

**COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO**

**Provincia di Varese**



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**DOCUMENTO DI PIANO**

**QUADRO PROGETTUALE  
RELAZIONE**

**PROGETTISTI**

**ARCH. FABRIZIO OTTOLINI**

**ARCH. UGO TARGETTI**

**ARCH. EKATERINA SOLOMATIN**

**DOTT. AGR. ALESSANDRO NICOLOSO**

**DICEMBRE 2013**

**INDICE**

<b>1.</b>	<b>ELABORATI DEL PGT .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI .....</b>	<b>6</b>
2.1	...LA FORMAZIONE DEL PIANO .....	8
2.2	...OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	10
2.2.1	Obiettivi e azioni del ddp .....	10
2.2.2	Gli obiettivi della programmazione sovraordinata .....	13
<b>3.</b>	<b>La PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>14</b>
3.1	...SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI .....	14
3.2	...LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	18
<b>4.</b>	<b>QUADRO INTERPRETATIVO .....</b>	<b>23</b>
4.1	...QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA’ E POTENZIALITA’ .....	23
4.1.1.	Opportunità e criticità del sistema ambientale e paesistico .....	23
4.1.2	Opportunità e criticità del sistema infrastrutturale .....	28
4.1.3	Opportunità e criticità del sistema insediativo.....	31
4.2	...LE ALTERNATIVE DI PIANO .....	36
4.2.1	Alternative disponibili e ipotesi di piano.....	36

4.2.2	Alternative di piano e relazioni con la pianificazione urbanistica previgente .....	38
4.2.3	Alternative di piano per l'individuazione e la conformazione delle aree di trasformazione .....	39
4.2.4	Alternative di piano per l'individuazione dell'area del nuovo centro sportivo.....	39
<b>5.</b>	<b>IL PROGETTO DI PIANO.....</b>	<b>43</b>
5.1.	..INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.....	43
5.2.	..QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....	47
5.2.1	La componente ambientale.....	47
5.2.2	La componente paesistica.....	52
5.3.	...QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	58
5.3.1	Azioni di piano per il sistema viabilistico.....	58
5.3.2	Valutazione dei carichi di traffico indotti dal PGT in rapporto alla capacità di carico della rete. ....	64
5.3.3	Interscambio modale ferro-gomma alla stazione FNM.....	71
5.3.4	Ciclopeditività e mobilità dolce. ....	73
5.4.	...QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO. ....	74
5.3	..QUADRO PROGETTUALE - STRATEGIE DI SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE.....	83
5.4	..QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE, AMBITI DI PEREQUAZIONE, AMBITI DI TRASFORMAZIONE .	86
5.4.1	Comparti residenziali regolati dal Piano delle regole.....	86
5.4.2	Comparti produttivi o polifunzionali regolati dal Piano delle Regole. ....	89
5.4.3	Comparti di compensazione regolati dal Piano delle regole. ....	90
5.4.4	Ambiti di trasformazione ai sensi della LR 12/05.....	92

<b>5.5</b>	<b>..QUADRO PROGETTUALE - PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO. ....</b>	<b>100</b>
5.5.1	Consumo di suolo indotto dalle previsioni infrastrutturali .....	100
5.5.2	Consumo di suolo indotto dalle previsioni insediative del piano delle regole .....	101
5.5.3	Consumo di suolo indotto dalle previsioni insediative del documento di piano (aree di trasformazione).....	104
5.5.4	Riepilogo del Consumo di suolo indotto dal PGT.....	105
<b>6.</b>	<b>AREE AGRICOLE STRATEGICHE.....</b>	<b>106</b>
<b>7.</b>	<b>QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA.....</b>	<b>109</b>
<b>8.</b>	<b>QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.....</b>	<b>114</b>
8.1.	Stima della capacità insediativa residenziale del PGT .....	114
8.2	Dotazione di servizi alla persona.....	126
<b>Allegato: riepilogo istanze preliminari pervenute a seguito dell'avviso di avvio del procedimento. ....</b>		<b>130</b>

**ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO**

PGT - Piano di Governo del Territorio

DdP - Documento di Piano

PdR - Piano delle Regole

PdS - Piano dei Servizi

TR - Ambiti di trasformazione

PRG - Piano Regolatore Generale

PA - Piani attuativi

PCC - Permesso di Costruire Convenzionato

PII - Piani integrati di intervento

PTR - Piano territoriale regionale

PPR - Piano Paesaggistico Regionale

PTCP - Piano Territoriale Provinciale

Parco del Campo dei Fiori - Parco Naturale Regionale Campo dei Fiori

PTCCF - Piano territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori

PIF - Piano di Indirizzo Forestale

VAS - Valutazione ambientale strategica

SIC - Sito di importanza comunitaria (*Direttiva 92/43/CEE*)

ZPS - Zona di protezione speciale (*Direttiva 79/409/CEE*)

RER - Rete ecologica regionale

REP - Rete ecologica provinciale

REC - Rete ecologica comunale

**1. ELABORATI DEL PGT**

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati.

**DOCUMENTO DI PIANO – QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO**

1.	RELAZIONE- QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO		
2.	A.1.1.a Pianificazione sovracomunale - sistema infrastrutturale e insediativo	scala	1:10.000
3.	A.1.1.b Pianificazione sovracomunale - sistema ambientale	scala	1:10.000
4.	A.1.2 Sintesi della pianificazione comunale	scala	1:10.000
5.	A.1.3.a Rete ecologica regionale	scala	1:10.000
6.	A.1.3.b Rete ecologica provinciale	scala	1:10.000
7.	A.1.4 Istanze, problemi, aspettative	scala	1:5.000
8.	A.2.1 Inquadramento territoriale viabilistico	scala	1:10.000
9.	A.2.2 Carta della mobilità comunale	scala	1:5.000
10.	A.2.3 Origine e formazione del territorio e degli insediamenti		
11.	A.2.4 Aree urbane. Sintesi del PRG vigente e stato di attuazione	scala	1:5.000
12.	A.2.4.b Aree urbane. Destinazione d'uso prevalente degli edifici	scala	1:5.000
13.	A.2.5 Carta delle attrezzature di uso di interesse pubblico e delle proprietà comunali	scala	1:5.000
14.	A.2.6 Vincoli	scala	1:5.000
15.	A.2.7 Carta dell'uso del suolo agricolo forestale	scala	1:5.000

**DOCUMENTO DI PIANO - QUADRO PROGETTUALE**

16.	A.3.1 Carta del paesaggio	scala	1:5.000
17.	A.3.2 Rete ecologica comunale	scala	1:5.000
18.	A.3.3 Progetto di Piano	scala	1:5.000
19.	A.3.4 Proposta di ambiti agricoli strategici	scala	1:5.000
20.	A.3.5 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi	scala	1:5.000
21.	RELAZIONE – QUADRO PROGETTUALE		
22.	NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO		
23.	SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE		

**DOCUMENTO DI PIANO – allegato di valutazione agronomica degli ambiti agricoli strategici del PTCP oggetto di trasformazione**

24.	Valutazione agronomica degli ambiti agricoli strategici oggetto di trasformazione		
25.	AG1 Analisi agronomica – stato di fatto del sistema agroforestale comunale	scala	1:5.000

26. AG2      Caratteri agronomici dello stato di fatto delle aree agricole strategiche del PTCP  
interessate da trasformazioni territoriali del PGT      scala    1:5.000

## 2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

### 2.1 LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il DdP ha una doppia valenza: delinea il quadro di riferimento di lungo periodo a scala territoriale e urbana e stabilisce le strategie attuative per il periodo del mandato amministrativo; fornisce il quadro conoscitivo del territorio e inquadra il comune nella pianificazione sovraordinata; individua gli ambiti di trasformazione e ne detta gli indirizzi; classifica il territorio in relazione alla sensibilità paesistica e indica le strategie di salvaguardia e ricomposizione del paesaggio. Il DdP non ha potere conformativo dell'uso del suolo.

Il Piano dei servizi delinea l'assetto della città pubblica e della struttura dei servizi pubblici e di uso pubblico; non ha scadenza temporale e pone vincoli diretti sull'uso del suolo.

Il Piano delle regole governa l'attività edilizia nella città consolidata; definisce le regole in relazione alle tipologie e ai caratteri dei tessuti urbanistici presenti; individua i vincoli esistenti e pone gli eventuali nuovi vincoli derivanti dalle previsioni di PGT.

Il Comune di Cocquio Trevisago ha dato avvio al procedimento di definizione del PGT l'11 febbraio 2008.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 31 del 10 maggio 2011 è stato dato avvio alla procedura di VAS. Nel medesimo provvedimento sono stati individuati l'autorità competente per la VAS e gli Enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale da invitare alle Conferenze di Valutazione previste dalla procedura, in particolare:

- ARPA, ASL, Consorzio di gestione del Parco Regionale del Campo dei Fiori; Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Urbanistica; Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia; Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, Soprintendenza per i beni archeologici
- Regione Lombardia Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio, Provincia di Varese (Settori Territorio e urbanistica, Ecologia ed energia, Politiche per l'agricoltura e gestione faunistica, Viabilità e Trasporti), Comunità Montana Valli del Verbano, Comuni confinanti (Gavirate, Besozzo, Gemonio, Azzio, Orino, Cuvio), Autorità di bacino del fiume Po, Consorzio Bacino Imbrifero Montano Ticino, Ferrovie Nord, ANAS, SNAM rete gas, Telecom, ENEL, Società per il risanamento e la salvaguardia dei bacini della sponda orientale del Verbano s.p.a., Ufficio d'Ambito dell'A.T.O;

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 2 dicembre 2010 l'Amministrazione Comunale ha approvato le linee di indirizzo e gli obiettivi per la formazione del PGT.

La prima conferenza di valutazione si è tenuta il giorno 7 luglio 2011 presso l'aula video della scuola media comunale del plesso di S. Andrea.

La seconda conferenza di valutazione si è tenuta il giorno 19 dicembre 2012 presso la casa municipale di Cocquio.

Questo documento, così come gli altri elaborati del DdP, è redatto sulla base di quanto contenuto nel parere motivato redatto a seguito della 2<sup>a</sup> conferenza di valutazione.

## 2.2 OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici del DdP sono collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'interno di questo scenario di più ampio respiro si collocano anche gli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale e approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 2 dicembre 2010 di seguito riportati.

### 2.2.1 OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

#### 2.2.1.1 Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale

Il territorio comunale è ancora connotato da un buon livello di naturalità degli spazi liberi: l'estrema porzione settentrionale del comune è ricompresa nel Parco Regionale del Campo Dei Fiori e nella Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori", oltre che nei due SIC in essa ricompresi.

La qualità ambientale è però variamente articolata nelle diverse parti del territorio comunale: più alta nella parte montana e pedocollinare, più bassa nel fondovalle dove i caratteri dell'urbanizzazione più intensa hanno relegato gli elementi di naturalità a un ruolo marginale su aree di risulta.

Occorre quindi promuovere un'azione di riqualificazione e d'integrazione dei diversi ambiti territoriali.

Partecipano a quest'obiettivo anche le previsioni della pianificazione sovralocale, con particolare riferimento alle previsioni di Rete Ecologica Provinciale (PTCP della Provincia di Varese).

Non è poi da dimenticare il ruolo di presidio del territorio naturale svolto dall'agricoltura, soprattutto laddove essa sia ancora espressione di caratteri specifici della tradizione produttiva locale e del corretto rapporto con l'ambiente naturale.

Le possibili azioni del PGT riguardo a questo obiettivo sono le seguenti:

- a. partecipare all'attuazione del progetto di rete ecologica provinciale, favorendo l'interconnessione naturale dei diversi ambiti territoriali (montano, collinare e di fondovalle);
- b. tutelare l'attività agricola locale, soprattutto nelle componenti a più alto valore ecologico/ambientale o più alto radicamento territoriale;
- c. monitorare l'evoluzione sullo stato dell'ambiente e del territorio naturale;
- d. strutturare un sistema di fruizione turistica, anche a vocazione didattico-naturalistica, delle aree libere e a vocazione ambientale del territorio comunale.

### 2.2.1.2 Tutela e valorizzazione del paesaggio

---

La tutela del paesaggio, pur operando in stretta relazione con le politiche di salvaguardia ambientale, travalica il contenuto specifico del Piano, partecipando alla valorizzazione e alla ricostruzione della memoria identitaria del territorio inteso nella sua accezione più ampia (ambiente naturale e tessuto antropico).

In tal senso entrano a far parte della connotazione paesaggistica non solo gli elementi riferibili alla componente ambientale (boschi, colture foraggere stabili, elementi del reticolo idrico, ecc...) o a quella puramente visuale (quadri paesaggistici o bellezze d'insieme) del territorio, ma anche gli elementi introdotti nel corso del tempo dall'azione dell'uomo e che via via si sono sedimentati su di esso, come i manufatti rurali, le percorrenze poderali e forestali, gli edifici storici dei nuclei antichi, ecc.

Le possibili azioni del PGT riguardo a quest'obiettivo sono le seguenti:

- a. individuare e valorizzare gli elementi del paesaggio riferibili agli elementi di carattere naturalistico, a quelli di carattere visuale, a quelli di carattere storico o simbolico di natura identitario;
- b. prestare attenzione ai residui elementi antropici con funzione paesaggistica, anche con l'ausilio di un'ideonea normativa per il riutilizzo e il recupero dei fabbricati e dei manufatti storici. A tal fine saranno considerati meritevoli di interesse sia le emergenze architettoniche (edifici religiosi o civili di pregio) sia gli edifici dei nuclei di antica formazione o gli edifici rurali tradizionali;
- c. favorire la fruizione del paesaggio, sinergica alle possibili attività ricreative e di servizio insediabili e comunque funzionale alla riappropriazione dei significati locali del territorio;
- d. attenuare e/o risolvere i conflitti generati dagli elementi detrattori (cave, discariche, aree dismesse a vario titolo, attività produttive, ecc...).

### 2.2.1.3 Riqualficazione del tessuto urbano

---

Il tessuto urbano costituisce il fulcro delle attività quotidiane della popolazione e delle attività economiche in genere: in quest'ottica le esigenze di sviluppo devono correlarsi con le più generali esigenze di tutela della risorsa suolo e di contenimento dei processi di consumo.

È allora opportuno che il Piano appronti politiche di valorizzazione delle porzioni già edificate e di utilizzo delle porzioni ancora libere solo se collocate all'interno del tessuto urbano o della maglia infrastrutturale esistente, compattando la forma urbana ed evitando la diffusione generalizzata dei fenomeni insediativi.

La riqualficazione del patrimonio storico, delle porzioni urbane limitrofe alla Statale, del sistema di accesso ai servizi pubblici, del sistema di fruibilità e percorrenze del tessuto antropico, costituiscono quindi gli elementi principali attorno ai quali approntare politiche di pianificazione urbana.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- a. addensare la forma urbana contenendo il consumo di suolo;
- b. innalzare la qualità urbana, attraverso :

- il recupero dei nuclei di antica formazione e degli edifici;
  - la riqualificazione degli episodi insediativi più recenti connotati da forte densità e congestione (porzione edificata a ridosso della SS394);
  - la ridefinizione del sistema viario e della sosta internamente all'edificato (con ampliamento del sistema della mobilità dolce) ;
  - la ristrutturazione/riqualificazione/potenziamento del sistema dei servizi urbani;
- c. rispondere ai fabbisogni locali in termini di quantità insediabili e di funzioni e attività attivabili.

#### **2.2.1.4 Valorizzazione e integrazione del sistema dei servizi**

---

La dotazione di servizi a scala comunale garantisce la copertura dei servizi di base (istruzione, ricreazione e svago, amministrazione pubblica, assistenza socio sanitaria di base): tuttavia la semplice lettura degli indicatori statistici, quali ad esempio la dotazione procapite dei singoli servizi, fornisce un quadro parziale e impreciso delle criticità esistenti.

Infatti, la presenza di diversi centri urbani e frazioni (Cerro, Caldana, Cocquio, S.Andrea, Torre, ecc.) all'interno del territorio comunale pone problemi di fruibilità per la popolazione maggiormente delocalizzata rispetto al fulcro urbano.

Inoltre alcune strutture pubbliche sono ormai datate e rispondo con difficoltà crescente alla domanda espressa dal territorio.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo Obiettivo sono le seguenti:

- a. individuare modalità e azioni per migliorare l'accessibilità dei servizi esistenti (riorganizzazione del sistema di accesso e sosta, ipotesi di nuove localizzazioni maggiormente fruibili da una più vasta domanda locale);
- b. elaborare un disegno di interconnessione, anche territoriale, delle strutture dei servizi agevolando l'accesso dell'utenza debole (bambini e anziani) anche attraverso la mobilità dolce (ciclopedonale);
- c. risolvere le criticità delle strutture esistenti (di carattere dimensionale, localizzative o manutentive).

#### **2.2.1.5 Riorganizzazione del sistema di mobilità interna all'edificato**

---

La realizzazione della nuova tangenziale ovest di Cocquio Trevisago (SP 1Var) e la sensibile riduzione dei flussi di attraversamento nel tratto urbano della SS394 (S.Andrea e Torre) consente di riorganizzare il tessuto urbano attestato sulla Statale stessa.

Ulteriori temi legati alla mobilità possono essere quelli derivanti da criticità localizzate di accessibilità (e sosta) determinate da specifici generatori di traffico (servizi pubblici e privati, attività commerciali, ecc...).

L'individuazione di una struttura portante e diffusa della mobilità dolce, connessa ad una possibile ridefinizione della circolazione veicolare negli ambiti centrali, possono costituire un ulteriore elemento di riqualificazione del territorio.

Le possibili azioni del PGT in relazione a questo obiettivo sono le seguenti:

- a. individuare gli interventi necessari per la fluidificazione del traffico sul tratto urbano della SS394
- b. individuare le opportunità e gli strumenti per la riqualificazione della porzione urbana di S.Andrea e Torre attestata sulla SS394
- c. individuare e risolvere i temi legati all'accessibilità e alla sosta nei pressi dei principali generatori di Urbani
- d. individuare un sistema portante della ciclopeditonalità comunale, con risoluzione anche delle possibili interferenze (attraversamenti e/o contiguità) con le altre principali infrastrutture di mobilità (viabilità statale e provinciale, ferrovia, ecc..).

---

### 2.2.2 GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Nel quadro conoscitivo del DdP sono riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale. Nella parte terminale di questo documento è descritto il quadro di coerenza delle scelte del PGT rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

- Piano Territoriale Regionale;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese;
- Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori;
- Progetto Rete Natura 2000

### 3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La LR 12/2005 differenzia il percorso di formazione dei piani urbanistici rispetto alle modalità del PRG istituendo, tra l'altro, un processo di partecipazione preliminare alla redazione del piano.

Questo processo si struttura, in questo caso, su:

- suggerimenti e proposte presentate a seguito dell'avvio del procedimento formulato ai sensi dell'art. 13 comma 2 della LR 12/05;
- partecipazione prevista dal procedimento di VAS.
- Istanze pervenute nel periodo di pubblicazione per la VAS.

Nel seguito sono sinteticamente richiamati i risultati di questi momenti partecipativi. Si rinvia al RA della VAS per una visione o analisi di dettaglio di questi risultati.

#### 3.1 SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la formazione del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 141 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi. Tutte le istanze pervenute riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola A.1.4 del Documento di Piano e sinteticamente descritte nell'elenco allegato alla presente relazione (Allegato A).

La gran parte delle istanze preliminari assume la veste di specifiche richieste di modifica di destinazione d'uso o di regolamentazione di aree o edifici di proprietà.

Le richieste di carattere specifico, laddove sia ritenuto necessario dagli aventi titolo, potranno essere fatte valere nella fase di osservazione al PGT adottato, anche a fronte del carattere conformativo dell'uso e del regime giuridico dei suoli derivante dalle azioni contenute nel Piano delle regole.

Altre istanze invece hanno proposto temi di carattere generale, interpretando più correttamente lo spirito partecipativo previsto dalla legge nella fase di elaborazione del PGT.

Nella seguente tabella sono evidenziati e sintetizzati i contenuti di queste ultime proposte di carattere generale.

In allegato alla presente relazione è prodotto l'elenco completo delle proposte preliminari pervenute, con numeri identificativi uguali a quelli riportati nella tavola A.1.4 del DdP, ove sono evidenziate con colore giallo.

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
22	3206	31 marzo 2008	Lira Maurizio Luigi	Proposte di carattere generale per la valorizzazione del centro storico in Caldana
34	3465	07 aprile 2008	Roberto Vegezzi	Proposte di carattere generale, quali l'adeguamento e il potenziamento delle reti tecnologiche, la realizzazione di "casette dell'acqua", la salvaguardia e la valorizzazione delle aree verdi contigue ai centri abitati (parchi), realizzazione di una pista ciclabile in collegamento con quella di Gavirate
43	3576	08 aprile 2008	Pesenti Gritti Mario	Revisione viabilità contrada Fornace
52	3639	09 aprile 2008	Borghi Alessandro	previsione di parcheggio presso le scuole di S.Andrea
53	3640	09 aprile 2008	Amantini Mirella	previsione di parcheggio presso le scuole di S.Andrea
64	3691	10 aprile 2008	Frigo Giuliana	realizzazione di marciapiede su SS394 all'altezza della curva di via Verdi nei pressi dei civici 24-26, eliminazione liquami maleodoranti e segnalazione di segnaletica insufficiente tra via Verdi e SS 394
65	3730	11 aprile 2008	Gruppo consiliare il Mulino	Salvaguardia e valorizzazione del sistema dei canali ecologici, realizzazione di parchi di medie e piccole dimensioni, sviluppo sostenibile del territorio con valorizzazione del patrimonio, favorire il turismo, disciplinamento in materia di consumo energetico, realizzazione di marciapiedi anche in riferimento al declassamento della SS394, realizzazione di una piazza mercato con edifici polifunzionali e un centro civico, un nuovo campo sportivo. Contenimento contestuale dell'edificazione e realizzazione di una rete di collegamenti pubblici.
68	3743	11 aprile 2008	sottoscritti vari	Previsione e realizzazione di marciapiede lungo la via Dante
73	3759	11 aprile 2008	De Salvatore Roberta e cittadini della contrada	proposte varie: - posizionamento dossi lungo il salitone Strada Stazione - Strada per caldana e nella zona del curvone di via Roma via Maletti-zona cooperativa; - interventi in merito alla circolazione viaria con passaggio a livello chiuso; - richiesta di tutela dei valori nei nuclei antichi.
80	8699	1 settembre 2008	De Gioia Girolamo, De Feo Roberto, Turuani Mario, Ghiraldi Massimo, Volante Giovanni, Franzolin Mauro, Barausse Alberto, Terranova Attilio, Attardi Ivan, Zoso Fausto, Arru Giovanni Belli Aldo, Santoro Leonardo e Muro Antonietta	Realizzazione parcheggi pubblici a disposizione dei residenti in Contrada Vigana all'interno della porzione di PA8 (da vigente PRG) in fase di realizzazione

Sintesi delle proposte preliminari pervenute con contenuti di interesse generale

## 3.2 PROPOSTE OD OSSERVAZIONI DEI CITTADINI SUL DOCUMENTO DI PIANO PUBBLICATO PER LA 2^ CONFERENZA DI VAS

A seguito del periodo di pubblicazione per lo svolgimento della seconda conferenza di valutazione sono ulteriormente pervenute 12 istanze preliminari riguardanti temi specifici legati agli interessi dei presentatori e riepilogate nel seguente prospetto:

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
1P	8873	19 ottobre 2012	geom Roberta Manfroi	Modifica perimetrazione per utilizzo del volume assegnato
2P	9892	23 novembre 2012	Molinari Sergio	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
3P	9939	26 novembre 2012	Beverina Rita Maria Miglierina Lucia	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona edificabile
4P		28 novembre 2012	Bertinato Luciano De Maddalena Orsola	Aumento indice edificabilità
5P	10123	30 novembre 2012	Santacroce Giovanni Morando Claudia	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
6P	10257	5 dicembre 2012	Gasparini Natalina	Errore cartografico con segnalazione del vialetto privato come strada pubblica
7P	10551	14 dicembre 2012	Baccarin Loris	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona edificabile per realizzazione di un box di pertinenza dell'edificio principale
8P	10568	17 dicembre 2012	Novali Gian Paolo ditta Novali Gian Paolo Scavi	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona produttiva di espansione di convenzione a residenziale
9P	10569	17 dicembre 2012	Novali Gian Paolo ditta Novali Gian Paolo Scavi	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona T2 terziario polifunzionale a zona artigianale produttiva
10P	10612	18 dicembre 2012	Seminario arcivescovile di Milano Don Roberto Rossi	Passaggio veicolare da via Motto dei Grilli
11P	10644	19 dicembre 2012	Visinoni Ornella	Ripresentazione istanza del 07/04/2008 prot 3479 n 39
12P	14	02 gennaio 2013	Migliorina Loretta immobile Girasole sas	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola in zona residenziale di completamento

Sintesi delle istanze pervenute nel periodo di pubblicazione del dP per la 2^ conferenza di VAS

Anche queste ultime istanze sono cartografate nella tavola A.1.4 del DdP, evidenziate in colore rosso.

