo capezzale, Gesù che lo benedice e lo conforta, mentre la Madonna, in ginocchio, veglia in preghiera la sua agonia. In alto, a destra, due visi di angeli sovrastano la scena. L'affresco è stato restaurato nell'agosto del 2000 per iniziativa della famiglia proprietaria.

30 – Madonna del Rosario (Via Ronchetto)

Fa bella mostra di sé, su un portale di una casa di via Ronchetto 6, questa dolcissima Madonna del Rosario eseguita da Costantino Adreani nell'Ottocento. Come gli altri lavori eseguiti dall'artista si ripete il soggetto (Madonna del Rosario) e la predominanza del colore blu, il famosissimo blu di Cunardo. Il manto blu della Vergine occupa tutta la parte inferiore del dipinto e il suo viso assopito effonde un misto di tenera dolcezza, mentre contempla e stringe tra le braccia Gesù Bambino la cui manina destra sorregge il simbolo del mondo. Dalla manina sinistra pende, invece, la corona del Rosario di cui è visibile la croce nella parte in basso. Colpiscono anche gli effetti di chiaro scuro del vestito della Madonna e dei suoi capelli che creano un forte senso di realismo. In diversi tratti si notano segni di deterioramento.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

31 – Sant'Antonio Abate (Via Ronchetto)

Una profonda crepa divide in due la figura di Sant'Antonio Abate, raffigurato sulla facciata di una cascina di via Ronchetto. Nella parte inferiore destra si nota, appena, il maialino simbolo del Santo, qui raffigurato mentre benedice il bue posto nella parte inferiore sinistra. Di autore sconosciuto e non datato, l'affresco è destinato a deteriorarsi ulteriormente. I colori sono quasi completamente sbiaditi, per cui risulta poco leggibile anche lo sfondo.

32 – Cappella della Peste (Strada Provinciale per Luino)

Lungo la via provinciale per Luino, in località Acqua Fresca, si trova la cappella dedicata alla Madonna della Peste, censita al Catasto con la lettera E, patrimonio della Chiesa Sant'Abbondio di Cunardo. La cappelletta originaria fu costruita dopo il 1630, anno in cui il terribile morbo imperversò anche in queste zone. Quella attuale è stata interamente ricostruita e arretrata nel 1984. Al centro l'immagine di Maria, con le braccia aperte in atteggiamento di accoglienza e protezione, è in rilievo su una formella ovale. A sinistra è stata collocata la statua di San Rocco, il Santo che dedicò la sua vita al servizio degli appestati, tanto da contrarre lui stesso il terribile morbo. Nella statua si nota, infatti, il Santo che mostra sulla gamba la piaga prodotta dalla peste ed è accompagnato dal fedelissimo cane, accucciato ai suoi piedi. Sulla destra appare, invece, la statua di San Pancrazio che stringe tra le mani degli uccelli. In occasione dell'ultimo restauro effettuato negli anni Ottanta dai fratelli Robustelli della ceramica IBIS, l'immagine della Madonna è stata ripulita da vari strati di vernice e riportata allo splendore originale: il colore tipico dell'argilla rossa della località Tenda con la quale era stata realizzata nell'Ottocento da un certo Torri. È stata inoltre rimossa la lapide risalente al 1961 sulla quale veniva riportata l'accorata preghiera che i Cunardesi rivolsero alla Vergine per ringraziarla dello scampato pericolo della peste e per chiederne ancora la protezione. Sul frontone della cappella, scolpito su sasso, è stato collocato il pellicano (di epoca seicentesca), ritenuto dal Cristianesimo simbolo dell'amore di Cristo "Pio Pellicano".

33 – Cappella Madonna di Caravaggio (località Camadrino)

Proseguendo per Luino, in località Camadrino, sorge la cappella dedicata alla Beata Vergine di Caravaggio, la Madonna del conosciutissimo Santuario in provincia di Bergamo. La cappella fu

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

costruita nel 1896 sul terreno di Luigi Mandelli col contributo della popolazione cunardese, indignata contro un certo Ciapelin, proprietario di un terreno confinante. Costui, infatti, ateo e violento, aveva abbattuto la cappella che si trovava sulla sua proprietà, in località "Fontanone", punto dove confluivano le acque del monte Penegra. Un luogo molto importante, ove la gente sostava prima di inoltrarsi nei campi o quando scendeva a valle e dove le donne andavano a lavare i panni. Al centro della cappella vi fu collocata la riproduzione del complesso statuario dell'apparizione della Madonna di Caravaggio. Negli anni Ottanta sono stati effettuati interventi di restauro. L'affresco centrale che fungeva da sfondo alla statuetta, è stato sostituito da un rilievo in ceramica, opera di Gianni Robustelli, che rappresenta la Vergine apparsa a Giovannetta Varola, la giovane di Caravaggio che afflitta e piangente raccoglieva erba in un prato. Ai lati sono affrescate le immagini di San Giuseppe a sinistra, e a destra San Luigi. Entrambi gli affreschi sono stati restaurati dal pittore F. Berti.

34 – Cappella Maria Ausiliatrice (località Camadrino)

La cappella di Maria Ausiliatrice dista qualche metro da quella della Madonna di Caravaggio, in località Camadrino. Sorge sulla stessa area del "Fontanone", e fu costruita per volontà dei cunardesi nel 1931 quando, iniziati i lavori di ampliamento della strada, si temette che si dovesse abbattere la cappella della Vergine di Caravaggio. Senza alcuna esitazione tutta la popolazione contribuì alla costruzione della cappella dedicata a Maria Ausiliatrice. Le sorelle Giroldi commissionarono il compito di affrescarla al pittore milanese Cesare Maroni, autore anche degli affreschi della cappella del Crocifisso e delle otto figure di santi sulla volta della chiesa parrocchiale di Cunardo. Nell'agosto del 1992 l'affresco è stato restaurato dal pittore Frediano Berti. Al centro è raffigurata la Madonna col Bambino, ai lati due angeli. I colori sono molto forti e vivaci. Spicca in primo piano, in modo particolare, il blu del mantello della Vergine che contrasta col rosso del vestito e i colori neutri dello sfondo.

35 – Madonna del Rosario – Crocifissione (località Fornaci)

Su un pilastro di una cascina in località Fornaci è possibile ammirare questi due splendidi affreschi dai colori vivaci e delicati allo stesso tempo. Entrambi risalgono alla seconda metà del Settecento, epoca in cui fu affrescata la chiesa parrocchiale di Cunardo. Si narra che gli autori,

pittori che lavoravano agli affreschi della chiesa parrocchiale, rimasti in Cunardo per oltre due anni, alloggiassero presso questa cascina delle Fornaci. Ultimati i lavori della Parrocchia, per sdebitarsi dell'ospitalità ricevuta, affrescarono il pilastro in segno di riconoscenza. Nel 1996, per volere della famiglia Bossi, proprietaria della cascina, i due affreschi sono stati restaurati dal pittore Frediano Berti, valente restauratore, originario di Cassano Valcuvia. Tutto l'affresco è pieno di figure: al centro, la Madonna con l'aureola di stelle e raggi sorregge Gesù Bambino dalla cui manina sinistra pende la corona del Rosario. Ai suoi piedi, San Giuseppe adorante e sulla destra San Rocco. Entrambi hanno il giglio, simbolo della purezza. Al centro, in basso, la presenza di un cane, fedele compagno di San Rocco, e un bimbo che sembra chiedere aiuto. Il dipinto laterale rappresenta la crocifissione, con Gesù in croce che occupa tutta la scena. La croce centrale è volutamente sproporzionata rispetto alle altre due per sottolineare la drammaticità del momento e la grandezza di Gesù, figlio di Dio, morto in croce. Sullo sfondo nubi concentriche offuscano il cielo.

36 – Madonna del Rosario (località Camartino)

Nella frazione di Camartino, a ridosso del comune di Ferrera di Varese, compare l'affresco raffigurante la Madonna del Rosario. Alla sua destra San Francesco, con il segno delle stimmate sulle mani congiunte, e, alla sua sinistra, un'altra figura di santo. Il dipinto è quasi completamente sbiadito e del tutto cancellata l'iscrizione che riportava l'anno, l'autore e il nome del committente "Francesco Giraca a fatto per sua divozione anno…" (completamente illeggibile la data di esecuzione).

37 – Cappella Sacra Famiglia (Via Galilei)

Situata lungo la via Galilei, di fronte all'incrocio con via Pradonico, la cappella della Sacra Famiglia fu fatta erigere dalla famiglia Pirinoli nell'Ottocento. Il complesso abitativo nel quale la cappella è inglobata è di epoca più recente, fu costruito, infatti, ai primi del Novecento. La volta richiama lo stile barocco della chiesetta. L'immagine centrale raffigurante la Sacra Famiglia fu restaurata una prima volta nel 1955 da un pittore di Cugliate. In piedi si notano San Giuseppe che, appoggiato ad un bastone terminante con un mazzo di gigli, riceve una rosa dalle mani di Gesù Bambino. La Madonna, seduta, con in braccio Gesù, osserva compiaciuta la scena. Sullo

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

sfondo un paesaggio arido e montuoso. La parete destra è stata affrescata con l'immagine di Santa Lucia. Altri sostengono che la Santa raffigurata sia Santa Marta. Sulla sinistra è raffigurata Santa Rosa, la Santa dalle straordinarie doti mistiche riconoscibile dal caratteristico abito di terziaria domenicana e la corona di rose che le cinge il capo. Nell'affresco viene ripetuto sullo sfondo lo stesso paesaggio brullo della scena centrale. Tutti gli affreschi sono stati restaurati nel 1998 dall'artista Cantamessa di Ghirla. In tutti si nota la predominanza della stessa tonalità di colori.

38 – Immacolata Concezione (corte di Ponte Nativo)

L'affresco dedicato all'Immacolata Concezione si trova sulla facciata di un'abitazione della corte di Ponte Nativo, alla fine di via Pradonico. È raffigurato come intravisto attraverso una finestra con arco a tutto sesto e ai lati due vasi di fiori. Sull'aureola si legge "Io sono l'Immacolata Concezione" e, nel dipinto, viene raffigurata l'apparizione del 1858 della Madonna di Lourdes alla pastorella Bernadette che è ritratta inginocchiata sulla riva di un ruscello, ai piedi della Vergine. La gamma tonale dell'affresco presenta una predominanza di colori che vanno dal marrone al beige, tutti con intensità estremamente tenue, per cui anche le parti più fredde, come il blu dell'acqua o quello del panneggio della Madonna e della Santa, si fondono perfettamente con le tonalità più calde. Di autore ignoto, il dipinto fu eseguito alla fine dell'Ottocento o inizio Novecento. A metà degli anni Ottanta, su commissione della famiglia Brida, l'affresco è stato restaurato da Alessandro Ceroni, un artista di Milano.

39 – Cappella del Crocifisso (Via per Bedero)

La cappella del Crocifisso, che un tempo apparteneva alla vicina villa Radaelli, ospita tre bellissimi affreschi del pittore milanese Cesare Maroni. Al centro la figura della Crocifissione, sulla destra l'immagine di Santa Apollonia, martirizzata sotto l'imperatore Decio nel 249. Durante il martirio alla giovane furono strappati i denti, per questo è raffigurata con un paio di pinze in mano. Tutta la parete inferiore dell'affresco è andata perduta, nonostante il restauro del 1980 eseguito per volontà della signorina Maria Bulgheroni. Nella parete di sinistra compare la figura di Santa Lucia, raffigurata con in una mano gli occhi infilzati in un ferro e il breviario nell'altra.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

40 – Cappella Sacro Cuore (Viale delle Rimembranze)

La cappella, edificata tra il 1925 e il 1930 per volere delle sorelle De Silvestri, ospitava una statua del Sacro Cuore. Rimasta per diverso tempo abbandonata, fu restaurata nel 1982 e dedicata alla memoria degli Alpini del Battaglione Intra caduti in Africa orientale, come riporta la lapide posta in basso.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

5. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GRAVITANTE SUL TERRITORIO DI CUNARDO

5.1 Ricostruzione cronologica della strumentazione urbanistica comunale

Strumenti di previsione urbanistica per il territorio di Cunardo	ANNO
Piano Regolatore Generale	Approvato con DGR n. 13518 del 24/05/1996
Piano Regolatore Generale – Variante Generale	Approvata con DGR VII/1906 del 31/10/2000
Piano Regolatore Generale – Variante Accelerata	Approvata con Delibera di C.C. n. 49 del 02/08/2004
Piano Regolatore Generale – Variante Accelerata	Delibera di C.C. di adozione n. 25 del 29/06/2006

5.2 Obiettivi della Variante Generale del PRG e delle successive Varianti accelerate

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cunardo, il cui procedimento fu avviato nel 1990 e che venne condotto ad approvazione del maggio del 1996, fu soggetto, nel 1999, ad una sua ridefinizione che andava ad intaccare sia l'azzonamento individuato nelle tavole di Variante (con l'apporto di 18 modifiche riguardanti la zonizzazione), sia il comparto delle Norme Tecniche di Attuazione (con l'inserimento di 6 integrazioni).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Questa scelta fu ritenuta necessaria per poter poi disporre di uno strumento urbanistico rispondente alle esigenze che in quel tempo si prefigurarono, e nel contempo adeguato alle norme in materia urbanistica, oggetto di continue modifiche ed integrazioni.

Gli obiettivi principali che la Variante Generale al PRG intendeva porre, a seguito delle modifiche ed integrazioni sopra richiamate, furono:

- conservazione del nucleo antico mantenendo particolari caratteristiche architettonico-ambientali, prevedendo tutte quelle operazioni di risanamento e ristrutturazione che, pur mantenendo intatti i valori preesistenti, garantisca un grado di abitabilità all'attuale nucleo urbano onde impedire il progressivo degrado;
- previsione di una limitata espansione edilizia che, tenuto conto della delicata situazione orografica e idrogeologica, consenta uno sviluppo sia pure limitato e per quanto possibile organico del centro edificato;
- consentire una controllata espansione dell'attività presente nel Comune rappresentata dal turismo;
- conservare, attraverso tutte le forme di riutilizzazione possibili, il patrimonio principale del Comune, rappresentato dalle risorse naturali ancora intatte, in particolare dall'ampia zona boschiva.

Gli interventi che avevano la finalità di attuare gli obiettivi sopra citati consistevano in:

- equilibrato e corretto uso del territorio in modo che la gestione delle risorse ambientale rispondessero meglio alle esigenze della popolazione;
- mantenimento del dimensionamento di progetto previsto, dato dalla capacità insediativa teorica del piano;
- conferma dell'indice fondiario attribuito alle singole zone del PRG vigente;
- limitazione del consumo di suolo dato dalla nuova urbanizzazione;
- individuazione di una nuova zona D4 "Verde privato attrezzato".

Dalla rilettura dei vari punti suddetti, e delle varianti preposte, la considerazione conclusiva è quella che le stesse singole varianti avevano l'intenzione di lasciare inalterate le possibilità

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

urbanistiche del PRG allora vigente, in quanto sostanzialmente prevedevano un migliore adeguamento dell'azzonamento in base alle caratteristiche esistenti, intervenendo a puntualizzare meglio lo stato di fatto per sopperire a carenze verificatesi ai tempi del PRG precedente.

Dopo aver apportato nel tempo alcune modifiche ai sensi della L.R. 23/1997 (Variante accelerata approvata nel 2004) che non hanno influito sui principi informatori e sulla impostazione sostanziale del medesimo strumento urbanistico (le modifiche che sono state apportate riguardavano adeguamenti ed integrazioni con il Testo Unico dell'Edilizia – DPR 380/2001, e con le normative di urbanistica commerciale in attuazione del D.lgs. 114/1998 e della L.R. 14/1999), a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 12/2005 l'Amministrazione Comunale ha programmato di addivenire alla formazione del Piano di Governo del Territorio, previsto dalla stessa legge regionale, e di procedere previamente ad apportare alcune modifiche ed adeguamenti al PRG allora vigente, in applicazione delle disposizioni dell'art. 25, comma 1, della legge medesima.

La scelta di procedere all'adozione della Variante del 2006 era conseguente alla necessità di soddisfare delle esigenze che al tempo erano emerse con forza. Queste importanti esigenze consistevano in:

- rendere disponibili gli elaborati grafici del PRG in formato digitale con il loro allineamento alla mappa catastale;
- inserire nello stato di fatto e nell'azzonamento le rettifiche relative agli interventi pubblici effettuati e a quelli previsti dal Programma Comunale delle opere Pubbliche in termini di viabilità e di aree e infrastrutture pubbliche, nonché i vincoli derivanti dallo studio idrogeologico del territorio adeguato in quegli anni;
- effettuare la puntuale indicazione degli interventi edificatori compiuti da parte dei privati e delle attrezzature di uso pubblico e di uso collettivo realizzate e ad essi correlate, derivanti dallo sviluppo edilizio verificatosi con la progressiva realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico allora vigente, e l'evolversi delle condizioni socio-economiche della popolazione residente e fluttuante del territorio;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- consentire alcuni limitati interventi di razionale completamento dell'edificazione, coerenti con il tessuto paesistico ed ambientale e con il contesto urbanistico delle zone del territorio comunale in cui vengono inseriti, riguardanti alcune aree incluse in comparti urbanizzati ed edificati o ad essi adiacenti, senza oneri per il Comune in relazione alla dotazione dei servizi ed infrastrutture pubbliche e di uso pubblico esistente, in vari casi con l'incremento della loro qualità e consistenza.

5.3 Previsioni insediative delle Varianti al PRG

Sulla base degli strumenti di previsione urbanistica che sono stati citati, si riportano i dati delle previsioni insediative teoriche di ciascuno di questi piani:

Strumenti di previsione urbanistica	ABITANTI TEORICI PREVISTI
Piano Regolatore Generale – Variante Generale 1999	4.947
Piano Regolatore Generale – Variante Accelerata 2004	5.018
Piano Regolatore Generale – Variante Accelerata 2006	

Gli abitanti teorici previsti risultano essere calcolati con rapporto:

1 ab. Teorico = 150 mc (come da L.R. 12/2005)

La previsione di popolazione che è stata riportata nelle precedenti tabelle, per gli anni di approvazione degli strumenti urbanistici precedenti al Piano di Governo del Territorio (1999 – Variante Generale; 2006 – Variante Accelerata), si è rivelata allo stato attuale eccessiva.

A fronte di una popolazione stimata dalla Variante Generale 1999 del PRG di 4.947 abitanti, si è invece raggiunta una popolazione, nel 2001, di 2.549 abitanti.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

A fronte di una popolazione stimata dalla Variante Accelerata 2006 del PRG di 5.018 abitanti, si è invece raggiunta una popolazione, nel 2006, di 2.789 abitanti.

5.4 Stima della popolazione potenziale insediabile a completamento del PRG vigente e varianti

Si procede ora alla verifica della stima della popolazione potenziale insediabile a completamento del PRG vigente e delle sue Varianti; in questa stima non sono state incluse le aree omogenee a destinazione artigianale-industriale, a destinazione per attrezzature di interesse pubblico e quelle a destinazione agricola; la stima si effettua identificando i lotti ancora liberi a finalità residenziale.

In particolare:

abitanti teorici risultanti dalla capacità delle zone di completamento PRG totale: 72.789 mc	485

La volumetria che si ottiene come potenziale sviluppo dei lotti liberi nelle zone omogenee di completamento è 72.789 mc.

Calcolando 1 abitante = 150 mc, si ottiene che 72.789 mc di potenziale volumetria corrispondono a **485 abitanti teorici insediabili** per completamento del Piano Regolatore Generale.

Nel Capitolo 3 del presente Documento di Piano si stimava che la popolazione stabilmente residente, alla data del 31 dicembre 2011, è di **2.957 unità.**

Sommando 2.957 unità, con i 485 abitanti teorici insediabili, si arriva a stimare che **ad oggi, se fosse completata la capacità residua del Piano, Cunardo conterrebbe 3.442 unità.**

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

6. IL TERRITORIO DI CUNARDO E LA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE

L'ampio quadro della progettualità e degli indirizzi contenuti negli strumenti di governo del territorio a scala sovra locale sottolineano l'elevato pregio paesaggistico, valido per il contesto del territorio di Cunardo.

Emerge invece la mancanza di grandi progetti di trasformazione a scala sovra comunale, che possano portare a modificazioni profonde del territorio.

6.1 Il Piano Territoriale Regionale – PTR

Con la deliberazione del Consiglio Regionale del 19/01/2010, n. 951 "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con dCR n. 874 del 30 luglio 2009 – approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, L.R. 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")" sono state decise le controdeduzioni regionali alle osservazioni pervenute ed il Piano Territoriale Regionale è stato in via definitiva approvato.

Gli orientamenti per la pianificazione comunale espressi nel PTR delegano ai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali il compito di cogliere dinamiche di sviluppo che, sempre più frequentemente, si relazionano con fattori determinati in ambiti di scala territoriale estesa, quali:

- la localizzazione (o la de-localizzazione) di attività economiche;
- l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano;
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi, salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato, ecc.);

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- lo sviluppo delle reti locali di “mobilità dolce” (pedonale e ciclabile);
- l’agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione;
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali e storiche diffuse nel territorio.

Il riordino dell’assetto urbano esistente deve diventare sempre più finalità primaria della nuova fase di pianificazione locale, in rapporto sia allo stadio di urbanizzazione generale provinciale e regionale, sia agli obiettivi delle politiche territoriali volti al prioritario recupero degli ambiti urbani e degli edifici abbandonati e sottoutilizzati, nonché al contenimento dell’uso del suolo agricolo e naturale.

Occorre assumere anche, all’interno degli strumenti di pianificazione urbanistica, una logica di prevenzione del degrado urbano, promuovendo scelte tempestive e qualificate nelle aree urbane per le quali può venire ragionevolmente individuata una prospettiva di cessazione dell’utilizzo consolidato.

In particolare, il compito delle Amministrazioni locali risulta quello di realizzare politiche urbane in cui sia fortemente considerato l’aspetto relativo alla riduzione degli effetti negativi della mobilità veicolare privata e all’incremento delle forme di mobilità urbana agevolate per il pedone ed il ciclista. A tale impegno si aggiunge quello relativo alla promozione di misure di sicurezza della vita del cittadino negli spazi urbani, da conseguire anche attraverso un’equilibrata distribuzione di funzioni ed attività nelle aree di maggiore accessibilità e fruizione collettiva che assicurino forme di presidio integrato.

Negli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale il territorio di Cunardo viene inserito nei “**Paesaggi delle valli prealpine – fascia prealpina**”.

Le valli della fascia prealpina hanno in generale un andamento trasversale; incidono il versante da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura.

L’insediamento umano in queste valli ha un'origine antichissima. La presenza delle acque ne ha fatto importanti fulcri di attività paleoindustriali e poi industriali. Questo ha intensificato il

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

popolamento tanto che oggi i loro fondovalli, fino alla loro porzione mediana, si saldano senza soluzione di continuità con la fascia di urbanizzazione altopadana. I versanti vallivi presentano ancora un'organizzazione di tipo alpino, con i maggenghi e gli alpeggi nelle aree elevate e negli altipiani. Estese si presentano le superfici di latifoglie forestali.

Tuttavia si rilevano sensibili differenze nel paesaggio passando dalle sezioni superiori e quelli inferiori: nelle seconde ci si avvicina ormai al paesaggio delle colline, in cui è esigua l'incidenza altitudinale dei versanti, nelle prime il paesaggio, con l'organizzazione che lo sottende, si avvicina a quello alpino. Le differenze sono anche nelle coltivazioni e nei modi storici dell'insediamento umano.

Gli **indirizzi di tutela dei paesaggi delle valli prealpine** vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall'insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.

Un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i parti d'altitudine, i crinali in genere.

Si impongono interventi di ricucitura del paesaggio. Si deve limitare la progressiva saturazione edilizia dei fondovalle. La costruzione delle grandi infrastrutture viarie deve essere resa compatibile con la tutela degli alvei e delle aree residuali. Ogni segno della presenza boschiva nei fondovalle deve essere preservata. Si devono ridurre o rendere compatibili impianti ed equipaggiamenti (aree industriali, commerciali) che propongano una scala dimensionale non rapportata con i limitati spazi a disposizione. Va tutelata l'agricoltura di fondovalle.

Particolare attenzione va rivolta al restauro ed alla "ripulitura" urbanistica ed edilizia dei vecchi centri e nuclei storici. Altrove va salvaguardato tutto ciò che testimonia di una cultura valligiana e

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

di una storia dell'insediamento umano che inizia già nella preistoria prima sui crinali e poi man mano verso il fondovalle.

Gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall'insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando la trama dei sentieri e delle mulattiere, i coltivi, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici religiosi, ecc. Le testimonianze dell'archeologia industriale, così come quelle dell'attività agricola (campi terrazzati, ronchi, ecc.) vanno salvaguardate nel rispetto stesso degli equilibri ambientali. Questi invocano un'attenzione particolare alle situazioni morfologiche e idrografiche, nonché al tessuto vegetazionale, con le sue diverse associazioni altitudinali. Le colture agricole (vigneti, frutteti, castagneti) vanno considerate come elementi inscindibili del paesaggio e dell'economia della valle. Una tutela importante è quella che deve assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama. Si devono mantenere sgombre da fastidiose presente le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere ed i punti di valico.

Il PTR indaga inoltre l'appartenenza dei territori comunali ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale. In particolare, per il territorio comunale di Cunardo risulta essere presente un ambito, nella parte meridionale del comune, sottoposto a:

"Art 17, appartenenza agli ambiti di elevata naturalità, individuati nella tavola D, meglio specificati nei Repertori. L'articolo richiamato, ai fini della tutela di questi ambiti principalmente montani, declina obiettivi specifici, compiti e limiti dell'azione locale e prevede un regime transitorio di salvaguardia, con sospensione delle trasformazioni esterne agli ambiti già edificati con continuità, fino alla revisione degli strumenti urbanistici comunali (PGT).

Riferimenti: Tavola D – Repertori – Normativa art. 17".

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza ed alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Figura 1 - Estratto tavola D PTPR - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

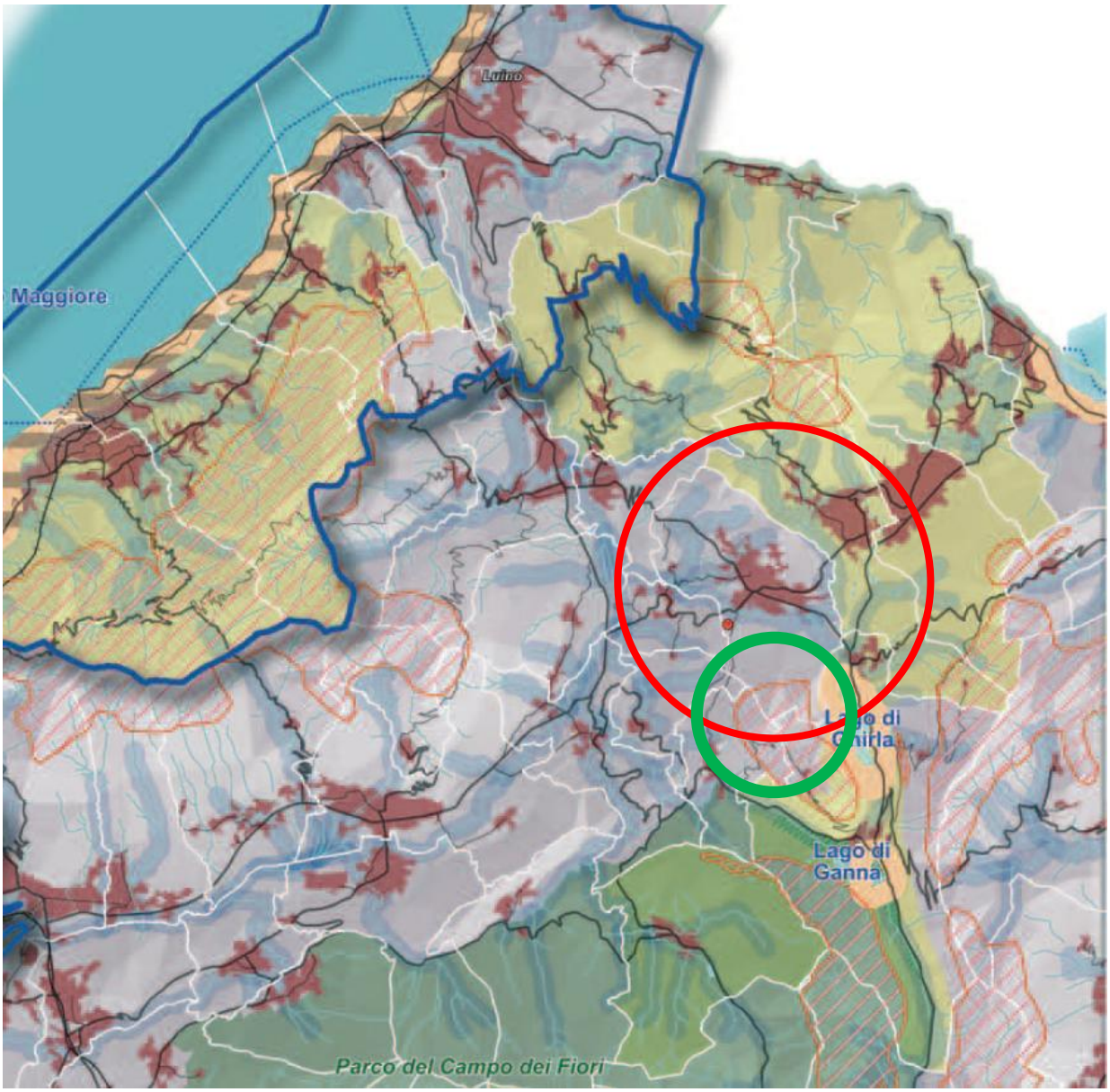


Figura 2 - Estratto della tavola D1a PTPR - "Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago Maggiore - Ceresio", con l'individuazione (in verde) dell'area Art. 17 Ambiti ad elevata naturalità

Tenendo presente gli obiettivi tematici esplicitati nel Documento di Piano del PTR, che sottolineano l'assetto strutturato del territorio regionale come obiettivo primario del Piano, si ritiene utile, nello specifico di un contesto territoriale a scala locale, analizzare gli obiettivi del sistema territoriale in cui ricade il territorio comunale di Cunardo.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Il Comune di Cunardo ricade nel "sistema territoriale della montagna", e nel contempo nel "sistema territoriale dei laghi".

Dal punto di vista del sistema territoriale della montagna, Cunardo rientra nella più specifica area prealpina, che si completa con le zone collinari e dei laghi insubrici e gli sbocchi delle valli principali, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche, caratterizzata da una posizione di prossimità all'area metropolitana urbanizzata che le procura effetti positivi congiuntamente ad impatti negativi.

Gli obiettivi del sistema territoriale della montagna sono:

- tutelare gli aspetti naturalistici ed ambientali propri dell'ambiente montano (ob. PTR 17);
- tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob. PTR 14, 19);
- garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico ed alla gestione integrata dei rischi (ob. PTR 8);
- promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11,22);
- valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10);
- programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2,3,20);
- sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento (ob. PTR 15);
- contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ob. PTR 13,22);
- promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.) (ob. PTR 1,3,5);
- promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (ob. PTR 13).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Per quanto riguarda l'uso del suolo gli obiettivi espressi dal PTC sono:

- limitare l'ulteriore espansione urbana nei fondovalle;
- favori intenti di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione;
- conservare i varchi liberi nei fondovalle, per le eventuali future infrastrutture;
- coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale.

Dal punto di vista del sistema territoriale dei laghi, si sottolinea come tali elementi conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico ed ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica dell'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

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

Gli obiettivi del sistema territoriale dei laghi sono:

- integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ob. PTR 13, 20, 21);
- promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ob. PTR 5, 20, 21);
- tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica (ob. PTR 17,18);
- ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria (ob. PTR 3, 7, 17, 18, 22);
- tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche (ob. PTR 16, 17, 18);
- perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali (ob. PTR 8, 21);

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

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

Per quanto riguarda l'uso del suolo gli obiettivi espressi dal PTC sono:

- evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi;
- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti;
- evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte;
- porre attenzione alla qualità edilizia ed all'inserimento nel contesto paesistico;
- coordinare a livello sovra comunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi ed approdi.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

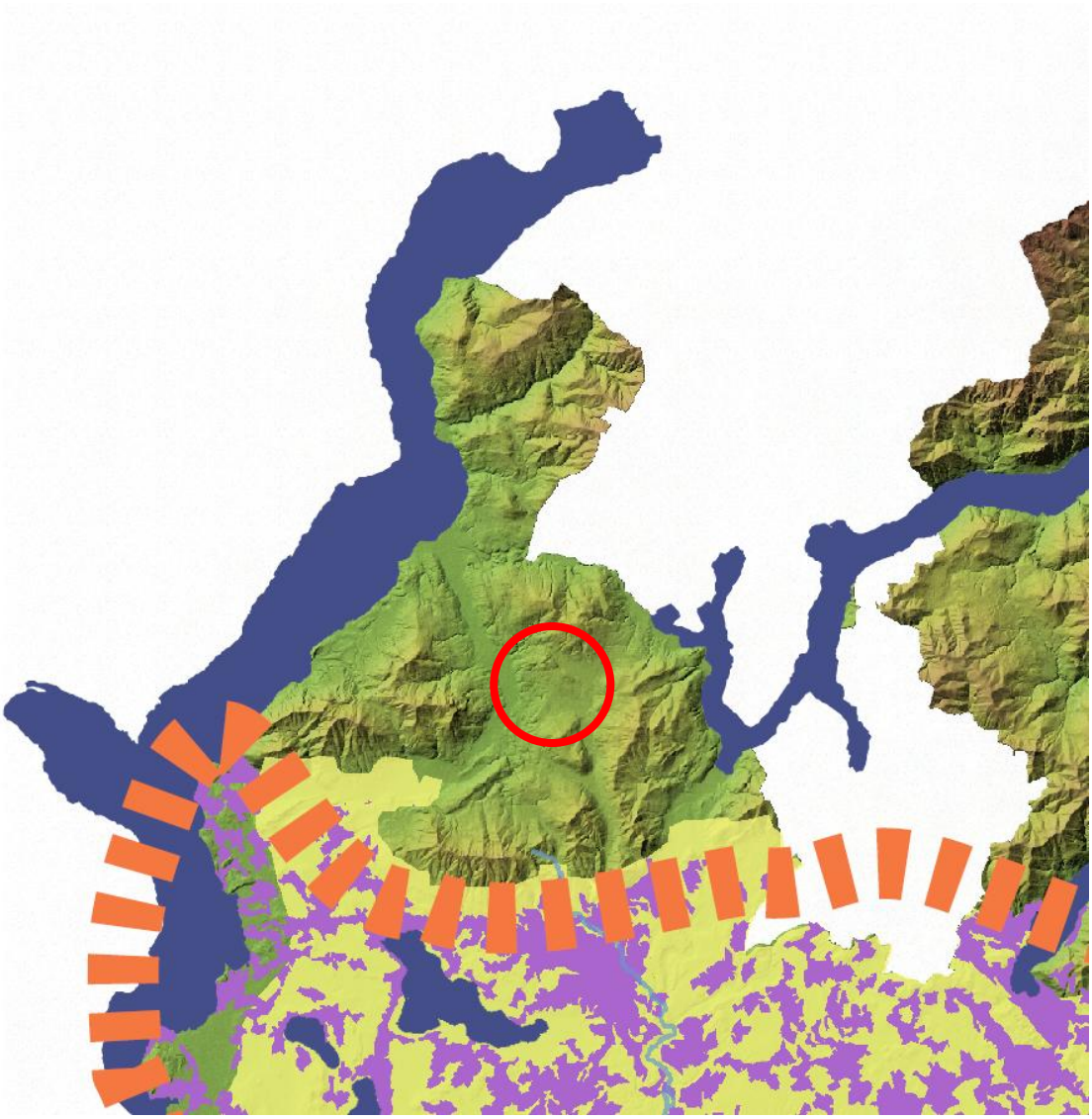


Figura 3 - Estratto Tavola 4 PTR - "I sistemi territoriali del PTR", con l'individuazione del comune di Cunardo nel "sistema territoriale della montagna" e nel "sistema territoriale dei laghi"

6.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP

In data 11/04/2007 il Consiglio Provinciale ha approvato la deliberazione n. 27, avente ad oggetto "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: adempimenti previsti dall'art. 17, comma 9, L.R. 12/2005 ed approvazione definitiva del Piano".

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

La deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio in data 18/04/2007 ed è divenuta esecutiva il 28/04/2007; l'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – serie inserzioni e concorsi n. 18 del 02/05/2007: ai sensi dell'art. 17, comma 10, L.R. 12/2005 il PTCP ha acquistato efficacia.

