

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

DOCUMENTO
DI PIANO

VARIANTE 2017

o

1. Premessa Metodologica.....	4
Il Documento di Piano nella l.r. Lombardia n. 12/2005.	4
Le scelte del Documento di Piano.	5
La durata del Documento di Piano.	6
Pianificazione strategica e Documento di Piano.	7
La prescrittività del Documento di Piano.	11
Sostenibilità economica delle scelte del Documento di Piano.	14
Strumenti sovracomunali e Documento di Piano.	14
Valenza giuridica del Documento di Piano.....	15
2. Quadro conoscitivo	16
Inquadramento territoriale	16
Inquadramento meteorologico	18
Precipitazioni	18
Clima e temperature	19
Gli ambiti socio economici della Provincia di Varese	21
I suoli agricoli.....	23
Il PTCP	23
Analisi paesaggistica.....	25
Analisi d’uso e sfruttamento	26
I suoli boschivi	29
Analisi paesaggistica.....	29
Analisi della copertura dei suoli	30
La rete ecologica.....	32
Il PTCP	32
Identificazione della rete ecologica Comunale	34
Viabilità e mobilità.....	36
Evoluzione demografica	39
Variazione percentuale della popolazione	43
Flusso migratorio della popolazione	43
Movimento naturale della popolazione	44

Il profilo economico	51
Situazione commerciale comunale	52
Il tema fondamentale per Gazzada Schianno: il paesaggio.....	56
La nozione di paesaggio	56
Oltre l’approccio estetico-formale: il paesaggio identitario	57
Il paesaggio a ‘strati’	59
Il piano paesaggistico (PTR lombardo) ed i piani urbanistici.....	62
Il PTCP e paesaggio.....	66
Il paesaggio delle aree naturali	69
Il paesaggio dell’urbanizzato	71
Elementi dell’architettura storica.....	73
Il paesaggio percepito - le isopercettive del paesaggio	75
La partecipazione, la democratizzazione della decisione di Piano.....	76
3. Criteri Generali per la Compensazione e Incentivazione	92
4. Strategie Obiettivi e Previsioni	100
Valori informativi dell’azione pianificatoria	101
Un orizzonte assiologico condiviso - Strategie per il governo del territorio	103
Un piano dimensionato sulla comunità.....	103
La coesione sociale e lo spazio di servizio (la città pubblica)	103
La salvaguardia ed il recupero della qualità paesaggistica.....	104
Obiettivi specifici del Piano di governo del territorio	105
(...)	

1. PREMESSA METODOLOGICA

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

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

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

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

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

all'adozione dei piani regolatori e delle loro varianti. Molto spesso le scelte contenute negli atti di pianificazione sono state considerate auto-evidenti ed è mancata (o comunque è rimasta inespressa) una approfondita analisi dei processi in atto.

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

Il passaggio dal piano regolatore al piano di governo del territorio impone dunque alle amministrazioni di esprimere una progettualità complessiva 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.

Le scelte del Documento di Piano.

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

Le decisioni strategiche hanno una matrice diversa da quelle territoriali in senso proprio. Mentre un piano strutturale è un piano territoriale ed ha la funzione di orientamento del processo pianificatorio in una specifica direzione che viene contestualmente delineata, il Documento di Piano detta gli obiettivi - in chiave quantitativa più che territorial-ubicazionale - ed indica e fissa le grandezze che sono perseguibili nell'intero piano di governo del territorio. Se si escludono gli ambiti di trasformazione, che devono comunque essere preventivamente identificati dal Documento di Piano (a Gazzada Schianno si tratta di un ristretto numero di piani attuativi a carattere principalmente residenziale, identificati per larga parte da lunga pezza dai precedenti strumenti urbanistici), questo atto non funge da momento di allocazione nello spazio degli effetti che

sortiranno per effetto dello sviluppo delle decisioni ivi contenute. In questo senso il Documento di Piano non è un atto di pianificazione territoriale, anche se orienta la pianificazione comunale.

Mentre la valenza strutturale si esprime sul piano della predeterminazione, più o meno puntuale e precettiva, di alcune scelte che (secondo un giudizio di valore) vengono avocate al primo livello di pianificazione, nel modello lombardo il Documento di Piano si limita ad esprimere una cornice di grandezze, derivanti da una approfondita analisi dello stato di fatto e da una rigorosa valutazione di sostenibilità a cui vengono sottoposte le proposte di sviluppo (nel confronto dialettico con la VAS). 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.

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 vincolo di coerenza rispetto alle invarianti ed ai limiti di sostenibilità, esprime comunque un incompressibile margine di discrezionalità politico-amministrativa. Una decisione che, proprio perché espressione di una originale visione della realtà territoriale, deve essere riformulata ogni quinquennio, non foss'altro per verificarne la perdurante effettiva coerenza con la realtà territoriale per definizione dinamica.

Il Documento di Piano non è quindi un documento atemporale, a differenza dei piani strutturali di altre regioni, poiché non si tratta solo di un atto ricognitivo, ma del primo momento di esercizio della funzione programmatrice, 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 nel 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 nei biennio).

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 dell'area metropolitana varesina entro cui il territorio di Gazzada Schianno è inserito.

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

Va tuttavia rimarcato che il Documento di Piano non va confuso con altre esperienze che vanno pure sotto l'etichetta della pianificazione 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 strutturate a Torino, Pesaro, Piacenza, La Spezia. In queste esperienze di *governance* territoriale l'economia, il lavoro ed il territorio sono elementi di un complesso mosaico nel quale vengono concertate le strategie di fondo con grande attenzione al *marketing* urbano. Si tratta di documenti che, al di fuori di un preciso riferimento normativo, costituiscono occasione di una concertazione da parte degli enti pubblici di alcune scelte di maggior momento. Il Documento di Piano ha invece un'altra natura e si colloca saldamente entro l'orizzonte del piano di governo del territorio. Sicuramente da questa analisi emergono *mission* e *vision* della singolo paese, ma il tutto mantiene una specifica funzione, spiccatamente pratica, che è quella di orientare direttamente i processi di trasformazione fisica del territorio.

Il Documento di Piano si orienta in due direzioni, che trovano la rispettiva disciplina nel primo e nel secondo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio e che corrispondono a due delle funzioni territoriali che abbiamo testé individuato. Il Documento di Piano contiene, in primo luogo, il *quadro ricognitivo e programmatico di riferimento*. E' ad un tempo *sedes* della funzione conoscitiva e della funzione programmatica delle grandezze dell'intero piano. Il Documento di Piano esprime non solo le vocazioni ed i limiti, ma indica anche i bisogni di sviluppo del territorio. In questa direzione, il Documento di Piano raccoglie anche "*le proposte dei cittadini singoli o associati*" circa le prospettive di sfruttamento territoriale necessarie per soddisfare i bisogni di crescita della collettività in chiave residenziale e produttiva. Qui si compenetrano la dimensione analitica e quella previsionale e, a far da cerniera e da garanzia democratica, si interpone un procedimento autenticamente partecipato. Sul dato meramente descrittivo delle dinamiche antropiche in atto si innesta la visione prospettica e si indicano gli obiettivi "*per lo sviluppo economico e sociale del comune*". E' importante sottolineare a conferma di quanto detto che questa previsione normativa, a differenza di quelle che seguono nel secondo comma, non concerne solamente i processi territoriali in senso proprio: la prospettiva si allarga ed è quella dello sviluppo più complessivo della comunità nelle sue diverse espressioni: condizione e causa delle trasformazioni territoriali e socio-economiche.

La dimensione strategica del Documento di Piano emerge anche in ragione di questo valicare dichiaratamente i confini dell'urbanistica al fine di introiettare entro il piano di governo del territorio le coordinate di processi di ridisegno complessivo della collettività. L'introduzione di questo strumento risponde dunque anche all'esigenza di superare la distinzione tra la pianificazione urbanistica intesa quale attività di "*regolazione che attraverso le tecniche di organizzazione e controllo delle attività nello spazio persegue strategie e obiettivi politici di controllo sociale e ambientale*" e le politiche urbane in senso lato. Il legame tra la sfera della pianificazione e le politiche

territoriali ha il suo punto di snodo proprio nel Documento di Piano, nel quale convergono valutazioni relative al sistema della mobilità, alla valenza ecologica delle aree verdi, allo sviluppo demografico, etc.

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

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

Questa prima parte del documento, in sintesi, esprime le prospettive che il governo del territorio dovrebbe assumere per garantire massima soddisfazione ai *desiderata* della comunità municipale. A questo primo passaggio fa tuttavia immediatamente seguito l'evidenziazione delle rigidità che connotano il territorio e le invarianti che ne delineano insuperabilmente la struttura. Si tratta del *quadro conoscitivo*, nel quale affonda le radici l'intero piano di governo del territorio. Su questo versante la legge 51/1975 non recava specifiche indicazioni. I piani regolatori contenevano una o più tavole dello stato di fatto, tese unicamente ad illustrare la situazione (morfologica, edilizia) su cui la pianificazione era destinata ad intervenire in senso modificativo. Si trattava comunque di una rappresentazione della realtà di tipo analitico, nella quale i singoli temi rimanevano distinti e la descrizione dell'assetto fisico lasciava in ombra ogni altra dimensione. Una rappresentazione comunque statica, volta ad evidenziare solo un punto di partenza.

Al contrario, nel Documento di Piano si passa da una conoscenza analitica all'aggregazione di un modello autenticamente sistemico, nel quale i processi sono individuati e descritti nelle loro reciproche interconnessioni e le dinamiche sono opportunamente storicizzate, rappresentate cioè in un modello esplicativo che indica le tendenze in atto. In questa direzione, la lettera b) del primo comma dell'art. 8 della legge regionale sul governo del territorio parla infatti del "*quadro conoscitivo del territorio comunale quale risultante dalle trasformazioni avvenute*". Questa proposizione si salda con quelle contenute nell'art. 3 e nell'art. 4 della medesima legge e consente di delineare di tratti complessivi della funzione conoscitiva.

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

insediativo, mediante analisi delle reti dei trasporti e dei servizi, descrizioni tipologiche dell'assetto dell'abitato e del sistema produttivo.

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

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

In terzo luogo, il Documento di Piano deve indicare, sempre in chiave ricognitiva, gli eventuali profili di instabilità, vulnerabilità, rischio e pericolosità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto più precisamente indicato nell'art. 57 della legge regionale sul governo del territorio. Anche in questo caso, vengono rese esplicite - in funzione conoscitiva, ma con valenza direttamente programmatica - delle invarianti territoriali. Questa indicazione condiziona 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 sociale delle ricadute territoriali diviene una fondamentale condizione di pensabilità di ogni scelta destinata a riflettersi - anche soltanto in maniera indiretta - sugli equilibri del territorio ed il piano di governo del territorio diviene uno strumento di effettivo coordinamento di ogni attività antropica.

La prescrittività del Documento di Piano.

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

conciliati non vale a rendere tale area edificabile: quest'ultima decisione verrà infatti assunta nel piano delle regole.

Dal Documento di Piano non discendono neppure previsioni stringentemente vincolanti per il pianificatore, tali da ridurre gli altri strumenti di pianificazione ad inautonomo momento attuativo. Come si è messo in evidenza, i diversi atti di cui si compone il piano di governo del territorio non corrispondono a dei livelli di pianificazione. Il principio ordinatore è piuttosto quello di competenza: la chiave per inquadrare correttamente il Documento di Piano passa dunque per la piena comprensione del tipo di effetti che produce una decisione di tipo strategico.

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

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

Gli incrementi urbani devono essere non solo sostenibili, ma anche strettamente necessari. Il legislatore ha espresso una precisa regola giuridica di preferenza per il recupero del già costruito. E' questa, in fondo, la prima vera regola operativa che regge il nuovo corso della pianificazione

urbanistica lombarda: evitare ogni consumo ulteriore di territorio, imponendo ai pianificatori di sperimentare preventivamente ogni possibilità di rigenerazione urbanistica. In tal modo il limite dell'esistente assume un valore costitutivo, valicabile solo in presenza di specifiche giustificazioni. Il vero confine su cui si attesta l'azione di preservazione dell'equilibrio tra ambiente e *urbs*.

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

Il Documento di Piano deve inoltre dettare delle indicazioni di fondo circa le attività produttive ed il commercio. In passato queste indicazioni si risolvevano tutte nello *zoning* e nella destinazione a queste attività della zona D. L'art. 8 pone invece le premesse per un approccio più articolato, consapevole dei molteplici riflessi che queste attività hanno sull'equilibrio del tessuto urbano. Il Documento di Piano, in linea generale, dovrà fornire indicazioni che evitino la formazione zone specializzate, zone monotematiche dedicate esclusivamente al lavoro od allo scambio commerciale. Dovrà anche evitare che la 'diffusione' incrementale 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 di commercio di vicinato che tanta parte ha nel mantenere vivi i rapporti comunitari. In questa prospettiva si deve tuttavia registrare la mancanza di coordinamento con gli strumenti di programmazione del commercio di cui alla l.r. n. 14/1999.

Il Documento di Piano dovrà inoltre porre un freno alla progressiva terziarizzazione-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 attività terziarie e, dall'altro, l'abbandono delle residenze nel nucleo antico da parte di soggetti che trovano soluzioni abitative di maggior prestigio, cedendo gli spazi centrali a popolazioni più deboli e marginali, con conseguente mutamento del modello popolazionale. In tal caso, sono ben noti i problemi di sovraffollamento e di indisponibilità, da parte di queste popolazioni subentranti, a partecipare a processi di rinnovamento urbano, con conseguente degrado dell'intera parte centrale del paese.

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

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 tralattizia) forma di elaborato grafico; vi è tuttavia una funzione del Documento di Piano che mantiene necessariamente la matrice di una programmazione dello spazio: si tratta della identificazione - necessariamente attraverso "*rappresentazioni grafiche in scala adeguata*" - degli ambiti di trasformazione, ossia delle macrozone nelle quali saranno i piani attuativi a dettare le previsioni a cui si informeranno i singoli episodi edificatori incrementali. Su questo versante, il Documento di Piano deve dettare dei criteri di intervento che, in primo luogo, passano per l'indicazione delle tipologie di piani attuativi coerenti con gli obiettivi da perseguire e per la predeterminazione di alcuni risultati sul piano della qualità territoriale complessiva. Va subito precisato che compete alla pianificazione attuativa, come indica con chiarezza l'art. 12, III comma, della legge regionale, fissare in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni espresse nel Documento di Piano. Dunque a questo atto compete unicamente indicare obiettivi generali sul piano della preservazione delle risorse naturali, della qualità del costruito, del concorso tra più funzioni, etc. Questo carattere 'preliminare' non deve tuttavia trarre in inganno: si deve in ogni caso ritenere che compete 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 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.

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 microeconomia urbanistica come la compensazione e l'incentivazione, strumenti sui quali si farà leva per favorire una maggior qualità paesaggistica degli interventi attivabili per effetto del PGT e per favorire una maggior effettività delle politiche infrastrutturali.

Valenza giuridica del Documento di Piano.

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

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

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

2. QUADRO CONOSCITIVO

Inquadramento territoriale

Il Comune di Gazzada Schianno unisce amministrativamente i due nuclei di Gazzada e Schianno; località autonome fino al 1927 e con R.D. dello stesso anno, unite in un unico ente con la denominazione "Comune di Gazzada Schianno".

Situato ad un'altitudine media di 350 metri, nella fascia collinare prealpina del Varesotto, un'area di passaggio fra l'alta pianura lombarda, dominata da estesi depositi fluvioglaciali, e la fascia collinare morenica, di raccordo alle Prealpi.

Il territorio comunale si colloca in prossimità del capoluogo provinciale e riflette le caratteristiche socioeconomiche tipiche dell'hinterland della città. Il comune si sviluppa nella parte iniziale della valle del torrente Arno che definisce morfologicamente tutto il comprensorio da Gazzada a Gallarate, aprendosi sulla zona di pianura dell'alto milanese, mentre il resto del territorio si addentra nella regione collinare varesina.

Il Comune si estende per una superficie di circa 4,75 Km² confinando con i comuni di:

- Varese a nord;
- Lozza a nord - est;
- Buggugiate a nord - ovest;
- Morazzone a sud;
- Brunello a sud ovest

Il territorio appare ben collegato dal punto di vista infrastrutturale essendo dotato di stazione ferroviaria con la linea S5 "Varese – Milano passante – Treviglio" sulla quale si effettua un servizio di treni sub-urbani di tipo metropolitano, e la linea FS165 "Porto Ceresio – Varese – Gallarate – Milano". Svincolo di accesso all'autostrada A8 "dei laghi", posto a sud del territorio, collegando il

polo urbano di Varese con il sistema autostradale e con l'areoporto internazionale della Malpensa. Il territorio è inoltre interessato dal progetto Autostrada Pedemontana Lombarda ad oggi in corso di esecuzione.

Il tessuto urbanistico appare generatosi a partire dai due nuclei generatori di Gazzada e Schianno prevalentemente lungo l'asse della via Italo Cremona e via Matteotti, i due nuclei appaiono oggi uniti dall'edificato tra di essi creatosi.

Le principali direttrici viabilistiche di scala sovracomunale che attraversano il paese sono: SP 341 "Gallaratese" (ex SS341) che costituisce l'alternativa all'autostrada A8, per i collegamenti di carattere provinciale da Varese fino a Busto Arsizio; la SP 57 "de la Selvagna" che garantisce i collegamenti in senso trasversale tra i laghi Maggiore/Varese e la Svizzera; la SP20 "per la pianura padana" in direzione Morazzone – Carnago – Busto Arsizio ; la SP 49 "del Romanico Varesino" in direzione Sumirago – Somma Lombardo, costituendo un tracciato alternativo al sistema autostradale per il raggiungimento delle sponde del Ticino e dell'areoporto della Malpensa .

La presenza di buone vie di comunicazione, hanno favorito nel Novecento un graduale, ma costante progresso economico, industriale e abitativo.

Infatti le industrie nate agli inizi del Novecento si insediarono soprattutto nella località di Gazzada lungo le vie di comunicazione in un territorio ancora prevalentemente votato all'agricoltura, ma con una spiccata vocazione turistico residenziale connotata tuttora dalla presenza di ville con parchi della media borghesia lombarda (Villa Cagnola, Villa Necchi, ecc.), che a Gazzada Schianno, alle porte di Varese venivano a villeggiare.



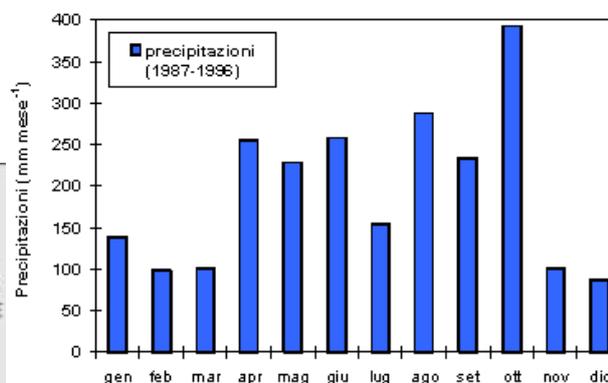
Inquadramento meteorologico

Precipitazioni

Il territorio di Gazzada Schianno si trova in un'area caratterizzata da valori di piovosità piuttosto elevati, con forte variabilità delle precipitazioni da un anno al seguente. Dall'analisi dell'andamento delle isoiete medie annuali del periodo 1921-1972 (l'area comunale è attraversata dall'isoieta 1400 mm), si osserva un incremento regolare della tendenza delle precipitazioni a carattere regionale a partire dalle aree più meridionali a quelle più settentrionali, ed in misura minore anche da Est verso Ovest. Questo è determinato dall'influenza causata dai rilievi montuosi appartenenti all'arco alpino, ed dall'influenza apportata dai bacini lacustri ubicati a pochi chilometri di distanza.

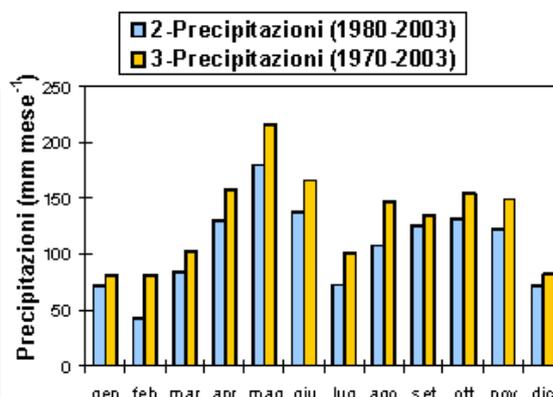
Di seguito si riportano i dati relativi ad un arco di tempo più recente ricavati dalle stazioni meteo-climatiche suddette, fornite dall'Osservatorio dei Laghi Lombardi (Rapporto OLL 2004) in collaborazione con Regione Lombardia, Fondazione Lombardia per l'ambiente, Istituto di ricerca sulle acque CNR e ARPA Lombardia e dal Centro Geofisico del Campo dei Fiori.

Stazione	Varano Borghi	
Ente gestore	ERSAL	
Comune	Varano Borghi (VA)	
Quota	245 m s.l.m.	
Coordinate geografiche (φ ; λ)	45°47'06"	08°42'11"
Coordinate Gauss-Boaga	5070113 N	1476860 E
Periodo di misura	1987-1996	
Temperatura (media annua)	- °C	
Precipitazioni totali (media annua)	2331 mm a ⁻¹	



Andamento mensile delle precipitazioni nella stazione pluviometrica di Varano Borghi. Anni 1987-1996

Stazione	Azzate (2)	Gavirate (3)
Ente gestore	Servizio Idrografico Mareografico Nazionale	Servizio Idrografico Mareografico Nazionale
Comune	Azzate (VA)	Gavirate (VA)
Quota	320 m s.l.m.	284 m s.l.m.
Coordinate geografiche (φ ; λ)	45°47'06" 08°48'11"	45°50'57" 08°43'25"
Coordinate Gauss-Boaga	5070089 N 1484634 E	5077246 N 1478493 E
Periodo di misura	1980-2003	1970-2003
Temperatura (media annua)	- °C	- °C
Precipitazioni totali (media annua)	1237 mm a ⁻¹	1580 mm a ⁻¹



Andamento mensile delle precipitazioni nella stazione pluviometrica di Azzate (anni 1980-2003) e Gavirate (anni 1970-2003)

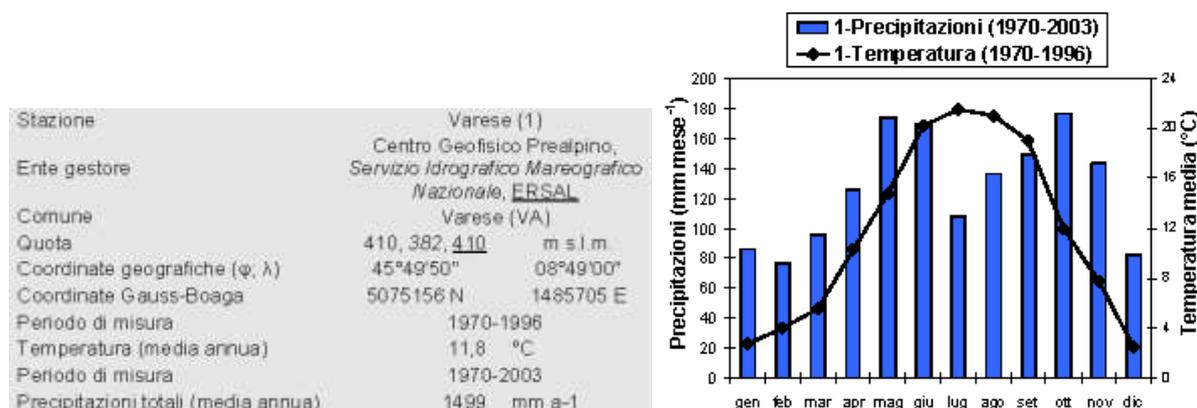
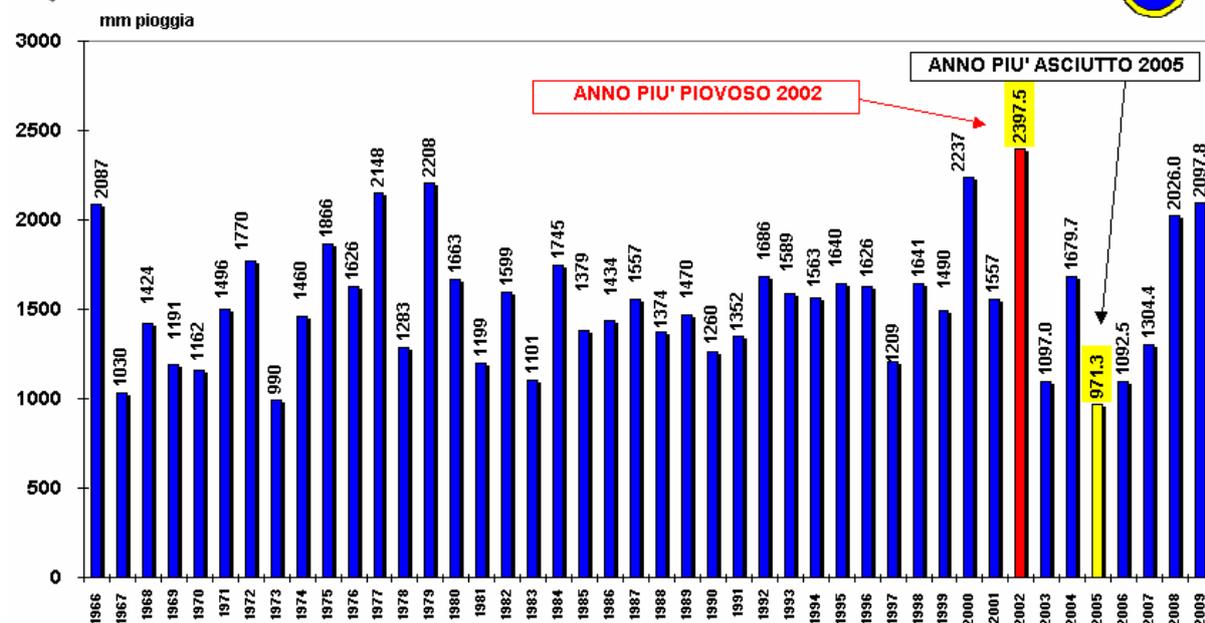


Fig. 14 – Andamento mensile delle precipitazioni e temperature nelle stazioni pluviometriche di Varese. Anni 1970-2003)



Provincia di Varese - Centro Geofisico Prealpino
STAZIONE METEOROLOGICA DI Varese (m 410 s.l.m.)
PRECIPITAZIONI ANNUALI TOTALI DEL PERIODO 1966-2009 - 44 anni



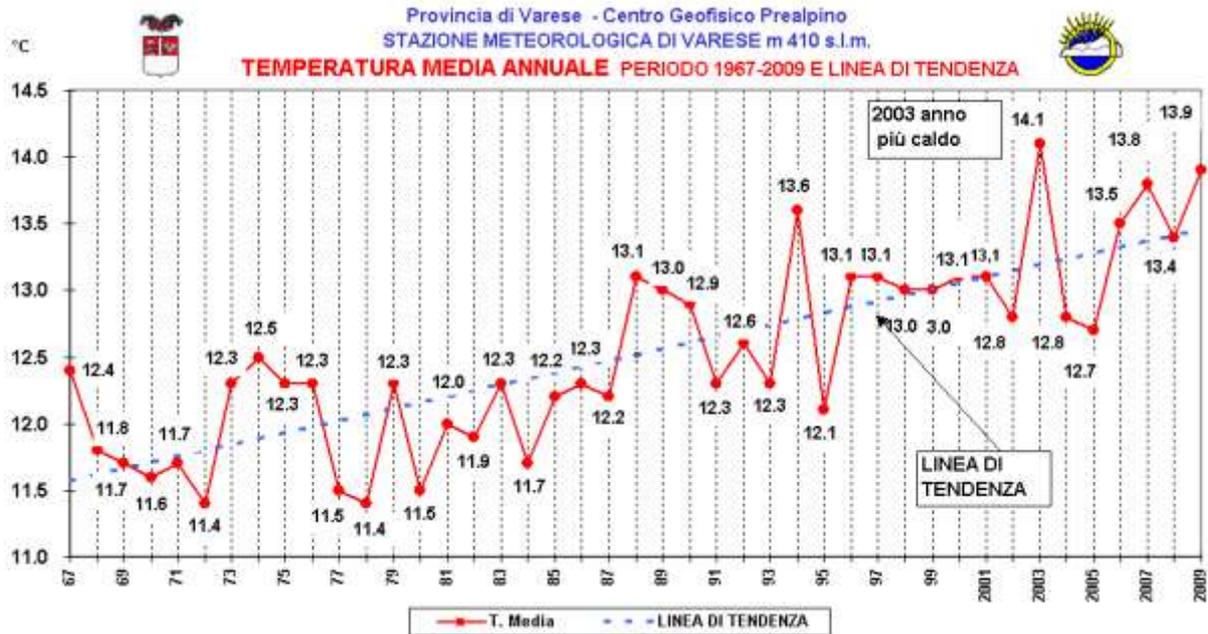
Andamento annuale delle precipitazioni e temperature nella stazione pluviometrica di Varese. (Anni 1966-2009)

I dati pluviometrici indicano l'esistenza di un ciclo annuale abbastanza definito dalla presenza di due periodi con massimi di piovosità concentrati da Aprile a Giugno e da Settembre a Novembre con valori a volte superiori anche ai 200 mm. I minimi di piovosità si registrano invece nel periodo da Luglio ad Agosto e soprattutto da Dicembre a Febbraio.

