



COMUNE DI

CASCIAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT

2013-2017

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2013

DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP 1

RELAZIONE

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI CASCIAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Beniamino Maroni
Sindaco

Fabrizio Anesa
Vicesindaco

Dario Zanetti
Assessore all'Urbanistica

Silvia Riccardi
Responsabile del Servizio

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, nel parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, nella Valutazione di Incidenza sui siti di Rete Natura 2000 della Provincia di Varese e nel parere espresso dal Parco Regionale del Campo dei Fiori per la Valutazione di incidenza.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Casciago.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Indice

Parte I	Fondamenti del Documento di Piano	p. 5
	La pianificazione comunale dopo la LR 12/2005 Esame critico del testo di legge: il Documento di Piano Significato e ruolo del Documento di Piano Note sul processo decisionale nel Documento di Piano	
DEFINIZIONE DEL PROGETTO PROGETTUALE		
Parte II	Quadro conoscitivo	p.18
	Stato del territorio Quadro regolamentare vigente Opportunità e criticità	
Parte III	Politiche territoriali	p.27
	Obiettivi generali Politiche per il governo del territorio	
Parte IV	Progetto territoriale	p.32
	Il profilo di Casciago Le stanze urbane I corridoi fluviali Gli “hot spot” Altre aree strategiche	
COSTRUZIONE DEL PIANO		
Parte V	Organizzazione territoriale	p.39
	Identificazione delle invarianti Identificazione dell’area urbana Identificazione degli ambiti territoriali Identificazione delle aree di trasformazione	
Parte VI	Principi di equità	p.48
	Principio di equità assunto dal PGT Determinazione dei diritti edificatori Determinazione degli indici di edificabilità Strumenti di perequazione Strumenti premiali	
Parte VII	Contenuti operativi	p.64
	Strategie, azioni e procedure Piano delle Regole Piano dei Servizi I servizi nelle aree di trasformazione	

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POTENZIALITÀ INSEDIATIVE DEL PGT

Parte VIII Valutazione della congruità dimensionale del PGT

p.87

Stima delle potenzialità insediative

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Parte I
**FONDAMENTI
DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

L'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, meglio nota come "Legge per il Governo del Territorio" modifica radicalmente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale, giacché essa determina l'abrogazione di tutto il quadro legislativo previgente (dalla vecchia L.r. 51/75 fino alle recenti leggi di riforma di settore, quali la L.r. 1/2001, la L.r. 9/1999), e per conseguenza la sparizione dell'intera prassi applicativa della vecchia disciplina.

Occorre dunque ricominciare, ripartendo da zero, certi che la teoria e la metodologia che presiedono all'azione pianificatoria intesa quale atto di *cultura del territorio* sono sostanzialmente indifferenti rispetto agli strumenti di legge, ai quali compete di ordinare e applicare i contenuti culturali e progettuali da cui dipendono le scelte di governo.

Con la nuova "Legge per il Governo del Territorio", innanzitutto, muta l'ordinamento generale del governo territoriale, per effetto dell'applicazione specifica dei principi sanciti dalla riforma del Titolo V della Costituzione della Repubblica Italiana, secondo i quali i diversi enti territoriali governano secondo un assetto "orizzontale" in ossequio al generale principio della sussidiarietà, ovverosia ciascuno per le proprie competenze e i propri interessi. Ne discende che il centro dell'azione di governo territoriale è il Comune, al quale spetta la piena competenza nella pianificazione del proprio territorio, compatibilmente con gli interessi riposti nel livello di governo provinciale e regionale.

L'assunzione di un siffatto modello di governo del territorio, per competenze orizzontali e non più piramidale come all'epoca della L.r. 51/75, implica pertanto il venir meno del "controllo" da parte dell'ente sovraordinato: ne consegue pertanto il superamento dell'approvazione degli atti di pianificazione da parte della Regione (o della Provincia nei casi in cui quest'ultima aveva assunto le specifiche competenze in base alla L.r. 1/2000).

Il superamento del principio del "controllo" e della conseguente approvazione viene sostituito da un più moderno concetto di verifica di compatibilità delle scelte e dei contenuti della pianificazione alla scala comunale rispetto ai temi di interesse e competenza di Provincia e Regione, la quale si esercita in forma dialogata e partecipativa, dando così luogo ad un radicale rinnovamento dell'assetto delle relazioni tra gli enti.

Il primo effetto della riforma pare dunque quello del conseguimento della sostanziale autonomia comunale nelle principali scelte di governo del territorio, e dunque quello della massima responsabilizzazione dell'ente locale nell'esercizio del proprio potere di pianificazione: parrebbe a prima vista un salto nel vuoto, senza rete, o, in altri termini, parrebbe la fine della stabilità e della certezza delle scelte urbanistiche, data la relativa facilità con la quale l'ente locale potrebbe mutare le scelte di piano godendo di procedure più agili che in passato e soprattutto in gran parte indipendenti da scelte di competenza di altri enti.

Se si consolidasse una siffatta lettura riduttiva del nuovo testo di legge, ci troveremmo veramente di fronte ad una forte involuzione nel governo del territorio, tuttavia la legge stessa, grazie alla forma con cui è stato concepito lo strumento di pianificazione comunale, orienta l'azione dei comuni verso presupposti più saldi, che vanno oltre la semplicistica lettura dell'innovazione apportata solamente in termini di procedura, sostituendo la stabilità del piano conseguente al regime di controllo con una stabilità alternativa, fondata sulla cultura della pianificazione che dovrebbe approfondire lo strumento di governo.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

La Legge per il Governo del Territorio, per i fini della pianificazione comunale, istituisce il *Piano di Governo del Territorio*, che d'ora in avanti chiameremo anche con la sigla PGT, il quale si compone di tre distinti strumenti:

- *Documento di Piano*,
- *Piano dei Servizi*,
- *Piano delle Regole*

Per poter esaminare compiutamente la forma e i contenuti dei tre strumenti, è necessario notare innanzitutto la terminologia impiegata: il legislatore ha infatti voluto assumere una definizione ben lungi dai temi della tradizione urbanistica, evitando appunto locuzioni del tipo “piano urbanistico” optando per la locuzione “piano di governo”.

Ebbene, la differenza non è solamente terminologica e lessicale, bensì rappresenta la sintesi di una profonda innovazione del concetto stesso di pianificazione: l'oggetto della pianificazione non è più dunque il territorio nella sua accezione fisica, letta e semplificata secondo una visione strettamente urbanistica e dunque tendente alla schematizzazione del territorio in base alle sole componenti funzionali, bensì diviene il territorio nella sua più ampia accezione, ovvero quale somma di componenti fisiche e non fisiche, umane, economiche, storiche che attribuiscono al piano l'evidente caratteristica di atto multitematico e multifattoriale.

Può non servire altro, a questo livello di lettura, per sottolineare la radicale differenza che intercorre tra un *piano urbanistico* e un *piano di governo*, per comprendere la natura complessa del processo, che si estende ben oltre il limitato campo disciplinare dell'urbanistica: per affinare il ragionamento è ora opportuno accennare brevemente ai contenuti dei tre strumenti che compongono il *Piano di Governo del Territorio*, il cui esame sarà completato con i paragrafi seguenti, dedicati all'esame critico del testo normativo di riferimento.

DOCUMENTO DI PIANO

Corrisponde al livello politico e strategico della pianificazione, con il quale si valutano gli elementi strutturali del territorio, fisico e non-fisico, sulla base dei quali valutare lo scenario evolutivo di riferimento per lo sviluppo del sistema territoriale.

La transizione dallo stato rilevato del sistema territoriale verso lo scenario assunto quale scelta politica di valenza generale dovrà avvenire mediante l'implementazione di strategie di governo del territorio, i cui esiti operativi saranno demandati agli altri livelli della pianificazione generale, ai piani attuativi e ai programmi integrati.

Pur muovendo a partire da fattori conoscitivi principalmente territoriali, il *Documento di Piano* si configura pertanto quale atto politico complesso, giacché investe componenti anche diverse da quelle tradizionali della pianificazione territoriale.

Il *Documento di Piano* potrà, se correttamente concepito, rappresentare l'atto generale di riferimento per ogni politica di settore dell'amministrazione comunale: ad esso si devono riferire il *Piano delle Regole* e il *Piano dei Servizi*, ad esso rispondono gli strumenti attuativi cui è demandato il compito di determinare le trasformazioni urbane più rilevanti.

Considerato che il *Documento di Piano* non produce effetti diretti sul regime dei suoli, è fondamentale che l'impianto strategico dello strumento sia fondato su solide basi conoscitive e culturali, le uniche in grado di garantire la stabilità nel tempo degli orientamenti strategici.

PIANO DEI SERVIZI

Le strategie definite dal *Documento di Piano* sui temi attinenti la sfera dell'interesse pubblico o generale sono attuate dal *Piano dei Servizi*: esso consta di due sezioni distinte, una conoscitiva e una applicativa.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

La sezione conoscitiva del *Piano dei Servizi* si dovrà sviluppare a partire dal censimento dei servizi esistenti e dalla valutazione della rispondenza degli stessi al fabbisogno determinato dalla popolazione e dalle attività insediate; la medesima verifica di rispondenza dovrà poi essere effettuata sulla soglia di sviluppo insediativo definita dal *Documento di Piano*.

Compete al *Piano dei Servizi* valutare i servizi privati esistenti che rientrano nella nozione di interesse generale: mediante tali valutazioni il *Piano dei Servizi* assume e declina la nozione di interesse generale, definendo strategie attuative tali da consentire la coazione sinergica tra servizi pubblici e servizi di interesse pubblico o generale.

Il *Piano dei Servizi*, sulla base delle strategie generali dettate dal *Documento di Piano*, valuterà l'interazione tra il sistema dei servizi e taluni fattori qualitativi del territorio: in particolare sarà compito del *Piano dei Servizi* valutare le relazioni che intercorrono tra il verde pubblico e il verde territoriale, tra i servizi urbani (parcheggi, uffici pubblici in particolare) con il sistema commerciale e, più in generale, con l'urbanità del territorio.

In estrema sintesi il *Piano dei Servizi*, a partire dal riconoscimento di una serie di singoli servizi pubblici presenti sul territorio dovrà definire strategie specifiche, e per conseguenza scelte operative e localizzative, per conferire all'*insieme dei servizi* esistenti e previsti il rango di *sistema dei servizi*.