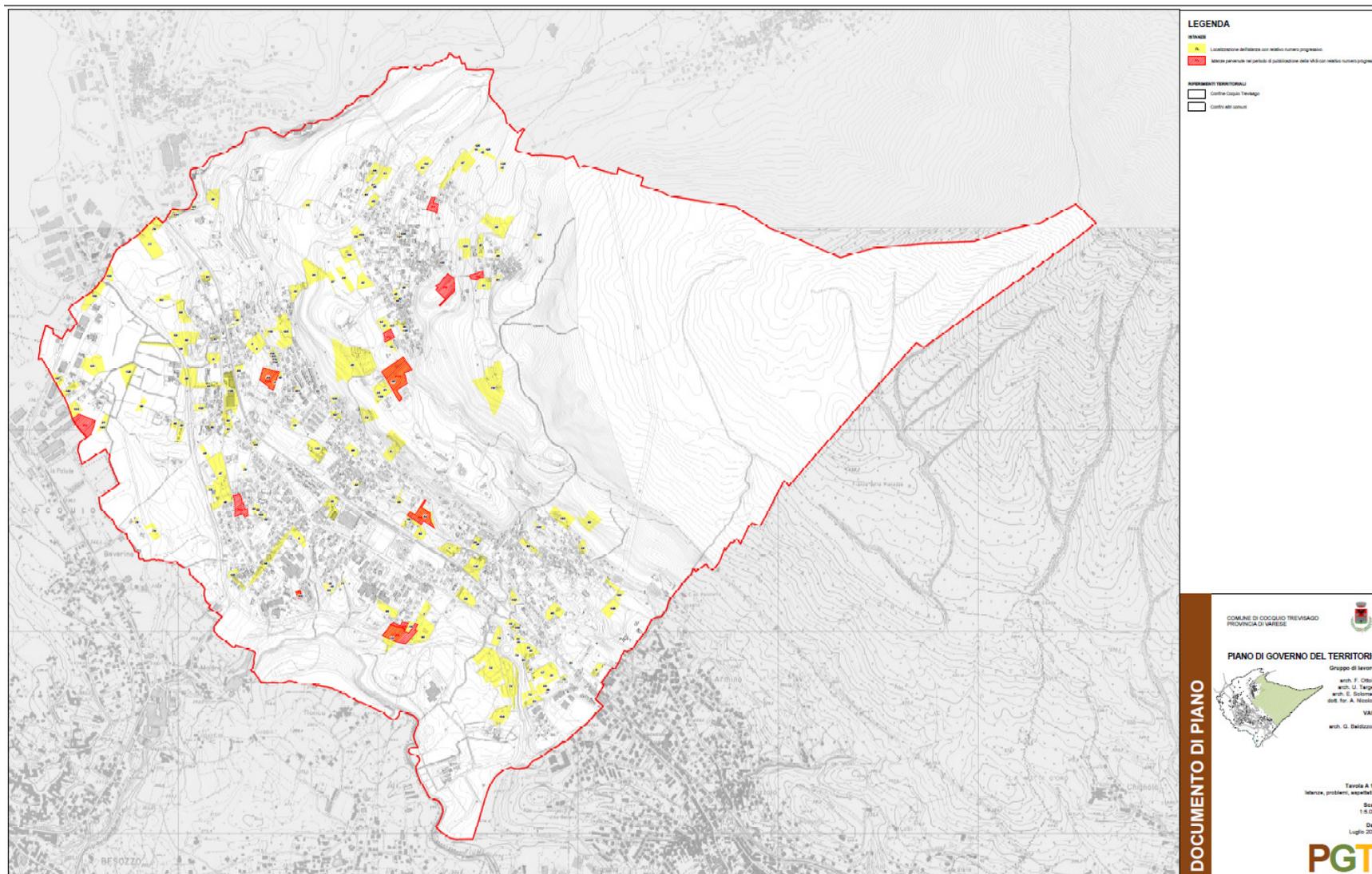


Tavola A.1.4 del Documento di Piano, con individuazione cartografica delle istanze pervenute. In **giallo** quelle pervenute a seguito dell'avviso di avvio del procedimento, in **rosso** quelle pervenute a seguito del periodo di pubblicazione del DdP per la 2<sup>a</sup> conferenza di valutazione.

### 3.3 LA PARTECIPAZIONE NEL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'articolo 4 della LR 12/2005, il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione del Piano, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.

Come già indicato, con Delibera di Giunta Comunale n° 31 del 10 maggio 2011 è stato dato avvio alla procedura di VAS.

La prima conferenza di valutazione si è tenuta il giorno 7 luglio 2011 presso l'aula video della scuola media comunale del plesso di S. Andrea.

All'interno del processo di VAS l'Amministrazione ha promosso l'informazione e la partecipazione dei cittadini, sia con la distribuzione di un questionario preliminare alla conferenza di scoping (con restituzione di 108 risposte leggibili), sia con alcuni incontri tenuti con le associazioni nel luglio 2011.

I risultati di quest'attività sono contenuti nel Rapporto Ambientale allegato al DdP.

In questa sede si sintetizzano comunque i principali temi emersi dalla consultazione tramite questionari e tramite incontri con le associazioni.

Con il questionario i cittadini hanno potuto segnalare le criticità o i punti di forza di Cocquio e le loro aspettative di intervento sul territorio da parte dell'Amministrazione.

Le criticità più segnalate in ordine decrescente sono:

- il tema della viabilità, dei parcheggi e del traffico (pur dopo la realizzazione della SP1var);
- la mancanza di luoghi di aggregazione, di spazi verdi e di attrezzature sportive;
- i problemi connessi alle reti, con contenuto materiale (acquedotto, fognatura, ecc...) o immateriale (ADSL);
- la valorizzazione e il recupero degli edifici esistenti, del centro storico e dei punti di interesse.

I punti di forza più segnalati, anche da valorizzare, in ordine decrescente sono:

- i centri storici e il patrimonio ambientale;
- la qualità della vita e la qualità ambientale;
- la promozione di eventi, manifestazioni, attività, associazioni culturali, ricreative e sportive;
- la promozione di attività turistico ricettive;

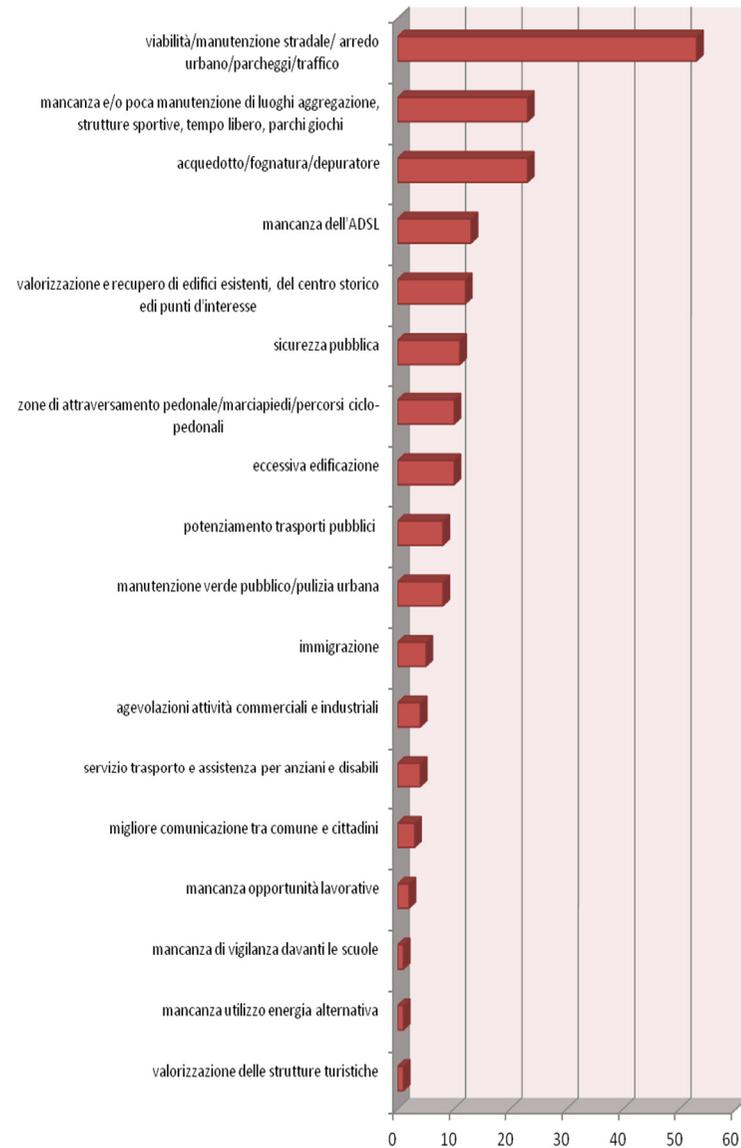
Le aspettative che sono state maggiormente segnalate di un intervento pubblico nella gestione del territorio sono:

- la valorizzazione dell'edilizia pubblica e privata, l'arredo urbano e l'utilizzo di energie alternative;

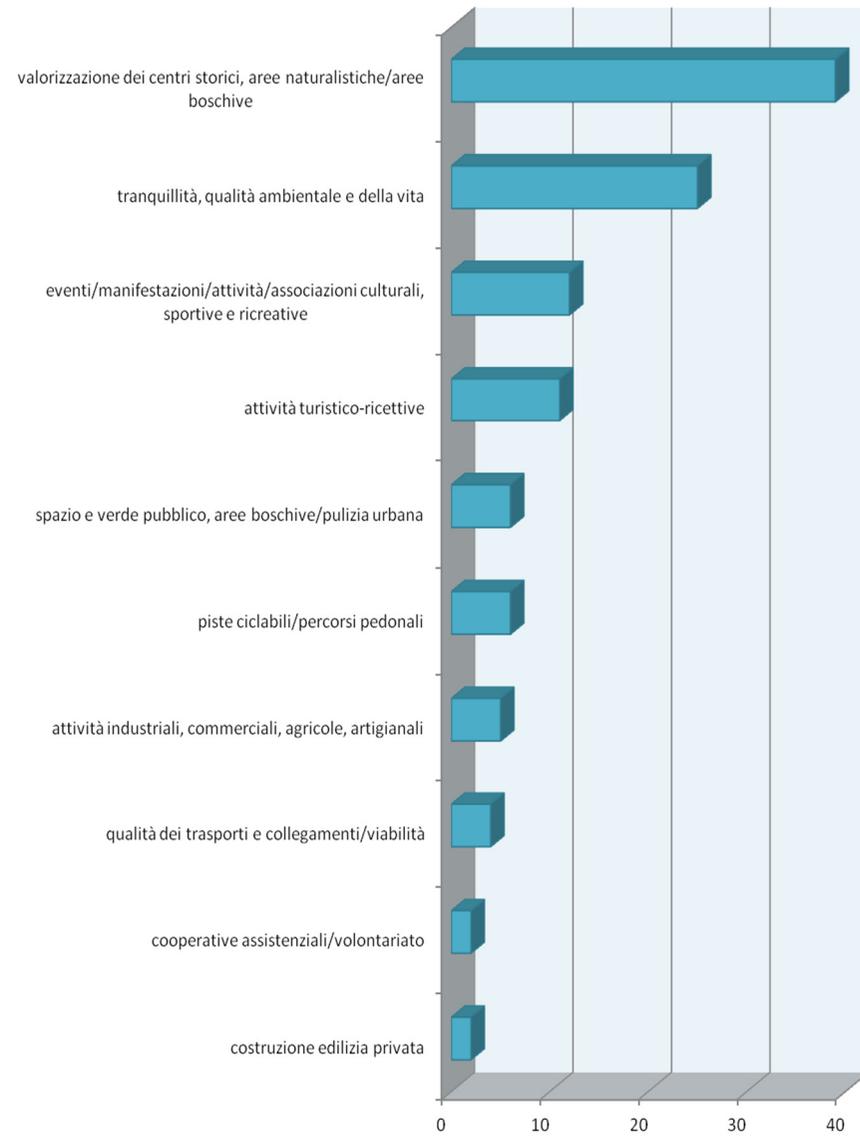
- la realizzazione di viabilità e parcheggi e la loro manutenzione;
- la salvaguardia delle aree libere e ambientali dall'edificazione;
- la creazione di piste ciclabili, di collegamenti pedonali e l'eliminazione di barriere architettoniche.

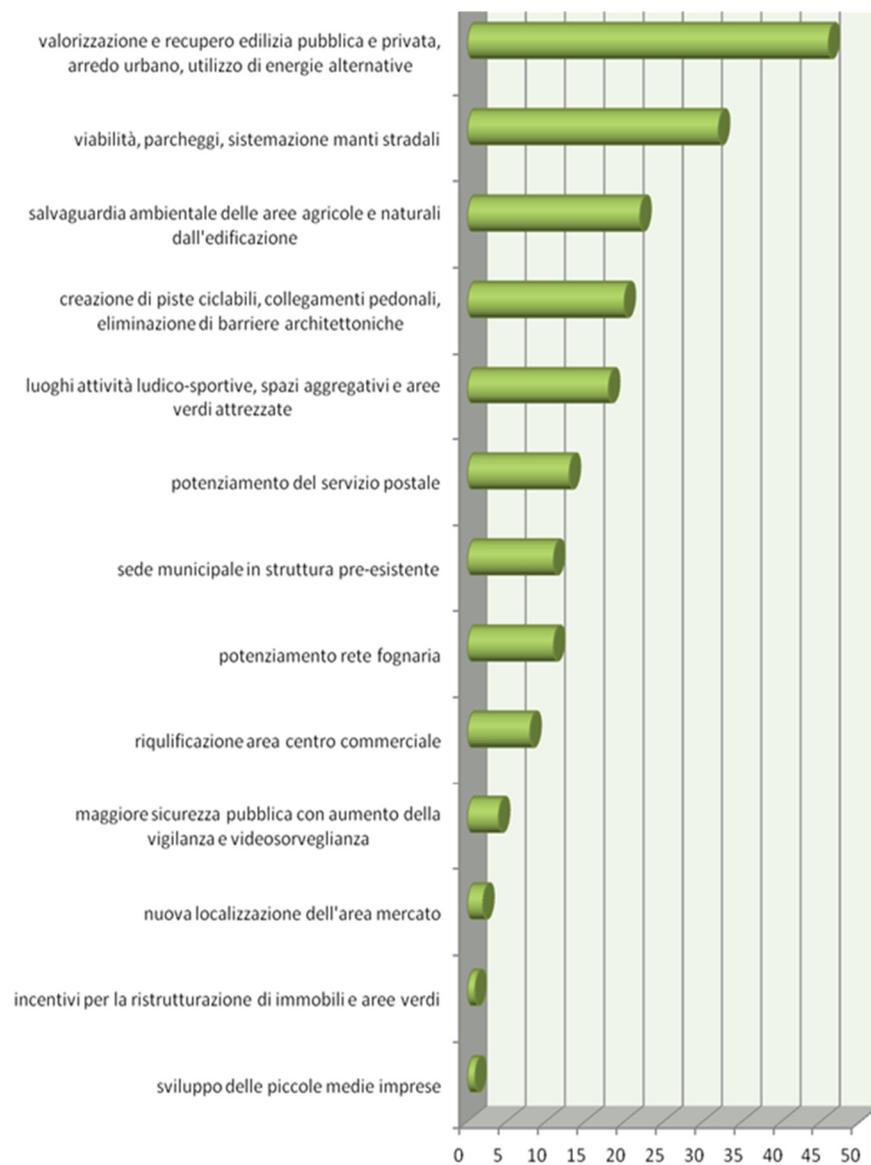
Il riepilogo di tutte le risposte fornite con i questionari è sintetizzato nei grafici seguenti.

## I principali PROBLEMI - PUNTI CRITICI in ordine d'importanza decrescente:



## Le principali QUALITA' da valorizzare in ordine d'importanza decrescente:



**INTERVENTI URBANISTICI suggeriti in ordine d'importanza decrescente:**

Nel seguente schema sono infine riepilogati i risultati degli incontri con le associazioni locali, che per ogni nucleo urbano del Comune (Caldana, Cocquio e S.Andrea) hanno segnalato attese di intervento legate alla migliore integrazione e potenziamento dei servizi urbani.



## 4. QUADRO INTERPRETATIVO

### 4.1 QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITA' E POTENZIALITA'

Le azioni di piano vengono declinate a partire dalla lettura e dall'interpretazione delle opportunità e delle criticità presenti sul territorio.

L'analisi critica del quadro conoscitivo permette di individuare questi elementi per li diversi sistemi territoriali (sistemi ambientale e paesistico, insediativo e infrastrutturale).

#### 4.1.1. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO

Come emerso dal quadro conoscitivo, il territorio comunale è caratterizzato da notevoli valori ambientali e da molti elementi di variabilità del sistema paesistico ambientale.

La collocazione di una parte del territorio all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori amplifica questa condizione.

Se da un lato viene però riconosciuto alla forte connotazione ambientale un ruolo di primaria importanza per le condizioni di equilibrio territoriale locale, dall'altro lato i processi di trasformazione urbana tendono, se non regolati, ad aggredirne l'integrità e la qualità generale.

Proprio in questo senso possono quindi individuarsi le opportunità e le criticità del sistema ambientale.

#### OPPORTUNITÀ

##### Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

Il tessuto libero rappresenta ancora un elemento di forte caratterizzazione territoriale, anche per effetto della variabilità degli elementi naturali presenti. Sono infatti riconoscibili:

- l'ambito montano e collinare del Parco Regionale del Campo dei Fiori, a connotazione prevalentemente boschiva e forestale;

- l'ambito collinare di prima fascia, dal fondovalle sino alle pendici più decise del Massiccio del Campo dei Fiori. Ricomprende ambiti in cui l'assetto agricolo è intervallato dalla presenza del bosco. Di alto valore ambientale costituisce l'interfaccia prevalente con il tessuto urbano di qualità posto a monte della ferrovia;
- ambito di fondovalle, in cui l'attività agricola e le presenze boschive assumono caratteri maggiormente antropizzati; la presenza del fiume Bardello costituisce un elemento di forte varietà e condizionamento dell'ambiente naturale nella porzione meridionale del Comune.

Questi diversi ambiti, pur costituendo parti di un sistema unitario, possono svolgere ruoli specifici nelle azioni di valorizzazione del sistema ambientale, anche in merito alle diverse esigenze e vocazioni fruttive (del Parco Regionale o del fondovalle lungo la direttrice Lago di Varese-Laveno-Ceresio) e alle diverse strutture della produzione agricola e silvoforestale.

Le aree agricole e boschive di fondovalle e di collina possono svolgere un ruolo "tamponante" rispetto alle dinamiche delle frange urbane, anche in termini di attenuazione e mitigazione degli impatti generati dalla nuova tangenziale *SP1var*.

L'ampia articolazione del sistema ambientale determina poi la necessità primaria di salvaguardare o potenziare le connessioni ecologiche esistenti, in più punti erose o indebolite dai processi conurbativi. Funzionale a questo scopo può essere la costruzione di una rete della fruibilità ambientale ora assente ma necessario per attivare un processo di riappropriazione del territorio, dei suoi significati e dei suoi valori ambientali.

Fra le altre potenzialità presenti spicca la possibilità di realizzare un sistema fruttivo di fondovalle integrato con la direttrice Laveno-Ceresio-Varese individuata nel quadro conoscitivo (*Interreg IIIa* e dal PTR).

### **Ambito paesaggistico del Bardello e del sistema idrico minore.**

---

Il sistema paesistico ambientale del Bardello partecipa alla connotazione complessiva del paesaggio locale costituendone un elemento di importante qualificazione e condizionamento. Esso, infatti, costituisce il principale (se non l'unico) elemento di naturalità del fondovalle. Il suo sviluppo lineare e i vincoli di tutela imposti dal D.Lgs. 42/2004 ne fanno una direttrice privilegiata di connessione della Rete Ecologica Provinciale e Comunale.

Partecipano a questo disegno connettivo anche gli altri elementi, puntualmente rinvenibili, del sistema idrico minore.

La ricostruzione del paesaggio in questi ambiti dovrebbe comprendere la riqualificazione del patrimonio storico presente (ex Mulino) e la realizzazione di un sistema fruttivo lineare (ciclopodale).

### **Ambiti paesaggistici dei nuclei storici.**

---

La presenza di numerosi nuclei storici caratterizzati da elevati livelli d'integrità della matrice originaria costituisce un elemento di forte connotazione del paesaggio. La loro valorizzazione costituisce un elemento utile a sostenere la promozione territoriale. Per le porzioni più a diretto contatto con l'ambiente naturale (principalmente Cerro ma anche Caldana) è ipotizzabile uno specifico ruolo di valorizzazione turistica del territorio.

### **Nucleo storico di Cerro e sistema di accesso al Parco Regionale del Campo dei Fiori.**

---

Tra i nuclei storici presenti sul territorio comunale può svolgere un ruolo importante il nucleo di Cerro, quale naturale porta di accesso al sistema fruitivo ed escursionistico del Parco Regionale del Campo dei Fiori. In quanto tale esso può costituire il volano per l'attivazione di processi virtuosi non solo dal punto di vista paesistico ma anche dal punto di vista della valorizzazione economica del territorio connessa al turismo e alla fruizione ambientale.

### **Articolazione e interconnessione del sistema ambientale con il sistema insediativo della fascia collinare.**

---

Gli elementi di compenetrazione del sistema ambientale e del sistema insediativo, soprattutto nella fascia collinare, possono rappresentare un elemento di valorizzazione del tessuto urbano. Ciò determina però la necessità che i fenomeni di progressiva erosione delle porzioni libere indotti dalle dinamiche insediative siano fortemente rallentati.

## **CRITICITÀ**

---

### **Fenomeni conurbativi ed erosione dei varchi del sistema ambientale.**

---

I fenomeni conurbativi hanno dispiegato i loro effetti principalmente lungo il tracciato storico della SS 394. Essi sono più marcati verso il confine comunale con Gavirate, ma anche verso Gemonio si registra una frammentazione del territorio libero dovuta a episodi insediativi isolati. Altri episodi di saldatura si riscontrano all'estremo confine ovest con Gemonio/Besozzo, ove gli insediamenti produttivo/commerciali in località Medù sono ormai saldati alla zona produttiva oltreconfine.

I residui elementi di discontinuità dell'urbanizzato richiedono azioni di salvaguardia, ridisegno e attribuzione di significato al fine di consentirne il mantenimento e il ruolo di riconnessione tra i diversi ambiti ambientali del territorio comunale. Questo obiettivo può trovare nel disegno della REP (Rete ecologica provinciale) e nelle previsioni del progetto Rete Natura 2000 gli elementi di riferimento per le azioni di Piano.

Si registrano frequenti episodi di frammentazione della continuità ambientale anche nell'ambito collinare di Caldana e lungo il fronte superiore dell'insediamento lineare di Cocquio/S.Andrea/Torre. In questi ambiti la compenetrazione tra sistema ambientale e tessuto urbano può assumere valenze positive solo a fronte del contenimento di eventuali fenomeni conurbativi attesi o in atto.