Il PTCP rappresenta in particolare un quadro di riferimento per alcuni aspetti specifici ai quali i Comuni devono adeguarsi, e questi aspetti riguardano:

- il tema della **mobilità;**
- il tema dell'**agricoltura;**
- il tema del **paesaggio** (con approfondimenti sui **nuclei storici** e la **rete ecologica**);
- il tema del **rischio.**

Per quanto riguarda il tema della **mobilità,** il PTCP individua, suddivisi per ordine per importanza (dalla rete autostradale, fino alla viabilità di interesse locale), quattro specifici livelli. Il comune di Cunardo è interessato da una viabilità di terzo livello esistente (strade di interesse provinciale, finalizzate ai collegamenti extraurbani), caratterizzata dalla Strada Provinciale n. 43, e da una viabilità di quarto livello esistente (strade di interesse locale o intercomunale), caratterizzata dalla Strada Provinciale n. 30, che si incrocia proprio con la SP precedente. Il PTCP non prevede, inoltre, alcuna modifica ai tracciati esistenti.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

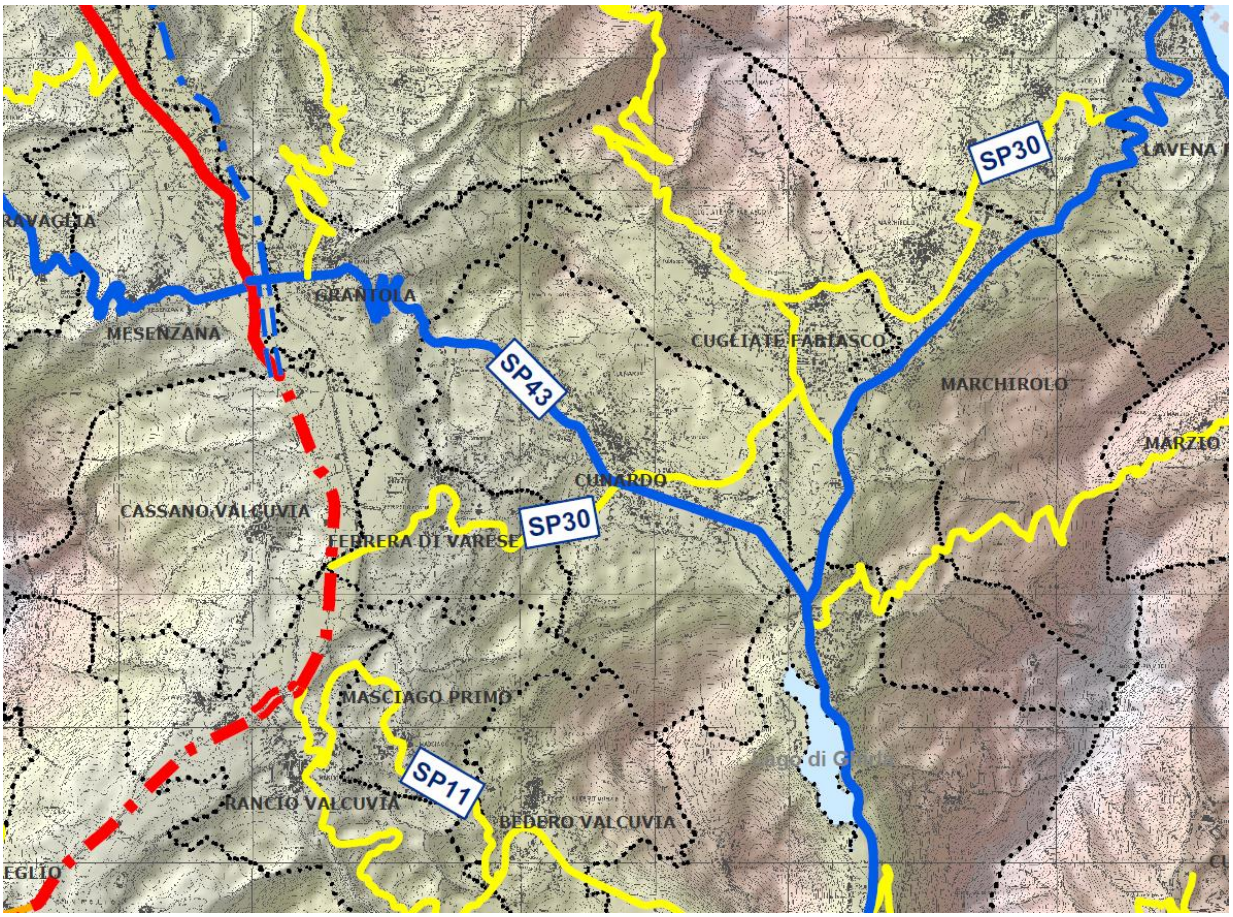


Figura 4 - Estratto Tavola MOB1 PTCP "Carta della gerarchia stradale"

Per quanto riguarda il tema dell'**agricoltura,** il PTCP, anche in base alla L.R. 12/2005, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni, ha individuato gli ambiti agricoli e ha dettato i criteri e le modalità per individuare le aree agricole a scala comunale e gli indirizzi per la loro valorizzazione.

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

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

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

individueranno nell'ambito del Piano delle Regole la localizzazione definitiva tenendo conto dell'effettivo valore agronomico/pedologico paesistico e della funzionalità al sistema agricolo locale.

Infatti ai sensi dell'art. 44, comma 6, delle NTA, la puntuale delimitazione delle aree agricole verrà effettuata:

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

Il comune di Cunardo appartiene alla regione agraria "Verbano e Ceresio (Valli varesine", in cui si concentra circa un quarto della superficie agricola provinciale, quasi il 50% della superficie boschiva delle aziende agricole, un quinto dei capi bovini e quelli ovicaprini.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Le caratteristiche dell'area fa in modo che essa possa essere considerata per la maggior parte del suo territorio come facente parte del sistema dell'agricoltura periurbana, pur mantenendo, per quanto riguarda l'orientamento produttivo, caratteristiche tipiche delle zone di montagna e/o svantaggiate.

La superficie agricola rappresenta il 16,3% della superficie territoriale della regione agraria.

La SAU (Superficie Agricola Utile) è composta per circa il 70% da pascoli e prati permanenti e per il 24% da seminativi.

Attualmente l'agricoltura presenta caratteristiche strutturali tipiche delle zone svantaggiate, ma a differenza di queste presenta un tessuto sociale ormai definitivamente privo del carattere di ruralità.

Il punto di forza di tale regione agricola è il paesaggio; il punto di debolezza è la pressione per l'uso del suolo per destinazioni diverse da quella agricola; le opportunità sono lo sviluppo degli agriturismi, la valorizzazione dei prodotti locali, l'agricoltura biologica e la coltivazione dei piccoli frutti; la minaccia è la riduzione degli attivi agricoli.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

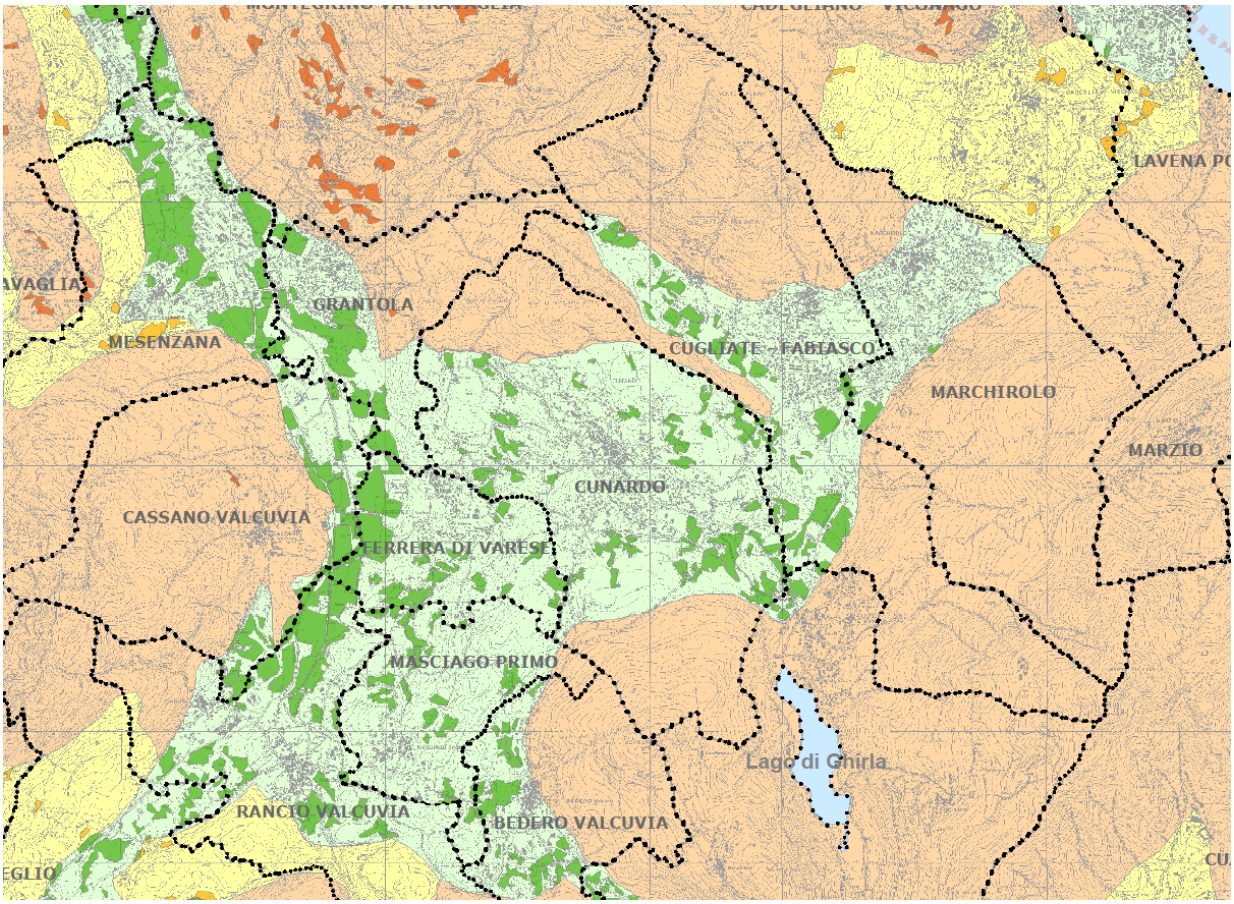


Figura 5 - Estratto Tavola AGRI1 PTCP "Carta degli ambiti agricoli", con l'indicazione delle classi di fertilità agricola (in verde gli ambiti agricoli Fertili)

Per quanto riguarda il tema del **paesaggio, i**l comune di Cunardo si trova nell'ambito montano, e più in particolare nell'Ambito 6 "Valcuvia – Valtravaglia – Lago Maggiore".

L'art. 63 delle NTA del PTCP individua gli indirizzi che il comune deve assumere nell'espletare la propria attività pianificatoria; in particolare per l'ambito n. 6 gli indirizzi sono i seguenti:

- per la naturalità e la rete ecologica:
  - tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali, perseguire il riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi;
  - salvaguardare la panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura; mantenere sgombre le dorsali, i prati di montagna ed i crinali;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna;

- per il paesaggio agrario:
  - tutelare e valorizzare il paesaggio agrario; in particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi conoscitivi del paesaggio agrario e recuperare le aree a vocazioni agricola in abbandono; specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti;
  - tutelare e recuperare gli ambiti agricoli di fondovalle salvaguardando gli elementi connotativi del paesaggio agrario;
- per l'insediamento:
  - limitare la pressione antropica sulle sponde dei laghi prevedendo una verifica di compatibilità per ogni intervento interessante le coste lacuali, al fine di garantire la continuità morfologica e tipologica dei manufatti compresi quelli relativi alle strade, piazze e altri spazi pubblici;
  - evitare la saturazione insediativa di fondovalle incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente e, compatibilmente con gli indirizzi paesaggistici, la verticalizzazione evitando ulteriore consumo di suolo;
- per il turismo:
  - sostenere le attività di richiamo turistico orientandosi alla valorizzazione del turismo di tipo escursionistico o legato alla pratica di sport nautici senza compromettere le sponde lacustri con interventi di espansione dell'urbanizzato, limitando questi ultimi all'entroterra ma nell'ottica di valorizzare anche le zone meno conosciute;
  - promuovere l'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca o di alta formazione;
- per il paesaggio storico culturale:
  - recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

storici, viabilità storica); prevede programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi;

- recuperare e valorizzare le emergenze archeologiche;

- per le infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico:
  - restaurare e mantenere darsene, orti e relativi manufatti; la progettazione di nuovi approdi deve essere prevista e valutata anche sotto il profilo paesaggistico;
  - salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico;
  - valorizzare e tutelare l'accessibilità alle aree spondali, incentivando il recupero di percorsi ciclo-pedonali, ippici, sentieristici;
  - individuare i tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico; tutelare i coni visuali;
  - promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica;
- per le visuali sensibili:
  - definire le visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutelare coni visuali, la percezione lacustre e gli scenari montuosi;
- per le criticità:
  - recuperare, rinaturalizzare e/o valorizzare le cave dimesse in stato di degrado.

Gli elementi di rilevanza e di criticità paesaggistica vengono riportati nella tavola 10 del Documento di Piano, dove emerge l'identificazione:

- per la storicità e la memoria ed identità dei luoghi: il nucleo storico principale la cui perimetrazione si basa sulla cartografia IGM di prima levata in scala 1:25.000;
- il territorio comunale rientra totalmente in aree di rilevanza ambientale, ai sensi della L.R. 86/1983.

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

- salvaguardare e valorizzare i caratteri originari dei centri e nuclei storici favorendo il recupero del tessuto edilizio e dell'impianto insediativo al fine di mantenere i caratteri tipici dei luoghi;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- salvaguardare e valorizzare il ruolo paesaggistico dei tracciati storici e delle opere connesse (ponti, edicole, cippi, pavimentazioni, alberature, manufatti, arredi, ecc.), differenziando l'azione di tutela in relazione all'importanza storico-culturale del percorso, alla leggibilità ed alla continuità del tracciato, alla sua appartenenza ad un impianto insediativo ben definito;
- disciplinare la localizzazione di nuovi insediamenti e gli interventi sull'esistente in relazione al mantenimento della leggibilità del tracciato e delle visuali appartenenti ad esso;
- i progetti di opere relativi ad interventi di modifica di tracciati afferenti alla viabilità di interesse storico fanno riferimento alle indicazioni contenute nei Piani di Sistema – Tracciati base paesaggistici del PTPR.

Analizzando la questione relativa alla rete ecologica, nella tavola n. 9 del Documento di Piano vengono rappresentate, oltre alle classi di fertilità degli ambiti agricoli ed alle capacità di uso del suolo, anche gli indirizzi che il PTCP individua per la rete ecologica e per la sua trasposizione su scala comunale.

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

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

Tale individuazione prevede per il comune di Cunardo e per i comuni limitrofi l'individuazione delle seguenti unità ecologiche:

- Core-areas (per core-area si intende la porzione centrale delle parcelle – le "patches" – che rappresentano il risultato della frammentazione del tessuto del paesaggio che offre uno spazio ottimale in quantità e qualità) che per Cunardo corrispondono ai grandi ambiti agro-boschivi circostanti le zone edificate, (nella fattispecie le pendici collinari dei Monti di

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Castelvecchio a nord, del Monte Scerrè a sud e della zona ambientale a nord del nucleo di Camartino), caratterizzati da elevati livelli di biodiversità che fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

- Corridoi ecologici e aree di completamento, che per Cunardo corrispondono alla zona a nord del nucleo delle Fornaci in direzione del comune di Grantola, e ad est al confine con il comune di Cugliate Fabiasco, tutte in corrispondenza delle direttrici infrastrutturali principali del comune;
- Fascia tampone: lungo tutti i bordi delle core-areas e dei corridoi sono state indicate delle fasce tampone di primo livello con funzione di cuscinetto e a protezione dalle influenze esterne;
- Barriere infrastrutturali, che nel territorio di Cunardo si sostanziano nelle infrastrutture principali esistenti, in particolar modo i tratti in uscita dal comune verso i comuni limitrofi della Strada Provinciale n.43, oltre ai tratti della Strada Provinciale n. 30 in direzione di Cugliate Fabiasco e di Ferrera di Varese.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

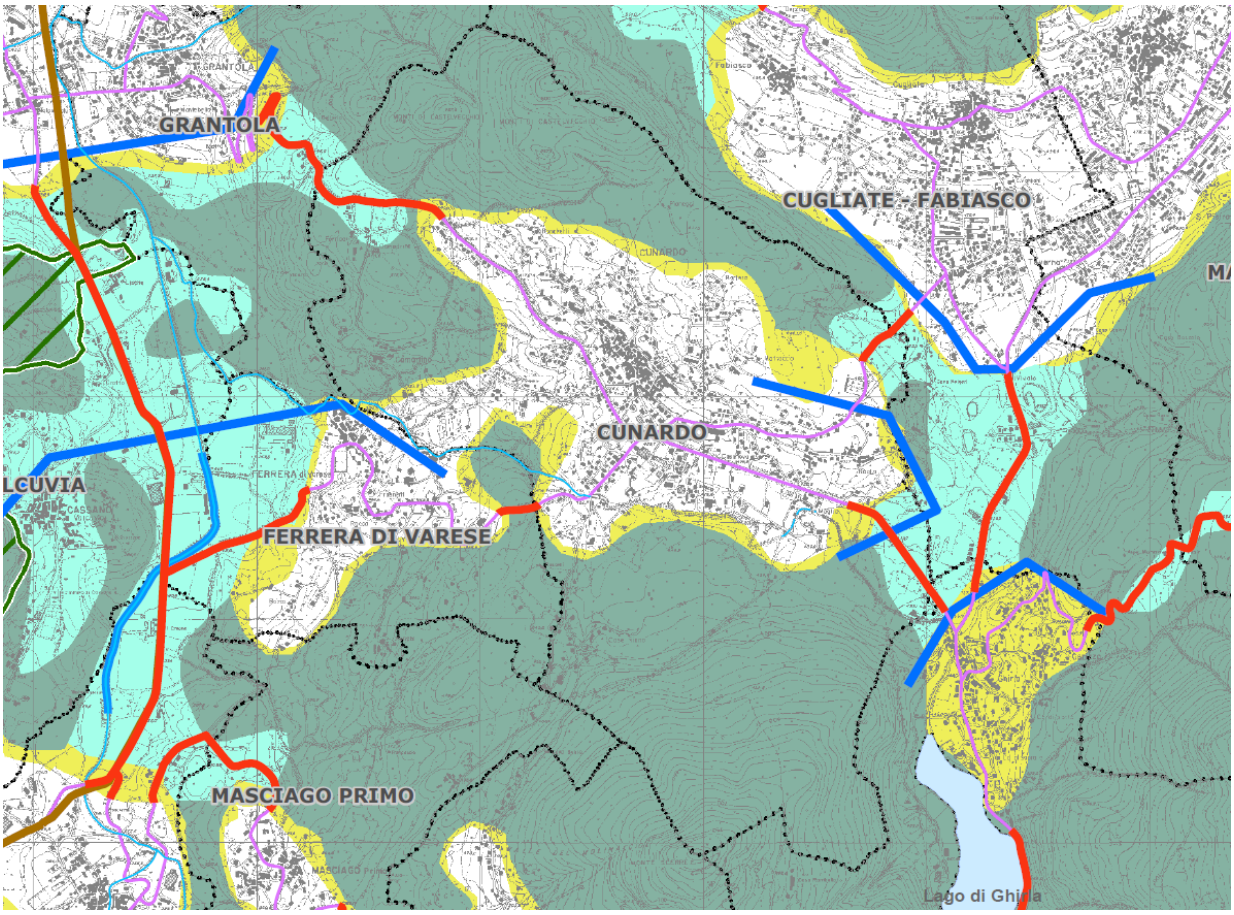


Figura 6 - Estratto tavola PAE3b PTCP "Carta della Rete Ecologica", dove vengono rappresentati gli elementi descritti in precedenza: core-areas (in verde), fasce tampone (in giallo), varchi (delimitati in blu), barriere infrastrutturali (in rosso)

Per quanto riguarda infine il tema del **rischio,** il territorio di Cunardo presenta delle situazioni interessanti da valutare. Infatti, all'interno del territorio comunale, ci sono determinate zone che possono essere soggette a degli eventi di rischio, come possono essere i rischi di esondazione, di frane, che le tavole del PTCP dedicate al tema del rischio ha analizzato con particolare cura.

Nella fattispecie, per quanto riguarda la parte sulla pericolosità delle frane, nella cartografia dedicata risulta per Cunardo una zona di rischio alto di pericolosità che coincide con la zona orientale del comune, tra la stessa Cunardo e Cugliate Fabiasco.

Nella parte dedicata, invece, alle questioni più generali del rischio, ed in particolare alla questione delle possibili esondazioni, nel territorio di Cunardo riveste molta importanza la presenza del

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

tratto del torrente Margorabbia e delle sue relative sponde, il tutto posto a sud dell'ambito edificato del comune. Il PTCP individua, per queste specifiche zone nella cartografia del rischio, una consistente possibilità che queste zone abbiano un rischio molto elevato di esondazione.

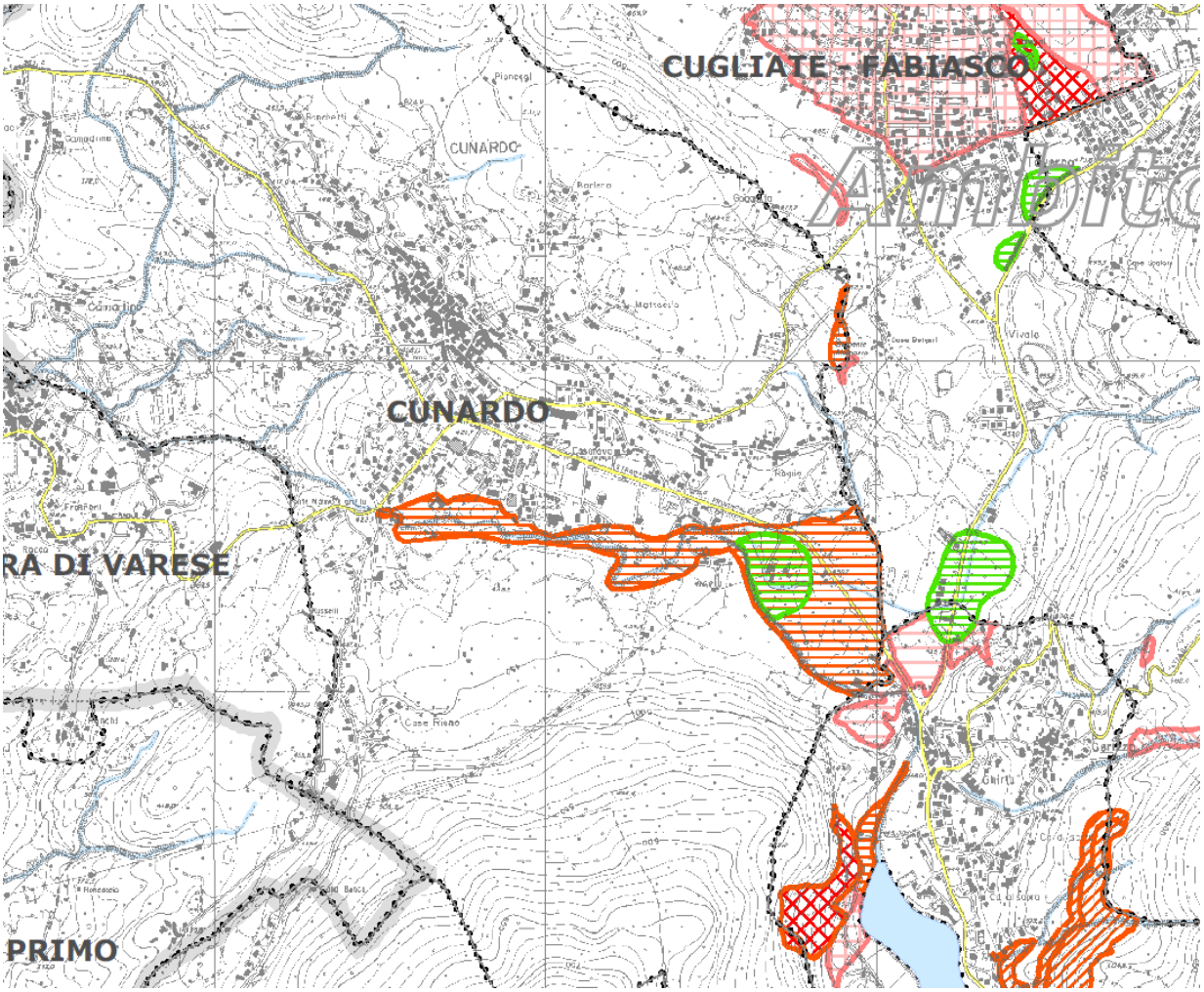


Figura 7 - Estratto tavola RIS1b PTCP "Carta del rischio", dove viene rappresentata la pericolosità molto elevata di esondazione del torrente Margorabbia (in tratteggio rosso)

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

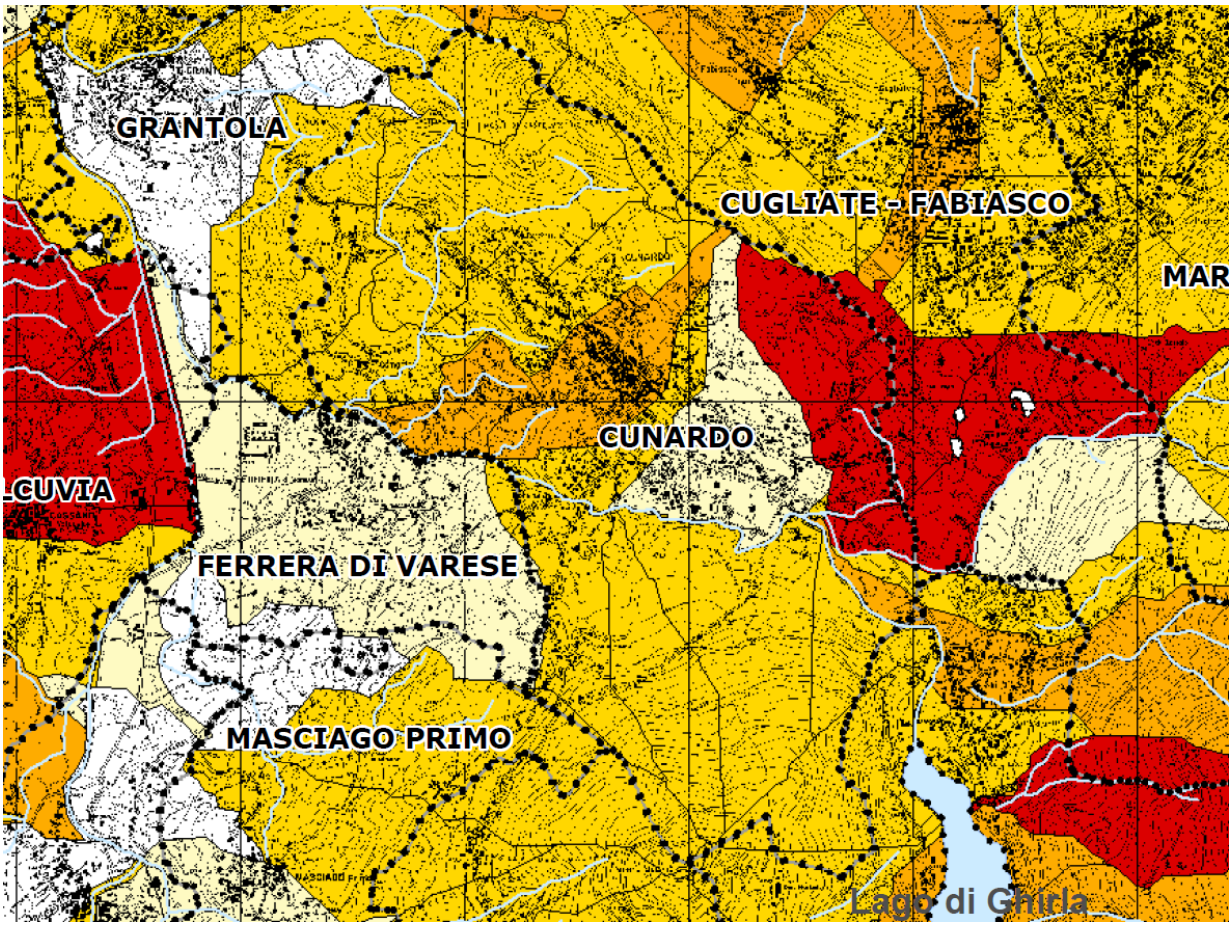


Figura 8 - Estratto tavola RIS3 PTCP "Carta della pericolosità frane": in rosso è rappresentata la zona avente alta pericolosità

6.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori

Il Parco Regionale del Campo dei Fiori istituito nel 1984 (l.r. n. 17 del 19/03/1984) ricomprende al suo interno i complessi del Massiccio del Campo dei Fiori e del Massiccio del Monte Martica. Esso confina a nord e a nord-ovest con la Valcuvia, ad est con la Valganna e a sud con la direttrice che collega Varese a Laveno.

Il Parco ha una superficie complessiva di 5.400 ettari e un'altimetria compresa tra 370 e 1.226 metri s.l.m. I due massicci sono incisi e separati dalla Valle Rasa che unisce la Valcuvia alla Valle dell'Olona.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori è stato approvato con Legge Regionale n. 13 del 09/04/1994 e modificato con una variante parziale approvata con DGR n. 8/9598 del 11/06/2009.

Esso si pone come obiettivi:

- la tutela della biodiversità, della conservazione e dell'incremento delle potenzialità faunistiche, floristiche, vegetazionali, geologiche, idriche, ecosistemiche e paesaggistiche dell'aera;

- la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente garantendo tra l'altro un uso dei suoli e dei beni compatibili con le qualità naturalistiche;

- l'integrazione tra uomo e ambiente naturale mediante la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici, architettonici e delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali;

- la promozione disciplinata della fruzione dell'area ai fini scientifici, culturali, educativi, e ricreativi mediante l'attivazione di un marketing territoriale orientato ai processi di conservazione del patrimonio naturale;

- la creazione di un "sistema integrato" di corridoi ecologici tra il Parco Naturale e le aree di elevata sensibilità naturale, anche esterne al Parco.

All'interno del Parco sono istituite sei Riserve naturali che racchiudono gli ambienti più importanti. Sono inoltre presenti cinque SIC - Siti di Importanza Comunitaria (IT 2010001 "Lago di Ganna", IT 2010002 "Monti Legnone e Chiusarella", IT 2010003 "Versante Nord del Campo dei Fiori", IT 2010004 "Grotte del Campo dei Fiori", IT 2010005 "Monte Martica") e una ZPS - Zona di Protezione Speciale (IT 2010401 "Parco regionale Campo dei Fiori"). In questi ambiti sono presenti le maggiori valenze ambientali, caratterizzate dalla presenza di habitat con specificità locali che costituiscono elementi sostanziali della biodiversità locale e provinciale.

La Legge Regionale n. 26 del 04/12/2009 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 16 luglio 2007, n.16" ha approvato l'ampliamento dei confini del Parco Regionale del Campo dei Fiori, includendo nel territorio del Parco tre Comuni: Casciago, Cunardo e Masciago Primo; nonché

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

alcune porzioni di territorio del Comuni di Cuvio e Rancio Valcuvia, che prima non vi erano comprese. Questo ampliamento comporta una superficie aggiuntiva pari a 947,75 ettari.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

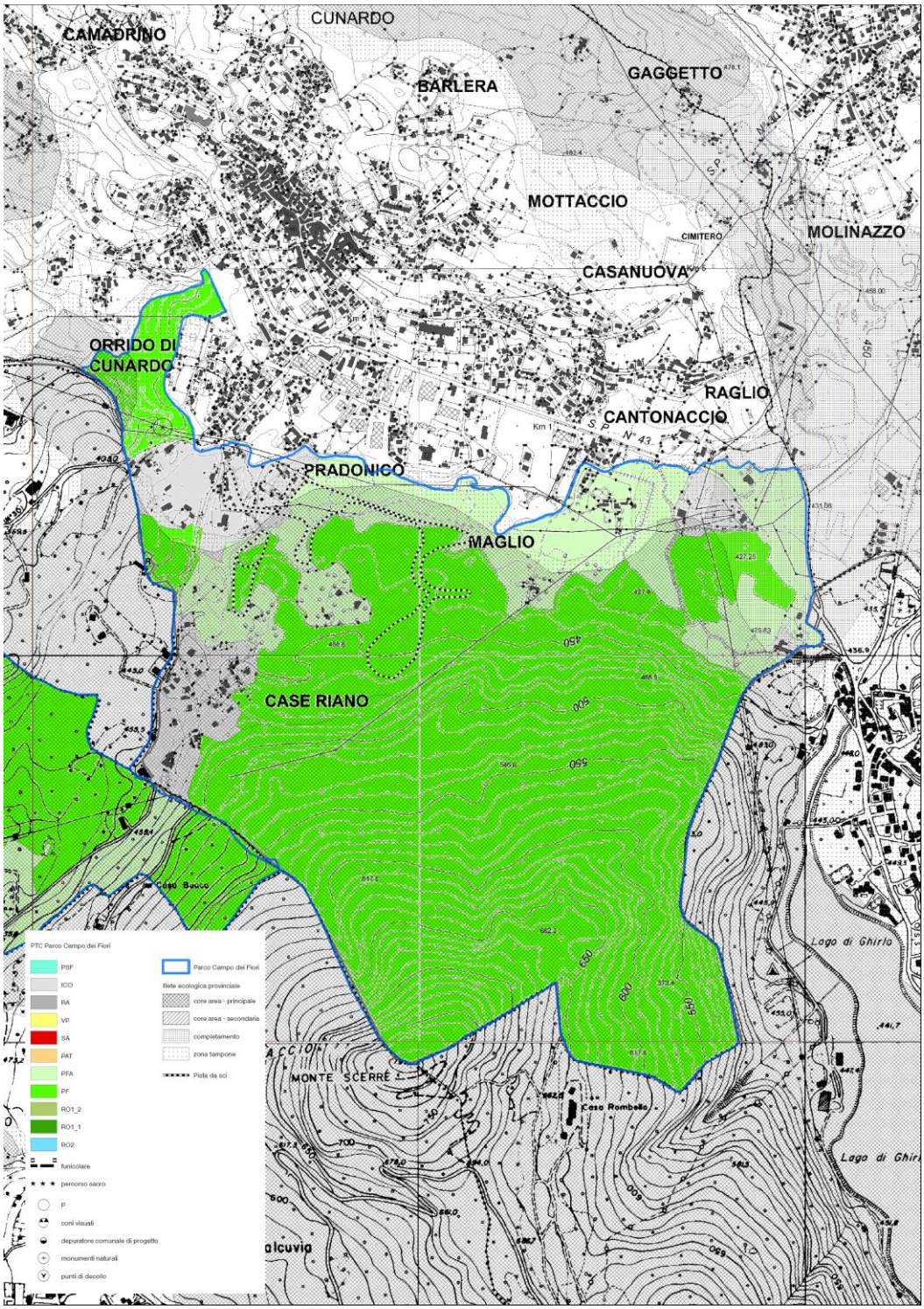


Figura 9 - Tavola di azzonamento del PTC del Parco del Campo dei Fiori, con la rappresentazione dell'ampliamento del Parco che include il Comune di Cunardo, e rappresentazione in verde delle zone forestali, e in grigio delle Zone di Iniziativa Comunale (ICO)

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

6.4 Il Piano di Indirizzo Forestale - PIF

Il Piano di Indirizzo Forestale trova riferimento in tre principali provvedimenti normativi:

- l'allegato n.1 alla delibera di Giunta Regionale n. 13899 del 1° agosto 2003;
- la L.R. 27/2004;
- la DGR 8/675 del 2005 e s.m.i.

Di seguito si riporta la carta delle categorie forestali estratta dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Piambello (ex Comunità Montana Valganna e Valmarchirolo), e che è rappresentata anche nella tavola 11 "Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Piano di Indirizzo Forestale – Viabilità agro-silvo-pastorale", e nella tavola 13 "Sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano.