PIANO DELLE REGOLE

Il *Piano delle Regole*, per l'intero territorio urbano (tessuto edilizio consolidato) e per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni, definisce le scelte operative che attuano le strategie dettate dal *Documento di Piano* per ogni intervento di carattere privato.

Occorre già da ora precisare che il *Piano delle Regole*, coerentemente con il *Piano dei Servizi*, potrà trattare taluni temi di interesse generale, quale ad esempio l'urbanizzazione e, più in generale, la qualità urbana.

Il *Piano delle Regole* ha il compito di produrre effetti reali sul regime dei suoli, dunque dovrà imprimere le destinazioni urbanistiche, stabilire le destinazioni d'uso, attribuire i diritti edificatori fondiari; unitamente ai suddetti temi, di carattere tradizionalmente urbanistico, lo strumento dovrà trattare temi attinenti la qualità delle trasformazioni, dunque dovrà recare in sé una solida componente di normazione paesaggistica.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL DOCUMENTO DI PIANO Esame critico del testo di legge

Allo scopo di stabilire i criteri generali da assumere a fondamento del *Documento di Piano* si rende opportuno esaminare dettagliatamente le parti salienti del dettato dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

Dall'esame del comma 1 dell'articolo specificamente destinato alla definizione dei contenuti e dei ruoli del *Documento di Piano* emerge chiaramente il carattere fondativo dello strumento e, per conseguenza, l'importanza del quadro analitico di base.

Il quadro analitico di base si configura quale atto a carattere generale, il cui fine è quello di individuare i *fattori di tendenza* del territorio, i macro-fenomeni (la cui ampiezza è ovviamente relativa alla dimensione demografica e al ruolo del comune nell'ambito territoriale di appartenenza), sia di natura strettamente urbanistica che di interesse paesaggistico e socio-economico.

Dalla lettura dei fenomeni territoriali, già alla scala macro, dovranno emergere le *tensioni* del territorio, gli elementi attivi sui quali definire le strategie di piano.

Compete al *Documento di Piano* definire il quadro delle coerenze di scala sovracomunale, sia attraverso la lettura degli strumenti di governo di area vasta (PTR, PTCP), sia mediante indagini specifiche nel caso in cui i fenomeni rilevati dipendano da fattori esterni al territorio comunale o producano effetti anche nei comuni contermini.

In linea generale emerge chiaramente che il livello di definizione del quadro analitico a supporto delle determinazioni strategiche del *Documento di Piano* non corrisponde a quanto tipicamente effettuato nella tradizione dell'analisi propedeutica alla redazione di un Piano Regolatore: sarà opportuno focalizzare l'attenzione su canoni di valutazione sintetici in grado di fornire una chiara *impronta* dei caratteri del territorio; la documentazione analitica di supporto del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole* dovrà poi affinare il campo delle valutazioni, anche con l'apporto di dati puntuali per sostanziare le scelte strategiche generali e per tradurle nelle diverse componenti operative della pianificazione.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
 - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
 - f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il *Documento di Piano* assume la prerogativa di atto politico di governo del territorio, in quanto a partire dalla conoscenza del territorio e dei dati di tendenza, definisce i diversi scenari di sviluppo sia per ciascuna delle diverse componenti territoriali.

La prerogativa del *Documento di Piano*, che si connota quale atto politico di carattere generale, si esercita dunque mediante una serie di input configurati quali indirizzi per il governo del territorio capaci di coniugare i termini quantitativi dello sviluppo insediativo con l'esigenza della sostenibilità dello sviluppo.

Già tale prerogativa è sufficiente per comprendere il ruolo di atto strategico che il *Documento di Piano* assume, ma soprattutto da quanto sopra appare chiaro che fin dalla fase delle scelte strategiche generali, gli atti di governo del territorio debbano trattare i temi della qualità delle trasformazioni territoriali.

Il *Documento di Piano*, nel definire le politiche di sviluppo del territorio dovrà distinguere i propri indirizzi in funzione delle diverse componenti del sistema territoriale: in altri termini dovrà derivare dagli obiettivi di sviluppo le politiche di settore per la residenza, per il settore primario, per il settore secondario, terziario e così via.

I temi trattati in forma di indirizzo strategico dal *Documento di Piano* dovranno poi essere declinati in azioni che questo strumento indirizzerà verso il *Piano dei Servizi* e verso il *Piano delle Regole*. In altri termini, attraverso le politiche e le strategie di settore, già nel *Documento di Piano* dovranno emergere i contenuti di base che dovranno poi essere assunti dai due strumenti operativi del *Piano di Governo del Territorio*, lasciando a questi ultimi il compito di precisarne forme e contenuti, localizzativi e normativi.

A differenza di quanto avveniva con la tradizionale pianificazione generale ai sensi del quadro legislativo vigente prima della L.r. 12/2005, nel *Piano di Governo del Territorio* sarà necessario introdurre alcuni elementi di carattere programmatico: spetta al *Documento di Piano*, ovviamente mediante valutazioni di tipo generale e di principio, indagare sulla sostenibilità economica del quadro generale delle scelte di sviluppo, correlando i fattori macro-economici derivanti dalla conoscenza dello stato di fatto del sistema territoriale con i fenomeni attesi per effetto dell'attuazione del piano. Certamente si tratta di un tema a carico del *Documento di Piano* che potrà

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

assumere valenza differente in funzione della vitalità e della sensibilità dell'economia locale sulla quale il piano inciderà, tuttavia ciò sarà quantomeno importante per riuscire a cogliere i mutui effetti che si determinano in sede di attuazione delle politiche di piano.

La solidità delle componenti del *Documento di Piano* sopra illustrate rappresenta l'unica leva capace di garantire efficacia e stabilità all'azione del piano, in particolare sulla prerogativa che dalla trattazione di legge risulta meno chiara: il ruolo di indirizzo e coordinamento del *Documento di Piano* nei confronti delle trasformazioni urbane soggette a pianificazione attuativa o programmazione integrata.

Considerato che si determina una correlazione diretta tra *Documento di Piano* e strumenti attuativi, e che sugli ambiti territoriali interessati da tale processo non operano il *Piano dei Servizi* e il *Piano delle Regole*, è dunque necessario che il *Documento di Piano* esprima gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione con grande forza: poiché tale forza non potrà derivare dalla cogenza dello strumento, questa dovrà essere conseguenza dei fondamenti culturali sui quali si costruisce la strategia del piano e dalla quale deriveranno le azioni.

Tra le politiche a carico del *Documento di Piano*, l'articolato di legge richiama infine la definizione strategica dei criteri di perequazione alla base del processo di pianificazione.

Definire i criteri di perequazione significa attribuire al *Documento di Piano* l'onere di indagare sui fondamenti e sulle espressioni del diritto edificatorio nella sua generalità, e dunque sul diritto che si determina vocazionalmente e indipendentemente dalle scelte insediative, funzionali e qualitative prodotte dal *Piano di Governo del Territorio* nel suo complesso. I criteri perequativi che il *Documento di Piano* assumerà saranno dunque il fondamento dell'azione localizzativa e normativa che sarà prodotta dal *Piano di Governo del Territorio* mediante il *Piano dei Servizi* e mediante il *Piano delle Regole*.

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Già dall'esame del comma precedente emerge con chiarezza il ruolo strategico del *Documento di Piano*, fondativo per l'intero processo di pianificazione, che, per sua natura, non produce effetti reali sul regime dei suoli.

Quanto sopra, pur inevitabile, rappresenta comunque un punto delicato nella complessa struttura del *Piano di Governo del Territorio*: perché il *Documento di Piano* non risulti debole nella sua azione di orientamento è necessario che il rapporto con la pianificazione operativa, dei servizi e delle regole, sia molto saldo, ma soprattutto è fondamentale che il *Documento di Piano* stabilisca indirizzi dettagliati e forti, perché l'intervento negli ambiti di trasformazione mediante piani attuativi e programmi integrati possa dare con certezza risultati coerenti con gli indirizzi strategici, seppur in assenza di una cogenza diretta.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sulla base delle considerazioni generali e di dettaglio derivanti dall'esegesi del testo della "Legge per il Governo del Territorio" è ora possibile definire i lineamenti generali del primo atto fondamentale del PGT, il *Documento di Piano*, i cui contenuti dovranno essere ben delineati al fine di:

- rendere chiaro e trasparente il processo decisionale,
- definire le politiche per il governo del territorio,
- definire le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali,
- definire le azioni di governo e quindi gli orientamenti per la redazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.
- declinare gli indirizzi operativi per coniugare le politiche territoriali con gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

I contenuti generali del *Documento di Piano*, coerentemente con i disposti dell'articolato di legge, potranno essere articolati secondo la seguente struttura tematica:

- fondamenti conoscitivi,
- politiche per il governo del territorio,
- strategie per il governo del territorio,
- indirizzi per le trasformazioni urbanistiche.

delle quali si presenta un breve tracciato introduttivo, via via precisato nel proseguimento della trattazione.

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Rappresenta la componente di base del *Documento di Piano* allo scopo di conoscere gli elementi strutturali del paesaggio e del sistema insediativo.

La componente analitica del *Documento di Piano* non dovrà necessariamente essere puntuale sulle diverse tematiche territoriali, in quanto dovrà consentire di conoscere il "carattere" del territorio, le sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali costruire le scelte strategiche di governo.

In linea generale la base analitica del *Documento di Piano* dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

- struttura del paesaggio di area vasta e locale,
- sistema infrastrutturale,
- sistema insediativo,
- valutazioni socioeconomiche di base,

anche mediante l'elaborazione di cartografie inerenti talune specifiche sottotematiche che dovessero rivelarsi fondamentali per comprendere adeguatamente i fenomeni territoriali.

Dall'esame generale del territorio, emerse le peculiarità e le sensibilità specifiche potranno essere individuate le cosiddette "invarianti" del territorio, ovverosia i caratteri strutturali che per effetto di diversi fattori tra i quali:

- valori ecologici,
- valori storici e sociali,
- valori economici,
- condizioni infrastrutturali,

debbono essere considerati sostanzialmente stabili o imm modificabili ai fini della pianificazione del territorio.

In linea generale potranno essere individuate, tra le altre, le seguenti invarianti:

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- il patrimonio boschivo,
- i corridoi ecologici,
- i monumenti e i siti monumentali,
- le relazioni visuali,
- i corridoi infrastrutturali.