Clima e temperature

Le serie storiche disponibili per le temperature sono più limitate nel tempo e come numero rispetto a quelle utilizzabili per le precipitazioni. Anche i dati concernenti il regime termico dell'area sono stati ricavati dalle stazioni metoclimatiche suddette ed indicano, anche in questo caso, l'esistenza di un ciclo annuale contraddistinto da massimi termici in Luglio con 21,3° C di temperatura media, e minimi

in Gennaio con 1,5° C, con una media annuale di circa 12° C. Il clima è quindi caratterizzato da inverni rigidi ed estati calde, con una escursione termica che oscilla nel corso dell'anno tra i 19 ed i 22° C. Dal grafico sotto riportato si può notare una linea di tendenza delle temperature medie che tende a crescere negli ultimi 30 anni circa.



Andamento annuale delle temperature nella stazione pluviometrica di Varese. (Anni 1967-2009)

Gli ambiti socio economici della Provincia di Varese

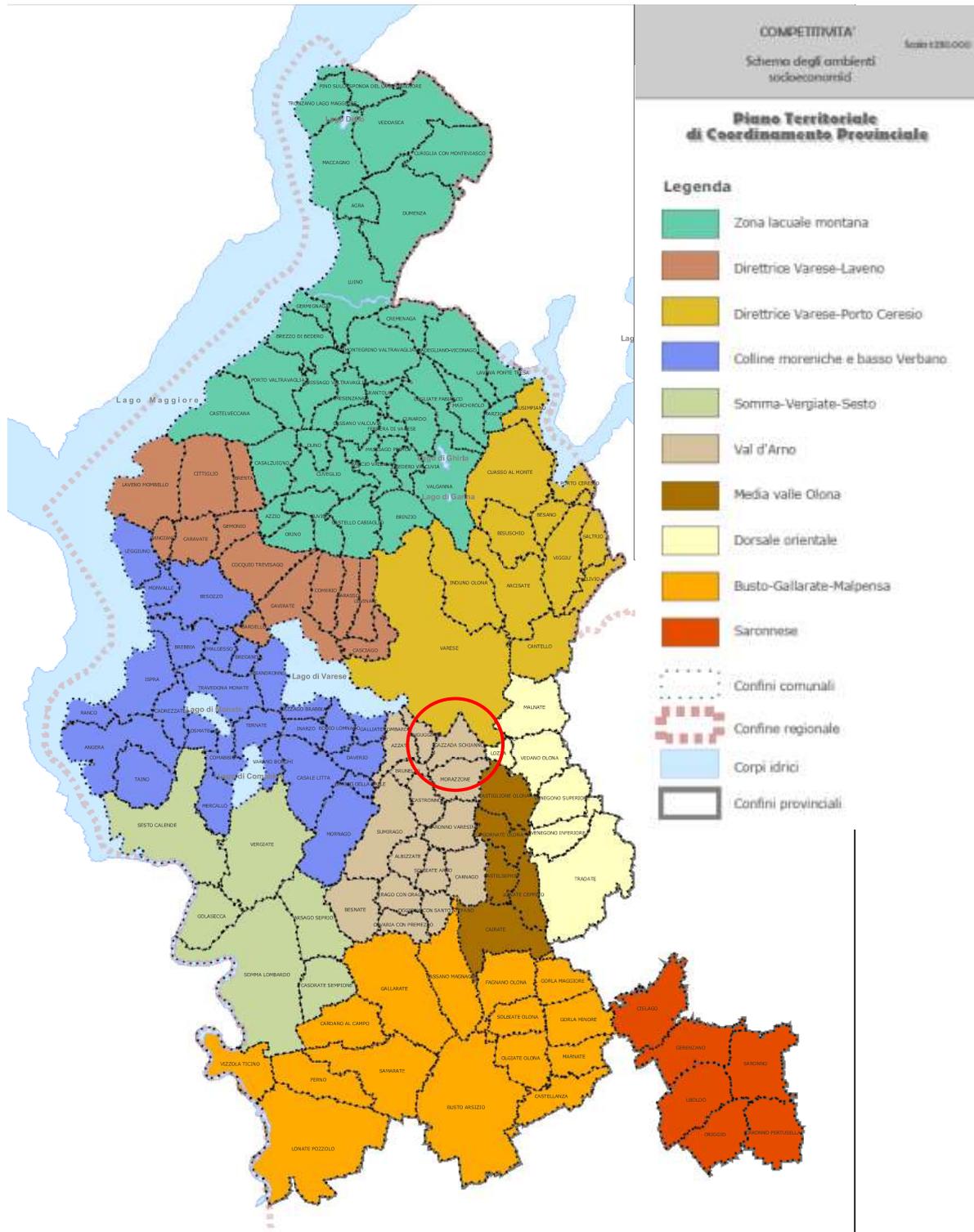
Le considerazioni di carattere analitico che precedono, si riferiscono alla Provincia di Varese come un tutto, se si escludono alcune elaborazioni che fanno riferimento agli Ambienti socio-economici provinciali, che qui di seguito sono riesaminati secondo quanto emerge dalla lettura del DAISSIL, che distingue, per ogni ambito:

- le caratteristiche in essere;
- le dinamiche in corso;
- i rischi.

A questi aspetti, che in modo sintetico evidenziano i caratteri specifici e problematici di ogni Ambiente, sono stati aggiunti aspetti dello scenario di riferimento che si ritengono ad essi applicabili. Questa attribuzione è stata compiuta per rendere più esauriente il contenuto informativo delle schede relative ad ogni Ambito, nonostante che lo scenario di riferimento avesse la provincia come oggetto di congettura prospettica.

L'attenzione per gli Ambienti si giustifica per le differenze socio- economiche che sono riscontrabili fra loro. Nello stesso tempo è innegabile che essi presentano delle somiglianze di problemi che sono comuni a tutta la provincia, come i processi di trasformazione della struttura economica in senso neo- industriale, da cui discende che nessun ambiente presenta una crescita del peso dell'agricoltura e dell'industria in termini di reddito e di occupazione; nessun ambiente è esente dal fenomeno del forte invecchiamento della popolazione; nessun ambiente è esente da congestione del traffico; nessun ambiente è immune da problemi di inquinamento; nessun ambiente è immune dal dato, che riguarda tutta l'Italia, sul limitato livello di scolarizzazione della popolazione e quindi degli occupati. Pertanto le differenze riguardano non tanto la varietà dei fenomeni quanto la loro variabilità, cioè l'intensità con cui si presentano.

Queste considerazioni giustificano la somiglianza di molte voci delle criticità presenti nel DAISSIL e di molte voci dello scenario di riferimento presenti nel Documento strategico.



I suoli agricoli**Il PTCP**

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

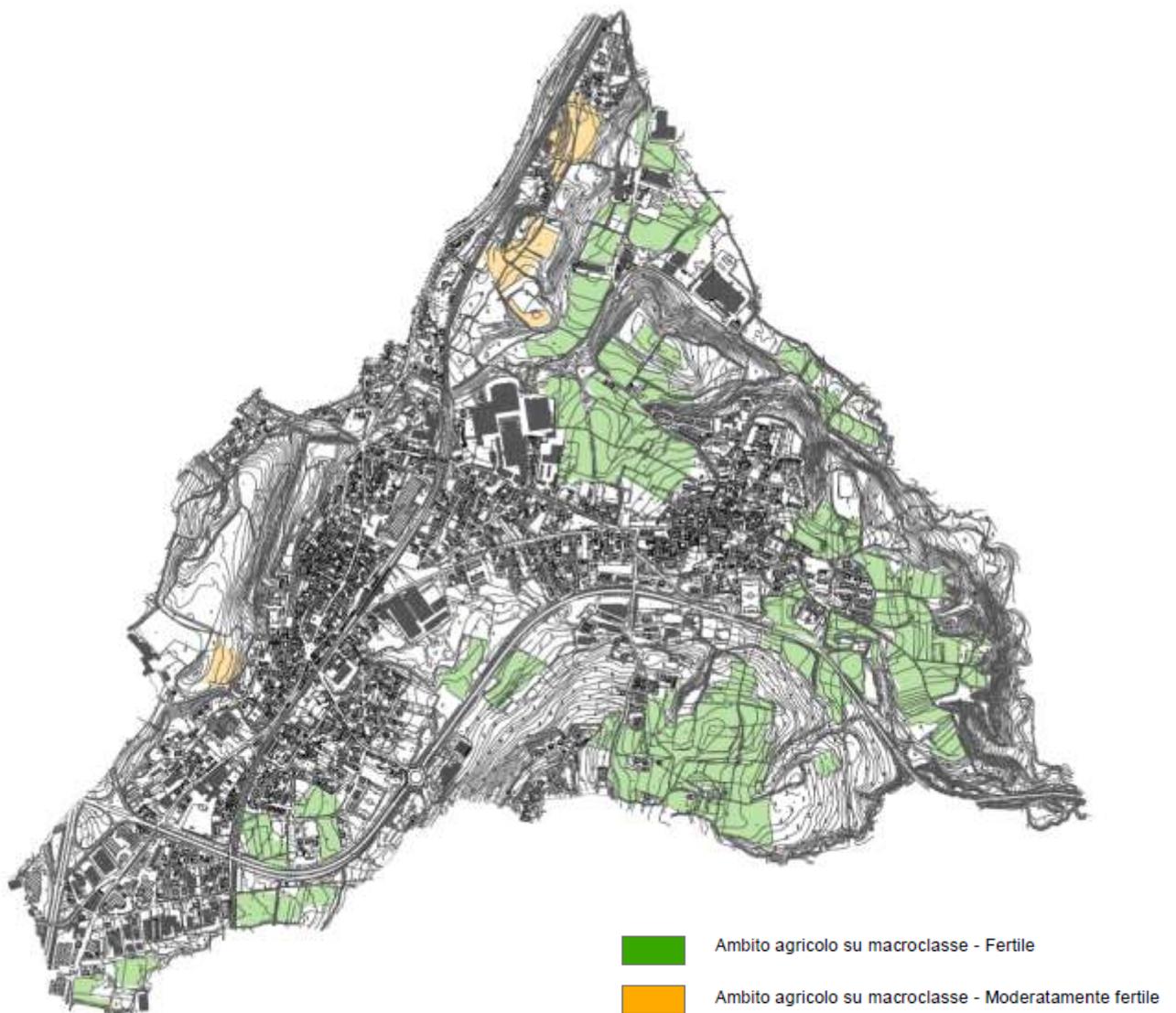
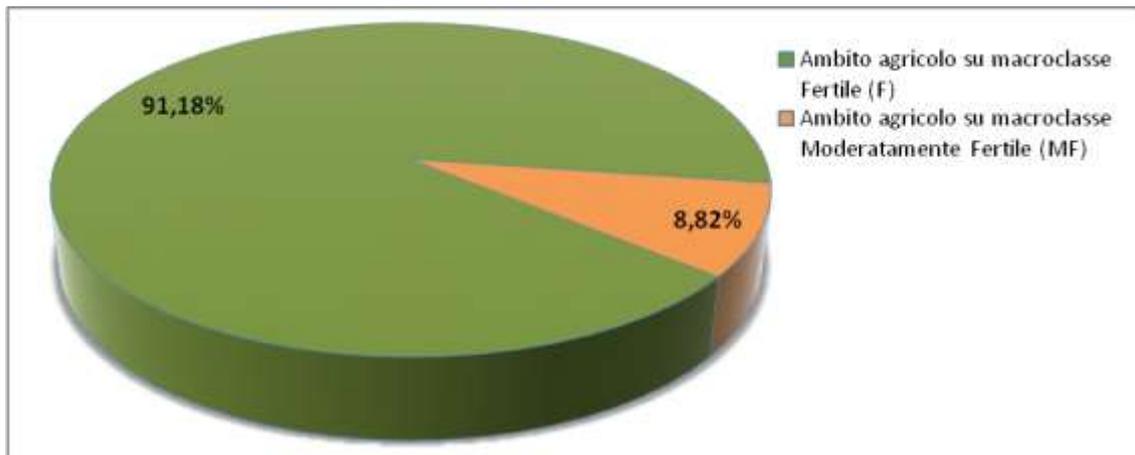
CLASSE	DESCRIZIONE	INDIVIDUAZIONE
Classe I	Adatti a tutte le colture	Classe F (fertile)
Classe II	Adatti con moderate limitazioni	
Classe III	Adatti con severe limitazioni	
Classe IV	Adatti con limitazioni molto severe	Classe MF (moderatamente fertile)
Classi V e IV	Adatti al pascolo o alla forestazione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

Per quanto riguarda gli AA presenti sul territorio Comunale si evidenzia una discreta distribuzione delle aree agricole che occupano oggi diverse aree pianeggianti all'interno del territorio comunale, in particolare si evidenzia una vasta area a Sud Est nella zona alta di via Adua ove sono presenti buona parte dei suoli fertili.

Gli ambiti agricoli strategici così individuati dal PTCP (Cfr. figura successiva e tavola Ddp.04 del Documento di Piano) si collocano, grosso modo, per due terzi in classe F – fertile, la restante parte in classe MF – moderatamente fertile mentre si nota l'assenza di ambiti poco fertili.

L'analisi quantitativa degli AA viene così riassunta nella seguente rappresentazione.

tipologia	Superficie (ha)	Percentuale %
Ambito agricolo su macroclasse Fertile (F)	73,96	91,18
Ambito agricolo su macroclasse Moderatamente Fertile (MF)	7,15	8,82
TOTALE	81,11	



Analisi paesaggistica

In seguito a sopralluogo diretto sul territorio è stato possibile individuare la collocazione e consistenza del suolo comunale destinato all'uso agricolo.

La superficie agricola rilevata è di circa 120 ha, e da una prima analisi percettiva risulta quanto segue: Risulta essere frammentata nei pressi del territorio urbanizzato, pur individuandone ambiti contigui e più estesi.

Gli ambiti più estesi risultano disposti a macchia d'olio a partire dal tessuto urbano consolidato, anche se si individuano ambiti agricoli diffusi anche a sud del territorio comunale, attestandosi lungo il futuro tracciato della Pedemontana.

I suoli con maggior vocazionalità agricola e caratterizzati da uno sfruttamento più intensivo vengono infatti localizzati ad anello a partire dal tessuto urbano consolidato, e in particolare: a nord di Via Matteotti; a nord-est della SP57 (a partire da via F. D'Assisi si estendono in direzione est); a ovest del tracciato ferroviario in corrispondenza del parco di Villa Cagnola; a sud del tracciato della SP57 attestandosi lungo il futuro tracciato in galleria della Pedemontana.

E' importante sottolineare come lo sviluppo urbanistico nonché la conformazione orografica del territorio abbiano contribuito alla frammentazione delle superfici agricole. Questo ha quindi determinato il formarsi di conchi di suoli agricoli insularizzati nei residui di territorio ricompresi tra le frange urbane di conurbazione e i suoli boschivi.

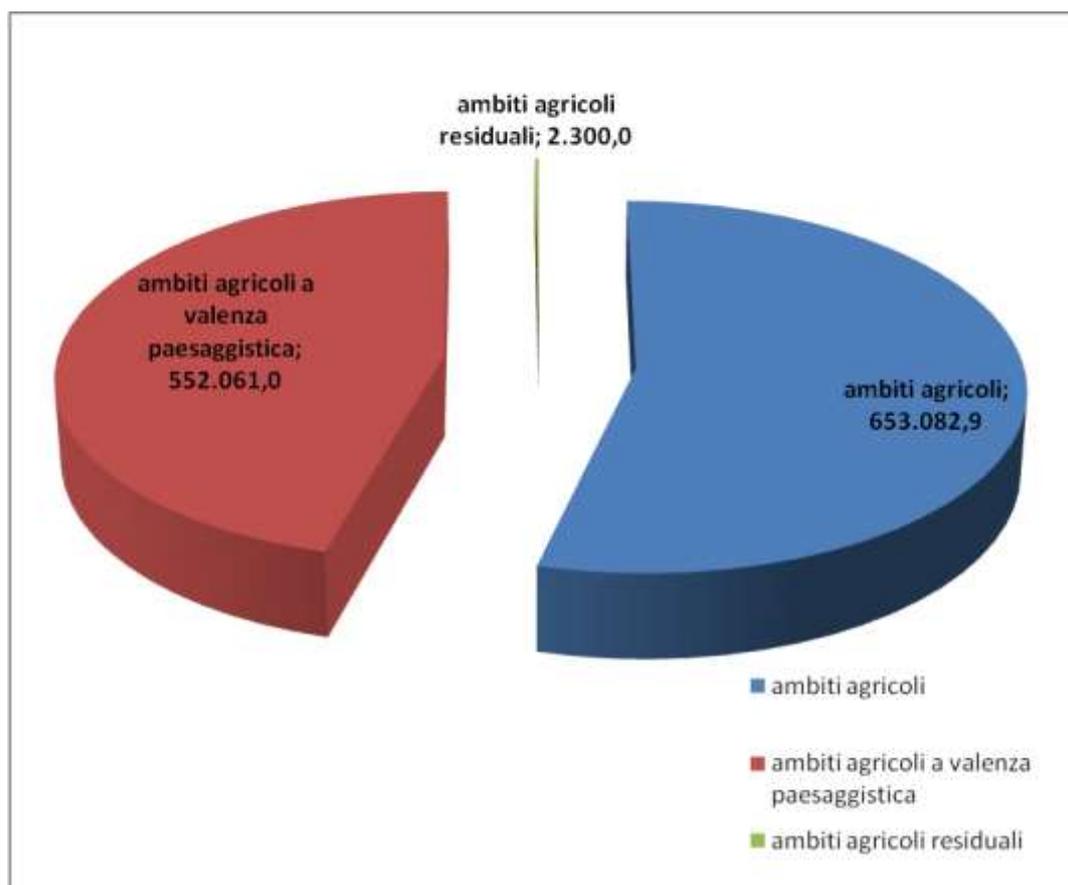
E' stato quindi possibile effettuare una classificazione degli ambiti agricoli comunali in funzione della valenza paesaggistica determinata dalla valenza percettiva per effetto dell'estensione, della collocazione e dell'unitarietà d'uso. A tal proposito i suoli agricoli sono stati suddivisi in (Cfr Ddp.08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

Ambiti agricoli a valenza paesaggistica: connotato dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;

Ambiti agricoli: non risulta connotato da particolari valori estetico-identitari tuttavia rileva un effettivo utilizzo agricolo;

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

	Sup (ha)	%
Ambiti agricoli	65,30	54,15%
Ambiti agricoli a valenza paesaggistica	55,06	45,65%
Ambiti agricoli residuali	0,23	0,19%



Analisi d'uso e sfruttamento

Per completare l'analisi dei suoli agricoli si è eseguito il rilievo della tipologia di coltivazione in atto. Le colture oggi principalmente riscontrabili sono principalmente riferibili al prato stabile per la produzione di foraggi non mancando peraltro coltivazioni di Mais e coltivazioni arboree.

Nel dettaglio le tipologie agricole riscontrate sono:

Prato: per prato si considera: "prato stabile", che si intende qui sia il prato stabile propriamente detto, mantenuto come tale per periodi lunghi, superiori ai 9 anni, e il cosiddetto prato alterno, che

rientra in rotazioni pluriennali in cui il prato permane sullo stesso appezzamento per periodi variabili dai 3 ai 5 anni).

Mais: sono colture impiantate esclusivamente per la produzione di mangime per il bestiame (granella, insilato); si tratta di colture primaverili-estive, avvicendate con i prati; il mais è la coltura cerealicola più diffusa, che più caratterizza il paesaggio agricolo del periodo estivo.

Giardino: Porzione di superficie delimitata, pubblica o privata, di limitata estensione, caratterizzata da coltivazioni ornamentali (fiori e piante ornamentali, prati in erba curati ecc..).

Giardini storici: Sono costituiti da giardini / parchi di impianto storico, caratterizzati da patrimonio arboreo storico. Le parti a verde esistenti nel corso delle epoche urbanistiche sono state rispettate e potenziate, mantenendo globalmente le impostazioni originarie. I manufatti antropici dell'intorno sono caratterizzati da particolare cura nella preservazione dei rapporti visivi con il giardino storico.

Culture orto florovivaistiche: Trattasi di aree che comprendono usi legati a orticoltura (in piena aria e in serra), floricoltura (fiori e fronde recisi e piante in vaso, anche in questo caso in piena aria e in serra), vivaismo (floricolo, orticolo e ornamentale). Si tratta di aree particolarmente sensibili all'innovazione, caratterizzate spesso da un'organizzazione della produzione basata su cicli produttivi brevi e ripetuti più volte durante l'anno sulla stessa superficie. Ciò vale in particolare per le colture protette (in serra e tunnel) nelle quali la coltivazione avviene in ambienti controllati. Il processo d'innovazione riguarda l'impiantistica, la meccanizzazione e l'automazione, le tecniche colturali, i prodotti.

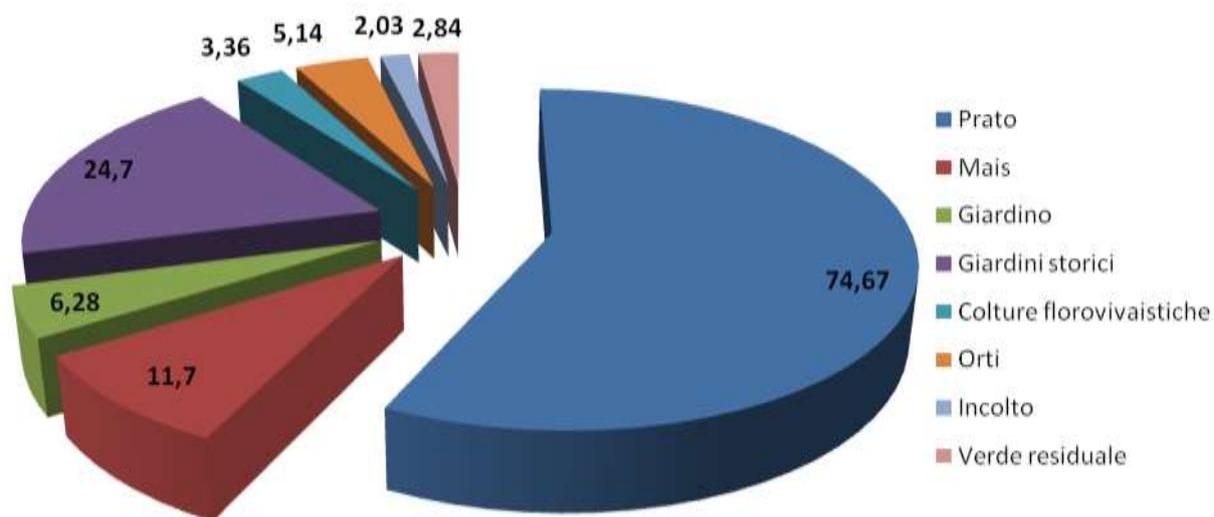
Orti: in questa classe rientrano gli appezzamenti medio-piccoli quasi esclusivamente di conduzione familiare in cui vengono coltivate varie essenze, in prevalenza ortaggi.

Incolto: Sono comprese quelle aree verdi interne all'urbanizzato, non coltivate, in abbandono, non classificabili come ambiti agricoli, né come aree in trasformazione. Sono comprese in questa categoria porzioni di territorio individuate e classificabili urbanisticamente come fasce di rispetto purchè non ricomprese in altra classificazione.

Verde residuale: Sono aree prative risultanti di trasformazioni urbanistiche più o meno recenti, quali ad esempio nuove infrastrutture, e adibite a verde stradale con ruolo di mitigazione d'impatto ambientale.

Quantitativamente le superfici possono essere così suddivise:

	Sup (mq)	Sup (ha)	%
Prato	746.770	74,67	57,13
Mais	117.000	11,70	8,95
Giardino	62.896	6,28	4,80
Giardini storici	247.006	24,70	18,89
Colture florovivaistiche	33.600	3,36	2,57
Orti	51.400	5,14	3,93
Incolto	20.300	2,03	1,55
Verde residuale	28.460	2,84	2,18
Tot	1.307.432	130,74	100



I suoli boschivi

Analisi paesaggistica

I suoli boschivi occupano una superficie di circa di 120 ha dell'intera superficie comunale.

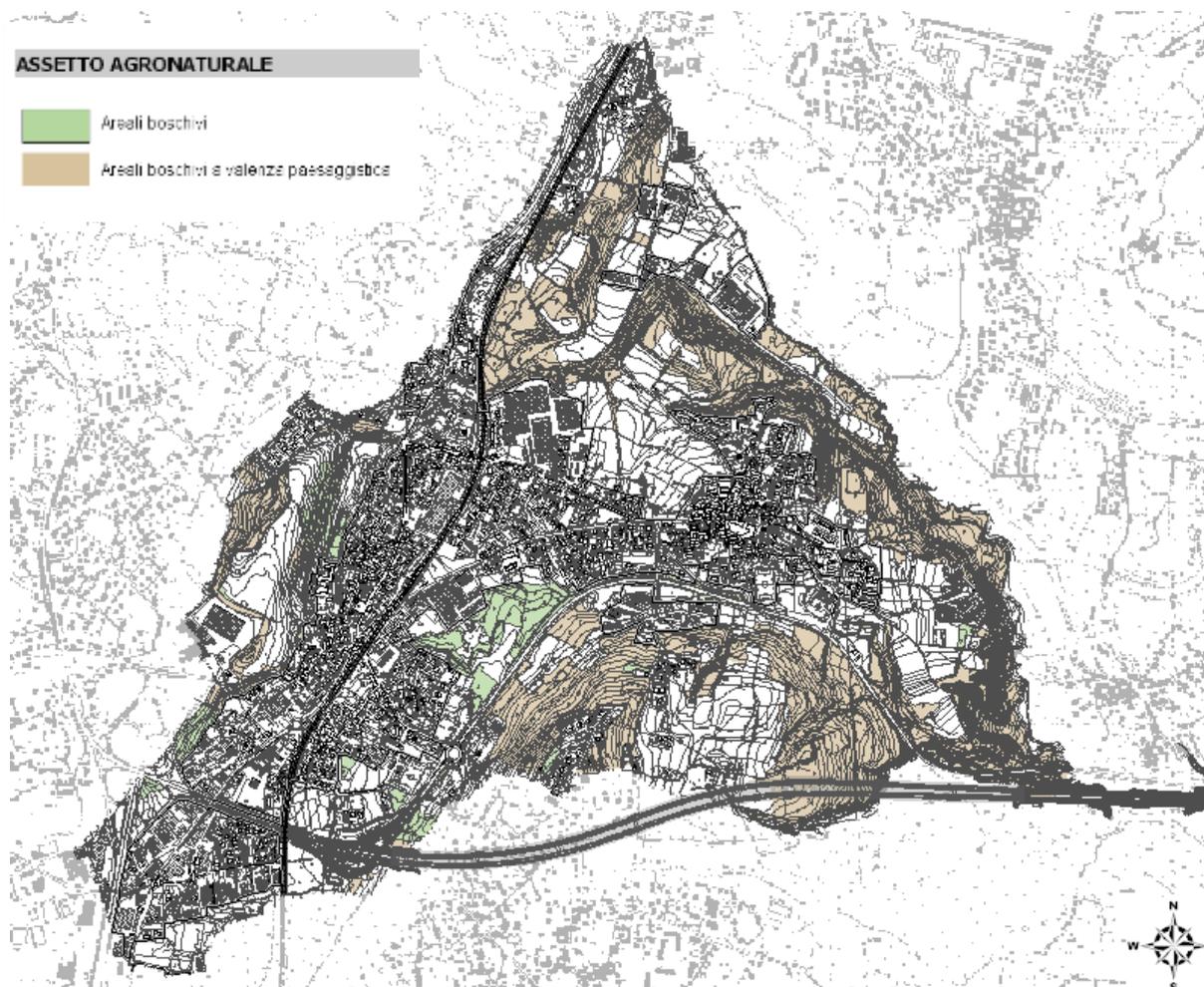
In funzione della loro valenza paesaggistica le superfici comunali vengono classificate come:

- Areali boschivi a valenza paesaggistica;
- Areali boschivi.