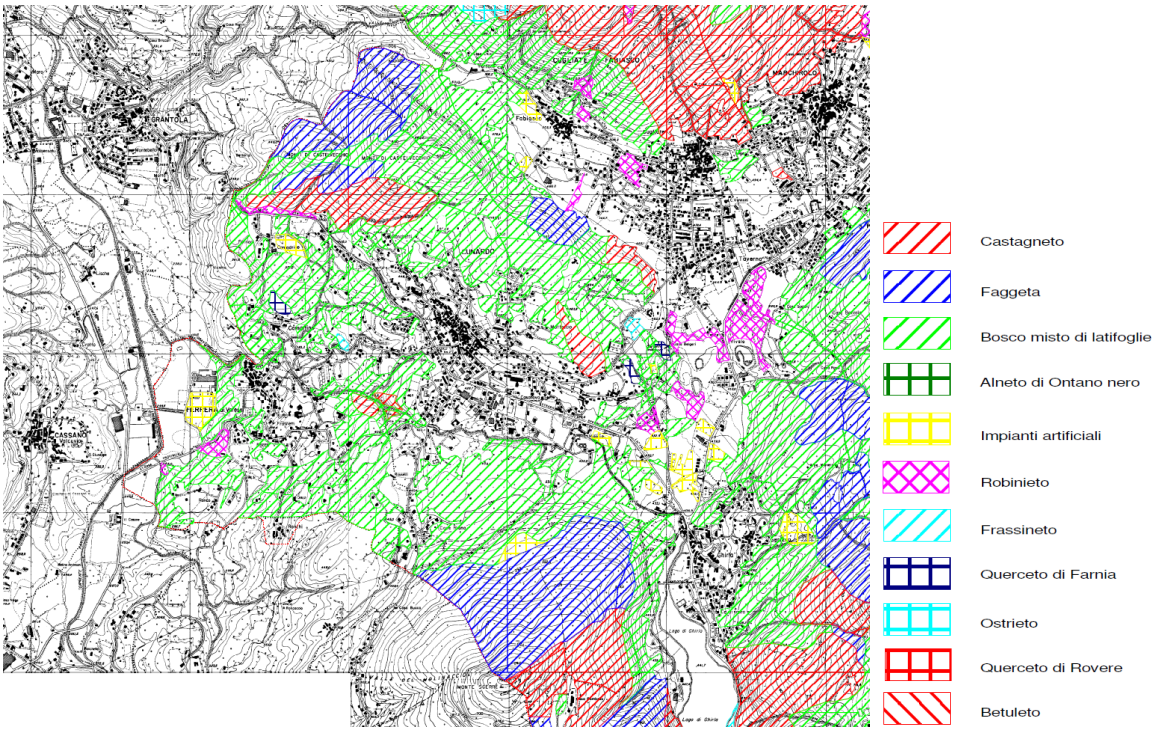


Figura 10 - Estratto PIF "Carta delle tipologie forestali", 2001

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

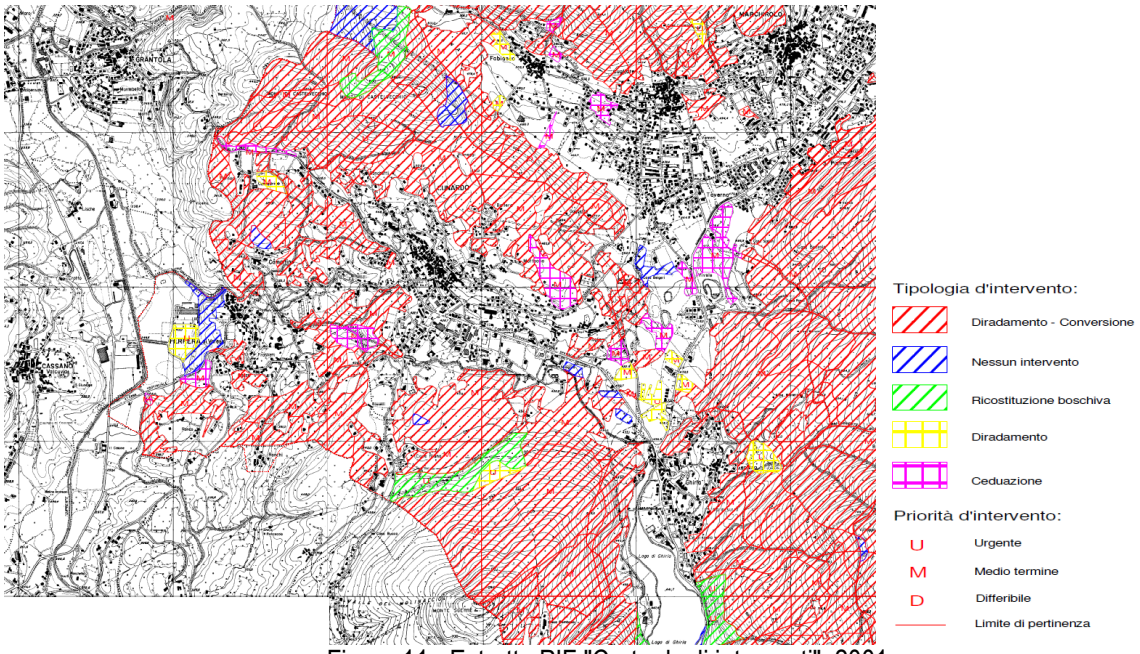


Figura 11 - Estratto PIF "Carta degli interventi", 2001

6.5 La Viabilità Agro-Silvo-Pastorale – VASP

L'elaborazione del Piano della Viabilità agro-silvo-pastorale ha lo scopo di disciplinare l'accesso e l'utilizzo dei quei tracciati di "strada", "pista" e "tracciati minori" che possono essere classificati di tipo agro-silvo-pastorale, secondo la definizione sancita dall'art. 10 della L.R. 10/1998; tali tracciati non sono assoggettati al vigente Codice della Strada.

Il Piano ha prima individuato i tracciati (rete VASP) e poi redatto un Regolamento di utilizzo di questa rete VASP, indicazioni che verranno confluite nel Piano delle Regole.

La rappresentazione cartografica di riferimento è sviluppata nella tavola 10 "Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Rete ecologica", nella tavola 11 "Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Piano di Indirizzo Forestale – Viabilità agro-silvo-pastorale", e nella tavola 17 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

6.6 I vincoli amministrativi

Nel comune di Cunardo sono rilevabili i seguenti beni storici, archeologici e simbolici che vengono citati nei Repertori allegati al PTCP "Approfondimenti tematici – Paesaggio", e che sono rappresentati nella tavola 10 "Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Rete ecologica", nella tavola 12 "Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso" e nella tavola 17 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano.

Tra i **siti archeologici** viene indicato in località Vignola, un sito con resti golasecchiani della prima Età del ferro.

Tra gli **insediamenti religiosi storici** viene individuata la Nuova Chiesa Parrocchiale con campanile, di origine medievale, dedicata a Sant'Abbondio.

Tra gli **insediamenti produttivi storici** vengono segnalate:

- le Fornaci, che sono un interessante complesso edilizio che ospita un laboratorio di ceramica tuttora in attività, e che è inoltre sede di manifestazioni artistiche specialmente nei mesi estivi;
- in località Barzago, il Mulino Rigamonti sul torrente Margorabbia, tuttora in funzione.

Tra i **tracciati di interesse paesaggistico** viene indicato il tratto della Strada Provinciale n. 30 "Ferrera–Cugliate Fabiasco – Della Val Marchirolo", individuato come "strada nel verde".

Per quanto riguarda le **aree e i beni assoggettati a specifica tutela paesaggistica,** in base all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, questi sono stati evidenziati nella tavola 10 "Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Rete ecologica" e nella tavola 12 "Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso" del Documento di Piano.

In particolare, nel territorio di Cunardo i vincoli presenti corrispondono a quelli indicati nell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 ai commi:

- 1, lett. b): "i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi", che per Cunardo risulta essere una parte delle sponde del Lago di Ghirla, ai piedi del Monte Scerré;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- 1, lett. c): "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna", che a seguito dell'apposito elenco in allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 12028 del 1986 risultano essere a Cunardo, e quindi assoggettati a vincolo:
  - il Fiume Margorabbia con i Laghetti di Ganna e Ghirla (questi ultimi appartenenti al comune di Valganna), dallo sbocco a m. 500 sopra la miniera di Vassera (Val Castellera) compreso l'intero specchio dei due allagamenti costituenti i laghetti di Ganna e Ghirla;
  - il Torrente Liscascora, dallo sbocco alla strada da Cugliate a Bosco Valtravaglia lungo i vari rami;
  - la Valle Prada, dallo sbocco a m. 500 a monte della confluenza in ciascuno dei rami in cui si divide;
  - il Riale Rovrè o Rio Sarese, dallo sbocco alla strada da Cunardo a Bedero;
  - il Riale Gazza Laina e Ronchi, dallo sbocco all'abitato di Cunardo;
- 1, lett. g): boschi e foreste, dove sono considerati boschi le formazioni vegetali a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 mq e lato minore non inferiore a 25 metri, nonché le aree oggetto di rimboschimento e di imboschimento e le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate;
- 1, lett. h): le zone gravate da usi civici, che nel territorio di Cunardo corrispondono:
  - alle zone a sud del nucleo di case Riano;
  - la zona di località Ponte Nativo, in direzione di Ferrera di Varese.

A queste si aggiunge la Villa Redaelli, individuata ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. a) e b), del D. lgs. 42/2004, come **immobile ed area di notevole interesse pubblico.**

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7. LA QUESTIONE DEL PAESAGGIO

7.1 Premessa metodologica

7.1.1 La nozione di Paesaggio

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

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

7.1.2 Oltre l'approccio estetico-formale: il paesaggio identitario

La definizione della nozione giuridica di paesaggio costituisce da tempo un problema. Nella stagione storico-culturale culminata con la legge 1497/1939, si registrava una piena coincidenza tra il processo culturale attributivo di senso ad un segmento di territorio ed il riconoscimento del paesaggio quale oggetto di tutela giuridica: sia che si trattasse di "bellezze individue", sia che si

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

trattasse di “bellezze d’insieme”, la matrice rimaneva di natura estetico-formale. Erano qualificabili come paesaggio quei segmenti di territorio di eccezionale bellezza, la cui percezione valoriale seguiva logiche non dissimili dalla contemplazione dell’oggetto artistico. Questo paradigma mantiene inalterata la propria rilevanza, ma ad esso nel tempo se ne sono affiancati altri.

Si è infatti progressivamente acquisita consapevolezza della molteplicità dei percorsi della percezione paesaggistica, processo propriamente intellettivo-culturale (e non solo visivo), entro cui alla considerazione di valori formali si affiancano logiche di matrice identitaria e storico-testimoniali in senso più lato. Il riconoscimento della rilevanza paesaggistica di un bene (puntuale od areale) e la valorizzazione di un paesaggio presuppongono dunque operazioni più complesse rispetto al passato e sovente richiedono il ricorso a saperi interdisciplinari. Si pensi agli apporti della semiologia e delle scienze demo-geo-antropologiche, che mettono in risalto i processi sociali di sedimentazione dei valori riconosciuti dalla comunità: si parla pregnantemente di “paesaggio sociale”, per indicare come divenga paesaggio ciò che una comunità avverte nel tempo come espressivo di senso.

La nozione di paesaggio si dilata quindi essenzialmente per effetto di un aggiornamento dell’orizzonte assiologico sotteso all’identificazione del meritevole di tutela, che consente di far emergere la rilevanza storico-testimoniale ed identitaria, oltre che estetico-formale, di talune porzioni di territorio. Vengono in tal modo assunti come significatiivi processi sociali identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione costituente la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità), e valenze testimoniali, che portano ad assumere il territorio in guisa di un testo, di un archivio di segni evocativi di eventi e stagioni trascorse (paesaggio-storico). Questi schemi hanno assunto da tempo un ruolo influente nella costruzione del significato di paesaggio nel dibattito scientifico, sino a collocarsi sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Su questo versante le diverse matrici si collocano ormai in posizione equiordinata rispetto al richiama alla eccezionale bellezza degli scenari naturali che, dopo la “scoperta del paesaggio” (vedi Von Humboldt) e per il tramite dell’estetica crociana, ha condizionato gli sviluppi della nozione giuridica di paesaggio che hanno percorso tutto il Novecento.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Mentre un tempo alla materia del paesaggio si riconducevano unicamente segmenti di territorio esorbitanti sul piano estetico-monumentale, oggetti emergenti per differentiam rispetto al territorio "ordinario", la già citata Convenzione europea ha espressamente invitato a considerare oggetto delle politiche paesaggistiche anche i paesaggi "della vita quotidiana" e, financo, i paesaggi "degradati". Sono temi a cui, come è subito evidente, neppure il correttivo non ha saputo dare una risposta veramente adeguata.

La risposta da parte dell'ordinamento interno a questa diversificazione delle matrici culturali sottese all'idea di paesaggio si è sostanziata principalmente nella riscrittura dell'art. 131 del Codice per effetto del D.lgs. 63/2008. Con tutte le problematicità già puntualmente denunciate e con tutti i limiti delle proposizioni definitorie, si è passati da una definizione di paesaggio come "parti di territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni" (vecchio art. 131, primo comma) ad una nozione più aggiornata.

Dietro l'affermazione giusta la quale "per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni" (nuovo art. 131, primo comma) traspaiono tre dinamiche convergenti: a) la tendenza a sfumare il rapporto tra un tutto (il territorio) ed alcuni segmenti di pregio (i territori vincolati); b) la sottolineatura della dimensione identitaria quale profilo idoneo e sufficiente a giustificare la valenza paesaggistica di un territorio, in quanto riassuntiva dei diversi processi di riconoscimento del valore simbolico, testimoniale od estetico di un territorio, entro un processo in cui il carattere identitario viene assunto quale condizione morfologicamente riconoscibile e socialmente riconosciuta; c) l'abbandono del richiamo enfatico alla "storia umana" a favore della considerazione dellla natura e dell'uomo (nelle sue attività ordinarie) quali soggetti in correlazione dinamica, a cui si devono caratteri originari, segni e manipolazioni del territorio.

Il richiamo al territorio ed all'identità quale attributo sociale, riscontrabile ovunque una comunità sia insediata (fatte salve rare eccezioni: ad es. periferie, vuoti urbani: ambiti per i quali dovrà tuttavia essere attivata una politica volta alla "realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a requisiti di qualità e sostenibilità"; art. 131, sesto comma) e l'abbandono di ogni richiamo alla storicizzazione delle tracce antropiche costituiscono del pari altrettanti indicatori di una tendenza ad estendere la latitudine del paesaggio all'intero territorio, secondo quella che, del resto, è da tempo la dimensione spaziale dei piani paesaggistici.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Messo di fronte all'innovativo modello del paesaggio "integrale" dettato dalla Convenzione europea, il legislatore interno, anche perché sollecitato a riprendere le indicazioni della Corte Costituzionale, pare avere tuttavia optato per una ricostruzione del paesaggio "a strati".

7.1.3 Il paesaggio "a strati"

Dopo avere fornito una definizione generale del paesaggio come "territorio espressivo di identità", l'art. 131 prosegue precisando che "il presente Codice tutela il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali". Dietro questa proposizione sembra di intravedere la sovrapposizione tra piani diversi: quello attinente ai poteri da riconoscere allo Stato sul fronte della tutela secondo la giurisprudenza costituzionale, malamente tradotto nel richiamo ad un concetto di "identità nazionale" di difficile focalizzazione, e quello legato alla sfera di applicabilità degli istituti codicistici, in primis vincoli ed autorizzazioni (nella cui emanazione dopo il correttivo le Soprintendenze recuperano un ruolo effettivo e condizionante).

Le parole hanno comunque un peso e, seguendo il senso letterale delle espressioni impiegate dal legislatore, ci si avvede dell'introduzione di una soglia di rilevanza, segnata dall'attitudine di taluni beni e paesaggi a concorrere nella costruzione di un valore aggregato, rappresentato appunto dalla menzionata "identità nazionale".

L'espressione non è certo delle più felici. Si tratta, inoltre, di una scelta semantico-concettuale per molti versi assai rischiosa, in quanto inevitabilmente molto selettiva. Il carattere unificante di una (fantomatica) identità nazionale è astrattamente ricostruibile tanto quale mero mosaico delle differenti micro-identità (le identità), quanto come valore-somma di elementi necessariamente coerenti. Una operazione, quest'ultima, che in alcuni casi potrebbe risolversi nel richiamo (financo caricaturale) solamente ad alcuni "pezzi" di paese altamente simbolici, lasciando per contro in ombra la complessità e varietà del territorio-paesaggio italiano, ossia una delle cifre salienti della forma del paese. Per certo, questo nesso rispetto all'identità nazionale dovrebbe divenire determinante al fine della perimetrazione dell'area degli interventi di tutela che competono in via esclusiva allo Stato e che si esplicano mediante il ricorso al tradizionale

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

strumentario vincolistico. È questo il primo "strato": stando al senso letterale delle proposizioni che danno corpo al primo e secondo comma dell'art. 131 del Codice, si dovrebbero giustapporre una identità nazionale ed una diffusa teoria di identità meramente locali.

Forzando non poco le parole, in questo primo "strato" si può tuttavia identificare non un oggetto (un paesaggio nazionale eminente), ma semplicemente l'ambito della funzione statale di tutela, la cui latitudine si ricollega ad una soglia di rilevanza degli oggetti su cui si esplica (come è inevitabile nella logica degli "strati"). Si tratta dei beni paesaggistici puntuali o areali (come precisa meglio, riferendosi in termini generali alla funzione di tutela, il successivo terzo comma dello stesso art. 131) che entrano nel piano paesaggistico solo per tramite della elaborazione congiunta tra Stato e regioni.

Il rapporto tra il primo ed il secondo comma dell'art. 131, ossia il rapporto tra il paesaggio identitario diffuso ed i beni paesaggistici (ed i paesaggi) tutelati dallo Stato, nonostante si faccia riferimento in entrambi i commi al concetto di identità, non si risolve unicamente in chiave qualitativa, sulla base della maggior rilevanza di taluni paesaggi.

La questione è resa ancor più complicata dalla differente opzione valoriale sottesa alla identificazione del paesaggio appartenente allo "strato" locale e degli "aspetti e caratteri" del paesaggio oggetto di tutela codicistica-statale.

Mentre la rilevanza dei paesaggi, come detto, si ricollega in termini generali alla valenza identitaria, e dunque non più soltanto all'esorbitanza estetico-formale, l'intervento dello Stato e dunque il ricorso agli strumenti codicistici di tutela sono stati riservati soltanto ai beni espressivi di valore culturale.

In linea con la tradizione che pareva definitivamente abbandonata, riemerge dunque quale elemento distintivo e differenziante, la valenza estetico-formale di alcuni particolari beni e territori. La soglia che segna il passaggio dalla sfera della tutela statale alla dimensione meramente locale del paesaggio non è dunque solamente qualitativa, bensì più anche propriamente tipologica.

Le opzioni vincolistiche, ossia le forme più incisive di protezione, saranno dunque espresse non sulla scorta di un giudizio di rilevanza identitaria, che aprirebbe spazi per la tutela di un novero più ampio di contesti produttivi di senso, bensì esclusivamente ad esito di un procedimento di riconoscimento valoriale che terrà conto soltanto della valenza culturale. Si tratta indubbiamente di un salto all'indietro. In questo modo si relegano alcune categorie di beni-paesaggi (tutti quelli

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

identitari in senso non strettamente culturale-estetico) necessariamente entro l'ambito di azione delle regioni, che non dispongono di strumenti vincolistici.

Il rischio è che si riaffacci una concezione che porti a distinguere nettamente tra i territori che sono paesaggio per loro riconosciuta valenza culturale e la residua parte di territorio (su cui pure si è espressamente soffermata la Convenzione europea ed a cui si estende definizione generale dettata dall'art. 131, primo comma del Codice), alla quale attribuire una valenza paesaggistica in chiave unicamente territoriale. In questo modo, al di là delle previsioni del Codice, finirebbero per coesistere due nozioni asimmetriche di paesaggio.

7.1.4 Il piano paesaggistico (PTR lombardo) ed i piani urbanistici

L'opzione selettiva ha imposto di dislocare nel piano paesaggistico ed anche nei piani urbanistici l'azione di preservazione dell'altra parte del paesaggio identitario diffuso, per la quale il campionario degli strumenti di tutela tradizionale risulta precluso. In questa prospettiva, assume un notevole rilievo la previsione secondo cui lo Stato e le regioni, ai sensi del nuovo art. 133, secondo comma, definiranno "indirizzi e criteri riguardanti la pianificazione territoriale, nonché la gestione dei conseguenti interventi": ciò sul presupposto, prosegue l'art. 133, che anche attraverso questi strumenti si esplica che "la conservazione, il recupero e la valorizzazione degli aspetti e caratteri del paesaggio indicati dall'articolo 131, comma 1"; sempre ai piani urbanistici è dedicata l'innovativa previsione dell'art. 155, secondo comma, secondo cui "tutti gli atti di pianificazione paesaggistica si conformano a principi di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei vari contesti".

Si potrebbe dire che il legislatore abbia pensato ad un altro "strato", nel quale ricadono paesaggi (si pensi alle aree periurbane: i paesaggi della dispersione edificatoria e della città diffusa) che possono essere efficientemente oggetto di politiche paesaggistico-qualitative anche fuori dal piano paesaggistico.

La "territorializzazione" del piano paesaggistico che consegue alla sua estensione ben oltre le aree gravate da vincoli apre problemi inediti anche sul piano del rapporto tra paesaggio ed urbanistica.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Si pone l'inderogabile esigenza di strutturare un rapporto di integrazione con il livello della pianificazione urbanistica comunale: il paesaggio, specie quello privo di emergenze estetiche, va necessariamente osservato e regolato a varie scale e con risoluzioni diverse; l'opzione per un piano a dimensione regionale postula quindi che alcuni contenuti trovino definizione-integrazione ad un livello necessariamente locale.

Occorre dunque necessariamente tornare a parlare, come già fece antesignanamente la Corte Costituzionale (C.Cost. 379/1994), di un "sistema integrato", formato dal piano paesaggistico e dai piani urbanistici comunali (e sovracomunali). A scala regionale si rendono percepibili unicamente talune macro-identità e si colgono solo alcune delle proprietà emergenti del territorio: questi limiti conoscitivi potrebbero peraltro determinare una certa miopia nella fissazione dei perimetri e delle norme riferite agli "ambiti", in cui, secondo il correttivo, si ripartirà strutturalmente il piano paesaggistico. Specie ove si assumesse una prospettiva di analisi condizionata principalmente dalle dominanze iconiche più nettamente percepibili, vi sarebbe il rischio di una sostanziale semplificazione dei micro-paesaggi locali e dei loro funzionamenti: ciò lascerebbe privi di adeguata considerazione paesaggistica taluni micro-segni che sono invece determinanti entro i percorsi attraverso cui per le singole collettività locali il territorio esprime significato identitario.

In secondo luogo, vi è rischio di un progressivo scolorarsi dei contenuti propriamente paesaggistici entro piani di matrice territorial-urbanistica. Le regioni sarebbero interessate a varare unicamente quest'ultimo tipo di piani e proprio la concezione integrale del paesaggio ("tutto è paesaggio") derivante dalla Convenzione finirebbe per fornire argomenti a quanti identificano quale approdo finale il rifluire del paesaggio entro la pianificazione urbanistica. Che si tratti di un rischio concreto traspare anche dall'impostazione di alcune tra le più recenti leggi regionali, come quelle della Lombardia (l.r. 12/2005, art. 19) e del Friuli Venezia Giulia (l.r. 5/2007, art. 57), nelle quali si è senz'altro privilegiata la soluzione del piano territorial-urbanistico con considerazione dei valori paesaggistici, scartando a priori la possibilità di adottare un piano paesaggistico "puro".

Va tuttavia del pari considerato che l'allargamento dell'oggetto del piano paesaggistico postula il ricorso a categorie analitiche entro cui sfumano i tradizionali confini disciplinari con l'urbanistica: basti pensare ai temi delle saldature urbane e del consumo di territorio (su cui si è soffermato

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

espressamente il correttivo: art. 135, secondo comma, lett. c), fenomeni rispetto ai quali si impone una rilettura in chiave valoriale, che evidenzi l'impoverimento provocato dalla irreversibile perdita di identità territoriali originali. Dietro a queste proposizioni "territorialiste", indipendentemente dal tipo di piano in cui siano espresse, si intravede, a riprova dell'inevitabilità di una certa contaminazione disciplinare, la questione dell'incapacità contemporanea di dare vita a "nuovi paesaggi" capaci di esprimere l'"ethos" distintivo di un luogo e dunque un problema tipicamente paesaggistico, anche se di matrice diversa rispetto a quelli unicamente conservazionisti a cui torna a circoscriversi l'azione statale. Ed ancora si pensi all'utilizzo dei crediti edificatori in chiave di innalzamento della qualità formale dei prodotti edilizi (l.r. Lombardia 12/2005, art. 11): in tutte queste ipotesi solo uno stretto raccordo con la pianificazione urbanistica può garantire una qualche prospettiva di effettività alle previsioni del piano paesaggistico. L'integrazione su cui il correttivo ha opportunamente posto l'accento viene dunque a costituire condizione indefettibile per il perseguimento di politiche paesaggistiche finalmente attive.

Del resto, anche i piani urbanistici comunali sono cambiati: sono ordinariamente preceduti da una Valutazione Ambientale Strategica, nella quale le tematiche paesaggistiche sono oggetto di effettiva considerazione, anche grazie all'impiego di specifici indicatori, ed il tema paesaggio, come indica chiaramente il rinnovato art. 155 del Codice, evolve da parametro di verifica esogeno del progetto di piano ad autentico contenuto orientatore. Questi piani sono inoltre ordinariamente corredati da "carte della percezione", nelle quali, facendo ricorso alle regole della gestaltica, si mettono in evidenza i coni visivi, gli elementi dominanti (iconemi) che ne segnano lo statuto e gli eventuali oggetti fuori-scala.

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

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.2 Tipologie di paesaggio

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

Il paesaggio di Cunardo può essere diviso in 3 tipologie di paesaggio principali in funzione dell'occupazione dei suoli e della loro destinazione d'uso, individuando in quest'ottica il paesaggio urbanizzato, il paesaggio agricolo e il paesaggio boschivo.
Secondo una prima mappatura degli ambiti il territorio può essere così suddiviso:

	Superficie (ha)	**%**
Paesaggio urbanizzato	97	16,6
Paesaggio agricolo	115	19,7
Paesaggio boschivo	372	63,7
Totale	584 (*)	

(*) Superficie calcolata al netto del tessuto infrastrutturale e del reticolo idrico.

I suoli agricoli si estendono su una superficie di circa 115 ettari, corrispondenti al 19,7% del territorio comunale.
Questi suoli agricoli si differenziano, a loro volta, in due realtà paesaggistiche legate alla loro valenza determinata dalla loro percezione estensiva, dalla collocazione, dall'unitarietà d'uso, e dall'inclusione all'interno di regimi vincolistici di tutela.
A tal proposito i suoli agricoli (come testimoniato dalle tavole 13 "Carta delle percezioni", 16 "Carta delle previsioni di Piano", 17 "Ambiti di Trasformazione – Tessuto Urbano Consolidato – Previsioni per il sistema urbanizzato" e 18 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano) sono stati suddivisi in:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- Ambiti agricoli a valenza paesaggistica: connotati dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale fonte di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo, nonché compresi anche all'interno del Parco del Campo dei Fiori;
- Ambiti agricoli: non risultano connotati da particolari valori estetico-identitari, tuttavia rilevano un effettivo utilizzo agricolo.

Il paesaggio boschivo si estende per una superficie di circa 372 ettari, pari al 63,7% dell'intera superficie comunale.

Come per gli ambiti agricoli, anche gli ambiti boschivi sono stati differenziati in funzione della loro valenza paesaggistica derivante dalla percezione per effetto dell'estensione, della collocazione, della conformazione morfologica, dell'unitarietà di occupazione, e dall'inclusione all'interno di regimi vincolistici di tutela.

A tal proposito le superfici boschive (come testimoniato dalle tavole 13 "Carta delle percezioni", 16 "Carta delle previsioni di Piano", 17 "Ambiti di Trasformazione – Tessuto Urbano Consolidato – Previsioni per il sistema urbanizzato" e 18 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano) sono state così classificate:

- Ambiti boschivi a valenza paesaggistica;
- Ambiti boschivi.

Il territorio comunale è costituito dal nucleo principale di Cunardo, posizionato in un punto di fondovalle che dalla Valganna porta verso la Valcuvia e la Valtravaglia, nonché dai nuclei minori formatisi attorno alle frazioni di Raglio e Casanuova ad est di Cunardo, Case Riano a sud, Camartino e Fornaci ad ovest.

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

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

La policy paesaggistica nel complesso assume un ruolo centrale nell'azione di governo del territorio.

La tutela, la valorizzazione e soprattutto la riqualificazione del paesaggio costituiscono un obiettivo prioritario del PGT, riassumibile nella formula della pianificazione per la qualità del paesaggio locale. In particolare, l'azione di riqualificazione, assunta in guisa di una politica attiva, è possibile solo attivando (nel Piano delle Regole, a cui si rimanda) strumenti quali l'incentivazione volumetrica, che si rendono disponibili solo a scala locale e solo nell'ambito di uno strumento urbanistico.

7.3 La percezione del paesaggio di Cunardo

Parlando di paesaggio e di percezione dello stesso, è indispensabile parlare di viste, visuali e quadri paesistici come condizioni in cui si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi (paesaggio esorbitante).

Da un'attenta ricognizione del territorio di Cunardo, è stato possibile individuare determinati luoghi che creano delle rilevanti percezioni del paesaggio, percezioni che seguono per taluni aspetti un'ottica più locale, e per altri aspetti un'ottica più vasta ed ampia.

I seguenti luoghi di percezione del paesaggio individuati sono:

- Vista da Via Luinese verso località Fornaci;
- Vista dal Monte Castelvecchio verso Cunardo;
- Vista dall'incrocio Via Foscolo – Via Crosette verso sud;
- Vista da Via Ronchetto verso sud;
- Vista da Via Foscolo verso sud;
- Vista da Via Verdi verso il centro storico;
- Vista dalla chiesa di Sant'Abbondio verso sud-ovest.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

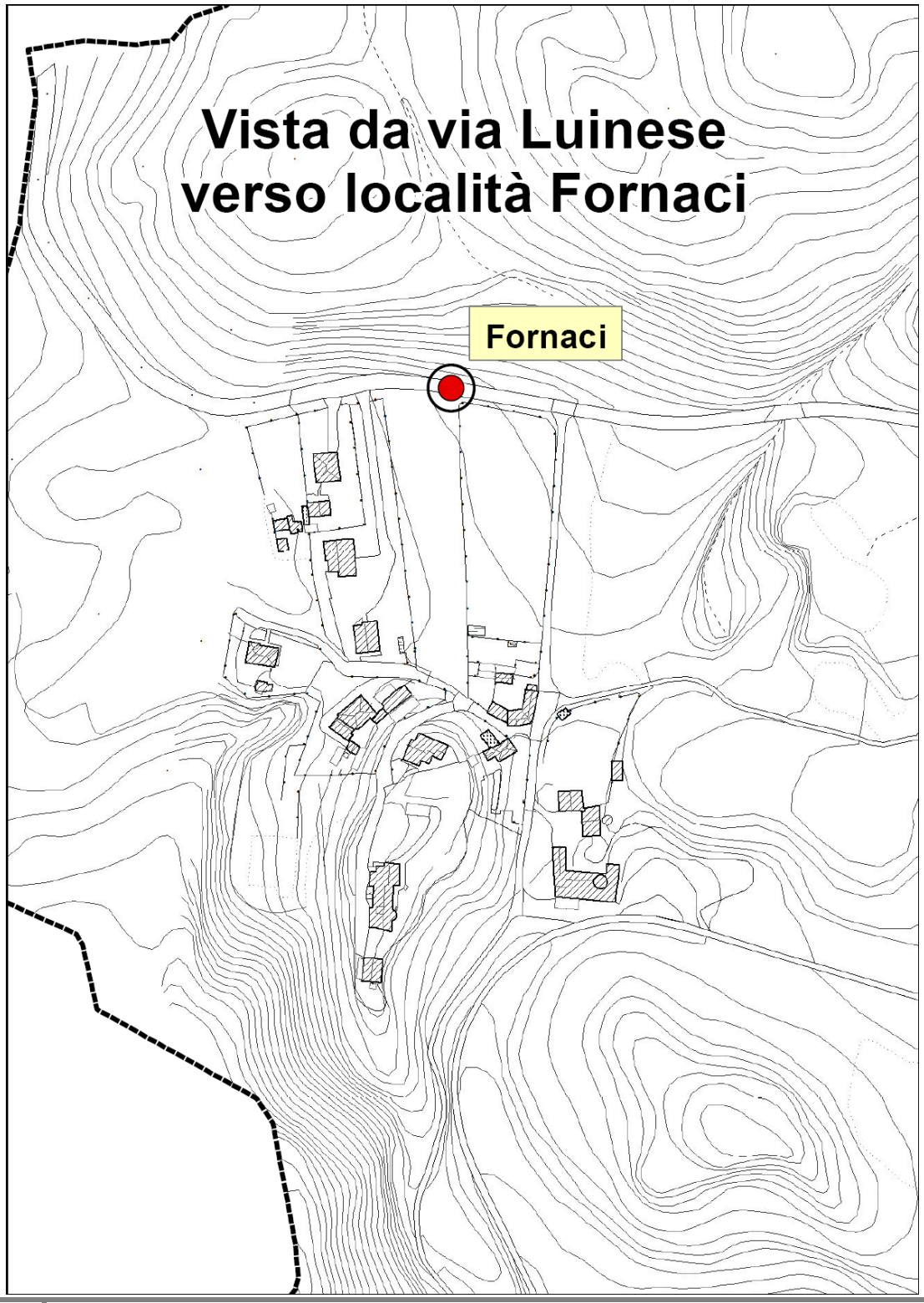
Per ognuna delle viste è stata condotta un'attenta analisi percettiva in base alla quale è stato possibile determinare, in funzione della profondità della percezione, le isopercettive di primo piano, di secondo piano e la direttrice percettiva del piano di sfondo.

Il quadro del paesaggio percepito è stato analizzato, descritto e valutato nelle seguenti schede di valutazione, secondo criteri ottici e gestaltici che hanno prodotto, successivamente all'analisi di ogni vista, delle matrici di discretizzazione e valutazione.

La rappresentazione cartografica di riferimento inserita nel Documento di Piano è stata sviluppata nella tavola 13 "Carta delle percezioni".