Mediante la definizione delle invarianti e, più in generale, sulla base del quadro conoscitivo, sarà poi possibile individuare alcuni fondamentali indicatori sulla base dei quali articolare il processo di valutazione ambientale del *Documento di Piano*.

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Acquisite le informazioni territoriali di base, il *Documento di Piano* stabilisce le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali.

Le politiche stabiliscono i target di sviluppo dell'economia locale e del territorio sotto diversi profili tra i quali:

- le politiche per la residenza,
- le politiche per i servizi,
- le politiche per lo sviluppo del sistema produttivo,
- le politiche per lo sviluppo del settore commerciale e terziario,
- le politiche per la tutela e lo sviluppo dell'agricoltura.

Alla base delle politiche assume significato centrale la definizione e la misura dei diritti edificatori che il piano dovrà governare. La valutazione dei diritti edificatori dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, la cosiddetta "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli nelle medesime condizioni di fatto: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire il "livello di fondo" da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al *Piano delle Regole* e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto diffuso o vocazionale potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.

Riconoscere che l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando al piano il compito di definire le modalità di concentrazione e uso di tali diritti, anziché attendere dal piano la determinazione (o la negazione) dei diritti stessi.

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

A partire dalle politiche del *Documento di Piano*, discendono le strategie sulle quali si fonderà l'azione degli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.

In particolare, ed in prima istanza, il *Documento di Piano* dovrà definire strategie per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo degli interessi privati. Da queste strategie dovranno derivare gli indirizzi per la redazione e per l'applicazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.

Definire le strategie per la costruzione del *Piano dei Servizi* significa chiarire il target di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità dello sviluppo atteso, così come definire le strategie di base per la costruzione del *Piano delle Regole* significa avere inteso le reali problematiche e potenzialità del territorio.

Sarà compito del *Documento di Piano* far sì che le strategie nel campo dei servizi e nel campo degli interessi privati, pur distinte, possano essere sinergicamente correlate,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

stabilendo mutui effetti tra l'attuazione degli interventi di interesse privato consentiti dal *Piano delle Regole* e le previsioni specifiche del *Piano dei Servizi*.

L'orientamento che il *Documento di Piano* dovrà fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi si dovrà tradurre nella declinazione di azioni relative a molteplici tematiche specifiche del governo del territorio quali tra le altre:

- i criteri di determinazione delle quantità edificabili fondiarie (derivanti dall'applicazione dei principi perequativi al generale e diffuso diritto edificatorio "vocazionale"),
- gli obiettivi di tutela del paesaggio urbano e i conseguenti principi per la definizione di una specifica disciplina,
- gli obiettivi per la tutela e la fruizione del verde territoriale, difeso dal *Piano delle Regole* e assunto dal *Piano dei Servizi* alla base di un processo di innalzamento della qualità ambientale del verde pubblico,
- gli orientamenti per il miglioramento delle reti infrastrutturali.

INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il momento topico della pianificazione di competenza del *Documento di Piano* coinciderà con la parte conclusiva: definite le politiche e le strategie, assunti quindi i target di sviluppo, definite le azioni demandate al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, dovranno essere individuate le *aree di trasformazione* del territorio nelle quali saranno riposte le principali aspettative di sviluppo.

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

- le aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo, obiettivi di consolidamento e miglioramento delle periferie, obiettivi di miglioramento delle relazioni tra città e territorio naturale,
- le aree interne che si rende necessario rinnovare, per innalzare la qualità della città dal proprio interno.

Le *aree di trasformazione* saranno governate mediante processi di pianificazione attuativa e di programmazione integrata, che saranno chiamati ad autodefinire le proprie modalità di trasformazione in applicazione degli indirizzi forniti dal *Documento di Piano*.

Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la definizione strategica delle scelte e l'attuazione, non più mediata dalla generale pianificazione urbanistica, necessita di una salda definizione degli orientamenti strategici: un *Documento di Piano* debole e incerto porterebbe senza ombra di dubbio alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.

Occorre che il *Documento di Piano*, utilizzando leve quali gli indirizzi metodologici per la progettazione, stabilendo ferrei criteri per la quantificazione dei diritti edificatori, eserciti una forte azione di orientamento dei progetti di trasformazione, anche in assenza di effetti normativi diretti.

Il *Documento di Piano*, relativamente alle aree di trasformazione, dovrà assumere il connotato di strumento di valutazione, per far sì che le iniziative che potranno essere messe in atto sul territorio contribuiscano, in ragione della propria entità, al conseguimento, passo passo, degli obiettivi di governo.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

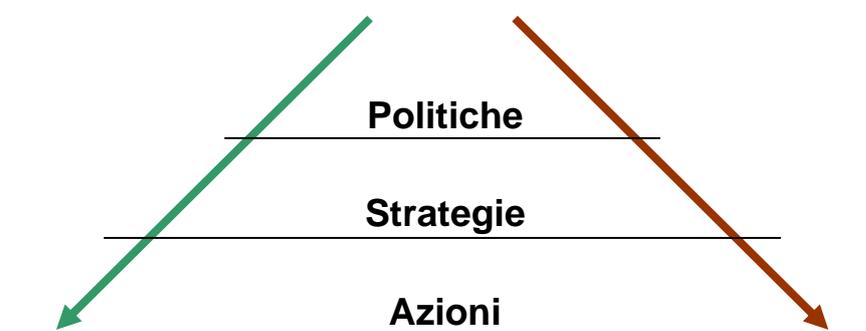
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

Il processo decisionale che presiede alla costruzione del Piano di Governo del Territorio, e che costituisce l'anima portante del Documento di Piano, atto fondamentale del procedimento, deriva da una articolazione secondo il seguente modello, idealmente visualizzato con una piramide:



Riprendendo gli argomenti già trattati, formulare le *politiche di governo del territorio* significa enunciare per argomenti gli intendimenti che il piano propone di sviluppare: tali enunciati assumono carattere di *intenti*, di *volontà* che il piano intende perseguire, senza che siano al tempo stesso identificati gli strumenti da assumere affinché tali volontà possano prendere corpo.

Stabilite le *politiche*, il processo continua alla ricerca degli strumenti, dei gangli territoriali grazie ai quali poter implementare le politiche: è la fase di definizione delle *strategie di governo del territorio*, per mezzo delle quali si individuano le linee di condotta e le tematiche sulle quali il piano deve operare affinché le politiche possano prendere corpo.

L'individuazione delle strategie corrisponde dunque all'indicazione della "strada maestra" che il piano deve tracciare affinché l'idea di governo definita dalle politiche possa trovare effettiva attuazione mediante una serie di *azioni di governo del territorio*, ovverosia mediante una rosa di decisioni territoriali, localizzative e disciplinari, in grado di produrre gli effetti voluti sul territorio.

Il modello piramidale del processo, ovverosia lo sviluppo del sistema di *politiche* → *strategie* → *azioni*, indica che l'allargamento di ciascuna base nel passaggio dalle politiche alle strategie e da queste alle azioni, implica l'esistenza di diverse possibili alternative nell'avanzare del processo: uno spunto politico può essere conseguito intraprendendo diverse strategie, così come l'attuazione di una strategia può mettere in luce varie possibili azioni alternative in grado di attuarla.

Affinché il piano possa risultare coerente e stabile, e dunque efficace, è necessario che la selezione delle diverse possibili alternative che si producono nell'avanzare della concatenazione di *politiche* → *strategie* → *azioni* possa avvenire valutando le possibili conseguenze nell'assunzione di differenti scelte e verificando continuamente la coerenza della singola decisione rispetto alle concatenazioni logiche del processo.

La rappresentazione visiva del processo quale piramide consente una ulteriore lettura: pare infatti evidente che la dimensione della base della piramide, che idealmente rappresenta il livello di avanzamento delle decisioni, aumenta nell'evolvere del processo dalle politiche, alle strategie, alle azioni. Tale visualizzazione intende sottolineare che l'avanzare del processo implica il coinvolgimento di un numero di soggetti sempre maggiore, giacché il perfezionamento di una decisione consente di

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

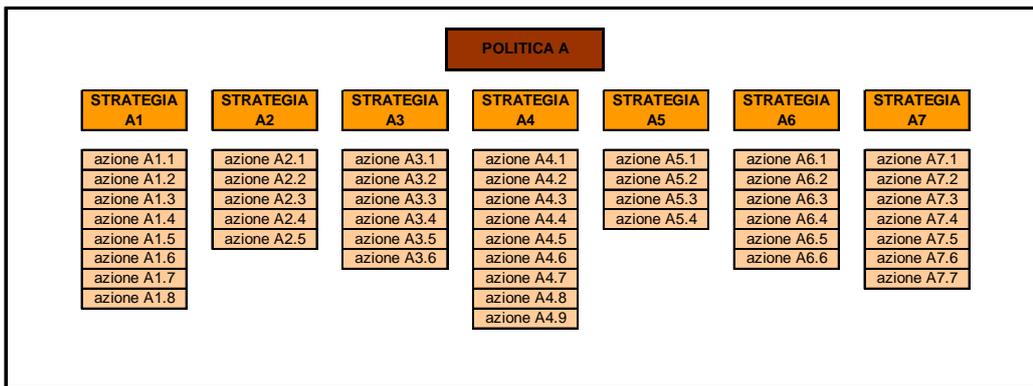
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

coinvolgere via via un numero sempre maggiore di possibili interlocutori, di soggetti portatori di interessi.

Secondo una siffatta visione, il piano decisionale delle *politiche* potrà vedere principalmente coinvolti, ad esempio, i livelli istituzionali e le forme organizzate di portatori di interessi in grado di proporre visioni ed esperienze utili alla definizione delle “volontà del piano”, così come il piano decisionale delle *strategie* potrà veder coinvolto un novero maggiore di soggetti a vario titolo interessati dalla direzione che il processo avrà intrapreso. Infine, al livello delle *azioni*, risulteranno interessati dal processo decisionale anche i soggetti portatori di interessi puntuali o specifici, direttamente influenzati dall’effetto operativo del piano.