Le aree boschive a maggior calore paesaggistico si estendono:

- lungo il confine sud e occupano i pendii collinari verso il Comune di Morazzone;
- lungo i confini nord est e nord ovest al confine con Varese e più all'interno del territorio comunale lungo il tracciato ferroviario.

Le ulteriori aree boschive vengono individuate con aree residuali poste prevalentemente nelle aree ricomprese tra i tracciati infrastrutturali principali (Sp.57, A8 e ferrovia)



Analisi della copertura dei suoli

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

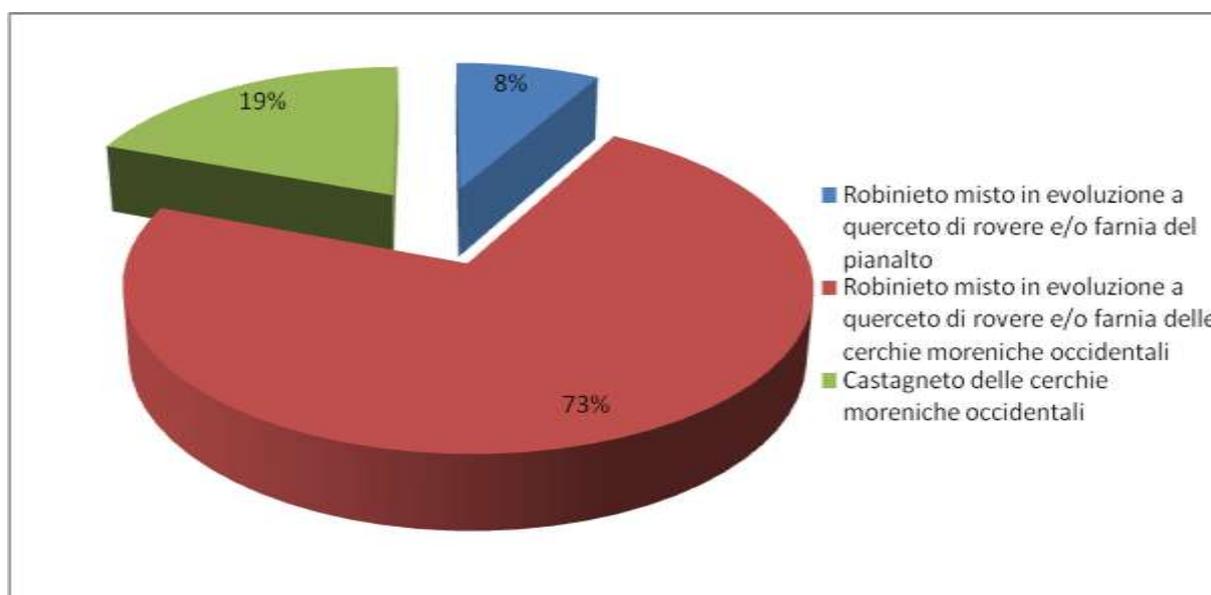
- Robinieto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia del pianalto;
- Robinieto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia delle cerchie moreniche occidentali;
- Castagneto delle cerchie moreniche occidentali.

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

Castagneto: E' il bosco di Castagno. Il castagno europeo (*Castanea sativa*, Miller), in Italia più comunemente chiamato castagno, è un albero a foglie caduche appartenente alla famiglia delle Fagaceae. La specie è l'unica autoctona del genere *Castanea* presente in Europa, ma negli ultimi decenni è stato sovente introdotto, per motivi fitopatologici, il castagno giapponese (*Castanea crenata*).

A questa classificazione fanno riferimento la tabella ed il grafico di seguito riportati:

Tipologia forestale	superficie [ha]
Robinetto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia del pianalto	9,77
Robinetto misto in evoluzione a querceto di rovere e/o farnia delle cerchie moreniche occidentali	86,91
Castagneto delle cerchie moreniche occidentali	23,04
	119,72



La rete ecologica

Il PTCP

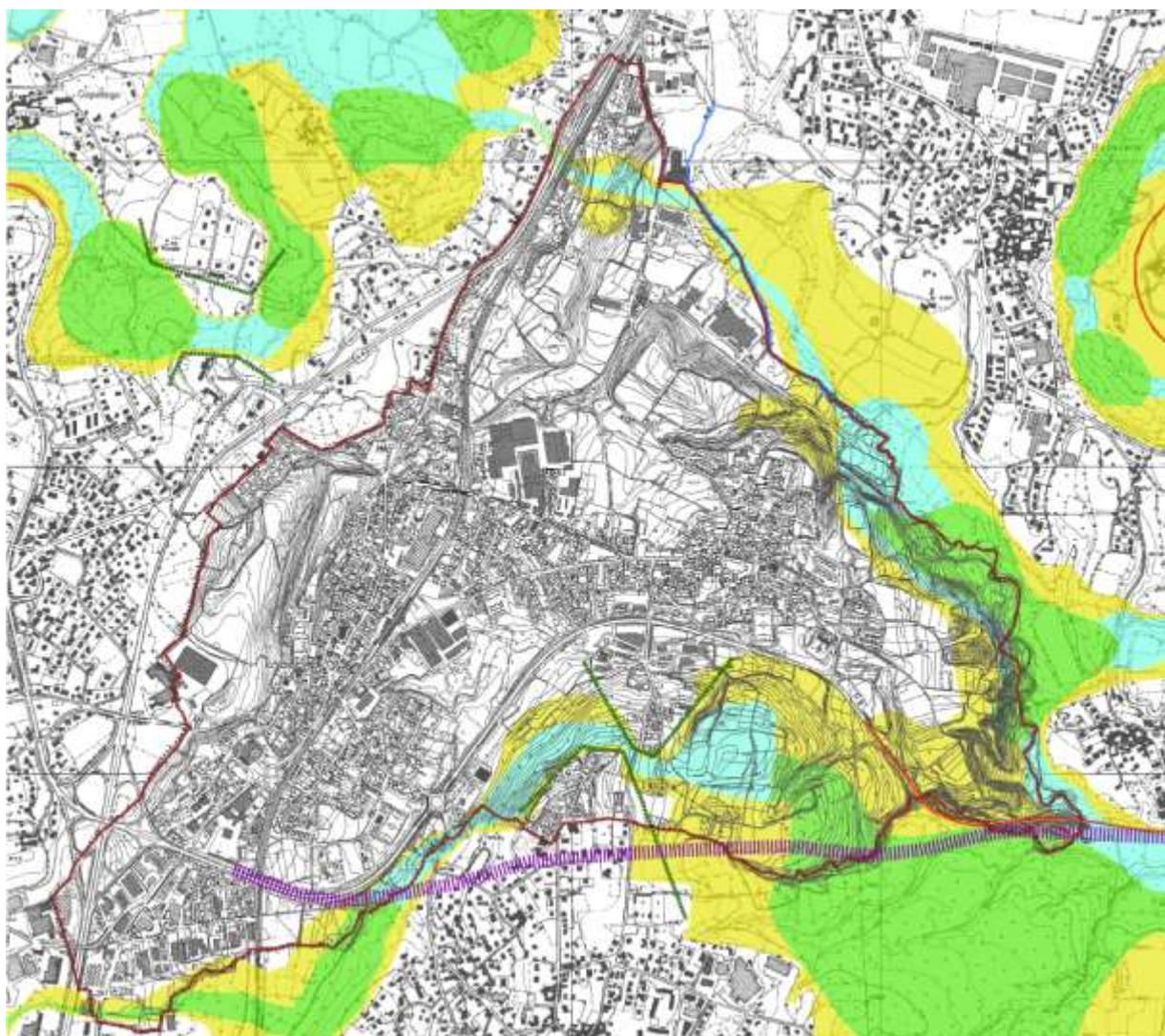
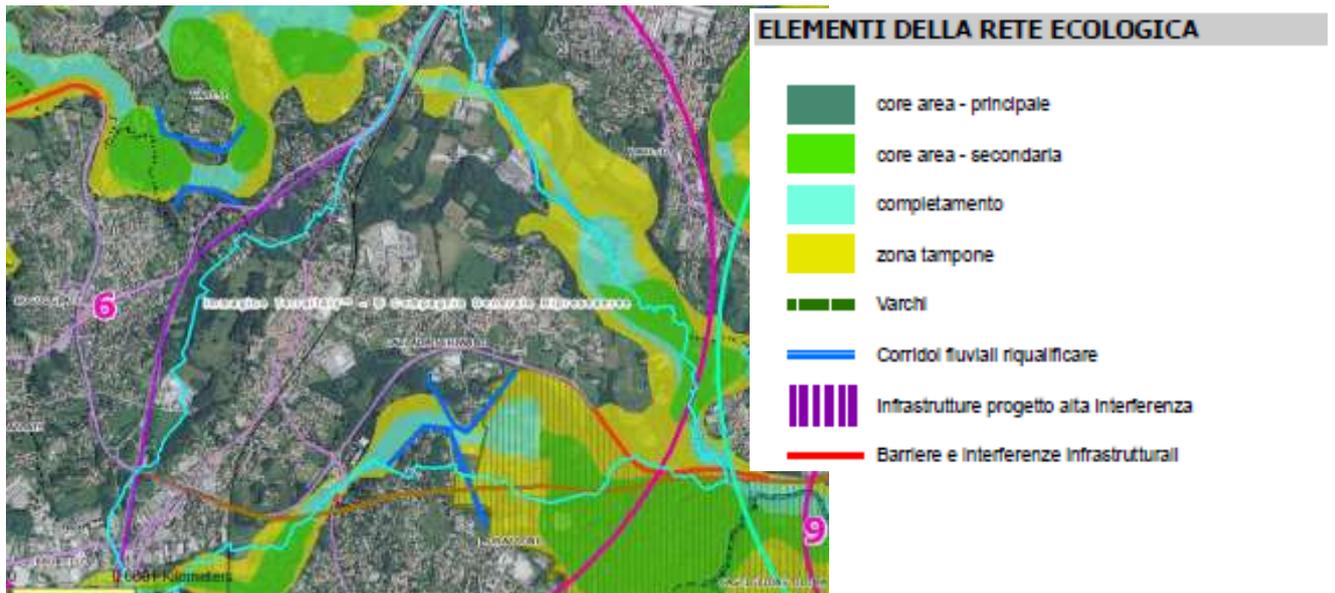
L'obiettivo principale di una rete ecologica è quello di mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopesi del sistema ambientale così come viene riconosciuto dalla Convenzione Europea per il Paesaggio.

Il PTCP della Provincia di Varese individua la rete ecologica a scala Provinciale. Analizzando la cartografia ecologica del PTCP per quanto riguarda il territorio comunale si evidenzia quanto segue:

- il territorio comunale non risulta essere interessato da elementi di core area di primo livello;
- una core area di secondo livello nella parte posta a sud ovest del territorio comunale, a confine con il comune di Morazzone, la quale poi prosegue estendendosi sui sedimi del PLIS RTO (Rile – Tenore – Olona) su territori del Comune di Morazzone;
- una seconda core area secondaria si attesta nella parte più meridionale del territorio sul confine tra i territori di Brunello e Morazzone;
- un'ultima core area di secondo livello è individuata nella parte più orientale del territorio comunale sul confine con il Comune di Varese;
- una fascia di completamento unisce le tre core area sopradescritte, andando così a formare una sorta di sistema ecologico che partendo dalla parte meridionale occidentale del territorio si sviluppa a sud della SP 57 fino all'estremo orientale del comune, risalendo poi verso nord in direzione della piana di Luco per poi collegarsi con la via Vigano nella parte settentrionale del territorio comunale;
- una fascia tampone contiene l'area di completamento per tutto il suo sviluppo;
- un varco è presente in via Roccolo.

Si segnala infine la presenza di due interferenze strutturali : la prima data dalla SP 57 nella porzione sud – ovest del territorio Comunale, la seconda è rappresentata dalla realizzazione del tratto di strada extraurbana denominata "Pedemontana", la quale crea un'interferenza di frangia con le corea aree poste a sud ovest.

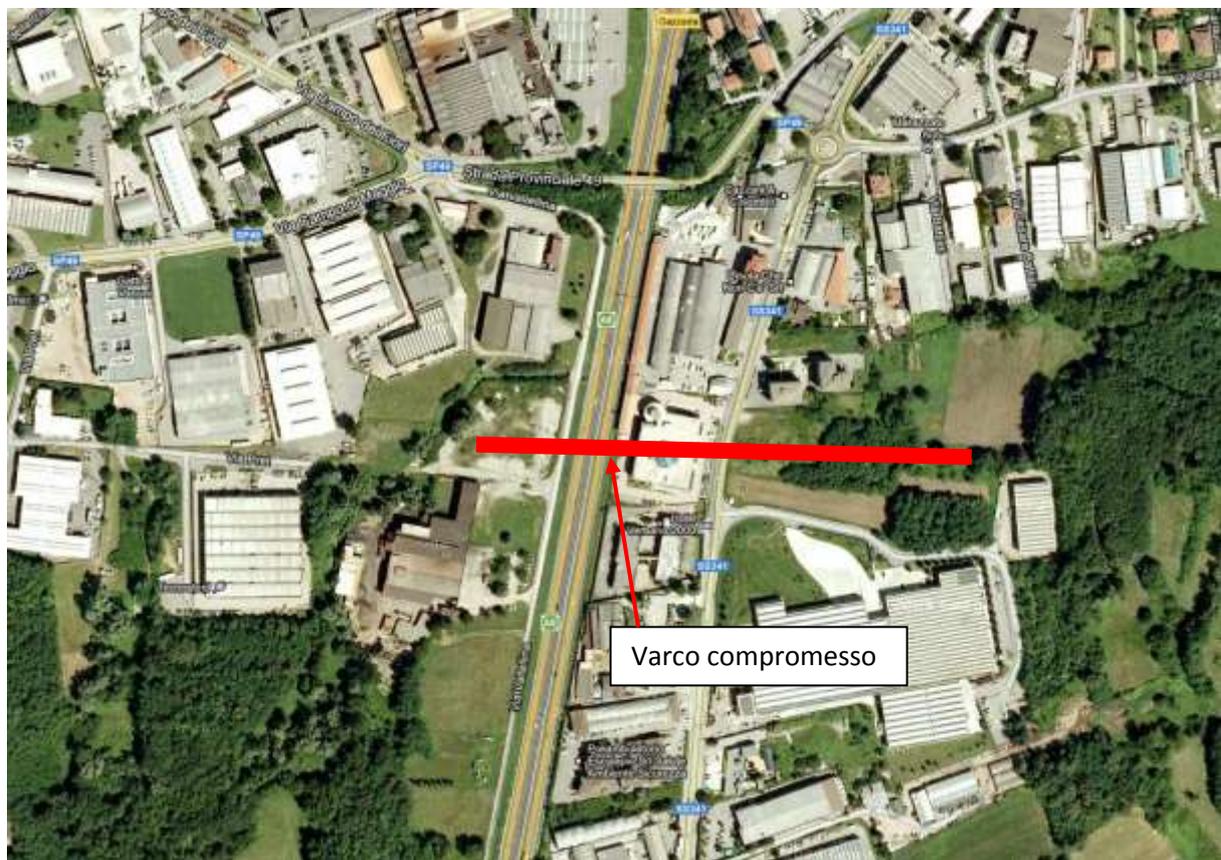
Tutto ciò descritto è meglio rappresentato dalla figura sottostante.



Identificazione della rete ecologica Comunale

Per quanto riguarda lo schema di Rete Ecologica Comunale il Documento di Piano prevede una sostanziale conferma di quanto sviluppato dalla REP con l'introduzione di alcune rettifiche tra cui:

- Ampliamento della rete ecologica mediante l'individuazione di una core area secondaria in a nord dell'abitato di Schianno in corrispondenza di una vasta area boscata;
- Stralcio di un brano di core area secondaria a sud dell'abitato di Gazzada in corrispondenza della SP.341 (Via Gallarate). Tale area risulta ormai compromessa per effetto delle edificazioni esistenti (sia in comune di Gazzada Schianno che in comune di Brunello) e dei tracciati infrastrutturali.

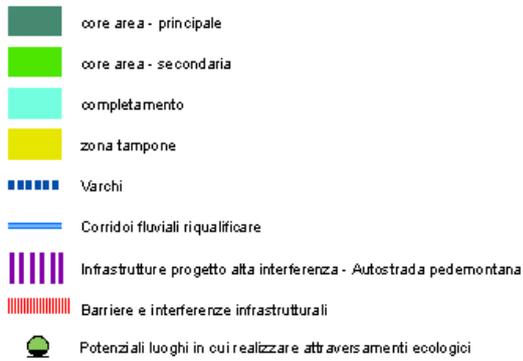


Legenda

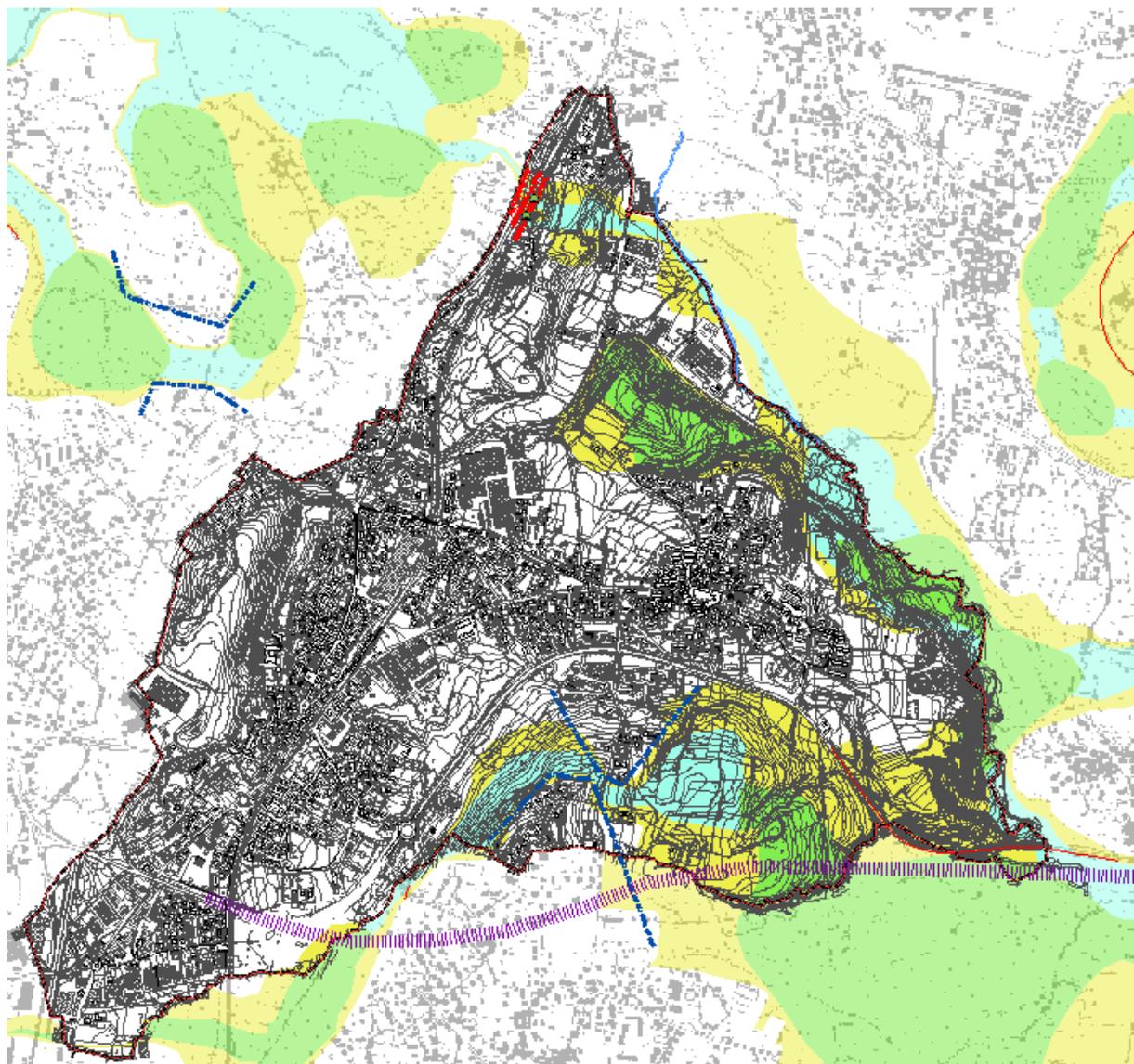
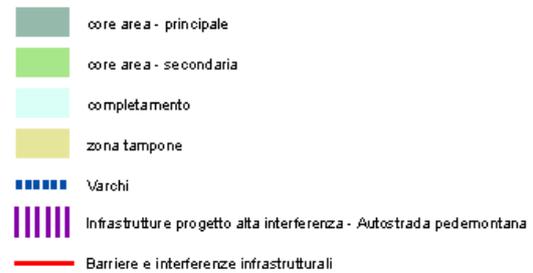
Riferimenti territoriali



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE



ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



Viabilità e mobilità

Le principali direttrici viabilistiche di scala sovracomunale che attraversano il paese sono: SP 341 “Gallaratese” (ex SS341) che costituisce l’alternativa all’autostrada A8, per i collegamenti di carattere provinciale da Varese fino a Busto Arsizio; la SP 57 “de la Selvagna” che garantisce i collegamenti in senso trasversale tra i laghi Maggiore/Varese e la Svizzera; la SP20 “per la pianura padana” in direzione Morazzone – Carnago – Busto Arsizio ; la SP 49 “del Romanico Varesino” in direzione Sumirago – Somma Lombardo, costituendo un tracciato alternativo al sistema autostradale per il raggiungimento delle sponde del Ticino e dell’areoporto della Malpensa; e la strada ANAS N.S.P.A. 174 raccordo autostradale Gazzada – Varese.

Il territorio comunale è poi interessato dalla realizzazione del primo tratto di collegamento autostradale Como – Dalmine – Varese ad opera di Pedemontana Lombarda.

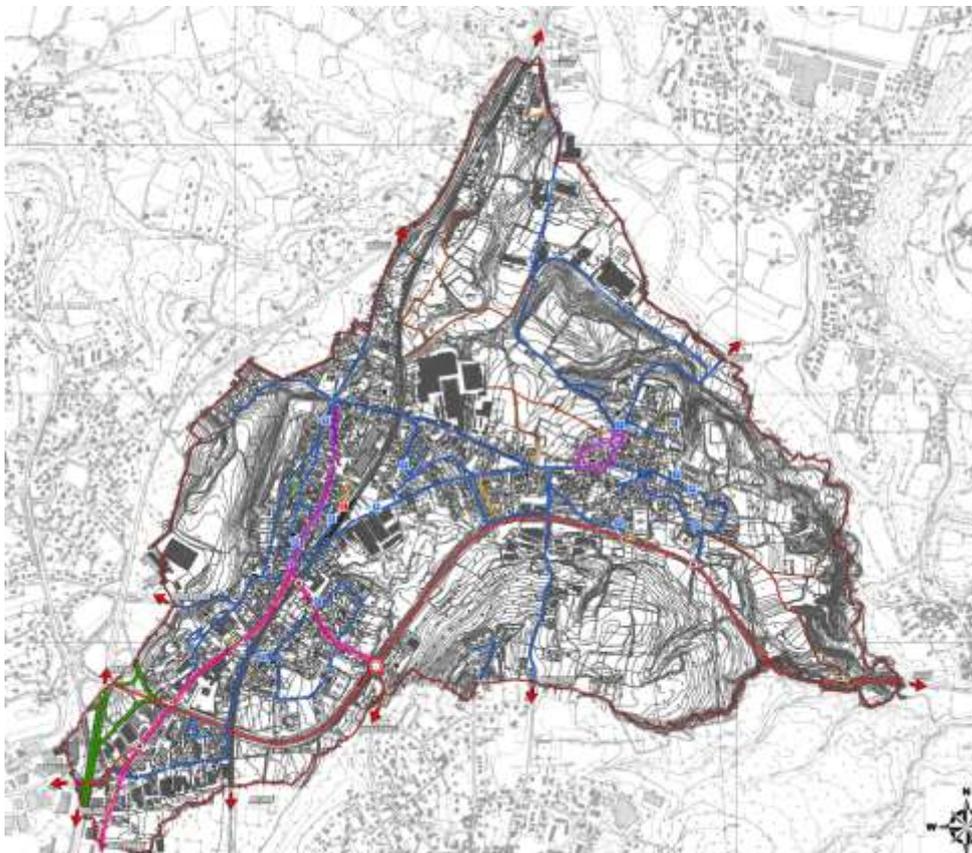
Gerarchicamente ad un livello inferiore di importanza sono identificabili sul territorio:

Strade comunali principali;

Strade comunali secondarie;

Strade campestri

L’identificazione del reticolo viabilistico è riportata in dettaglio all’allegato del Documento di Piano Ddp. 10, della quale di seguito se ne riporta uno stralcio



E' possibile quindi effettuare inoltre la seguente classificazione del reticolo viabilistico Comunale:

STRADE DI TIPO C

S.P. n° 20 Gazzada – Busto Arsizio “per la pianura padana”

S.P. n° 49 Gazzada - Brunello – Somma Lombardo “del romanico varesino”;

STRADE DI TIPO E

Via Gallarate;

Via Varese;

Via Azzate;

Via Morazzone;

Via Italo Cremona;

Via Matteotti;

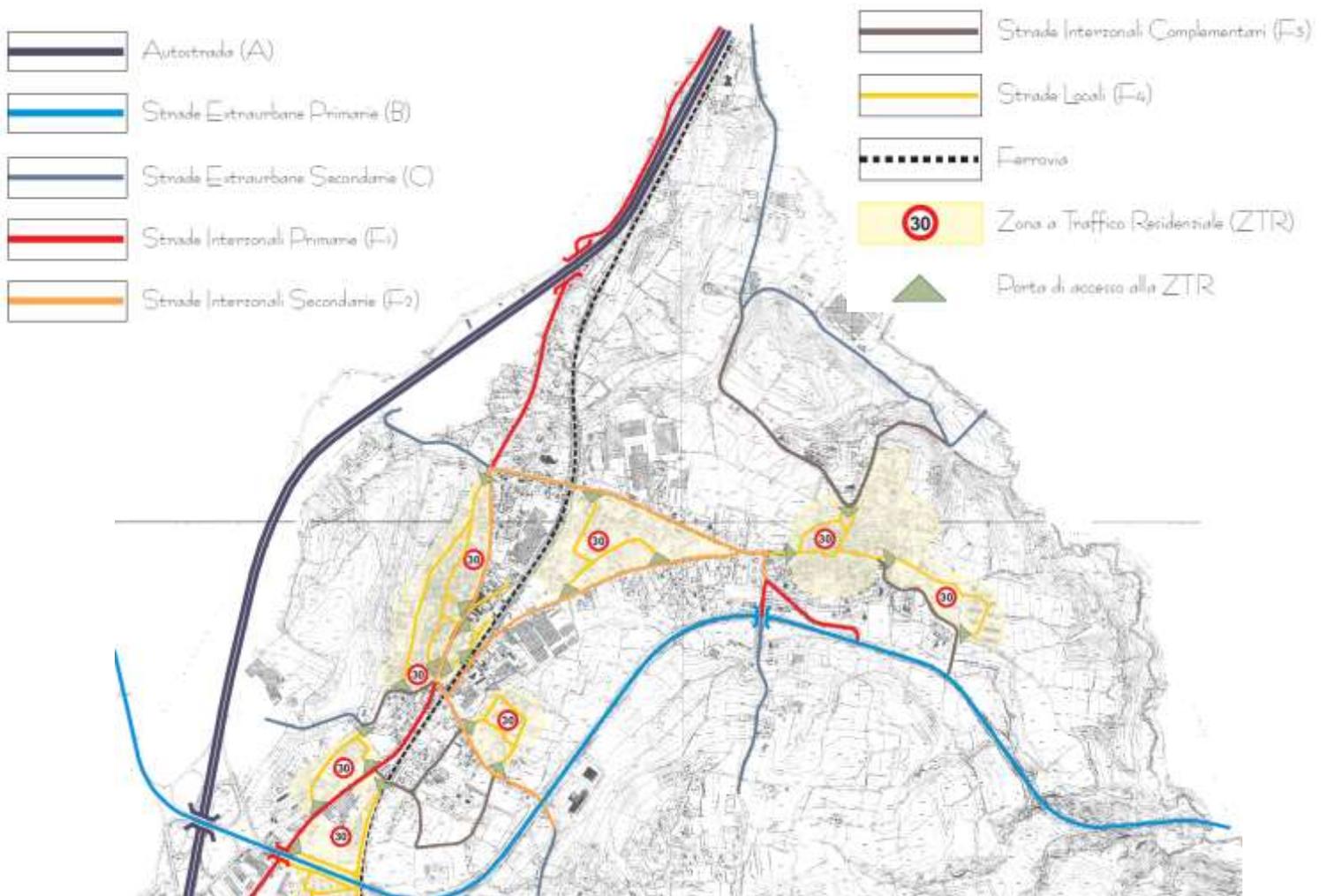
Via Gramsci;

Piazza San Bernardino;

STRADE DI TIPO F

tutte le strade rimanenti.