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.1 Vista da Via Luinese verso località Fornaci



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista da Via Luinese verso la località Fornaci

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Prati naturali a nord della località Fornaci; filari alberati ai lati della località
Elementi antropici	Edifici industriali storici (Fornace) ed edificazioni recenti

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini
Elementi antropici	nessuno

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini
Elementi antropici	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Aree verdi, buona percezione del paesaggio agro-naturale, paesaggio antropizzato rado, presenza di elementi antropici di natura storico-culturale
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	nessuno

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

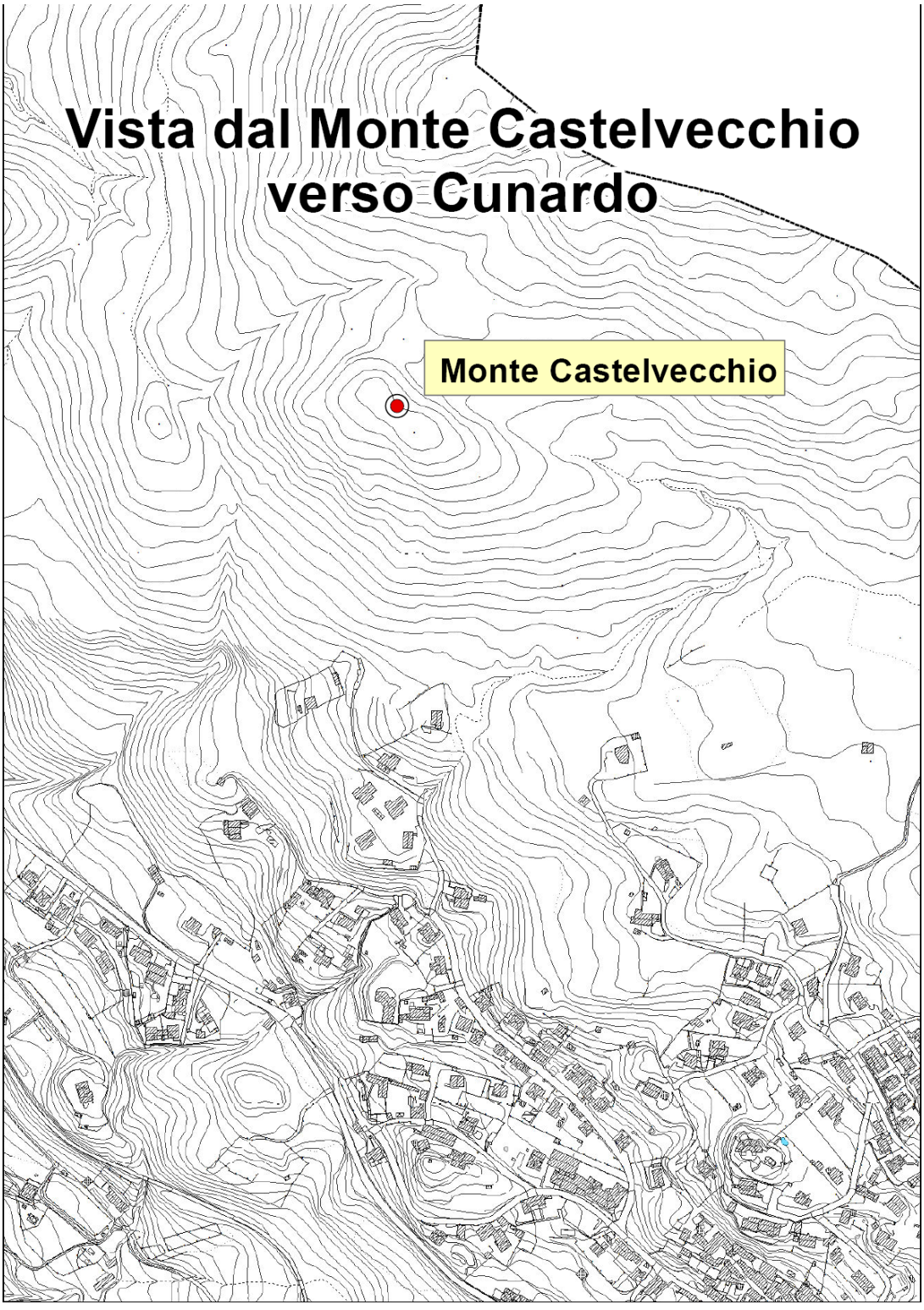
Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**3**	**3**	**4**	**4**
Storico	**4**	**4**	**4**	**4**
Testimoniale	**4**	**4**	**4**	**4**
	3,67	3,67	4	4
	3,67		4	
Indice complessivo	**3,83**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.2 Vista dal Monte Castelvecchio verso Cunardo



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Aree boscate ed agricole
Elementi antropici	Tessuti edificarti di Cunardo

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini; Parco del Campo dei Fiori
Elementi antropici	nessuno

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini; Parco del Campo dei Fiori
Elementi antropici	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Nucleo storico di Cunardo; aree agro-naturali di particolare interesse
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano; presenza del Parco del Campo dei Fiori
Marcatori negativi	nessuno

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano; presenza del Parco del Campo dei Fiori
Marcatori negativi	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**5**	**5**	**4**	**5**
Storico	**5**	**5**	**4**	**5**
Testimoniale	**5**	**5**	**4**	**5**
	5	5	4	5
	5		4,5	
Indice complessivo	**4,75**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.3 Vista dall'incrocio Via Crosette - Via Foscolo verso sud

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista dall'incrocio Via Crosette – Via Foscolo

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Prati naturali
Elementi antropici	Aree edificate

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Area boscate
Elementi antropici	Aree edificate

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini
Elementi antropici	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Aree verdi, sufficiente percezione del paesaggio naturale,
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Paesaggio antropizzato rado, presenza di elementi antropici, presenza del paesaggio naturale
Marcatori negativi	nessuno

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**3**	**3**	**4**	**4**
Storico	**4**	**4**	**4**	**4**
Testimoniale	**4**	**4**	**4**	**4**
	3,67	3,67	4	4
	3,67		4	
Indice complessivo	**3,83**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.4 Vista da Via Ronchetto verso sud

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista da via Ronchetto verso sud

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Prati naturali
Elementi antropici	Area edificata

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Area piantumata e prati
Elementi antropici	nessuno

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini
Elementi antropici	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Aree verdi, buona percezione del paesaggio naturale, paesaggio antropizzato rado, presenza di elementi antropici
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	nessuno

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**4**	**4**	**4**	**4**
Storico	**3**	**3**	**3**	**3**
Testimoniale	**3**	**3**	**3**	**3**
	3,33	3,33	3,33	3,33
	3,33		3,33	
Indice complessivo	**3,33**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.5 Vista da Via Foscolo verso sud

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista da via Foscolo verso sud

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Prati naturali e aree piantumate
Elementi antropici	Edifici residenziali

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Prati naturali
Elementi antropici	Edifici residenziali e produttivi

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini
Elementi antropici	Edifici produttivi

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Aree verdi, sufficiente percezione del paesaggio naturale, paesaggio antropizzato sparso, presenza di elementi antropici
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Sufficiente percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	Presenza rada di edifici produttivi

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Ampia percezione del paesaggio montano
Marcatori negativi	Presenza rada di edifici produttivi

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**3**	**3**	**4**	**4**
Storico	**3**	**3**	**3**	**3**
Testimoniale	**3**	**3**	**3**	**3**
	3	3	3,33	3,33
	3		3,33	
Indice complessivo	**3,16**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.6 Vista da Via Verdi verso il centro storico

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista da Via Verdi verso il centro storico

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Aree verdi piantumate ai lati
Elementi antropici	Parcheggio pubblico

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Aree verdi private
Elementi antropici	Area edificata residenziale

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Nessuno
Elementi antropici	Centro storico edificato

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Paesaggio antropizzato intenso del centro storico di Cunardo
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Paesaggio antropizzato intenso del centro storico di Cunardo; piantumazioni
Marcatori negativi	nessuno

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Paesaggio antropizzato intenso del centro storico di Cunardo; piantumazioni
Marcatori negativi	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**4**	**4**	**4**	**4**
Storico	**5**	**4**	**4**	**4**
Testimoniale	**5**	**4**	**4**	**4**
	4,67	4	4	4
	4,33		4	
Indice complessivo	**4,165**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.3.7 Vista dalla chiesa di Sant'Abbondio verso sud-ovest

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vista dalla chiesa di Sant'Abbondio verso sud-ovest

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ottica

Descrizione del quadro – Identificazione isopercettive

Isopercettiva di primo piano	
Elementi morfologici naturalistici	nessuno
Elementi antropici	Centro storico di Cunardo

Isopercettiva di secondo piano	
Elementi morfologici naturalistici	Aree boscate
Elementi antropici	Paesaggio antropizzato molto rado

Piano di sfondo	
Elementi morfologici naturalistici	Rilievi montuosi alpini
Elementi antropici	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Gestaltica

Nella tabella successiva, per ogni isopercettiva vengono identificati i marcatori del paesaggio quali elementi aizzatori delle viste. I marcatori possono avere valenza positiva, elementi di valorizzazione del paesaggio, o valenza negativa, elementi di deterioramento del paesaggio.

Isopercettiva di primo piano	
Marcatori positivi	Paesaggio antropizzato intenso del centro storico di Cunardo
Marcatori negativi	nessuno

Isopercettiva di secondo piano	
Marcatori positivi	Paesaggio naturale delle aree boschive
Marcatori negativi	nessuno

Piano di sfondo	
Marcatori positivi	Paesaggio collinare e montuoso
Marcatori negativi	nessuno

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Discretizzazione

La valutazione del quadro avverrà secondo i criteri di rilevanza e integrità mediante matrici che valuteranno i diversi aspetti alla scala locale e sovra locale. I valori analizzati si riferiscono al paesaggio estetico-formale, storico e testimoniale, in coerenza con la nuova nozione di paesaggio profilata dal D.lgs. 163/2008.

Il giudizio sarà espresso in una scala di valori da 1 a 5 così suddiviso:

5	Molto alta
4	Alta
3	Media
2	Bassa
1	Molto bassa

	Rilevanza		Integrità	
	Locale	**Sovralocale**	**Locale**	**Sovralocale**
Estetico-formale	**5**	**4**	**4**	**4**
Storico	**5**	**4**	**4**	**4**
Testimoniale	**5**	**4**	**4**	**4**
	5	4	4	4
	4,5		4	
Indice complessivo	**4,25**			

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.4 Statuto del territorio e Beni comuni territoriali

Per poter individuare nel modo più corretto e più coerente possibile le scelte future di pianificazione del territorio comunale di Cunardo, è sembrato opportuno effettuare una lettura dell'intero territorio e chiarire quali sono le caratteristiche più interessanti che risiedono all'interno delle diverse parti e ambiti territoriali e quali elementi, sia antropici che ambientali, risultano più interessanti da poter essere messi in gioco al fine di una stesura di obiettivi e strategie territoriali per il buon funzionamento dell'assetto comunale.

Si è quindi effettuato un lavoro che può essere considerato un passo intermedio tra la fase di confronto con la cittadinanza sulle scelte urbanistiche e territoriali, sfociato poi nella raccolta di istanze pervenute in Comune, e la stesura di obiettivi e strategie territoriali. Un lavoro che prende spunto anche da pratiche territoriali svolte in diverse regioni italiane, in modo particolare in Toscana e in Friuli-Venezia-Giulia, vale a dire lo Statuto del Territorio.

Lo scopo di questa fase del Documento di Piano di Cunardo è stato quello di osservare il territorio comunale dal punto di vista delle caratteristiche che in diversi ambiti territoriali riescono ad emergere, e dal punto di vista degli elementi più importanti e più interessanti che li compongono. Elementi e beni comuni che variano a seconda della natura, della forma, e della funzione che essi svolgono:

elementi antropizzati quali nuclei edilizi (sia storici di pregio, che di stampo contemporaneo), infrastrutture viarie, servizi energetici;

elementi naturalistici quali boschi, prati, reticolo idrografico, ambiti territoriali caratterizzati da politiche di particolare tutela;

elementi sociali, quali reti di relazione, pratiche d'uso degli spazi pubblici, pratiche di stampo agricolo e agrituristico, pratiche del lavoro e del commercio, ecc.

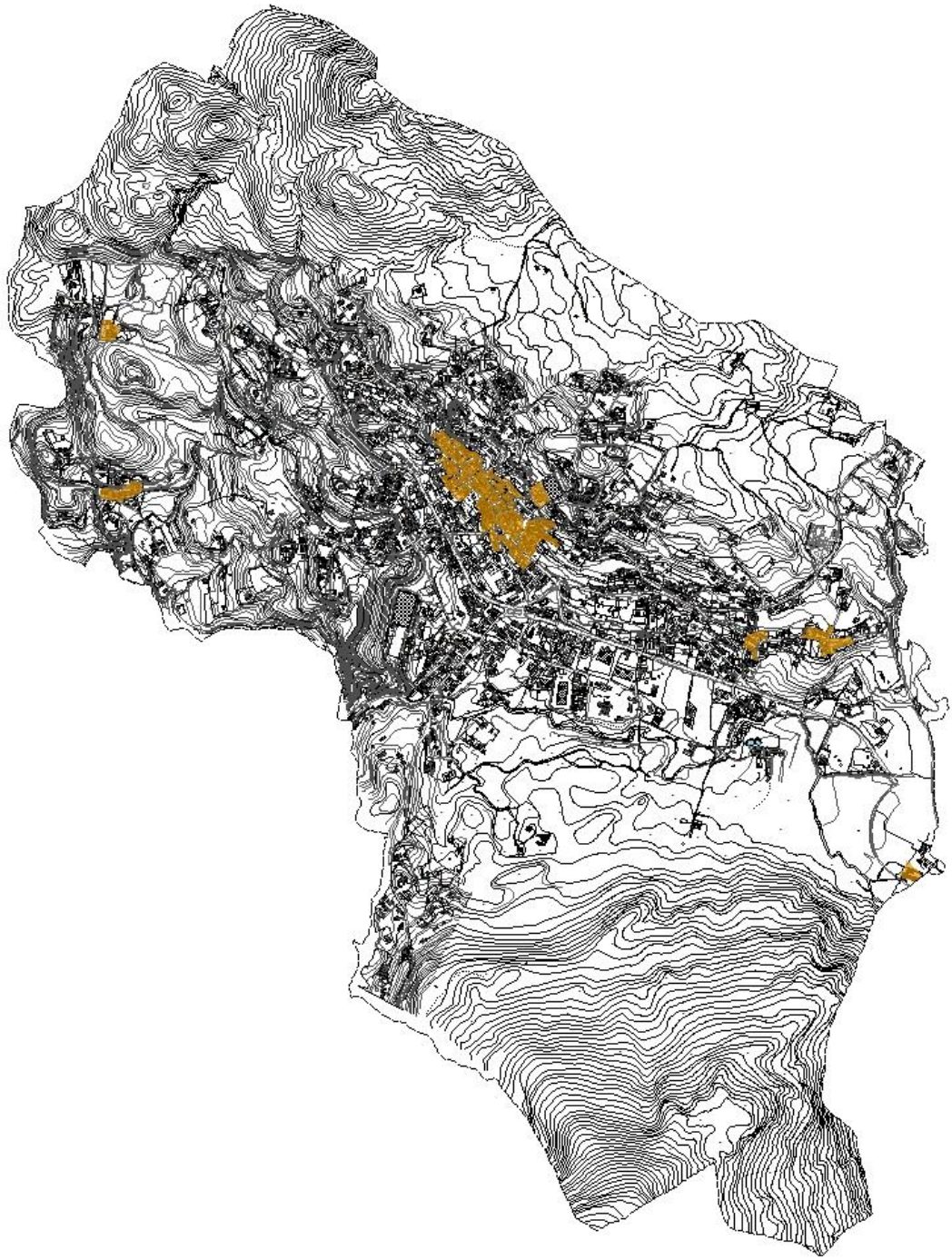
Questi elementi e beni comuni, messi in relazione tra loro, danno quindi vita alla formazione di determinati ambiti territoriali, forse diversi per caratteristiche territoriali e modi di usare lo spazio, ma che si relazionano in maniera così forte da creare un ampio sistema territoriale che possa essere valorizzato ed usufruito dalla cittadinanza.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

La rappresentazione cartografica di riferimento inserita nel Documento di Piano è stata sviluppata nella tavola 14 “Statuto del territorio – Beni Comuni Territoriali”.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.4.1 Ambiti territoriali con valore identitario-testimoniale

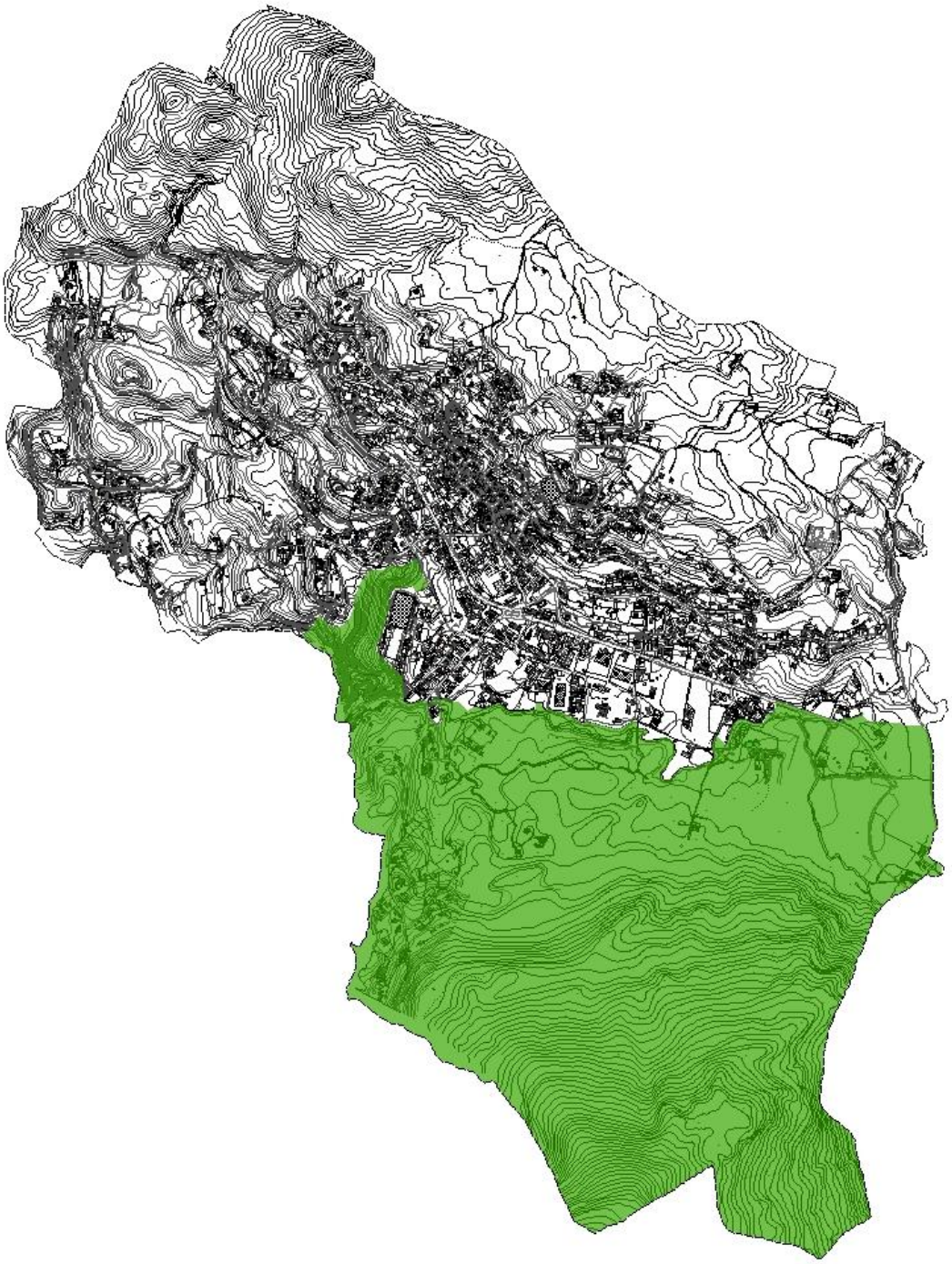


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambiti territoriali con valore identitario-testimoniale	
Caratteristiche	Il paesaggio in questione si riferisce all'insieme dei nuclei storici e di antica formazione di Cunardo, che detengono una funzione di serbatoio delle pratiche d'uso che abbiano a che fare con la relazione sociale e con il vivere pubblico. In questi specifici ambiti si intrecciano storie e vite vissute attraverso le tipiche tipologie edilizie proprie dei centri storici, gli spazi comuni e la tradizionalità e storicità dei materiali utilizzati.
Beni comuni ed elementi territoriali	Nuclei di antica formazione; edifici di pregio storico-culturale ed architettonico, sia residenziali, sia di interesse generale; materiali edilizi tradizionali; tipologie edilizie proprie dei nuclei storici (corti, cortili, edifici a cortina); spazi pubblici all'aperto; esercizi commerciali di vicinato; servizi amministrativi e di interesse generale (uffici comunali, attrezzature scolastiche, attrezzature religiose).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

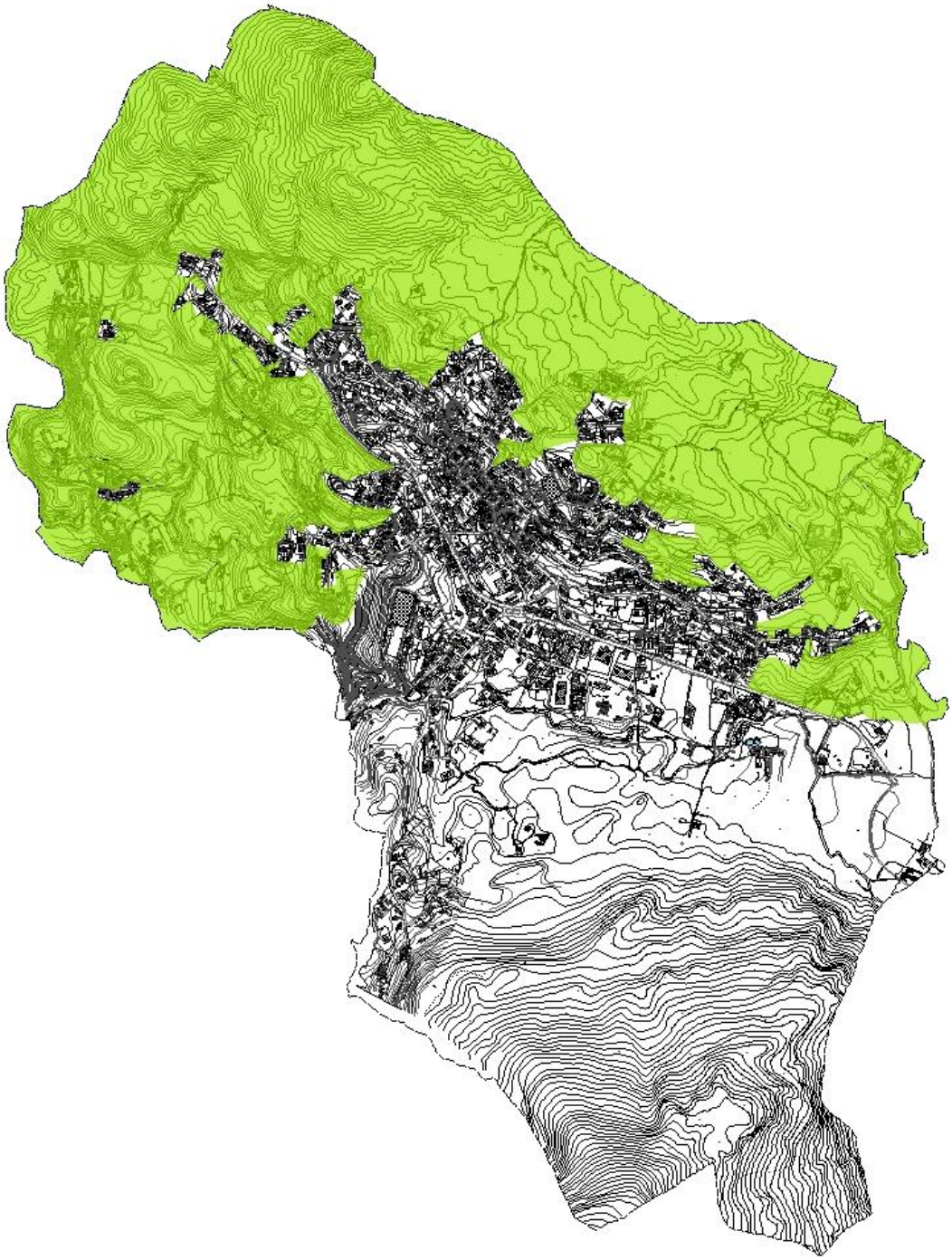
7.4.2 Ambiti territoriali con valore ambientale



Ambiti territoriali con valore ambientale	
Caratteristiche	L'ambito territoriale in questione si riferisce al territorio agro-boschivo compreso nel Parco del Campo dei Fiori, un territorio formato da una quantità di caratteri che fanno in modo che sia tale una forma di trattamento del territorio che sia particolare rispetto al contesto naturalistico, in cui anche i limitati insediamenti antropizzati che ne fanno parte possono ben relazionarsi con il paesaggio naturalistico, grazie all'attuazione di politiche di tutela del territorio.
Beni comuni ed elementi territoriali	Parco del Campo dei Fiori; Torrente Margorabbia; boschi; prati; attività agricole; attività ricettive associate allo sport e al tempo libero (pista da sci di fondo), ed alla ristorazione; nuclei abitati consolidati (Case Riano); viabilità agro-silvo-pastorale; tracciati viari di interesse storico-culturale (Linea Cadorna); elementi di interesse ambientale (Sentiero dell'Orrido).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

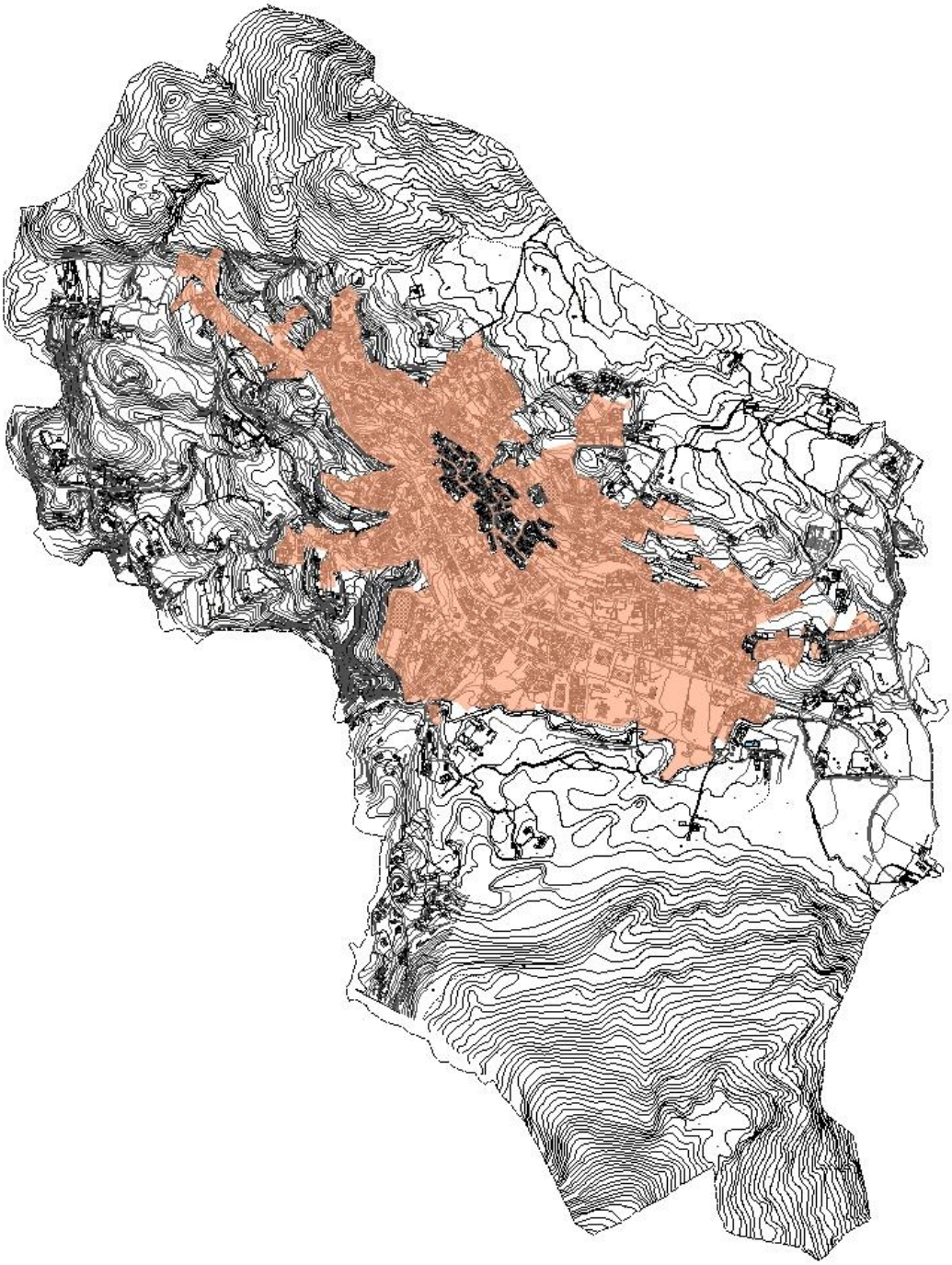
7.4.3 Ambiti territoriali con valore paesaggistico



Ambiti territoriali con valore paesaggistico	
Caratteristiche	L'ambito territoriale in questione si riferisce al territorio agro-boschivo a nord di Cunardo e del paesaggio rurale di vale all'esterno del paesaggio antropizzato, la cui funzione è quella di salvaguardia del territorio e soprattutto dei suoi caratteri di ruralità, e al contempo quella di preservazione del territorio da possibili spinte edificatorie.
Beni comuni ed elementi territoriali	Boschi; prati; versanti del Monte Castelvecchio; nuclei abitati consolidati (Fornaci, Camartino); edilizia residenziale ed agricola sparsa da consolidare; attività legate all'agricoltura e ricettive dedicate ai fini agricoli ed artigianali (es. centro artigianale delle Fornaci).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

7.4.4 Ambiti territoriali con valore insediativo



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambiti territoriali con valore insediativo	
Caratteristiche	L'ambito territoriale in questione si riferisce al paesaggio urbanizzato di valle, costituito prevalentemente da edifici sia residenziali che produttivi e commerciali, da spazi ed infrastrutture di più recente costruzione, frutto dell'espansione edilizia attorno ai nuclei storici, la cui funzione è quella principale dell'abitare, ed al contempo anche del lavoro e della produzione per via della presenza di elementi antropizzati del settore secondario e terziario.
Beni comuni ed elementi territoriali	Nuclei urbanizzati di costruzione più recente; diversità di destinazioni d'uso del paesaggio antropizzato (residenziale, produttivo, commerciale, attrezzature di interesse generale, ecc.); rete delle infrastrutture per la mobilità, sia carrabili, che ciclo-pedonali; spazi aperti di pertinenza dei nuclei residenziali e delle varie attività.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

8. L'ATTIVITA' PARTECIPATIVA

8.1 Istanze della popolazione

L'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 04/04/2008, ha dato avvio al procedimento di elaborazione del Piano di Governo del Territorio e pubblicato relativo avviso contenente la possibilità partecipativa dei cittadini a tale processo.

Il risultato di tale processo di partecipazione è sfociato in n. 108 istanze, sinteticamente di seguito riportate, e inoltre rappresentate graficamente nelle tavole 5 "Istanze dei cittadini pervenute – Base cartografica aerofotogrammetrica", e 5a "Istanze dei cittadini pervenute – Base cartografica catastale" del Documento di Piano:

Num. progressivo	Num. protocollo	Data	Richiesta
1A	3362	14/06/2007	Richiesta di edificabilità
2A	6798	13/12/2007	Parere preventivo per la ristrutturazione e ricostruzione di fabbricati accessori
3A	1203	28/02/2008	Nota per il rispetto e richiamo all'attenzione delle sorgenti Lavazze
4A	1215	28/02/2008	Richiesta di edificabilità
5A	1313	04/03/2008	Richiesta di edificabilità
6A	1603	18/03/2008	Richiesta di edificabilità
7A	1850	31/03/2008	Segnalazione accordo ripartizione spese fognatura
8A	1881	01/04/2008	Cambio di destinazione d'uso, da standard a edificabile
9A	2052	08/04/2008	Richiesta di edificabilità
10A	2071	09/04/2008	Possibilità di ampliamento dell'abitazione di circa 80 mc
11A	2381	23/04/2008	Richiesta di edificabilità
12A	2382	23/04/2008	Richiesta di edificabilità
13A	2451	28/04/2008	Richiesta di edificabilità
14A	2636	07/05/2008	Richiesta di edificabilità
15A	2638	07/05/2008	Richiesta di edificabilità

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

16A	**2639**	**07/05/2008**	Richiesta di edificabilità
17A	**2736**	**09/05/2008**	Richiesta di edificabilità
18A	**2760**	**10/05/2008**	Svincolare i mappali dall'area di PL facendoli ricadere in zona residenziale essendo l'area già dotata di servizi
19A	**2784**	**12/05/2008**	Richiesta di edificabilità
20A	**2785**	**12/05/2008**	Mantenere i mappali in zona D1 (per quattro mappali); Richiesta di edificabilità (per un mappale)
21A	**2794**	**12/05/2008**	Suggerimenti per il miglioramento della viabilità, segnaletica stradale, illuminazione stradale e acquedotto
22A	**2795**	**12/05/2008**	Inserimento in zona edificabile (per due mappali); Inserimento in zona agricola (per un mappale)
23A	**2797**	**12/05/2008**	Richiesta di edificabilità
24A	**2800**	**12/05/2008**	Richiesta di edificabilità
25A	**2801**	**12/05/2008**	Richiesta di edificabilità
26A	**2802**	**12/05/2008**	Richiesta di edificabilità
27A	**2803**	**12/05/2008**	Richiesta di edificabilità
28A	**2804**	**12/05/2008**	Richiesta di ampliamento di circa 30 mq
1B	**2976**	**19/05/2008**	Richiesta di edificabilità
2B	**2978**	**19/05/2008**	Richiesta di edificabilità
3B	**3106**	**24/05/2008**	Richiesta di edificabilità
4B	**3388**	**05/06/2008**	Richiesta di edificabilità
5B	**3708**	**19/06/2008**	Richiesta di edificabilità
6B	**4624**	**31/07/2008**	Richiesta di edificabilità
7B	**4720**	**02/08/2008**	Richiesta di edificabilità
8B	**5436**	**15/09/2008**	Richiesta di edificabilità
9B	**5592**	**23/09/2008**	Richiesta di edificabilità
10B	**6617**	**05/11/2008**	Richiesta di edificabilità
11B	**8**	**02/01/2009**	Richiesta di edificabilità in zona B (per un mappale); Richiesta di edificabilità in zona B1 (per tre mappali)
12B	**4277**	**17/07/2009**	Richiesta di edificabilità
13B	**4280**	**17/07/2009**	Richiesta di edificabilità almeno di una parte dei mappali
14B	**5052**	**07/09/2009**	Richiesta di edificabilità
15B	**5793**	**13/10/2009**	Richiesta di adottare sui mappali l'indice fondiario 0,5/0,6 mc/mq
16B	**5865**	**16/10/2009**	Suggerimenti per il miglioramento dell'Assistenza anziani e di strutture assistenziali di interesse pubblico
17B	**5882**	**17/10/2009**	Estensione della zona edificabile

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

18B	**7030**	**14/12/2009**	Estrapolare il mappale dalla zona di Centro Storico e portarla in zona edificabile B
19B	**7255**	**29/12/2009**	Richiesta di aumento dell'indice volumetrico
20B	**136**	**11/01/2010**	Modifica NTA
21B	**633**	**02/02/2010**	Richiesta di edificabilità
22B	**702**	**04/02/2010**	Cambio di destinazione da zona D a zona residenziale
23B	**1353**	**27/02/2010**	Richiesta di edificabilità
24B	**1366**	**01/03/2010**	Richiesta di edificabilità
25B	**1367**	**01/03/2010**	Richiesta di edificabilità
26B	**1468**	**05/03/2010**	Mantenimento dell'edificabilità attuale – Zona B1
27B	**1550**	**09/03/2010**	Modifica distanze nelle NTA
28B	**1563**	**09/03/2010**	Richiesta di edificabilità
29B	**1988**	**25/03/2010**	Mantenimento dell'edificabilità attuale – Zona B1
30B	**2405**	**17/04/2010**	Richiesta di edificabilità
31B	**2408**	**17/04/2010**	Richiesta di edificabilità a destinazione commerciale
32B	**2440**	**20/04/2010**	Eliminazione di obbligo di PL e mantenimento di edificabilità
33B	**2597**	**27/04/2010**	Mantenimento di edificabilità
34B	**2875**	**10/05/2010**	Richiesta di edificabilità
35B	**4050**	**28/06/2010**	Richiesta di adottare le prescrizioni inviate
36B	**4099**	**29/06/2010**	Richiesta di edificabilità
37B	**4427**	**14/07/2010**	Cambio di destinazione da zona E a zona D
38B	**4698**	**28/07/2010**	Cambio di destinazione da zona B (zona di contenimento dello stato di fatto) a una zona con alto indice fondiario
39B	**5414**	**09/09/2010**	Richiesta di edificabilità
40B	**5567**	**16/09/2010**	Richiesta di edificabilità
41B	**5589**	**17/09/2010**	Richiesta di edificabilità
42B	**5841**	**30/09/2010**	Aumento della volumetria per chiusura scala
43B	**6123**	**14/10/2010**	Richiesta di edificabilità
44B	**6575**	**05/11/2010**	Richiesta di edificabilità
45B	**857**	**15/02/2011**	Mantenimento di edificabilità
46B	**2597**	**23/02/2011**	Richiesta di creazione di pensione per cani
47B	**1606**	**22/03/2011**	Richiesta di edificabilità
1C	**1960**	**06/04/2011**	Richiesta di edificabilità
2C	**2140**	**14/04/2011**	Richiesta di edificabilità
3C	**2437**	**30/04/2011**	Richiesta di edificabilità

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

4C	**2439**	**02/05/2011**	Richiesta di edificabilità
5C	**2511**	**05/05/2011**	Richiesta di edificabilità
6C	**2658**	**12/05/2011**	Richiesta di edificabilità
7C	**2847**	**20/05/2011**	Cambio di destinazione d'uso di un mappale (da commerciale a residenziale)
8C	**3236**	**08/06/2011**	Cambio di destinazione d'uso (da residenziale a commerciale)
9C	**3361**	**15/06/2011**	Richiesta di ampliamento di capannone
10C	**3677**	**05/07/2011**	Richiesta di edificabilità
11C	**3705**	**07/07/2011**	Cambio di destinazione d'uso (da commerciale a residenziale)
12C	**4906**	**15/09/2011**	Richiesta di aumento di volumetria
13C	**5444**	**12/10/2011**	Richiesta di edificabilità
14C	**senza num. protocollo**	**05/11/2010**	Richiesta di edificabilità
1D	**5384**	**07/10/2011**	Richiesta di ampliamento attività mediante acquisto terreno confinante
2D	**5756**	**27/10/2011**	Richiesta di ampliamento attività mediante acquisto terreno confinante
3D	**6187**	**22/11/2011**	Richiesta di edificabilità
4D	**512**	**30/01/2012**	Richiesta di aumento di volumetria
5D	**1406**	**15/03/2012**	Mantenimento dell'edificabilità, con eliminazione dell'obbligo di ricorso a Piano Attuativo
6D	**4632**	**01/09/2011**	Richiesta di correzione cartografica
7D	**2293**	**11/05/2012**	Richiesta di edificabilità
8D	**2822**	**13/06/2012**	Richiesta di mantenimento dell'edificabilità
9D	**3259**	**10/07/2012**	Richiesta di edificabilità
10D	**3300**	**12/07/2012**	Richiesta di mantenimento dell'edificabilità
11D	**4043**	**07/09/2012**	Richiesta di edificabilità
12D	**4500**	**04/10/2012**	Richiesta di edificabilità
13D	**5019**	**06/11/2012**	Richiesta di edificabilità
14D	**5176**	**15/11/2012**	Richiesta di edificabilità – Mantenimento di una porzione di terreno in zona F1 esistente
15D	**5506**	**03/12/2012**	Richiesta di edificabilità
16D	**5628**	**06/12/2012**	Eliminazione di edificabilità; ripristino zonizzazione agricola
17D	**5772**	**07/12/2012**	Richiesta di edificabilità
18D	**5923**	**29/12/2012**	Recupero e valorizzazione area Fornaci
19D	**245**	**13/01/2013**	Richiesta di edificabilità

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Sintetizzando questi dati, si può pervenire alle seguenti conclusioni:

- Il 77% delle istanze ha come richiesta principale quella di edificabilità a fini residenziali;
- Il 9% delle istanze ha come richiesta principale quella del mantenimento dell'edificabilità esistente;
- Il restante 14% ha come richieste questioni di carattere più generale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

9. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER IL PGT

Strettamente connessi alle condizioni del territorio comunale di Cunardo, alle sue potenzialità e criticità, vengono elencati gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale attende dal Piano di Governo del Territorio, recependo anche quelle che sono le direttive proposte dai piani sovra-ordinati (soprattutto il PTR regionale e il PTCP provinciale descritti in precedenza). Questi obiettivi, nei capitoli successivi, verranno poi tradotti in strategie d'intervento differenziate per ogni singolo sistema che viene messo in gioco, e che successivamente verranno declinate, per determinati temi, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

9.1 Obiettivi per il sistema insediativo

La valutazione del dato demografico analizzato nei precedenti capitoli mostra un quadro della popolazione caratterizzata da una loro lenta, ma costante, crescita negli ultimi anni.