La visione piramidale del processo decisionale, la selezione delle alternative possibili, il riconoscimento dell’esistenza di una base di interesse nel processo decisionale via via più ampia, rende evidente la necessità di procedere nell’avanzamento delle diverse fasi mediante un procedimento partecipativo strutturato, grazie al quale poter maturare il maggior numero di valutazioni consapevoli degli effetti potenzialmente inducibili dal piano, grazie al quale maturare ogni decisione mediante una base di consenso sempre più ampia (o quantomeno negli intenti quanto più ampia possibile), che coinvolga un numero sempre maggiore di soggetti anche (se non principalmente) al di fuori degli organi istituzionali di governo.



Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DEFINIZIONE DEL PROGETTO TERRITORIALE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Parte II QUADRO CONOSCITIVO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STATO DEL TERRITORIO¹

Il contesto di riferimento

Sistema della naturalità



L'ambito territoriale di riferimento di Casciago è collocato all'interno di un contesto paesistico-ambientale di grande pregio: situato tra il versante sud del massiccio del Campo dei Fiori e la sponda nord del lago di Varese presenta elementi naturali di valore e di grande fragilità idrogeologica (in questa zona insistono il Parco Regionale del Campo dei Fiori, il S.I.C. "Grotte del Campo dei Fiori", il SIC "Lago di Varese" e la Z.P.S. "Parco Regionale del Campo dei Fiori"). Le due emergenze ambientali sono collegate in direzione nord-sud dalle fasce fluviali che scendono dai versanti verso il lago. Quello del Tinella, che definisce il confine ovest di Casciago, è considerato "elemento di primo livello" per la costruzione della Rete Ecologica Regionale. Quello della Valle Luna, che segna il confine comunale a est, è indicato come "elemento di secondo livello".

¹ Per ulteriori approfondimenti si vedano i seguenti elaborati del Documento di Piano: Allegato A: Quadro conoscitivo e le tavole DdP 3 "Sistema della naturalità", DdP 5 "Sistema infrastrutturale", DdP 6 "Sistema insediativo".

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

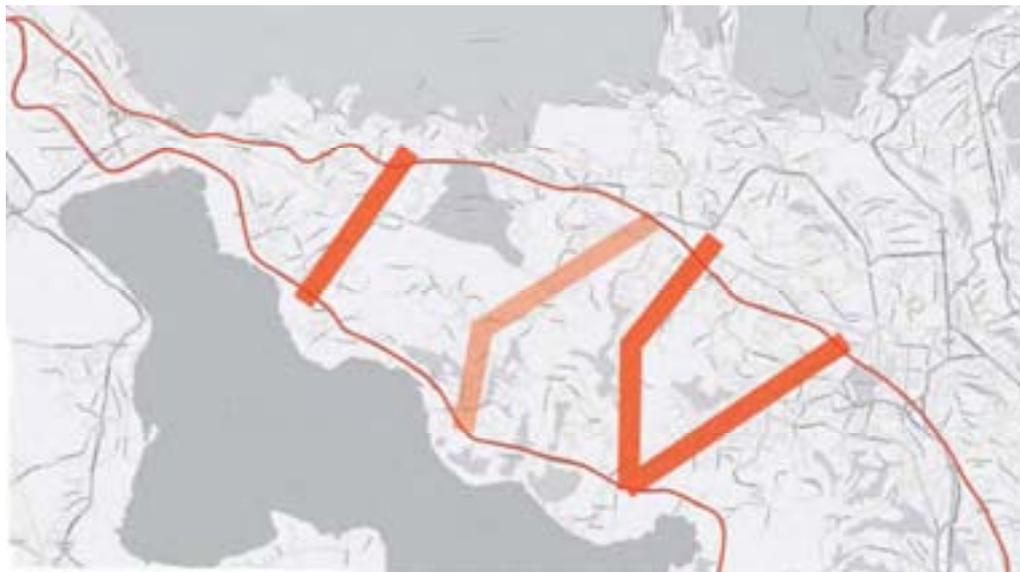
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Sistema infrastrutturale

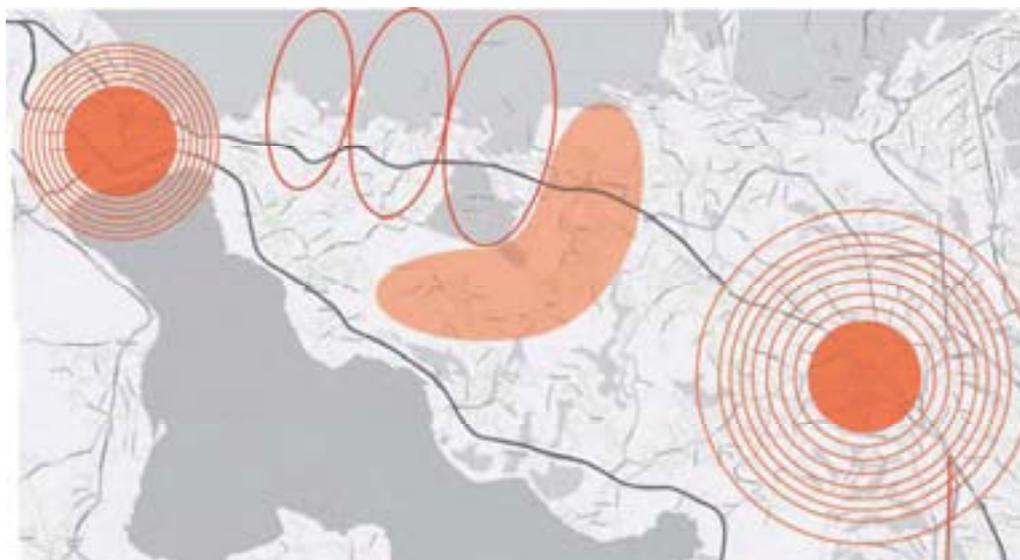


La SS 394 a nord, alle pendici del massiccio del Campo dei Fiori, e la SP1 a sud, lungo la sponda lacuale, sono gli assi infrastrutturali principali a lunga e media percorrenza, sui quali è impostata la rete della mobilità del sistema insediativo lineare composto dai comuni di Varese-Casciago-Luvinate-Barasso-Comerio-Gavirate.

Ad un livello inferiore, una a struttura a doppio pettine è leggibile considerando le connessioni tra le due direttrici a partire dagli approdi al lago (Voltorre, Oltrona al Lago, Gropello, Calcinate del Pesce, Schiranna).

La direttrice che attraversa Casciago, per le oggettive difficoltà di transito in prossimità di Calcinate del Pesce (soprattutto per i mezzi pesanti), ha una minor frequentazione rispetto ad altre (rispetto ad esempio quella di via Giordani e via Daverio di Varese).

Sistema insediativo



Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Il comune in esame fa parte di un sistema lineare continuo, a carattere prevalentemente residenziale, che si attesta sulla strada statale 394 ed è attraversato dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello.

L'ambito di riferimento comprende i comuni di Comerio, Barasso, Luvinate, delimitati alle estremità da due poli attrattori: Varese a est, Gavirate a ovest.

Il primo, naturalmente, si presenta come centralità per molteplici scopi: ludici, ricreativi, commerciali, professionali nonché per la fruizione di servizi di rilevanza territoriale quali ospedali, università, uffici di enti sovracomunali e sedi per la difesa e la pubblica sicurezza. Il secondo per la presenza di strutture scolastiche, assistenziali e sportive oltre che per gli esercizi della grande distribuzione e ricettivi.

L'unità amministrativa

Quella di Casciago è dunque una situazione di particolare qualità: la presenza di un tessuto edilizio rado, oltre alla vicinanza al polo attrattore di Varese, rende il comune in esame particolarmente appetibile per la localizzazione di un sistema residenziale diffuso e di pregio².

Un rapporto stretto con il territorio naturale costituisce un'ulteriore opportunità. Molti infatti sono i punti di interferenza tra contesto urbano e non urbano: corridoi verdi che penetrano nell'area urbana e mettono in relazione la Valle Luna con quella del Tinella, oltre ad aree rurali con orti e serre che, per posizione e modalità d'uso sono relazionate strettamente all'area urbana. Ambiti agricoli ancora dal carattere produttivo ed ambiti di particolare valore naturalistico e ambientale caratterizzano il sistema della naturalità locale³.

Per quanto riguarda l'accessibilità, il comune è ben collegato alle reti della mobilità sovralocale: a Casciago, lungo la linea ferroviaria Varese-Gavirate-Laveno, è presente una stazione (usata anche dai non Casciaghesi), mentre la dorsale centrale costituita da via Manzoni-via Mazzini rappresenta una delle bretelle che mettono in relazione la SS 394 e la SP1. D'altra parte, tale direttrice costituisce l'unico asse viario che attraversa in direzione nord-sud il territorio cascighegese e ad esso si è progressivamente agganciata la crescita urbana.

Ciò comporta la sovrapposizione di traffici di diverso tipo (a breve e a lunga percorrenza, pesante e non..).

² Il sistema insediativo locale è caratterizzato da un tessuto edilizio rado formato da case isolate su lotto (in prevalenza ville e villini), con zone a densità maggiore a ridosso della strada statale. Emerge, all'interno di questo contesto, la presenza di diverse ville e parchi storici (villa Il Poggio-exPirelli, villa Andreani Castelbarco, villa Valerio, villa della Torre) e di ville recenti con notevole area di pertinenza in contesto di particolare pregio paesaggistico.