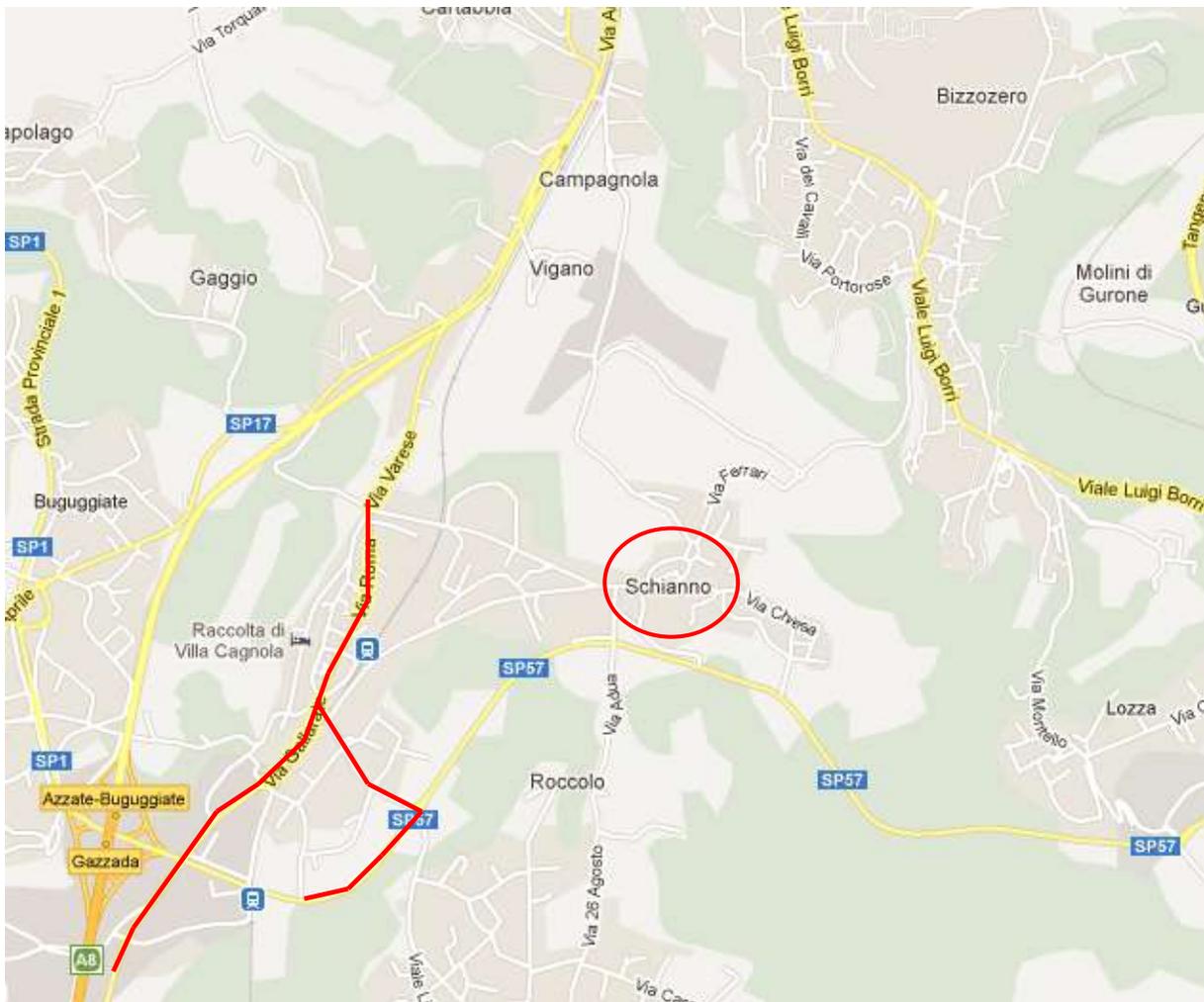
tale classificazione viene dedotta dal PUT Comunale:



Situazione di criticità si rileva nella zona dei due nuclei generatori, in particolare nella località di Gazzada: Via Gallarate – Piazza San Bernardino - via Roma (incrocio tra SP 20 e SP 341); criticità dovuta all’ostacolo del passaggio a livello ferroviario ed agli ingenti volumi di traffico in attraversamento al paese da e per Castronno –Gallarate , da e per Varese, da e per Morazzone – Carnago.

Altra situazione di criticità si rilevata sul tratto di SP 57 che incrocia la SP 20 e la Via Morazzone; anche in questo caso la criticità si manifesta a causa degli ingenti volumi di traffico, soprattutto nelle ore di punta.

Infine si rileva criticità nel nucleo generatore di Schianno per via dell’inadeguatezza dei calibri stradali in raffronto con i volumi di traffico che si generano da e per Varese.



Per quanto riguarda il trasporto pubblico locale, il comune è servito da autobus che transitano all’interno del territorio e che collegano il comune con i più importanti centri limitrofi .

Le linee che interessano Gazzada Schianno sono 4, più precisamente:

- Somma Lombardo - Varese (B50);
- Varese – Castelseprio – Carnago (B52/N27);
- Varese – Arona (B961/N25;)
- Varese – Gallarate (H632)

Per quanto riguarda il trasporto ferroviario il comune è direttamente servito dalla linea S5 “Varese – Milano Passante - Treviglio” e dalla linea FS 165 Porto Ceresio –Varese - Gallarate – Milano.

Evoluzione demografica

Censimento			Popolazione residenti	Var %	Note
num.	anno	data rilevamento			
1°	1861	31 dicembre 1861	1.290	-	Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia.
2°	1871	31 dicembre 1871	1.389	+7,7%	Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze.
3°	1881	31 dicembre 1881	1.466	+5,5%	Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei.
4°	1901	10 febbraio 1901	1.596	+8,9%	La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia.
5°	1911	10 giugno 1911	2.003	+25,5%	Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro.

6°	1921	1 dicembre 1921	2.124	+6,0%	L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat.
7°	1931	21 aprile 1931	2.288	+7,7%	Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede.
8°	1936	21 aprile 1936	2.353	+2,8%	Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale.
9°	1951	4 novembre 1951	3.069	+30,4%	Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni.
10°	1961	15 ottobre 1961	3.961	+29,1%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
11°	1971	24 ottobre 1971	4.599	+16,1%	Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca.
12°	1981	25 ottobre 1981	4.523	-1,7%	Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati.
13°	1991	20 ottobre 1991	4.537	+0,3%	Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredato di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia".
14°	2001	21 ottobre 2001	4.517	-0,4%	Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online.

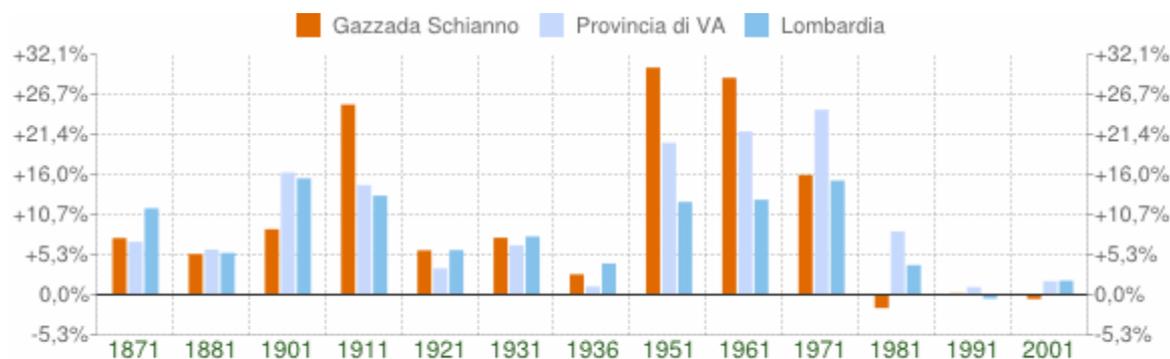
15°	2011	9 ottobre 2011	-	-	Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web.
-----	------	----------------	---	---	---

Da fonte comunale la popolazione residente nel comune di Gazzada Schianno al 31.12.2011 è di 4710 unità.



Popolazione residente ai censimenti

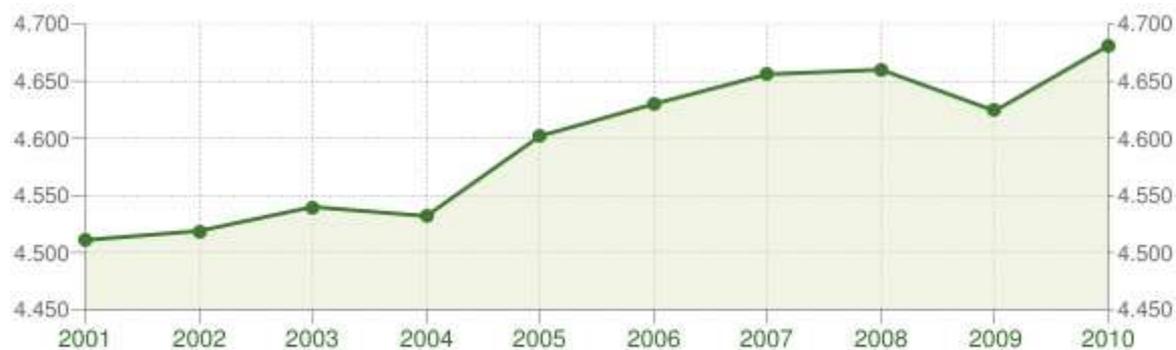
COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Variazione percentuale della popolazione ai censimenti

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Gazzada Schianno dal 2001 al 2010. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



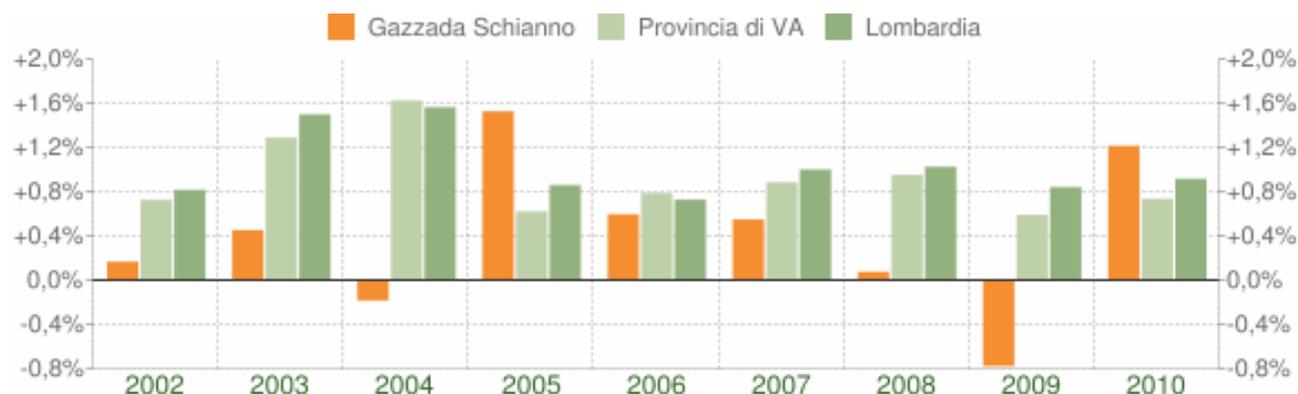
Andamento della popolazione residente

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2001	4.511	-	-
2002	4.519	+8	+0,18%
2003	4.540	+21	+0,46%
2004	4.532	-8	-0,18%
2005	4.602	+70	+1,54%
2006	4.630	+28	+0,61%
2007	4.656	+26	+0,56%
2008	4.660	+4	+0,09%
2009	4.624	-36	-0,77%
2010	4.681	+57	+1,23%

Variatione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Gazzada Schianno espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Varese e della regione Lombardia.



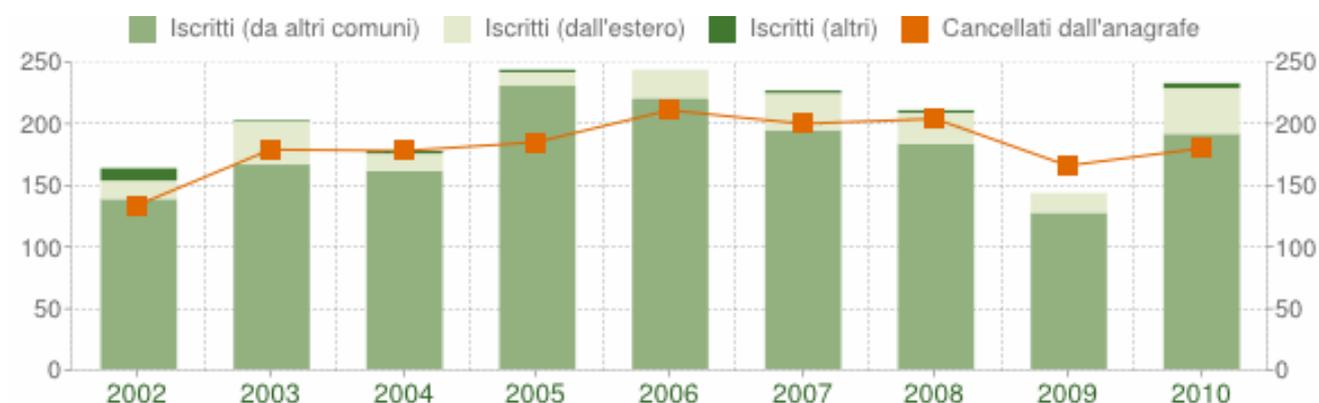
Variatione percentuale della popolazione

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Gazzada Schianno negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

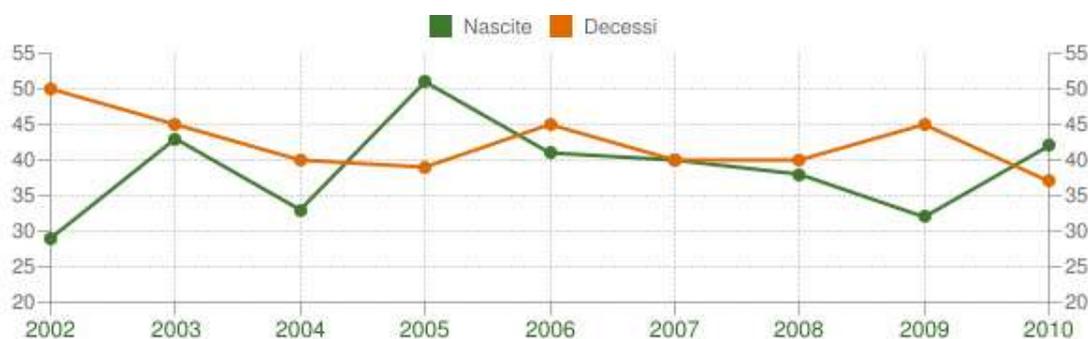
COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2010.

Anno	Iscritti		Cancellati			Saldo		Saldo
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi	Migratorio con l'estero	Migratorio totale
2002	138	15	10	132	1	1	+14	+29
2003	166	35	1	171	1	7	+34	+23
2004	161	14	2	170	8	0	+6	-1
2005	230	11	2	183	2	0	+9	+58
2006	220	23	0	199	7	5	+16	+32
2007	194	30	2	191	4	5	+26	+26
2008	183	25	2	184	14	6	+11	+6
2009	127	16	0	148	12	6	+4	-23
2010	191	37	4	167	8	5	+29	+52

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



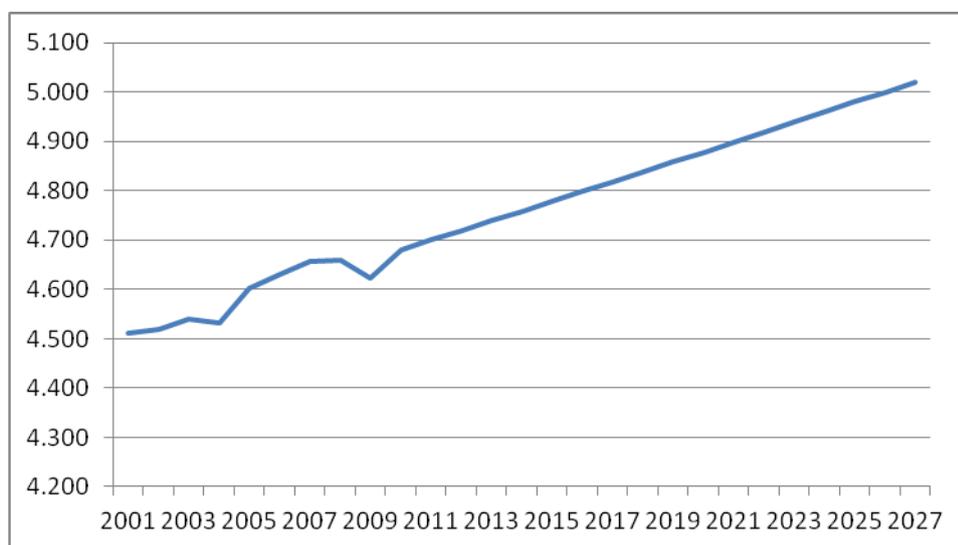
Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

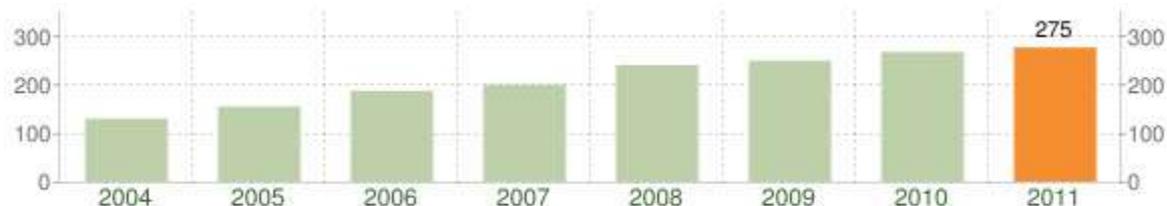
Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	29	50	-21
2003	43	45	-2
2004	33	40	-7
2005	51	39	+12
2006	41	45	-4
2007	40	40	0
2008	38	40	-2
2009	32	45	-13
2010	42	37	+5

I dati storici evidenziano un incremento medio annuo dell'0,41% calcolato nel periodo 2001 -2010 ritenuto significativo della tendenza demografica in atto sul territorio.

Nel prossimo quindicennio la popolazione attesa sarà pari a circa 5021 unità.



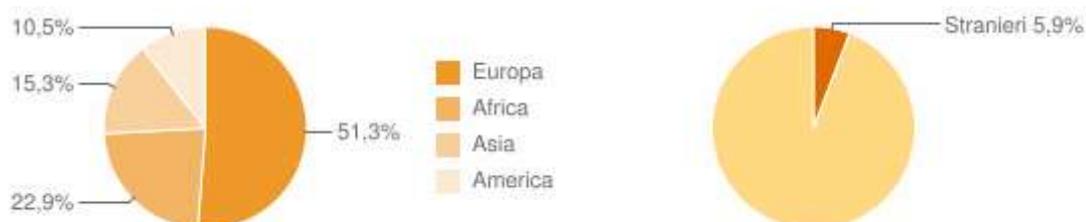
Popolazione straniera residente a Gazzada Schianno al 1° gennaio 2011. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



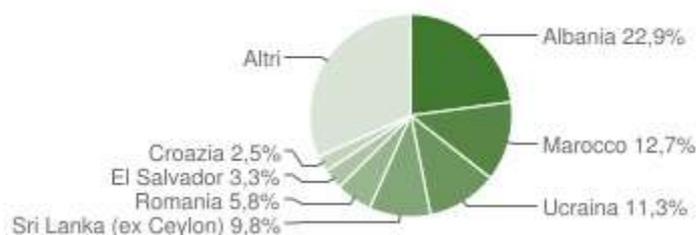
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2011

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Gli stranieri residenti a Gazzada Schianno al 1° gennaio 2011 sono 275 e rappresentano il 5,9% della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dall'Albania con il 22,9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal Marocco (12,7%) e dall'Ucraina (11,3%), così come riportato nel grafico seguente



Segue il dettaglio dei paesi di provenienza dei cittadini stranieri residenti divisi per continente di appartenenza ed ordinato per numero di residenti.

EUROPA	Area	Maschi	Femmine	Totale	%
<u>Albania</u>	Europa centro orientale	38	25	63	22,91%
<u>Ucraina</u>	Europa centro orientale	5	26	31	11,27%
<u>Romania</u>	Europa centro orientale	3	13	16	5,82%
<u>Croazia</u>	Europa centro orientale	3	4	7	2,55%
<u>Germania</u>	Unione Europea	3	1	4	1,45%
<u>Belgio</u>	Unione Europea	1	3	4	1,45%
<u>Polonia</u>	Europa centro orientale	0	3	3	1,09%
<u>Regno Unito</u>	Unione Europea	2	0	2	0,73%
<u>Federazione Russa</u>	Europa centro orientale	0	2	2	0,73%
<u>Slovenia</u>	Europa centro orientale	2	0	2	0,73%
<u>Bulgaria</u>	Europa centro orientale	0	1	1	0,36%
<u>Grecia</u>	Unione Europea	1	0	1	0,36%
<u>Francia</u>	Unione Europea	0	1	1	0,36%
<u>Bielorussia</u>	Europa centro orientale	0	1	1	0,36%
<u>Ungheria</u>	Europa centro orientale	0	1	1	0,36%
<u>Portogallo</u>	Unione Europea	0	1	1	0,36%
<u>Bosnia-Erzegovina</u>	Europa centro orientale	0	1	1	0,36%
Totale Europa		58	83	141	51,27%

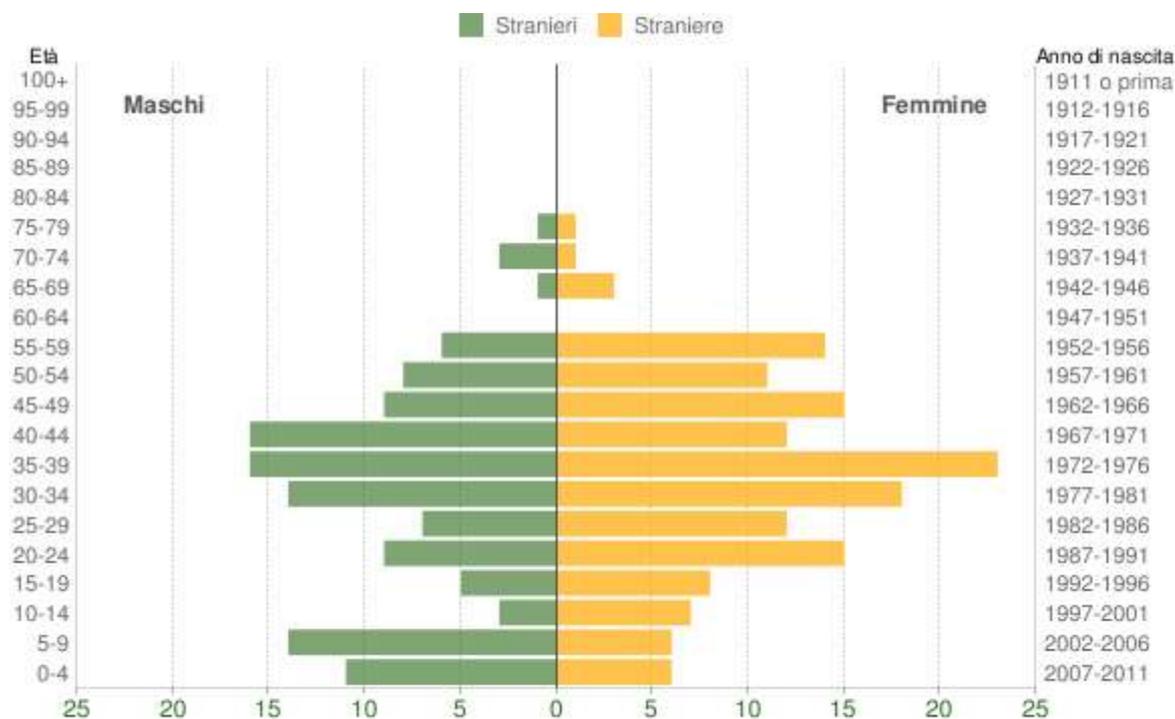
AFRICA	Area	Maschi	Femmine	Totale	%
<u>Marocco</u>	Africa settentrionale	19	16	35	12,73%
<u>Sierra Leone</u>	Africa occidentale	4	3	7	2,55%
<u>Costa d'Avorio</u>	Africa occidentale	2	4	6	2,18%
<u>Tunisia</u>	Africa settentrionale	4	1	5	1,82%
<u>Nigeria</u>	Africa occidentale	3	0	3	1,09%
<u>Guinea</u>	Africa occidentale	1	1	2	0,73%
<u>Senegal</u>	Africa occidentale	1	0	1	0,36%
<u>Kenya</u>	Africa orientale	0	1	1	0,36%
<u>Algeria</u>	Africa settentrionale	1	0	1	0,36%
<u>Capo Verde</u>	Africa occidentale	1	0	1	0,36%
<u>Guinea Bissau</u>	Africa occidentale	1	0	1	0,36%
Totale Africa		37	26	63	22,91%

ASIA	Area	Maschi	Femmine	Totale	%
<u>Sri Lanka (ex Ceylon)</u>	Asia centro meridionale	16	11	27	9,82%
<u>Libano</u>	Asia occidentale	1	5	6	2,18%
<u>Bangladesh</u>	Asia centro meridionale	2	3	5	1,82%
<u>Malesia</u>	Asia orientale	1	0	1	0,36%
<u>Indonesia</u>	Asia orientale	0	1	1	0,36%
<u>Mongolia</u>	Asia orientale	0	1	1	0,36%
<u>Nepal</u>	Asia centro meridionale	1	0	1	0,36%
Totale Asia		21	21	42	15,27%

AMERICA	Area	Maschi	Femmine	Totale	%
<u>El Salvador</u>	America centro meridionale	1	8	9	3,27%
<u>Brasile</u>	America centro meridionale	1	5	6	2,18%
<u>Perù</u>	America centro meridionale	3	1	4	1,45%
<u>Colombia</u>	America centro meridionale	1	3	4	1,45%
<u>Stati Uniti d'America</u>	America settentrionale	1	2	3	1,09%
<u>Ecuador</u>	America centro meridionale	0	2	2	0,73%
<u>Repubblica Dominicana</u>	America centro meridionale	0	1	1	0,36%
Totale America		7	22	29	10,55%

Distribuzione della popolazione straniera per età e sesso

In basso è riportata la piramide delle età con la distribuzione della popolazione straniera residente a Gazzada Schianno per età e sesso al 1° gennaio 2011 su dati ISTAT.