Si registrano inoltre incrementi del patrimonio insediativo, giustificati dal fatto della vicinanza al confine di Stato con la Svizzera, la quale produce continui spostamenti per lavoro.

La tendenza all'insediamento è dovuta al fatto del progressivo abbandono delle pratiche agricole in zone collinari e montane, con la conseguente creazione di nuclei abitati di fondovalle, caratteristica tipica degli insediamenti e dei comuni del nord della Provincia di Varese.

La maggior parte degli insediamenti di Cunardo si attesta lungo le due direttrici stradali principali, che hanno rilevanza sovra-comunale: la SP 43 in direzione sud-est/nord-ovest, e la SP 30 in direzione sud-ovest/nord-est. Lungo la SP 43 si attestano soprattutto gli insediamenti a carattere produttivo e commerciale, in particolare lungo la parte di Via Varesina. Mentre lungo la SP 30 la caratteristica principale è quella dell'insediamento a carattere residenziale, nonché la localizzazione di edifici adibiti a servizi ed attrezzature di interesse generale (come ad esempio il centro di cura e riabilitazione "Le Terrazze").

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Parallelamente alla SP 43, lungo le linee di livello che segnano e contraddistinguono lo sviluppo dell'edificato a fondovalle, si staglia il nucleo storico di Cunardo. La maggior parte del tessuto edificato del centro storico principale di Cunardo ha origini che risultano essere antecedenti all'Unità d'Italia, con pochi sviluppi ed ampliamenti effettuati nei decenni successivi. All'interno di esso, si possono constatare elementi edilizi che presentano caratteri di particolare interesse dal punto di vista storico, architettonico, artistico e culturale. Tra questi, senz'altro la Chiesa di Sant'Abbondio con il suo relativo oratorio, ma anche alcuni edifici residenziali che presentano particolari ed interessanti elementi, quali facciate storiche, materiali edilizi di pregio, ecc.

All'esterno del tessuto edilizio storico, si presenta una situazione chiaramente più diffusa del territorio urbanizzato, caratterizzato dall'espansione edilizia che si è avuto durante il XX secolo. In particolar modo, lo sviluppo edilizio maggiore si è creato tra gli anni '50 e gli anni '70, anni caratterizzati da un aumento demografico molto significativo. Dopo quel periodo, la crescita edilizia è stata molto più contenuta, e questo per due principali fattori: la progressiva diminuzione della crescita della popolazione, e la maggiore consapevolezza del rispetto del territorio naturale circostante, che ha fatto in modo di non dover sprecare ulteriore suolo.

Con questa consapevolezza, si punta quindi ad uno sviluppo del sistema insediativo di Cunardo con un approccio volto ad una politica di contenimento dell'urbanizzato, rispettando i valori presenti all'interno sia dei singoli tessuti edilizi, sia anche all'interno del territorio agro-naturale circostante, il quale presenta elementi di sicuro interesse e pregio (Parco del Campo dei Fiori su tutti). Una politica di contenimento che include anche possibili situazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, sfruttando tra gli altri gli spazi edilizi sottoutilizzati, o anche non occupati. Questo non solo per quanto riguarda le condizioni dei nuclei storici di Cunardo, ma anche per la quantità di tessuti edificati con caratteristiche prevalentemente residenziali che sono diffusi sul territorio.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Obiettivi:

- Migliorare ed ottimizzare la vivibilità dei centri abitati in termini di valorizzazione del patrimonio edilizio in essere, del risanamento delle parti del tessuto abitativo particolarmente soggette a degrado, e nella valutazione della possibilità di completamento esclusivamente per quelle zone a carattere urbanizzato consolidato e supportabile, dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali.
- Commisurare l'edificazione a finalità residenziali alle reali esigenze e possibilità della popolazione residente e della popolazione gravitante, arrivando ad una progressiva compattazione delle aree destinate ad edificazione residenziale e di servizi, evitando al contempo la frammentazione dell'urbanizzato.
- Migliorare la qualità tipologica degli insediamenti, favorendo l'utilizzo di tecnologie finalizzate al contenimento dei consumi energetici e delle risorse rinnovabili e non, salvaguardando in ogni caso il patrimonio culturale ed identitario dei luoghi.
- Valorizzazione del tessuto edificato dei nuclei di antica formazione al fine della loro tutela, ottimizzandone la competitività, valorizzandone le caratteristiche morfologiche e le peculiarità architettoniche, ma nel contempo adeguando qualitativamente le dotazione dei servizi per ottimizzarne la competitività.

9.2 Obiettivi per il sistema produttivo e commerciale

Il sistema produttivo di Cunardo si presenta principalmente lungo la Via Varesina, in direzione sud, nella striscia di territorio compresa tra la suddetta Via Varesina ed il torrente Margorabbia. Lo sviluppo di questo sistema produttivo è stato creato soprattutto nella seconda parte del XX secolo, e principalmente il settore produttivo più presente risulta quello delle costruzioni. In misura minore risulta essere il settore della zootecnia, del florovivaismo, e del settore artigianale; quest'ultimo settore localizzato in determinati punti del paese.

Il sistema produttivo di Cunardo è inoltre caratterizzato, ed anche influenzato, dal pendolarismo trans-frontaliero, che in linea con tutti i comuni della parte nord della provincia di Varese risente

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

sensibilmente della vicinanza con il confine svizzero. Questa vicinanza con la Svizzera ha fatto in modo, che rispetto alla situazione produttiva oltre confine, a Cunardo ci fosse una presenza più residua di insediamenti produttivi, nonché di un sistema strutturato di aziende artigiane soprattutto di piccola produzione (basti pensare al ruolo che hanno avuto le Fornaci nella produzione della ceramica).

Dal punto di vista del commercio, Cunardo invece si presenta in maniera più articolata, presentando degli elementi di interesse sia sotto l'aspetto del commercio all'ingrosso, che sotto quello del commercio al dettaglio. Il fulcro del commercio all'ingrosso si presenta, come già detto riguardo il sistema produttivo comunale, su Via Varesina, con la presenza, effettuata in anni recenti, di strutture commerciali di media grandezza, che spaziano dal settore degli alimentari, a quello dell'oggettistica, passando per settori più specifici, come l'abbigliamento, la ferramenta, ecc.. Riguardo invece al commercio di vicinato, ciò si presenta soprattutto nelle vie principali del centro storico di Cunardo, ed è formato principalmente da esercizi riguardanti la consumazione di prodotti (bar, ristoranti), la vendita al dettaglio dell'oggettistica, in particolare nella zona di Via Roma.

Anche in questo caso, è da sottolineare l'influenza data dal sistema commerciale dei comuni confinanti, i quali presentano un'offerta più diversificata in termini di prodotti, ed anche in termini di spazi della distribuzione.

La promozione di uno sviluppo commerciale nel territorio di Cunardo si deve focalizzare sia sulla scala del commercio all'ingrosso, potendo diversificare meglio l'offerta commerciale e rendere più competitivo il territorio cunardese rispetto ai comuni limitrofi, in particolare quelli che si attestano sulla direttrice della SS 233 che porta fino al confine svizzero, che sulla scala del commercio di vicinato e della rigenerazione dei nuclei storici proprio a tal fine.

Per questo, occorre valutare, da un lato, le ipotesi di completamento e ridefinizione degli spazi che possono essere destinati a completamenti commerciali e del settore terziario, e dall'altro alla ricerca di eventuali spazi edificati, possibilmente ai piani terra degli edifici, per poter potenziare in modo positivo l'offerta commerciale di vicinato.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Obiettivi:

- Favorire la compatibilità delle attività produttive secondarie, terziarie e commerciali con l'ambiente urbano, consentendo il completamento ed il consolidamento delle attività produttive, terziarie e commerciali laddove vi siano occasioni di riallacciamento o riconversione con il tessuto esistente. Favorire inoltre l'innesto di piccole realtà di produzione che aumentino la competitività del sistema residenziale e dei servizi in termini di una maggiore diversificazione dell'offerta, e che supportino il fenomeno del pendolarismo in un'ottica di sinergia con le tendenze lavorative in atto.
- Favorire la compatibilità delle attività produttive, terziarie e commerciali con la realtà extraurbana, in una logica di interscambio con i comuni attrattori, in particolare con i comuni contermini situati lungo la direttrice della SS 233, in un'ottica di sviluppo produttivo, terziario e commerciale dell'intero asse.
- Instaurare una politica di ottimizzazione nella distribuzione delle funzioni e un'ottimizzazione degli spazi secondo assi di sviluppo che non gravino ulteriormente sul traffico veicolare lungo gli assi urbani più trafficati, sfruttando al meglio le attrezzature esistenti e limitando dove possibile il consumo di suolo.

9.3 Obiettivi per il settore turistico

L'andamento del settore turistico è legato in modo particolare a quegli elementi di ricettività che per molti anni sono risultati positivi in termini di conoscenza e di ricezione di varie categorie di cittadini. Uno dei settori turistici principali di Cunardo è quello della ristorazione e del settore alberghiero. Queste attività sono situate soprattutto nelle direttrici principali del territorio comunale, e sono in grado di catalizzare una quantità considerevole di persone, sia durante la settimana per quanto concerne, ad esempio, pranzi di lavoro, sia nei periodi di fine settimana, caratterizzati da particolari eventi o attività legate al tempo libero.

Un'altra attività che a Cunardo merita interesse è quella della pista di sci di fondo, localizzata a sud del torrente Margorabbia. Questa attività ricettiva è particolarmente usata, soprattutto nei

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

periodi invernali per ragionevoli motivazioni climatiche, da varie categorie di utenti che vanno dagli sportivi, finanche ai bambini per ragioni didattiche ed escursionistiche.

Quest'attività merita comunque di essere maggiormente valorizzata, dal punto di vista di un aumento della sua conoscenza territoriale e di un maggior marketing e valorizzazione anche a finalità economiche. Inoltre, può essere valorizzata anche per un uso nei periodi più caldi, con la finalità di poter creare dei percorsi che possano essere connessi con l'esistente sistema della sentieristica comunale.

In generale, è importante poter valorizzare il territorio comunale di Cunardo dal punto di vista della ricettività turistica, dato che, fatta eccezione per i casi accennati nelle righe precedenti, si presenta comunque una relativa scarsità dell'offerta di servizi esistenti, sia sotto il profilo quantitativo, che sotto quello qualitativo, e bisogna provare ad incentivare forme di turismo sostenibile che non siano essenzialmente radicate al settore della residenzialità e del soggiorno temporaneo caratterizzato dalla presenza di seconde case, ma che invece possano essere alternative a quel settore ed essere quindi meno legate alla stagionalità, come per esempio l'incentivazione del settore dell'artigianato finalizzato a scopi ricettivi, piuttosto che forme vicine all'agriturismo ed al turismo rurale, forme di turismo a basso impatto ambientale che rappresentano una forma compatibile e sostenibile di sviluppo del turismo e un veicolo di valorizzazione delle risorse ambientali e agricole del territorio collinare e di valle.

<u>Obiettivi:</u>

- Individuare politiche per lo sviluppo del potenziale turistico legato ai rapporti extra-comunali (fenomeno delle attività di interscambio con i comuni contermini e con la Svizzera) e comunali (attività legate al turismo rurale, agriturismi, maneggi, vendita di prodotti tipici locali, ecc.).
- Migliorare la fruibilità del territorio, indagando le strutture ricettive esistenti e previste, per individuare quali tra esse debbano essere riqualificate e dove è necessario favorire l'insediamento di nuove strutture, in funzione di un'integrazione con gli obiettivi del sistema agro-naturale, del sistema storico-culturale-paesaggistico, e con gli obiettivi del sistema della città pubblica.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- Valorizzare e potenziare il settore della ricettività alberghiera e potenziare l'offerta del settore della ristorazione e dell'accoglienza di varie fasce della cittadinanza, sia interna al contesto dei comuni limitrofi a Cunardo, sia facente parte di un bacino territoriale più esteso.

9.4 Obiettivi per il sistema agro-naturale

Il territorio di Cunardo è caratterizzato dall'essere un territorio prevalentemente vallivo, in cui all'interno della valle, inclusa tra il Monte Castelvecchio a nord ed i versanti del Parco del Campo dei Fiori a sud, si concentra il sistema urbanizzato.

Attorno a questo sistema urbanizzato, si presentano diverse aree agricole che il PTCP della Provincia di Varese classifica come "ambiti agricoli su macro classe fertile", e che quindi risultano essere soggetti a particolare tutela ambientale e che non devono essere attaccati da possibili spinte edificatorie.

La maggior parte del sistema agro-naturale di Cunardo è però caratterizzata dalla presenza di ampie zone boschive, principalmente a nord ed a sud del sistema insediativo comunale, date anche dalla loro maggior altitudine e soggette quindi ad un uso molto più limitato dell'attività agricola, favorendo invece quella silvo-pastorale.

In particolare, la parte meridionale di Cunardo è caratterizzata dalla presenza del Parco del Campo dei Fiori, ed è quindi soggetta ad una maggior tutela rispetto al resto del territorio agro-naturale, per lo più sostenuta dal fatto di avere inclusa, all'interno del Parco nel territorio comunale di Cunardo, un'Area ad elevata naturalità individuata dal PTPR (art. 17), la cui disciplina ha come principali obiettivi la tutela dell'alto grado di naturalità, la conservazione dei segni storici operati dall'uomo, la manutenzione del territorio e la produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali, la promozione di forme di turismo sostenibile, il recupero e la valorizzazione degli elementi del paesaggio che per ragioni economiche hanno subito un degrado.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

In sintesi, la politica di valorizzazione del territorio agro-naturale sta proprio nel riconoscimento di questi elementi, con la possibilità inoltre, grazie a specifiche azioni di Piano, di poter recepire eventuali aree che la pianificazione urbanistica comunale aveva individuato come aree aventi una destinazione diversa da quella agro-naturale, ma che invece le loro caratteristiche intrinseche risultano essere quelle di ulteriore supporto e potenziamento di questo sistema.

Obiettivi:

- Considerare le indicazioni fornite dal PTCP e più in generale dai Piani sovra-ordinati sulle aree agricole presenti nel territorio di Cunardo, al fine di individuare un sistema agricolo coerente, che interagisca con una prevista edificazione a finalità residenziali legata ad una progressiva compattazione delle aree, traducendo i vuoti urbani legati ad aree verdi come occasione di rafforzamento del sistema agro-naturale (nel rispetto, quindi, dei valori ecologici e storici del paesaggio agrario) e dei corridoi ecologici.
- Sostenere e promuovere la fruizione turistica e gli interventi agro-turistici attraverso la valorizzazione degli insediamenti e delle attività legate alla realtà rurale come patrimonio storico locale, in correlazione con la valorizzazione del sistema storico-culturale-paesaggistico, a scala locale e sovra locale.
- Ottimizzare la tutela e la riqualificazione del patrimonio naturale, del paesaggio e dei relativi ecosistemi, potenziando la connettività ambientale e la biodiversità attraverso il rafforzamento della rete ecologica. In correlazione con gli obiettivi del sistema insediativo e degli altri sistemi identificati occorre riconsiderare la compattazione dell'urbanizzato come occasione per identificare nuove aree di connessione del sistema del verde.
- Tutelare e valorizzare il paesaggio ed i suoi ambiti naturali di valenza paesaggistico-ambientale, in particolare tenendo in considerazione le core areas ed i corridoi ecologici individuati dal PTCP presenti all'interno del territorio comunale, e le Aree ad elevata naturalità individuate dal PTPR (art. 17).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

9.5 Obiettivi per il sistema del patrimonio storico, culturale e paesaggistico

Il territorio comunale di Cunardo è caratterizzato morfologicamente da una distinzione abbastanza netta tra territorio urbanizzato e sistema del verde naturalistico, grazie ad una conformazione del suolo dai caratteri marcati. Il fondovalle su cui si è sviluppato l'edificato è infatti individuato dal torrente Margorabbia, immediatamente a sud dei tessuti edificati, e dai tratti collinari-montuosi del Monte Castelvecchio a nord e dal Parco del Campo dei Fiori a sud.

L'edificazione, pur avendo avuto nel corso degli un consumo di suolo di rilievo, soprattutto lungo le direttrici stradali ed alle pendici degli ambiti collinari settentrionali, non si presenta eccessivamente frammentato, e permette di delineare due macro-ambiti ambientali identificati anche a livello sovra-comunale (core-areas principali individuate nella rete ecologica del PTCP della Provincia di Varese): uno a nord nella zona del Monte Castelvecchio, con un'appendice nella parte ovest del territorio urbanizzato, nei pressi delle zone boschive tra i nuclei delle Fornaci e di Camartino; ed uno a sud facente capo alle pendici del Monte Scerrè e del Parco del Campo dei Fiori.

Il territorio comunale di Cunardo risulta interessante anche dal punto di vista della sua storicità, grazie a quegli elementi, sia puntuali che lineari, che nel tempo si sono radicati nel territorio dandole una loro precisa identità. Fra gli elementi peculiari del territorio cunardese, è da segnalare la presenza di un vasto complesso di segni di natura storico-culturale con risvolti artistici che sono rappresentati dalle 40 cappelle disseminate lungo tutto l'arco del territorio urbanizzato di Cunardo (illustrate nello specifico paragrafo 4.4 di questa Relazione), che sono state prodotte in varie epoche passate da diversi illustri artisti, la maggior parte dei quali originari del contesto a cui parte Cunardo. L'obiettivo è quello di ri-conoscere e valorizzare questo importante patrimonio identitario del comune, in particolare dal punto di vista della sua conoscenza didattica e della riscoperta di antiche tradizioni.

Un'altra questione che può rafforzare il sistema identitario del comune è il riconoscimento delle singole località di Cunardo, frutto anch'esse della storia e delle tradizioni cunardesi. L'obiettivo è il mantenimento delle caratteristiche prettamente dialettali di ciascuna località, e quindi il loro

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

riconoscimento all'interno del territorio comunale, utilizzando eventualmente delle rappresentazioni puntuali in grado di poter racchiudere e localizzare queste località, al servizio di coloro i quali vorrebbero informarsi in maniera più approfondita della storia di questo comune e vorrebbero raggiungerli, usufruendo sia del sistema della mobilità di uso prettamente veicolare, sia del vario complesso viabilistico adibito ad usi più sostenibili del territorio, vale a dire la viabilità agro-silv-pastorale individuato nella parte VASP del Piano di Indirizzo Forestale, ed il complesso dei sentieri boschivi all'interno dei vasti ambiti agro-naturali di Cunardo.

Infatti, oltre alle testimonianze puntuali già descritte, a Cunardo è presente anche un patrimonio di natura lineare, in cui fanno parte il sistema della viabilità agro-silvo-pastorale che innerva gli ambiti ambientali e paesaggistici del comune, all'esterno dei tessuti più urbanizzati. Questi percorsi di carattere paesaggistico hanno anche lo scopo, come accennato in precedenza, di poter meglio raggiungere le singole località storiche di Cunardo, raggiungendo quindi l'obiettivo della loro riscoperta e della loro valorizzazione. Inoltre, assumono anche un ruolo di mobilità alternativa a quella veicolare, in concorso con il sistema delle piste ciclo-pedonali esistenti e previste sul territorio. Questa viabilità, a differenza di quella veicolare, ha quindi il vantaggio, oltre che della sostenibilità ambientale, del raggiungimento di una pluralità di zone all'interno di Cunardo, che con l'utilizzo del mezzo motorizzato non sarebbero in grado di poter essere raggiunte.

Oltre alla viabilità agro-silvo-pastorale, a rappresentare il patrimonio storico, culturale e paesaggistico di Cunardo sono anche il tracciato storico della Linea Cadorna, che attraversa il territorio di Cunardo nella sua parte meridionale, alle pendici del Monte Scerrè, internamente al Parco del Campo dei Fiori. L'obiettivo principale è il mantenimento del tracciato, la sua valorizzazione e il suo riconoscimento in termini dell'approfondimento di quei caratteri ed elementi storici che hanno fatto in modo che questo tracciato avesse una valenza non solo geografica, ma anche culturale.

Infine, all'interno del vasto sistema paesaggistico, adiacente alla SP 30 in direzione di Ferrera di Varese si può riconoscere un elemento di alto valore ambientale e paesaggistico, vale il tracciato del Sentiero dell'Orrido. Un tracciato che deve essere ulteriormente valorizzato dal punto di vista

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

del suo riconoscimento dapprima in sede cartografica, e conseguentemente in sede di accessibilità ed utilizzo da parte della cittadinanza, in particolare mediante escursioni sia didattiche che di studio dei singoli elementi di cui fa parte.

Obiettivi:

- Valorizzazione della fruibilità turistica e paesaggistica del territorio attraverso il riconoscimento e valorizzazione della rete dei sentieri e delle piste ciclo-pedonali, con particolare riferimento agli indirizzi del Piano di Indirizzo Forestale e dei Piani sovra-ordinati.
- Valorizzare e compensare il patrimonio naturalistico e paesaggistico mediante strumenti di programmazione integrata, migliorando le connessioni territoriali con il sistema della città pubblica ed il sistema della mobilità, arrivando a determinare effetti di miglioramento a livello ecologico e di corridoi verdi, con un recupero qualitativo delle connessioni sentieristiche esistenti.
- Obiettivi relativi alla difesa del suolo, dove la prevenzione del rischio idrogeologico è direttamente connessa alla valorizzazione paesistica ed ambientale attraverso la riqualificazione e rinaturalizzazione dei corsi d'acqua.
- Valorizzare gli elementi storico-territoriali inseriti all'interno del territorio urbanizzato di Cunardo che assumono particolare interesse dal punto di vista conoscitivo, didattico e turistico, e che sono frutto di segni storici passati e di un uso del territorio consapevole delle proprie risorse.

9.6 Obiettivi per il sistema della città pubblica

Il sistema della città pubblica viene considerato come un sistema che si integra trasversalmente con gli altri sistemi identificati precedentemente, ed è fondamentale per il raggiungimento di uno sviluppo del territorio il più possibile equilibrato, in cui gli obiettivi seguono un'ottica di competitività e sostenibilità.

Un'analisi più dettagliata del sistema viene rimandata al Piano dei Servizi, tuttavia segue una sintesi della dotazione comunale:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- Servizi culturali, per attività sociali e ricreative, gioco, sport e tempo libero;
- Servizi di interesse generale, amministrativi, sicurezza, finanziari, giudiziari;
- Servizi per spazi di sosta, parcheggi, attrezzature stradali;
- Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio;
- Attrezzature sanitarie;
- Servizi religiosi;
- Servizi scolastici;
- Servizi tecnologici.

Si aggiungono a questi anche altri servizi di interesse generale, di cui si riporta un elenco sintetico:

- Commercio di base;
- Rete dei sottoservizi;
- Servizi per la mobilità.

Si procede sin d'ora (relegando tuttavia sempre al Piano dei Servizi il compito di un'analisi più approfondita) alla verifica degli standards come previsti dal Piano Regolatore Generale allo stato di fatto attuale:

Aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale (mq)	**Abitanti teorici stimati al 2006 (Variante Accelerata 2006)**	**Rapporto mq di standard per abitante**
278.217	5.018	55,44

Le aree standard individuate dal PRG, se rapportate alla popolazione prevista dalla Variante PRG 2006, superano i parametri che erano previsti nella legislazione in vigore nel 2006 (26,5 mq/ab richiesti dalla l.r. 51/75, e successivamente 18 mq/ab richiesti dalla l.r. 12/2005).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Quindi da una prima sommaria considerazione è che da un punto di vista quantitativo le aree destinate a servizi non destano problemi di scarsità, essendo verificata la quantità minima prevista per legge.

Tuttavia le considerazioni che il Piano di Governo del Territorio si propone sono soprattutto di natura qualitativa: saranno proprio queste considerazioni sulle tipologie di servizi e sulla popolazione residente e fluttuante, nonché sul grado di soddisfacimento, che si sposterà l'interesse prioritario dello sviluppo dei servizi.

Obiettivi:

- Migliorare la dotazione dei servizi ottimizzando le potenzialità esistenti per arrivare non più ad un semplice insieme di servizi in dotazione sul territorio comunale, ma ad un sistema di servizi che si basi sulla trasversalità di più fattori territoriali quali le risorse umane, le connessioni con il verde territoriale e le connessioni con il sistema della mobilità.
- Migliorare la dotazione dei servizi e dell'offerta di opportunità ai cittadini in una logica di ottica sovra comunale, valorizzando e potenziando i servizi legati alle attività di interscambio con i comuni limitrofi, riconducibili allo sviluppo di quei servizi specifici che, messi insieme, possono creare dei nodi strategici della città pubblica.
- Migliorare i servizi a rete, mediante la localizzazione dei servizi secondo una logica di integrazione tra diversi settori della città pubblica, completando la dotazione quantitativa dei servizi esistenti.
- Definizione di meccanismi perequativi per un'integrazione tra la rete dei servizi, la valorizzazione dell'edificato in essere (in particolare delle parti di tessuto abitativo particolarmente degradate), ed il contenimento dell'edificazione in un'ottica di compattazione delle aree residenziali, evitando l'accentuarsi di disomogeneità nella qualità urbana complessiva, in particolare nel rapporto tra le aree residenziali di differente tipologia e la dotazione qualitativa dei servizi. Determinare inoltre la diversificazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree urbane, al fine di associare alla residenza destinazioni d'uso compatibili che aumentino le opportunità al cittadino.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

9.7 Obiettivi per il sistema della mobilità

Le analisi svolte a livello provinciale riferiscono di una situazione in fase di trasformazione: quello che è presumibile attendersi è una mobilità in crescita, specie su mezzo privato. Questo in una realtà di reti infrastrutturali che negli ultimi decenni hanno globalmente aumentato la propria vocazione ad assi strutturanti di un sistema lineare a funzione mista residenziale-produttiva-di servizi, in un'ottica di interazione tra sistemi.

Per quanto riguarda il Comune di Cunardo, il sistema infrastrutturale principale si fonda sulle due strade provinciali principali, la SP 43 in direzione est-ovest, e la SP 30 in direzione nord-sud.

Il territorio è servito da linee di trasporto pubblico su gomma, aspetto questo che già il PTCP affronta come questione da valorizzare e potenziare e come uno degli obiettivi da consolidare, anche attraverso politiche di interazione modale.

Per Cunardo non si può pensare ad uno scalo intermodale, ma bensì ad una migliore strutturazione dell'ambito di scorrimento dei trasporti pubblici: si necessita di una valorizzazione degli ambiti di sosta, compreso adeguamento delle aree, e la loro messa in sicurezza, in rapporto al vicino traffico veicolare. Il traffico del trasporto pubblico su gomma interessa in modo particolare gli assi stradali principali (le strade provinciali che attraversano Cunardo).

Si rileva un notevole volume di traffico soprattutto sulla SP 43 che attraversa il comune di Cunardo da est a ovest, rispetto alla SP 30 che invece risulta, seppur di poco, meno utilizzata. Seppure la dotazione infrastrutturale allo stato attuale garantisce il soddisfacimento della domanda di mobilità articolata, si sottolineano talune criticità che un'infrastruttura di tale portata comporta. Un primo elemento di rilievo è l'elevato traffico a scorrimento veloce che si registra sulla SP 43, sulla quale confluiscono altre strade sia di carattere sovra locale che di carattere locale, su tutti la SP 30 in direzione nord-sud. Un secondo elemento è la necessità di indagare l'integrazione tra il sistema della mobilità, il sistema insediativo, il sistema agro-naturale e il sistema del patrimonio storico-culturale-paesaggistico, per evitare le Strade Provinciali diventino elementi di barriera nelle interazioni tra i suddetti sistemi all'interno del territorio comunale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Si riscontrano anche talune difficoltà di sosta, per la carenza di parcheggi privati di pertinenza e pubblici, in grado di fornire alternative alla sosta breve e alla sosta prolungata, in relazione a talune attività giornaliere.

Se la proposta del PTCP verte ad un sistema integrato di pianificazione di area vasta, il PGT propone una valutazione e proposta più incentrata sul livello comunale, dove però la portata delle soluzioni risponde ad esigenze a scala ben più ampia di quella comunale.

Si concorda comunque sul bisogno, per l'insieme delle reti di trasporto, di soddisfare le necessità di sviluppo insediativo, orientandolo verso forme non congestive.

Obiettivi:

- Una politica di razionalizzazione nella dotazione degli spazi di sosta, individuati secondo le necessità derivanti dall'attuazione degli obiettivi presentati per i sistemi precedentemente illustrati.
- Un miglioramento del livello infrastrutturale laddove vengano identificate delle carenze nel completamento della rete urbana esistente, al fine di migliorare la circolazione interna al Comune.
- Definire obiettivi operativi per definizione coerente del rapporto tra rete stradale e tessuto edificato, riconducendo le infrastrutture ad assi strutturanti il paesaggio urbano.
- Valorizzazione e potenziamento del sistema viabilistico legato alle attività di interscambio (anche dal punto di vista del miglioramento del sistema dei trasporti pubblici) con i comuni limitrofi che si sviluppano territorialmente lungo gli assi stradali principali.
- Definire politiche di intervento al fine di favorire l'integrazione tra il sistema della mobilità, il sistema insediativo, il sistema agro-naturale, ed il sistema storico-culturale-paesaggistico, per evitare che la SP 43 e la SP 30 diventino un elemento di barriera nelle interazioni tra i suddetti sistemi all'interno del territorio comunale, ma che al contrario diventi occasione di valorizzazione.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

La rappresentazione cartografica di riferimento inserita nel Documento di Piano è sviluppata nelle tavole n. 7 “Sistema della mobilità”, n. 8 “Morfologia del paesaggio”, n. 9 “Sistema agricolo e agro-boschivo. Ambiti agricoli e capacità d’uso del suolo”, n. 10 “Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Rete ecologica”, n. 11 “Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Piano di Indirizzo Forestale – Viabilità Agro-Silvo-Pastorale”, n. 13 “Carta delle percezioni”, n. 14 “Statuto del Territorio – Beni Comuni Territoriali”, n. 16 “Carta delle previsioni di Piano”, n. 17 “Ambiti di trasformazione – Tessuto Urbano Consolidato – Previsioni per il sistema urbanizzato”, n. 18 “Strategie per il governo del territorio”.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D’ ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10. STRATEGIE GENERALI DI PIANO

A seguito della definizione degli obiettivi di piano, letti come interazione tra sistemi che conferiscono al territorio il ruolo di soggetto attivo nelle trasformazioni in atto, alla luce dell'analisi degli obiettivi dei Piani sovraordinati, e sottolineando l'importanza della componente ambientale nelle dinamiche di tali interazioni, viene presentato un abaco delle strategie generali di Piano, che si traducono in indicazioni operative per il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Ad ogni obiettivo evidenziato nei paragrafi del capitolo precedente viene ricondotto uno o più indirizzi operativi che struttureranno la normativa di Piano, secondo il seguente schema:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Tali strategie generali di Piano vengono simbolicamente rappresentate nella tavola n. 18 “Strategie per il governo del territorio” del Documento di Piano.