³ Nel territorio cascighegese sono inoltre riconoscibili elementi naturali rilevanti quali: la grotta di Ponte Artù, la cascata del torrente proveniente dal "Fontanile" di Barasso, una piega anticlinale nella maiolica, una cava non attiva di interesse geologico, la sorgente della Valle Luna.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

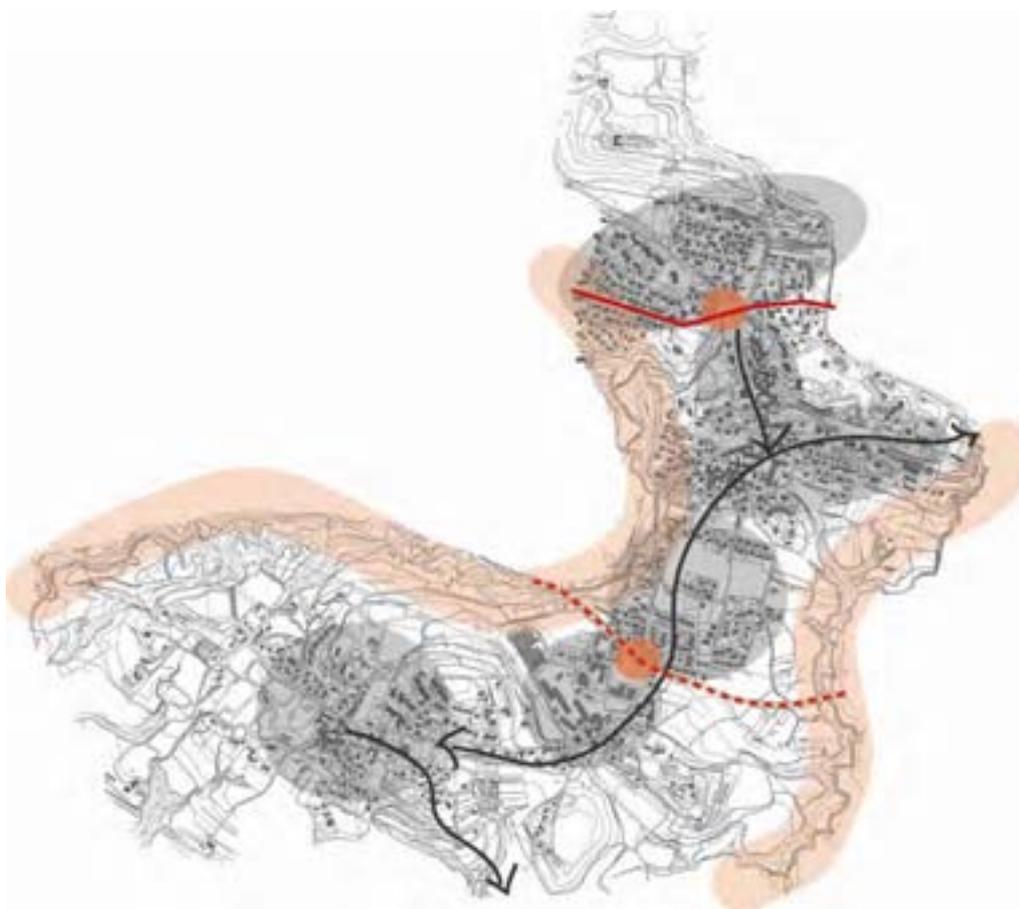
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Le stanze urbane



Casciago è esemplificazione del processo di progressivo rafforzamento dei collegamenti tra il lago e la SS394. Lungo l'asse costituito da via Manzoni-via Mazzini si è impostata la progressiva urbanizzazione, che ha finito per collegare e legare in un continuum urbano i nuclei antichi di Casciago e Morosolo.

Al momento della redazione del PGT 2013 il comune in esame si presenta come sommatoria (lungo una direttrice) di episodi urbani ancora riconoscibili.

- Casciago a ridosso della statale
- Casciago superiore e Casciago inferiore
- S. Eusebio e le aree agricole circostanti
- il polo produttivo di Casarico
- Morosolo e le relazioni verso il lago

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

QUADRO REGOLAMENTARE VIGENTE⁴

Piani di scala vasta

I piani di scala vasta con contenuti rilevanti per la pianificazione comunale sono:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP),
- il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Campo dei Fiori,
- il Piano delle Cave della Provincia di Varese,
- il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)⁵.

Al momento della redazione del presente documento è in corso l'aggiornamento dell'azzonamento del PTC del Parco Regionale Campo dei Fiori, estendendolo alle aree comunali che con LR n.26 del 4 dicembre 2009 sono state incluse.

Anche il Piano di Indirizzo Forestale del Parco del Campo dei Fiori non è stato ancora esteso al comune di Casciago. Per le analisi di base si è quindi preso come riferimento il PIF della Provincia di Varese, stilato secondo la LR 31/2008 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), e approvato il 25/01/2011 con Delibera di Consiglio Provinciale n. 2.

Dall'esame dei piani sopra elencati si desume l'importanza dal punto di vista della naturalità del contesto in esame, in quanto:

- la rete ecologica provinciale poggia sulle emergenze naturali del territorio casciaghese per mettere in relazione il versante sud del massiccio del Campo dei Fiori e la sponda nord del lago di Varese.
- le zone agricole di Casciago, insieme a quelle di Bobbiate (Varese), sono considerate dal PTCP - per localizzazione, estensione e conformazione - di particolare interesse all'interno dell'Unità di Paesaggio n. 10 (che comprende il bacino di riferimento di Varese). Emerge come rilevante l'"area agricola principale 10-f", descritta come grande, frastagliata e con margine positivo (ovvero a contatto con elementi naturaliformi: boschi, fasce boscate, siepi, corsi d'acqua...).
- il territorio comunale è solcato a nord da un tracciato di interesse paesaggistico, ovvero il sentiero n.10 che, se percorso interamente, permette di effettuare un giro completo, in quota, del massiccio del Campo dei Fiori (lungo il tragitto Velate-Orino-Brinzio-Velate);
- è presente una "cava cessata in stato di degrado" di interesse turistico-geologico. Il Piano cave ne suggerisce un recupero finalizzato alla valorizzazione degli affioramenti che sono da considerare veri "monumenti geologici".

⁴ Per ulteriori approfondimenti si vedano i seguenti elaborati del Documento di Piano: Allegato A: Quadro conoscitivo e le tavole DdP 7a e DdP 7b "Vincoli e limitazioni".

⁵ Per l'individuazione delle zona di frana (Frana attiva, frana quiescente, frana stabilizzata, aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità modesta o moderata).

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Vincoli e limitazioni

Sul territorio comunale sono presenti:

- Vincolo idrogeologico (R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923)⁶
- Vincoli di tutela su beni culturali e del paesaggio (D.lgs 42/2004)
- Zone di rispetto cimiteriale
- Zona di rispetto della linea ferroviaria
- Zona di rispetto della strada statale esterna al centro abitato
- Zone di rispetto degli elettrodotti
- Zone di rispetto dei corsi d'acqua
- Zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti
- Zona di rispetto del Lago di Varese (Reg. regionale n. 3 del 24/03/2006)

Aree protette a scala vasta

Il Massiccio del Campo dei Fiori è soggetto a tutela dal 1984 con l'istituzione del Parco regionale Campo dei Fiori. L'area è inoltre Riserva Naturale Regionale, il cui ente gestore è la Provincia di Varese.

Nell'ambito oggetto di studio ricadono anche i S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario) "Grotte del Campo dei Fiori" e "Versante nord del Campo dei Fiori", sottoposti alla normativa comunitaria Direttiva Habitat (92/43/CEE)⁷, e la Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) "Parco Regionale del Campo dei Fiori", istituita secondo la Direttiva Uccelli 79/409/CEE⁸,

La fascia lacuale risulta interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di aree umide. Tra queste, in particolare, si segnala il S.I.C. "Lago di Biandronno": un'estesa zona palustre il cui regime di protezione vigente ne proibisce la frequentazione. All'interno del sistema è presente inoltre la Z.P.S "Lago di Varese" corrispondente allo specchio d'acqua del lago e alle zone perilacuali interessate dalla presenza di ambienti umidi.

⁶ La tavola DdP 7a "Vincoli e limitazioni" identifica il perimetro delle aree soggette a vincolo idrogeologico; la probante identificazione è però demandata alla cartografia ufficiale di determinazione del vincolo conservata presso gli uffici del Servizio Territoriale Regionale (STER) e del Corpo Forestale dello Stato.

⁷ L'istituzione dei S.I.C. contribuisce in modo significativo al mantenimento o al ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente di un habitat naturale o di una specie.

⁸ La Direttiva ha come obiettivo la tutela dei siti in cui vivono particolari specie ornamentiche (indicate nell'allegato 1 della medesima direttiva).

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

OPPORTUNITA' E CRITICITA'

Opportunità

Residenza, qualità, paesaggio, caratteristiche storico-culturali

- Ottima localizzazione di Casciago dal punto di vista paesistico e insediativo (in un contesto paesistico di notevole pregio e prossimo ai servizi del polo attrattore di Varese)
- Elevato valore del patrimonio immobiliare e fondiario
- Disponibilità di spazi per la ri-qualificazione paesaggistica e funzionale delle “aree di margine”

Mobilità e infrastrutture

- Elevata accessibilità del territorio di Casciago, essendo servita da infrastrutture di rilevanza sovralocale (SS 394, ferrovia, SP 1)
- Possibilità di riorganizzare la linea ferroviaria Varese-Laveno in metropolitana leggera (con un conseguente incremento dei flussi e della capacità attrattiva della stazione di Casciago)(vedi Orientamenti Piano Urbano della Mobilità di Varese)

Economia locale

- Configurazione degli spazi all'interno del tessuto urbano adatta per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio e del terziario minuto
- Ampia dotazione di superfici a carattere rurale tra Casciago e Casarico (appartenenti al tessuto storico originale)
- Capacità attrattiva dell'azienda agricola “Il Ronco”
- Permanenza di percorrenze tra Morosolo, Calcinate del Pesce, Mustunate e la zona, oggi del “leisure”, che si affaccia sul lago di Varese

Servizi, spazi pubblici, socialità

- Soddisfacente dotazione dei servizi di interesse locale
- Presenza di servizi di interesse sovralocale (a carattere sanitario e socio-assistenziale, sportivi) che rafforzano e declinano la vocazione di Casciago quale “quartiere residenziale” di qualità
- Presenza di elementi naturali rilevanti
- Presenza di una cava non attiva, di interesse geologico

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Criticità

Residenza, qualità, paesaggio, caratteristiche storico-culturali

- Progressiva perdita dei caratteri identitari dei nuclei storici (per presenza di superfetazioni, per modifica delle pratiche sociali)
- Difficoltà nel favorire azioni di riqualificazione dei centri storici (per frazionamento delle proprietà, per diseconomicità delle operazioni)
- Degrado fisico di alcuni ambiti e abbandono delle abitazioni (soprattutto nei centri storici)
- Crescente impatto del modello di sviluppo insediativo a bassa densità sul territorio (per consumo di suolo, per incremento degli spostamenti veicolari)

Mobilità e infrastrutture

- Traffico di mezzi pesanti sulle vie Manzoni-Mazzini-Dell'Acqua generato dall'area produttiva di Casarico
- Effetto cesura determinato dalla SS 394 (di difficile attraversamento, con traffico intenso e pesante proveniente da altri comuni, la cui presenza incide sulle pratiche sociali)
- Effetto cesura determinato dalla linea ferroviaria Varese-Gavirate-Laveno (la cui presenza incide sul sistema paesaggistico e naturale, enfatizza la distanza tra le polarità di Casciago e Morosolo e condiziona la mobilità che gravita sul polo produttivo di Casarico)
- Viabilità sovraccarica in determinati momenti (ore di picco) e in luoghi specifici (in prossimità dei servizi: scuole, centro sportivo comunale)
- Carezza di posti auto nel nucleo storico di Casciago Superiore e Inferiore.