Popolazione per cittadinanza straniera per età e sesso - 2011

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Età	Stranieri			
	Maschi	Femmine	Totale	%
0-4	11	6	17	6,2%
5-9	14	6	20	7,3%
10-14	3	7	10	3,6%
15-19	5	8	13	4,7%
20-24	9	15	24	8,7%
25-29	7	12	19	6,9%
30-34	14	18	32	11,6%
35-39	16	23	39	14,2%
40-44	16	12	28	10,2%
45-49	9	15	24	8,7%
50-54	8	11	19	6,9%
55-59	6	14	20	7,3%
60-64	0	0	0	0,0%
65-69	1	3	4	1,5%
70-74	3	1	4	1,5%
75-79	1	1	2	0,7%
80-84	0	0	0	0,0%
85-89	0	0	0	0,0%
90-94	0	0	0	0,0%
95-99	0	0	0	0,0%
100+	0	0	0	0,0%
Totale	123	152	275	100%

Il profilo economico¹

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale classifica il Comune di Gazzada Schianno e i comuni contermini come area “a forte crescita” sia a livello economico e patrimonio edilizio.

Gli elementi che caratterizzano questa parte di territorio sono:

- incremento del patrimonio abitativo;
- ottimi livelli di standard residenziali;
- avvio di importanti processi di terziarizzazione del sistema economico.

Le tendenze evolutive dell'area sotto il profilo socio-economico e territoriale non possono essere pienamente comprese senza tener conto dell'estrema vicinanza del comune capoluogo provinciale, con una relativa sub-urbanizzazione dalla città di Varese.

La diminuzione degli abitanti nella città di Varese, conferma quanto sopra esposto:

Comune	1991	2008	Valore assoluto	%
Varese	85861	81990	-3871	-4,7

La struttura produttiva prevalente del comune è caratterizzata da una preponderanza del commercio (ingrosso e dettaglio), del manifatturiero, seguita dal settore delle costruzioni.

L'area di Gazzada Schianno e l'area circostante si è specializzata nel settore tessile e soprattutto nell'ultimo decennio nel settore high-tech.

L'attività presenta numero 5 grossi insediamenti: due a nord del territorio (RFT spa in via I Maggio, con 300 addetti e Binacchi spa in via Gramsci, con 45 addetti), tra le località di Gazzada e Schianno, in via Matteotti (FICEP spa con 320 addetti), nel centro di Gazzada (Bianchi spa in via Roma, con 95 addetti) e a sud del territorio (Startec in via Battisti, con 32 addetti).

Ad oggi il territorio presenta 398 imprese con 2243 addetti; delle suddette attività 144 imprese sono artigiane, così principalmente suddivise: attività manifatturiere 49; costruzioni 53; commercio 9; trasporti 8; attività di servizi 19; servizi di comunicazione 2; attività professionali- artistiche 4.

I dati relativi al numero totale di imprese presenti sul territorio sono sintetizzati nella tabella che segue:

¹ Analisi socio-economica Gazzada Schianno – Ufficio SUAP

Attività	Unità locali con addetti
A - Agricoltura, silvicoltura e pesca	9
B - Estrazione di minerali da cave e miniere	0
C - Attività manifatturiere	87
D - Fom. en.eletr.,gas,vapore e aria condiz.	0
E - Fom. Acqua;reti fognarie,gest.rifiuti e risanam.	0
F - Costruzioni	61
G - Comm.ingrosso e dettaglio;rip. autov.e motocicli	115
H - Trasporto e magazzinaggio	13
I - Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	27
J - Servizi di informazione e comunicazione	13
K - Attività finanziarie e assicurative	10
L - Attività immobiliari	10
M - Attività professionali, scientifiche e tecniche	16
N - Noleggio,ag.viaggio,serv.supporto imprese	8
P - Istruzione	3
Q - Sanità e assistenza sociale	2
R - Attiv.artistiche,sport.,di intrattenim.e divertim.	7
S - Altre attività di servizi	17
TOTALE	398

Situazione commerciale comunale

Nel corso degli ultimi 15 anni la rete del commercio al dettaglio ha conosciuto un processo di ridimensionamento, con particolare riferimento a quelle attività di piccole dimensioni, distinte dalla grande distribuzione organizzata.

La situazione di Gazzada Schianno non si discosta in modo significativo dalla situazione lombarda e provinciale, anche se negli ultimi 10 anni si segnala un'inversione di tendenza grazie ad una spiccata vocazione commerciale di portata sovracomunale nel sud del territorio comunale.

Nella suddetta zona del territorio decisiva è la presenza della strada provinciale 341 "Gallaratese", lungo cui si concentrano la maggior parte delle attività, in particolar modo le attività di medie strutture di vendita, svolgendo ormai funzioni di vicinato e sfruttando le opportunità di servizio alla "popolazione fluttuante", cioè al traffico di passaggio.

La strada provinciale costituisce la sostanziale alternativa per il traffico di breve medioraggio, con flussi decisamente importanti (Via Gallarate, Via Roma, Via Morazzone).

In questo caso la viabilità svolge anche funzioni espositive (effetto vetrina), riferibili soprattutto agli esercizi con beni durevoli e semidurevoli: arredi, abbigliamento, calzature, automobili, ecc.

Il potenziale di miglioramento è decisamente ampio con interventi di diversa natura: arredo urbano e infrastrutture di servizio alla sosta.

Il Comune, in particolar modo la località di Schianno, soffre di una triplice problematica.

Da un lato c'è Varese, capoluogo di provincia e sede di tanto di negozi quanto di centri commerciali con un centro storico di livello elevato per quanto riguarda gli esercizi commerciali legati

all'abbigliamento e al tempo libero. Dall'altro c'è la grande distribuzione esterna al Comune capoluogo, collocata a distanze di raggio facilmente colmabili (5-15 Km.), con poli attrattori di livello provinciale (Iper a Varese, Gigante a Daverio, Leroy Merlin a Solbiate Arno) e infine la scarsa presenza di spazi per la sosta.

Esercizi commerciali al dettaglio per tipologia

TIPO ATTIVITA'	N°	Sup. Mq.
Alimentare	5	223
Grande Struttura	0	0
Media Struttura	1	160
Vicinato	4	63
Non Alimentare	36	4568
Grande Struttura	0	0
Media Struttura	5	2330
Vicinato	31	2238
Misto	8	1972
Grande Struttura	0	0
Media Struttura	2	1600
Vicinato	6	372

In Gazzada Schianno nel 2010 sono attivi 5 esercizi di generi alimentari, per una superficie complessiva di 223 mq; non sono stati considerati i 20 pubblici esercizi che sono anche rivendite di generi del settore alimentare, nonché le attività artigianali con annessi esercizi di vendita (laboratori di pasticceria, pizzeria al trancio, ecc.), in quanto non assimilabili agli altri punti di vendita.

Nel territorio comunale sono attivi 44 esercizi di generi non alimentari e misti, per una superficie complessiva di 6.540 mq, sono esclusi i 3 punti di vendita di carburante presenti sul territorio comunale.

La successiva tabella riporta la distribuzione territoriale degli esercizi commerciali, divisi per zone commercialmente più attraenti:

ATT. COMMERCIALI E ASSIMILATE CONSISTENZE PER ZONE

Zone	commercio fisso		Somministr. al pubblico		Paracommerciale		Totale	
	n°	mq.	N°	mq.	N°	mq.	N°	mq.
Gazzada	22		9		21		52	
Schianno	10		4		11		25	
Via Matteotti/Via Italo Cremona	6		1		7		14	
Sud del territorio	24		6		12		42	

Come si osserva dalla precedente tabella nel nucleo del centro di Gazzada e centro di Schianno si trovano esclusivamente esercizi di vicinato, mentre è nel nucleo esterno che si trovano gli esercizi di medie strutture oltre a quelli di vicinato.

Gli esercizi del settore alimentare all'interno del centro storico sia di Gazzada che Schianno si rivolgono principalmente solo ai consumatori residenti.

Le medie strutture alimentari che si trovano nel sud del territorio comunale, lungo la SP. 341, servono oltre che gli abitanti anche una parte dei consumatori di passaggio e dei residenti nei Comuni di Brunello e Castronno.

ATTIVITA' COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

	N° attività	Sup. Mq	Abit./attività	Sup. media
Commercio al dettaglio	62	6763	75,1	
Alimentare	5	223	932	44,6
Non Alimentare	36	4568	129,4	126,8
Misto	8	1972	582,5	246,5
Distributori carburanti	3		1553	
Farmacia	1		4660	
Tabacchi	5		932	
Edicola – Rivend. Giomali	4		1165	
Paracommerciale	51		91,3	
Agenzie d'affari	5		932	
Attività ricettive	3		1553	
Laboratori di servizi	3		1553	
Noleggi	8		582,5	
Prod. e vend. dei propri prodotti	7		665,7	
Servizi alla persona	12		388,3	
Servizi Finanziari/Assicurativi	7		665,7	
Servizi sanitari e affini	6		776,6	
Somministrazione alim. Bev.	25	2013	233	100,6
Attività soggette a criteri PP.EE.	20	2013	233	100,6
Attività extra criteri	5	0	0	0

Il numero medio di abitanti per esercizio è in genere non molto elevato, indice di un buon livello del servizio di prossimità offerto ai consumatori.

La situazione è migliore nella località di Gazzada in quanto il numero di esercizi attivi risulta corretto in relazione alla popolazione residente, anche se non possono però presentare un'offerta moderna e completa.

Nel Comune di Gazzada Schianno sono presenti 20 esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, suddivisi tra le diverse categorie come riassunto nella seguente tabella.

ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE (PP.EE.)

Tipologia	n°	sup. Mq
Ristoranti, trattorie	1	80
Ristoranti tipici lombardi	0	0
Tavole calde, fast-food	1	330
Pizzerie e simili	1	43
Bar gastronomici	2	88
Bar caffè e simili	10	1194
Bar, pasticcerie, gelaterie, ecc.	3	52
Wine bar, birrerie, pub, ecc.	2	226
Locali serali	0	0
Discoteche, sale da ballo	0	0
Somministraz. al pubblico	20	2013

La prima considerazione che emerge è quella della decisa prevalenza delle attività specializzate nella somministrazione di bevande, rispetto a quelle di ristorazione (attività quest'ultima che comporta maggiori oneri, anche in termini di investimento economico e di specializzazione professionale).

Comparando i dati dell'offerta di somministrazione al pubblico, nell'ambito comunale, con quelli analoghi riferiti alla Provincia di Varese; per permettere la comparazione, indicheremo la sola distinzione tra esercizi per la somministrazione di alimenti ed esercizi per la somministrazione di bevande.

n° abitanti 4660 : 5 attività di alimenti = 932 ab. per esercizio

n° abitanti 4660 : 15 attività di somministrazione bevande = 310 ab. per esercizio

Rapporto Abitanti/Esercizi

	Alimenti	Bevande	Abitanti per ogni esercizio
Provincia di Varese	953	472	316
Comune di Gazzada Schianno	932	910	233

Dal confronto emerge che, nel complesso, Gazzada Schianno presenta una dotazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande aperte al pubblico decisamente superiore rispetto alla realtà provinciale, pertanto il Comune dal punto di vista dell'offerta è ben servito.

La realtà commerciale del Comune di Gazzada Schianno, rientra tra le scelte strategiche per il territorio compiute dall'amministrazione comunale attraverso l'adesione al distretto del commercio di rilevanza intercomunale denominato "Quatar Cantùn", approvato, finanziato e inserito nell'elenco dei distretti dalla Regione Lombardia con decreto dirigenziale regionale d.d.g. 28/07/2010, n. 7499.

Con il suddetto distretto composto dai 4 Comuni aderenti (Azzate, Buggugiate, Gazzada Schianno e Morazzone) il cui ruolo di capofila è stato assunto dal Comune di Buggugiate, si sono concordati una serie di interventi finalizzati ad attuare politiche di sviluppo e consolidamento delle realtà commerciali con una serie di progetti a favore della sicurezza delle aree commerciali, della qualificazione dei luoghi urbani e della comunicazione per valorizzare gli esercizi esistenti.

Questa strategia va utilizzata anche per favorire le nuove aperture, in particolar modo l'avvio di nuove attività di commercio al dettaglio di vicinato, esercizi di somministrazione ed altri tipi di botteghe, soprattutto nei centri delle due località (Gazzada e Schianno), promuovendo condizioni ottimali per la tutela e la crescita di tali esercizi, creando tutte quelle componenti fondamentali del "centro urbano", ovvero l'ambiente fisico ed umano con una serie di relazioni attivando sinergie che rafforzino la competitività degli esercizi, raggruppandoli in determinate porzioni delle strade, rendendo in tal modo più stimolante e piacevole il percorrere le strade del centro.

Il tema fondamentale per Gazzada Schianno: il paesaggio

La nozione di paesaggio

Il territorio di Gazzada Schianno presenta significativi valori paesaggistici.

Sono assai rilevanti i valori espressi dal paesaggio urbano e da nucleo fondatore identitario di cui sono ancora distinguibili le diverse soglie storiche.

La tavola dei valori rilevanti prosegue quindi con un cenno al paesaggio agricolo che ha garantito la preservazione di ampi spazi, che nella loro estensione e omogeneità colturale rappresentano un'espressione unica del paesaggio agricolo di Gazzada Schianno.

La funzione di tutela di questo paesaggio (rectius di questi paesaggi, al plurale) non può passare unicamente – e passivamente – per l'applicazione dei dispositivi giuridici che discendono dalla sussistenza da lunga pezza del vincolo.

E' necessario un approccio alla centralità del tema paesaggistico che garantisca attualizzazione delle tecniche di tutela, da un lato, e di valorizzazione, dall'altro.

Ciò a partire dalla assunzione di una nozione aggiornata di paesaggio, per passare alla scomposizione dei paesaggi nei rispettivi quadri rilevanti, mediante la tecnica delle isoperceptive, sino ad approdare ad un panel di politiche attive che fanno leva sull'incentivazione e su altre misure tese a garantire che ogni trasformazione edificatoria si risolva in una occasione di conferma-elevazione della qualità del paesaggio diffuso.

Occorre dunque prendere le mosse dalle innovazioni che hanno connotato l'evoluzione della nozione di paesaggio, alla quale si ancorerà l'azione di pianificazione. 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 Firenze il 20 ottobre 2000e ratificata dall'Italia con l. 9 gennaio 2006, n. 14², dall'altro lato, la volontà di tornare a garantire un ruolo effettivo allo Stato. Dietro

² AA. VV., in *Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, a cura di G. F. Cartei, Bologna, 2007, in part., 220.

quest'ultimo orientamento riecheggiano recenti affermazioni della Corte costituzionale, secondo cui il paesaggio costituisce un bene *"primario ed assoluto"* (C. cost. 367/2007³), 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.

Oltre l'approccio estetico-formale: il paesaggio identitario

La definizione della nozione giuridica di paesaggio costituisce da tempo un problema. Nella stagione storico-culturale culminata con la l. 1497/1939, si registrava una piena coincidenza tra il processo culturale attributivo di senso ad un segmento di territorio ed il riconoscimento del paesaggio come oggetto di tutela giuridica: sia che si trattasse di 'bellezze individue', sia che si trattasse di 'bellezze d'insieme', la matrice rimaneva di natura estetico-formale. Erano qualificabili come paesaggio quei segmenti di territorio di eccezionale bellezza, la cui percezione valoriale seguiva logiche non dissimili dalla contemplazione dell'oggetto artistico. Questo paradigma mantiene inalterata la propria rilevanza⁴, 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 intellettuale-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-antropologiche⁵, che mettono in risalto i processi sociali di sedimentazione dei valori riconosciuti dalla comunità: si parla pregnantemente di 'paesaggio sociale'⁶, per indicare come

³ C. cost., 7 novembre 2007, n. 367, in *Riv. giur. amb.*, 2008, 381.

⁴ Anche se è significativo che cada la risalente idea secondo cui le bellezze paesaggistiche andassero *"considerate come quadri"*, secondo l'originaria formulazione dell'art. 136, I comma, lett. d, del codice.

⁵ G. Dematteis, *Progetto implicito. Il contributo della geografia umana alle scienze del territorio*, Milano, 1995.

⁶ P. Castelnuovi, *Società locali e senso del paesaggio*, in *Interpretazioni di paesaggio*, a cura di A. Clementi, Roma, 2002, in part., 184.

divenga paesaggio ciò che una comunità avverte nel tempo come espressivo di senso⁷ La nozione di paesaggio si dilata quindi essenzialmente per effetto di un aggiornamento dell'orizzonte assiologico sotteso all'identificazione del meritevole di tutela, che consente di far emergere la rilevanza storico-testimoniale ed identitaria, oltre che estetico-formale, di talune porzioni di territorio. Vengono in tal modo assunti come significativi processi sociali identitari, che portano una collettività a riconoscersi nella stratificazione costituente la forma del territorio su cui è insediata (paesaggio-identità)⁸, e valenze testimoniali, che portano ad assumere il territorio in guisa di un testo, di un archivio di segni evocativi di eventi e stagioni trascorse (paesaggio-storico). Questi schemi hanno assunto da tempo un ruolo influente nella costruzione del significato di paesaggio nel dibattito scientifico, sino a collocarsi sullo stesso piano rispetto alla percezione della valenza formale. Su questo versante le diverse matrici si collocano ormai in posizione equiordinata rispetto al richiamo alla eccezionale bellezza degli scenari naturali⁹ che, dopo la 'scoperta del paesaggio'¹⁰ (Von Humboldt) e per il tramite dell'estetica crociana, ha condizionato gli sviluppi della nozione giuridica di paesaggio che hanno percorso tutto il Novecento¹¹.

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

La risposta da parte dell'ordinamento interno a questa diversificazione delle matrici culturali sottese all'idea di paesaggio si è sostanziata principalmente nella riscrittura dell'art. 131 del codice per effetto del D. lgs. 63/2008. Con tutte le problematicità già puntualmente denunciate e con tutti i

⁷ E' emblematica in tal senso la valenza dei toponimi: si tratta di identificativi persistenti di luoghi che rimandano a vicende trascorse od a caratteri materiali spesso dissoltisi, stratificati anche fuori dall'ufficialità sino a dare corpo ad un autentico 'paesaggio della tradizione'.

⁸ G. Paba, Luoghi comuni. La città come laboratorio di progetti collettivi, Milano, 1998.

⁹ A. M. Sandulli, La tutela del paesaggio nella Costituzione, in Riv. giur. edil., 1967, 69.

¹⁰ A. von Humboldt, L'invenzione del Nuovo Mondo. Critica della conoscenza geografica, Firenze, 1992. R. Milani, L'arte del paesaggio, Bologna, 2001.

¹¹ Per una ricostruzione storica del concetto 'tradizionale' di paesaggio, cfr. M. Vitta, *Il paesaggio. Una storia fra natura e architettura*, Torino, 2005.

limiti delle proposizioni definitorie¹², si è passati da una definizione di paesaggio come “*parti di territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni*” (‘vecchio’ art. 131, I comma) ad una nozione più aggiornata.

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

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

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

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

¹² P. Carpentieri, *Il secondo ‘correttivo’*, cit.

sovrapposizione tra piani diversi: quello attinente ai poteri da riconoscere allo Stato sul fronte della tutela secondo la giurisprudenza costituzionale, malamente tradotto nel richiamo ad un concetto di 'identità nazionale' di difficile focalizzazione, e quello legato alla sfera di applicabilità degli istituti codicistici, in primis vincoli ed autorizzazioni (nella cui emanazione dopo il correttivo le Soprintendenze recuperano un ruolo effettivo e condizionante).

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

L'espressione non è certo delle più felici. Si tratta, inoltre, di una scelta semantico-concettuale per molti versi assai rischiosa, in quanto inevitabilmente molto selettiva. Il carattere unificante di una (fantomatica) identità nazionale è astrattamente ricostruibile tanto quale mero mosaico delle differenti micro-identità (le identità), quanto come valore-somma di elementi necessariamente coerenti. Una operazione, quest'ultima, che in alcuni casi potrebbe risolversi nel richiamo (financo caricaturale) solamente ad alcuni 'pezzi' di paese altamente simbolici, lasciando per contro in ombra la complessità e varietà del territorio-paesaggio italiano, ossia una delle cifre salienti della forma del paese¹³. Per certo, questo nesso rispetto all'identità nazionale dovrebbe divenire determinante al fine della perimetrazione dell'area degli interventi di tutela che competono in via esclusiva allo Stato e che si esplicano mediante il ricorso al tradizionale strumentario vincolistico. E' questo il primo 'strato': stando al senso letterale delle proposizioni che danno corpo al primo ed secondo comma dell'art. 131 del Codice, si dovrebbero giustapporre una identità nazionale ed una diffusa teoria di identità meramente locali.

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

¹³ A. Lanzani, *I paesaggi italiani*, Roma, 2003, in part., 370.

Il rapporto tra il primo ed secondo comma dell'art. 131, ossia il rapporto tra il paesaggio identitario diffuso ed i beni paesaggistici (ed i paesaggi¹⁴) 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 territori¹⁵. La soglia che segna il passaggio dalla sfera della tutela statale alla dimensione meramente locale del paesaggio non è dunque solamente qualitativa, bensì più anche propriamente tipologica.

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

Il rischio è che si riaffacci una concezione che porti a distinguere nettamente tra i territori che sono paesaggio per loro riconosciuta valenza culturale e la residua parte di territorio (su cui pure si è espressamente soffermata la Convenzione europea ed a cui si estende la definizione generale dettata dall'art. 131, I comma del Codice), alla quale attribuire una valenza paesaggistica in chiave

¹⁴ I beni paesaggistici areali hanno spesso una estensione tale, sovente coincidente con il territorio di interi comuni, da costituire essi stessi paesaggi. Del resto la stessa Corte costituzionale ha parlato di oggetto della tutela paesaggistica in termini di "*insieme delle cose, beni materiali, o le loro composizioni, che presentano valore paesaggistico*" (C. cost. 367/2007 cit.). Sfuma in tal modo molto del significato della distinzione tra paesaggio e beni paesaggistici su cui impennare la distinzione tra sfere di intervento regionale e statale.

¹⁵ Come aveva già evidenziato da G. Cartei, Introduzione, in Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio, cit., in part., 10.

unicamente territoriale. In questo modo, al di là delle previsioni del codice, finirebbero per coesistere due nozioni asimmetriche di paesaggio.

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, Il comma - definiranno *“indirizzi e criteri riguardanti la pianificazione territoriale, nonché la gestione dei conseguenti interventi”*: ciò sul presupposto, prosegue l'art. 133 cit., che anche attraverso questi strumenti si esplica *“la conservazione, il recupero e la valorizzazione degli aspetti e caratteri del paesaggio indicati all'articolo 131, comma 1”*; sempre ai piani urbanistici è dedicata la innovativa previsione dell'art. 155, Il comma, secondo cui *“tutti gli atti di pianificazione paesaggistica si conformano a principi di suo consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche dei vari contesti”*.

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

La 'territorializzazione' del piano paesaggistico che consegue alla sua estensione ben oltre le aree gravate da vincoli apre problemi inediti anche sul piano del rapporto tra paesaggio ed urbanistica (le *“intersezioni”* di cui ha parlato S. Amorosino¹⁶).

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)¹⁷, di un 'sistema integrato', formato dal piano paesaggistico e dai

¹⁶ S. Amorosino, *Commentario agli artt. 143-145, Codice dei beni culturali e del paesaggio*, a cura di M. A. Sandulli, Milano, 2007, in part., 940.

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 paesaggistico¹⁸. Specie ove si assumesse una prospettiva di analisi condizionata principalmente dalle dominanze iconiche più nettamente percepibili, vi sarebbe il rischio di una sostanziale pretermissione-semplificazione dei micro-paesaggi locali e dei loro 'funzionamenti': ciò lascerebbe privi di adeguata considerazione paesaggistica taluni micro-segni che sono invece determinanti entro i percorsi attraverso cui per le singole collettività locali il territorio esprime significato identitario¹⁹.

In secondo luogo, vi è rischio, di cui ha parlato S. Civitarese Matteucci²⁰, 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

¹⁷ Come ha ricordato M. Immordino, I piani paesaggistici nella giurisprudenza costituzionale, in *Il diritto urbanistico in 50 anni di giurisprudenza della Corte costituzionale*, a cura di M. A. Sandulli, M. R. Spasiano, P. Stella Richter, Napoli, 2007, in part., 109.

¹⁸ Ciascun ambito corrisponde, in altri termini, un progetto di azione paesaggistica. Ciascun ambito, in quanto caratterizzato da una riconoscibile identità paesaggistica, viene a costituire una unità di pianificazione autonoma che si sostanzia della fissazione di specifici obiettivi di qualità (come ha precisato il correttivo). Questa costruzione del piano, più che una tendenza alla frammentazione, mette allo scoperto la natura meramente formale del riferimento geografico al territorio regionale: al di là dell'attribuzione di competenza alla regione, molto opportunamente sono i caratteri salienti dei diversi paesaggi a determinare i contorni delle unità pianificatorie effettive.

¹⁹ Su questa via la vicenda della pianificazione paesaggistica toscana costituisce indubbiamente una battuta d'arresto. Va ricordato che la l.r. 1/2005 demandava al piano di indirizzo territoriale unicamente il compito di fissare delle direttive di fondo da recepire nei piani strutturali dei singoli comuni: sul punto la Corte costituzionale (C. cost. 182/2006) ha viceversa rimarcato che il piano paesaggistico "deve essere unitario, globale, e quindi regionale", traendo la conclusione che entro tale strumento debba concentrarsi necessariamente l'intera disciplina paesaggistica. Da questo sfavore verso lo 'scorrimento' di disciplina tra diversi livelli amministrativi non dovrebbe tuttavia discendere una chiusura rispetto ad un modello scalare-integrato, capace di dare vita ad un sistema multilivello in cui - ferma restando, secondo l'insegnamento della Corte, "l'impronta unitaria della pianificazione paesaggistica" - i piani locali assumano una funzione di completamento, in una logica di definizione progressiva rispetto a paesaggi 'a strati', che rivelano caratteri differenti ai diversi livelli di osservazione.

²⁰ S. Civitarese Matteucci, *La concezione integrale del paesaggio alla prova della prima revisione del Codice del paesaggio, in Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio*, cit., in part., 220.

urbanistica. Che si tratti di un rischio concreto traspare anche dall'impostazione di alcune tra le più recenti leggi regionali, come quelle della Lombardia (l.r. 12/2005, art. 19) e del Friuli Venezia Giulia (l.r. 5/2007, art. 57), nelle quali si è senz'altro privilegiata la soluzione del piano territorial-urbanistico con considerazione dei valori paesaggistici, scartando *a priori* la possibilità di adottare un piano paesaggistico 'puro'.