### **Criticità e debolezza generate dal sistema infrastrutturale.**

---

La realizzazione del nuovo sistema tangenziale sud/ovest (*SPvar1*) ha permesso di risolvere in buona parte le criticità generate dai flussi di attraversamento del tessuto urbano lungo la direttrice della SS394. Essa però ha determinato nuovi impatti ambientali e paesistici derivanti da:

- ulteriore frammentazione e occlusione del territorio naturale (agricolo e boschivo);
- confinamento e frazionamento delle aree naturali di frangia, ora ricomprese con ruolo residuale tra tessuto antropizzato e infrastruttura di viabilità;
- conflitto (anche solo potenziale) tra gli impatti dell'asta viaria e il sistema urbano preesistente.

Non da ultimo va segnalato che dal punto di vista prettamente paesistico la realizzazione della *SP1var* ha reso visibili le porzioni periferiche dell'antropizzazione di fondovalle, prima occultate alla vista e confinate a un ruolo di risulta rispetto alle dinamiche urbane principali. La nuova strada ha reso visibili tutti gli usi impropri e le situazioni di degrado presenti nel tessuto urbano di frangia.

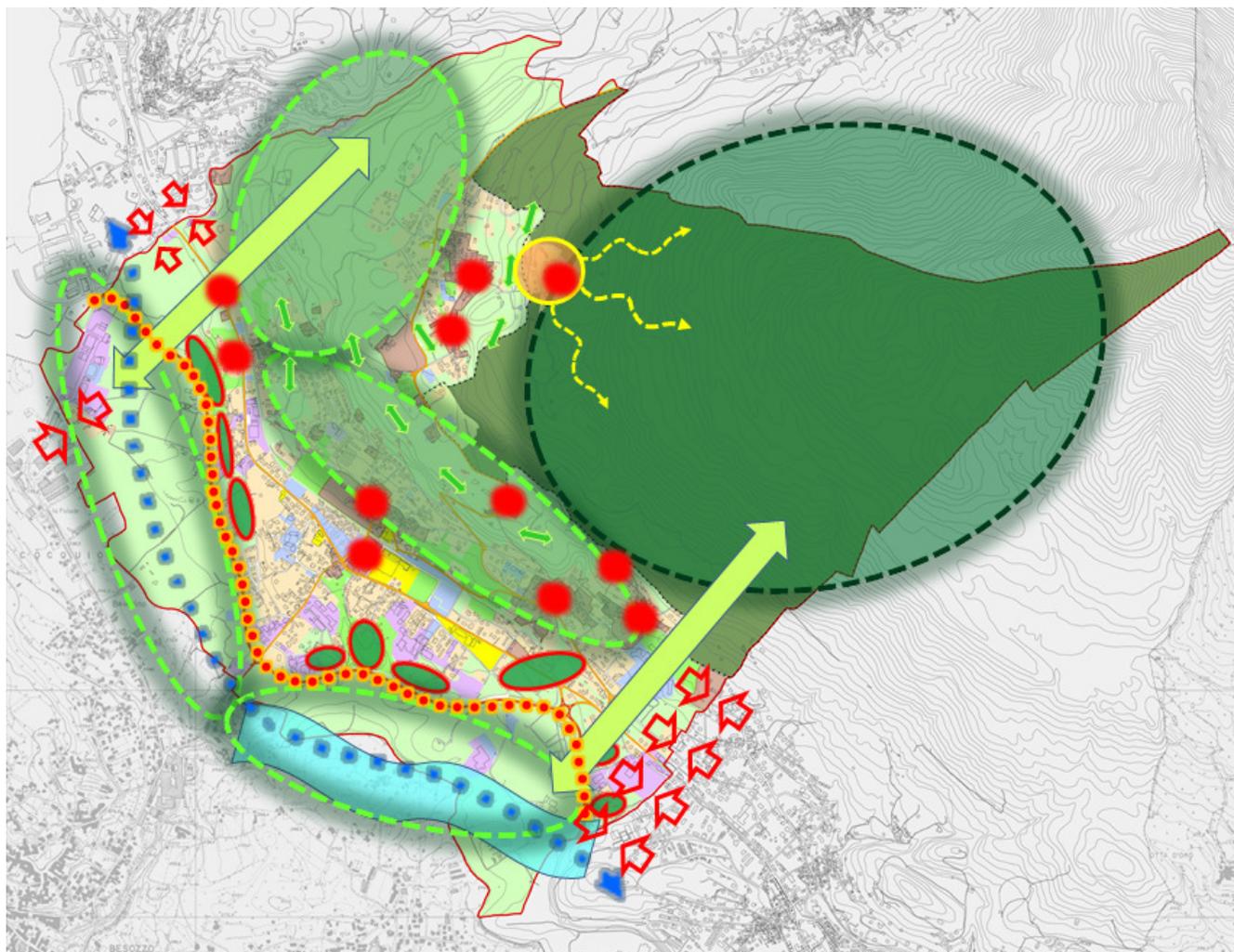
Per queste aree è necessario ipotizzare azioni di riqualificazione e recupero, anche con interventi di mitigazione degli impatti infrastrutturali laddove lo spazio fisico disponibile consenta reali possibilità di intervento.

### **Assenza di un sistema fruitivo della componente ambientale.**

---

Da questo punto di vista si registrano due diverse criticità;

- i caratteri orografici, collinari e montani, della porzione nord/est del Comune rendono difficile ipotizzare sistemi di fruizione ciclopedonale del territorio. La fruizione può quindi essere ipotizzata in termini escursionistici e legati alla sentieristica storica o del Parco del Campo dei Fiori ;
- la fruizione della porzione di fondovalle può essere sostenuta dalle ipotesi di realizzazione di una direttrice ciclabile completa lungo l'asse Lago di Varese-Laveno-Ceresio.



- POTENZIALITA'**
-  Ambito montano del Parco Regionale del Campo dei Fiori
  -  Ambiti naturali collinari di prima fascia
  -  Ambito naturale di fondovalle
  -  Ambito paesaggistico del Bardello
  -  Nuclei storici
  -  Nucleo di Cerro quale porta di accesso al Parco Regionale
  -  Interconnessione del sistema ambientale con il sistema insediativo della fascia collinare
  -  Diretrice potenziale di fruizione del sistema ambientale di fondovalle
- CRITICITA'**
-  Residui varchi ambientali di connessione da salvaguardare
  -  Principali direttrici dei fenomeni conurbativi
  -  Aree di frangia in rapporto critico con la nuova tangenzialeSP 1 var

Potenzialità e criticità del sistema ambientale

---

#### 4.1.2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Cocquio Trevisago è collocato sulla direttrice (ferroviaria e viaria) di collegamento tra Varese e Laveno e lungo il programmato collegamento ciclabile del Lago di Varese con il Lago Maggiore, il Ceresio e la Svizzera (Interreg III A).

Le infrastrutture di mobilità hanno fortemente condizionato l'evoluzione del sistema urbano locale, con sviluppo di accentuate dinamiche insediative (anche di carattere produttivo e commerciale) lungo la viabilità principale (SS 394 e SS 629).

La linea ferroviaria (direttrice S30 delle FNM, Milano- Saronno – Varese – Laveno) garantisce un buon livello di collegamento dei flussi pendolari (per motivi di studio e lavoro) verso l'esterno. Di nessun rilievo appare invece il suo ruolo rispetto al sistema produttivo locale.

La recente realizzazione della nuova tangenziale sud/ovest (SP1var) ha elevato l'accessibilità del territorio, ampliando al contempo l'opportunità di *riuso* di importanti porzioni del tessuto urbano posto lungo l'asse urbano della SS394, ove sono insediati anche i principali generatori di traffico locale.

La nuova *SP 1var* ha generato nuove occasioni ed opportunità, ma anche l'insorgenza di criticità e di esigenze di organizzazione del sistema territoriale locale.

Questi elementi sono di seguito schematicamente individuati.

#### POTENZIALITÀ

---

##### **a. Nuova tangenziale esterna- SP 1 var: espulsione dei flussi di attraversamento e insorgenza di nuove potenzialità urbane**

---

La recente realizzazione della tangenziale sud/ovest di Cocquio (*SP1var*) consente di espellere dal nucleo urbano la gran parte dei flussi di attraversamento. La realizzazione in corso della nuova bretella Gavirate-Besozzo, al confine sud del Comune, e il completamento del tracciato Cittiglio-Laveno definiscono il quadro degli interventi che determineranno l'ulteriore gerarchizzazione della rete provinciale e una possibile nuova riorganizzazione dei flussi di attraversamento.

##### **b. Nuova tangenziale esterna - SP 1 var: nuovi ruoli assunti o assumibili dalla rete urbana di viabilità.**

---

**L'espulsione progressiva dei flussi di attraversamento, con particolare riguardo anche ai mezzi pesanti, consente di riorganizzare il sistema della viabilità urbana con standard prestazionali e assetti maggiormente coerenti con il carattere urbano del tracciato della SS394, aumentando i gradi di connessione e coerenza con il tessuto insediativo (piste ciclabili e pedonali in affiancamento, attraversamenti pedonali e nuove regolamentazioni degli incroci).**

### **c. Connessioni potenziali con il sistema fruitivo (ciclopedonale e non) sovralocale.**

---

Il sistema ciclopedonale provinciale interagente con il territorio comunale o con il suo immediato intorno (vedasi sistema ciclabile del Lago di Varese) e le altre ipotesi di sviluppo legate al progetto *INTERREG IIIA* con l'interconnessione con la Svizzera (Lago di Lugano) e con il Lago Maggiore (Laveno) consentono di ipotizzare nuovi ruoli e funzioni attivabili in termini di fruizione del territorio comunale.

## **CRITICITÀ**

---

### **a. Interconnessione incompleta del rete di viabilità sovracomunale e residua presenza di flussi di attraversamento sulla SS394.**

---

Non è infrequente registrare ancora il perdurare di fenomeni di congestione o carico viario ingente sull'asta storica della SS394. Ciò deriva dalla incompleta connessione di alcune direttrici sovralocali con il nuovo sistema tangenziale (*SP1var*), come nel caso della Sp 45 del Campo dei Fiori (che in Comune di Gemonio si connette direttamente solo alla SS394) e alla SP 39 del Cerro (la cui inevitabile connessione con la SS394 è connotata da bassi livelli di efficienza e alto tasso di pericolosità). Questa situazione riverbera quote di traffico di attraversamento ancora sul tracciato storico della SS 394, sia in Comune di Cocquio (verso Gavirate) sia in Comune di Besozzo (verso Cittiglio).

### **b. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana**

---

Il sistema della viabilità urbana presenta diversi punti di incompleta definizione. Sono da indagare le possibilità di riorganizzazione complessiva, sia quelle già individuate dal previgente PRG sia quelle determinate dal nuovo ruolo assunto dalla SS394 dopo la realizzazione della nuova tangenziale (SP 1 var).

### **c. Pericolosità di alcuni nodi di viabilità urbana**

---

Il ruolo di viabilità primaria del sistema lineare Laveno-Varese svolto sino alla realizzazione della nuova tangenziale ha impedito la possibilità di organizzare i nodi di viabilità urbana coerentemente con i caratteri del tessuto insediativo attraversato. Persistono pertanto elementi di pericolosità dei nodi della viabilità urbana. Il mutato ruolo della SS394 consente di ipotizzare soluzioni progettuali per la messa in sicurezza dei nodi, complementari alla più generale opera di razionalizzazione della rete viaria urbana.

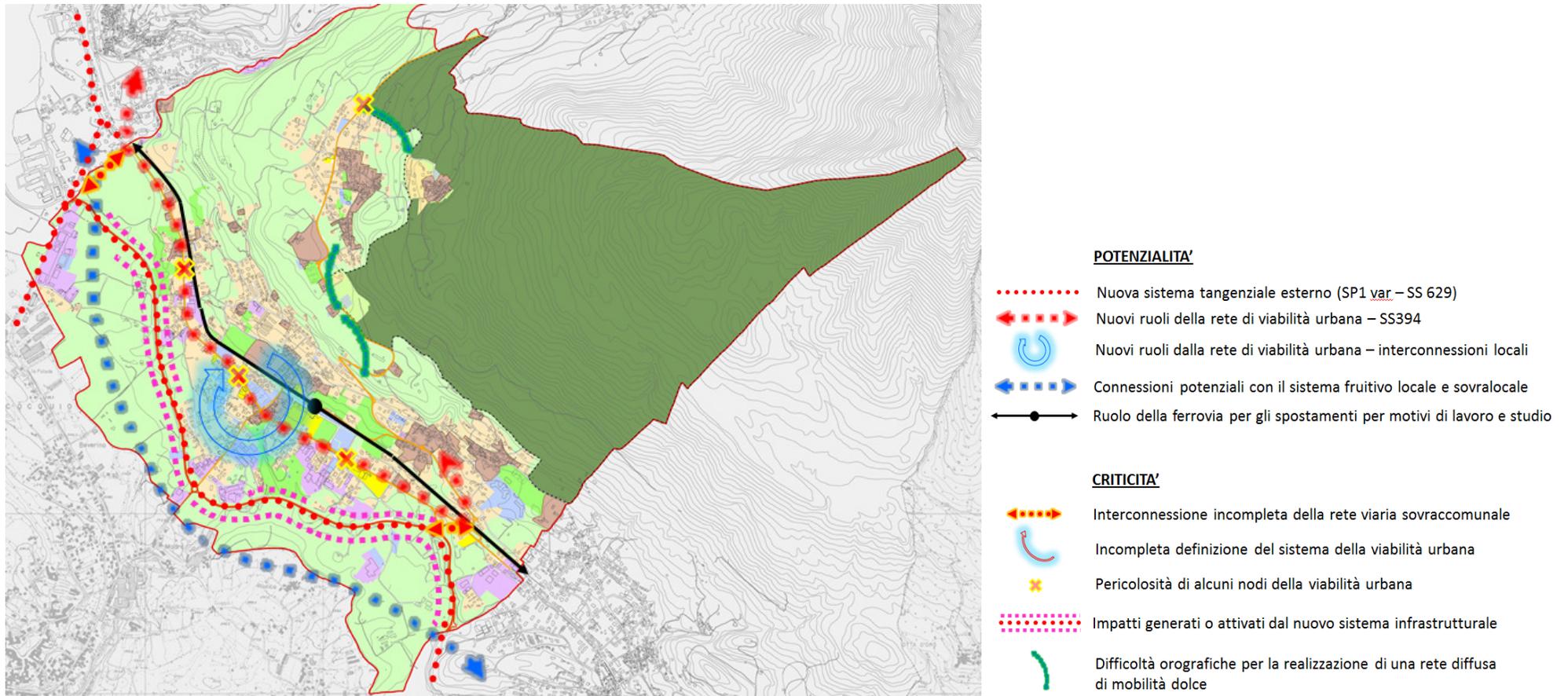
### **d. Impatti generati o attivati dal nuovo sistema infrastrutturale.**

---

La realizzazione del nuovo sistema tangenziale sud/ovest (*SP1var*) ha risolto in buona parte le criticità generate dai flussi di attraversamento del nucleo urbano. Essa però determina l'insorgenza di nuovi conflitti, sia con il sistema ambientale e paesistico sia con le porzioni di frangia dell'insediamento urbano lineare di fondovalle.

e. **Conflittualità tra le esigenze di una fruizione ciclabile diffusa del territorio comunale e i caratteri orografici delle porzioni collinari e montane - Assenza di un sistema fruitivo della componente ambientale.**

L'orografia del territorio comunale a monte della ferrovia rende difficile ipotizzare la realizzazione di una rete ciclopedonale disponibile anche per le utenze più deboli (anziani e bambini). I caratteri della porzione di fondovalle rendono invece possibile realizzare un sistema di mobilità dolce (oggi assente) sia a carattere locale sia di interconnessione sovralocale.



Potenzialità e criticità del sistema infrastrutturale

---

#### 4.1.3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo è caratterizzato dalla presenza di diversi nuclei distinti, di formazione storica e ancora fortemente connotati territorialmente. Ne deriva un carattere identitario dei luoghi associato però alla generale difficoltà di gestione dei servizi pubblici.

In epoca relativamente recente questo assetto urbano si è fortemente modificato, sostituendo alla matrice storica degli insediamenti nuove gerarchie territoriali.

Ciò determina specifici elementi di debolezza e di forza del sistema, di seguito analizzati.

#### OPPORTUNITÀ

---

##### a. Specificità locali.

Lungo la direttrice di sviluppo recente (dal dopoguerra in poi) della SS 394 e della ferrovia sono insediate le attività a contenuto economico o di servizio che costituiscono i principali generatori di traffico. La relativa infrastrutturazione ne ha consentito uno sviluppo anche nell'epoca più recente.

Le porzioni di conurbazione lineare a monte della ferrovia e i nuclei di Caldana e Cerro sono invece connotati da una relativa monofunzionalità residenziale, caratterizzata però da buoni livelli di qualità ambientale.

##### b. Elementi di qualità ambientale del sistema urbano.

Tutto il territorio comunale è ancora permeato da una qualità ambientale diffusa. All'interno del tessuto insediativo si colgono però notevoli differenze.

Il nucleo urbano di Cerro è inserito nel Parco Regionale del Campo dei Fiori. I suoi caratteri ambientali e paesistici (conformazione del nucleo storico abbastanza integra) e il diretto contatto con il contesto ambientale a più alto valore lo qualificano quale porta naturale di accesso al sistema fruitivo del Parco.

Il nucleo di Caldana, pur se interessato da lievi fenomeni espansione urbana mantiene ancora un buon rapporto con l'ambiente naturale circostante ed è arricchito, rispetto a Cerro, dalla presenza di un primo nucleo di servizi e da un centro urbano ricco di relazioni sociali attestate attorno alla Piazza del Noce e al centro storico.

La porzione dell'insediamento lineare di fondovalle (da Cocquio a Intello) si è sviluppata sulla direttrice infrastrutturale Laveno-Varese. Anche in questa porzione di tessuto urbano, però, le qualità ambientali sono ancora presenti, pur presentandosi in più di un caso sfrangiate nel tessuto urbano. E' in questa zona che il rapporto con il territorio libero deve essere gestito al fine di disincentivare fenomeni di occlusione dei varchi e delle penetrazioni di verde all'interno del tessuto urbano.

La porzione addossata alla SS 394 costituisce il fulcro delle attività locali, produttive, terziarie e commerciali. Le attività produttive originarie sono state in buona parte sostituite da una nuova generazione di attività che confermano comunque buoni livelli di forza economica. Anche per effetto della programmazione del precedente PRG, pur in parte non attuata, è ancora possibile ipotizzare la strutturazione di elementi di città pubblica all'interno dell'area più densa.

#### **c. Qualità paesistica dei nuclei storici**

---

I nuclei storici, frequentissimi sul territorio, presentano ancora molti dei tratti originari, mantenutisi anche per effetto di un relativo sottoutilizzo del patrimonio edilizio. Questo elemento costituisce un carattere di qualità potenziale da valorizzare da parte del PGT.

#### **d. Potenzialità pregresse della pianificazione urbanistica ancora coerenti e riattivabili**

---

Una parte delle previsioni insediative residenziali del precedente PRG è rimasta inattuata (stato di attuazione attorno al 50%).

Tuttavia esse presentano ancora un buon grado di coerenza rispetto a un'ipotesi di sviluppo urbano equilibrato rispetto al sistema ambientale.

Ciò consente di ritrarre le precedenti previsioni come risposta alle domande potenziali senza necessità di erodere il tessuto ambientale esterno all'edificato.

### **CRITICITÀ**

---

#### **a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo di fondovalle.**

---

Il sistema lineare posto lungo la SS394 costituisce l'elemento trainante del sistema economico locale, sia per pesi insediativi sia per la natura delle attività economiche insediate (produttivo, commercio, terziario e servizi pubblici).

Se ciò costituisce un elemento di forza (economica, produttiva, di competizione in genere) del sistema locale, non va però dimenticato che ne derivano anche elementi di complessità e criticità territoriale, in termini di impatti generati (traffico, emissioni, ecc..), di consumo idrico ed energetico, di qualità ambientale e paesistica in genere. In quest'area si genera anche una pressante richiesta di servizi (parcheggi, trasporti, asili, mense e ristoranti, presidi sanitari, farmacie, ecc...) legati agli addetti insediati, ai flussi di traffico generati e alla popolazione stabilmente insediata.

Nella porzione più meridionale, a ridosso con la *SP1var*, il tessuto urbano è maggiormente sfrangiato e casuale, con frequente commistione di attività produttive e residenziali.

La riqualificazione del sistema lineare risponde alle necessità di migliorare la qualità e l'organizzazione del tessuto urbano, di strutturare meglio il sistema dei servizi, di riorganizzare il sistema della mobilità in modo più coerente rispetto all'efficienza attesa e al suo ruolo urbano.

**b. dinamiche evolutive recenti ed elementi di fragilità del sistema produttivo.**

---

Le attività manifatturiere localizzate nel fondovalle sono spesso connotate da caratteri economici maturi. Gli edifici manifatturieri sono progressivamente coinvolti in meccanismi di dismissione e riconversione, ulteriormente accentuati dagli attuali processi di crisi economica.

Ne deriva un sottoutilizzo e un degrado relativo del patrimonio edilizio.

Si pone pertanto il tema di ridefinire le funzionali insediabili e il rapporto di queste con il sistema urbano complessivo (in termini di rapporto con il sistema viario, con il sistema dei servizi e con il tessuto residenziale) al fine di ottenere una rivitalizzazione economica e occupazionale.

**c. criticità di connessione territoriale ed urbana, anche relativamente al sistema dei servizi.**

---

Nella parte collinare e montana gli elementi di connessione sono resi difficili dai caratteri orografici e ambientali presenti.

Nel sistema di fondovalle la domanda di connessione nasce come risposta ai caratteri casuali di alcune porzioni del tessuto urbano e alla necessità di razionalizzare il sistema di accesso ai servizi pubblici esistenti.

**d. processi conurbativi e saldature in atto**

---

Lo sviluppo urbano recente ha determinato fenomeni di progressiva conurbazione interna al comune (dei diversi nuclei urbani) e verso i comuni limitrofi (principalmente verso Gavirate, ma in modo meno marcato e più sfrangiato anche verso Besozzo).

Tale fenomeno comporta non solo il decadimento dei caratteri ambientali del luogo ma anche il depauperamento della qualità urbana degli insediamenti.

**e. elementi di frangia e relazioni con il sistema infrastrutturale (SP 1var);**

---

Il fronte ovest della conurbazione lineare attestata sulla direttrice Gavirate Gemonio è connotato da frequenti episodi di degrado del tessuto di frangia.

Questa condizione, storicamente celata alla vista poiché caratteristica delle porzioni marginali, occluse e non visibili dell'edificato, costituisce ora (dopo la realizzazione della tangenziale ovest) una delle porzioni maggiormente visibili del sistema insediativo, ove si sono localizzate in modo spontaneo anche attività o usi impropri del territorio che alterano la corretta percezione del sistema paesistico/ambientale.

Queste emergenze richiedono di essere risolte puntualmente, anche con l'attivazione di specifiche azioni di Piano.

**f. frammentazione del sistema dei servizi pubblici**

---

L'organizzazione originaria del territorio, per nuclei autonomi, determina la dispersione territoriale della domanda e una conseguente difficoltà a organizzarne l'offerta di servizi.