Economia locale

- Presenza esigua di attività commerciali al dettaglio
- Disposizione e conformazione invasiva del comparto industriale di Casarico
- Traffico pesante generato dal polo produttivo che attraversa Casciago Inferiore

Servizi, spazi pubblici, socialità

- Vetustà e dispersione sul territorio delle strutture pubbliche con ingenti costi di mantenimento
- Limitata efficienza del trasporto pubblico locale

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte III POLITICHE TERRITORIALI

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

OBIETTIVI GENERALI

Tutela dell'integrità fisica e ambientale

- Valorizzazione delle centralità esistenti in relazione alle loro caratteristiche vocazioni intrinseche e al contesto di appartenenza (es.: piazza Cavour e stazione di Casarico come “nodi” attrezzati di livello sovracomunale, il centro storico di Casciago superiore come centralità “istituzionale e di rappresentanza”, Morosolo come attrattore di interesse sociale ed assistenziale)
- Mantenimento dei margini naturali che rendono riconoscibile la figura urbana di Casciago, ammettendo esclusivamente interventi di risagomatura del “bordo” nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti
- Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici.

Valorizzazione dell'identità culturale

- Qualificazione del “territorio in-deciso”, che si presenta come incompiuto dal punto di vista insediativo e ambientale
- Riqualficazione dello spazio di dominio pubblico, rendendo riconoscibili i luoghi di aggregazione
- Riconoscimento del carattere sociale della rete commerciale minuta, di attività terziarie e pubblici esercizi

Sviluppo sostenibile

- Assunzione di una prospettiva di sostenibilità per la progettazione e realizzazione dei luoghi dell'abitare (quelli prevalentemente residenziali e quelli dove si svolgono attività lavorative)
- Favorire forme di economia urbana connesse ai valori rurali, paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il tempo libero.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, si illustrano di seguito le politiche di governo da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le politiche di governo del territorio, per schematicità ed in ossequio ai disposti di legge, sono strutturate per temi:

- residenza,
- economia locale,
- paesaggio e identità locale,
- ambiente,
- mobilità e infrastrutture,
- servizi, spazi pubblici, socialità.

Politiche di governo per la residenza

- Arresto della crescita urbana incondizionata, e quindi contenimento del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche.

- Definire un target di sviluppo della popolazione insediata di entità minima possibile, con il solo scopo di soddisfare la domanda abitativa di origine endogena ed in parte esogena determinando il consumo di suolo minimo possibile.

- Sostenere il recupero dei nuclei storici, diversificando l'azione di tutela in ragione dei gradienti di valore che caratterizzano ciascun edificio, consentendo interventi anche su singoli edifici laddove sia possibile un coordinamento preprogettuale operabile alla scala del piano generale.

Il trend demografico è così stimato:

<u>abitanti attuali:</u>	circa 3.916
<u>incremento di popolazione atteso nel decennio (+4%)</u>	circa 157
<u>totale popolazione stimata anno 2022</u>	circa 4.073

Al fine di valutare correttamente il significato del target dimensionale assunto è necessario tener conto delle seguenti considerazioni:

- si tratta di un target teorico, derivante dalla lettura delle peculiarità del territorio e dall'interpretazione dei fenomeni descritti,
- la capacità insediativa di Piano non viene intesa quale mero esito di operazioni matematiche. Considerando l'ottima localizzazione di Casciago dal punto di vista paesaggistico e la sua prossimità ai servizi del polo attrattore di Varese si ritiene che esistano le condizioni per attrarre la domanda esogena residenziale,
- l'arco temporale considerato, affinché la previsione possa trovare minima efficacia e significato, non corrisponde al periodo di validità di legge del Documento di Piano. Si ritiene che la corretta pianificazione delle politiche di piano per la

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

residenza debba essere riferita ad un arco temporale maggiore, quantomeno considerando scenari di medio periodo.

Politiche di governo per l'economia locale

- Favorire la conservazione e il rafforzamento della rete commerciale di vicinato esistente, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse, equiparando agli esercizi commerciali veri e propri i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio.
- Non consentire l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita, tenuto conto della presenza, già sufficiente, di strutture commerciali di grandi dimensioni nei comuni dell'intorno.
- Favorire il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, in quanto condizione per generare ricadute sul sistema commerciale.
- Favorire forme di economia urbana connesse ai valori rurali, paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il tempo libero (quali ad esempio gli "orti urbani").
- Mantenere la capacità produttiva e il grado occupazionale dell'area industriale di Casarico, consentendo l'adeguamento tecnologico degli edifici esistenti e la presenza di quote residenziali e di servizio finalizzate alla gestione delle attività produttive.

Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale

- Rafforzare l'identità di Casciago quale luogo residenziale di qualità in virtù delle peculiarità paesaggistiche e delle relazioni visuali tra sistemi insediativi e lago.
- Confermare la struttura morfotipologica del paesaggio edificato, orientando i futuri completamenti e le future trasformazioni verso risultati di qualità edilizia ed architettonica.
- Identificare un nuovo e contemporaneo ruolo dei nuclei storici per lo sviluppo del sistema insediativo residenziale (residenza e funzioni compatibili), anche definendo modalità di intervento modificative degli edifici esistenti, con l'obiettivo di integrare maggiormente residenza e servizi, residenza e altre funzioni compatibili.
- Valorizzare gli elementi che, per ragioni storiche, ambientali, di sensibilità locale, emergono e sono polari rispetto ai generali del paesaggio. Tra gli altri la Grotta di Ponte Artù e la Sorgente del Valle Luna.
- Salvaguardia del verde territoriale e delle fasce fluviali, confermando gli standard di tutela esercitata dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Campo dei Fiori.
- Valorizzare le strade bianche, consorziali e interpoderali quali trama di riferimento per la fruizione e percezione del territorio agrario e per le relazioni con il lago.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politiche di governo per l'ambiente

- Salvaguardia del territorio naturale, in particolare delle aree caratterizzate da maggiore biodiversità ecologica e dei corridoi verdi che mettono in relazione il massiccio del Campo dei Fiori e la fascia spondale del Lago di Varese.
- Tutelare le concatenazioni di aree a verde che penetrano nel territorio urbano, al fine di conservare i valori ecologici del tessuto edificato.
- Favorire il ricorso a fonti energetiche alternative e rinnovabili, nonché l'applicazione di tecnologie in grado di migliorare i rendimenti energetici, riducendo nel contempo le emissioni in ambiente.
- Contenere i consumi energetici e idrici, mediante specifiche azioni volte a modulare i potenziali insediativi del piano in ragione della capacità di incidere positivamente sulle tematiche ambientali in genere.

Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture

- Operare puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza di pedoni e ciclisti, in particolare nel caso di strade utilizzate per i flussi primari di attraversamento interno.
- Definire la rete dei percorsi ciclopedonali comunali, migliorandone le connessioni con i servizi esistenti di maggiore rilevanza e gli elementi rilevanti dal punto di vista naturalistico, paesaggistico, storico...

Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità

- Confermare il sistema dei servizi esistenti, riconosciuto il grado di efficacia e la capacità di assolvere ai fabbisogni dei cittadini, accertato il grado di funzionalità anche a seguito degli effetti insediativi previsti dal piano.
- Integrare i servizi di interesse pubblico e generale con spazi pubblici e percorsi di qualità, generando anche sinergie con altre forme di servizio a carattere privato quali la rete commerciale locale.
- Riconoscere la valenza e le potenzialità dell'area a ridosso di S. Eusebio, da preservare e valorizzare su scenari di medio-lungo termine.
- Ricorso a strumenti in grado di generare sinergie nei processi di trasformazione urbana, affinché ciascuna iniziativa afferente la sfera dell'interesse privato possa essere coniugata ad effetti di interesse pubblico, cosicché lo sviluppo territoriale possa avvenire armonicamente, recuperando se possibile anche deficit funzionali pregressi.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte IV PROGETTO TERRITORIALE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

il progetto territoriale

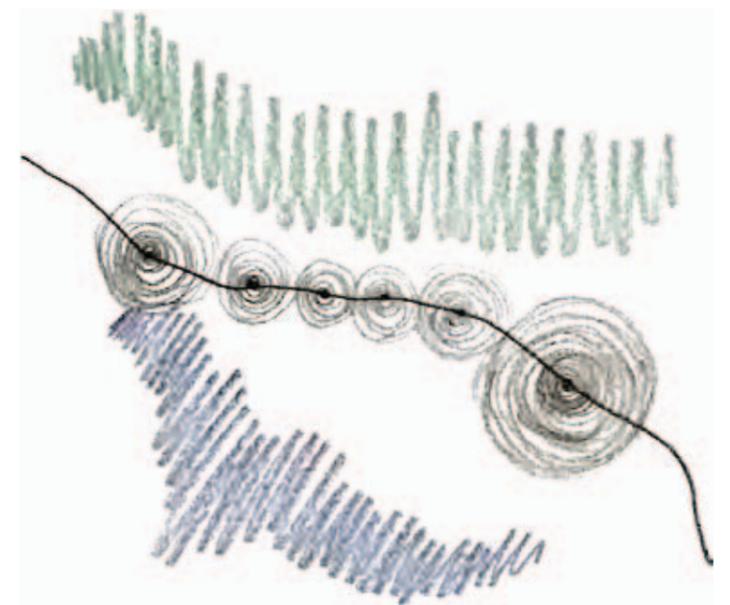
1. il 'profilo' di Casciago

- 2. le stanze urbane* CASCIAGO a ridosso della Statale
CASCIAGO superiore e inferiore
S.EUSEBIO
CASARICO
MOROSOLO

- 3. i corridoi fluviali* CORRIDOIO DEL TINELLA
CORRIDOIO DEL VALLE LUNA

1. *il 'profilo' di Casciago*

Il PGT prende atto dell'appartenenza di Casciago ad un sistema territoriale più ampio caratterizzato da un'elevata qualità paesistico-ambientale e dalla presenza del polo attrattore di Varese. Tale condizione rende il comune in esame particolarmente appetibile per la localizzazione di un sistema residenziale diffuso e di pregio.