Va tuttavia del pari considerato che l'allargamento dell'oggetto del piano paesaggistico postula il ricorso a categorie analitiche entro cui sfumano i tradizionali confini disciplinari con l'urbanistica: basti pensare ai temi delle saldature urbane e del consumo di territorio (su cui si è soffermato espressamente il correttivo: art. 135, II comma, lett. c), fenomeni rispetto ai quali si impone una rilettura in chiave valoriale, che evidenzi l'impoverimento provocato dalla irreversibile perdita di identità territoriali originali. Dietro a queste proposizioni 'territorialiste', indipendentemente dal tipo di piano in cui siano espresse, si intravede - a riprova dell'inevitabilità di una certa 'contaminazione' disciplinare - la questione dell'incapacità contemporanea di dare vita a 'nuovi paesaggi' capaci di esprimere l'*ethos* distintivo di un luogo²¹ e dunque un problema tipicamente paesaggistico, anche se di matrice diversa rispetto a quelli unicamente 'conservazionisti' a cui torna a circoscriversi l'azione statale. Ed ancora si pensi all'utilizzo di 'crediti edificatori' in chiave di innalzamento della qualità formale dei prodotti edilizi (l.r. Lombardia 12/2005, art. 11): in tutte queste ipotesi solo uno stretto raccordo con la pianificazione urbanistica può garantire una qualche prospettiva di effettività alle previsioni del piano paesaggistico²².

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'.

²¹ "In Italia non può essere documentata l'esistenza di un 'paesaggi moderno' ", come ha fatto sconsolatamente notare G. Ferrara, La pianificazione del paesaggio nel Codice Urbani e le prospettive della Convenzione europea, in Convenzione europea del paesaggio e governo del territorio, cit., in part., 176.

²² Il tema va ormai oltre la questione del rapporto piano paesaggistico – piano urbanistico comunale. Assumono infatti un rilievo non secondario anche altri strumenti 'settoriali': si pensi, per fare solo due esempi, ai piani delle coste di cui alla l.r. Puglia 17/2006, in attuazione della quale alcuni comuni hanno varato ambiziosi piani di delocalizzazione incentivata nell'entroterra di infrastrutture turistiche e cantieristiche impattanti, ed agli interventi di riconversione degli opifici dismessi, di cui tratta l.r. Lombardia 1/2007 (con previsione dell'esproprio in caso di inerzia del proprietario nel promuovere il recupero di tali manufatti di elevato valore iconico e testimoniale e con concorsi di progettazione banditi direttamente dai comuni).

Del resto, anche i piani urbanistici comunali sono cambiati: sono ordinariamente preceduti da una valutazione ambientale strategica²³, 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'²⁴.

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

²³ Su questo istituto si rinvia E. Boscolo, VIA e VAS riformate: limiti e potenzialità degli strumenti applicativi del principio di precauzione, in Urb. app., 2008, 541.

²⁴ P. Urbani, Strumenti giuridici per il paesaggio. Qualche riflessione sulle tecniche di redazione dei nuovi piani paesaggistici, in Interpretazioni di paesaggio, cit., in part., 79; F. Balletti - S. Soppa, Paesaggio in evoluzione. Identificazione, interpretazione, progetto, Milano, 2005.

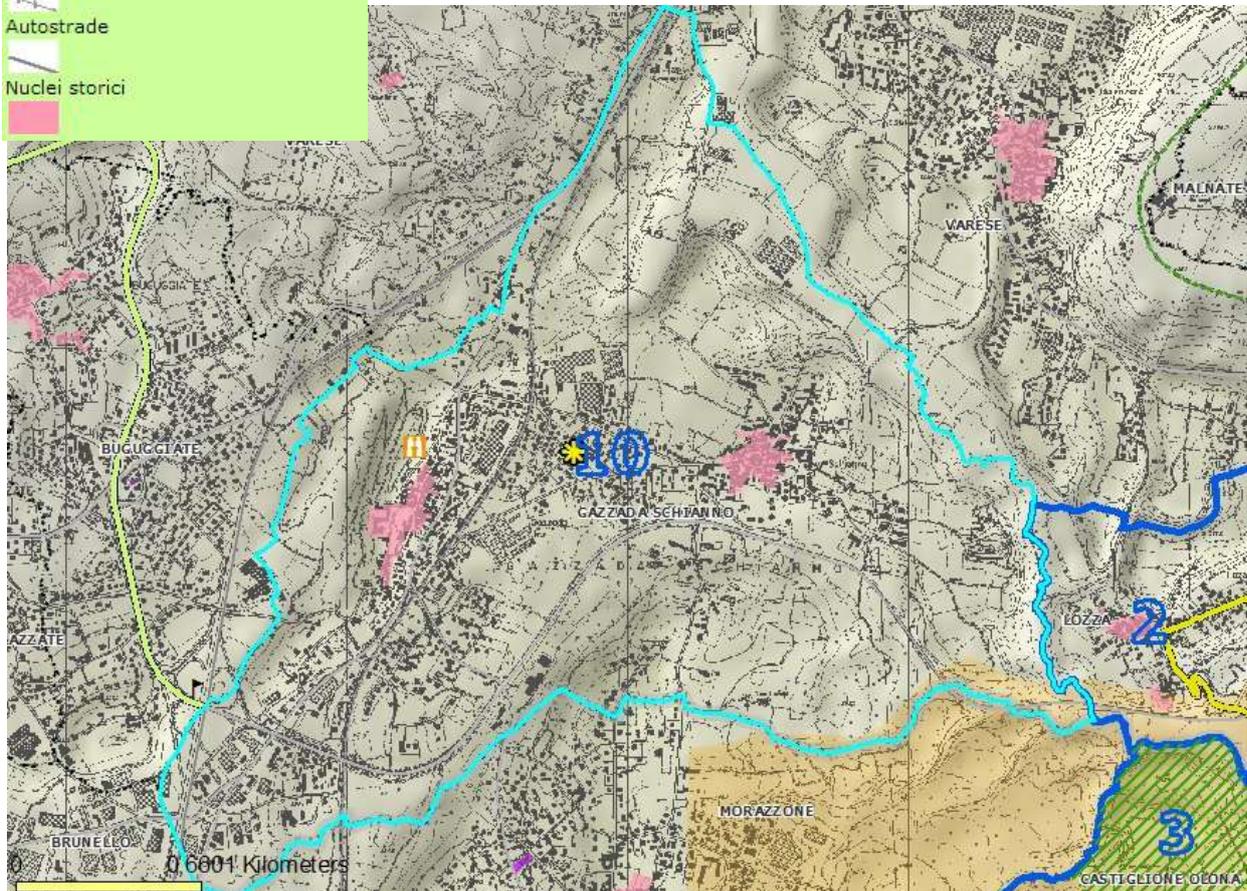
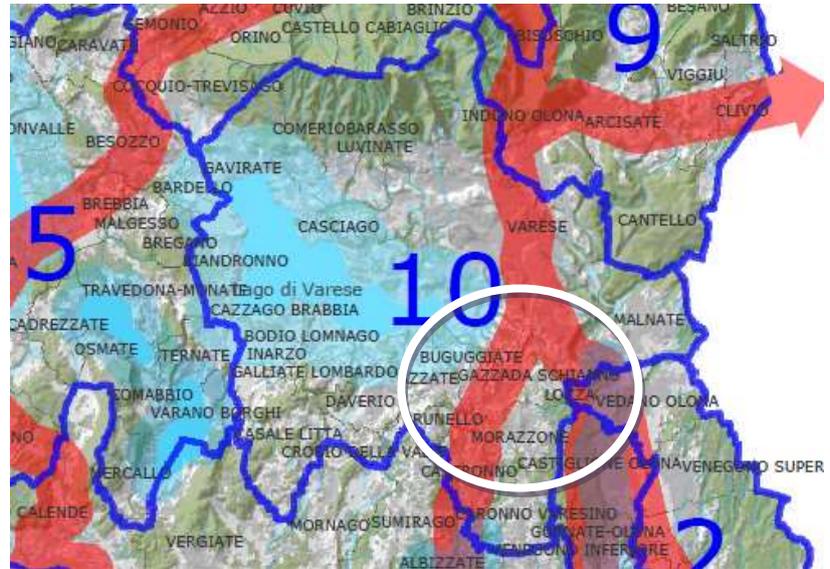
Il PTCP e paesaggio

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

Ambito di paesaggio n.10 “ambito Varese” ;

PAE1 - Rilevanze e criticità

- Luoghi d'identità 
- Punti panoramici 
- Monumenti naturali in fase di riconoscimento 
- Sentieri 
- Tracciati di interesse paesaggistico
 -  Strada nel verde
 -  Strada panoramica e di collegamento tra mete turistiche
- Ambiti paesaggistici
 -  DI VARESE
 -  IL MEDIO OLONA
 -  SS 233
- Ferrovie 
- Autostrade 
- Nuclei storici 



N° 10 - AMBITO DI VARESE**LACUALE – VIARIO – NATURALISTICO - OROGRAFICO**

Strutture naturalistiche di definizione dell'ambito:

L'elemento naturalistico più caratterizzante del sistema idrico è il lago di Varese, primo piano della veduta del paesaggio alpino del Monte Rosa.

Il sistema orografico è incentrato sul massiccio del Campo dei Fiori, icona della religiosità della Riforma cattolica, con il caratteristico profilo che inizia con il Forte di Orino, prosegue con la cima omonima, il monte Pizzella, il monte Chiusarella, alle cui spalle sorgono il monte Martica, il monte Poncione, il monte Minisfreddo, il monte Monarco, il monte Useria ed infine il monte Orsa. Una successione di vallette perpendicolari alla giacitura montuosa disegnano la monumentalità naturalistica e religiosa del luogo.

Dal lato sud del lago di Varese si staccano le penisole moreniche che si rastremano e si sfrangiano verso la pianura costruendo il tipico paesaggio collinare. La valle dell'Olona incide profondamente la pianura mentre la valle dell'Arno meno profonda disegna un percorso più di superficie.

La collocazione naturalistica di Varese lo colloca al centro dell'ambito.

Strutture storiche di definizione dell'ambito:

Viabilità

A titolo di semplice informazione si allegano le seguenti note. Con l'avvento di Milano a capitale dell'Impero 286-402 d.C. Varese si trova inserita in un sistema viario che le testimonianze territoriali, documentali e cartografiche (Tabula Peutingeriana e Itinerarium Antonini Augusti), hanno consentito agli storici di ricostruire con assoluta precisione. L'imponente apparato infrastrutturale romano militare ed economico ammontava a 53.000 miglia pari a 78.505 km. di viabilità principale oltre le reti locali. Varese, inserita in questa opera di infrastruttura razionale, era collegata con l'anello transpadano interregionale, dal quale uscivano le radiali dirette in Europa, in Mauritania, Numidia, Tripolitania, Cirenaica, nel Medio Oriente. Il sistema misto di anulari e radiali consentiva percorrenze veloci e in tutte le direzioni.

I punti nodali sono individuabili nel collegamento con Ivrea- Eporedia, con Aosta- Augusta Praetoria (passi del Piccolo e Gran S. Bernardo), con Torino-Augusta Taurinorum (passi del Moncenisio e Monginevro), con Vado Ligure (Francia, Spagna, Mauritania), con Coira (Rodano, Reno), con Verona-Trento (Brennero, Vipiteno), con Aquileia (regioni danubiane), oltre che con Roma evidentemente.

Mentre la ricostruzione della grande viabilità consolare è certa, la viabilità locale dà luogo tra gli

storici, a modeste differenze interpretative con probabilità tutte attendibili e tra loro alternative.

Per Varese le direttrici fondamentali e dirette furono la Milano- Varese- Belgiojoso in zona Coira e la direttrice Milano-Sesto Calende. La prima direttrice Milano-Varese fu articolata in tre percorrenze come si è osservato nella descrizione degli ambiti, due parallele ai lati dell'Olona derivate circa all'altezza di Legnano dalla Mediolanum Verbanus, e una terza coincidente, salvo piccole varianti, con la S.S. 233. La Mediolanum-Verbanus diretta a Sesto Calende-Angera coincideva approssimativamente come orientamento e finalità con l'attuale S.S. 33. Un punto importante fu certamente Sesto Calende per i collegamenti con i passi del Moncenisio, del Monginevro, del Piccolo e Gran San Bernardo, e attraverso la Pedemontana con Aquileia.

Le vie in uscita da Varese sono dirette verso la Valganna- Val Marchirolo-Ponte Tresa, Valganna-Valcuvia-Luino, verso Gavirate-Laveno, Gavirate-Sesto, e Varese- Como.

Il sistema infrastrutturale imperiale era integrato dalle vie d'acqua del lago Maggiore, del Ticino, e secondo alcuni storici, dell'Olona.

Comuni compresi nell'ambito:

In senso orario, Gavirate, Comerio, Barasso, Luinate, Varese, Malesco, Gazzada Schianno, Buguggiate, Morazzone, Caronno Varesino, Castronno, Brunello, Azzate, Galliate Lombardo, Daverio, Crosio della Valle, Casale Litta, Inarzo, Bodio Lomnago, Cazzago Brabbia, Biandronno.

Geometria dello spazio :

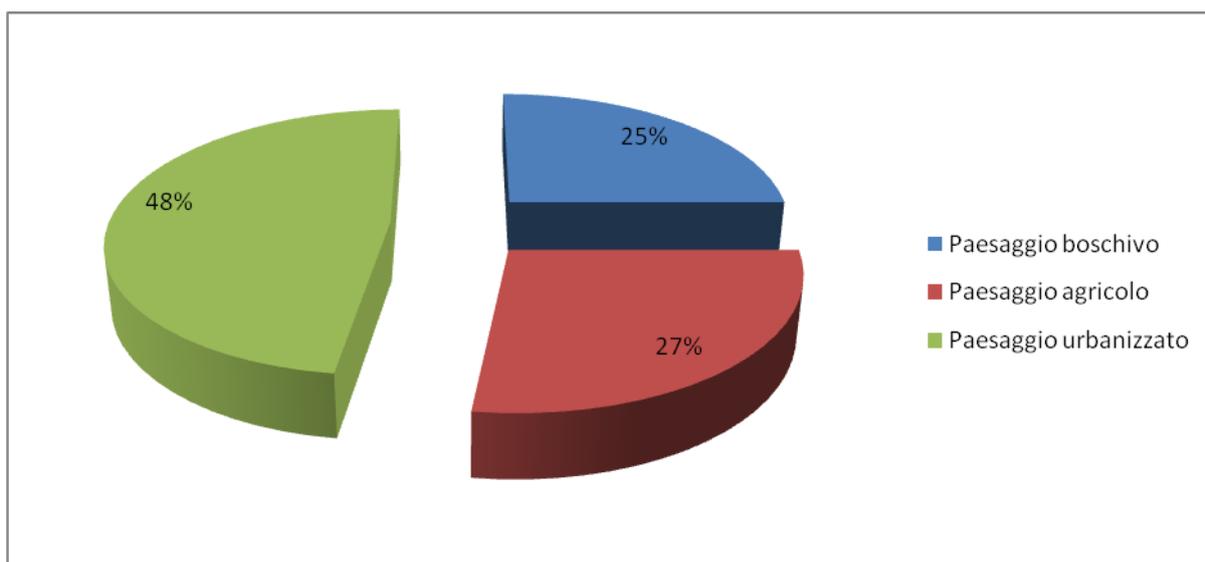
- paesaggi di ampia percettibilità — vedute dell'arco alpino
- media percettibilità — profili delle strutture naturalistiche
- ridotta percettibilità - presenze antropiche e naturalistiche di totale leggibilità

Il paesaggio delle aree naturali

Il paesaggio di Gazzada Schianno può essere diviso in 3 tipologie di paesaggio principali in funzione dell'occupazione dei suoli e della loro destinazione d'uso, individuando in quest'ottica il paesaggio urbanizzato, paesaggio agrario e il paesaggio boschivo.

Secondo una prima mappatura degli ambiti il territorio può essere così suddiviso:

	Sup (Km ²)	%
Paesaggio boschivo	1,19	25%
Paesaggio agricolo	1,29	27%
Paesaggio urbanizzato	2,27	48%
Totale	4,75	



I suoli agricoli si estendono su una superficie di circa 1,3 km² corrispondenti al 27% del territorio Comunale.

Come precedentemente descritto nel capitolo relativo ai suoli agricoli, tre sono le realtà paesaggistiche legate al suolo **agricolo** in funzione della valenza paesaggistica determinata dalla valenza percettiva per effetto dell'estensione, della collocazione e dell'unitarietà d'uso. A tal proposito i suoli agricoli sono stati suddivisi in (Cfr Ddp.08 – Carta del sistema agronaturale) :

Ambiti agricoli a valenza paesaggistica: connotato dal concorso di valenza produttiva, ma altresì da una specifica rilevanza quale di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;

Ambiti agricoli: non risulta connotato da particolari valori estetico-identitari tuttavia rileva un effettivo utilizzo agricolo;

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

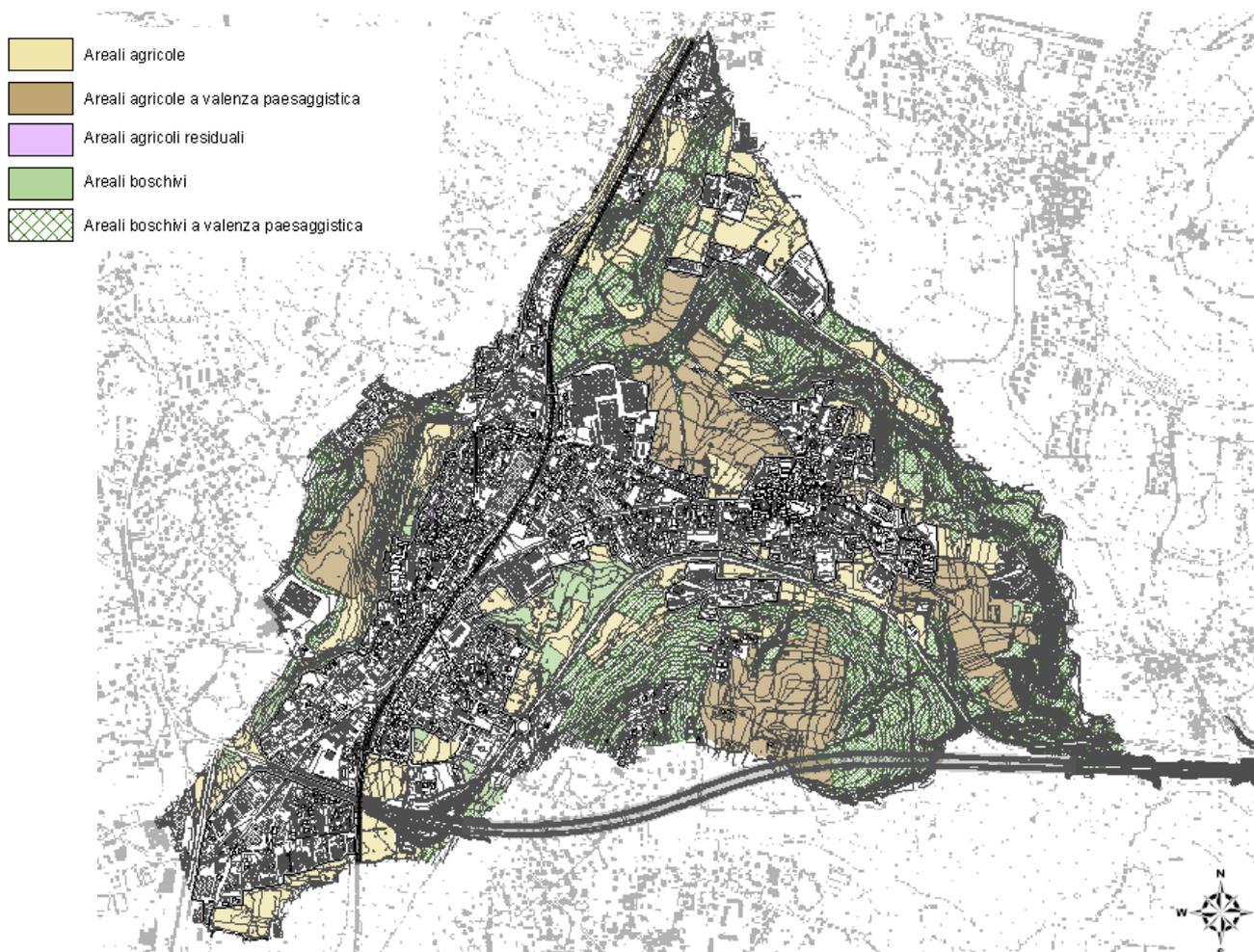
Il **paesaggio boschivo** si estende una superficie di circa di 1,2 km² ha pari al 25 % dell'intera superficie comunale.

E' stato quindi possibile effettuare la classificazione degli ambiti boschivi comunali in funzione della valenza paesaggistica derivante dalla percezione per effetto dell'estensione, della collocazione, della conformazione morfologica e dell'unitarietà d'occupazione.

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

Ambiti boschivi a valenza paesaggistica;

Ambiti boschivi;



Il paesaggio dell'urbanizzato

Il tessuto urbanistico appare generatosi a partire dai due nuclei generatori di Gazzada e Schianno prevalentemente lungo l'asse della via Italo Cremona e via Matteotti; i due nuclei appaiono oggi uniti dall'edificato tra di essi creatosi.

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





Schianno

Per una miglior descrizione delle caratteristiche dei nuclei storici generatori e degli elementi dell'architettura storica – religiosa si riportano in seguito alcuni estratti del sito regionale Beni Culturali.

Elementi dell'architettura storica

Edilizia Civile

Villa Cagnola

Classificazione: Villa XVIII-XIX secolo.

Analisi tipologica: Pianta ad U.

Analisi stilistica, presenze pittoriche ed artistiche: Dall'analisi planimetrica del complesso, risulta evidente il sovrapporsi di elementi diversi nel tempo. Lo schema ad U è appena avvertibile, il cortile racchiuso dalle ali appare completamente recinto come corte chiusa. Ala sud, al piano terreno, è completamente traforata da un portico a colonne binate a tre campate, sia in larghezza che in profondità. La struttura di questa ala meridionale risulta posteriore all'originario corpo ad L, con lato minore traforato da un andito. L'intervento ottocentesco ad opera del Cagnola ha influenzato sia gli ambienti esterni, con l'inserimento dell'ampio porticato, che soprattutto quelli interni, trasformati in un vero e proprio museo, con arredi, suppellettili e importanti dipinti del Trecento e Quattrocento, salvati dalle demolizioni di palazzi milanesi e pavesi. La posizione panoramica, con splendida veduta sul Lago di Varese e delle creste alpine, ha suggerito nel tempo il formarsi di un vasto parco, con essenze rare e pregiate, di notevole importanza paesistica.

Edilizia Religiosa

Chiesa di S. Maria Assunta

Classificazione: Chiesa fine XV secolo.

Rapporto con l'edificato: Sorge nell'abitato, in Piazza S. Bernardino.

Analisi tipo stilistica, presenze pittoriche ed artistiche: Semplice struttura ad aula unica con abside e copertura a capanna risalente alla fine del XV secolo, presenta all'interno interessanti affreschi coevi venuti alla luce grazie ai recenti restauri. Sull'altare decorazione pittorica e monogramma di Cristo di S. Bernardino, dietro l'altare Cristo benedicente. Una Annunciazione incornicia il Pantocratore,

attorno alla mandorla Santi, Profeti e i simboli degli evangelisti, Crocifissione con Vergine e S. Giovanni

Chiesa di SS.Cosma e Damiano

Classificazione: Chiesa probabile origine ante XI sec.

Analisi tipo stilemica, presenze pittoriche ed artistiche: La Chiesa, probabilmente anteriore al mille, è munita di una poderosa torre campanaria che funge da ingresso. L'interno, ad aula unica con soffitto ligneo, conserva affreschi del XV e XVI secolo.

Chiesa parrocchiale di S. Giorgio

Classificazione: Chiesa probabile origine ante XI sec.

Analisi tipo stilemica, presenze pittoriche ed artistiche: La chiesa conserva una quattrocentesca 'Madonna in trono' e due tele di Isidoro Bianchi da Campione (1602-1662).

Il paesaggio percepito - le isopercettive del paesaggio

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

Da un'attenta ricognizione del territorio è stato possibile individuare i seguenti luoghi di percezione privilegiata del paesaggio:

- Villa Cagnola
- Via Cagnola
- Via Roccolo
- Via Adua

Per ognuna delle viste è stata condotta un'attenta analisi percettiva in base alla quale è stato possibile determinare, in funzione della profondità di percezione, le *Isopercettive*²⁵ di 1° piano, di 2° piano e la direttrice percettiva del piano di sfondo (Cfr Ddp.09).

Il quadro di paesaggio percepito è stato quindi analizzato, descritto e valutato nelle schede di valutazione (Cfr. Allegato Ddp.09a) secondo criteri ottici e gestaltici di cui si riportano qui di seguito le sole matrici di discretizzazione e valutazione:

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

²⁵ Con il termine Isopercettiva si intende un'ipotetica linea tracciata sul territorio lungo la quale si ha un'identica percezione degli elementi visibili compresi tra essa ed il punto di presa di riferimento.

La partecipazione, la democratizzazione della decisione di Piano

Il procedimento di elaborazione del PGT si è integralmente conformato alle previsioni dell'art. 12 della LR 11 marzo 2005, n.12.

Segnatamente è stato pubblicato, contestualmente all'avvio del procedimento e prima che venisse compiuta qualunque attività anche soltanto meramente preparatoria, un avviso pubblico che ha invitato i cittadini a presentare istanze, sollecitazioni e contributi, tanto nell'interesse generale, quanto a prefigurazione dei tratti puntuali di interessi particolari.

Tale forma di pubblicità è valsa a dare spazio ad un'effettiva dialettica con l'Amministrazione: sono, infatti, pervenute ben 57 contributi partecipativi (peraltro, pressoché tutti espressivi di istanze individuali).