10.1 Strategie per il sistema insediativo

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SISTEMA INSEDIATIVO	1	**Migliorare ed ottimizzare la vivibilità dei centri abitati in termini di valorizzazione del patrimonio edilizio in essere, del risanamento delle parti del tessuto abitativo particolarmente soggette a degrado, e nella valutazione della possibilità di completamento esclusivamente per quelle zone a carattere urbanizzato consolidato e supportabile, dal punto di vista delle dotazioni infrastrutturali.**	° Definizione di ambiti del paesaggio urbano che ottimizzino il consumo di suolo in termini una riorganizzazione morfologica e funzionale dell'edificato esistente e previsto (anche con la definizione di criteri perequativi), identificati in: - Tessuto storico (Tessuto edilizio storico di impianto ottocentesco – Tessuto edilizio storico di impianto novecentesco); - Tessuto consolidato (Tessuto diffuso - Tessuto polarizzato in ambito a valenza ambientale – Tessuto polarizzato); - Tessuto dell'edificazione in itinere; - Previsioni per il sistema urbanizzato. ° Definire un quadro normativo che delinei i valori del paesaggio urbano tenendo conto di allineamenti, rapporti tra edifici e fronte strada, rapporti tra pieni e vuoti nelle zone consolidate e di completamento.	° Definire i criteri di compensazione urbanistica, soprattutto laddove si riducono superfici a verde, individuando le aree di valore naturalistico e paesaggistico da includere nei servizi di interesse generale e connettendole con un sistema strutturato di rete ecologica che garantisca una continuità del sistema naturalistico all'interno dell'edificato.
	2	**Commisurare l'edificazione a finalità residenziali alle reali esigenze e possibilità della popolazione residente e della popolazione gravitante, arrivando ad una progressiva compattazione delle aree destinate ad edificazione residenziale e di servizi, evitando al contempo la frammentazione dell'urbanizzato.**	° Ridefinizione delle zone con edificato consolidato in funzione di un'ottimizzazione della volumetria esistente e della capacità insediativa residua delle aree, limitando il consumo di suolo in relazione alle previsioni insediative esplicitate nel presente Documento di Piano, senza gravare sul sistema infrastrutturale laddove risulti congestionato.	° Recepire la rete dei sottoservizi esistente (acqua, luce, gas) e le eventuali previsioni di completamento della rete stessa.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

			° Definire i criteri perequativi in applicazione alle aree di completamento definite dal Documento di Piano.	
	3	**Migliorare la qualità tipologica degli insediamenti, favorendo l'utilizzo di tecnologie finalizzate a contenimento dei consumi energetici e delle risorse rinnovabili e non, salvaguardando in ogni caso il patrimonio culturale e identitario dei luoghi.**	° Definire un quadro normativo che delinei un meccanismo di incentivazioni legate all'utilizzo di tecnologie finalizzate a contenimento dei consumi energetici e delle risorse rinnovabili e non.	
	4	**Valorizzazione del tessuto edificato dei nuclei di antica formazione al fine della loro tutela, ottimizzandone la competitività, valorizzandone le caratteristiche morfologiche e le peculiarità architettoniche, ma nel contempo adeguando qualitativamente le dotazione dei servizi per ottimizzarne la competitività.**	° Redazione di un censimento dell'edificato del nucleo storico per singolo edificio, che permetta la definizione di gradi di intervento per il recupero e la valorizzazione degli edifici da tutelare e conservare, e relativa definizione di un quadro normativo specifico. ° Definire un quadro normativo che delinei i caratteri morfologici del centro storico, le tipologie edilizie, gli elementi tipologici, le presenze monumentali e storiche.	° Definire eventuali interventi di integrazione nella gamma di destinazioni d'uso legate alla dotazione di servizi, con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi e al rapporto con le aree pubbliche.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.2 Strategie per il sistema produttivo e commerciale

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE	1	**Favorire la compatibilità delle attività produttive secondarie, terziarie e commerciali con l'ambiente urbano, consentendo il completamento ed il consolidamento delle attività produttive, terziarie e commerciali laddove vi siano occasioni di riallacciamento o riconversione con il tessuto esistente. Favorire inoltre l'innesto di piccole realtà di produzione che aumentino la competitività del sistema residenziale e dei servizi in termini di una maggiore diversificazione dell'offerta, e che supportino il fenomeno del pendolarismo in un'ottica di sinergia con le tendenze lavorative in atto.**	° Definire una politica di rafforzamento della presenza di attività commerciali, laddove risultino carenti, mediante l'utilizzo del sistema perequativo. ° Definire le zone idonee a supportare un'integrazione tra la funzione residenziale e la funzione commerciale (tessuto edilizio storico e tessuto consolidato), e tra la funzione residenziale e la funzione artigianale (tessuto edilizio storico, tessuto consolidato, insediamenti residenziali in ambito agro-naturale).	° Definire un quadro di indirizzo dei trasporti pubblici del Comune di Cunardo. ° Localizzazione di aree a servizi coerentemente con il sistema commerciale esistente e con il sistema commerciale previsto con particolare attenzione ai parcheggi.
	2	**Favorire la compatibilità delle attività produttive, terziarie e commerciali con la realtà extraurbana, in una logica di interscambio con i comuni attrattori, in particolare con i comuni contermini situati lungo la direttrice della SS 233, in un'ottica di sviluppo produttivo, terziario e commerciale dell'intero asse.**	° Recepimento delle previsioni dei Comuni contermini per il sistema produttivo, terziario e commerciale e confronto ed eventuale integrazione con la normativa specifica di riferimento.	° Indagare il quadro di indirizzo dei trasporti a livello sovra comunale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

	3	**Instaurare una politica di ottimizzazione nella distribuzione delle funzioni e un'ottimizzazione degli spazi secondo assi di sviluppo che non gravino ulteriormente sul traffico veicolare lungo gli assi urbani più trafficati, sfruttando al meglio le attrezzature esistenti e limitando dove possibile il consumo di suolo.**	° Eventuale definizione di assi commerciali, sia riguardanti il commercio all'ingrosso (SP 43), che riguardanti il commercio di vicinato (vie principali del centro storico). ° Definizione di ambiti del paesaggio urbano con un'integrazione tra funzioni compatibili con la residenza.	° Localizzazione di aree a servizi che si coerenzino con il sistema commerciale previsto, con particolare attenzione ai parcheggi, e tenendo conto delle condizioni e della struttura morfologica soprattutto dei nuclei storici.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.3 Strategie per il settore turistico

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SETTORE TURISTICO	1	**Individuare politiche per lo sviluppo del potenziale turistico legato ai rapporti extra-comunali (fenomeno delle attività di interscambio con i comuni contermini e con la Svizzera) e comunali (attività legate al turismo rurale, agriturismi, maneggi, vendita di prodotti tipici locali, ecc.).**	° Individuazione delle strutture ed attività legate al turismo di transito definito "itinerante, interno ed esterno al Comune". Una percentuale è rappresentata sia dai frontalieri svizzeri, favoriti dai costi più contenuti del mercato italiano, usufruiscono settimanalmente dei servizi commerciali locali, sia dai cittadini provenienti da altre città italiane, che a Cunardo possono trovare elementi finalizzati al turismo qualitativamente rilevanti.	° Recepimento delle previsioni dei Comuni contermini per il sistema turistico e confronto ed eventuale integrazione con la normativa specifica di riferimento. ° Individuazione delle strutture ed attività legate al turismo rurale e scolastico: agriturismi, maneggi, vendita di prodotti tipici locali, attività di floricoltura, attività legate al mondo rurale e naturalistico ecc.. e verifica della relativa dotazione di servizi.
	2	**Migliorare la fruibilità del territorio, indagando le strutture ricettive esistenti e previste, per individuare quali tra esse debbano essere riqualificate e dove è necessario favorire l'insediamento di nuove strutture, in funzione di un'integrazione con gli obiettivi del sistema agro-naturale, del sistema storico-culturale-paesaggistico, e con gli obiettivi del sistema della città pubblica.**	° Recupero insediamenti rurali intesi come beni edificati di antica o più recente formazione all'interno del territorio rurale, che possono essere costituiti da singole cascine o aggregazioni complesse di edifici e manufatti a varia funzione agricola (edifici e complessi produttivi agricoli comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive, agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali ecc..). ° Definire le zone idonee a supportare un'integrazione tra la funzione residenziale e la funzione turistica, identificando in particolare un Ambito di Trasformazione con destinazione d'uso residenziale finalizzata a scopi turistici in località Fornaci.	° Localizzazione e verifica di aree a servizi coerentemente con il sistema turistico previsto, con particolare attenzione ai parcheggi e al rapporto con il sistema del patrimonio naturalistico, paesaggistico e agricolo con cui il settore turistico si rapporta.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

	3	**Valorizzare e potenziare il settore della ricettività alberghiera e potenziare l'offerta del settore della ristorazione e dell'accoglienza di varie fasce della cittadinanza, sia interna al contesto dei comuni limitrofi a Cunardo, sia facente parte di un bacino territoriale più esteso.**	° Riconoscere e consolidare l'offerta dei tessuti dell'attività ricettiva, turistica ed alberghiera, finalizzando le politiche ad un loro potenziamento, con l'ipotesi di poter recuperare spazi già esistenti per l'immissione di nuova offerta ricettiva.	° Localizzazione e verifica di aree a servizi coerentemente con il sistema turistico previsto, con particolare attenzione ai parcheggi e al rapporto con il sistema del patrimonio naturalistico, paesaggistico e agricolo con cui il settore turistico si rapporta.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.4 Strategie per il sistema agro-naturale

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SISTEMA AGRO-NATURALE	1	**Considerare le indicazioni fornite dal PTCP e più in generale dai Piani sovra-ordinati sulle aree agricole presenti nel territorio di Cunardo, al fine di individuare un sistema agricolo coerente, che interagisca con una prevista edificazione a finalità residenziali legata ad una progressiva compattazione delle aree, traducendo i vuoti urbani legati ad aree verdi come occasione di rafforzamento del sistema agro-naturale (nel rispetto, quindi, dei valori ecologici e storici del paesaggio agrario) e dei corridoi ecologici.**	° Individuare azioni mirate a sviluppare le potenzialità offerte dal territorio, in particolare la valorizzazione dei residui terreni agricoli, ad oggi non ancora soggetti a vincoli di tutela, e in parte localizzati in aree marginali a contatto con le frange urbane.	
	2	**Sostenere e promuovere la fruizione turistica e gli interventi agro-turistici attraverso la valorizzazione degli insediamenti e delle attività legate alla realtà rurale come patrimonio storico locale, in correlazione con la valorizzazione del sistema storico-culturale-paesaggistico, a scala locale e sovra locale.**	° Definizione di una normativa specifica di promozione e fruizione turistica, con riferimento alla normativa regionale e provinciale di settore. ° Attivazione di politiche di incentivazione finalizzate all'estensione delle coltivazioni di tipo biologico e alla qualificazione delle produzioni locali. ° Identificazione ai fini di recupero degli insediamenti rurali, intesi come beni edificati di antica o più recente formazione all'interno del territorio rurale, che possono essere costituiti da singole cascine o aggregazioni complesse di edifici e manufatti a varia funzione agricola (edifici e complessi produttivi	° Recepimento e ottimizzazione della sentieristica esistente – locale e sovra-locale – per un'ottimizzazione della fruizione del territorio con destinazione d'uso agricola o con essa compatibile anche ai fini di uno sviluppo turistico legato al recupero degli insediamenti rurali;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

			agricoli comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali ecc..), dando loro una destinazione d'uso agricola con essi compatibile.	
	3	**Ottimizzare la tutela e la riqualificazione del patrimonio naturale, del paesaggio e dei relativi ecosistemi, potenziando la connettività ambientale e la biodiversità attraverso il rafforzamento della rete ecologica. In correlazione con gli obiettivi del sistema insediativo e degli altri sistemi identificati occorre riconsiderare la compattazione dell'urbanizzato come occasione per identificare nuove aree di connessione del sistema del verde.**	° Riconversione anche parziale di eventuali aree urbanizzate ed aree previste come servizi dal vigente strumento urbanistico in aree a verde, con destinazione idonea al sistema naturalistico e paesaggistico e/o al sistema agricolo: Totale mq aree riconvertite al sistema del verde: 128.910 mq (da valutare di concerto con l'Amministrazione comunale)	;° Localizzare nuove aree verdi (connessione con il verde territoriale e corridoi ecologici) in corrispondenza dei servizi di nuova previsione, e verificare che quelli esistenti possano rientrare in tale connessione; ° Definire interventi di integrazione nella dotazione di servizi per la mobilità e fruizione del paesaggio in corrispondenza dei nuclei storici, laddove risulti carente;
	4	**Tutelare e valorizzare il paesaggio ed i suoi ambiti naturali di valenza paesaggistico-ambientale, in particolare tenendo in considerazione le core areas ed i corridoi ecologici individuati dal PTCP presenti all'interno del territorio comunale, e le Aree ad elevata naturalità individuate dal PTPR (art. 17).**	° Individuazione, all'interno degli ambiti di carattere ambientale e paesaggistico, degli areali agro-naturali di valenza paesaggistico-ambientale, dando loro politiche di tutela e valorizzazione, che integrino le scelte già poste a livello di pianificazione sovra comunale; ° Definire una normativa specifica per la tutela del paesaggio, recependo la normativa regionale di riferimento; ° Valutazione della possibilità di incremento delle aree agricole laddove sia verificata la compatibilità delle funzioni agricole con i sistemi territoriali dell'intorno e laddove sia verificata la reale fattibilità di tale espansione, anche in un'ottica di presenza di occupati nel settore.	° Recepimento degli indirizzi relativi alla riorganizzazione e al completamento del sistema naturalistico e paesaggistico dei Piani dei comuni confinanti con Cunardo. ° Connessione con il sistema delle aree verdi urbane presenti all'interno del territorio urbanizzato di Cunardo, al fine di potenziare la Rete Ecologica Comunale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.5 Strategie per il sistema del patrimonio storico, culturale e paesaggistico

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SISTEMA DEL PATRIMONIO STORICO, CULTURALE E PAESAGGISTICO	1	**Valorizzazione della fruibilità turistica e paesaggistica del territorio attraverso il riconoscimento e valorizzazione della rete dei sentieri e delle piste ciclo-pedonali, con particolare riferimento agli indirizzi del Piano di Indirizzo Forestale e dei Piani sovra-ordinati.**	° Definire una normativa specifica per la tutela del paesaggio, recependo la normativa Regionale e Provinciale di riferimento (PTR, PTCP, PIF ecc..).	° Recepimento degli indirizzi relativi alla riorganizzazione e al completamento del sistema naturalistico e paesaggistico dei Piani dei comuni confinanti con Cunardo.
	2	**Valorizzare e compensare il patrimonio naturalistico e paesaggistico mediante strumenti di programmazione integrata, migliorando le connessioni territoriali con il sistema della città pubblica ed il sistema della mobilità, arrivando a determinare effetti di miglioramento a livello ecologico e di corridoi verdi, con un recupero qualitativo delle connessioni sentieristiche esistenti.**	° Definire una normativa per la quale tutti gli interventi relativi alle aree di trasformazione urbanistica dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla ricostruzione del paesaggio naturale.	° Definire i criteri per i quali tutti gli interventi relativi a trasformazione urbanistica dovranno dare luogo a compensazioni ambientali finalizzate alla ricostruzione del paesaggio naturale.
	3	**Obiettivi relativi alla difesa del suolo, dove la prevenzione del rischio idrogeologico è direttamente connessa alla valorizzazione paesistica ed ambientale attraverso la riqualificazione e rinaturalizzazione dei corsi d'acqua.**	(Si rimanda allo Studio Geologico allegato al Piano)	

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

	4	**Valorizzare gli elementi storico-territoriali inseriti all'interno del territorio urbanizzato di Cunardo che assumono particolare interesse dal punto di vista conoscitivo, didattico e turistico, e che sono frutto di segni storici passati e di un uso del territorio consapevole delle proprie risorse.**		○ Definire adeguate iniziative di conoscenza del patrimonio storico-territoriale attraverso percorsi didattici e strutture di accompagnamento ai vari siti (ad es. cartellonistica, segnaletica, punti informativi, ecc.)

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.6 Strategie per il sistema della città pubblica

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA	1	**Migliorare la dotazione dei servizi ottimizzando le potenzialità esistenti per arrivare non più ad un semplice insieme di servizi in dotazione sul territorio comunale, ma ad un sistema di servizi che si basi sulla trasversalità di più fattori territoriali quali le risorse umane, le connessioni con il verde territoriale e le connessioni con il sistema della mobilità.**	° Definire una normativa per gli ambiti di trasformazione e di completamento che permettano di integrare funzioni d'uso anche non residenziali, mediante meccanismi di incentivazione; ° Localizzare i servizi anche in ambiti in cui sono previste destinazioni d'uso non residenziali.	° Localizzare i collegamenti tra servizi istituendo percorsi qualificati (rete) sia all'interno dell'edificato sia in corrispondenza del sistema del verde naturalistico e paesaggistico e della relativa dotazione di servizi; ° Localizzare i servizi di nuova previsione seguendo una logica parallela di localizzazione di aree verdi (connessione con il verde territoriale) e verificare che quelli esistenti possano rientrare in tale connessione; ° Localizzare le linee di trasporto pubblico e le relative fermate all'interno del Comune.
	2	**Migliorare la dotazione dei servizi e dell'offerta di opportunità ai cittadini in una logica di ottica sovra comunale, valorizzando e potenziando i servizi legati alle attività di interscambio con i comuni limitrofi, riconducibili allo sviluppo di quei servizi specifici che, messi insieme, possono creare dei nodi strategici della città pubblica.**		° Localizzare i servizi esistenti e previsti anche in funzione del Piano dei Servizi dei Comuni limitrofi.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

	3	**Migliorare i servizi a rete, mediante la localizzazione dei servizi secondo una logica di integrazione tra diversi settori della città pubblica, completando la dotazione quantitativa dei servizi esistenti.**	° Prevedere nello specifico nuove aree a servizi pubblici e/o privati di uso pubblico, in particolare: 1) Realizzazione di una struttura polivalente in via Roma, con annesso prolungamento del marciapiede sulla stessa via ed eliminazione della strettoia; 2) Progetto di ampliamento della sede scolastica di via Vaccarossi; 3) Realizzazione e potenziamento di aree adibite a parcheggio in corrispondenza delle attrezzature pubbliche e di interesse generale (in particolare nei pressi del Municipio e del campo sportivo).	° Localizzare i nuovi servizi previsti e i servizi esistenti concentrando le funzioni specializzate (servizi amministrativi, scolastici, sanitari) e diffondendo le dotazioni legate al sistema della mobilità, del sistema agro-naturale, e del sistema del patrimonio storico-culturale-paesaggistico (parcheggi, servizi per la mobilità e fruizione del paesaggio, servizi per la cultura, sport e tempo libero); ° Localizzare i servizi privati di interesse pubblico e di interesse collettivo esistenti (attività, spazi, aree e attrezzature) al fine di fornire indicazioni circa la localizzazione di nuovi servizi privati di interesse pubblico e collettivo.
	4	**Definizione di meccanismi perequativi per un'integrazione tra la rete dei servizi, la valorizzazione dell'edificato in essere (in particolare delle parti di tessuto abitativo particolarmente degradate), ed il contenimento dell'edificazione in un'ottica di compattazione delle aree residenziali, evitando l'accentuarsi di disomogeneità nella qualità urbana complessiva, in particolare nel rapporto tra le aree residenziali di differente tipologia e la dotazione qualitativa dei servizi. Determinare inoltre la diversificazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree urbane, al fine di associare alla residenza destinazioni d'uso compatibili che aumentino le opportunità al cittadino.**	° Determinare la diversificazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree urbane, al fine di associare alla residenza non solo destinazioni d'uso compatibili che aumentino le opportunità al cittadino, ma anche la relativa dotazione di servizi.	° Localizzare i nuovi servizi previsti dall' Amministrazione comunale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

10.7 Strategie per il sistema della mobilità

		OBIETTIVI	STRATEGIE - A (Indirizzi PIANO delle REGOLE)	STRATEGIE - B (Indirizzi PIANO dei SERVIZI)
IL SISTEMA DELLA MOBILITA'	1	**Una politica di razionalizzazione nella dotazione degli spazi di sosta, individuati secondo le necessità derivanti dall'attuazione degli obiettivi presentati per i sistemi precedentemente illustrati.**		° Verificare la dotazione di parcheggi esistenti e previsti secondo le strategie indicate per il sistema dei servizi; ° Verificare l'idonea dotazione di aree a servizio al sistema infrastrutturale esistenti e previsti (spazi di sosta, di manovra, di fermata dei mezzi pubblici, di attraversamento pedonale ecc..).
	2	**Un miglioramento del livello infrastrutturale laddove vengano identificate delle carenze nel completamento della rete urbana esistente, al fine di migliorare la circolazione interna al Comune.**	° Definire il tracciato di massima dei nuovi assi stradali proposti e la sistemazione dei tracciati esistenti in chiave strategica, in particolare: 1) Previsione di un nuovo tratto stradale finalizzato a scaricare il traffico ad est di Cunardo; 2) Allargamento del tratto stradale in località Casanuova; 3) Previsione di un incrocio stradale per facilitare e rendere meno pericoloso il traffico di via Varesina; 4) Realizzazione di una rotatoria per facilitare l'ingresso da via Vaccarossi verso la strada provinciale; 5) Acquisizione del terreno in cambio della realizzazione della rotatoria di via Luinese (vedi numero 4); 6) Allargamento del tratto stradale di via Colombo; 7) Realizzazione di una rotatoria tra via Garibaldi e via Foscolo,	° Definire il ruolo del sistema naturalistico e paesaggistico come elemento connettore e di mitigazione d'impatto ambientale tra le nuove infrastrutture previste e l'urbanizzato interessato dalla trasformazione; ° Definire un'adeguata dotazione di servizi a supporto del flusso di pendolari, a completamento del sistema infrastrutturale (parcheggi, poli di interscambio modale) e ambientale (potenziamento della rete del verde di connessione), anche mediante un miglioramento del sistema dei trasporti pubblici;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

			finalizzata alla fluidificazione del traffico. ° Definire il tracciato di massima delle previsioni di nuovi attraversamenti pedonali e della sistemazione di quelli esistenti in chiave strategica, in particolare: 1) Valorizzazione del collegamento esistente tra via Varesina e via Foscolo, a lato della casa di cura "Le Terrazze"; 2) Realizzazione di un collegamento pedonale per abbreviare la distanza tra il Quartiere Milano ed il centro; 3) Valorizzazione del collegamento esistente di via Verdi, tra via Luinese e via Vaccarossi; 4) Previsione di un nuovo percorso pedonale che collega via Colombo e via Sass Murun; 5) Previsione di un nuovo percorso pedonale che collega via Luinese e via Ronchetto; 6) Previsione di un nuovo percorso pedonale tra la scuola e il Quartiere Milano; 7) Completamento del passaggio pedonale tra via Luinese e il centro storico; 8) Valorizzazione del percorso pedonale che collega via Foscolo e via Sass Murun. ° Definire congrue distanze tra i nuovi assi stradali e le aree residenziali limitrofe, secondo la direttiva di progettazione; ° Regolare apposizione di cartellonistica adeguata.	

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

	3	**Definire obiettivi operativi per definizione coerente del rapporto tra rete stradale e tessuto edificato, riconducendo le infrastrutture ad assi strutturanti il paesaggio urbano.**	° Definire una normativa per la definizione degli allineamenti sui fronti strada, regolarizzandoli dove possibile (ad esempio nelle aree di trasformazione previste); ° Definire il rapporto tra assi stradali e la morfologia dei vuoti e dei pieni del tessuto insediativo esistente e previsto, interpretato come occasione di interazione tra tessuto urbanizzato e sistema del verde a servizio delle infrastrutture.	
	4	**Valorizzazione e potenziamento del sistema viabilistico legato alle attività di interscambio (anche dal punto di vista del miglioramento del sistema dei trasporti pubblici) con i comuni limitrofi che si sviluppano territorialmente lungo gli assi stradali principali.**		° Recepimento e confronto delle previsioni sul sistema dei Servizi dei Comuni contermini a Cunardo.
	5	**Definire politiche di intervento al fine di favorire l'integrazione tra il sistema della mobilità, il sistema insediativo, il sistema agro-naturale, ed il sistema storico-culturale-paesaggistico, per evitare che la SP 43 e la SP 30 diventino un elemento di barriera nelle interazioni tra i suddetti sistemi all'interno del territorio comunale, ma che al contrario diventi occasione di valorizzazione.**	° Regolare apposizione di cartellonistica adeguata.	° Verificare gli attraversamenti e le intersezioni tra la SP 43 e le strade locali e le intersezioni tra la SP 30 e le strade locali e verificare il ruolo degli spazi verdi pubblici come elemento di supporto a tali intersezioni; ° Verificare l'idonea dotazione di aree a servizio al sistema infrastrutturale esistenti e previsti (spazi di sosta, di manovra, di fermata dei mezzi pubblici, di attraversamento pedonale ecc..).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

11. INDIVIDUAZIONE AREALI AGRO-NATURALI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE E POLITICHE DI COMPENSAZIONE E RESTITUZIONE

Tra le politiche di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale di Cunardo ha voluto porre in essere nella redazione del presente PGT, una menzione particolare va senz'altro data alla questione del contenimento del consumo di suolo, aspetto che soprattutto le politiche sovralocali tengono particolarmente in considerazione, e a cui il Comune di Cunardo, come del resto tutti i comuni della Provincia di Varese e non solo, deve attenersi.

Il PGT di Cunardo vuole procedere in tal senso mediante l'individuazione nel territorio comunale di una serie di aree che la pianificazione urbanistica passata, e quindi il PRG vigente, individuava come soggette ad una destinazione urbanistica diversa da quelle di stampo non prettamente urbano. Le destinazioni a cui queste aree erano soggette sono, quindi, principalmente destinazioni a scopo residenziale, differenziate tra zone residenziali di contenimento dello stato di fatto e zone residenziali di completamento che potevano quindi creare densificazione edilizia, e destinazioni urbanistiche finalizzate a creare il sistema delle aree adibite all'allocazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale, differenziate anche loro in vari tipi di standard (da aree adibite a parcheggio, ad aree a verde pubblico, passando per impianti tecnologici).

Su queste aree, che di seguito vengono analizzate sotto forma di schedatura dettagliata per ciascuna area, il PGT, di concerto con l'Amministrazione Comunale, vuole attuare una politica di riconversione della destinazione urbanistica, e quindi di restituzione delle stesse al sistema agro-naturale, date le caratteristiche intrinseche presenti in ciascun ambito territoriale, e grazie anche a studi, analisi e rilievi fatti sia attraverso lo studio delle rappresentazioni cartografiche di riferimento, sia mediante rilievi fatti direttamente sul posto.

Si possono riconoscere sostanzialmente due considerazioni che spiegano il motivo di questa politica di riconversione.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Una prima considerazione, di tipo qualitativo, è data dal riconoscimento dei caratteri morfologici che le aree in questione hanno, riconoscendo quindi la loro effettiva natura che ben si presta all'attuazione di pratiche di pianificazione di questo calibro. Infatti, tali aree sono prati permanenti o prati stabili (alcuni dei quali con attività correlate alla pratica agricola, quali allevamenti, agricoltura, ecc.), piuttosto che porzioni di aree boschive, i quali in precedenza giacevano sotto forma di aree a servizi pubblici che con l'andare del tempo non si sono mai realizzati.

La seconda considerazione, di tipo quantitativo, intende dimostrare che la totalità delle aree di compensazione e di riconversione al sistema agro-naturale soddisfa abbondantemente le aree sottratte al suddetto sistema per effetto dell'individuazione di Ambiti di Trasformazione.

Oltre all'individuazione degli areali agro-naturali oggetto di ripensamento urbanistico e contenuti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, il presente capitolo tratta anche il tema dell'uso a fini di trasformazione urbanistica di determinati ambiti agricoli che il PTCP della Provincia di Varese individua come "Ambiti Agricoli Fertili".

Infine, il Documento di Piano individua una serie di ambiti di completamento del sistema insediativo che interessano aree che il PRG vigente destinava al sistema agricolo, e che sono rappresentate nella tavola 16 "Carta delle previsioni di Piano" del Documento di Piano.

A tal proposito, in questo capitolo viene effettuato un confronto tra gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano che tendono a sottrarre aree al sistema agro-naturale per determinati scopi (nella fattispecie l'Ambito di Trasformazione TR1a), le aree individuate dal PTCP come "Ambiti Agricoli Fertili" e sottoposti a trasformazione dal PGT (2 ambiti posti in località Camartino e in Via Luinese), gli ambiti di completamento dell'urbanizzato che recano consumo di suolo agro-naturale, e gli Areali di Restituzione Ambientale (ARA), frutto della riconversione di una serie di aree che il PRG vigente sottoponeva a destinazioni diverse da quella puramente agricola, con lo scopo ulteriore di trovare degli areali agricoli all'interno del territorio di Cunardo idonei a compensare gli Ambiti Agricoli Fertili del PTCP sottoposti a trasformazione urbanistica.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

11.1 Inquadramento areali agro-naturali oggetto di trasformazione

TR 1a	7.445 mq	Ex zona boschiva di PRG

Si tratta di un'area boschiva posta nei pressi della località Camartino, con la localizzazione di un rado tessuto edificato composto da una manciata di edifici residenziali. Il Documento di Piano prevede l'individuazione di un Ambito di Trasformazione per comparti non contigui, in cui, nell'ambito TR1a, è prevista la realizzazione di un insediamento adibito a Residenza Socio-Assistenziale, avente superficie lorda di pavimento pari a 5.000 mq. Contemporaneamente, viene annessa all'Ambito di Trasformazione (ambito TR1b) anche l'acquisizione dell'antico sedime ferroviario di proprietà della Comunità Montana Valli del Piambello, finalizzata alla realizzazione di una pista ciclo-pedonale. L'attuazione del TR1b non costituisce però consumo di suolo agro-naturale, dato che consiste semplicemente nel recupero del sedime ferroviario.

L'area interessata dal TR1a è identificata dai mappali 2471 – 2473 - 3532, ed ha una superficie territoriale di 7.445 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno dell'Ambito di Trasformazione individuato dal Documento di Piano, una destinazione boschiva (in verde).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito Agricolo Fertile PTCP n.1	1.769 mq	Classe F PTCP

Si tratta di un'area prativa situata in località Camartino, in un ambito delimitato ai lati lunghi da Via del Ponte e Via del Laghetto, a sud-est del nucleo di antica formazione.

L'interferenza con l'Ambito Agricolo Fertile individuato dal PTCP risulta totale nella sua superficie.

L'area è identificata dai mappali 5589 e 3530, ricade in Classe di fattibilità F individuata dal PTCP (Classe fertile), ma non riveste rilevanza sovracomunale.

Le previsioni di Piano modificano la destinazione d'uso del suolo prevedendo un'area di completamento tra le aree già edificate.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito Agricolo Fertile PTCP n.2	1.842 mq	Classe F PTCP

Si tratta di un'area prativa situata a lato di Via Luinese, in direzione di Grantola, all'estremità occidentale del Tessuto Urbano Consolidato di Cunardo.

L'area è identificata dai mappali 5100 – 5101 - 5103, ricade in Classe di fattibilità F individuata dal PTCP (Classe fertile), ma non riveste rilevanza sovracomunale. Inoltre l'ambito in questione risulta già in parte edificato (mappale 5101).

Le previsioni di Piano mantengono la destinazione d'uso del suolo prevista dal Piano Regolatore Generale vigente, vale a dire un'area residenziale di completamento.

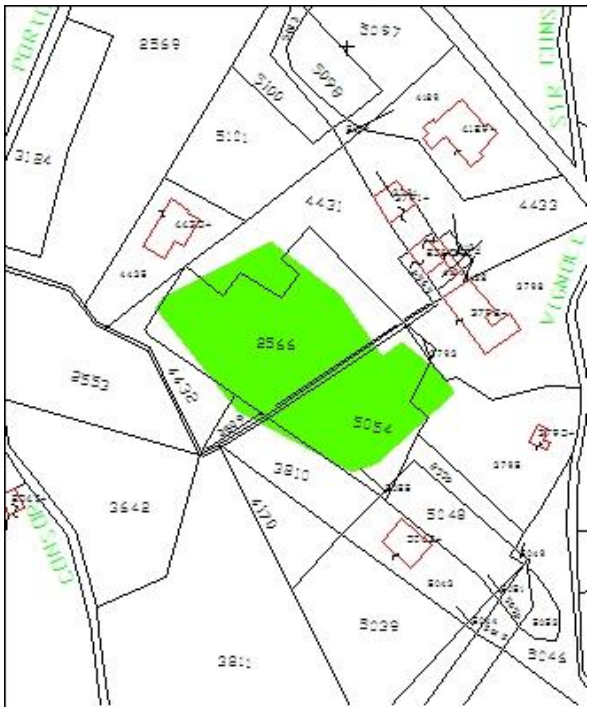
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito Agricolo Fertile PTCP n.3	3.176 mq	Classe F PTCP

Si tratta di un'area prativa situata a lato di Via Luinese, in direzione di Grantola, all'estremità occidentale del Tessuto Urbano Consolidato di Cunardo.

L'area è identificata dai mappali 2566 – 4431 – 4432 – 3509 – 3810 – 5054 - 3795, ricade in Classe di fattibilità F individuata dal PTCP (Classe fertile), ma non riveste rilevanza sovracomunale.

Le previsioni di Piano modificano la destinazione d'uso del suolo prevedendo un'area di completamento tra le aree già edificate.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 1	2.625 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area prativa con porzioni di bosco, posta nei pressi della località Camartino, tra Via Leopardi e Via del Ponte, nelle vicinanze di un piccolo agglomerato edificato posto all'esterno del nucleo storico di Camartino.

L'intero ambito è identificato dai mappali 2293 – 2763 – 2759 - 3521, ed ha una superficie territoriale di 2.625 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato polarizzato.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 2	674 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di una porzione di area boschiva posta nei pressi della località Camartino, in Via del Ponte, in una zona intermedia tra i due agglomerati edificati di Camartino.

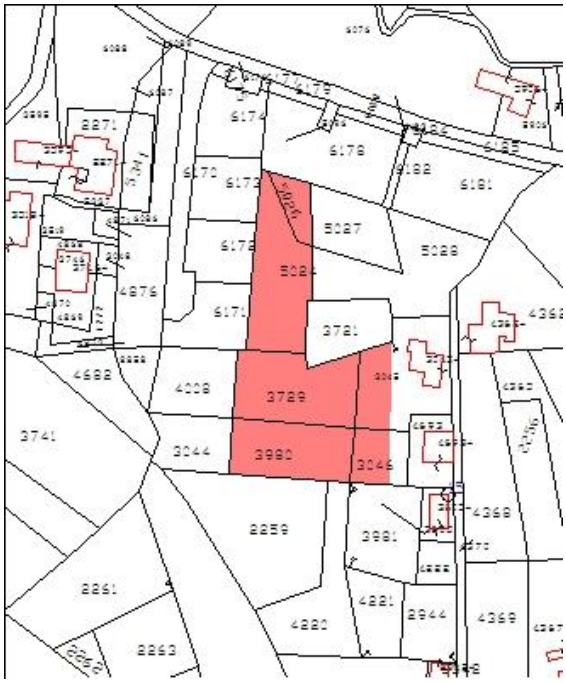
L'intero ambito è identificato dai mappali 2292, ed ha una superficie territoriale di 674 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato polarizzato.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 3	3.203 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area prativa posta nei pressi di Via Leopardi, in una zona morfologicamente interessata da tessuti insediativi identificabili nel modello del tessuto consolidato diffuso.

L'intero ambito è identificato dai mappali 5024 – 5026 – 3729 – 3980 – 3045 - 3046, ed ha una superficie territoriale di 3.203 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato diffuso.



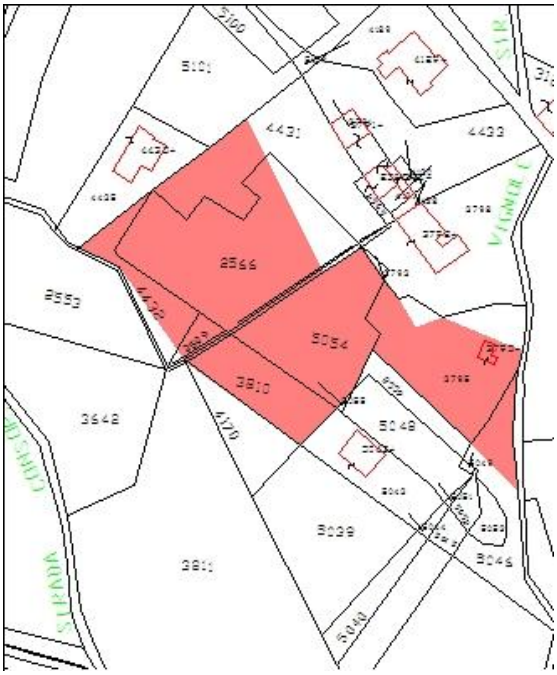
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 4	5.534 mq	Ex zona agricola e boschiva di PRG

Si tratta di un'area prativa posta nei pressi di Via Luinese, in una zona morfologicamente interessata da tessuti insediativi identificabili nel modello del tessuto consolidato diffuso.

L'intero ambito è identificato dai mappali 4431 – 4432 – 2566 – 3509 – 5054 – 3810 – 3795 - 5049, ed ha una superficie territoriale di 5.534 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione in parte agricola e in parte boschiva. Il PGT lo destina invece ad ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato, specificato nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole e nella scheda ad esso dedicata.

Inoltre, parte di quest'area risulta Ambito Agricolo Fertile da PTCP, come sintetizzato nella scheda denominata "Ambito Agricolo Fertile PTCP n.3" a pag. 209, la cui superficie non viene inclusa nel calcolo complessivo di compensazione.

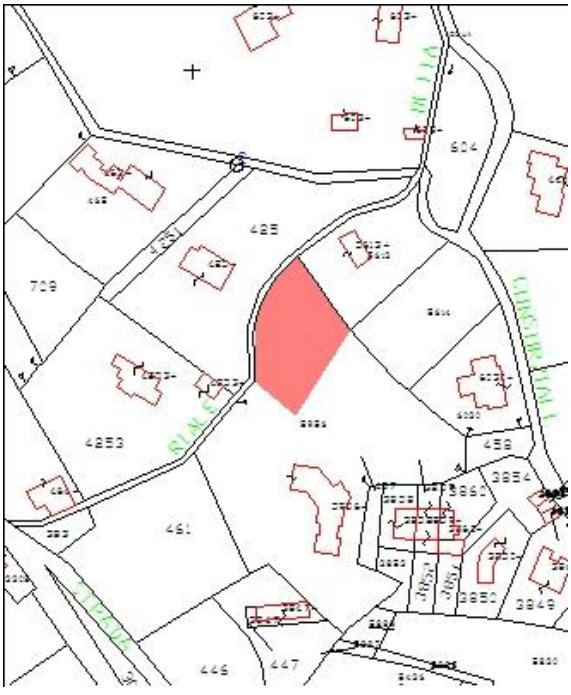


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 5	975 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di una porzione di area agricola interclusa tra Via Ronchetto e Via Luinese, in una zona circondata da tessuti insediativi identificabili nel modello del tessuto consolidato diffuso.

L'intero ambito è identificato dai mappali 5956, ed ha una superficie territoriale di 975 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato diffuso.

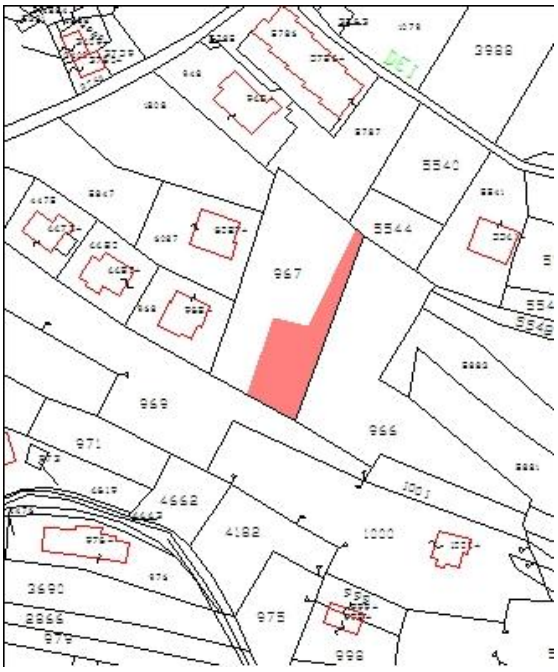


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 6	650 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area prativa posta nei pressi di Via Colombo, in una zona morfologicamente interessata da ambiti edificati facenti parte della categoria del tessuto consolidato diffuso.

L'intero ambito è identificato dai mappali 967, ed ha una superficie territoriale di 650 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato diffuso.

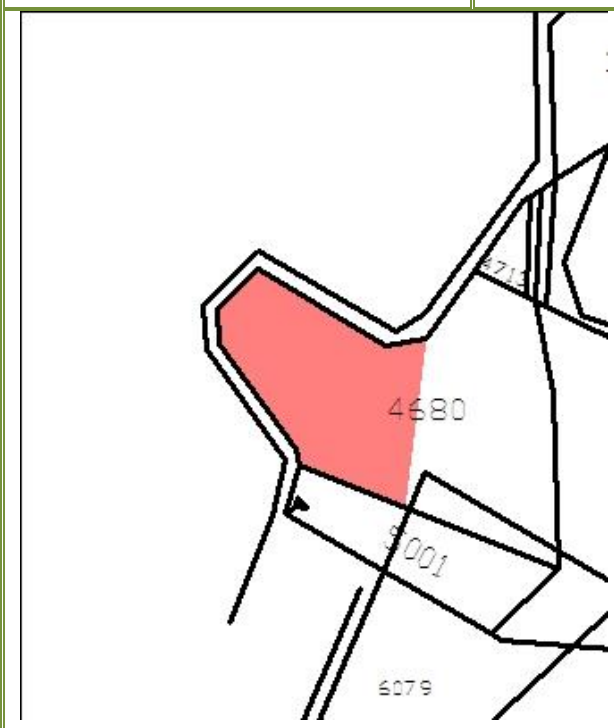


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 7	508 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area agricola posta nei pressi della località Case Riano, all'interno del Parco del Campo dei Fiori, con la localizzazione di un rado tessuto edificato composto da una manciata di edifici residenziali. Il PGT prevede l'individuazione di un ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato a destinazione residenziale, in collaborazione con l'ambito di Villa Puccini, anch'esso assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato, la cui attuazione verrà demandata al Piano delle Regole.