Il piano riconosce altresì che tale sistema ha raggiunto il limite della sua capacità portante. Mira quindi a rafforzare le qualità del sistema insediativo, contenendo l'espansione a bassa densità e favorendo migliori connessioni con gli elementi del paesaggio e della naturalità. Qui di seguito viene descritto il progetto territoriale facendo riferimento ai sistemi insediativo, della naturalità, infrastrutturale, socio-economico.

SISTEMA INSEDIATIVO

Il progetto:

- definisce un target di sviluppo della popolazione insediata di entità minima possibile, al fine di contenere il consumo di suolo vergine del quale sono riconosciute le valenze paesistiche;

- limita le aree di completamento alle zone adiacenti agli ambiti residenziali consolidati, riprendendo alcune previsioni della Variante PRG 2003 non attuate (sono indicate nella tavola con l'espressione "aree di completamento e per i nuovi insediamenti");

- individua le "aree di riqualificazione", dove recuperare e riutilizzare gli edifici dismessi e/o sottoutilizzati, e le "aree di sostituzione", dove prevedere la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti prevalentemente a scopo residenziale;

- pone le condizioni per la qualificazione del "territorio in-deciso", che si presenta come incompiuto dal punto di vista insediativo e ambientale (i centri storici, la zona di transizione tra Casciago inferiore e S.Eusebio, la stanza di S.Eusebio, il polo produttivo di Casarico) (sono indicate nella tavola con l'espressione "aree di qualificazione diffusa");

- riconosce gli "episodi insediativi in contesto naturale" da monitorare, perché potenzialmente suscettibili di maggiori trasformazioni edilizie;

- valorizza le polarità esistenti in relazione alle loro caratteristiche vocazioni intrinseche e al contesto di appartenenza (es.: piazza Cavour e stazione di Casarico come "nodi" attrezzati di livello sovracomunale, il centro storico di Casciago superiore come centralità "istituzionale e di rappresentanza", Morosolo come polo attrattore di interesse sociale ed assistenziale);

- definisce nuove centralità, proponendole come porte di ingresso ai nuclei antichi (tennis club, Circolo familiare) o mete di itinerari anche sovralocali all'interno del "Parco del Campo dei Fiori" (tra gli altri: area per la fruizione pubblica di via Vasche, S.Eusebio, agriturismo "Il Ronco") ("centralità da rafforzare");

- conferma il sistema dei servizi esistenti, riconosciuto il grado di efficacia e la capacità di assolvere ai fabbisogni dei cittadini (accertato il loro grado di funzionalità anche a seguito degli effetti insediativi previsti dal piano).

SISTEMA DELLA NATURALITÀ

Il progetto, riconoscendo Casciago come territorio fondamentale per le connessioni verdi e le percorrenze tra montagna e lago, opera come segue:

- tutela il territorio naturale, in particolare le aree caratterizzate da maggiore biodiversità ecologica e i corridoi verdi che mettono in relazione il massiccio del Campo dei Fiori e la fascia spondale del Lago di Varese ("ambiti di valore naturalistico e ambientale");

- tutela le concatenazioni di aree a verde che penetrano nel territorio urbano, al fine di garantire la continuità dei corridoi naturali e mettere a sistema le dotazioni presenti (in particolare lungo via al Poggio, tra il campo sportivo e il giardino pubblico di via Parini, nei pressi di Cascina Cantalupo tra Casarico e Morosolo) ("invarianti ambientali");

- valorizza alcuni elementi rilevanti naturali, proponendoli come mete di itinerari, anche sovralocali, tracciati all'interno del "Parco del Campo dei Fiori" (tra gli altri: località Ponte Artù, sorgente del Valle Luna) ("centralità da rafforzare").

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Il progetto valorizza la mobilità lenta ed opera come segue:

- individua puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di aumentare la dotazione di posti auto nei pressi dei luoghi di maggiore frequentazione (poli scolastici, porte di ingresso a itinerari nello spazio naturale);

- definisce la rete dei percorsi ciclopedonali comunali e la rete escursionistica, migliorandone le connessioni con i servizi esistenti di maggiore rilevanza e gli elementi rilevanti dal punto di vista naturalistico, paesaggistico, storico... ("percorsi esistenti da valorizzare");

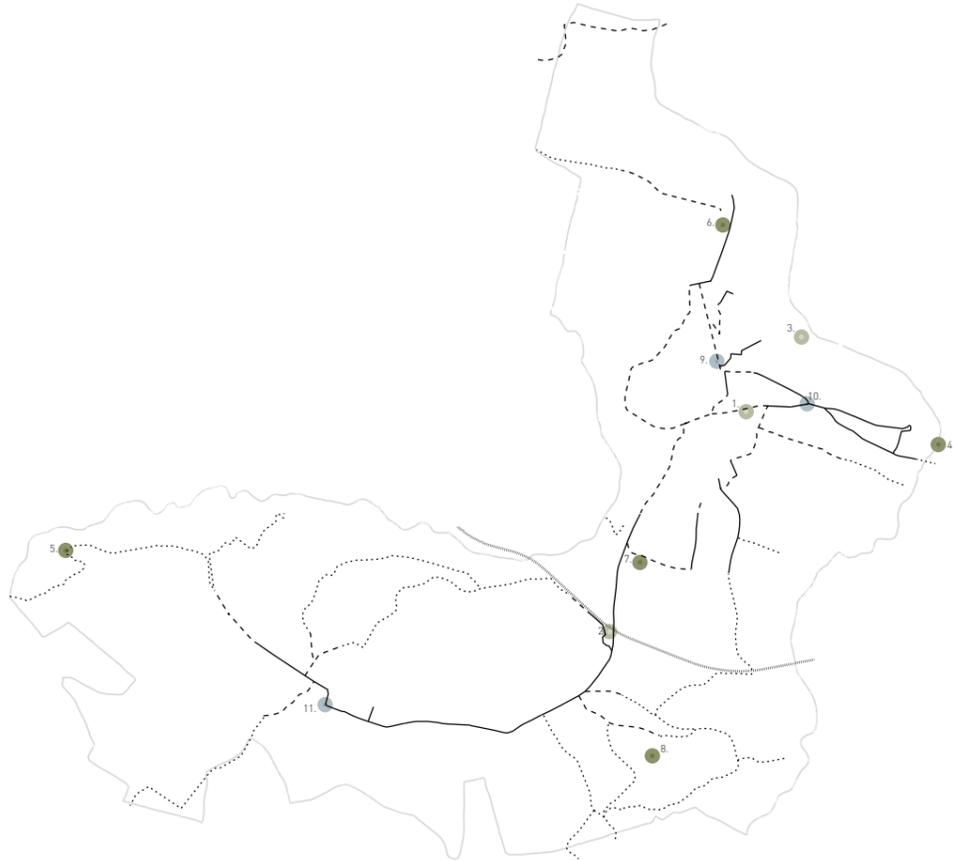
- individua un corridoio adiacente la linea ferroviaria sul quale poter prevedere, in un arco temporale medio-lungo, interventi di miglioramento delle connessioni infrastrutturali.

SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

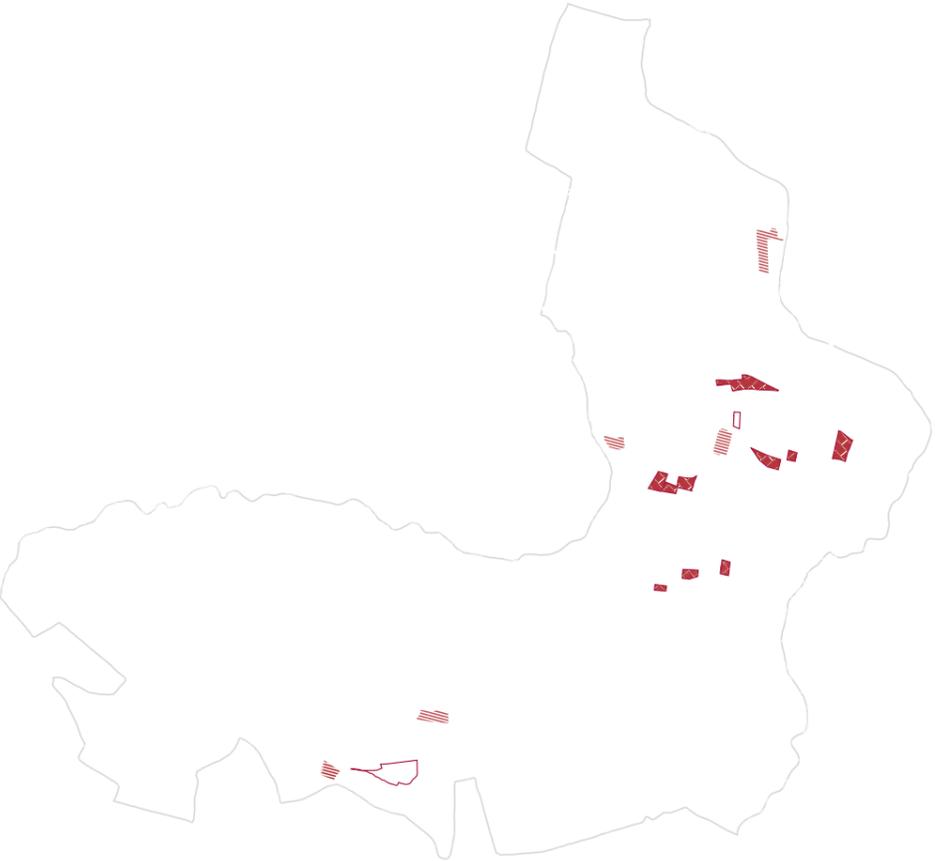
Il progetto:

- favorisce forme di economia urbana connesse ai valori rurali, paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il tempo libero, limitando gli episodi di frammentazione e discontinuità nella percezione dei valori paesaggistici e valorizzando i percorsi a supporto delle escursioni ("percorsi esistenti da valorizzare").