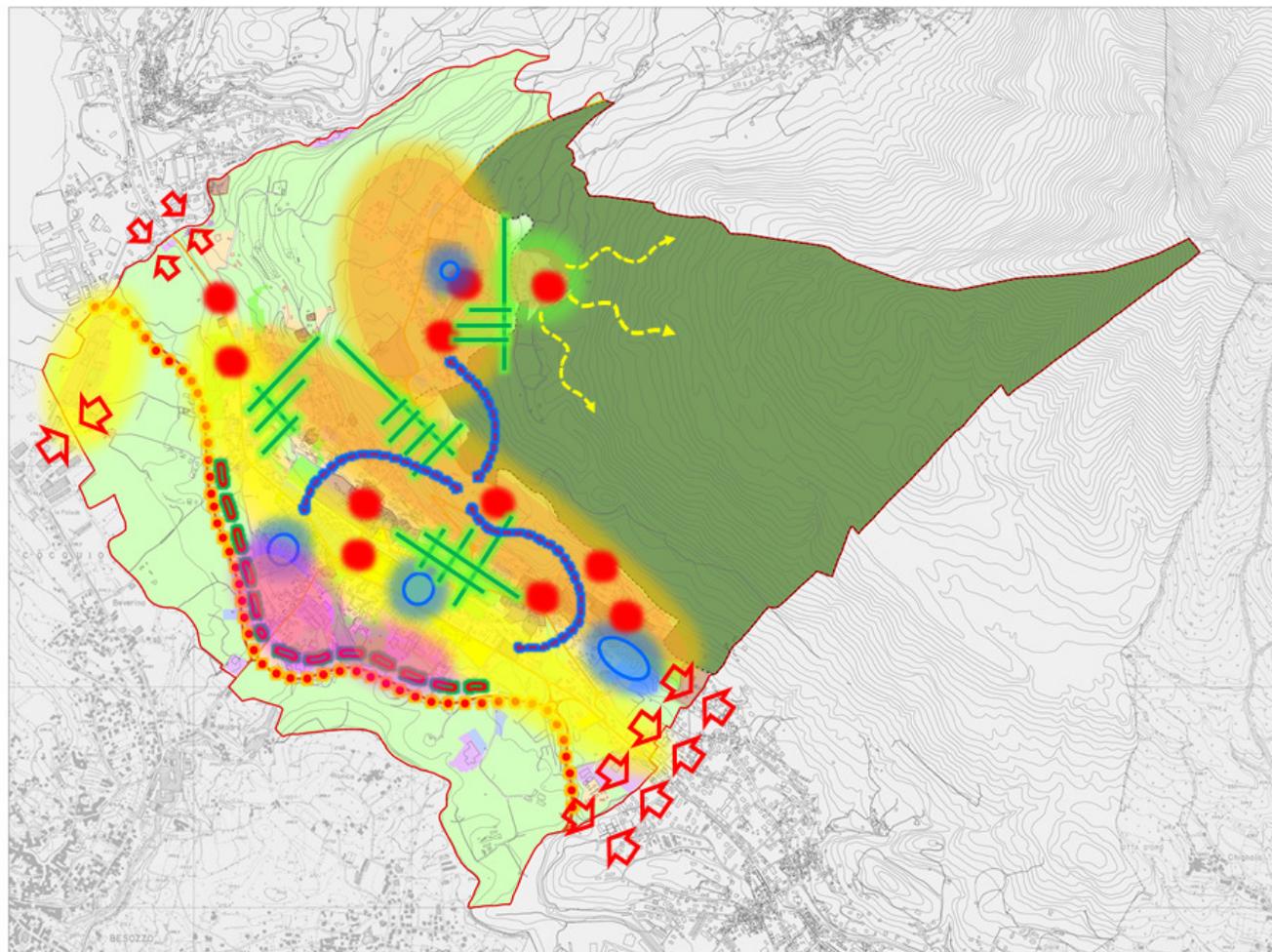
Anche con riferimento alla scarsità di risorse disponibili occorre procedere alla riorganizzazione dei servizi presenti, necessariamente da concentrare in poli di erogazione, orientando la risposta ai fabbisogni più sul versante dell'efficienza e sull'efficacia dei collegamenti, da ottimizzare rispetto a tutta la popolazione e da organizzare con tutti modi di trasporto disponibili (mobilità dolce, parcheggi, regolamentazione viaria, ecc...).

**g. consistenza e qualificazione dei servizi pubblici**

---

L'analisi svolta individua due elementi di criticità:

- dotazione non sempre adeguata per alcune tipologie di servizi;
- qualità delle strutture non sempre adeguata agli standard prestazionali richiesti, con particolare riferimento ad alcune tipologie di struttura (strutture sportive, strutture per lo svago e il tempo libero, uffici amministrativi, piste ciclabili, parchi pubblici).



- POTENZIALITA'**
- Le specificità locali – direttrice lineare a vocazione polifunzionale
  - Le specificità locali – ambiti a vocazione residenziale
  - Nucleo di Cerro e accesso diretto al Parco Regionale
  - Rapporti con il sistema ambientale, penetrazioni di verde e sistema del verde urbano
  - Nuclei storici
- CRITICITA'**
- Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo di fondovalle
  - Criticità di connessione territoriale e urbana
  - Dispersione del sistema dei servizi
  - Processi conurbativi e saldature in atto
  - Elementi di frangia e relazioni con il sistema infrastrutturale (SP1var)

Potenzialità e criticità del sistema insediativo

## 4.2 LE ALTERNATIVE DI PIANO

### 4.2.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

A fronte degli obiettivi prefissati e dell'individuazione delle criticità e potenzialità locali si aprono scenari alternativi per il progetto di Piano.

Tali scenari sono comunque condizionati dall'obiettivo dichiarato di contenimento del consumo di suolo, volto alla tutela ambientale e territoriale del Comune, che determina la necessità di una forte limitazione all'erosione delle porzioni di territorio comunale ancora libere dall'edificazione.

Pertanto le opzioni di sviluppo urbano devono essere perlopiù perseguibili all'interno dell'assetto urbanistico preesistente, limitando le previsioni esterne.

Fatta questa necessaria premessa possono essere individuate tre distinte alternative di Piano:

- 1) alternativa definibile di **“ipotesi zero”**, cioè di riconferma dello stato di fatto in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili. Tale ipotesi, per quanto suggestiva, non risolve i temi relativi a:
  - reperimento delle risorse necessarie per gestione e miglioramento del sistema dei servizi;
  - reperimento delle aree necessarie per completare il sistema dei servizi (centro sportivo);
  - reperimento delle risorse necessarie a qualificare il sistema ambientale;
  - reperimento delle risorse necessarie a riqualificare i margini urbani degradati.
- 2) alternativa definibile di **“massima densificazione”**, cioè di occupazione di tutti gli spazi liberi urbani disponibili per gli insediamenti futuri (residenziale, produttivo, terziario). Tale ipotesi è però in contrasto con gli obiettivi prefissati di qualità dell'ambiente urbano. Essa inoltre pregiudica, per il futuro, la possibilità di operare scelte graduali di evoluzione urbana a fronte del manifestarsi di nuovi scenari evolutivi (del sistema sociale ed economico complessivo);
- 3) alternativa definibile del **“riuso e riqualificazione degli spazi urbani e delle aree di frangia”** che, senza negare la possibilità di interventi puntuali di densificazione o di ridefinizione del perimetro urbano, orienta le azioni al miglioramento delle valenze urbane del costruito o alla risoluzione dei temi critici individuati dalle analisi (riqualificazione paesaggistica, rivitalizzazione delle attività economiche, ricostruzione della trama verde di connessione ecologica, riorganizzazione del sistema dei servizi) e individuando il reperimento delle risorse necessarie all'interno dei processi di trasformazione edilizia e urbanistica programmati.

Il progetto di piano elaborato all'interno del presente DdP si orienta verso l'alternativa del “riuso e della riqualificazione degli spazi urbani e delle aree di frangia” (alternativa 3), interpretando dentro questo quadro gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale e dagli strumenti di pianificazione sovralocale.

Le alternative disponibili circoscrivono il campo di azione rispetto agli scenari di sviluppo o trasformazione urbana percorribili e dei connessi fenomeni di consumo di suolo.

La loro individuazione non consente ancora, però, di sciogliere l'altro nodo fondamentale. Cioè l'individuazione delle alternative disponibili per l'organizzazione della città pubblica, intesa come insieme di quelle attività urbane che fondano la loro articolazione sul sistema dei servizi e delle relazioni sociali locali.

L'assetto policentrico di Cocquio Trevisago, con molteplici nuclei urbani e frazioni (Cocquio, S.Andrea, Torre, Caldana e Cerro), rende il tema complesso e di difficile soluzione, preso atto della limitatezza delle risorse disponibili e dell'aleatorietà di quelle attivabili nel breve-medio periodo.

Sono individuabili due modelli di organizzazione alternativi:

- a) alternativa "**monocentrica**", con concentrazione del sistema dei servizi e del sistema di relazioni, massimizzando economie di scala e di gestione;
- b) alternativa "**policentrica**" del sistema dei servizi e di relazione, con elevata distribuzione e diffusione territoriale degli stessi.

Entrambe le possibilità scontano dei limiti difficilmente superabili.

Da un lato la massimizzazione degli elementi di gestione consente la razionalizzazione della spesa e dei costi economici, ma determina il decadimento inaccettabile dei livelli di servizio e di relazioni sociali per le parti di territorio più periferiche e svantaggiate.

Dall'altro lato l'organizzazione policentrica e diffusa di servizi e dei sistemi di relazione è ottimale solo in linea teorica, per l'impossibilità di fare fronte al reperimento delle risorse economiche necessarie al suo reale funzionamento.

Il piano sposa perciò **una terza alternativa**, forse ibrida dal punto di vista concettuale ma utile, si crede, a rispondere al carattere duale (efficienza economica vs distribuzione territoriale dei servizi) della questione.

Il Piano, in buona sostanza, prefigura un livello di **concentrazione dei singoli servizi** (assistenza, istruzione, sport, servizi amministrativi) che massimizza l'efficienza economica delle singole gestioni, senza rinunciare a una ragionevole **distribuzione territoriale delle singole polarità**.

Laddove, forzatamente, la dislocazione dei servizi lascia più scoperte alcune porzioni di territorio (ad esempio quelle di non immediata o facile accessibilità) il piano propone modelli di organizzazione degli spazi urbani utili ad attivare o mantenere elevati di qualità sociale o d'identità dei luoghi. Ciò avviene ad esempio per il centro di Caldana, laddove gli elementi di centralità presenti (teatro, piazza, servizi esistenti, spazi pubblici e di ritrovo, Cà Tognola, Parco Clivio, asilo, ecc...) sono messi in rete ottenendo effetti sinergici di valorizzazione del tessuto centrale.

#### 4.2.2 ALTERNATIVE DI PIANO E RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE

Come emerso dal quadro conoscitivo il PRG vigente ha avuto attuazione solo parziale, con indici di attuazione delle previsioni di pianificazione attuativa residenziale attestata attorno al 50% della capacità insediativa totale. Gli ambiti produttivi e ancor più quelli connotati da mix funzionali più flessibili, hanno invece trovato maggiore attuazione.

Questa parziale attuazione deriva da una serie di concause, afferenti sia ai gradi di difficoltà di attuazione per alcune previsioni (vedasi ambiti AS1 e AS2), sia alle particolari condizioni di frazionamento della proprietà fondiaria, sia alla presenza (in diversi ambiti di riqualificazione urbanistica) di “resistenze” alle ipotesi di trasformazione urbana opposte dalle attività insediate (ad esempio di quelle presenti negli ambiti degradati di frangia), sia infine alla presenza di elementi di scenario materializzatisi solo in epoca recente (una su tutti la realizzazione della nuova tangenziale SP 1 var).

Il PRG previgente, tuttavia, delineava già una serie di elementi di riorganizzazione ambientale e urbana coerenti con alcuni obiettivi individuati anche per il PGT. Si fa particolare riferimento agli interventi di riqualificazione urbana, di strutturazione e potenziamento del sistema dei servizi, di difesa delle principali penetrazioni di verde, di previsione di alcune direttrici di connessione urbana non ancora risolte.

A fronte degli obiettivi delineati e delle alternative di piano indagate il PGT assume quindi come utile elemento di riferimento anche quelle previsioni del precedente PRG che, pur rimaste inattuata, siano giudicate ancora necessarie al raggiungimento dei risultati attesi. In tal caso il PGT tende a rimuovere gli elementi di inerzia individuati nei confronti della precedente programmazione urbanistica.

Ciò consente di mantenere, nel tempo, un certo grado di coerenza dei comportamenti dell’Amministrazione Comunale non solo sul versante del governo del territorio, ma anche sul versante delle azioni di finanza pubblica, del sistema fiscale e di tassazione dei beni immobili e delle aspettative di trasformazione territoriale ormai sedimentatesi sul territorio.

Quest’atteggiamento consente di ottenere un buon grado di condivisione sull’obiettivo del contenimento di consumo di suolo, permettendo di ottimizzare l’uso del suolo già urbanizzato (o già urbanizzabile) contenendo le spinte verso l’individuazione di nuove direttrici di espansione urbana.

Non da ultimo, infine, ciò consente di perseguire l’attuazione delle principali previsioni pubbliche all’interno di un quadro generale (dell’economia, della finanza pubblica, del mercato immobiliare) di pesante crisi congiunturale, attraverso l’utilizzo di processi di valorizzazione delle proprietà pubbliche e dei meccanismi perequativi/compensativi introdotti dalla legge regionale proprio al fine di risolvere, in parte, il tema della scarsità delle risorse necessarie per la costruzione della città pubblica.

---

#### 4.2.3 ALTERNATIVE DI PIANO PER L'INDIVIDUAZIONE E LA CONFORMAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le due aree di trasformazione individuate dal PGT consentono di risolvere specifici obiettivi negli ambiti di appartenenza.

Per quanto riguarda l' **ambito di trasformazione TR1** non sono disponibili vere e proprie alternative. La scelta di pianificazione deriva infatti dalla constatazione che le previsioni del precedente PRG non siano state attuate per la mancanza di elementi di fattibilità e sostenibilità economica. Quel che più conta, dal punto di vista degli interessi pubblici, è che la mancata attuazione abbia impedito la riqualificazione del nucleo centrale di S. Andrea (attestato sulla via Maletti, sulla SS394 e sulla parte terminale della Contrada Tagliabò).

Il PGT pertanto rimodula, a seguito anche delle valutazioni condotte in sede di 2<sup>a</sup> conferenza di VAS, le previsioni del precedente PRG, riconducendo i volumi a quantità più congrue rispetto agli obiettivi di riqualificazione delineati e prevedendo meccanismi di cessione delle aree pubbliche del comparto di via Maletti (vedasi schede degli ambiti di trasformazione).

Anche l'individuazione dell' **ambito di trasformazione TR2** non avviene a valle di un vero e proprio processo di valutazione delle alternative disponibili, ma risponde alla necessità di perseguire la realizzazione di un elemento fondamentale del sistema viario locale (prolungamento e completamento di via Motto dei Grilli) costituito dalla connessione viaria tra la SS394 e la via Dante per Besozzo, con funzione di tangenziale interna. Questo nuovo tratto di viabilità consente infatti, in prospettiva, l'espulsione di una quota di flussi in attraversamento del centro urbano che impegnano la viabilità antistante il plesso scolastico di S. Andrea.

La realizzazione dell'opera e l'acquisizione delle aree costituiscono oggi un problema di difficile soluzione, a fronte della condizione di generalizzata difficoltà della finanza locale, sia in termini di impegni che di capacità di cassa reale.

L'ammissibilità della trasformazione si fonda sulla natura periurbana dell'area e sulla già completa infrastrutturazione dei servizi di rete (fognatura, acqua potabile, energia elettrica, gas, telefono, ecc..). L'individuazione dell'ambito risponde quindi anche alla necessità di valorizzare gli investimenti già realizzati dal Comune di Cocquio sul suo territorio.

---

#### 4.2.4 ALTERNATIVE DI PIANO PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DEL NUOVO CENTRO SPORTIVO

Il tema delle alternative percorribili è pertanto strettamente connesso a due aspetti fondamentali, ovvero:

- a) reperibilità di un'area con caratteristiche di estensione, morfologia e accessibilità adeguate alla realizzazione dell'opera e al suo efficiente funzionamento;
- b) possibilità di attivare risorse economiche per il reperimento dell'area e per la realizzazione della struttura sportiva attraverso meccanismi compensativi con attribuzione di diritti volumetrici all'area del nuovo centro sportivo, che consenta di scollegare la sua realizzazione dai meccanismi del "Patto di stabilità". Deve infatti essere sottolineato che, a prescindere dalla dotazione di "cassa" del Bilancio comunale, la possibilità di realizzazione di una struttura pubblica a elevato

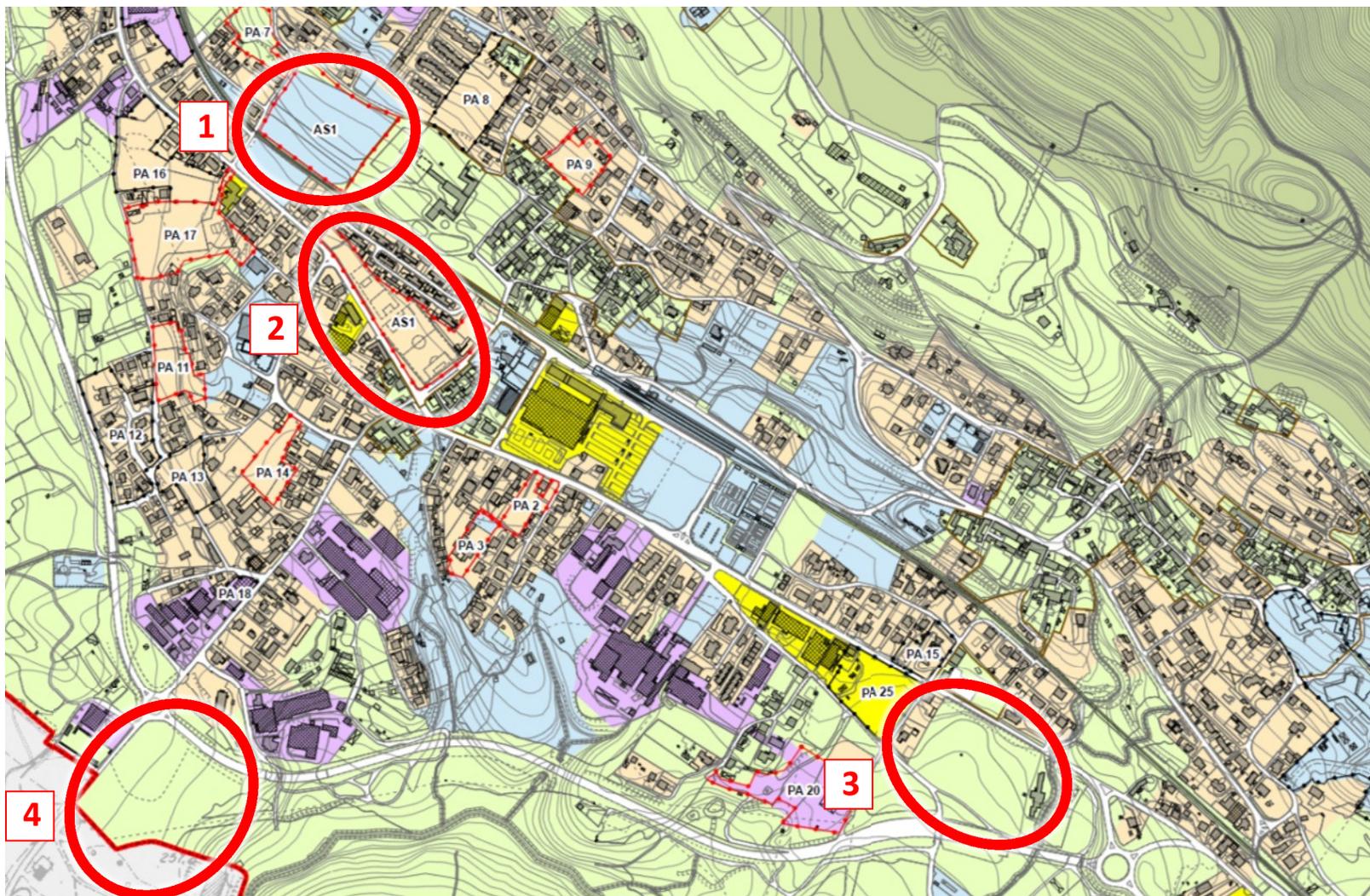
impegno economico da parte di un Comune è di fatto preclusa, se non a fronte di ulteriori e insostenibili contrazioni della spesa pubblica in altri settori vitali dell'attività amministrativa comunale.

Conseguentemente sono state individuate le uniche quattro aree che, con gradi diversi, rispondessero almeno al requisito dimensionale, cioè che fossero potenzialmente in grado di ospitare le strutture sportive. Con riferimento allo schema grafico successivo sono:

- 1) area di contrada San Bartolomeo precedentemente destinata dal PRG ad ospitare il nuovo centro sportivo;
- 2) area dell'attuale centro sportivo di S.Andrea, attestata su via Maletti e su SS394;
- 3) area all'incrocio tra la *SP1var* e la via Dante per Besozzo, ad sud/ovest del nucleo urbano di Cocquio;
- 4) area ricompresa tra via Po, SS394 e *SP1var*, nella porzione meridionale del comune.

La comparazione tra le diverse aree è stata fatta considerando i seguenti gradi di fattibilità e impatti:

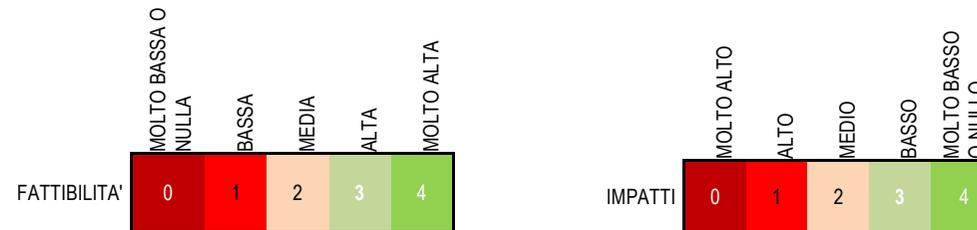
- 1) gradi di fattibilità relativi a:
  - a) estensione dell'area, necessaria per ospitare la struttura sportiva, adeguatamente attrezzata e dotata dei necessari spazi di sosta per gli atleti e per il pubblico;
  - b) morfologia dell'area, con particolare riferimento alla pendenza e agli ostacoli presenti;
  - c) fattibilità economica dell'investimento privato in rapporto all'acquisizione obbligatoria dei diritti volumetrici di compensazione associati all'area.
- 2) Impatti relativi a:
  - a) domanda di traffico generata e offerta infrastrutturale (in termini di accessibilità potenziale dell'area anche rispetto ai flussi provenienti dall'esterno del comune);
  - b) ricadute negative rispetto alla possibilità di garantire la continuità del servizio sportivo anche durante le fasi di realizzazione del nuovo centro sportivo;
  - c) consumo di suolo libero;
  - d) integrità del sistema ambientale in cui s'inserisce la nuova struttura sportiva.



Le quattro aree alternative disponibili per la realizzazione del nuovo centro sportivo – Individuazione effettuata sullo stralcio della tavola di attuazione del PRG

Il processo decisionale effettuato all'interno del PGT può essere efficacemente descritto dalla successiva matrice di valutazione, che permette di sintetizzare i gradi di coerenza presenti nelle diverse alternative rispetto alla fattibilità degli interventi e agli impatti generati, valutati in ordine crescente con attribuzione di un indice numerico variabile da 1 (fattibilità bassa o impatto elevato) a 5 (fattibilità elevata e impatto basso):

		FATTIBILITA'			IMPATTI						
		ESTENSIONE DELL'AREA	MORFOLOGIA DELL'AREA (PENDENZE O OSTACOLI FISICI)	FATTIBILITA' ECONOMICA CON REPERIMENTO RISORSE A CARICO DELL'ATTUATORE	TRAFFICO (ACCESSIBILITA')	CONTINUITA' DEL SERVIZIO SENZA D'IMMISSIONE CONTESTUALE DEL NUOVO CENTRO SPORTIVO	CONSUMO DI SUOLO LIBERO	INTEGRITA' SISTEMA AMBIENTALE	totale relativo alle singole aree	rango	
1	AREA DI CONTRADA SAN BARTOLOMEO	4	2	0	3	0	1	2	12	4	
2	AREA DELL'ATTUALE CENTRO SPORTIVO (VIA MALETTI - SS 394)	1	4	0	2	0	4	4	15	3	
3	AREA INCROCIO VIA DANTE CON SP1VAR	4	4	4	4	4	1	0	21	1	
4	AREA COMPARTO DI VIA PO - SS394 - SP1VAR	3	1	4	4	4	1	1	18	2	



La matrice di valutazione non costituisce l'elemento di giudizio discriminante rispetto all'alternativa individuata. La motivazione principale nella scelta dell'area è stata, infatti, quella legata alla reale fattibilità dell'impianto sportivo rispetto ai caratteri morfologici dell'area e agli aspetti di fattibilità economica ad essa sottesi. La matrice contribuisce però a riepilogare in modo sintetico tutti gli elementi di giudizio utilizzati nella scelta.