L'area è identificata dal mappale 4680, ed ha una superficie territoriale di 550 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno dell'ambito in questione, una destinazione agricola.

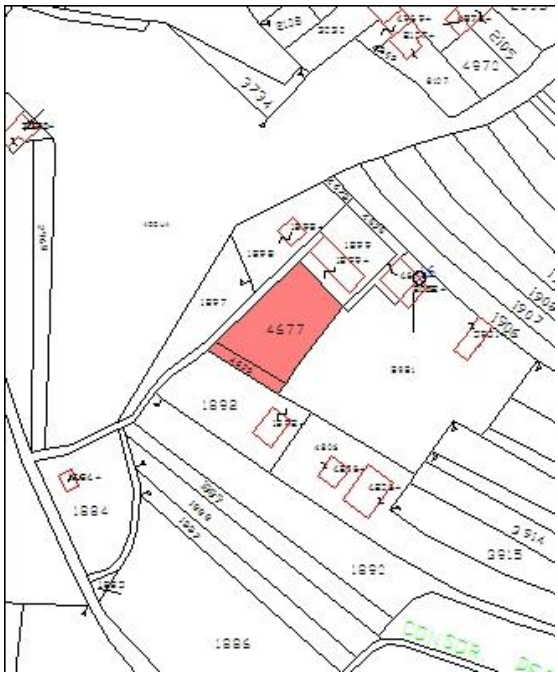


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 8	983 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area prativa posta nei pressi di Via Bedero, in una zona morfologicamente interessata da ambiti edificati di composizione piuttosto rada, nonché all'interno del Parco del Campo dei Fiori, sebbene in una zona individuata dal PTC del Parco come Zona di Iniziativa Comunale (ICO).

L'intero ambito è identificato dai mappali 4677 - 4679, ed ha una superficie territoriale di 983 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato, specificato nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole e nella scheda ad esso dedicata.

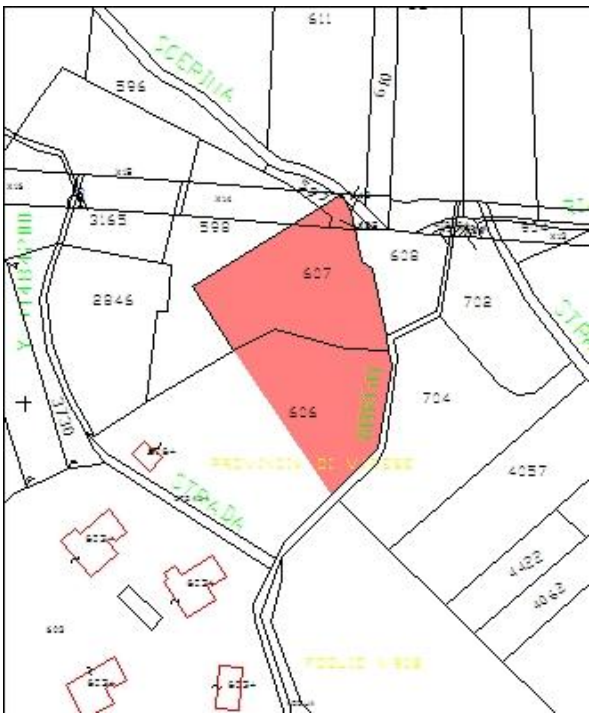


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 9	2.023 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area prativa posta alla fine di Via Ronchetto, in una zona morfologicamente interessata da ambiti edificati di composizione piuttosto rada, caratterizzata perlopiù da villette mono/bifamiliari.

L'intero ambito è identificato dai mappali 606 - 607, ed ha una superficie territoriale di 2.023 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato diffuso.

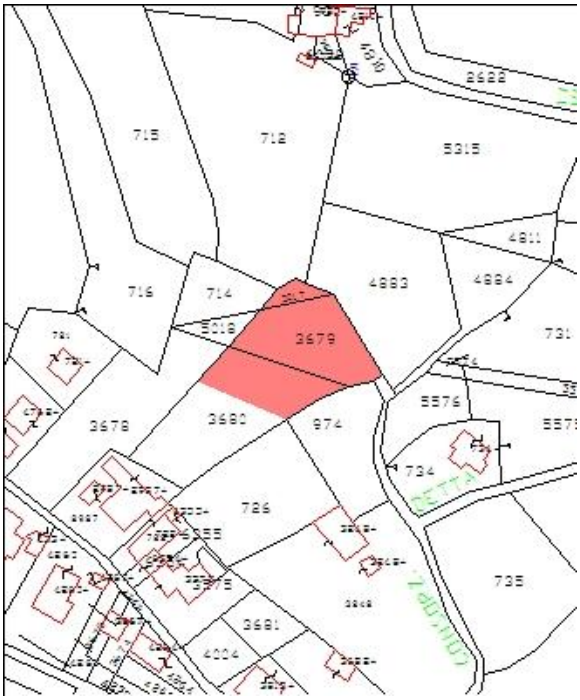


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 10	1.213 mq	Ex zona agricola di PRG

Si tratta di un'area prativa posta nei pressi di Via Monte Nero, in una zona morfologicamente interessata da ambiti edificati di composizione piuttosto rada, caratterizzata dalla presenza prevalente di villette mono/bifamiliari.

L'intero ambito è identificato dai mappali 3680 – 3679 - 5017, ed ha una superficie territoriale di 1.213 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava, all'interno di quest'ambito, una destinazione agricola. Il PGT lo destina invece ad ambito facente parte del tessuto consolidato diffuso.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	Superficie territoriale (mq)
TR 1a	7.445
Trasformazione Ambiti Agricoli Fertili PTCP	**Superficie territoriale (mq)**
Ambito Agricolo Fertile PTCP n.1	1.769
Ambito Agricolo Fertile PTCP n.2	1.842
Ambito Agricolo Fertile PTCP n.3	3.176 (*)
Ambiti di completamento del sistema urbanizzato	**Superficie territoriale (mq)**
Ambito di completamento 1	2.625
Ambito di completamento 2	674
Ambito di completamento 3	3.203
Ambito di completamento 4	5.534
Ambito di completamento 5	975
Ambito di completamento 6	650
Ambito di completamento 7	508
Ambito di completamento 8	983
Ambito di completamento 9	2.023

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 10	**1.213**
TOTALE	**29.444**

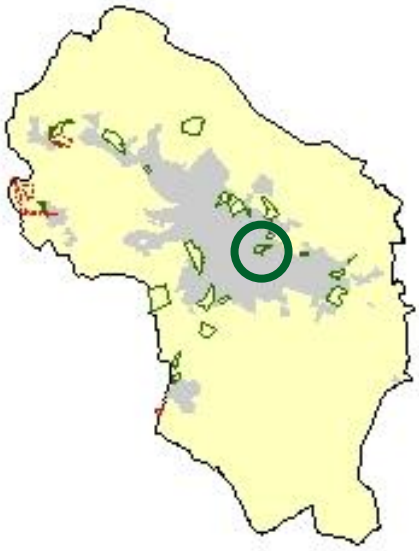
(*) Superficie non conteggiabile ai fini del calcolo complessivo della compensazione degli areali agro-naturali.

Come individuato nel prospetto riassuntivo, il consumo di suolo agro-boschivo individuato dal Documento di Piano, dato dal consumo di suolo agro-boschivo previsto dall'Ambito di Trasformazione TR1a, dalle previsioni urbanistiche che interessano Ambiti Agricoli di Classe F (Classe fertile) individuati dal PTCP, e dalle previsioni di completamento dei tessuti urbanizzati che interessano aree agro-naturali individuate dal PRG vigente, è pari a **29.444 mq.**

Tale dato intende essere compensato mediante l'individuazione di nuovi areali agro-naturali, come da paragrafo seguente e relativi prospetti.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

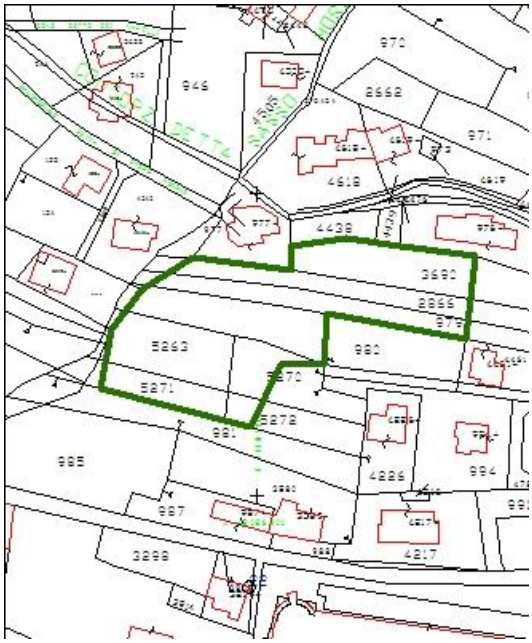
11.2 Individuazione Areali di Restituzione Ambientale



ARA 1	4.350 mq	Ex Piano di Lottizzazione di PRG

Si tratta di un'area prativa situata a ridosso di Via Foscolo. Morfologicamente, è situata all'interno del tessuto consolidato di tipo diffuso, non distante dagli areali agro-naturali posti a nord di quest'ambito.

L'area è identificata dai mappali 3690 - 2866 - 979 - 980 - 5263 - 5271 - 981, ed ha una superficie territoriale di 5.992 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come Piano di Lottizzazione a carattere residenziale, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT.

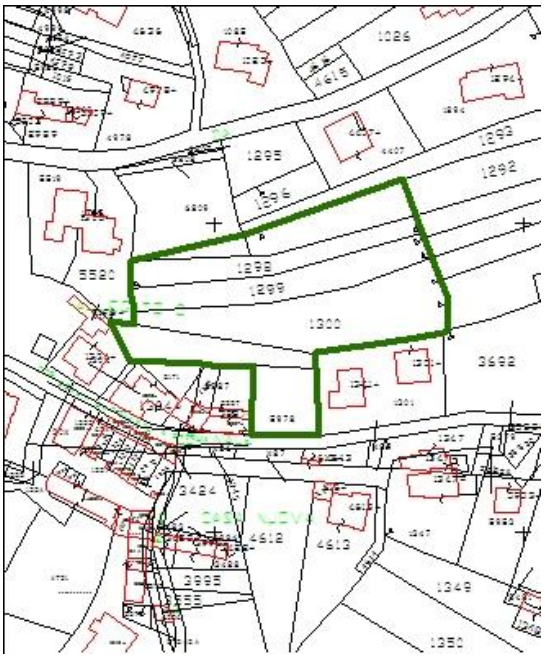


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 2	4.022 mq	Ex Piano di Lottizzazione di PRG

Si tratta di un'area prativa situata fra Via Foscolo a nord, e Via Raglio a Sud, ed inserita tra i due nuclei storici di Casanuova e Raglio. Morfologicamente, l'areale in questione risulta compreso tra due tipi di tessuto consolidato (quello della residenza diffusa e quello edificato storico) e l'areale agricolo posto ad est.

L'areale è identificato dai mappali 1292 - 6209 - 1298 - 1299 - 1300 - 1301 - 5972, ed ha una superficie territoriale di 4.022 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava questo areale come Piano di Lottizzazione a carattere residenziale, tuttora non realizzato nella parte interessata dall'areale in questione, e non confermato dal PGT, che lo destina come areale agricolo.



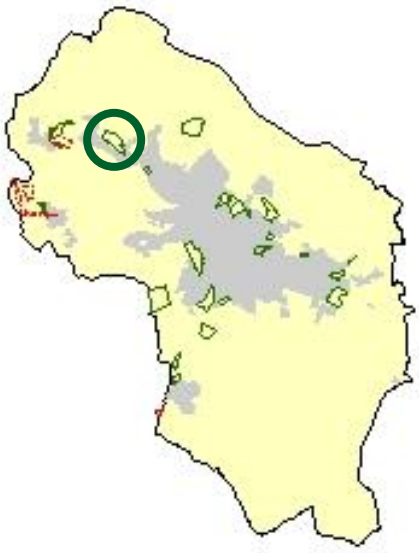
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 3	12.778 mq	Ex Piano di Lottizzazione di PRG

Si tratta di un'area boschiva situata tra Via Rossini e Via Luinese. Al centro del diffuso tessuto boschivo, si trova una piccola radura di tipo prativo. Morfologicamente, quest'areale è immediatamente adiacente al tessuto consolidato diffuso,andando però a convergere, ad ovest, verso le zone boschive, di cui una porzione individuata anche dal PGT come attrezzature di interesse generale (tessuto della città pubblica).

L'areale in questione è identificato dai mappali 3447 - 2185 - 5533 - 2629 - 4627 - 4628 - 4625 - 4626 - 4111 - 4108 - 4109 - 2169 - 4864 - 4862 - 4860 - 2186 - 2187 - 2188 - 2189 - 4865 - 3450 - 2196 - 2197 - 6094 - 6093 - 3448 - 3449 - 6092, ed ha una superficie territoriale di 12.778 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come Piano di Lottizzazione a carattere residenziale, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che lo destina come areale boschivo.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

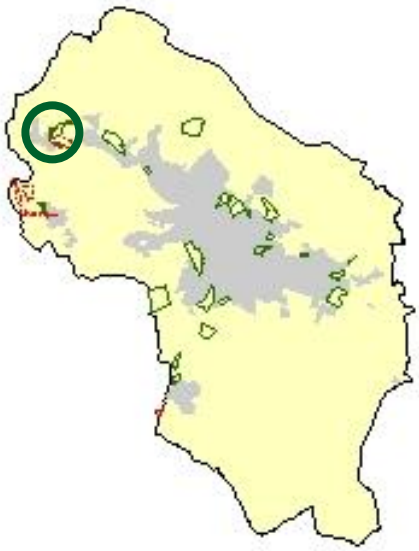


ARA 4	10.532 mq	Ex Piano di Lottizzazione di PRG

Si tratta di un'area costituita da prati e boschi situata in adiacenza alla Via Luinese. Morfologicamente,questo areale è compreso in un ambito caratterizzato dalla presenza meno marcata del tessuto consolidato diffuso e da un contesto, di contro, in cui sono presenti elementi di stampo agro-naturale.

L'areale è identificato dai mappali 476 - 475 - 2615 - 2122 - 2614 - 713, ed ha una superficie territoriale di 10.532 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come Piano di Lottizzazione a carattere residenziale, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT che lo destina come areale agro-naturale, conservando i suoi distinti caratteri di areale agricolo per la parte est, ed areale boschivo per la parte ovest.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

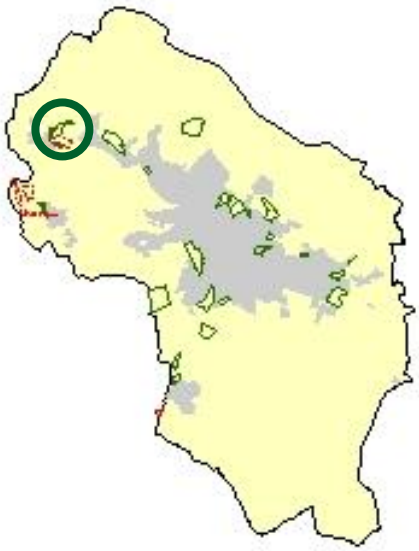


ARA 5	1.177 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area prativa situata a lato della Via Fornaci, immediatamente all'ingresso del piccolo nucleo abitato. Morfologicamente, l'areale si trova in una prevalentemente di stampo naturale, ad eccezione del piccolo nucleo insediativo delle Fornaci.

L'areale è identificato dal mappale 2587, ed ha una superficie territoriale di 1.177 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava questo areale come standard adibito a parcheggio, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che lo destina in prevalenza come areale agricolo, riservandone una piccola parte ad est come areale boschivo.

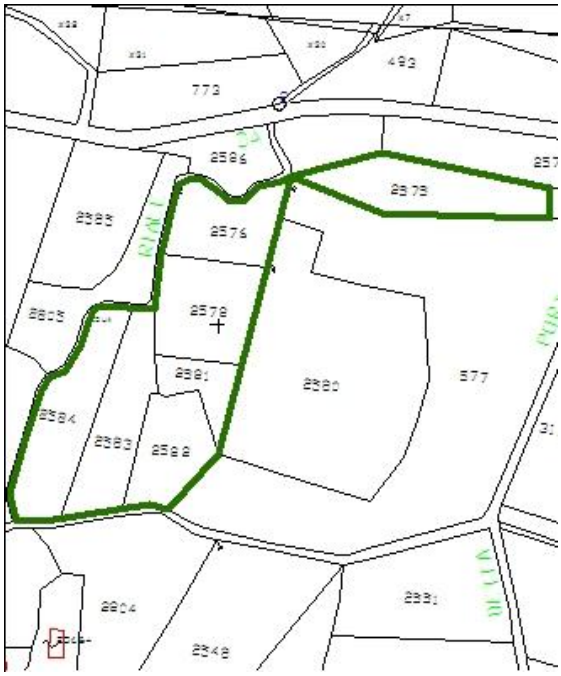
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



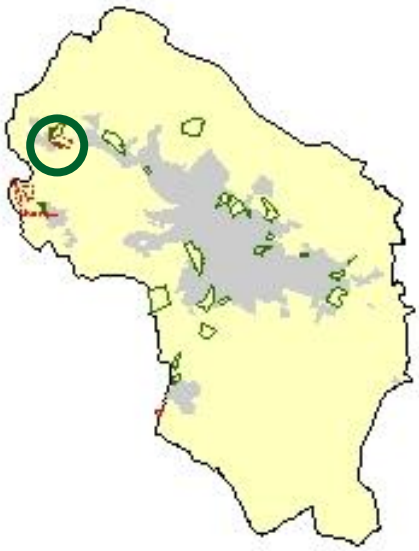
ARA 6	5.181 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area boschiva situata a sud della Via Luinese, in prossimità della località Fornaci. Morfologicamente, l'areale in questione è situato in una zona di fondovalle, caratterizzata dalla presenza prevalente di tessuti agricoli e boschivi.

L'areale è identificato dai mappali 2575 - 2576 - 2578 - 2581 - 2582 - 2583 - 2584, ed ha una superficie territoriale di 5.181 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come standard, adibito in parte a parcheggi ed in parte a verde pubblico. Lo standard non risulta realizzato, e non viene confernato dal PGT, che lo destina come areale agro-naturale, suddiviso per caratteristiche territoriali: la maggior parte viene destinata ad areale boschivo, mentre piccole porzioni vengono destinate ad areale agricolo.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



ARA 7	930 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area boschiva situata a lato della località Fornaci. Morfologicamente, l'areale è situato in un territorio in gran parte boschivo, sebbene a ridosso del nucleo edificato delle Fornaci, sebbene avente caratteristiche di edificazione rada.

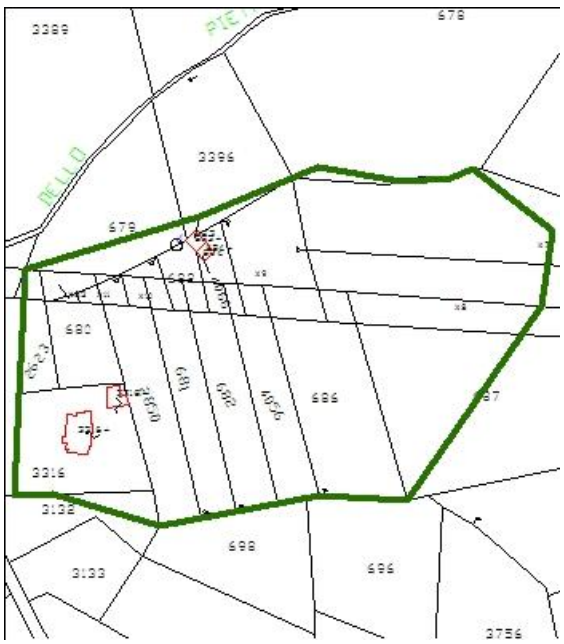
L'areale è identificato dai mappali 2804 - 2548 - 2549, ed ha una superficie territoriale di 930 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come standard adibito a verde pubblico. In questo caso l'areale in questione comprende solo una porzione di quello standard, essendo la parte rimanente destinata dal PGT all'introduzione di un Ambito di Trasformazione. Il PGT destina questa porzione come areale boschivo.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

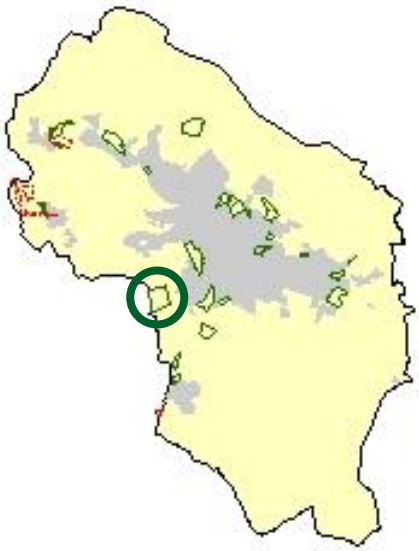
ARA 8	13.638 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area costituita da prati e boschi situata a nord del territorio urbanizzato di Cunardo, nel contesto collinare di valenza paesaggistica. Morfologicamente, l'areale in questione è caratterizzato dalla presenza di elementi naturali pressoché vasti.

L'areale è identificato dai mappali 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 2623 - 3316 - 2850 - 3396 - 4056 - 686 - 687, ed ha una superficie territoriale di 13.638 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come standard adibito ad impianti sportivi, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che lo destina ad areale agro-naturale, suddiviso per caratterstiche intrinseche in areale agricolo ed areale boschivo.



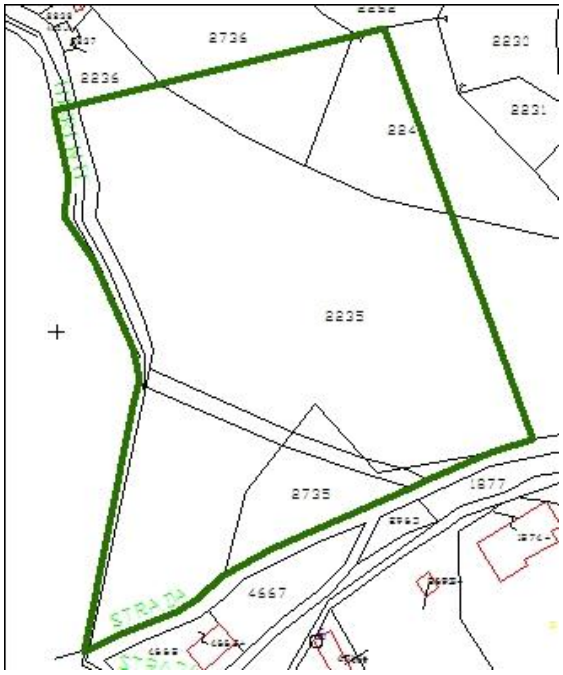
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



ARA 9	19.762 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area boschiva situata a nord di Via Ferrera, al confine con il comune di Ferrera di Varese. Morfologicamente, si tratta di un'areale compreso nel vasto tessuto agro-naturale di Cunardo, in cui fanno parte anche il torrente Margorabbia ed il sentiero dell'Orrido.

L'areale è identificato dai mappali 2235 - 2241 - 2735 - 2736, ed ha una superficie territoriale di 19.762 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come standard adibito a verde pubblico, tuttora non attuato, e non confermato da PGT, che lo destina ad areale boschivo.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 10	7.977 mq	Ex Piano di Lottizzazione di PRG

Si tratta di un'area prativa situata tra Via Colombo, Via San Francesco e Via Monte Nero. Morfologicamente, quest'areale è ubicato tra il tessuto consolidato diffuso e gli areali agro-naturali posti a mezza costa.

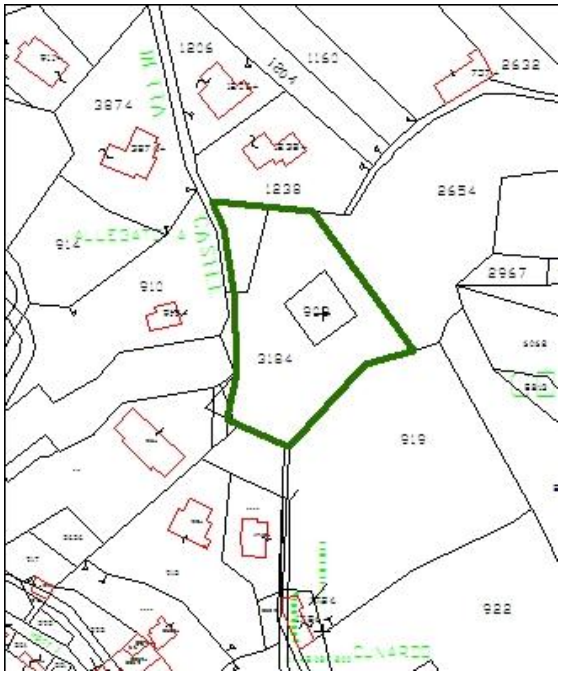
L'areale è identificato dai mappali 5801 - 6187 - 6190 - 929 - 932 - 933 - 3554 - 5336 - 5350, ed una superficie territoriale di 7.977 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come Piano di Lottizzazione a carattere residenziale, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che lo destina ad areale agro-naturale, suddiviso per caratterisitiche intrinseche: la maggior parte destinata ad areale agricolo, la rimanente parte destinata ad areale boschivo.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

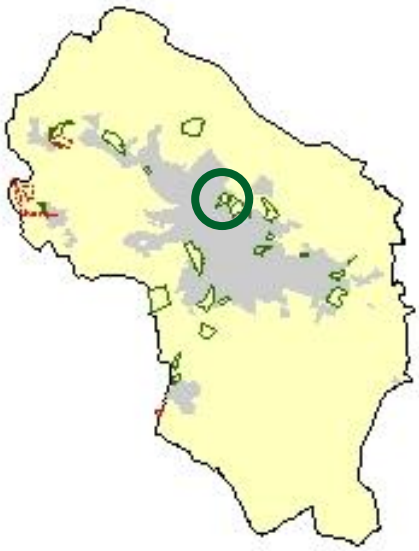
ARA 11	2.797 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area boschiva situata a lato di Via Sant'Abbondio, a nord del centro storico. Morfologicamente, l'areale è ubicato tra il limite settentrionale del tessuto consolidato diffuso e gli areali agro-naturali.

L'areale in questione è identificato dai mappali 909 - 1238 - 3184, ed ha una superficie territoriale di 2.797 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di completamento (B1), tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che lo destina come areale boschivo, restituendolo alla Rete Ecologica Comunale.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

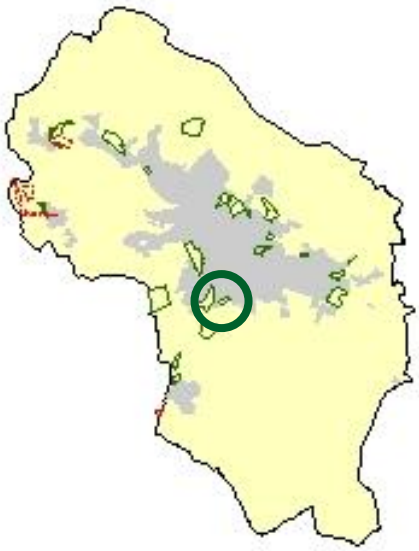


ARA 12	4.070 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area prativa situata tra Via Sant'Abbondio e Via Castelvecchio. Morfologicamente, quest'areale risulta inserito all'interno del tessuto consolidato diffuso, appena all'esterno del tessuto edificato storico, nonostante abbia caratteristiche più inerenti al sistema agro-naturale.

L'areale in questione è identificato dai mappali 914 - 3874 - 910 - 916 - 4228, ed ha una superficie territoriale di 4.070 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale, per la maggior parte, come zona residenziale di contenimento (B), e per una piccola parte come zona residenziale di completamento (B1). Tuttora non risulta attuata la previsione, e il PGT destina quest'areale come areale agricolo, con prescrizioni specifiche di mantenimento dello stato di fatto per gli edifici inseriti.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

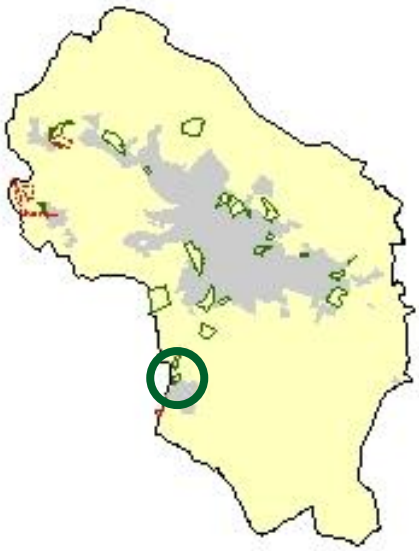


ARA 13	2.267 mq	Ex zona artigianale/industriale di PRG

Si tratta di un'area prativa situata tra Via Pradonico e Via Varesina. Morfologicamente, quest'areale è ubicato in una zona compresa tra una serie di diversi tessuti: quello consolidato diffuso, quello dell'attività produttiva, e quello agro-naturale.

L'areale in questione è identificato dal mappale 5087, ed ha una superficie territoriale di 2.267 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava questo areale come zona artigianale ed industriale di espansione (D1), tuttora non attuata, e non confermata dal PGT, che lo destina ad areale agricolo, restituendolo all'insieme della Rete Ecologica Comunale.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



ARA 14	1.768 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area prativa situata a lato di Via Bedero, sulla strada che porta al comune di Bedero Valcuvia, nei pressi della frazione di Case Riano. Morfologicamente, l'areale è ubicato in una zona caratterizzata da notevoli tessuti agro-naturali, e nelle immediate vicinanze del tessuto consolidatopolarizzato di Case Riano, che è altresì inserito all'interno del Parco del Campo dei Fiori, quindi inserito in un ambito territoriale a valenza ambientale (cfr. Tav. 13 "Statuto del Territorio e Beni Comuni Territoriali").

L'areale in questione è identificato dal mappale 3141, ed ha una superficie territoriale di 1.768 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di completamento (B1), tuttora non realizzata, e non confermata dal PGT, che lo destina come areale boschivo.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 15	699 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area prativa situata a lato di Via Foscolo. Morfologicamente, quest'areale risulta ubicato tra il tessuto consolidato diffuso e gli areali agro-naturali.

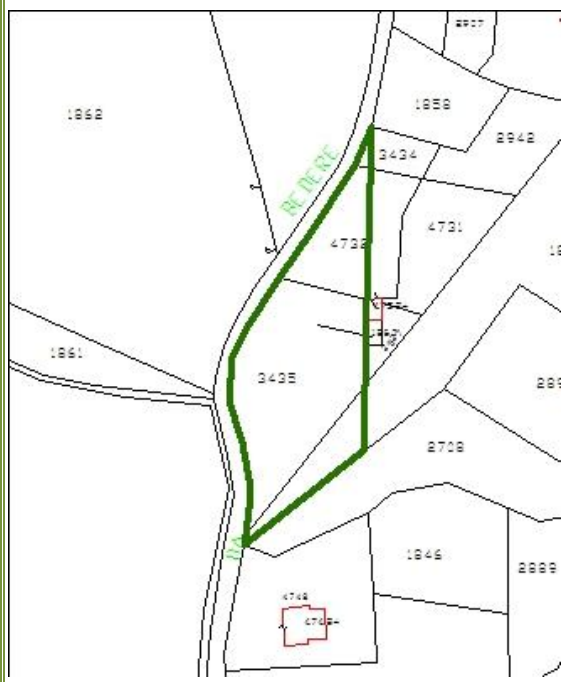
L'areale in questione è identificato dal mappale 1255, ed ha una superficie territoriale di 699 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come standard adibito a parcheggio, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che gli riconosce le sue caratteristiche intrinseche destinandolo ad areale agricolo, rispettando inoltre quella che è l'isopercettiva individuata (cfr. Tav. 13 "Carta delle percezioni" e lo schedario dedicato).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

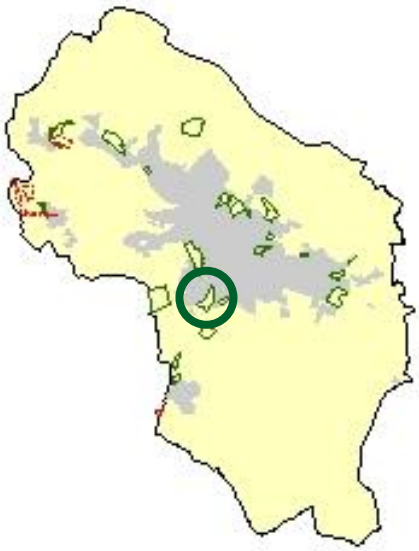
ARA 16	2.626 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area prativa situata a lato di Via Bedero, sulla strada che porta al comune di Bedero Valcuvia. L'areale in questione ha caratteristiche molto simili a quelle dell'Aac 14, essendo anch'esso inserito all'interno del Parco del Campo dei Fiori, quindi con caratteristiche agro-naturali a valenza ambientale.

L'areale in questione è identificato dai mappali 1847 - 3435 - 4732 - 3434, ed ha una superficie territoriale di 2.626 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come standard adibito a parcheggio, tuttora non realizzato, e non confermato dal PGT, che gli restituisce le sue caratteristiche ambientali, destinandolo come areale agricolo.



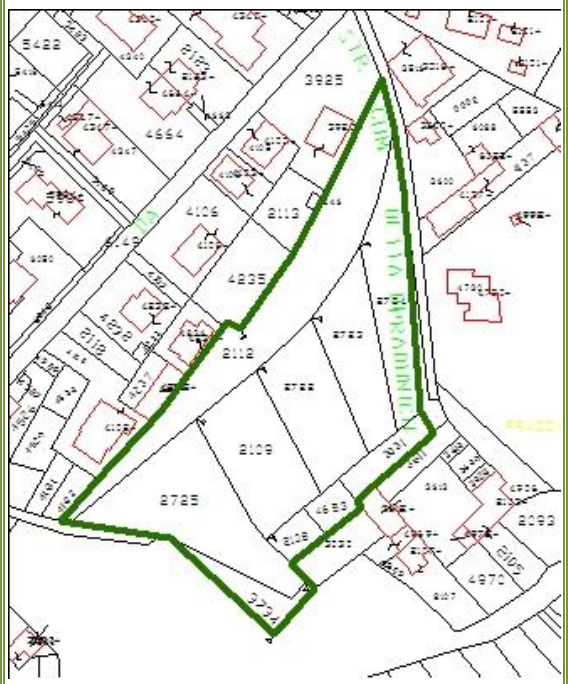
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



ARA 17	8.670 mq	Ex zona residenziale e zona standard di PRG

Si tratta di un'area prativa situata tra Via Pradonico e Via Galilei. Morfologicamente, quest'areale con caratteristiche prative risulta ubicato all'interno del tessuto consolidato diffuso.

L'areale in questione è identificato dai mappali 2112 - 3734 - 2725 - 2109 - 2722 - 2723 - 2724 - 2108 - 4653 - 3031, ed ha una superficie territoriale di 8.670 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di contenimento (per i mappali 2112 - 2722 - 2723 - 2724 - 3031 - 4653) e come standard adibito a verde pubblico (per i mappali 2109 - 2725 - 3734 - 2108). Queste previsioni non sono state attuate, e non confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale agricolo.

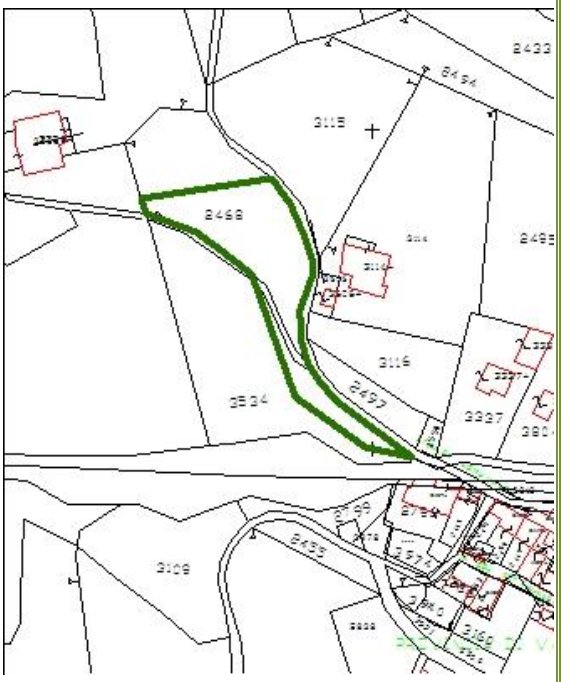


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 18	1.537 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area boschiva situata in località Camartino. Morfologicamente, quest'areale con caratteristiche boschive risulta ubicato all'esterno del tessuto consolidato della frazione.

L'areale in questione è identificato dai mappali 2468 - 3534, ed ha una superficie territoriale di 1.537 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di contenimento. Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale boschivo, mantenendo invece, per la parte adiacente interessata dalla localizzazione di edifici residenziali già esistenti, la precedente destinazione urbanistica di contenimento dello stato di fatto.