CENTRALITÀ E MOBILITÀ LENTA

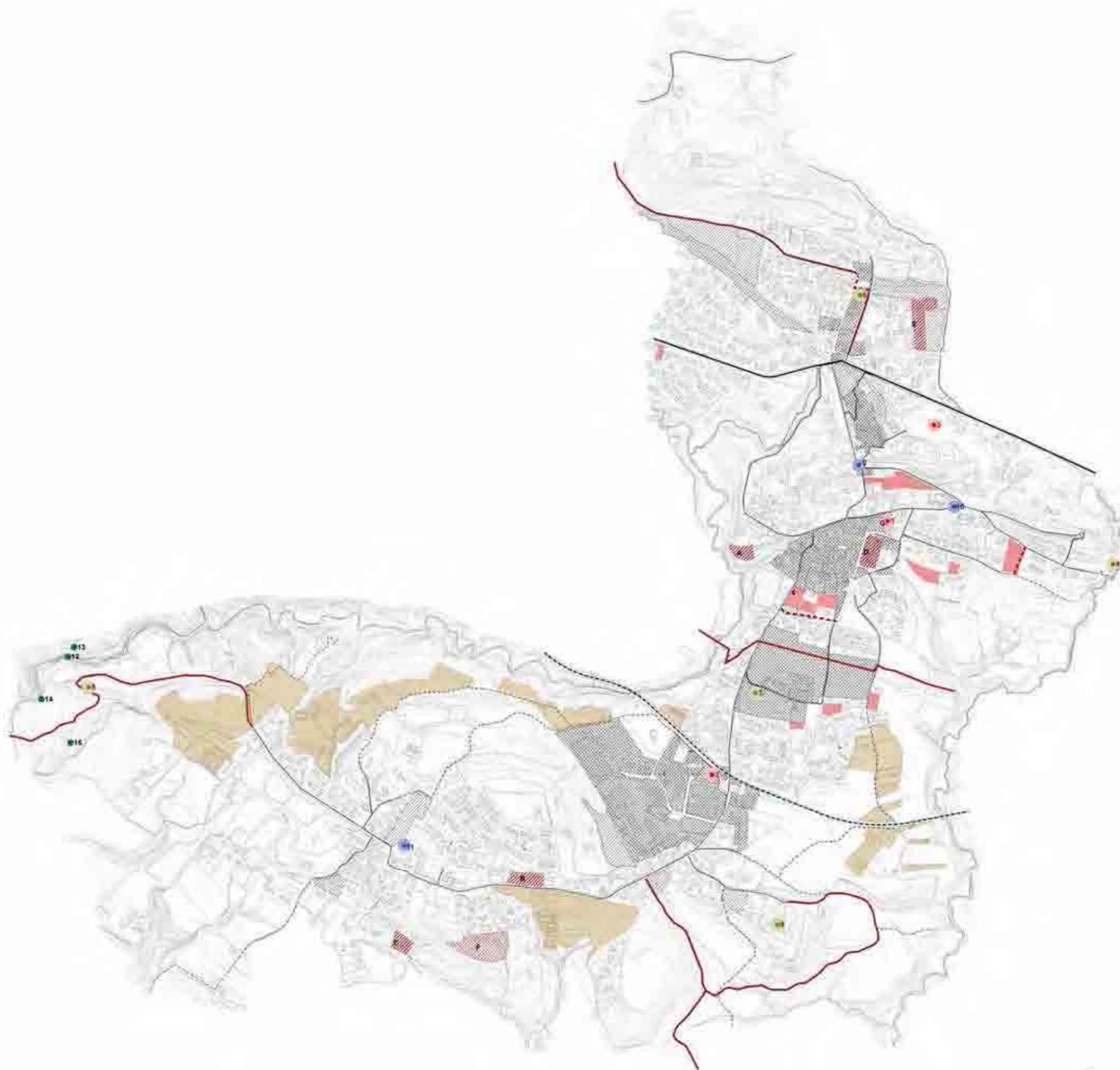


'HOT SPOT'



CONNESSIONI VERDI





TERRITORI DA STRUTTURARE

● CENTRALITÀ URBANE DA RAFFORZARE (poli attorno ai quali si sviluppano i quartieri urbani)

1. Centro familiare
2. Stazione ferroviaria
3. Servizio civico

● CENTRALITÀ NATURALI DA RAFFORZARE (tipologie di percorsi naturalistici)

4. Sorgente del Valle Lupa
5. Località Ponte Arto
6. Area per la fruizione pubblica di via Poggio-in-monte
7. Stagno di S. Eusebio
8. Cassara (B. Ronchi)

■ AREE DI COMPLETAMENTO E PER I NUOVI INSEDIAMENTI

▨ AREE DI SOSTITUZIONE (sui volumi esistenti)

- A. via Belvedere (ex Magliolo di Via)
- B. via Manzoni
- C. via Mazzini
- D. via Mazzini (ex Caserotto Campioni)
- E. via Poati

▩ AREE DI RIGRAFIACAZIONE (in via degli edifici esistenti in via ristrutturazione)

- E. sede Scuola Majestic (via Manzoni-Miraballo)
- G. ex "Casetta familiare" (via Garibaldi)

▩ AREE DI DRAINAGGIO DIFFUSO (raggruppamento delle qualità degli edifici e dell'organizzazione urbana)

— DIRETTRICI PEDONALI DA VALORIZZARE

- - - PERCORSI PEDONALI DA REALIZZARE

▨ INTERVENTI AMBIENTALI

CONTESTO DI RIFERIMENTO

● CENTRALITÀ ESISTENTI

9. Polo intrazonale di L. ga De Giuseppe
10. Polo scolastico di via dell'Angelo
11. Centro parrocchiale e polo scolastico di via Mazzini

● ELEMENTI RILEVANTI DELLA NATURALITÀ

12. Chiozzo di Ponte Arto
13. Cozzate del torrente proveniente dal "Fontanone" di Bressio
14. Poggio originario nella maremma
15. Ex case rustiche

▨ AREE TERZIARIE DI RILIEVO PAESAGGISTICO

— STRADA DI SCORRIMENTO

— LINEA FERROVIARIA

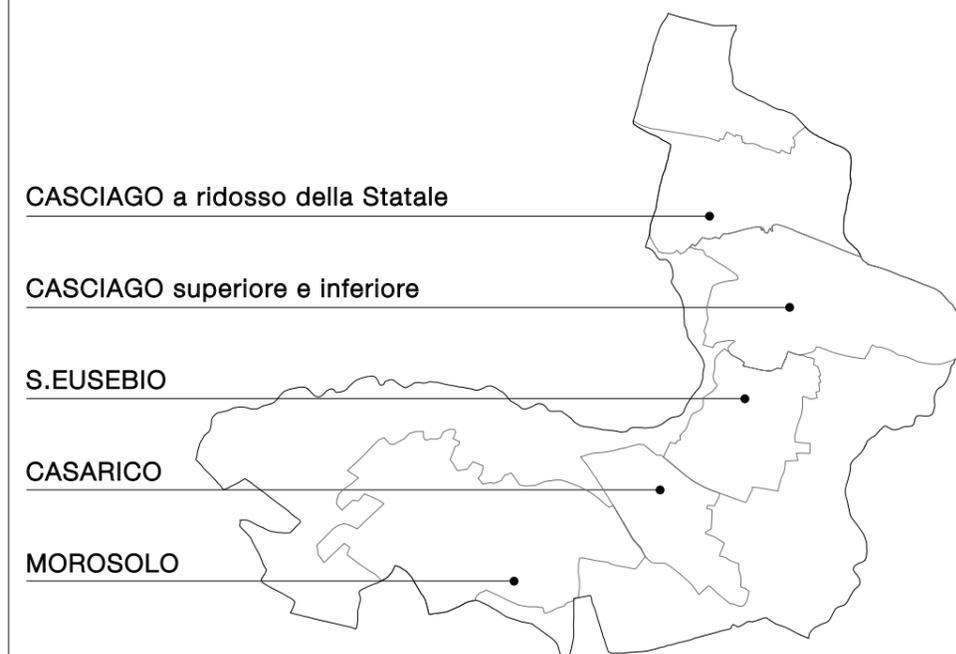
— ITINESARI PEDONALI

- - - STRADE CAMPESTRI



2. *le stanze urbane*

Le parti urbane sono porzioni del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di specifiche relazioni spaziali, funzionali, ambientali, paesaggistiche.
Gli schemi qui di seguito proposti ne mappano gli elementi salienti, fissano i capisaldi sui quali poggiare il progetto, al fine di costruire un'agenda di azioni mirate.



CASCIAGO a ridosso della Statale



DESCRIZIONE STANZA

Questa porzione di città è condizionata dalla presenza di invarianti ambientali e di infrastrutture viabilistiche di interesse sovralocale: le pendici del massiccio del Campo dei Fiori, la valle incisa del Tiniguzza, i piani dell'Occo, la Statale 394 e via G.Pozzi in direzione Varese. È un sistema estraneo al resto del territorio comunale che intrattiene però relazioni significative dal punto di vista storico e paesaggistico con Velate e Luvinata.

Piazza Cavour costituisce il perno della stanza, anche se non offre uno spazio pubblico di qualità. È in effetti un luogo di difficile definizione: uno snodo viabilistico, che appartiene al sistema di relazione di scala vasta, sul quale si affacciano alcuni esercizi commerciali al dettaglio.

Il sistema insediativo locale si caratterizza prevalentemente per la ripetizione delle "case isolate su lotto" lungo la strada pubblica, mantenendo proporzioni pressoché analoghe.

Le costruzioni sono state realizzate in tempi relativamente recenti, a partire dal 1957 e, in modo consistente (fin quasi a raggiungere il livello di saturazione degli isolati), dopo il 1970.

ABSTRACT PROGETTO

Si propone la strutturazione dello spazio pubblico a ridosso della Statale mediante tre azioni specifiche: la valorizzazione del viale alberato di via al Poggio quale portale di ingresso al "Parco del Campo dei Fiori", la realizzazione di un'area per la fruizione pubblica tra via al Poggio e via Vasche, la valorizzazione di un percorso per la mobilità lenta che, muovendo da questi luoghi, porti verso le pianelle di Luvinata e lo spazio naturale del parco regionale.

RIFERIMENTI

- DdP 3, Sistema della naturalità
- DdP 4, Sistema infrastrutturale
- DdP 5, Sistema insediativo
- DdP 8, Progetto territoriale