## 5. IL PROGETTO DI PIANO

### 5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'apparato progettuale del Documento di Piano è composto dalla presente Relazione, dalle tavole grafiche (Tavole A.3.1, A.3.2, A.3.3, A.3.4 e A.3.5), dalle norme di attuazione e dalle schede degli ambiti di trasformazione.

Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione, a cui poi si riferiscono operativamente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

Va però rilevato che la definizione di un piano strategico con un orizzonte temporale di breve medio termine, come si configura il DdP nell'accezione della LR 12/2005, mal si adatta a un quadro individuare un quadro strategico del territorio, che per sua natura richiede tempi di programmazione e di attuazione di più ampio respiro.

Pertanto, nella stesura del Documento di Piano si è ritenuto opportuno delineare strategie di intervento di più lungo periodo (li medio e lungo termine) a prescindere dalla durata formale della vigenza del DdP.

Uno strumento così inteso ha come riferimento un quadro temporale e territoriale più stabile e più utile per un confronto con tutti gli attori locali.

Rispondendo agli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale nelle fasi iniziali, il DdP configura scenari di sviluppo territoriale riferibili alla riqualificazione ambientale e alla valorizzazione delle qualità locali più che a scenari tipici e ricorrenti degli ultimi anni, ove lo sviluppo territoriale era inteso prevalentemente come fenomeno intensivo di uso e consumo del suolo.

Ne deriva un quadro degli interventi coerente con gli scenari e gli obiettivi individuati, dove la ricucitura del sistema paesistico e ambientale, la razionalizzazione della rete infrastrutturale, la riqualificazione dell'assetto urbano e il potenziamento sistema dei servizi, sono le azioni portanti del Piano.

In via preliminare possono essere di seguito sinteticamente descritti i contenuti strutturali del PGT, relativamente a:

#### **Sistema paesistico ambientale.**

---

Il PGT pone al centro delle proprie scelte l'integrità e la continuità del sistema ambientale ricercandone un assetto equilibrato, con l'assegnazione di specifici ruoli per la salvaguardia e la valorizzazione dei residui varchi di connessione ambientale. Ne consegue un insieme di azioni che, opportunamente declinate sia dal Piano delle Regole sia dal Piano dei Servizi, consentono di perseguire con buon grado di realismo risultati effettivi sul versante della riconnessione e della riqualificazione ambientale, utilizzando in modo sinergico le sue linee di forza (Parco Regionale del campo dei Fiori, sistema agroforestale, aree agricole strategiche, ambito del Bardello).

### Sistema infrastrutturale.

---

Il PGT cerca di innalzare i gradi di interconnessione del sistema viabilistico sovralocale, al fine di completare il quadro degli interventi sulla viabilità primaria realizzati negli ultimi anni dalla provincia di Varese.

Svolge un ruolo strategico la previsione di connessione diretta tra la *SP 45* e la *SP1var*, al confine con Gemonio, che insieme alle altre previsioni sovralocali già in corso di realizzazione o comunque già programmate (bretella Gavirate Besozzo al confine sud e completamento del tracciato della *SP1var* nel tratto Cittiglio – Laveno) consente da un lato di completare l'interconnessione degli elementi della viabilità provinciale e statale e dall'altro lato di attuare la messa in sicurezza e la razionalizzazione dei nodi urbani della *SS394*, nonché il completamento della rete urbana locale con l'individuazione di nuove tratte viarie interne al tessuto urbano consolidato.

I risultati che ne derivano sono il raggiungimento di maggiori livelli di efficienza della rete viaria complessiva e la maggior fruibilità della direttrice urbana della *SS 394*.

Considerata la necessità di pervenire a soluzioni esecutive condivise con il Comune di Gemonio (confinante), con la Provincia di Varese (in ordine ai caratteri della viabilità e alle modalità di compensazione ambientale) e con l'ANAS (in ordine alle modalità di innesto sulla rotatoria esistente sulla *SS629*) l'indicazione strategica è contenuta solamente nelle tavole del Documento di Piano e la specifica localizzazione e conformazione è demandata ad un apposito e successivo Accordo di Programma. Per questo motivo la previsione non è inserita nelle cartografie del Piano delle regole e del Piano dei servizi, conformative del regime giuridico dei suoli.

Coerentemente con le esigenze di efficienza complessiva del sistema della mobilità e con quanto delineato dagli indirizzi generali e specifici dettati dal PTCP, il PGT conferma il ruolo centrale della stazione FNM e del sistema di interscambio ferro/gomma locale, proponendo la realizzazione di un sistema ciclopedonale esteso alla gran parte del sistema urbano lineare di fondovalle.

### Sistema insediativo.

---

Il PGT persegue il completamento, la ricucitura e la riqualificazione urbana, contenendo la tendenza al consumo di suolo agricolo. A tal fine le previsioni insediative sono sostanzialmente contenute all'interno degli ambiti edificabili o edificati del precedente PRG, ad eccezione del nuovo centro sportivo, localizzato in posizione accessibile e decentrata rispetto al nucleo urbano esistente, e dell'ambito TR2, comunque di completamento del margine urbano e finalizzato al completamento dell'anello interno di collegamento tra la *SS394* e la via Dante per Besozzo.

L'azione del PGT è orientata alla valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio storico, alla riqualificazione e al recupero degli episodi di dismissione e sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione degli ambiti di frangia degradati.

Ciò avviene attraverso:

- la valorizzazione dei nuclei storici, anche con attribuzione di specifici ruoli legati alla fruizione della componente ambientale (nucleo antico di Cerro quale porta di accesso privilegiata al Parco Regionale con il supporto del limitrofo nucleo di Caldana).

- la ridefinizione delle modalità d'uso e di intervento sul patrimonio edilizio esistente o delle residue aree libere, al duplice fine di rispondere ai fabbisogni insorgenti (di abitazione, di servizi, di riqualificazione delle attività economiche) e di valorizzazione, anche ambientale, del nucleo urbano;
- la rimodulazione delle principali scelte del precedente PRG rimaste inattuata, anche attraverso la ridefinizione dei criteri attuativi previgenti;
- la maggiore strutturazione del sistema dei servizi (plesso scolastico di S. Andrea, Parco pubblico di Cocquio, nuovo centro sportivo comunale, nuova Piazza di S. Andrea, nuovo Municipio, integrazione e connessione dei servizi di Caldana, rete ciclabile di connessione locale e sovralocale, valorizzazione pubblica dell'ambito di Torre, ecc...) nonché, laddove disponibili, la riconferma di aree di riserva per la realizzazione di ulteriori servizi.

Le previsioni insediative del PGT risultano coerenti con quanto delineato. Infatti:

- il consumo di suolo extraurbano è limitato alla sola previsione della nuova struttura sportiva comunale, a fronte dell'impossibilità di reperire un'area idonea all'interno del tessuto urbano consolidato, e all'ambito TR2, periurbano e necessario per la realizzazione delle opere infrastrutturali ad esso connesse;
- uno dei due ambiti di trasformazione previsti (ai sensi dell'art.8 della LR.12/05) corrisponde alla riprogrammazione di previsioni precedenti (del PRG), necessarie per la riqualificazione del nucleo di S.Andrea, con la realizzazione della nuova piazza e di un nuovo sistema di pedonalità interna (TR1 );

Il PGT delinea pertanto un quadro progettuale in cui gli elementi di riqualificazione urbana costituiscono uno degli elementi di fondo del piano.

L'azione di controllo e monitoraggio del Piano, previste dalla LR 12/05, consentirà comunque di definire, all'interno di un quadro di riferimento ormai consolidato, eventuali correzioni da apportare alle strategie e degli scenari individuati anche durante il periodo di gestione del piano.

Nel seguito si descrivono gli elementi strutturali del DdP e del PGT delineati per il sistema paesistico ambientale, per il sistema infrastrutturale e per il sistema insediativo.



## 5.2. QUADRO PROGETTUALE - IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.

### 5.2.1 LA COMPONENTE AMBIENTALE

Il Documento di piano assegna al sistema ambientale significati e ruoli ulteriori rispetto alle singole specificità rilevate, quali:

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, attraverso la ricostruzione e la difesa dei varchi di connessione con gli altri sistemi naturali presenti all'esterno del Comune (in quanto elemento della REP e del progetto *Rete Natura 2000* della Provincia di Varese);
- funzione di valorizzazione paesaggistica, declinata nei più vari significati che tale termine può assumere (visivi, simbolici, identitari);
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia, la tutela delle penetrazioni di verde presenti e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale è interpretato dal PGT attraverso l'individuazione di tre areali che ne costituiscono la struttura portante:

- il sistema delle **aree verdi del fondovalle**, per il quale si riconosce, oltre al valore ecologico e ambientale, una vocazione fruttiva diffusa (direttrice di collegamento Lago di Varese – Laveno-Ceresio, ciclabilità urbana connessa al verde urbano e al sistema dei servizi);
- il sistema delle **aree verdi collinari**, con forte connotazione ecologica e ambientale. In quest'ambito è inserita la trama ambientale che separa i nuclei urbani. Essa è caratterizzata da utilizzi agricoli meno estensivi di quelli del fondovalle che, insieme alla marcata presenza di boschi, connota il paesaggio e presidia l'ambiente naturale e l'assetto territoriale;
- il sistema delle **aree montane**, inserite nel **Parco Regionale del campo dei Fiori**, che svolge una funzione ecologica e ambientale di livello più elevato e in cui il sistema fruttivo può essere ipotizzato solo in termini escursionistici. La presenza della zona **ZPS** e dei **SIC** determina non solo la necessità che le azioni di piano interne al Parco siano orientate alla tutela generale del territorio, ma che anche le azioni previste fuori dal Parco conseguano buoni livelli d'integrazione e sostenibilità ambientale.

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente separate e segregate dai processi di sviluppo urbano registratisi dal dopoguerra a oggi lungo la direttrice lineare della SS 394.

Il Piano affronta perciò il tema della salvaguardia e della ricostituzione delle residue direttrici connettive riprendendo le ipotesi di pianificazione sovraordinata della REP e dei tavoli di lavoro del progetto Rete Natura 2000 della Provincia di Varese.

Sono pertanto individuate due direttrici di connessione ambientale principale:

- il corridoio ambientale presente tra Cocquio e Gemonio, ancora sufficientemente integro, cui il PGT assegna integralmente il ruolo previsto dalla pianificazione sovraordinata (REP del PTCP). In questo corridoio saranno realizzati gli interventi di ricostituzione della continuità dei varchi necessari per i flussi della fauna locale (interventi del progetto Rete Natura 2000 della Provincia di Varese);
- il varco tampone presente tra Cocquio e Gavirate, maggiormente eroso dal punto di vista della continuità ambientale. Proprio per effetto di tale caratteristica il tavolo di lavoro del progetto Rete Natura 2000 ha abbandonato l'idea di ricostruire i varchi ambientali di connessione faunistica. Il PGT ne riconferma comunque la tutela riconoscendo il ruolo paesistico e ambientale da esso svolto quale elemento di interruzione della conurbazione di fondovalle. Esso coincide, inoltre, con gli *ambiti importanti per il mantenimento della connettività ecologica* individuati dal Piano di gestione del SIC presente sul territorio comunale. Questo ambito assume pertanto, nel PGT, il ruolo di fascia tampone interna all'edificato, tutelata sia attraverso la normativa del PdR che istituisce uno specifico regime di tutela delle aree libere e del loro valore ambientale e paesistico, sia dalla normativa del PdS che assoggetta a VIC gli interventi ammessi nell'ambito.

Questi elementi costituiscono la struttura della Rete Ecologica Comunale individuata dalla tavola A.3.2 del DdP. Le scelte di piano contenute nella tavola della REP evidenziano gli elementi di connessione, i varchi e gli altri elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e delle valutazioni espresse dal PTCP.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, il sistema del verde urbano e delle porzioni di territorio che pur non svolgendo una funzione ecologica e ambientale in senso stretto partecipa ad innalzare il livello di qualità ambientale del tessuto insediativo e i suoi gradi di connessione con il sistema ambientale. Questi elementi sono le aree agricole o boschive di frangia urbana (individuate nelle aree agricole marginali ricomprese tra tessuto edificato e *SP1var*), il sistema del verde pubblico urbano e i principali elementi di qualità del verde privato di connotazione storica o di alto livello ambientale (quelli individuati dalla tavola A.3.3 come "complessi unitari costituiti da Villa con Parco").

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla Carta della Rete Ecologica Comunale (Tav A.3.2 del DdP).

Le aree libere rappresentate nelle tavole di Piano (A.3.2 e A.3.3) vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole e del Piano dei Servizi, caratterizzati dal carattere conformativo delle loro previsioni.

L'individuazione dell'ambito di tutela del **Bardello** (soggetto ai vincoli di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004) consente di declinare opportune azioni all'interno del Piano delle Regole volte ad evitare gli usi impropri del territorio (anche sul versante agricolo), favorire la formazione di un sistema fruitivo, riqualificare le puntuali emergenze riscontrate (tra cui il vecchio mulino).

Completa il quadro delle componenti ambientali il torrente **Viganella**, posto all'estremo confine nord del comune. Il torrente è posto in un ambito non particolarmente fruibile ma costituisce comunque una presenza ambientale di notevole valore, anche in riferimento al ruolo connettivo che svolge rispetto alle componenti ecologiche e ambientali locali.

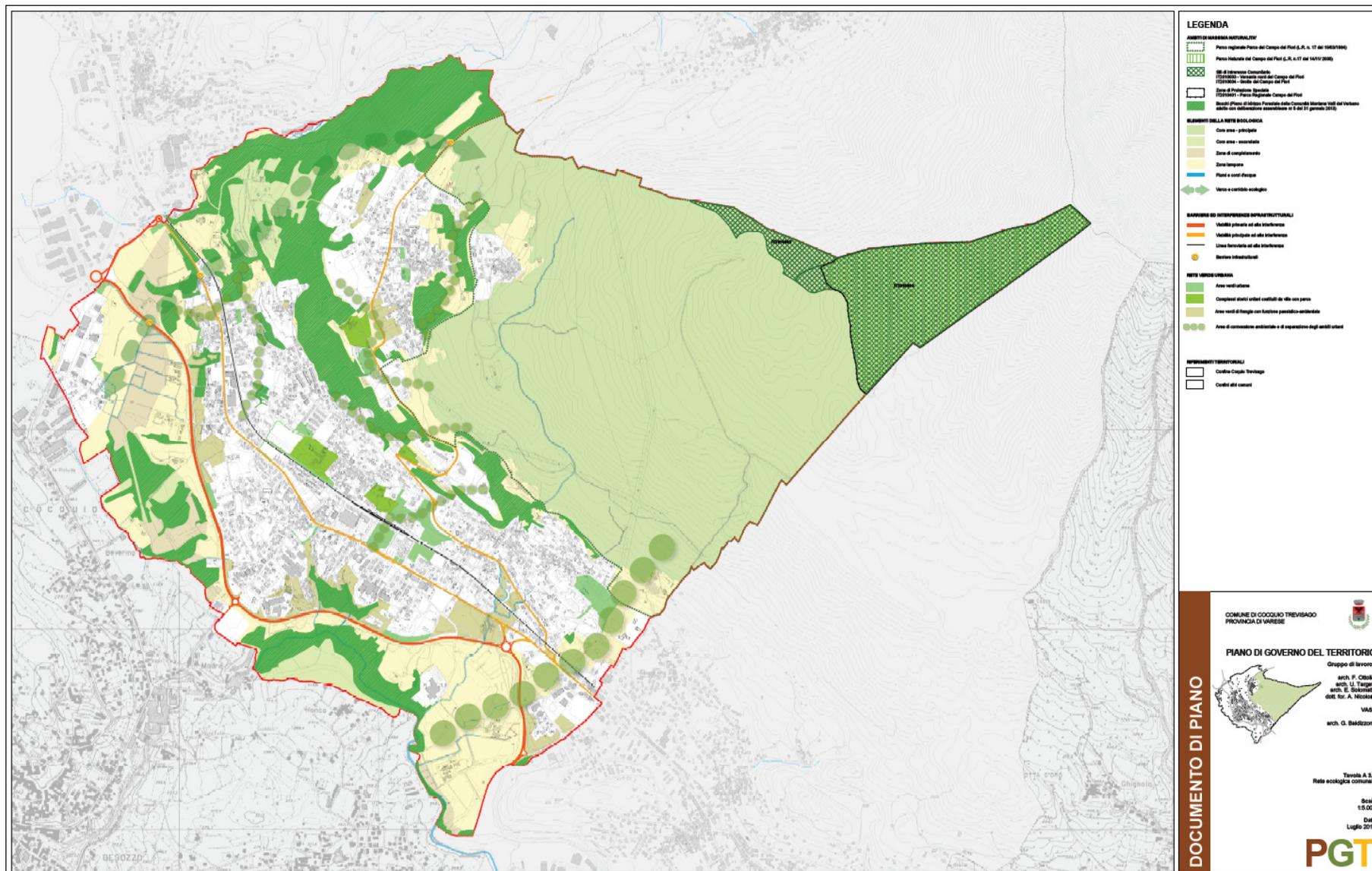
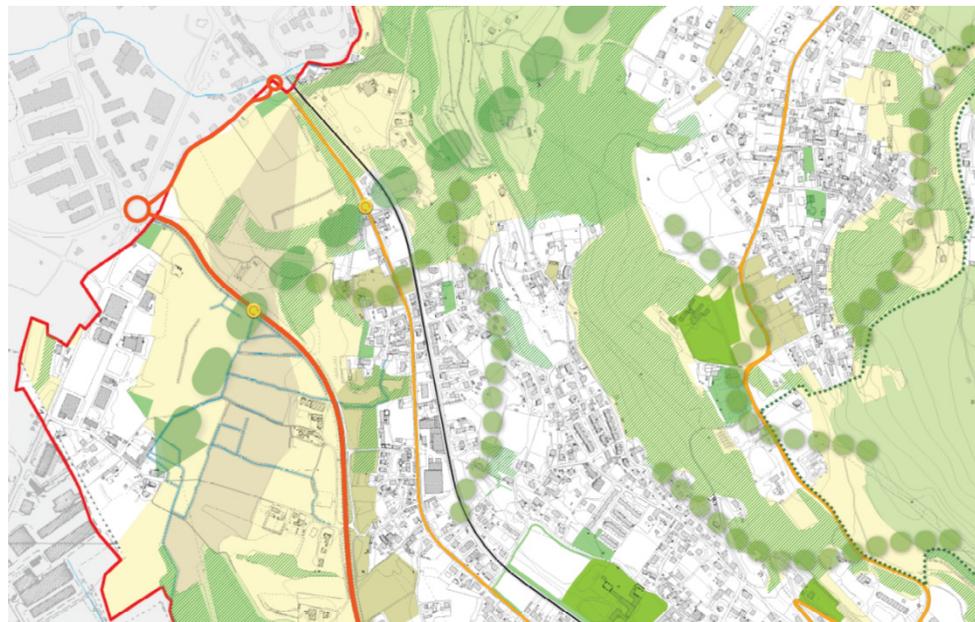
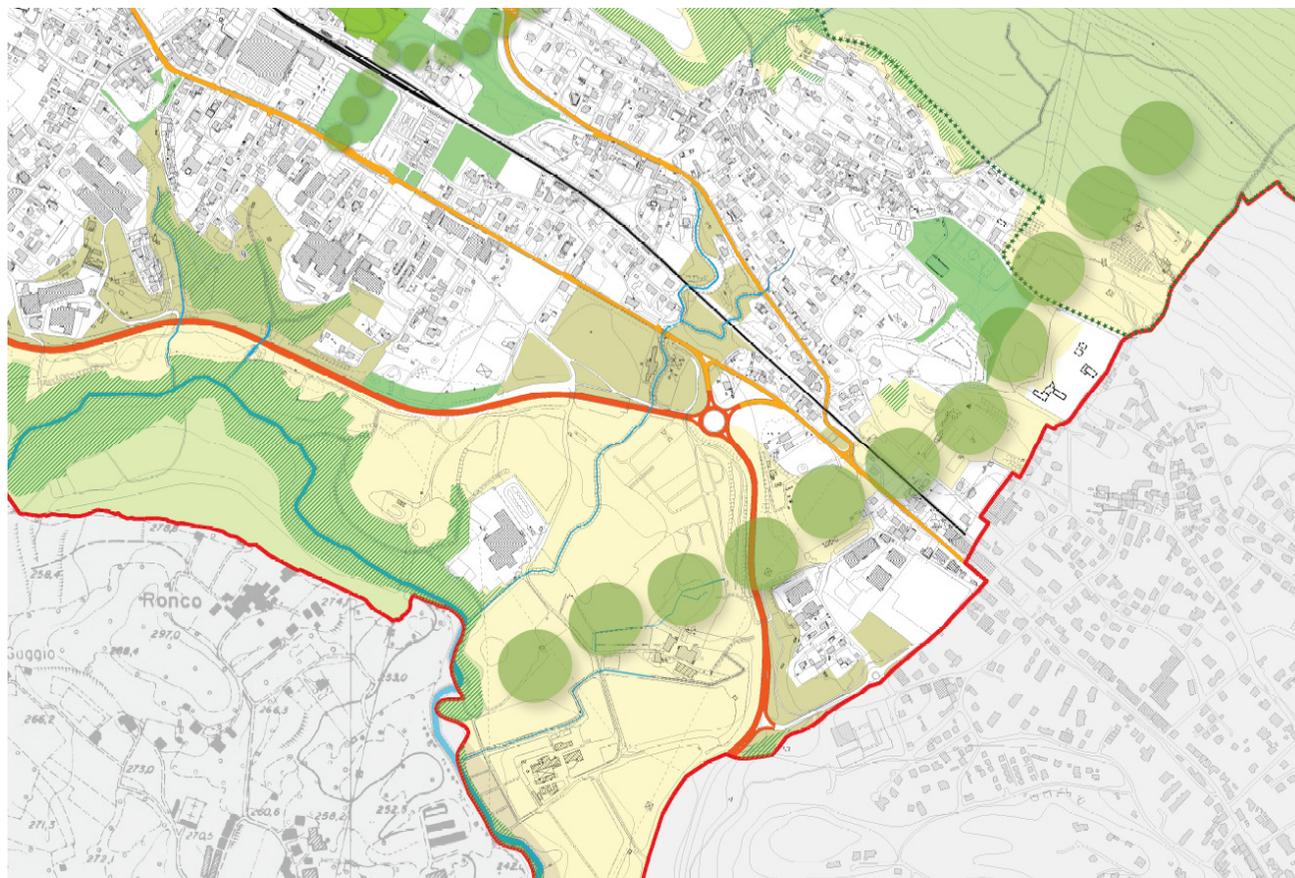


Tavola A.3.2 del Documento di Piano – Rete ecologica comunale



Stralcio della tavola A.3.2 del DdP nell'area del corridoio ecologico nord e individuazione dei varchi da deframmentare presenti (V47, V49 e V50)



Stralcio della tavola A.3.2 del DdP nell'area della fascia tampone lungo il confine con Gavirate e individuazione del varco V16 non più attuabile

Le strategie e le azioni di Piano consentono di recepire alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**, adottato dalla Comunità Montana il 31 gennaio 2013 e ancora da approvare con controdeduzione delle osservazioni presentate. Il PGT recepisce quanto contenuto in questo documento anche se non ancora vigente e definitivo. Il Comune di Cocquio ha comunque formulato

alcune osservazioni al PIF per gli elementi di puntuale interferenza con le previsioni e le analisi condotte nel presente documento. Il PGT definitivo dovrà comunque recepire quanto contenuto nel PIF definitivamente approvato.

- l'individuazione delle **Aree agricole strategiche del PTCP** (di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05). La proposta di aree agricole strategiche formulata dal PGT (tavola A.3.4 del DdP), a valle della correzione rispetto allo stato di fatto riscontrato e pur a valle di puntuali erosioni derivanti da specifiche previsioni di piano (per il nuovo centro sportivo e per alcune porzioni residuali), compatta e consolida la struttura del territorio agricolo con un saldo positivo dell'estensione delle aree strategiche originarie pari a circa 18,73 ha (il dato differisce sensibilmente da quello pubblicato in sede di VAS per effetto delle significative modifiche del perimetro del confine comunale intervenute nel periodo intercorrente tra pubblicazione per la VAS e adozione).