Le singole istanze sono sintetizzate e localizzate geograficamente nella tavola Ddp_03. Le singole istanze vengono qui di seguito riassunte:

N. PROGRES.	DATA	PROTOC.	N.MAPPALE	RICHIESTA
1	28/03/2007	2749	1918-3222-3223	Trasformazione in zona produttiva
2	18/04/2007	3465	1378-1379	Edificabilità del terreno
3	18/04/2007	3466	2066	Edificabilità del terreno
4	18/04/2007	3467	1016-1291	Edificabilità del terreno
5	23/04/2007	3617	1152-1053-1341-998	Inserimento in zona edificabile
6	27/04/2007	3735	2410	Inserimento in zona edificabile
7	27/04/2007	3763	1668	Inserimento in zona edificabile
8	27/04/2007	3788		Richiesta generale apparato normativo
9	28/04/2007	3789	2968-2967-348parte - 590-556-349-1359	Inserimento in zona edificabile
10	28/04/2007	3791	1163-348parte	Inserimento in zona edificabile - apparato normativo, incremento "una Tantum" aree agricole
11	28/04/2007	3792	704	Integrazione comparto in oggetto con le zone industriali esistenti
12	28/04/2007	3793	319	Inserimento in zona edificabile

13	28/04/2007	3794	338-340-342-842-736	Disposizioni generali riguardo normativa comparto in oggetto
14	28/04/2007	3795	290	Inserimento in zona edificabile
15	28/04/2007	3796	1205-1553-380-394	Inserimento in zona edificabile
16	28/04/2007	3797	1044-482	Inserimento in zona edificabile
17	28/04/2007	3798	228-229-231	Inserimento in zona residenziale con bassa volumetria
18	28/04/2007	3799	579	Inserimento in zona edificabile
19	28/04/2007	3800	708	Inserimento in zona omogenea D
20	30/04/2007	3809	58-514-465-1004-1005-988-719-431-1974-1975-317-460	Inserimento mappali 58-514-465-317-460 in zona di espansione residenziale; inserimento mappali 719-431-1974-1975 in zona industriale; inserimento mappale 719 in zona edificabile
21	30/04/2007	3821	568-576-1414-1469-1622-1637-330	Inserimento in zona residenziale
22	30/04/2007	3822	396-1495	Richiesta generale apparato normativo terziario e commerciali
23	19/06/2007	5350	3234-3235-3238-3239	Inserimento in zona edificabile, vedi oss.30
24	09/07/2007	6177		Richiesta generale apparato normativo
25	13/07/2007	77967		Elaborazione PIF e relazione con il PGT
26	13/07/2007	6340	377-1364-412-411	Inserimento in zona produttiva
27	04/12/2007	10733	329-2858	Inserimento in zona edificabile
28	04/12/2007	10734	1057	Inserimento in zona industriale/artigianale o produttiva
29	18/01/2008	703	813	Inserimento in zona edificabile
30	18/09/2008	7904	3234-3235-3238-3239	Inserimento in zona edificabile,

				vedi oss.23
31	25/09/2007	8102		Richiesta generale apparato normativo
32	25/09/2009	8118		Richiesta generale apparato normativo per le aree di proprietà
33	28/09/2009	8199	1731-285	Modifica attuale lotto con riperimetrazione per creazione lotto autonomo
34	28/09/2009	8200	1077	Inserimento in zona edificabile
35	29/09/2009	8222	360-382	Inserimento in zona edificabile
36	29/09/2009	8223	576-1331-1333-590-670	Richiesta generale apparato normativo /Cambio destinazione uso
37	29/09/2007	8229	3222	Inserimento in zona produttiva
38	29/09/2009	8232	99	Inserimento in zona edificabile
39	29/09/2009	8233	193	Inserimento in zona edificabile
40	29/09/2009	8234	1023	Inserimento in zona edificabile
41	29/09/2009	8235	2536	Inserimento in zona edificabile
42	29/09/2009	8236	1749	Inserimento in zona edificabile
43	29/09/2009	8237	1057	Modifica azzonamento; inserimento in zona artigianale in alternativa mantenimento in zona a servizi per le industrie
44	29/09/2009	8244	1051-1055	Inserimento in zona edificabile
45	30/09/2009	8278	1668	Inserimento in unica zonazione urbanistica;utilizzo indici planivolumetrici assegnati alla porzione AC;mantenimento possibilità intervento senza redazione P.E.E. e senza cessione aree standard
46	30/09/2009	8280		Considerazioni di carattere

				generale
47	30/09/2009	8281	890-542	Mantenimento destinazione attuale di parte dell'area; inserimento in zona edificabile della porzione a est dell'area interessata
48	30/09/2009	8286	1765	Aumento volumetrico di rustico esistente
49	30/09/2009	8289	1825-915-1827	Cambio destinazione d'uso immobile
50	30/09/2009	8293		Richiesta generale apparato normativo terziario e commerciali
51	30/09/2009	8315		Inserimento nelle nuove norme tecniche di area per la raccolta differenziata in caso di edificazione di complessi residenziali
52	30/09/2009	8316	466	Inserimento in zona edificabile
53	30/09/2009	8317	2385	Dotazioni di funzioni terziarie commerciali di vicinato necessarie al servizio della residenza
54	30/09/2009	8318	1766-1197-2549-2551-2546-2545-2548-2373-2544	Ampliamento serre, con strutture per esposizione e vendita
55	10/10/2009	8750	982	Adibire area libera a parcheggi per oratorio e Cimitero
56	30/10/2009	9447	722-566	Cambio destinazione d'uso
57	11/11/2009	9882	2150	Formazione viale d'accesso carraio con posti auto

E' stato inoltre predisposto e distribuito alla popolazione un questionario partecipativo inerente argomenti di interesse diffuso relativi alla Pianificazione territoriale.

Di seguito si riporta un modello tipo della scheda del questionario distribuito



QUESTIONARIO

Gentile cittadino, leggi il presente questionario indicativo ed imbucalo compilato nei "contenitori gialli" dedicati e distribuiti sul territorio comunale. Le tue risposte saranno utili per la formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio.

A quale fascia d'età appartieni	Sesso	Stato civile	Posizione professionale
fino a 16 anni	<input type="checkbox"/> M	<input type="checkbox"/> celibe/nubile	<input type="checkbox"/> Studente
da 16 a 25 anni	<input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> coniugato	<input type="checkbox"/> Dipendente a tempo determinato
da 26 a 50 anni		<input type="checkbox"/> con figlio/i	<input type="checkbox"/> Dipendente a tempo indeterminato
da 51 a 70 anni			<input type="checkbox"/> Imprenditore
oltre i 70 anni			<input type="checkbox"/> Libero professionista / Lavoratore autonomo
			<input type="checkbox"/> Commerciante
			<input type="checkbox"/> Pensionato
			<input type="checkbox"/> Casalinga
			<input type="checkbox"/> Disoccupato
			<input type="checkbox"/> Altro

In quale parte del paese abiti?

Gazzada Schianno

Quali sono, secondo te, le caratteristiche principali del Comune di Gazzada Schianno?

- Presenza di aree verdi e parchi
- Qualità e cura dell'arredo urbano
- Tranquillità del luogo
- Edifici e strutture sedi di attività culturali
- Sedi Volontariato, associazioni, circoli
- Qualità dell'ambiente edificato
- Edifici e strutture per istruzione e sanità (istituti scolastici, ASL)
- Caratteristiche peculiari dei centri storici o simboli della storia e della tradizione locale
- Edifici e strutture ludiche e di aggregazione sociale (palestra, locali di ritrovo, esercizi commerciali, ecc.)
- Altro

Indica, secondo la tua opinione, gli aspetti su cui intervenire per migliorare il paese

Presenza delle aree verdi	<input type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> solo in parte	<input type="checkbox"/> No
Presenza di mezzi di trasporto pubblici	<input type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> solo in parte	<input type="checkbox"/> No
Esigenza di spazi sosta	<input type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> solo in parte	<input type="checkbox"/> No
Presenza di piste ciclabili, percorsi ed aree pedonali	<input type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> solo in parte	<input type="checkbox"/> No
Presenza di luoghi di ritrovo pubblici	<input type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> solo in parte	<input type="checkbox"/> No

Ritieni che il Comune di Gazzada Schianno sia adeguatamente fornita di servizi quali: i percorsi pedonali e ciclabili, accessibilità alle persone diversamente abili, ecc.?

Sì solo in parte No

Quali (altre) misure vorresti che fossero messe in atto per renderla più accessibile?

.....

Il traffico del tuo paese è:

- scorrevole congestionato nelle ore di punta congestionato durante il giorno
 altro

quali soluzioni pensi che debbano essere adottate per migliorare la viabilità del tuo paese

.....

Pensi che l'edificazione residenziale di Gazzada Schianno sia:

- eccessiva carente nella media
 altro

Pensi che Gazzada Schianno sia carente di edilizia economica popolare e ritieni che sia utile sviluppare edilizia residenziale pubblica per la popolazione con fascia di reddito medio-bassa

Sì solo in parte No

Pensi che Gazzada Schianno sia sufficientemente dotato di servizi pubblici essenziali (scuola, medico di base, parcheggi, illuminazione pubblica, verde attrezzato, strade di facile collegamento, qualità della vita, ecc.)

Sì solo in parte No

Consideri Gazzada Schianno capace di offrire posti ed opportunità di lavoro?

Sì solo in parte No

Quali alternative di sviluppo pensi che siano necessarie per sviluppare le opportunità di lavoro?

.....

Pensi che Gazzada Schianno debba sviluppare maggiore sensibilità verso lo sviluppo sostenibile e incentivare le pratiche di risparmio energetico, idrico e l'utilizzo di energie rinnovabili?

Sì solo in parte No

Quali iniziative vorresti fossero introdotte per migliorare la qualità della vita del tuo paese?

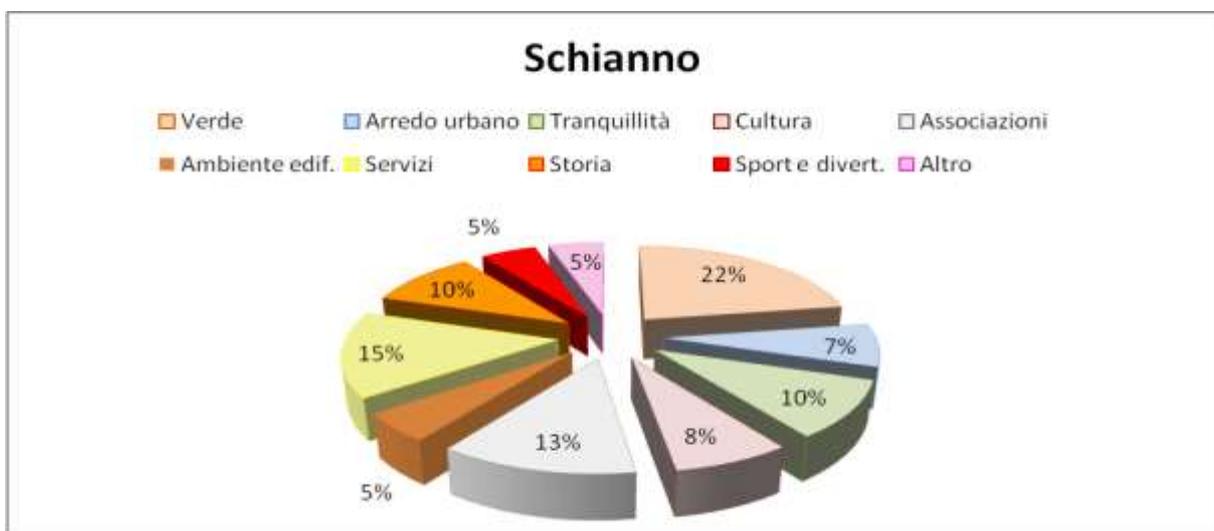
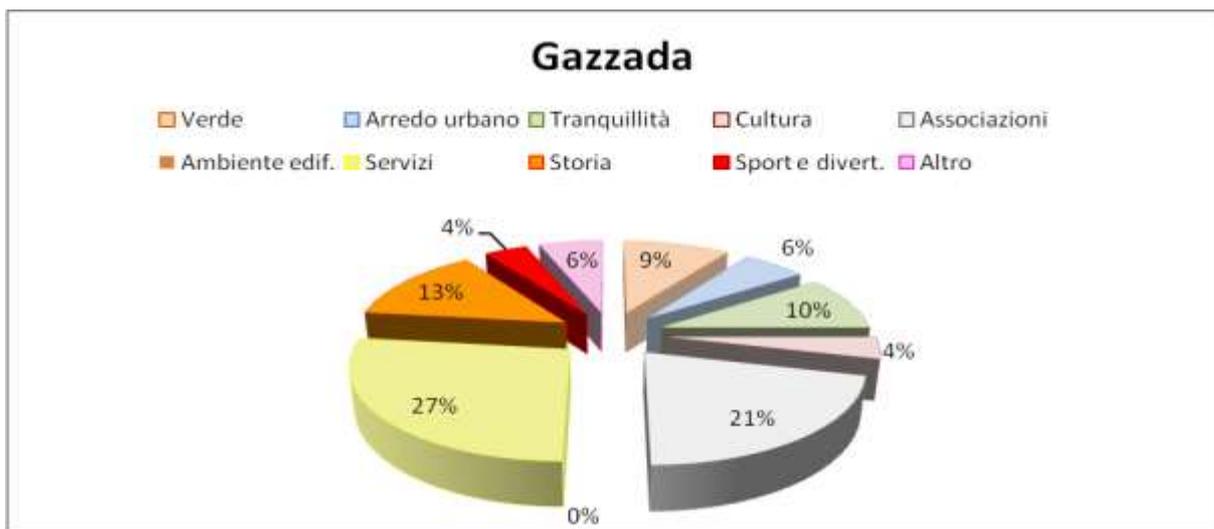
.....

A fronte della restituzione di 45 schede, i risultati che si evincono dalla lettura dei dati sono di seguito riportati.

• Caratteristiche principali del Comune di Gazzada Schianno

	Gazzada	Schianno
Verde	5	9
Arredo urbano	3	3
Tranquillità	5	4
Cultura	2	3
Associazioni	11	5
Ambiente edificato		2
Servizi	14	6
Storia	7	4
Sport e divertimento	2	2
Altro	3	2

Così rappresentabili

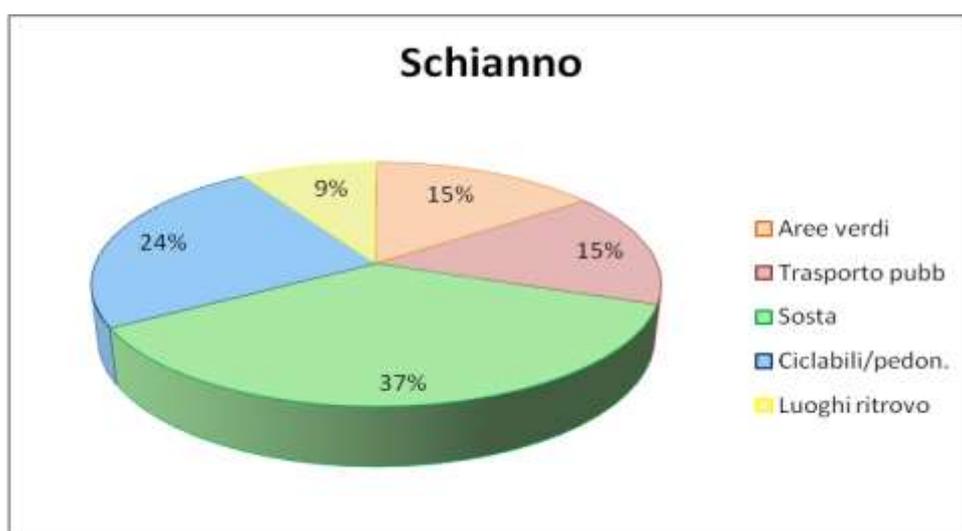
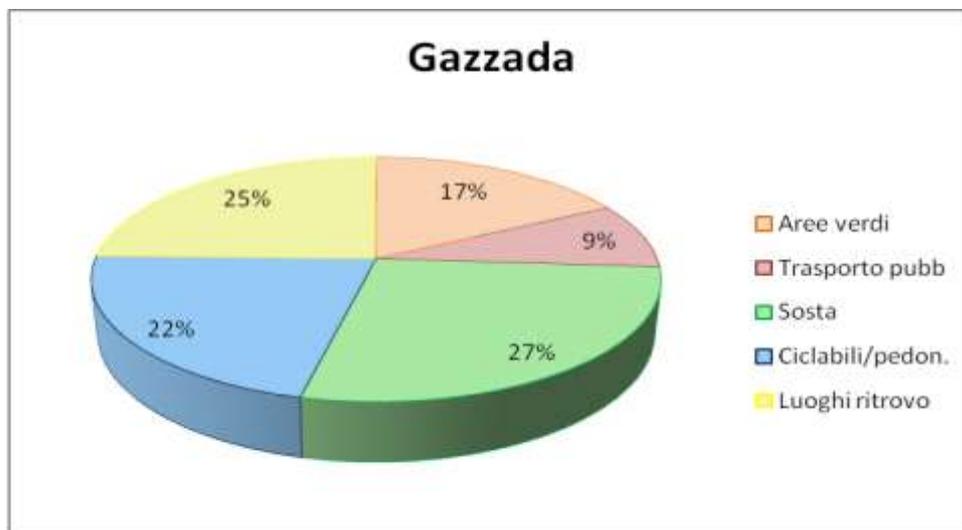


- Aspetti su cui intervenire per migliorare il paese

Per semplificazione di lettura del dato viene riportato solo l'esito positivo (colonne dei SI) alle risposte multiple

	Gazzada	Schianno
Aree verdi	12	5
Trasporto pubblico	6	5
Sosta	19	12
Ciclopedonali	15	8
Luoghi ritrovo	17	3

Così rappresentabili



- Dotazione servizi: percorsi pedonali/ciclabili accessibilità persone diversamente abili

	Gazzada	Schianno
Si	4	1
In parte	9	5
No	12	10
Non risponde	3	1

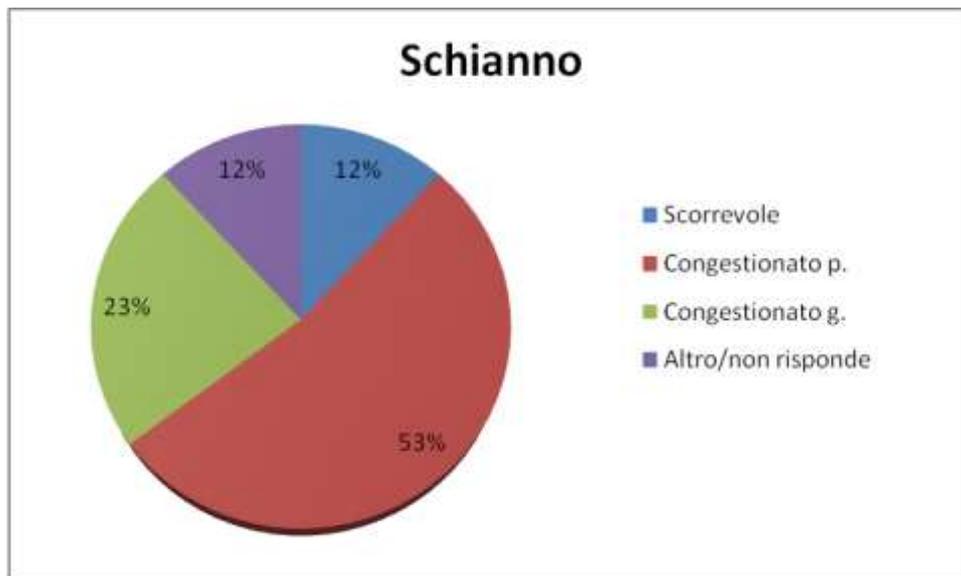
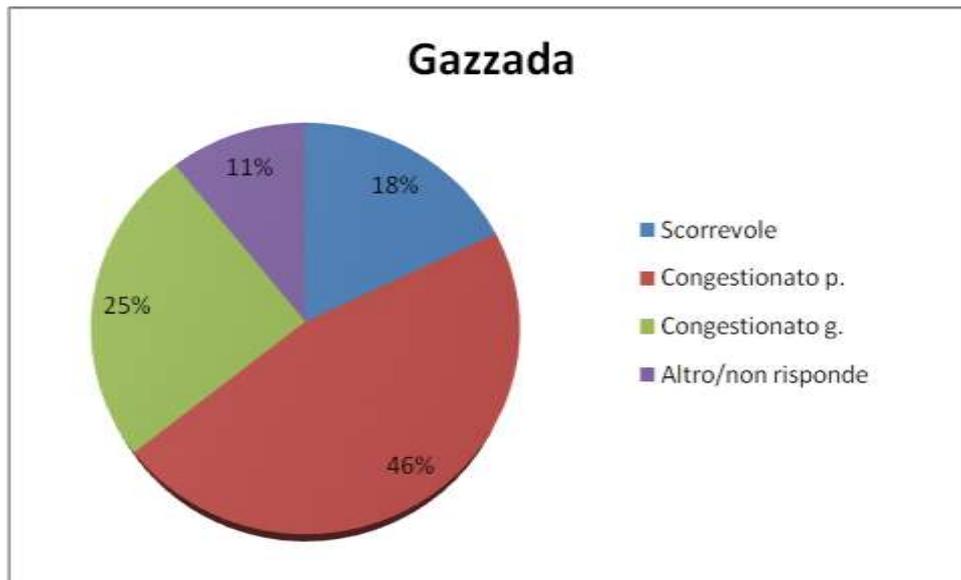
Così rappresentabili



- Traffico

	Gazzada	Schianno
Scorrevole	5	2
Congestionato p.	13	9
Congestionato g.	7	4
Altro/non risponde	3	2

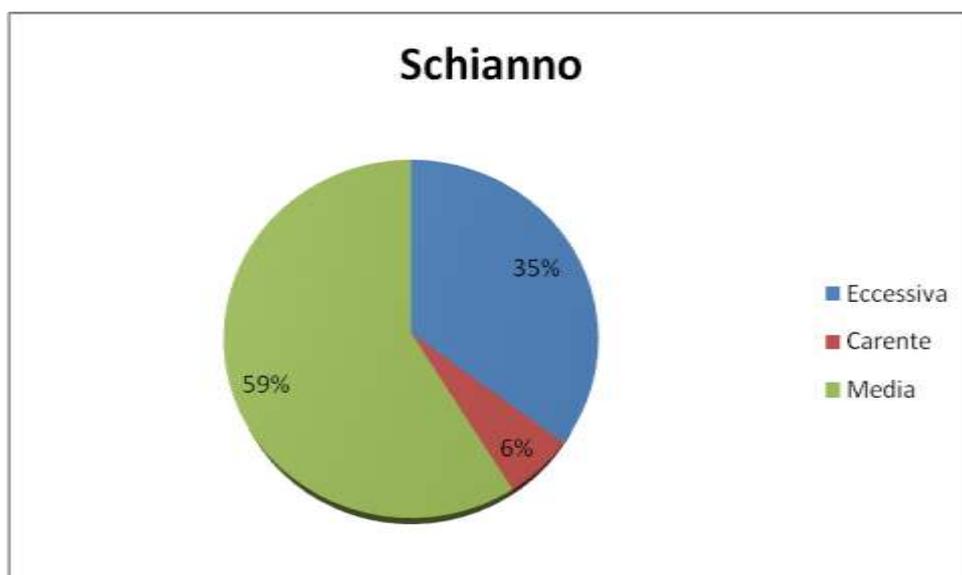
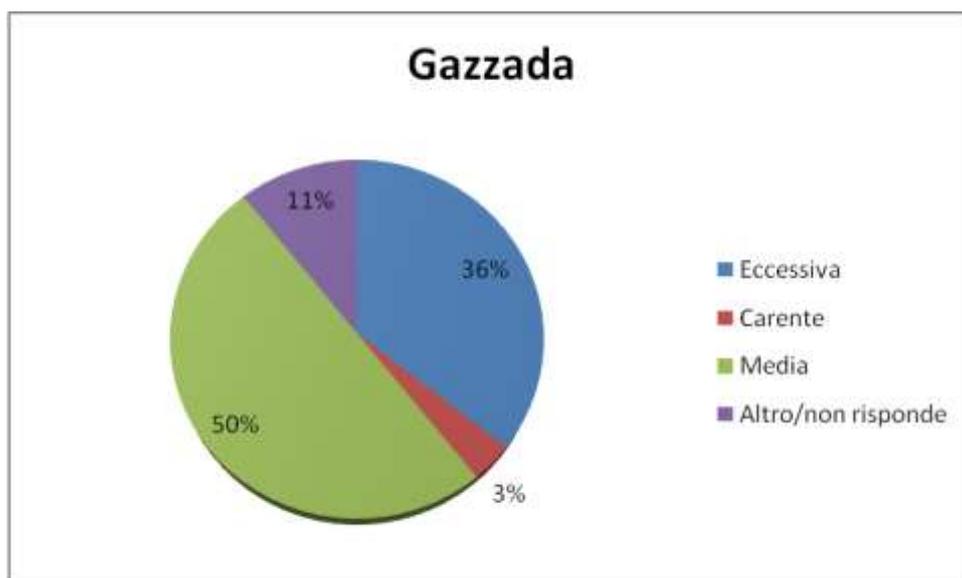
Così rappresentabili



- Edificazione residenziale

	Gazzada	Schianno
Eccessiva	10	6
Carente	1	1
Media	14	10
Altro/non risponde	3	

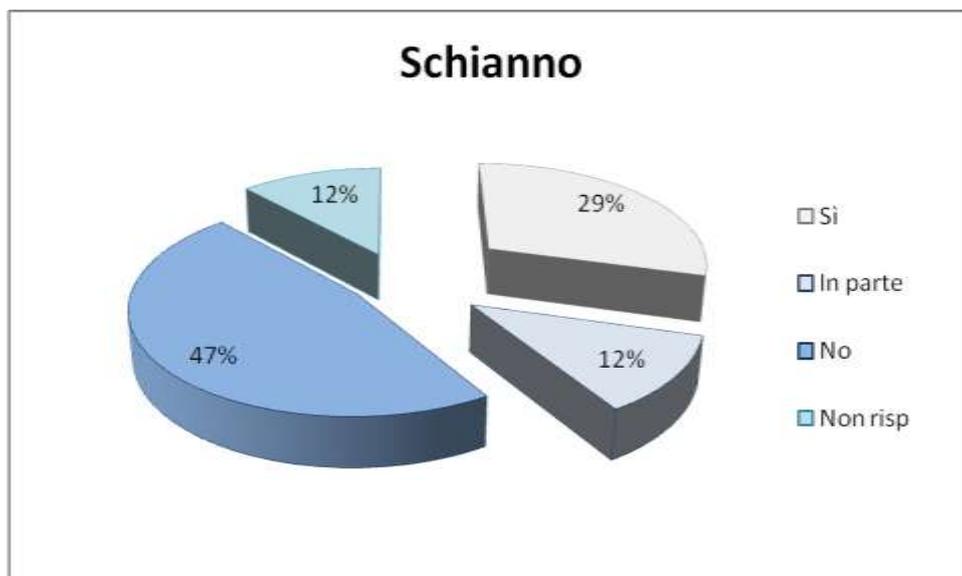
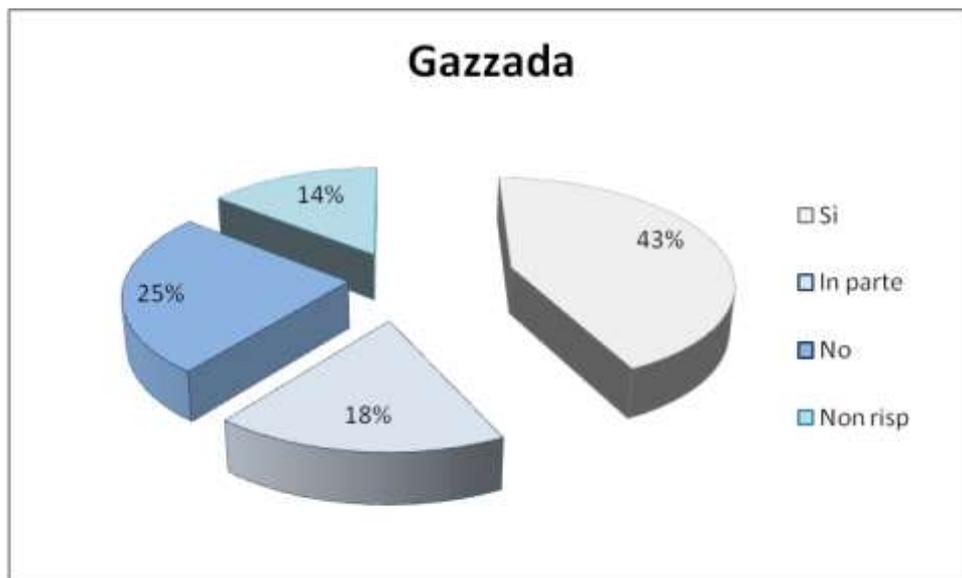
Così rappresentabili