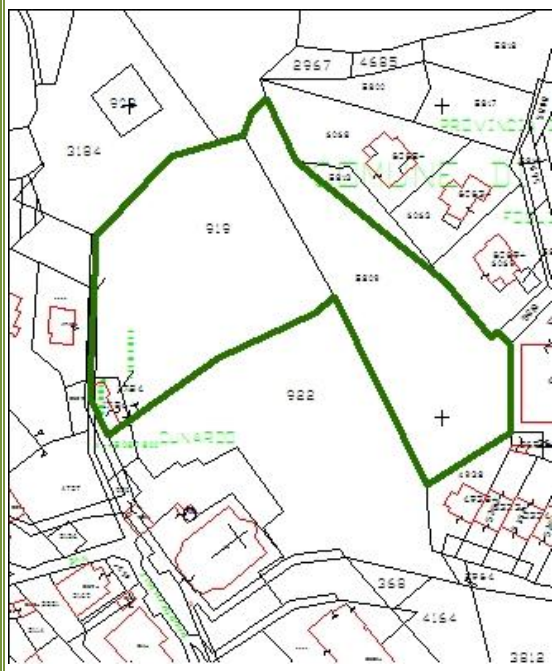


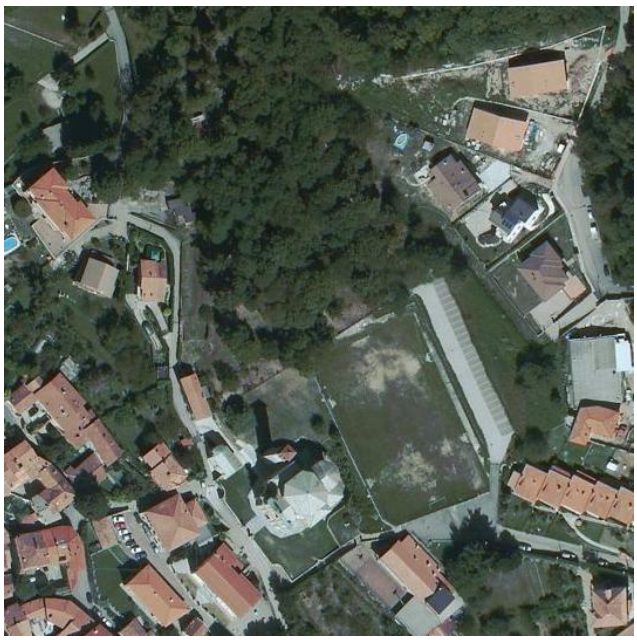
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 19	6.724 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area sostanzialmente boschiva situata in Via Sant'Abbondio, nei pressi della chiesa omonima. Morfologicamente, quest'areale con caratteristiche boschive risulta inserito in un contesto sostanzialmente edificato, nelle vicinanze del nucleo storico.

L'areale in questione è identificato dai mappali 919 – 1784 - 5809, ed ha una superficie territoriale di 6.724 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona standard adibita ad attrezzature civiche culturali e di servizio alle attività religiose. Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale boschivo, con una porzione del mappale 5809 riconvertita ad areale agricolo.



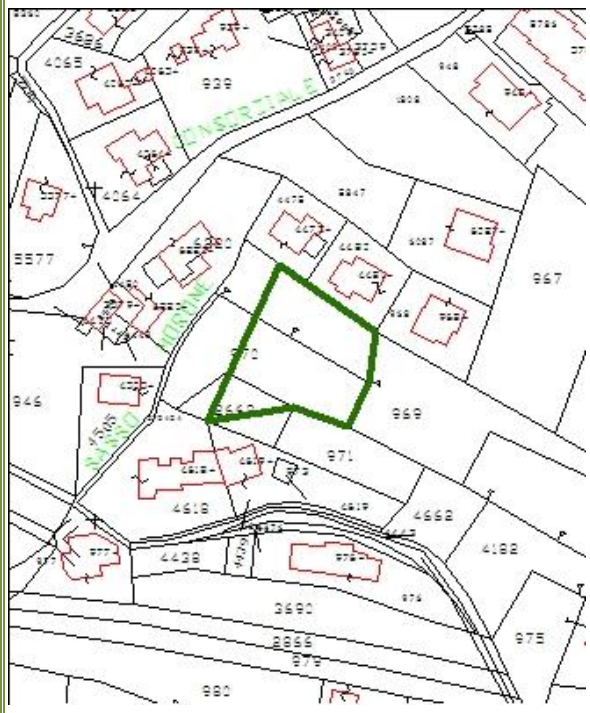


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 20	1.383 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area prativa ed alberata situata nei pressi di Via Colombo. Morfologicamente, quest'areale risulta collocarsi tra gli ambiti del tessuto consolidato e gli areali agricoli nei pressi dello stesso tessuto consolidato.

L'areale in questione è identificato dai mappali 969 – 970 - 2662, ed ha una superficie territoriale di 1.383 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di contenimento. Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale agricolo, rispettando le caratteristiche intrinseche dell'areale stesso.

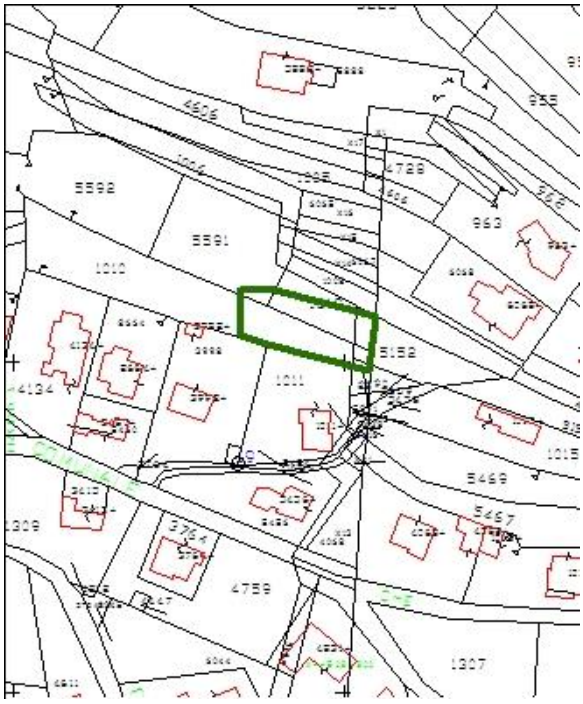


Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 21	744 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area prativa situata nei pressi di Via Arivv. Morfologicamente, quest'areale con caratteristiche boschive risulta ubicato in posizione adiacente al tessuto consolidato formato sostanzialmente da edifici residenziali mono-bifamiliari.

L'areale in questione è identificato dai mappali 1010 – 1812 – 5591 - 5152, ed ha una superficie territoriale di 744mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di completamento. Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale agricolo, rispettando quelle che sono le caratteristiche intrinseche dell'areale stesso.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 22	9.438 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area in prevalenza prativa con degli inserti boschivi situata all'angolo tra Via Varesina e Via Casanuova. Morfologicamente, quest'areale risulta inserito in contesto caratterizzato dalla prevalenza del tessuto consolidato e delimitato dalla direttrice stradale principale di Via Varesina, che divide questo tessuto a nord della strada dal tessuto a sud caratterizzato dalla presenza sia di tessuti a carattere residenziale, che di tessuti a carattere produttivo e commerciale.

L'areale in questione è identificato dai mappali 2413 – 5117 – 5118 – 5119 – 2310 – 1352 – 1353 – 4612 - 4613, ed ha una superficie territoriale di 9.438 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona standard adibita a verde pubblico. Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale agricolo, ad eccezione del mappale 1352 che verrà destinata ad areale boschivo.

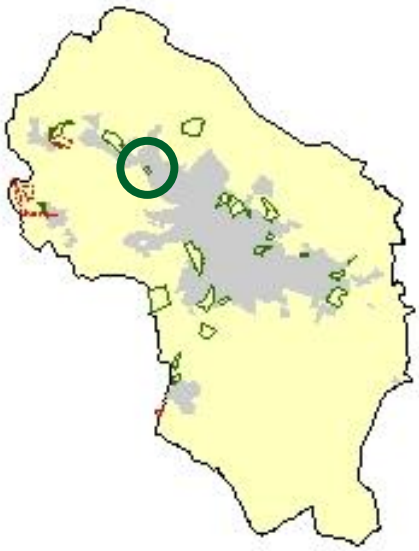
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 23	5.840 mq	Ex zona standard di PRG

Si tratta di un'area prativa situata nei pressi di Via Bedero, nelle vicinanze della pista da sci di fondo. Morfologicamente, quest'areale risulta inserito in un contesto di rilevanza ambientale, essendo all'interno del Parco del Campo dei Fiori e caratterizzato dalla cospicua presenza di elementi naturalistici di valore, e da una presenza rarefatta di elementi antropizzati.

L'areale in questione è identificato dai mappali 1885 – 1886 – 1887 – 1888 – 1889 - 1890, ed ha una superficie territoriale di 5.840 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona standard adibita a verde pubblico e ad attrezzature di servizio ad impianti sportivi con una quota di parcheggi pubblici. Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale agricolo, testimoniando quelle che sono le naturali caratteristiche territorio e del contesto naturalistico

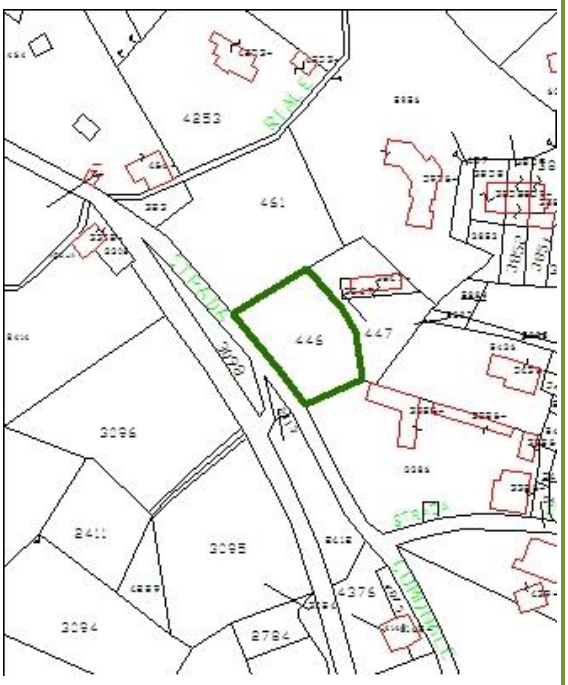
Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



ARA 24	1.001 mq	Ex zona residenziale di PRG

Si tratta di un'area alberata situata alla fine di via Vaccarossi, verso il congiungimento con la via Luinese. Morfologicamente, quest'areale risulta inserito in un contesto di edificazione diffusa, tendente al rado, caratteristica tipica di queste zone residenziali che si allontantanano dal tessuto storico.

L'areale in questione è identificato dal mappale 446 ed ha una superficie territoriale di 1.001 mq. Il Piano Regolatore Generale vigente individuava quest'areale come zona residenziale di contenimento dello stato di fatto (zona B). Queste previsioni non vengono confermate dal PGT, che destina quest'areale ad areale agricolo.



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA	Superficie territoriale (mq)	Destinazione da PRG
ARA 1	4.350	Piano di Lottizzazione
ARA 2	4.022	Piano di Lottizzazione
ARA 3	12.778	Piano di Lottizzazione
ARA 4	10.532	Piano di Lottizzazione
ARA 5	1.177	Zona F1
ARA 6	5.181	Zona F1
ARA 7	930	Zona F1
ARA 8	13.638	Zona F1
ARA 9	19.762	Zona F1
ARA 10	7.977	Zona F1
ARA 11	2.797	Zona B1
ARA 12	4.070	Zona B – B1
ARA 13	2.267	Zona D1
ARA 14	1.768	Zona B1
ARA 15	699	Zona F1
ARA 16	2.626	Zona F1
ARA 17	8.670	Zona B – F1
ARA 18	1.537	Zona B
ARA 19	6.724	Zona F1
ARA 20	1.383	Zona B
ARA 21	744	Zona B1
ARA 22	9.438	Zona F1
ARA 23	5.840	Zona F1

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 24	1.001	Zona B
TOTALE	129.911	

11.3 Verifica di avvenuta compensazione degli areali agro-naturali

Di seguito si riporta il sunto degli areali agro-naturali individuati dal PRG vigente, stralciati dal PGT a seguito di individuazione di Ambiti di Trasformazione, ed il sunto degli areali agro-naturali di nuova individuazione proposti dal Piano. Lo scopo di tale confronto è verificare l'avvenuta compensazione delle sottrazioni.

AREALI AGRO-NATURALI SOTTRATTI DALLE PREVISIONI URBANISTICHE:

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	Superficie territoriale (mq)
TR 1a	7.445
Trasformazione Ambiti Agricoli Fertili PTCP	**Superficie territoriale (mq)**
Ambito Agricolo Fertile PTCP n.1	1.769
Ambito Agricolo Fertile PTCP n.2	1.842
Ambiti di completamento del sistema urbanizzato	**Superficie territoriale (mq)**
Ambito di completamento 1	2.625
Ambito di completamento 2	674

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Ambito di completamento 3	3.203
Ambito di completamento 4	5.534
Ambito di completamento 5	975
Ambito di completamento 6	650
Ambito di completamento 7	508
Ambito di completamento 8	983
Ambito di completamento 9	2.023
Ambito di completamento 10	1.213
TOTALE	29.444

AREALI RESTITUITI AL SISTEMA AGRO-NATURALE:

ARA	Superficie territoriale (mq)	Destinazione da PRG
ARA 1	4.350	Piano di Lottizzazione
ARA 2	4.022	Piano di Lottizzazione
ARA 3	12.778	Piano di Lottizzazione
ARA 4	10.532	Piano di Lottizzazione
ARA 5	1.177	Zona F1
ARA 6	5.181	Zona F1
ARA 7	930	Zona F1
ARA 8	13.638	Zona F1

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

ARA 9	19.762	Zona F1
ARA 10	7.977	Zona F1
ARA 11	2.797	Zona B1
ARA 12	4.070	Zona B – B1
ARA 13	2.267	Zona D1
ARA 14	1.768	Zona B1
ARA 15	699	Zona F1
ARA 16	2.626	Zona F1
ARA 17	8.670	Zona B – F1
ARA 18	1.537	Zona B
ARA 19	6.724	Zona F1
ARA 20	1.383	Zona B
ARA 21	744	Zona B1
ARA 22	9.438	Zona F1
ARA 23	5.840	Zona F1
ARA 24	1.001	Zona B
TOTALE	129.911	

Come osservabile dalle tabelle, a fronte di **29.444 mq** di aree agro-boschive individuate dal PRG vigente e di Ambiti Agricoli Fertili individuati dal PTCP, e sottratte al sistema agro-naturale a seguito di politiche di trasformazione dettate dal PGT, vengono introdotti nuovi areali agro-naturali per un totale di **129.911 mq,** suddivisi nel modo seguente:

- **67.319 mq** restituiti al sistema agro-naturale come **areali agricoli;**
- **62.592 mq** restituiti al sistema agro-naturale come **areali boschivi.**

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

La differenza è di **+ 100.467 mq** di areali agro-naturali introdotti sul territorio comunale. Tale valore verifica l'avvenuta compensazione degli areali agro-naturali sottratti dalle previsioni di trasformazione urbanistica dettati dal Documento di Piano.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

12. LA GESTIONE DELLE STRATEGIE DI PIANO

12.1 Indirizzi per le azioni di compensazione e perequazione urbanistica

Il presente Documento di Piano assume, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. g) della l.r. 12/2005, l'obiettivo di favorire le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, in conformità con i criteri enunciati dalla stessa legge, effettuabili in relazione agli interventi edilizi e a quelli di trasformazione urbanistica consentiti:

- nei lotti liberi del Tessuto consolidato diffuso, inclusi nel Tessuto Urbano Consolidato, dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti nel Tessuto diffuso e di aree esterne ad essi;
- nei comparti del Tessuto consolidato polarizzato a valenza paesaggistica, del Tessuto consolidato polarizzato a valenza ambientale, e del Tessuto delle ville con parco (tessuto rado), mediante pianificazione attuativa.

Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale, con specifica conferma nella deliberazione del Consiglio Comunale nel caso riguardino piani attuativi.

Le modalità specifiche, il procedimento e i casi di esclusione della possibilità di trasferimento o di acquisizione di diritti di edificazione sono stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole in applicazione dell'art. 11 della l.r. 12/2005.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

12.2 Stima degli abitanti teorici della capacità di Piano

Gli abitanti teorici risultanti dalla capacità aggiuntiva di Piano derivano dalle scelte del Piano di confermare le previsioni di completamento delle aree urbanizzate (come già previsto nel PRG e al netto della mancata conferma della maggior parte dei Piani di Lottizzazione previsti dal PRG), e dal verificarsi delle trasformazioni delle aree indicate nel presente Documento di Piano (in particolare l'Ambito di Trasformazione TR2).

Per la stima degli abitanti teorici della capacità di Piano, vale il seguente prospetto riassuntivo:

POPOLAZIONE STABILMENTE RESIDENTE	
Popolazione residente al 31/12/2011	2.957
Popolazione residente al 2015 (calcolo da proiezione dati SISEL – Sistema Informativo Statistico Enti Locali)	3.186
Popolazione residente al 2020 (calcolo da proiezione dati SISEL – Sistema Informativo Statistico Enti Locali)	3.189
Popolazione residente al 2025 (calcolo da proiezione dati SISEL – Sistema Informativo Statistico Enti Locali)	3.239
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA PER CAPACITA' DI PIANO	
Abitanti teorici risultanti dagli Ambiti di Trasformazione	15
Abitanti teorici risultanti dalla capacità delle zone di completamento PRG	455
Abitanti teorici risultanti dalla capacità delle nuove zone di completamento dell'urbanizzato del PGT	124

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

TOTALE POPOLAZIONE - RESIDENTE E AGGIUNTIVA	**3.551**

La valutazione della popolazione fluttuante verrà trattata nel Piano dei Servizi.

12.3 Efficacia e durata temporale delle previsioni di Piano

Il Piano di Governo del Territorio, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che è attuabile entro un arco temporale di **15 anni.** Tale è l'ordinata temporale del Piano, a cui sono riferiti gli obiettivi e le relative strategie di intervento.

Viene tuttavia individuato un sistema di monitoraggio delle previsioni di Piano, al fine di garantire all'Amministrazione Comunale uno strumento di verifica che permetta, attraverso l'identificazione di **step temporali intermedi** all'interno dell'arco dei 15 anni delle previsioni, il costante confronto tra le strategie delle previsioni espresse dal Documento di Piano in tale arco temporale e l'effettiva realizzazione delle previsioni stesse.

Tale accorgimento pone come obiettivo **l'identificazione della durata effettiva del Documento di Piano,** non come scadenza cronologica proposta a livello strategico in sede di definizione degli obiettivi, ma come risultante delle effettive trasformazioni avvenute.

Gli step temporali intermedi vengono fissati a:

- 5 anni dall'adozione del Documento di Piano;
- 10 anni dall'adozione del Documento di Piano;
- 15 anni dall'adozione del Documento di Piano.

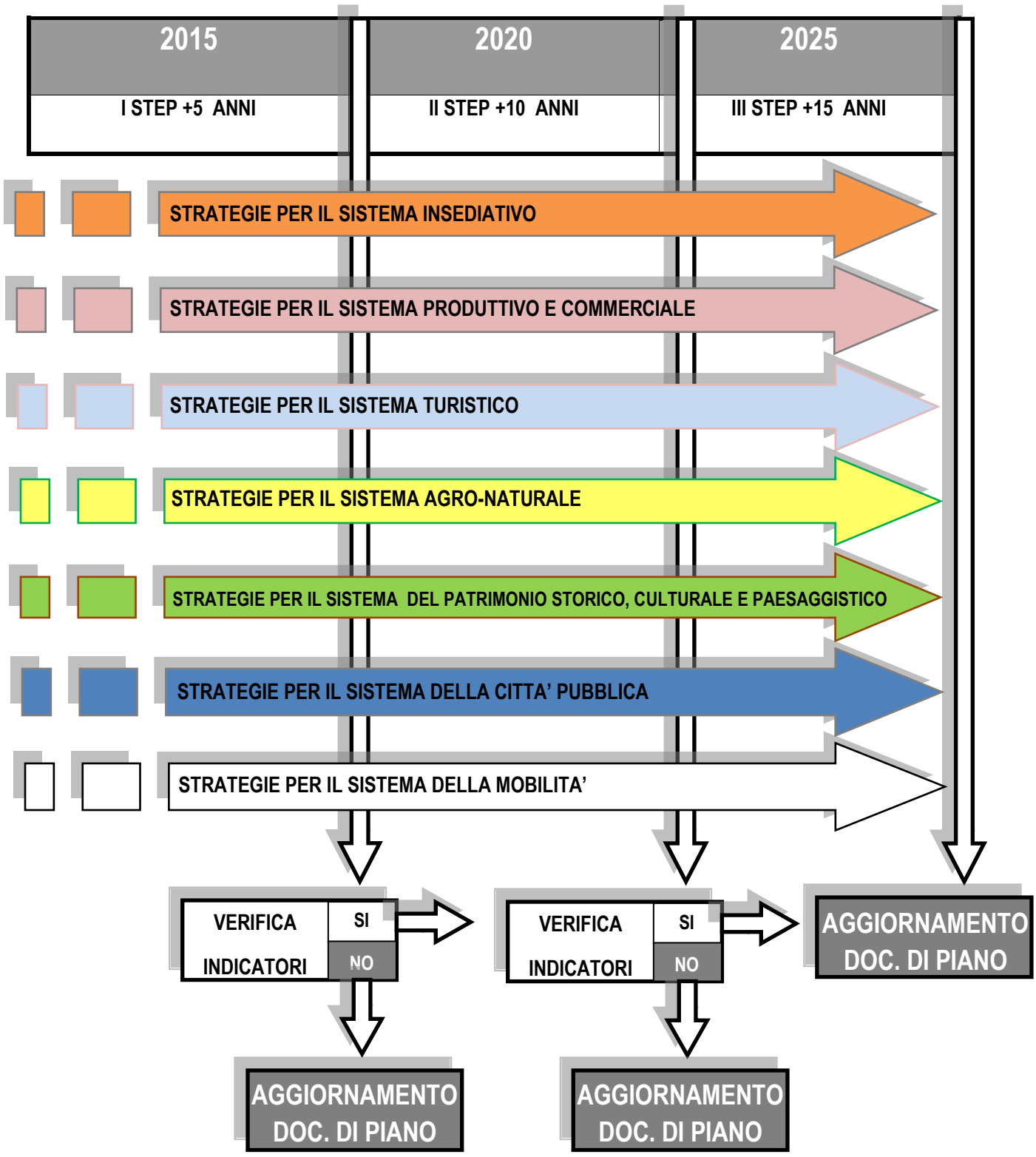
Ciascuno step temporale viene interfacciato con un **abaco di indicatori delle strategie di Piano**, qualitativi e quantitativi, derivanti dagli obiettivi di Piano, e suddivisi secondo i sistemi territoriali individuati in corrispondenza degli stessi obiettivi.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Il raggiungimento della soglia utile degli indicatori delle strategie di Piano permette di verificare l'efficacia del Documento di Piano, e di accedere allo step temporale successivo.

In caso contrario, il Documento di Piano necessiterà di aggiornamento.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Lo schema di monitoraggio di cui sopra individua una procedura atta a verificare negli step temporali proposti il corretto funzionamento degli Obiettivi di Piano e delle relative Strategie di Piano, individuate rispettivamente nei capitoli 9 e 10 del presente Documento di Piano.

Viene scelto di definire una gamma di indicatori necessari alla predisposizione di tale sistema di monitoraggio degli effetti derivanti dall'applicazione del Piano, con riferimento agli obiettivi definiti ed ai risultati attesi. Gli indicatori forniscono un tipo di informazione sintetica attraverso la rappresentazione numerica di un fenomeno complesso. Tale informazione deve necessariamente essere integrata da valutazioni di tipo qualitativo riferite al contesto territoriale specifico. I metodi di misurazione non devono quindi essere considerati rigidamente, ma come uno strumento di supporto alla decisione.

Al sistema degli indicatori viene lasciato il compito, a partire dalla situazione attuale, di verificare il miglioramento o il peggioramento del dato per consentire l'interpretazione e l'individuazione non solo degli effetti delle singole azioni di piano, ma anche delle possibili mitigazioni e compensazioni.

Le caratteristiche principali degli indicatori sono di quantificare l'informazione, in modo tale che il suo significato sia maggiormente comprensibile ed evidente, e di semplificare le informazioni relative a fenomeni più complessi.

Il valore del sistema degli indicatori non consiste tanto nel numero e/o nell'algoritmo che si utilizza, quanto nella capacità di evidenziare le problematiche e di mettere a confronto situazioni differenti, sia in termini spaziali che temporali, oltre che di introdurre un sistema organico di raccolta dei dati e di monitoraggio dei fenomeni e delle tendenze in atto.

Gli indicatori, anche in funzione della scala adottata per il rilevamento dei dati (provinciale, ambito territoriale, comunale), permettono di:

- Individuare le criticità;
- Agevolare la scelta delle politiche da attuare;
- Verificare l'efficacia delle politiche individuate dal Piano;
- Comunicare in modo sintetico lo stato attuale secondo un'ottica di pianificazione sovracomunale;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

- Comparare diverse realtà territoriali;
- Verificare lo sviluppo nel tempo della stessa realtà territoriale;
- Incentivare la partecipazione dei Comuni al processo decisionale;
- Uniformare e sistematizzare la raccolta dei dati.

È da tenere presente inoltre che, quanto più gli indicatori sono rappresentativi dello stato dell'ambiente, della società e dell'economia, tanto più risultano significativi per il sistema politico/decisionale, incaricato di attribuire un peso agli indicatori ambientali, sociali ed economici.

In letteratura è presente un'ampia gamma di modelli e di indici, è tuttavia da rilevare che buona parte di essi non è proponibile nella normale attività pianificatoria degli enti locali, anche in funzione dell'oneroso impegno finanziario che il loro impiego su vasta scala comporterebbe.

Vengono selezionati una serie di 39 indicatori riprendendo in parte quelli proposti nella VAS del PTCP al fine di mantenere coerenza con i criteri di analisi individuati a scala provinciale, e in parte facendo specifico riferimento alle caratteristiche puntuali del comune in esame e quindi agli obiettivi di Piano e agli elementi di sensibilità/criticità riscontrati nell'ambito della presente trattazione.

Tali indicatori fanno riferimento ai 7 sistemi territoriali individuati dal Documento di Piano nel Comune:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

	INDICATORI	
	VALUTAZIONE AMBIENTALE	**DOCUMENTO di PIANO**
IL SISTEMA INSEDIATIVO	1. Numero di abitazioni occupate; 2. Rifiuti destinati alla raccolta differenziata; 3. Rifiuti urbani prodotti; 4. Consumo di acqua; 5. Consumo di inerti;	6. Convenzioni Piani Attuativi residenziali; 7. Consumo di suolo 8. Utilizzo del sistema perequativo e compensativo; 9. Diffusione edilizia sostenibile; 10. Densità di popolazione; 11. Popolazione residente; 12. Struttura per classi d'età; 13. Famiglie anagrafiche; 14. Popolazione straniera residente; 15. Popolazione pendolare; 16. Interventi su edifici residenziali centro storico;
IL SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE	1. Rifiuti urbani prodotti; 2. Consumo di acqua; 3. Consumo di inerti;	4. Convenzioni Piani Attuativi a destinazione produttiva; 5. Consumo di suolo; 6. Riconversione di funzioni produttive;
IL SISTEMA TURISTICO	1. Consumo di suolo agricolo;	2. Valorizzazione di insediamenti rurali esistenti e di nuova formazione; 3. Interventi di miglioramento della fruibilità della senti eristica esistente 4. Realizzazione di nuova senti eristica;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

IL SISTEMA AGRO-NATURALE		1. Valorizzazione di insediamenti legati al turismo rurale e scolastico: agriturismi, maneggi, vendita di prodotti tipici locali, attività di floricoltura, attività legate al mondo rurale e naturalistico ecc; 2. Numero attività e strutture di vendita lungo gli assi e i poli commerciali individuati;
IL SISTEMA DEL PATRIMONIO STORICO, CULTURALE E PAESAGGISTICO	1. Acque destinate alla depurazione	2. Consumo di suolo boschivo; 3. Superfici a verde urbano di connessione (verde attrezzato, parchi urbani, verde storico, verde di arredo urbano); 4. Presenza di suolo vegetativo non ostacolato da barriere artificiali insormontabili; 5. Rispetto dei corridoi ecologici individuati; 6. Rispetto sensibilità paesaggistiche individuate;
IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA	1. Grado di separazione della rete fognaria	2. Differenziazione attività e strutture di vendita lungo gli assi e i poli commerciali individuati; 3. Ampliamento gamma dotazione di servizi nei PA residenziali; 4. Ampliamento gamma dotazione di servizi nei PA produttivi;

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'		1. Nuove connessioni: strade, attraversamenti, linee trasporto pubblico su gomma; 2. Riqualificazione connessioni esistenti;

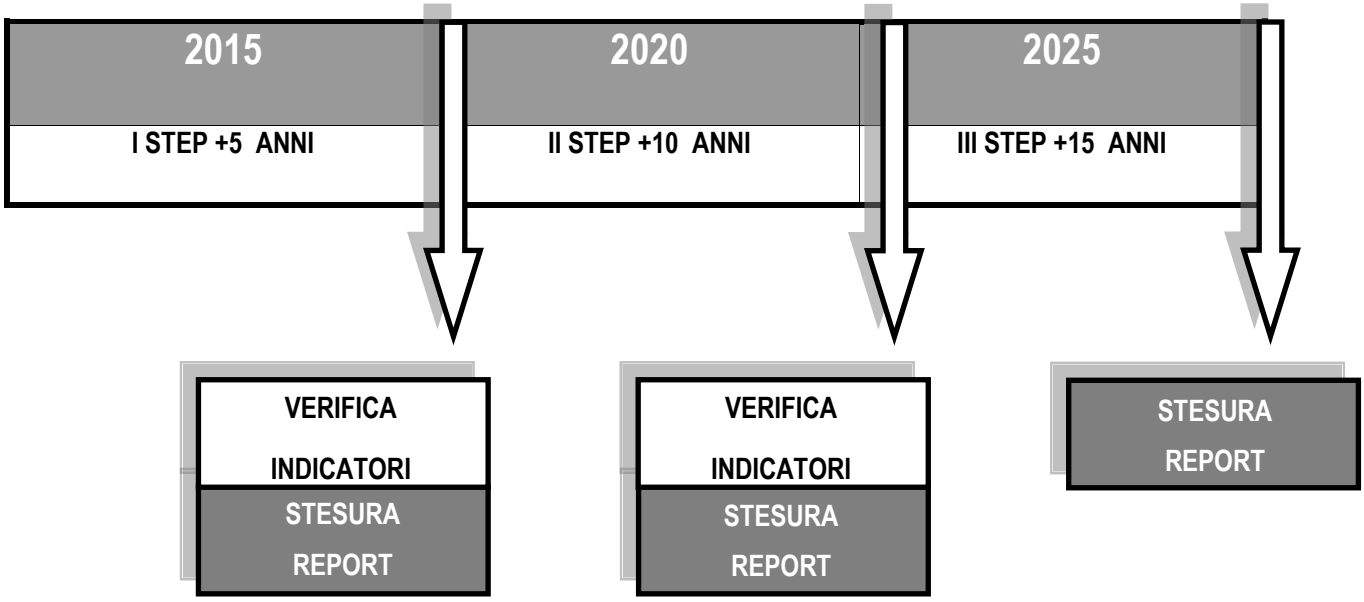
Tali indicatori dovranno essere successivamente ricalcolati durante l'attuazione del Piano a intervalli regolari di 5 anni, in corrispondenza della fine di cascuno step temporale di verifica del Documento di Piano proposto, il cui risultato si concretizzerà in una relazione detta **Report di monitoraggio.**

Tale documento riporterà inoltre schematicamente lo stato di attuazione del PGT in relazione agli obiettivi e alle strategie di sostenibilità ambientale e agli obiettivi di Piano del Rapporto Ambientale della VAS.

Nella Relazione dovrà essere tenuto conto anche di eventuali nuove disposizioni dettate da strumenti di pianificazione sovraordinata nel frattempo introdotti o modificati.

Le azioni di monitoraggio che interverranno nel periodo di attuazione del PGT possono essere quindi così schematizzate:

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45



La verifica degli indicatori comporterà la traduzione, qualitativa e quantitativa, dell'efficacia degli stessi. E in particolare:

- si intende **indicatore positivo** l'indicatore che risulta soddisfatto all'atto della verifica, redatta nel report;
- si intende **indicatore negativo** l'indicatore che non risulta soddisfatto all'atto della verifica, redatta nel report.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

I STEP – 2015

A						
A						
A						
A						
A						
A	B			E		
A	B	C		E	F	
A	B	C	D	E	F	G
A	B	C	D	E	F	G
A	B	C		E	F	
A	B			E		
A						
A						
A						
A						
A						
TOTALE 16	TOTALE 6	TOTALE 4	TOTALE 2	TOTALE 6	TOTALE 4	TOTALE 2
MINIMO 1	MINIMO 1	MINIMO 1	MINIMO 1	MINIMO 1	MINIMO 1	MINIMO 1
			+			
6 INDIVIDUABILI						
			=			
QUOTA MINIMA INDICATORI POSITIVI PARI A 13 (>33% TOTALE)						

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Vengono riassunti nel grafico di cui sopra i 39 indicatori individuati nella tabella precedente, suddivisi per colore nei 7 sistemi individuati nel Comune (riferimento: capitolo 9 "Obiettivi dell'Amministrazione Comunale per il PGT" e capitolo 10 "Strategie generali di Piano").

Perché possano essere **verificati gli indicatori del primo step devono risultare positivi >33% degli indicatori totali, con un minimo di 1 indicatore positivo per sistema.**

Ciò significa che devono risultare positivi almeno:

- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema insediativo;
- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema produttivo e commerciale;
- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema turistico;
- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema agro-naturale;
- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema del patrimonio storico, culturale e paesaggistico;
- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema della città pubblica;
- 1 indicatore individuato per le strategie del sistema della mobilità.
- Ulteriori 6 indicatori, scelti dall'Amministrazione Comunale sulla base delle politiche che si intendono perseguire in termini cronologici.

Il totale degli **indicatori che devono essere soddisfatti per considerare raggiunto il I STEP di verifica circa la realizzazione delle strategie di Piano è dunque pari a 13, ovvero >33%** degli indicatori totali (39).

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

II STEP – 2020

A						
A						
A						
A						
A						
A	B			E		
A	B	C		E	F	
A	B	C	D	E	F	G
A	B	C	D	E	F	G
A	B	C		E	F	
A	B			E		
A						
A						
A						
A						
A						
TOTALE 16	TOTALE 6	TOTALE 4	TOTALE 2	TOTALE 6	TOTALE 4	TOTALE 2
MINIMO 2	MINIMO 2	MINIMO 2	MINIMO 2	MINIMO 2	MINIMO 2	MINIMO 2
			+			
12 INDIVIDUABILI						
			=			
QUOTA MINIMA INDICATORI POSITIVI PARI A 26 (>66% TOTALE)						

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Facendo sempre riferimento ai 39 indicatori individuati nella tabella precedente, riassunti nel grafico di cui sopra, suddivisi per colore nei 7 sistemi individuati nel Comune (riferimento: capitolo 10 "Obiettivi dell'Amministrazione Comunale per il PGT" e capitolo 11 "Strategie generali di Piano"), si ritiene che:

perché possano essere **verificati gli indicatori del secondo step devono risultare positivi >66% degli indicatori totali, con un minimo di 2 indicatori positivi per sistema.**

Ciò significa che devono risultare positivi almeno:

- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema insediativo;
- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema produttivo e commerciale;
- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema turistico;
- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema agro-naturale;
- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema del patrimonio storico, culturale e paesaggistico;
- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema della città pubblica;
- 2 indicatori individuati per le strategie del sistema della mobilità.
- Ulteriori 12 indicatori, scelti dall'Amministrazione Comunale sulla base delle politiche che si intendono perseguire in termini cronologici.

Il totale degli **indicatori che devono essere soddisfatti per considerare raggiunto il II STEP di verifica circa la realizzazione delle strategie di Piano è dunque pari a 26, ovvero >66%** degli indicatori totali (39).

Il **III STEP** di verifica corrisponderebbe al 2028, anno in cui il Documento di Piano dovrà essere necessariamente redatto nuovamente.
A questo step dovrebbe corrispondere la conclusione realizzativa delle strategie di Piano, e dovrebbe risultare **soddisfatta la totalità degli indicatori.**

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45

Le **competenze e la gestione per il monitoraggio delle Previsioni di Piano** vengono relegate all'Ufficio Tecnico Comunale, che si configura come vero e proprio Ufficio di Piano, con le seguenti competenze:

- Adeguamento e aggiornamento normativo e cartografico delle trasformazioni territoriali;
- Coordinamento degli interventi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione individuati;
- Verifica di sostenibilità economica delle scelte effettuate;
- Elaborazione, attuazione e gestione di eventuali varianti agli atti costituenti il Piano.

Studio Bignotti S.r.l.–Studio D' ENGINEERING – Via alla Rocca, 9 21030 Ferrera di Varese (VA)
Tel 0332 71 55 10 fax 0332 71 54 45