Partecipano al potenziamento e alla difesa del sistema ambientale anche alcune previsioni di piano relative all'ambito urbano quali:

- la costruzione del **parco pubblico** di Cocquio, già ipotizzato dal PRG ma solo in parte attuato. Al fine di reperire le risorse per l'acquisizione delle aree, il PGT predispone un meccanismo compensativo sulle aree prima destinate a standard pubblico, di proprietà privata e mai acquisite;
- la valorizzazione del **sistema archeologico/monumentale di Torre**, con previsione di acquisizione pubblica (con gli stessi meccanismi compensativi del Parco) delle aree contermini alla torre medievale, per una loro sistemazione pubblica che ne garantisca l'accesso e la fruizione.
- la valorizzazione degli elementi di naturalità urbana dei giardini privati di rilevanza storica o ambientale, individuati nella tavola del DdP come "**Complessi storici unitari costituiti da Ville con Parco**", in cui la presenza vegetazionale conosce elementi di elevato valore naturalistico. La normativa del PdR introduce anche ulteriori elementi di salvaguardia del verde privato presente all'interno dell'ambito urbano;
- la realizzazione di un sistema di **mobilità dolce** vocato al collegamento sovralocale lungo la direttrice Gemonio-Gavirate. All'interno del tessuto urbano consolidato sono individuate ulteriori porzioni di rete ciclabile necessaria a riconnettere il sistema dei servizi comunali di base.

---

## 5.2.2 LA COMPONENTE PAESISTICA

Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT a un sistema unitario, volto a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale.

La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali avvengono su più livelli.

In primo luogo il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale che inserisce il Comune di Cocquio . nell'ambito della **Fascia collinare, Ambito dei Paesaggi delle colline pedemontane – Unità tipologica dei Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali**

Il PGT interpreta gli indirizzi del PPR attraverso l'individuazione della trama verde locale, salvaguardata e valorizzata rispetto alla sua conformazione originaria. L'individuazione di direttrici di connessione ciclabile costitutive della rete sovralocale (*Interreg IIIa* per il collegamento tra il Ceresio e il Lago di Varese) declina in modo

specifico l'indicazione fornita dal PPR di articolare un sistema di fruizione del patrimonio ambientale. L'individuazione della porta di accesso al Parco Regionale (Cerro), degli elementi della Rete Ecologica Comunale e la salvaguardia dei varchi ambientali residui, consentono di completare in modo articolato l'interpretazione degli indirizzi della pianificazione paesistica regionale.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli ***insediamenti e sedi antropiche*** (fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

**a) centri storici;**

il PGT, con il Pdr, analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia nell'ottica della valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo e nel rispetto della matrice originaria dei luoghi.

**b) elementi di frangia;**

il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana individuando elevate criticità (di frangia) lungo tutto il fronte sud/ovest dell'edificato lineare di fondovalle, attestato oggi lungo la direttrice della nuova *SP1var*. La realizzazione della nuova asta viaria ha reso "visibile" il rapporto conflittuale della frangia urbana con il resto della struttura territoriale. Tale criticità appare oggi ancora più grave per effetto del confinamento e dell'ulteriore parcellizzazione del tessuto agricolo derivato dalla realizzazione della *SP1var*. Questi ambiti denunciano la condizione di criticità con una miriade di usi impropri e critici rispetto alla funzione agricola e alla stessa connotazione del sistema insediativo. L'apparato normativo del PGT tende pertanto a ipotizzare possibili azioni di riqualificazione che prendano le mosse da precise limitazioni d'uso e trasformazione (anche da parte dell'imprenditore agricolo) delle aree. Alle aree di frangia sono poi assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono, infatti, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentare gli episodi conurbativi.

**c) elementi del verde;**

il PGT individua i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (se e laddove presenti) e li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Essi sono individuati dalla Carta del Paesaggio Comunale (Tav A.3.3 del DdP) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. La tavola A.3.4 della rete ecologica comunale individua gli elementi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde.

**d) presenze archeologiche**

il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR e individua, con l'ausilio delle informazioni fornite dalla Soprintendenza per i beni archeologici, gli ambiti soggetti a particolari regimi di cautela nelle trasformazioni del suolo.

Per l'ambito di Torre fissa cartograficamente sia l'areale di rispetto paesistico sia le aree da acquisire al pubblico demanio per la realizzazione di un sistema di accesso e di valorizzazione del reperto archeologico.

La cartografia di piano individua poi gli altri edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi) per i quali viene riproposta dall'apparato normativo di PGT una stringente azione di tutela.

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale (tavola A.3.3 – Carta del paesaggio) tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.

In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al loro valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al loro valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al loro valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai loro caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

Gli elementi costitutivi del paesaggio e dell'identità locale in relazione al loro **valore ambientale** sono:

- le aree naturali del **Parco Regionale del Campo dei Fiori**, importanti per i loro valori di naturalità e variabilità (Zona a Parco Naturale, SIC del versante nord del Campo dei Fiori e SIC delle Grotte del Campo dei Fiori) ma anche per gli elementi di connotazione paesistica e di connessione con la **rete verde locale**;
- le aree di **discontinuità delle conurbazioni**, cui è assegnato un ruolo ambientale a prescindere dalle loro specifiche connotazioni naturalistiche;
- il sistema del **Bardello**, quale unico elemento naturale a bassa antropizzazione della parte pianeggiante del Comune;
- il torrente **Viganella**, che costituisce un elemento del paesaggio con alto valore di connessione ambientale

Questi elementi, insieme alle altre parti strutturali della rete verde comunale, costituiscono la matrice visuale di fondo del paesaggio locale, all'interno della quale sono collocati tutti gli altri elementi di valore o di ricchezza paesaggistica individuati.

Strettamente connessi a essi, e in gran parte sovrapposti, sono poi individuati i seguenti elementi di valore visuale o fruitivo:

- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- tracciati guida paesaggistici individuati dal PTR, lungo la direttrice Lago di Varese-Ceresio;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;
- nucleo di Cerro, fortemente connotato non solo nei suoi caratteri storico architettonici ma anche nei suoi elementi di collegamento con il Parco Regionale. Esso è pertanto considerato dal PGT come porta di accesso all'area protetta;
- itinerario ciclabile di progetto della direttrice Laveno-Ceresio-Lago di Varese.

Gli ambiti di interesse storico e culturale riconosciuti su base locale sono:

- i nuclei dei centri storici, con particolare riferimento alle qualità originarie di Cerro, Caldana, S.Andrea e Cocquio e degli altri nuclei isolati presenti;
- i complessi unitari costituiti da Ville con Parco, anche di più recente insediamento, che si pongono in luce per gli elevati livelli di qualità vegetazionale e paesistica locale;
- i cimiteri di Cocquio e Caldana;
- i resti della torre medioevale in località Torre, per la quale il PGT attua specifiche previsioni di progetto fruitivo e di valorizzazione;

Non da ultimo la Carta del Paesaggio elenca gli elementi detrattori del paesaggio individuati:

- negli elementi principali del sistema infrastrutturale (ferrovia, *SP1var*) e nelle reti o dotazioni tecnologiche (elettrorodotti, depuratore, sottostazioni tecnologiche);
- nelle aree di frangia del fronte urbano attestato sulla nuova tangenziale (*SP1var*) variamente descritto e citato in altri passaggi del presente documento;
- negli usi impropri del territorio libero che contrastano con i caratteri paesaggistici, come le numerose attività di recupero inerti o movimento terra che si esercitano correntemente su aree libere (e con autorizzazioni provvisorie) senza l'attuazione di minime opere di mitigazione;
- le aree produttive, generalmente connotate da elevati livelli di contrasto con l'immagine del paesaggio.

Il corpo normativo del PGT interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale e dagli elementi evidenziati dalle analisi.

La lettura effettuata consente di interpretare la matrice paesaggistica locale in modo funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Dall'interpretazione, critica e sintetica, dei caratteri paesistici locali viene desunta la classificazione della sensibilità paesistica prevista dalla tavola A.3.5, ove sono ricompresi nella classe di sensibilità maggiore gli elementi afferenti alla maggior qualità ambientale (boschi e ambiti protetti) o urbana (centri storici e nuclei unitari costituiti da Ville con Parco, anche se non ricomprese nei nuclei storici). Anche il tessuto agricolo (sia di fondovalle, di frangia o di collina) è connotato, secondo la lettura contenuta nel PGT, da elementi di elevata sensibilità.

Ad un ordine inferiore sono posti gli ambiti del tessuto urbano residenziale o dei servizi (sensibilità media) e i poli produttivi (sensibilità bassa).

Si è ritenuto di non attribuire in nessun caso la classe di sensibilità molto bassa, poiché qualsiasi punto del territorio ha un qualche grado di relazione visuale con gli elementi di maggior rilievo paesistico individuati. Le classi attribuite dalla tavola A.3.5 sono pertanto la 2 (bassa), la 3 (media) la 4 (alta) e la 5 (molto alta).

Le aree ricomprese all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori e agli altri ambiti di vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (Bardello, Viganella, boschi, ecc...) sono comunque sottratte al regime della verifica dell'impatto paesistico essendo soggette alla procedura più restrittiva di rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. 42/2004.



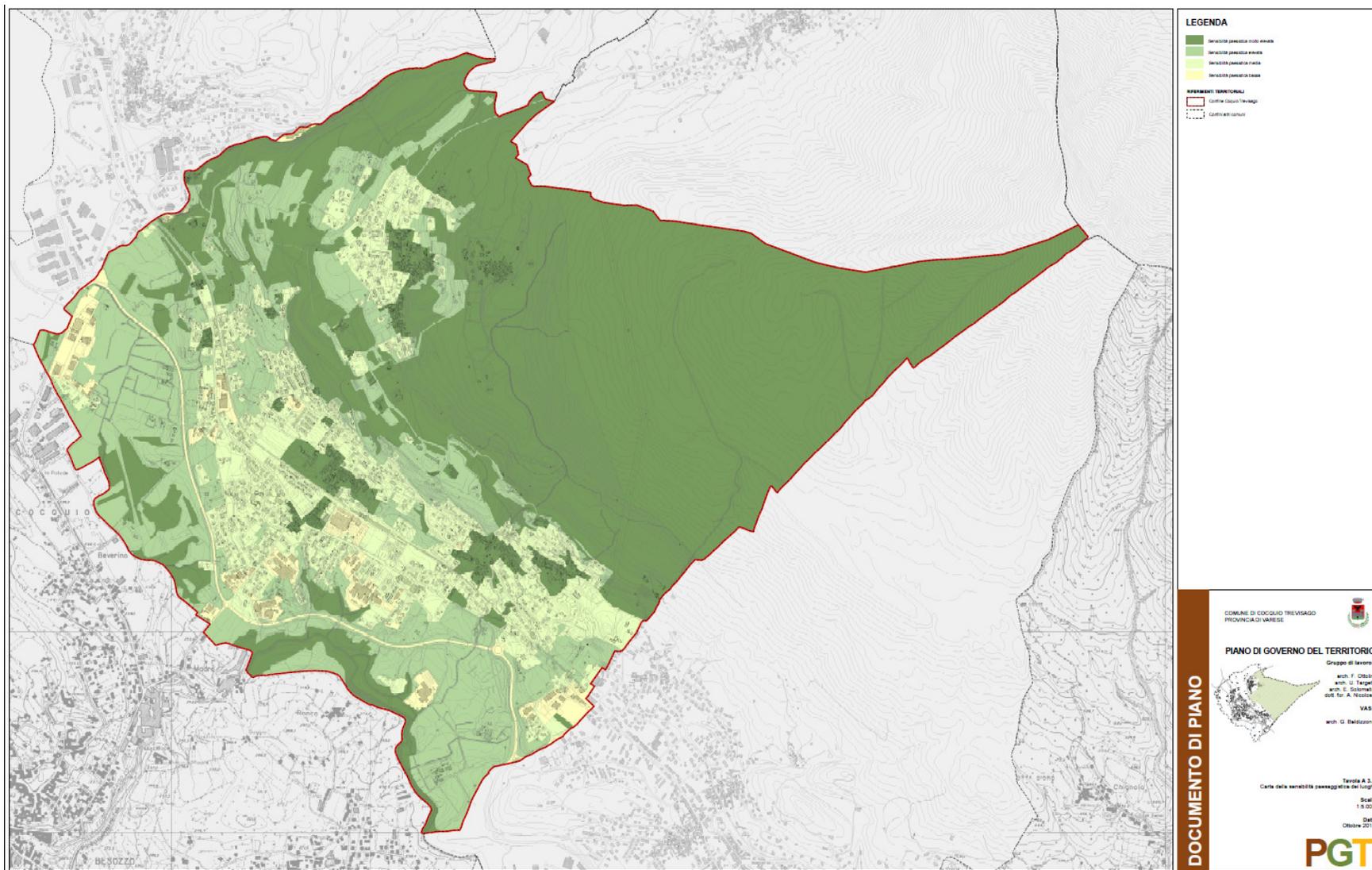


Tavola A.3.5 del Documento di Piano – Carta della sensibilità paesistica

### 5.3 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.

Le previsioni riguardanti il sistema infrastrutturale partecipano a disegnare alla scala comunale quel “*sistema di viabilità volto a consentire la gestione organizzata dei flussi di traffico secondo una logica gerarchica ..... orientata alla diluizione capillare del traffico veicolare su tutto il territorio...*” provinciale “*... mantenendo e migliorando l’efficienza dei collegamenti verso i comuni che si qualificano come poli a livello provinciale...*”<sup>1</sup> delineata dal PTCP di Varese.

Rispetto a quest’organizzazione (sovralocale e locale) la realizzazione della *SP1var* (intervenuta dopo l’approvazione del PTCP) e gli altri interventi sovralocali programmati nell’areale (bretella di collegamento tra *SP1var* a Gavirate e Besozzo e completamento del tracciato della *SP1var* tra Cittiglio e Laveno), costituiscono gli elementi ordinatori della viabilità comunale e partecipano all’espulsione di quote significative del traffico di attraversamento del sistema urbano.

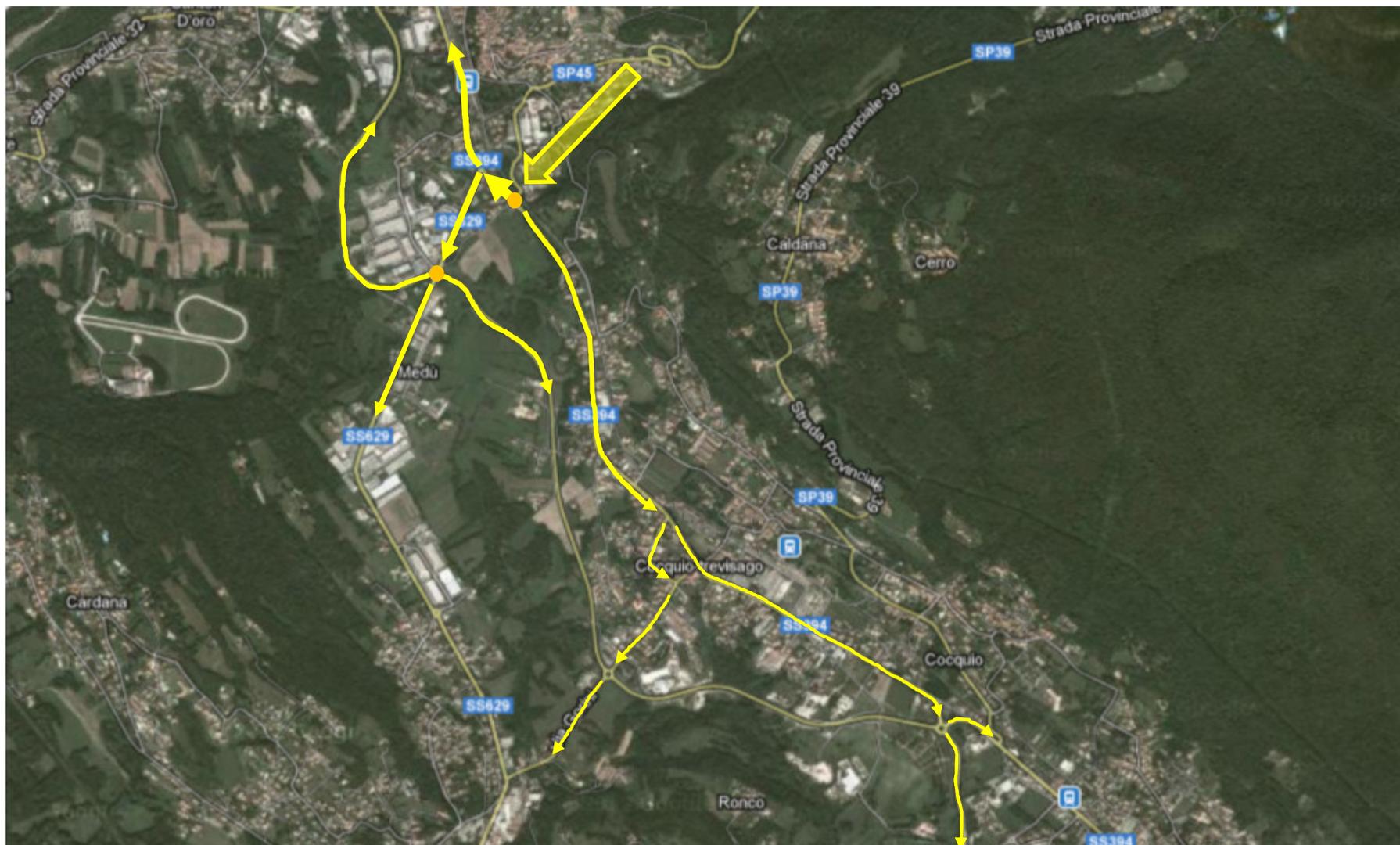
#### 5.3.1 AZIONI DI PIANO PER IL SISTEMA VIABILISTICO.

Al fine di raccordarsi con le indicazioni fornite dal PTCP, le azioni del PGT si articolano su tre livelli <sup>2</sup>:

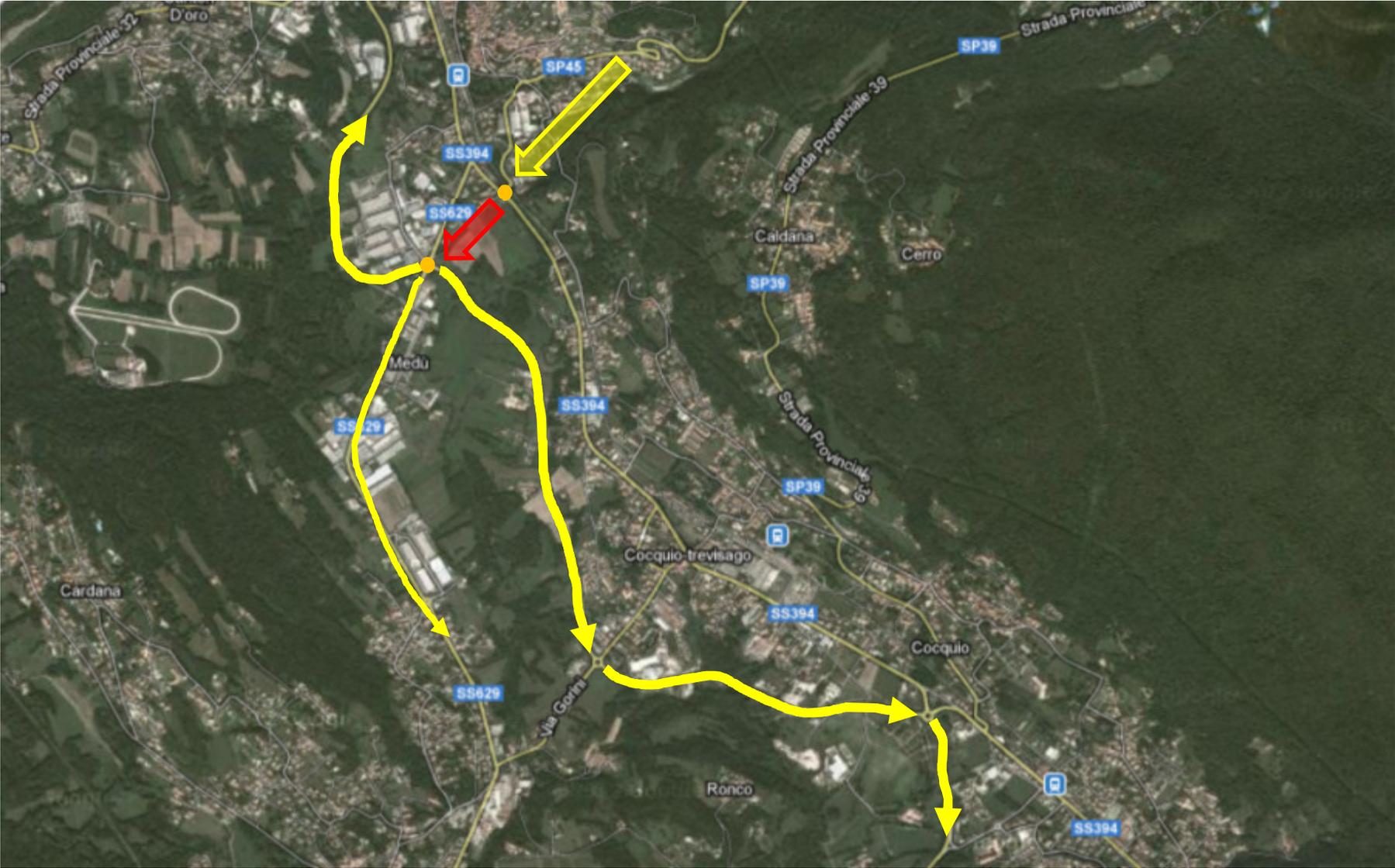
- interventi per il **completamento dell’espulsione dei flussi di attraversamento circolanti sulla rete provinciale**, con il completamento della rete di collegamento sovracomunale nella porzione nord/ovest del Comune, con l’individuazione di una bretella posta lungo il confine tra Gemonio e Cocquio, di collegamento diretto tra la *SP45 del Campo dei Fiori* e la *SP1var*. Questa viabilità consente di alleggerire anche i flussi insistenti sulla SS394 a Gemonio, soprattutto in previsione del completamento (già programmato dalla Provincia di Varese) del tratto di *SP1var* tra Cittiglio e Laveno. La sua realizzazione presuppone però la necessità di stipulare accordi territoriali o protocolli d’intesa con il Comune di Gemonio, la Provincia di Varese e l’ANAS, per la definizione precisa dei caratteri del tracciato e dell’innesto sulla SS629 e sulla *SP1var*. L’indicazione dell’asta viaria è pertanto di natura strategica e individuata solo nella cartografia del DdP (non conformativa del regime giuridico dei suoli) mentre non viene riproposta riportata nella cartografia del Piano delle Regole e del Piano dei servizi, conformativi del regime giuridico dei suoli, in attesa della sua successiva e condivisa definizione.

<sup>1</sup> PTCP della Provincia di Varese – Relazione generale – pag 56

<sup>2</sup> Le azioni sul sistema viabilistico derivano risentono, in parte, delle indicazioni fornite dalla Provincia (ente proprietario della *SP1var*) in sede di valutazione della VAS del DdP.