- Edilizia economica popolare

	Gazzada	Schianno
Si	12	5
In parte	5	2
No	7	8
Non risponde	4	2

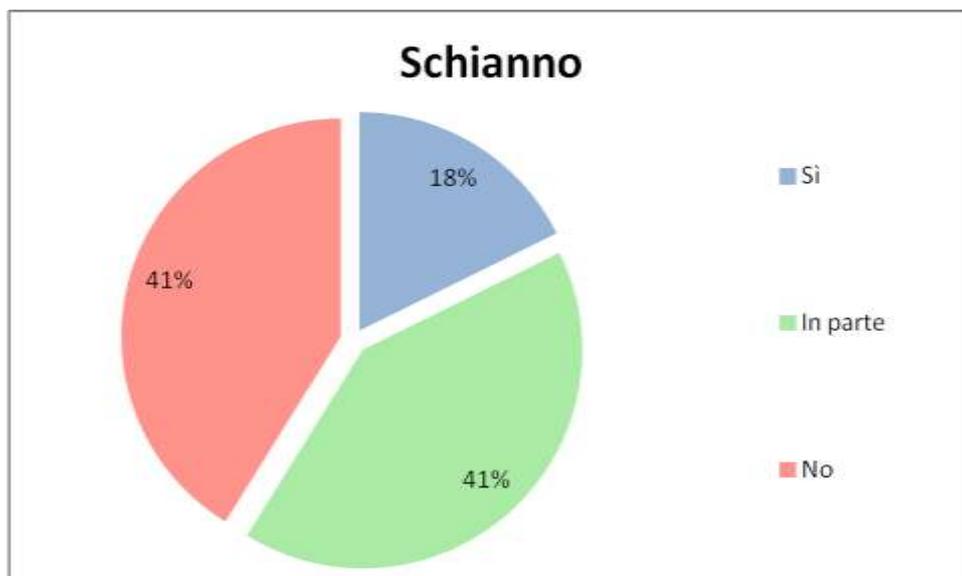
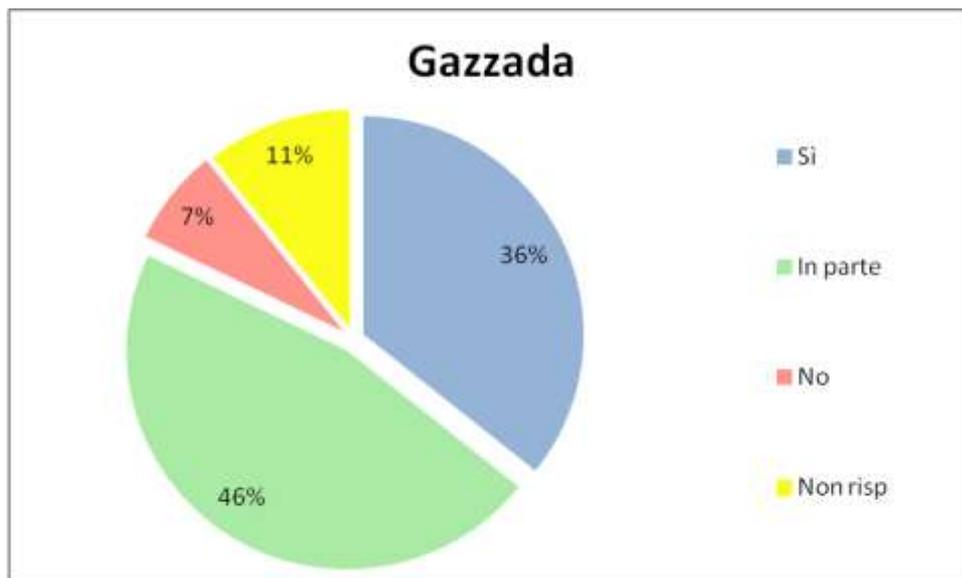
Così rappresentabili



- Dotazione di servizi pubblici

	Gazzada	Schianno
Si	10	3
In parte	13	7
No	2	7
Non risponde	3	

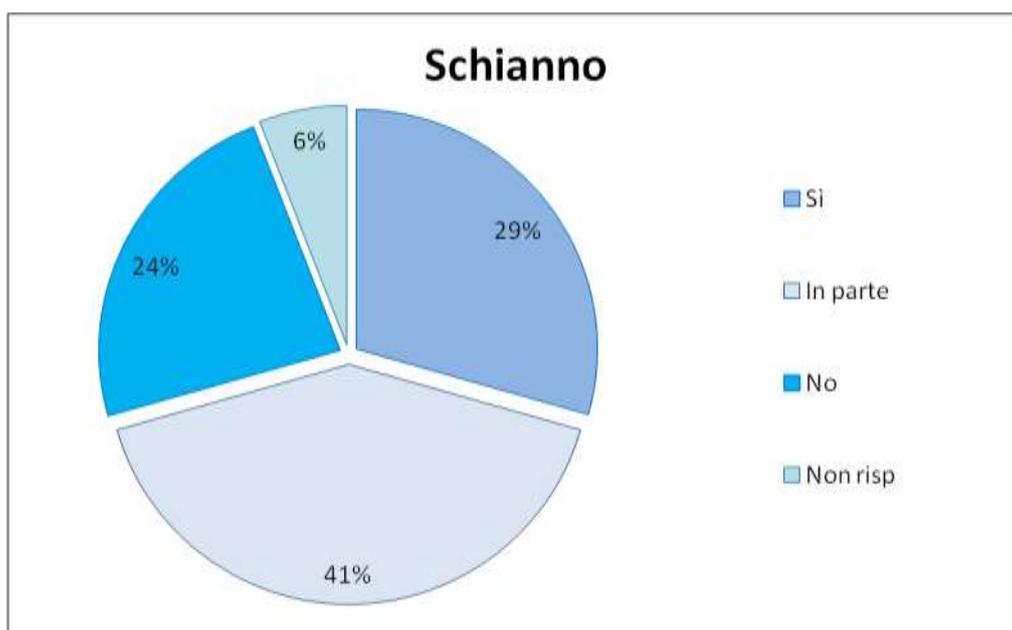
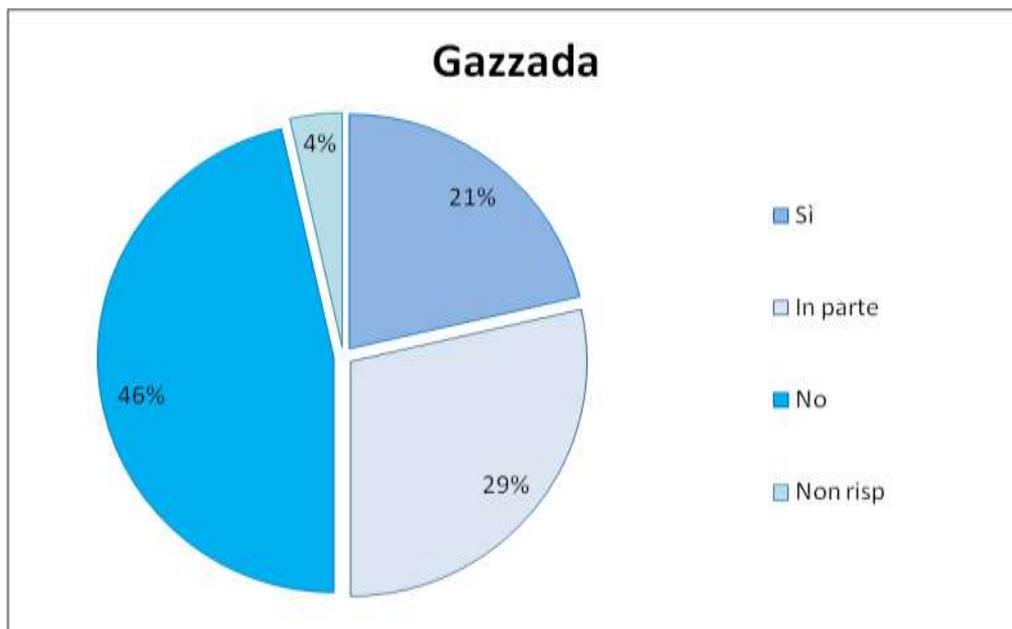
Così rappresentabili



- Opportunità di lavoro

	Gazzada	Schianno
Si	6	5
In parte	8	7
No	13	4
Non risponde	1	1

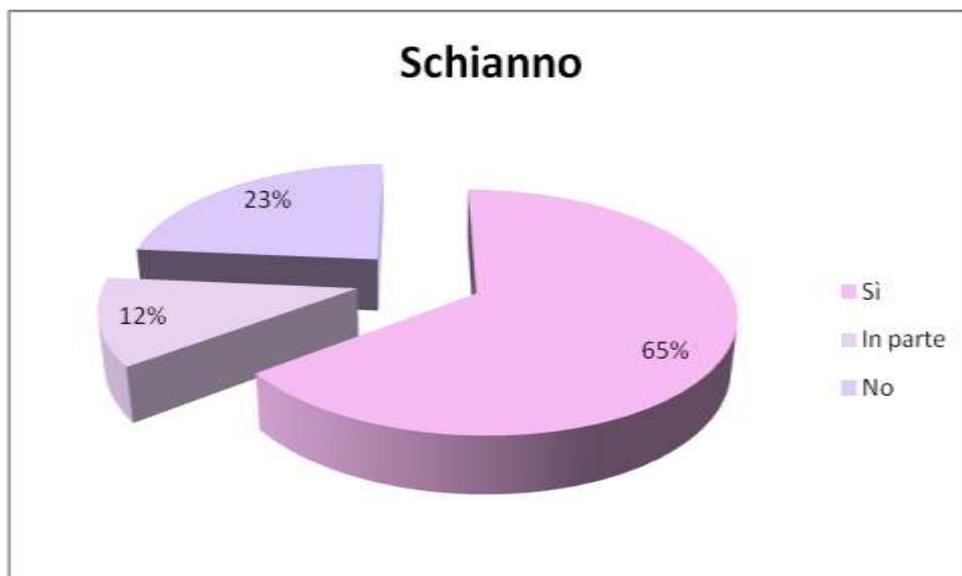
Così rappresentabili



- Sviluppo sostenibile ed energie alternative

	Gazzada	Schianno
Si	22	11
In parte	3	2
No		4
Non risponde	3	

Così rappresentabili



Il piano, successivamente all'adozione, seguirà l'iter normativamente previsto.

E' prevista una ulteriore sessione per facilitare la presentazione di osservazioni.

Va conclusivamente rimarcata la netta differenza tra l'opportunità di partecipazione offerta ai cittadini nella fase di elaborazione del piano, ossia il momento in cui nessuna determinazione amministrativa era stata ancora assunta e dunque tutti i contributi sono stati espressi senza alcun condizionamento derivante dall'esigenza di mantenere un nesso di pertinenza con scelte unilateralmente assunte dall'Amministrazione precedente.

Per contro, una partecipazione affidata al solo strumento delle osservazioni post-adozione, ossia a contributi che intervengono quando la decisione amministrativa si è già ossificata e non è più emendabile nella sostanza, possono valere unicamente a rappresentare espressioni di dissenso rispetto a opzioni pianificatorie incidenti su lotti specifici.

L'Amministrazione Comunale ha, quindi, favorito la partecipazione in vista di una autentica diffusione e democratizzazione della decisione e non solo in chiave di tutela delle posizioni egoistico-individuali.

3. CRITERI GENERALI PER LA COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

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

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

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

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

2. L'idea che la necessaria infrastrutturazione del territorio continui ad identificarsi con la sequenza *vincolo-esproprio-lavoro pubblico* è entrata da tempo irreversibilmente in crisi. Il fallimento di questo schema ottimistico, testimoniato dall'elevato numero di vincoli che le amministrazioni si trovavano sistematicamente a dover reiterare (come attesta la copiosa giurisprudenza sul punto e come indica

la vicenda del precedente PRG), costituisce uno dei più evidenti limiti dell'urbanistica tradizionale. La pianificazione in questi casi finiva per limitarsi ad un disegno (ottimo e desiderabile) del territorio, disinteressandosi della effettiva fattibilità delle previsioni strumentali alla successiva formazione dei beni a fruizione collettiva ed all'erogazione dei servizi pubblici.

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

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

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

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

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

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

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

3. La possibilità di introdurre nel piano la perequazione rimane strutturalmente condizionata al ricorrere di precise condizioni spaziali, non sempre verificabili. Sarebbe inutilmente enfatico definire perequazione quella che si pratica entro piani attuativi di ridotte dimensioni. La progressiva presa di consapevolezza della scarsità del suolo quale risorsa finita e non resiliente e l'anteposizione di una valutazione ambientale strategica ad ogni decisione pianificatoria hanno imposto il passaggio da pianificazioni incrementali, fondate sulla crescita urbana a piani connotati da una impostazione

fortemente contenitiva, nella quale ogni ulteriore consumo di suolo agro-naturale deve trovare una rigorosa giustificazione. Le tecniche perequativo-compensative – che fanno leva su un principio allocativo della capacità volumetrica finalisticamente orientato - hanno quindi avuto il rispettivo banco di prova in una contingenza in cui le volumetrie assegnabili sono molto ridotte rispetto al passato. In comuni - e Gazzada Schianno e fra questi - in cui le uniche possibilità di intervento sono ormai rappresentate dalla ricucitura di limitate aree interstiziali e di frangia, difettano quindi le condizioni strutturali per imbastire un piano autenticamente perequativo. Non sussistono, infatti, fondi accipienti sui quali far 'atterrare' volumetria generata da aree destinate a rimanere verdi o ad essere cedute al comune.

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

Va inoltre considerato che il pianificatore identifica nel piano dei servizi segmenti di città pubblica di rango strategico primario, rispetto ai quali l'amministrazione non può rinunciare *a priori* all'imperatività del vincolo e ad una facoltà di acquisizione – anche coattiva – delle aree. In queste ipotesi, che a Gazzada Schianno si identificano con talune aree da destinare a parcheggi e ad allargamenti stradali, si continua a prevedere il vincolo preespropriativo ed, entro il termine di cinque anni, il ricorso all'espropriazione; in questi casi viene tuttavia in rilievo la possibilità di compensazione mediante attribuzione di crediti compensativi.

Va comunque rimarcato che il piano delle regole prevederà una forma di partecipazione (indiretta) all'allargamento-rafforzamento delle dotazioni territoriali mediante contribuzione anche a carico dei fondi non gravati di obbligazioni infrastrutturali dirette: ciò consente di strutturare anche una **equità intrinseca** al piano, che non determina – in guisa di un indesiderabile outcome – l'insorgere di una discriminazione tra diverse tipologie di aree edificabili.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'amministrazione potesse determinare unilateralmente l'ammontare di tale somma: questo compito era affidato ad un collegio di periti che fungevano - si direbbe oggi - da arbitratori.

Tuttavia già alla base della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, vi era il diverso principio secondo cui l'indennità di esproprio poteva essere sganciata dal criterio del giusto prezzo di mercato. L'indennità poteva dunque essere quantificata secondo un canone normativo, derivante dalla media del valore venale e dei fitti coacervati nell'ultimo decennio, con la conseguenza non secondaria che, a quel punto, era la stessa amministrazione a poter calcolare l'ammontare della somma spettante al privato, prescindendo dalla terzietà dei periti. Questa modalità di determinazione dell'indennità di esproprio, introdotta per facilitare 'il risanamento della città di Napoli' (il cui centro densamente abitato necessitava di interventi di 'sventramento' atti a porre rimedio all'insalubrità che aveva favorito la devastante epidemia colerica del 1884), verrà ripresa nella importante legge 7 luglio 1907, n. 429, sulle espropriazioni per opere ferroviarie e nelle successive leggi di approvazione dei piani urbanistici delle principali città. Di lì, attraverso vicende che qui non è il caso di riassumere, giungerà di fatto sino a noi. Il d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 nella sostanza si è infatti mantenuto aderente a questa impostazione di fondo.

L'introduzione della compensazione quale metodo destinato a prendere il posto dell'espropriazione si pone quindi in termini critici rispetto a questa tradizione giuridica e fa recedere sullo sfondo i contenuti sociali che secondo la Costituzione temperano la pienezza della situazione proprietaria. Nella inevitabile frizione tra questi due valori viene preservata - per scelta - l'integrità patrimoniale del diritto proprietario. L'introduzione della compensazione colloca l'ordinamento lombardo in una prospettiva che guarda oltre l'attuale orizzonte del nostro sistema amministrativo. Si tratta di una posizione che segna invece una convergenza con le opinioni espresse dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, alle quali il nostro ordinamento ha dovuto adeguarsi a seguito di C. cost. 347/2008. La giurisprudenza della C.E.D.U. in tema di espropriazione si è sedimentata nel tempo attraverso importanti pronunce. In questa direzione, assume un fondamentale rilievo l'ormai risalente caso *Sporrong e Lönnorth c. Svezia*, in cui per la prima volta si è parlato di 'rottura dell'equilibrio' "*entre, d'une part, les exigences de l'intérêt général et, d'autre part, la sauvegarde du droit au respect des biens*".

In questo quadro giurisprudenziale si è inserito il 'caso Scordino', nel quale i giudici hanno affrontato direttamente il nodo della determinazione dell'indennità di esproprio in una procedura che aveva correttamente seguito l'*iter* previsto dalle leggi nazionali: oggetto di sindacato era dunque direttamente l'adeguatezza della somma offerta al privato a titolo di indennizzo. Un criterio di determinazione dell'indennità di esproprio unicamente 'agganciato' al valore di mercato non ha superato il vaglio dei giudici sovranazionali. Il contrasto con la posizione dei giudici interni non poteva

essere più netto. La Corte costituzionale si era più volte espressa nel senso che - in una logica tesa al contenimento della spesa pubblica - è sufficiente che l'indennizzo abbia quale base di calcolo il valore venale del bene, ossia - detto *a contrario* - che non sia completamente scollegato da tale valore. L'indennità di esproprio, pur lontana dal valore venale del bene e dunque lungi dal costituire un integrale ristoro della perdita subita, dovrebbe unicamente attestarsi su valori 'seri e non meramente simbolici': in questa prospettiva, l'indennità di espropriazione era stata qualificata dalla Corte costituzionale, sin dalla sentenza 61/1957, come "*il massimo di contribuzione che la pubblica amministrazione può offrire al privato nell'ambito del pubblico interesse*". Non vi era quindi spazio per indennizzi irrisori, ma non era neppure rinvenibile un vincolo costituzionale alla pienezza dell'indennizzo o ad alla conversione di questo in una attribuzione compensativa orientata verso l'alto: è piuttosto un bilanciamento tra la rilevanza dell'interesse pubblico e la contribuzione a cui il privato è chiamato a guidare la valutazione circa la serietà e congruità di quanto riconosciuto al proprietario abitato.

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

Per certo, la legge lombarda, nella sua impostazione generale, ed il piano di Gazzada Schianno rimettono con forza in discussione l'idea dell'esigibilità di esorbitanti contribuzioni da parte soltanto di alcuni proprietari nella formazione della parte pubblica della città, nel tentativo di distribuire questi oneri sull'intero novero dei proprietari delle aree edificabili (di maggior consistenza o di nuova inserzione) e di non farli gravare esclusivamente sul proprietario espropriato.

4. La gamma degli strumenti di microeconomia urbanistica si completa con le figure di **incentivazione urbanistica** del pari introdotte dalla legge, applicazione di quella che viene spesso definita come 'premieria urbanistica'. Anche in questo caso, il legislatore ha voluto attribuire all'ente locale un ruolo promozionale, che non si persegue mediante l'ordinaria tecnica di regolazione comando-

controllo, bensì facendo ricorso a strumenti tesi a stimolare l'iniziativa autonoma dei privati. Al legislatore non è sfuggito che sono (sempre più spesso) configurabili situazioni territoriali rispetto alle quali l'amministrazione pubblica non può mantenere un atteggiamento agnostico rispetto alla morfologia urbana, limitandosi ad intervenire *de futuro* mediante regole aventi ad oggetto al composizione architettonica.

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

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

L'art. 11, IV comma, della legge estende queste forme di incentivazione al perseguimento di due obiettivi a forte valenza ambientale: **la diffusione dell'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.**

Il piano di Gazzada Schianno esprime una precisa opzione in tal senso, nell'ottica di una sempre maggior sostenibilità. In tal senso nel piano delle regole troverà spazio una disciplina incentivale puntuale, finalizzata alla promozione di iniziative che si conformino, *in primis*, al recente D. lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e dalla citata l. 244/2007.

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

4. STRATEGIE OBIETTIVI E PREVISIONI

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

Il PGT di Gazzada Schianno ricalca il modello prefigurato dal legislatore regionale con la innovativa l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Tale modello è stato assunto quale unica possibile cornice del piano sin dalle fasi preliminari, senza compromessi o riduzionismi, ancorché il comune per la propria consistenza demografica - potesse limitarsi ad una forma di pianificazione sensibilmente semplificata.

Il PGT si conforma in toto alle previsioni dell'Allegato A alla D.G.R. 1 ottobre 2008, n. 8/8138.

Il PGT non costituisce tuttavia una mera 'trascrizione' in forma aggiornata del precedente PRG (documento peraltro di grande pregio, che in molte parti manteneva attitudine ad orientare un uso sostenibile del territorio e grazie al quale sono state evitate 'aggressioni' al paesaggio).

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

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

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

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

Tali funzioni sono:

- la funzione conoscitiva;
- la funzione di fissazione delle soglie di crescita;

- preservazione degli areali non antropizzati (agronaturali) per ragioni ambientali e paesaggistiche;
- la funzione infrastrutturativa;
- la funzione di regolazione qualitativa delle trasformazioni.

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

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

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

Valori informativi dell'azione pianificatoria

Nello scenario tracciato dalla legge urbanistica nazionale (l. 17 agosto 1942, n. 1150) e dalla prima legislazione regionale (l.r. 15 aprile 1975, n. 51), la funzione di pianificazione aveva quale precipuo obiettivo la regolamentazione dello sviluppo urbano, da ordinare secondo il paradigma culturale allora dominante, ancora costituito dal modello razionalista (fondato sullo zoning e sul concetto di standard quantitativo-parametrico).

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

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

Un orizzonte assiologico condiviso - Strategie per il governo del territorio

Un piano dimensionato sulla comunità

L'abbandono del parametro della capacità insediativa teorica, ordinariamente assunto nella redazione dei PRG quale strumento di identificazione delle grandezze insediative, ed il passaggio ad una determinazione delle possibilità espansive che ha preso le mosse dalle reali e comprovate esigenze della comunità ha del pari condotto ad una scelta di decisa riduzione delle potenzialità espansive.

Anche questo innovativo modello di dimensionamento è stato assunto come obiettivo primario del documento di piano.

La coesione sociale e lo spazio di servizio (la città pubblica)

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

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

Va inoltre ricordato che, proseguendo una azione intrapresa ormai da anni, il PGT prevede misure di favore in vista del rafforzamento con nuove aperture della rete del commercio di vicinato e dei pubblici esercizi.

La salvaguardia ed il recupero della qualità paesaggistica

La terza opzione strategica si è concentrata sulla tutela e sul recupero di una elevata qualità del paesaggio, definibile – in molte sue parti – in guisa di un paesaggio eccezionale, secondo la tassonomia della Convenzione europea del paesaggio. Questa coordinata di fondo, che costituisce il precipitato su scala locale della rinnovata concezione di paesaggio-identitario, si è esplicitata in azioni tese alla identificazione degli areali e degli elementi che concorrono a dare corpo al paesaggio locale ed in azioni regolatorie concrete – prima tra tutte il ricorso allo strumento analitico-ricostruttivo dell'**isopercettiva**. Il Piano delle Regole riprende tale obiettivo introducendo l'**incentivazione volumetrica** finalizzata alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla elevazione qualitativa di quello di futura formazione.

Questa azione – come si è già ricordato - è stata assunta come obiettivo primario del piano delle regole e costituisce l'architrave dell'intero PGT.

Obiettivi specifici del Piano di governo del territorio

Gli obiettivi assunti a base del PGT sono i seguenti:

SISTEMA DELLA RESIDENZA	
R- POTENZIAMENTO E CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA RESIDENZIALE	R 1 - Potenziamento del sistema residenziale attraverso la previsione di nuove aree di trasformazione residenziale integrate
	R2 - Consentire l'edificazione su talune (non su tutte) le aree qualificate come 'interstiziali' interne al Tessuto Urbano Consolidato;
	R3 - Favorire l'insediamento di funzioni complementari alla residenza in corrispondenza dei luoghi dello sviluppo a margine dell'area urbana.

SISTEMA DEL PAESAGGIO	
P- TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO ED EXTRAURBANO	P 1 - Favorire la tutela ed il recupero della qualità paesaggistica ed all'incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti
	P2 - fare ricorso a regole di tutela particolarmente rigide e non derogabili per assicurare la salvaguardia integrale degli areali ad elevata valenza paesaggistico-ambientale
	P3 - Garantire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico
	P4 - Salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi e delle aree con valenza paesaggistica con particolare interesse alle zone più prossime al PLIS denominato RTO "Rile –Tenore-Olona"
	P5 - Conservazione dell'immagine e dei caratteri dell'architettura tradizionale dei Tessuti storici

SISTEMA SOCIALE	
S- FAVORIRE LA COESIONE SOCIALE	S1 - Favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico
	S2 - Favorire lo sviluppo di un polo sportivo integrato capace di sintetizzare e delocalizzare le funzioni ivi presenti
	S3 - Miglioramento dei collegamenti infrastrutturali anche ciclopedonali con i centri erogatori di attività sportive
	S4 - Formazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici qualificati per il collegamento delle sedi scolastiche con le zone residenziali e con il centro.
	S5 - Realizzare spazi pubblici di qualità mediante gli interventi di trasformazione urbana inerenti aree dismesse o degradate in diretta relazione con i centri urbani.
	S6 - Attribuire ai processi di trasformazione urbana un ruolo attivo nella realizzazione della città pubblica.

SISTEMA AMBIENTALE	
A- TUTELA DELLA QUALITA' AMBIENTALE	A1 - Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.
	A2 - Tutela delle aree agricole
	A3 - Riduzione delle emissioni in atmosfera
	A4 - Tutela del clima acustico

SISTEMA ENERGIA	
E- CONTENIMENTO DELLE EMISSIONI E DEL CONSUMO DI RISORSE NON RINNOVABILI	E1 - Perseguire l'obiettivo di miglioramento della prestazione energetica degli edifici nuovi ed esistenti mediante incentivazioni legate all'efficienza energetica
	E2 - Favorire l'insediamento di una stazione di rifornimento per la distribuzione di carburanti "ecologici" (GAS, Metano, GPL)
	E3 - Perseguire l'obiettivi di contenimento della risorsa idrica mediante l'incentivazione di sistemi di recupero delle acque meteoriche e di ammodernamento della rete idrica

SISTEMA VIABILITA' E INFRASTRUTTURE	
V- POTENZIAMANTO ED EFFICIENTAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTUTURALE INTEGRATO	V1 - Definizione di modifiche e integrazioni dei tracciati stradali urbani, anche di modesta entità, realizzabili nel medio termine, in grado di migliorare alcuni nodi critici della viabilità urbana anche in relazione all'attuazione del progetto <i>Pedemontana</i>
	V2 - Integrazione delle opere di mitigazione del tracciato Pedemontana
	V3 - Definire le reti dei percorsi ciclopedonali e della loro integrazione con il sistema di servizi. Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
	V4 - Definire azioni tese alla soluzione di problemi e criticità di natura viabilistica riscontrati;
	V5 - Valorizzazione del sistema delle strade bianche

SISTEMA DELL'ECONOMIA LOCALE	
C- FAVRIRE IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELL'ECONOMIA LOCALE	C1 - Consolidamento del sistema produttivo/artigianale entro una prospettiva di ecostenibilità, con incentivi alla formazione di aree produttive ecologicamente attrezzate, anche mediante dispositivi di perequazione territoriale (su cui si sofferma il piano delle regole);
	C2 - Favorire la delocalizzazione delle residenze presenti all'interno di ambiti prevalentemente produttivi
	C3 - Favorire la delocalizzazione degli impianti produttivi esistenti all'interno di ambiti prevalentemente residenziali
	C4 - Favorire il rafforzamento e l'allargamento della rete del commercio di vicinato e dei pubblici esercizi, in quanto fondamentali presidi pro-coesivi
	C5 - favorire l'insediamento di una funzione commerciale (media distribuzione) legata ai beni alimentari e affini (supermercato) da collocarsi in posizione di piena accessibilità del centro paese.

Tale set di obiettivi troverà applicazione non solo nel Documento di Piano ma in maniera più integrata nei tre documenti che costituiscono il PGT.

(...)