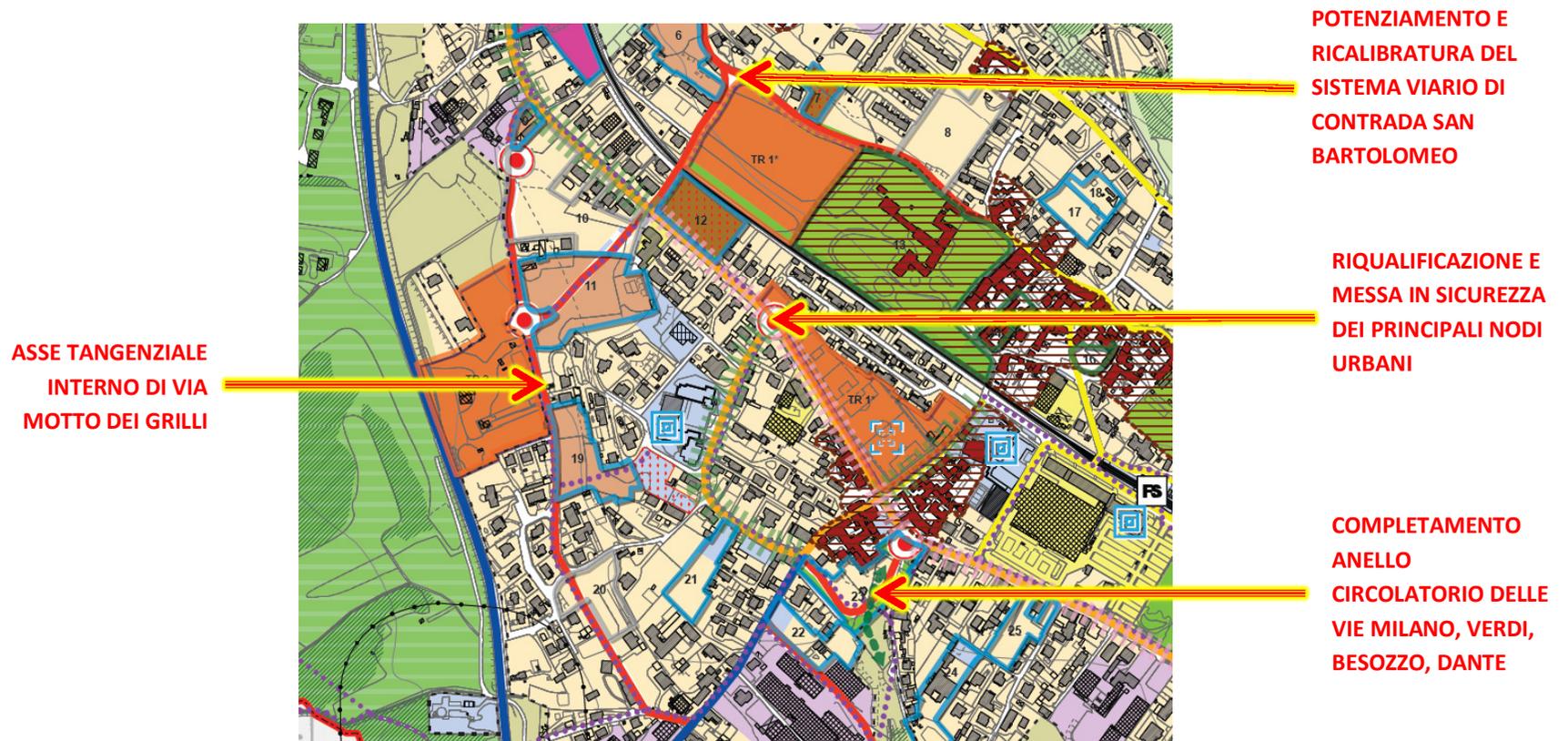


Schema delle direttrici di attraversamento di Cocquio e Gemonio dei flussi generati dalla SP 45, non connessa direttamente alla SP 1 var. Lo schema è perlopiù valido anche per le direttrici opposte.



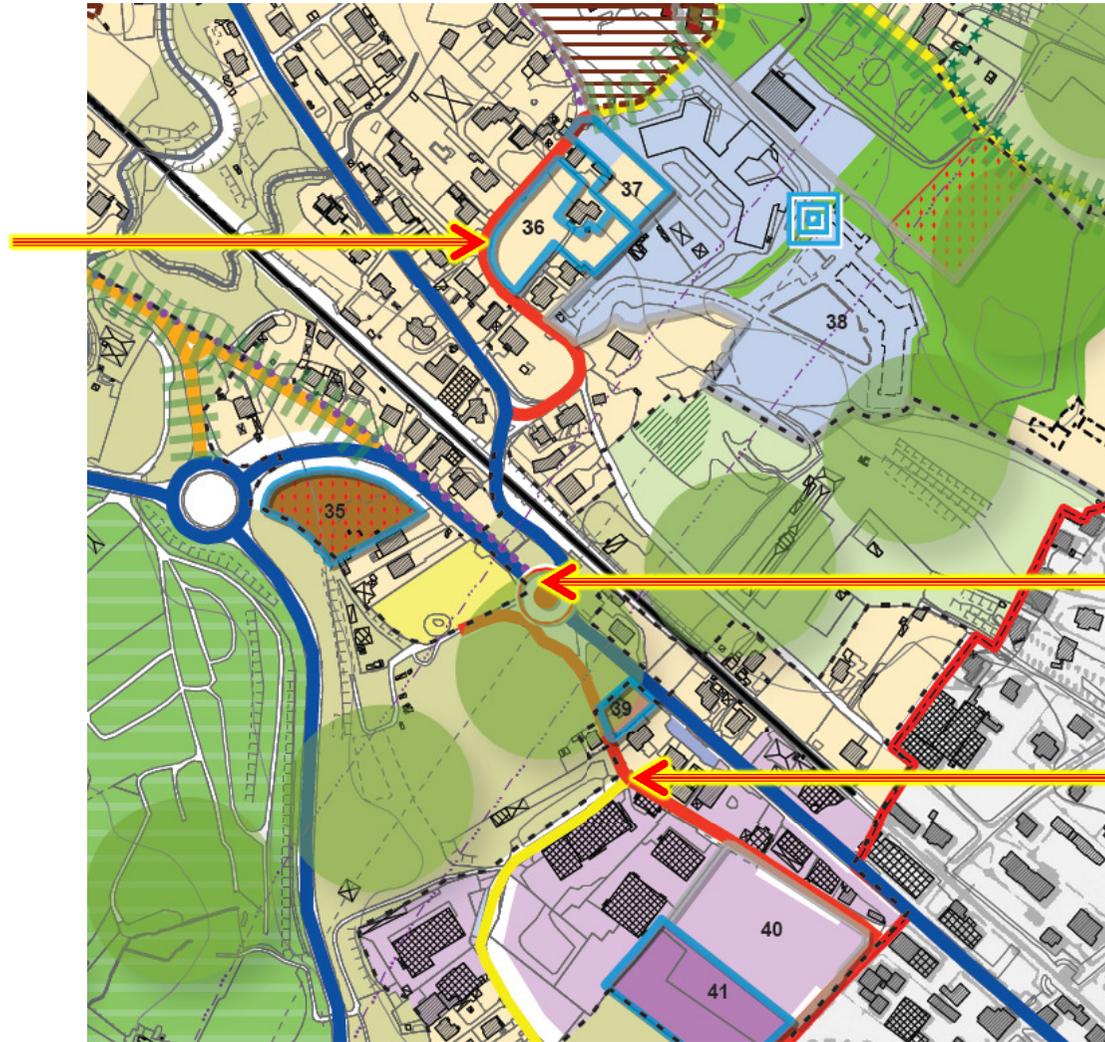
Schema di risoluzione delle direttrici di attraversamento di Cocquio e Gemonio con connessione diretta della SP45 alla SP1var lungo il confine con Gemonio

- interventi di **fluidificazione del traffico urbano**, con il completamento di alcuni sistemi anulari o tangenziali interni, quali il completamento dell'anello circolatorio delle vie Milano, Verdi, Motto dei Grilli e Dante (utile a fluidificare e regolamentare i flussi verso il plesso scolastico di S.Andrea e la direttrice di traffico di via Dante verso Besozzo), la riconferma del sistema tangenziale interno della via Motto dei Grilli tra la via Verdi (SS 394) e la via Dante già previsto dal PRG, il potenziamento e la ricalibratura del sistema viario di Contrada San Bartolomeo (con affiancamento di pista ciclopedonale urbana). Partecipano a questo disegno altri interventi di carattere puntuale, di razionalizzazione o ricalibratura di alcuni tratti di viabilità urbana, tra i quali quelli di accesso alla zona produttiva posta al confine con Gavirate o il miglioramento delle condizioni di accesso al nucleo storico di Cocquio (via Pascoli).
- Interventi di **fluidificazione e messa in sicurezza di alcune intersezioni**, con la realizzazione di alcune rotonde lungo la SS 394 e SP 39 (all'ingresso del nucleo urbano di Caldana provenendo da nord, utile a garantire anche un accesso sicuro al nucleo di Cerro). E' ricompresa in questi interventi la nuova rotonda posta all'innesto tra la SS394 e la SP39, cui sono demandati anche obiettivi di più efficace collegamento tra le aste storiche e la SP1var.



Estratto della tavola A.3.3 del DdP con indicazione dei principali interventi di fluidificazione o messa in sicurezza del sistema viario urbano

**RICALIBRATURA  
VIABILITA' DI  
ACCESSO AL NUCLEO  
STORICO DI  
COCQUIO**

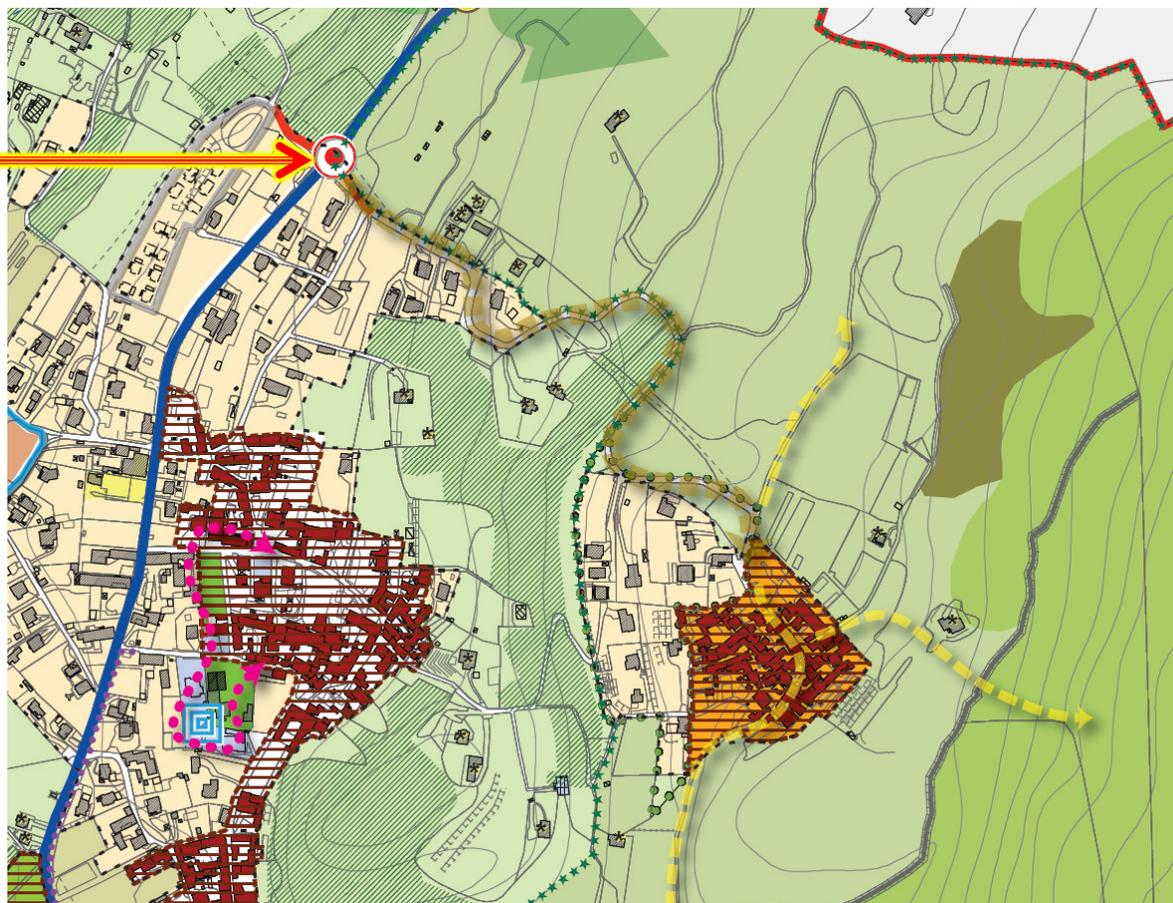


**RIQUALIFICAZIONE E  
MESSA IN SICUREZZA  
NODO TRA SS394 ES  
P39**

**RAZIONALIZZAZIONE  
E POTENZIAMENTO  
VIABILITA' ZONA  
PRODUTTIVA SUD**

Estratto della tavola A.3.3 del DdP con indicazione dei principali interventi di fluidificazione o messa in sicurezza del sistema viario urbano

MESSA IN SICUREZZA  
DEL NODO DI  
ACCESSO A CERRO  
SU SP39



Estratto della tavola A.3.3 del DdP con indicazione dei principali interventi di fluidificazione o messa in sicurezza del sistema viario urbano

Al fine di elevare l'efficienza della rete e di interpretare quanto delineato dal PTCP, in termini di coerenza tra sistema insediativo e sistema viario<sup>1</sup>, il PGT ipotizza uno sviluppo del sistema insediativo coerente con le potenzialità e i livelli di efficienza della viabilità locale. In particolare, le ipotesi di sviluppo urbano sono tutte connesse alla

<sup>1</sup> "I Comuni hanno quindi l'onere di garantire la funzionalità della rete, disciplinando la localizzazione di insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, in stretta relazione con il sistema della mobilità di livello sovracomunale configurato dal PTCP e con le disposizioni delle sue NTA, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità dei servizi e percorribilità delle strade" – PTCP VARESE.

viabilità di maglia locale, senza connessioni dirette con le direttrici viarie principali. Nei casi in cui ciò sia ineludibile (aree di recupero urbanistico nel tessuto urbano consolidato sulla SS394) il PGT prevede sempre la riconfigurazione dei nodi della viabilità di accesso (con realizzazione perlopiù di rotatorie).

### 5.3.2 VALUTAZIONE DEI CARICHI DI TRAFFICO INDOTTI DAL PGT IN RAPPORTO ALLA CAPACITÀ DI CARICO DELLA RETE.

La stima dei carichi indotti dai nuovi **insediamenti residenziali** deriva dalla quantificazione dei nuovi abitanti teoricamente insediabili (353 abitanti).

Considerando un tasso medio di motorizzazione pari a 800 auto ogni 1.000 abitanti (in linea con la media regionale) si formulano le seguenti stime:

- parco auto esistente =  $4.821 \text{ ab} \times 0,800 \text{ auto/ab} = 3856 \text{ auto}$ .
- incremento parco auto indotto dal PGT =  $353 \text{ ab} \times 0,8 \text{ auto/ab} = 283 \text{ auto}$  (+ 7,34 %).
- parco auto circolante a saturazione PGT = 4139. auto.

Supponendo un modello comportamentale dei nuovi insediati simile a quello dei residenti attuali si può ipotizzare un incremento del traffico circolante sulla rete viaria comunale pari al 7,34 %, sia in termini di TGM sia di traffico nelle ore di punta.

La capacità di carico residua della viabilità urbana di Cocquio (escluse le direttrici principali) è generalmente elevata, presentando quote di sottoutilizzo generalizzato rispetto alla capacità teorica di carico (oltre 1.000 veic/h in ambiente urbano per corsia per senso di marcia). Essa è pertanto sicuramente in grado di accogliere i nuovi flussi.

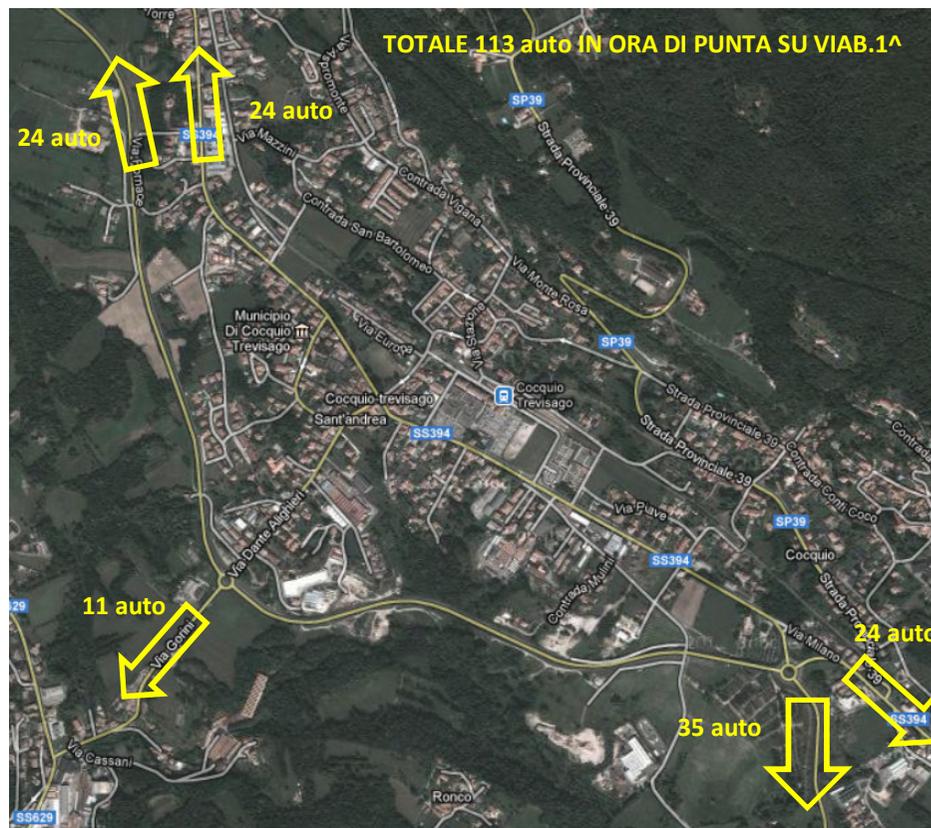
Rispetto alla viabilità primaria occorre invece compiere qualche ulteriore sintetica valutazione riferita a:

- nuovi flussi veicolari nelle ore di punta (fascia mattutina ore 7,30 – 9,30);
- nuovi flussi veicolari interni al Comune nell'ora di punta e non gravitanti sulla rete principale;
- nuovi flussi veicolari diretti all'esterno del Comune nell'ora di punta e gravitanti sulla rete principale.

Si formulano le seguenti stime:

- nuovi flussi circolanti nell'ora di punta pari al 70% dei nuovi flussi generati, ovvero  $283 \text{ auto} \times 70\% = 198 \text{ auto}$ ;
- nuovi flussi veicolari interni al comune nell'ora di punta, pari al 40 % del totale =  $198 \times 40\% = 80 \text{ auto}$ ;
- nuovi flussi veicolari sulla rete primaria all'uscita dal Comune pari a **118 auto**, così suddivise per direttrice:
- direttrice sud/est SP1var = 30% = 35 auto;
- direttrice sud/est SS 394 (scuole superiori di Gavirate)= 20% = 24 auto
- direttrice nord/ovest SP 1 var = 20% = 24 auto
- direttrice nord/Ovest SS 394 = 20% = 24 auto

- direttrice est (Besozzo) = 10% = 11 auto



Rappresentazione grafica dei flussi di traffico residenziale stimati sulla rete primaria in uscita dal Comune nell'ora di punta

Considerando una capacità teorica di carico di una corsia del sistema primario pari a:

- 2.000 veic/h per la Sp 1var
- 1.400 veic/h per la SS 394,

ne deriva che i nuovi flussi generati incidono sulla capacità complessiva di carico per le seguenti percentuali:

- direttrice sud/est SP 1 var = 1,90 %;
- direttrice sud/est SS 394 (scuole superiori di Gavirate)= 1,71%
- direttrice nord/ovest SP 1 var 1,20 %
- direttrice nord/Ovest SS 394 = 1,71%
- direttrice est (Besozzo) = 1,00%

I carichi indotti dai nuovi abitanti insediabili sembrano coerenti con le capacità di carico potenziale delle arterie considerate (essi rappresentano peraltro dati teorici stimati a saturazione del PGT. Condizione ipotizzabile solo teoricamente e in un arco temporale di lungo periodo).

Per quanto riguarda i carichi teorici generati di **nuovi insediamenti commerciali** si considera che la generazione di traffico sia proporzionale alla dimensione e funzione della tipologia commerciale insediata.

Per l'aspetto dimensionale si rileva che il PGT consente la localizzazione di medie superfici sino a 1.500 mq di vendita solo se direttamente attestate sulla viabilità primaria della SS 394 (aree di riqualificazione urbanistica) o della SS 629 (insediamento Medù esistente), come indicato nello studio della componente commerciale.

Al fine di stimare i flussi generati che insisteranno sulla rete primaria (SP 1 var e SS 394) da e verso l'esterno del Comune si assume che:

- le nuove previsioni commerciali siano tutte insediate in MSV secondo i limiti dimensionali indicati dalla successiva tabella;
- le attività di vendita di beni o prodotti ingombranti, inamovibili e a consegna differita, per le quali la DGR 5054/2007 considera una superficie di vendita in via convenzionale pari a 1/8 della S.V. effettiva, non vengono ritenute significative in termini di generazione di traffico;

Per di generazione del traffico commerciale si stima poi, sulla base di valori desunti dalla generazione di medie strutture di vendita esistenti, che le singole attività commerciali generino un traffico inferiore al 50% dei valori indicati dall'*Allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 4 luglio 2007, n.VIII/5054 – Modalità applicative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008*, poiché non inserite in centri o parchi commerciali.

In una logica di cautela il presente studio assume comunque parametri di generazione del traffico pari al 50% di quelli indicati dall'Allegato 1 richiamato.

Si considera infine (così come previsto anche dalla procedura di autorizzazione regionale per le GSV) che una certa percentuale dei veicoli generati/attratti dalle nuove superfici di vendita sia costituito da chi già impegna la rete per spostamenti da e verso insediamenti commerciali esistenti sul loro tragitto casa – lavoro. L'allegato 1 alla DGR n.VIII/5054 stima tale quota pari al 20%.

Il traffico generato per unità di superficie di vendita assunto nello studio è pertanto pari a:

$$(0,25_{\text{auto/mq SV}} \times 50\%) - 20\%$$

Pertanto il traffico complessivamente generato/attratto dalle medie superfici di vendita di progetto sarà pari a:

SUPERFICI COMMERCIALI INSEDIABILI						
ID DDP	ID PDR	ID ex PRG	DESTINAZIONI	max S.l.p commerciale insediabile	di cui sup. di vendita in MSV (max 70% slp) a superficie non ragguagliata (1)	auto bidirezionali generate il Sabato mattina nell'ora di punta
4	PII 1	ex PA1	POLIFUNZIONALE	2.675,00 mq	1.500,00 mq	150
5	PII 2	ex PA 22	POLIFUNZIONALE	5.500,00 mq	1.500,00 mq	150
33	PA 11	ex PA 25	POLIFUNZIONALE	2.645,00 mq	1.500,00 mq	150
				<b>TOTALE S.V.</b>	<b>4.500,00 mq</b>	<b>450</b>

Per l'assegnazione dei veicoli alla rete si assume che:

- il 50% del traffico abbia OD interna al Comune e non impegni gli elementi della viabilità provinciale al cordone comunale;
- il 50% del traffico abbia OD esterna al Comune e quindi impegni gli elementi della viabilità provinciale al cordone comunale;
- l'assegnazione alla rete dei flussi con OD esterna al Comune possa essere stimata in rapporto ai pesi insediativi delle conurbazioni limitrofe semplificabili nelle tre direttrici verso Varese (e Gavirate), verso Laveno (Cittiglio-Valcuvia) e verso Besozzo. Vista la limitata estensione dei bacini gravitazionali sottesi alle MSV si considera uniformemente distribuita l'interferenza determinata dagli elementi di competizione di strutture analoghe. Si ritiene pertanto di assegnare il traffico generato secondo le seguenti proporzioni e quantità:
  - 40% da e verso la direttrice di Cittiglio-Laveno
  - 50% da e verso la direttrice di Gavirate-Varese
  - 10% da e verso la direttrice di Besozzo

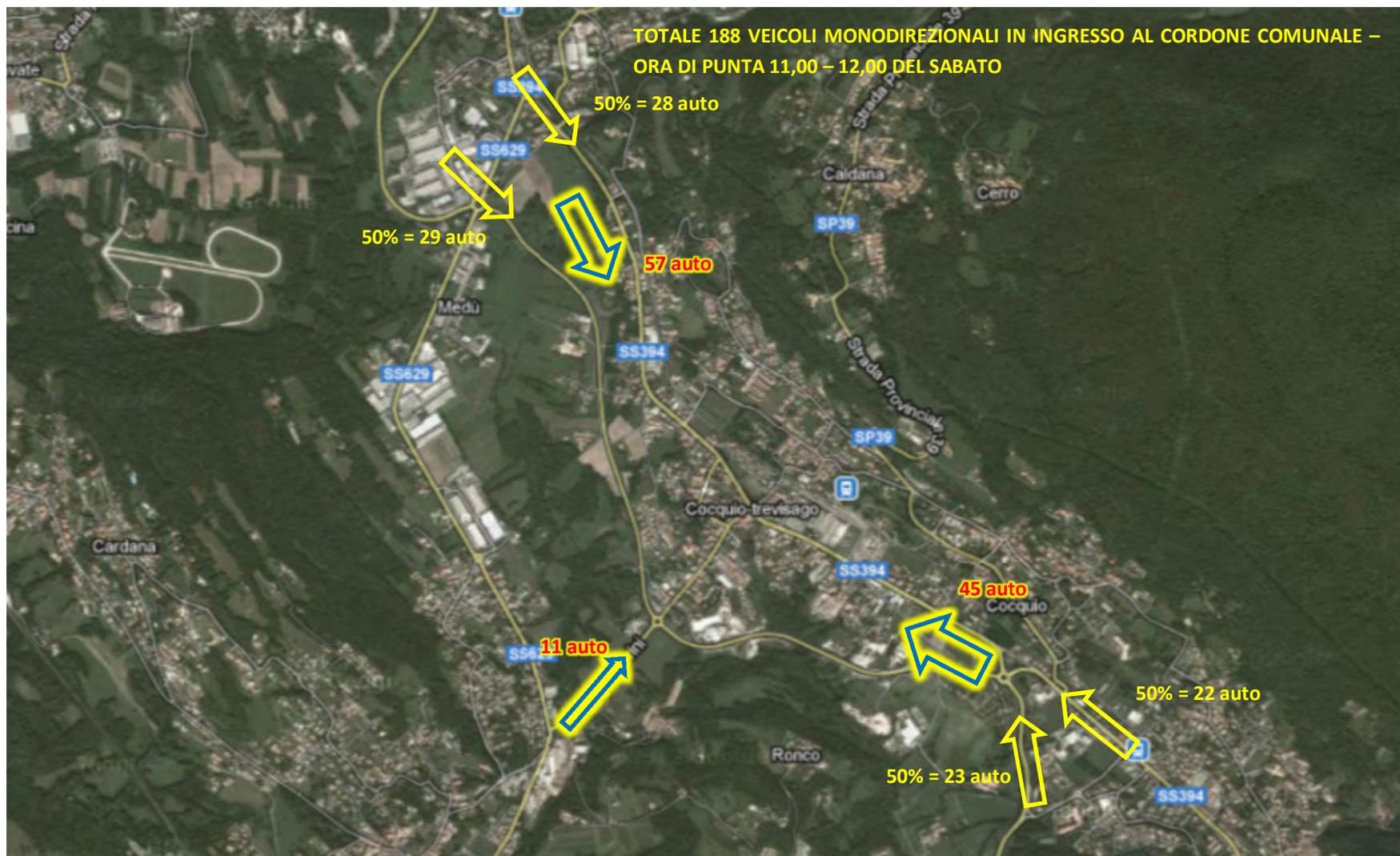
Assumendo che nell'ora di punta del sabato mattina i flussi bidirezionali siano equamente distribuiti tra ingressi e uscite, si possono quantificare i veicoli che impegnano la rete provinciale principale per ogni senso di marcia;

<b>SUPERFICI COMMERCIALI INSEDIABILI</b>									
<b>ID DDP</b>	<b>ID PDR</b>	<b>ID ex PRG</b>	<b>DESTINAZIONI</b>	<b>di cui sulla direttrice verso Laveno 40%</b>	<b>di cui sulla direttrice verso Varese 50%</b>	<b>di cui sulla direttrice verso Besozzo 10%</b>	<b>flussi monodirezionali in ingresso o in uscita al cordone direttrice verso Laveno</b>	<b>flussi monodirezionali in ingresso o in uscita al cordone direttrice verso Varese</b>	<b>flussi monodirezionali in ingresso o in uscita al cordone direttrice verso Besozzo</b>
<b>4</b>	<b>PII 1</b>	ex PA1	POLIFUNZIONALE	30	38	8	15	19	4
<b>5</b>	<b>PII 2</b>	ex PA 22	POLIFUNZIONALE	30	38	8	15	19	4
<b>33</b>	<b>PA 11</b>	ex PA 25	POLIFUNZIONALE	30	38	8	15	19	4
				<b>90</b>	<b>113</b>	<b>23</b>	<b>45</b>	<b>56</b>	<b>11</b>

I seguenti schemi grafici descrivono la distribuzione dei flussi generati in ingresso e uscita al cordone comunale lungo la viabilità provinciale principale nell'ora di punta del sabato mattina (12,00);



Rappresentazione grafica dell'assegnazione dei flussi monodirezionali in uscita al cordone comunale – ora di punta settimanale del sistema distributivo commerciale ore 11,00 – 12,00 del Sabato. I flussi in direzione Lavino e Varese sono assegnati in pari misura alle due direttrici della SP1var e della SS394.



Rappresentazione grafica dell'assegnazione dei flussi monodirezionali in ingresso al cordone comunale – ora di punta settimanale del sistema distributivo commerciale ore 11,00 – 12,00 del Sabato. I flussi provenienti da Laveno e Varese sono assegnati in pari misura alle due direttrici della SP1var e della SS394.

Queste valutazioni consentono di stimare che il sistema della viabilità primaria sovralocale sia in grado di sostenere i flussi generati dai nuovi insediamenti commerciali previsti dal PGT, anche in considerazione del fatto che le punte di generazione delle superfici commerciali si riferiscono a fasce orarie del Sabato mattina, in cui la rete viaria non è interessata da punte di traffico pendolare.

### 5.3.3 INTERSCAMBIO MODALE FERRO-GOMMA ALLA STAZIONE FNM.

Il PGT riconferma l'attuale organizzazione del sistema d'interscambio ferro gomma presente nei pressi della stazione FNM di Cocquio.

I dati di utilizzo della Stazione, pur se non recentissimi, confermano l'adeguatezza del sistema di sosta dedicato all'interscambio ferro gomma.

I dati di riferimento sono, infatti, ancora quelli forniti dalla base informativa del PTCP, cioè 1140 utenti/giorno.

I dati sono bidirezionali, cioè le partenze sono sommate agli arrivi. Le persone che usano il treno in partenza o in destinazione a Cocquio sono pertanto la metà, pari a  $1.140 \text{ passeggeri} / 2 = 570 \text{ passeggeri}$ .

Di questi si stima che il 20% circa (114 pass.) sia in destinazione (vicinanza del centro commerciale).

Dei restanti 456 utenti si stima che:

- circa il 20% (91 unità) arrivi in stazione a piedi o in bicicletta;
- circa il 45% (205 unità) siano studenti, non dotati quindi di mezzo automobilistico proprio;
- circa il 35% (159 unità) arrivi alla stazione dotato di automobile, generando fabbisogno di parcheggio.

L'offerta di parcheggi dedicati alla stazione ammonta ad oltre 180 posti auto pubblici, così ripartiti;

- 130 p.a. circa nel parcheggio comunale posto a sud della stazione, limitrofo al parcheggio del Commerciale;
- 10 p.a. lungo Contrada Tagliabò, lato stazione;
- 40 p.a. variamente distribuiti lungo Strada Stazione.

A questa dotazione di parcheggi si aggiungono quelli di servizio al Centro Commerciale con ingresso da Contrada Tagliabò (parcheggio dedicato e Contrada Tagliabò lato negozi, per oltre 160 p.a.) di fatto utilizzabili promiscuamente, pur se non necessari, anche dai viaggiatori della linea FNM.

Appare quindi soddisfatta la verifica richiesta dall'art. 22 delle NTA del PTCP (M02).



Schema del sistema della sosta nei pressi della stazione ferroviaria e dotazione di parcheggi pubblici

### 5.3.4 CICLOPEDONALITÀ E MOBILITÀ DOLCE.

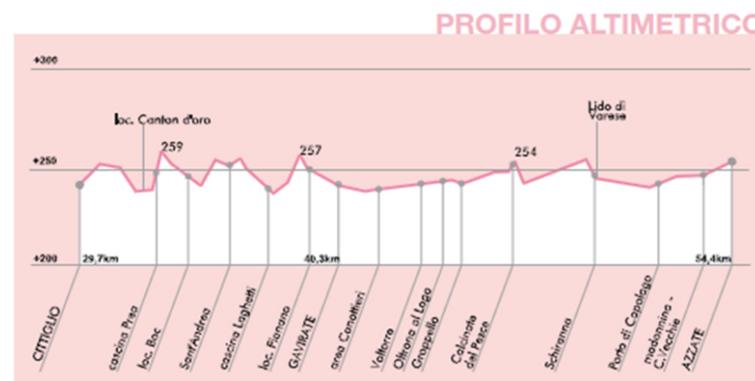
Parte integrante della riorganizzazione del sistema infrastrutturale è il potenziamento, o la nuova realizzazione, di alcune direttrici di ciclopedonalità interna al tessuto urbano, necessarie per connettere le porzioni periferiche con le polarità dei servizi o con le attività a prevalente contenuto economico presenti nella porzione di fondovalle dell'abitato.

Si individuano alcune direttrici principali, quali:

- direttrice ciclopedonale della conurbazione lineare che, a monte della ferrovia, collega Contrada San Bartolomeo al nucleo storico di Cocquio (con tratti paralleli alla ferrovia e alla SS 394, con porzioni di pedonalità in corrispondenza della nuova piazza di Sant'Andrea e con l'utilizzo delle percorrenze del Parco Pubblico di Cocquio);
- direttrice ciclopedonale di accesso al plesso scolastico di S.Andrea e al nuovo centro sportivo posto di via Dante;
- direttrice di riqualificazione dell'asta della SS394 nel tratto urbano.

Il documento di piano individua, di massima, alcune percorrenze che devono essere ulteriormente dettagliate dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi, anche con l'ausilio delle risorse o degli interventi attivabili con gli interventi di pianificazione attuativa (o di permesso di costruire convenzionati) previsti dal PdR.

Completa il quadro delle azioni la costruzione della direttrice sovracomunale di connessione tra il Lago di Varese e i laghi Maggiore e Ceresio, in sede propria e all'interno di un circuito di fruizione del sistema ambientale, necessaria a mettere in sicurezza il collegamento ciclabile che oggi avviene in sede mista lungo tracciati viari disagiati e insicuri.



#### 5.4 QUADRO PROGETTUALE – IL SISTEMA INSEDIATIVO.

Le previsioni di sviluppo insediativo formulate dal PGT sono per la gran parte all'interno dell'ambito urbano individuato dal PRG previgente.

All'esterno di questo perimetro il consumo delle aree agricole è limitato alla realizzazione del nuovo centro sportivo (con l'attivazione di meccanismi compensativi) e ad alcune residuali aree agricole di frangia perlopiù interessate da usi pertinenziali extragricoli.

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT riprende, rivisitandole e adeguandole ai nuovi obiettivi, le previsioni del PRG previgente. In particolare sono riconfermate le previsioni riguardanti gli ambiti di pianificazione attuativa previgenti (con rimodulazione delle modalità attuative operata dal Piano delle Regole) introducendo al contempo alcuni meccanismi compensativi necessari a completare il sistema dei servizi pubblici già a suo tempo delineato, in parte rimodulato per meglio rispondere ai fabbisogni emersi nel frattempo.

Dal punto di vista delle strategie generali il PGT individua e promuove:

- il recupero dei nuclei di antica formazione quali ambiti privilegiati della riqualificazione urbana, a vocazione prettamente residenziale (o per funzioni compatibili), anche a supporto del sistema fruitivo ambientale e turistico (nucleo storico di Cerro e altri nuclei storici);
- la riqualificazione del sistema urbano con previsioni che implicano sia la valorizzazione di specifici ambiti, sia una maggiore strutturazione del sistema dei servizi;
- la soluzione di alcune specifiche criticità urbane non risolte a causa delle difficoltà attuative del previgente PRG;
- il riconoscimento della vocazione terziario/commerciale delle principali aste di collegamento intercomunale (SS 394 urbana e SS 629 in località Medù);
- la soluzione dei problemi di connessione tra le diverse parti del tessuto urbano, con particolare riferimento anche ai collegamenti ciclopedonali di superamento della frattura del sistema ferrovia/SS394.

Nel seguito si descrivono gli specifici i caratteri di queste azioni.

#### **A) INSEDIAMENTO LINEARE DI FONDOVALLE (COCQUIO – S.ANDREA – TORRE) ATTESTATO SULLA SS 394 E SULLA DIRETTRICE FERROVIARIA.**

In quest'ambito si registrano i più elevati livelli di complessità del nucleo urbano consolidato per effetto:

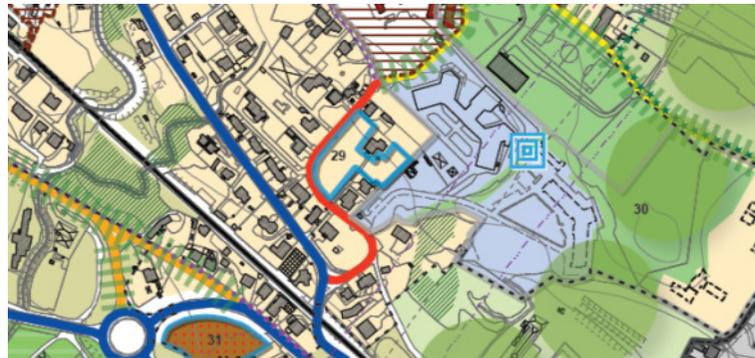
- dei maggiori carichi insediativi presenti, nettamente superiori a quelli delle altre porzioni di territorio;
- della varietà delle funzioni insediate e del ruolo attrattore svolto dalla SS 394;
- delle polarità del sistema dei servizi, che scontano però problemi di connessione territoriale;
- delle fratture presenti all'interno del tessuto urbano, che trovano il loro apice in corrispondenza delle infrastrutture della ferrovia e della SS 394.

Il PGT individua quali elementi portanti della qualità urbana di quest'ambito:

- i nuclei antichi di Cocquio, S. Andrea, Torre e degli altri insediamenti isolati (Intelto, Carnisio, Cascina Bonè, ecc....)
- i complessi unitari costituiti da Ville con parco (storiche o di forte connotazione paesistico ambientale, non sempre ricomprese all'interno dei nuclei antichi);
- la funzione di polo attrattore (per funzioni terziario commerciali e per servizi) svolto dalla SS 394 e (più defilata) dalla SS 629 (loc. Medù);
- il sistema dei servizi esistenti, in gran parte da completare, potenziare o riqualificare (plessi scolastici di Sant'Andrea, Parco pubblico di Cocquio, polo dei servizi amministrativi e ricreativi di Cocquio, Nuovo centro sportivo comunale, ecc...);
- il sistema di collegamento tra le diverse porzioni dell'abitato, anche attraverso nuovi collegamenti ciclopeditoni;
- la dorsale ovest interna (via Motto dei Grilli) di collegamento tra la SS394 e la via Dante per Besozzo quale elemento necessario alla riorganizzazione e all'espulsione dei flussi veicolari nel nucleo di S.Andrea e lungo la viabilità di accesso al plesso scolastico

Per quanto riguarda i **nuclei antichi** il PGT, con il Piano delle Regole, individua gli specifici caratteri da salvaguardare e la loro pianificazione di dettaglio, che tende sia a favorire i processi di recupero urbano ed edilizio, sia a salvaguardare i caratteri storico architettonici presenti. In genere ne è riconosciuta la vocazione residenziale incentivando anche l'insediamento di attività *ricettive diffuse*. Il PdR consente inoltre l'insediamento di attività a contenuto economico compatibili con il tessuto storico, volte a rivitalizzare il tessuto sociale e a riqualificare il tessuto urbano più antico (attività ricettive tradizionali, attività di ristoro e somministrazione alimenti e bevande, servizi pubblici in genere, servizi pubblici, strutture culturali e associative, ecc.). Partecipano al disegno complessivo della qualità urbana e ambientale, in stretta connessione con i nuclei di antica formazione, anche i complessi unitari costituiti da **Ville con Parco** individuati dal PGT (tavola A.3.3 del DdP).

In prossimità del nucleo di **Cocquio** è riconfermato il ruolo della struttura assistenziale della **Sacra Famiglia**, le cui ricadute in termini sociali ed economici sono ritenute utili alla rivitalizzazione del nucleo storico. Per migliorare l'accessibilità del nucleo storico e della struttura della Sacra Famiglia (ivi comprese le previsioni residenziali già convenzionate in sede di PII) il PGT prevede il potenziamento della viabilità di accesso (via Pascoli) dalla SP39.



Stralcio tavola A.3.3 del DdP - Il nucleo antico di Cocquio, l'istituto Sacra famiglia e il potenziamento del sistema di accesso dalla SS 394 e SP 45 del Cerro

La valorizzazione del sistema insediativo di **S.Andrea** avviene su più fronti. Il cardine di tale azione è la creazione di una nuova centralità urbana in corrispondenza dell'attuale campo di calcio di **via Generale Maletti** (ormai inadeguato per dimensione, dotazione e localizzazione). Questa previsione costituisce il fulcro dell'**ambito di trasformazione TR1** (composto da due aree non contigue) che deve assolvere all'obbligo di cessione delle aree e di realizzazione della nuova Piazza. Il reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione della piazza e dei parcheggi è posto in carico agli interventi privati previsti per l'ambito TR1 secondo le modalità indicate nelle apposite schede d'ambito allegate al DdP e dalle norme di dettaglio del PdS. La realizzazione della piazza, la contestuale **riorganizzazione della viabilità** lungo la via Verdi (con completamento dell'anello circolatorio su via Dante) e la pedonalizzazione (o limitazione del traffico - zona 30) di via Maletti consentiranno di riorganizzare il centro di S.Andrea quale elemento costitutivo del **sistema delle centralità urbane** del Comune.

L'ambito di trasformazione TR1 è costituito anche da un'area posta a monte della ferrovia, in contrada San Bartolomeo. A questa porzione è demandato anche il compito di realizzare parti fondamentali del sistema di collegamento ciclopeditone lungo la via, collegando l'area nord del Comune al plesso scolastico di S. Andrea e al centro storico di S.Andrea, anche tramite il collegamento ciclopeditone parallelo alla ferrovia lungo il confine dell'ambito di recupero di Villa Vallardi. Le funzioni previste dal PGT per l'ambito TR1 (residenziale e funzioni compatibili, con possibile concentrazione di servizi terziario/commerciali o pubblici e di interesse generale sulla nuova piazza e sulla SS 394) sono coerenti con i caratteri urbani attesi e con la necessità di elevare il rango urbano del nucleo storico.

All'ambito di trasformazione TR2 è invece demandato il compito di realizzare una parte fondamentale della nuova dorsale viaria ovest, interna all'abitato, che connettendo la SS394 con la via Dante per Besozzo consente di riorganizzare ed espellere i flussi che gravitano attorno al nucleo centrale di S. Andrea e lungo la viabilità di accesso al plesso scolastico.

L'ambito di **Villa Vallardi** (che è ricondotto dal Piano delle regole all'interno di un Piano di Recupero) costituisce un altro elemento centrale dell'azione di Piano. L'ambito è caratterizzato dalla presenza di elevati valori storico/monumentali/ambientali, ma anche da un'elevata complessità di attuazione degli interventi di recupero. Per questo motivo il PGT, tramite le previsioni del Piano delle regole, consente la possibilità d'insediamento di una molteplicità di funzioni compatibili con il carattere e la tipologia della Villa, anche con possibilità di recupero volumetrico a destinazione residenziale della quota di rustici di più basso valore testimoniale. Al fine di garantire la migliore integrazione possibile tra gli edifici da restaurare e i volumi da recuperare, il PdR potrà anche ammettere, in alternativa alla riedificazione in sito della quota di volumi recuperati, la possibilità di trasferimento volumetrico nell'adiacente area TR1 di contrada San Bartolomeo, che al momento della redazione del PGT appartiene alla stessa proprietà.



Stralcio della tavola A.3.3 del DdP nella porzione relativa all'ambito centrale di S. Andrea. Sono visibili le aree urbane dell'ambito TR1, il nucleo storico di S.Andrea, il complesso storico della Villa Vallardi, nonché gli interventi di razionalizzazione e completamento del sistema viario (tra cui quelli connessi all'ambito TR2) che consentiranno la diversa regolamentazione (ciclopeditonale o a traffico limitato) di via Maletti.

Nel sistema lineare di fondovalle è localizzata la gran parte delle previsioni insediative dal precedente PRG riconfermate dal PGT (pur con rimodulazione possibile delle regole di attuazione). Esse assorbono una quota importante della capacità insediativa del Piano. Nei paragrafi successivi questi ambiti, tutti normati dal Piano delle regole, sono descritti dettagliatamente.

In questo tratto di conurbazione lineare il PGT individua poi alcuni elementi fondamentali del sistema dei servizi, quali:

- il **Parco pubblico** posto tra Cocquio e S.Andrea, mutuato dalle previsioni già contenute nel precedente PRG ma attuate solo parzialmente. Il PGT prevede l'uso di meccanismi compensativi utili al reperimento delle aree pubbliche. Questi meccanismi prevedono l'attribuzione di un diritto volumetrico alle aree da acquisire al demanio pubblico (nonchè alle aree già di proprietà comunale) necessario per l'edificazione di alcune aree (marginali rispetto al sistema dei servizi pubblici) prima destinate a standard e mai acquisite. Il processo di compensazione consente il reperimento delle aree e delle risorse necessarie all'attuazione delle previsioni pubbliche;
- il **nuovo Centro Sportivo Comunale**, posto vicino al confine con Besozzo in posizione accessibile sia dal territorio comunale sia dai comuni limitrofi. La sua realizzazione deve consentire il mantenimento della connessione ecologica prevista in prossimità del confine comunale. La sua realizzazione avviene, come

per il parco pubblico, con meccanismi compensativi che potranno coinvolgere gli altri ambiti di compensazione o l'ambito TR1. Resta comunque in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà di attuazione diretta. I diritti edificatori acquisiti dal Comune potranno poi essere commercializzati per gli interventi previsti negli ambiti di compensazione edificabili o per la realizzazione delle volumetrie compensative previste per l'ambito TR1.

- la **nuova Piazza di S.Andrea** da realizzarsi nell'ambito TR1, già sopra descritta;
- il potenziamento del **Plesso scolastico di Sant'Andrea**, con il reperimento di nuovi spazi esterni per l'implementazione di nuove attività all'aperto o per la realizzazione di nuovi parcheggi. Il reperimento di queste aree sarà possibile con l'attivazione degli stessi meccanismi compensativi già descritti per la realizzazione del Parco Pubblico.
- il **nuovo Municipio**, per il quale sono disponibili localizzazioni alternative individuate dal Piano dei Servizi (aree prospicienti il Parco Pubblico, con funzione sinergica nell'utilizzo delle strutture pubbliche e in posizione baricentrica rispetto ai nuclei urbani o aree attestate sulla SS 394, vicino al Cimitero, con ottimizzazione del sistema di accessibilità su gomma);
- l'ambito di fruizione pubblica e di valorizzazione della **torre medioevale di Torre**, realizzabile anch'esso con l'uso dei meccanismi perequativi sopra descritti;
- il **sistema della ciclopedità**, interconnesso con il sistema dei servizi e delle principali attività di servizio private realizzabile, previa messa in sicurezza della SS 394, sia direttamente dagli interventi di trasformazione o riqualificazione urbanistica del PGT sia direttamente dall'Amministrazione Comunale.



Gli ambiti di perequazione del Parco pubblico di Cocquio, del plesso scolastico di S. Andrea, per il consolidamento del varco ambientale est e per la realizzazione del nuovo centro sportivo. Il tratteggio rosso sovrapposto alla colorazione verde o azzurra individua le aree pubbliche con attribuzione volumetrica. Il tratteggio rosso sulle aree colore ocra individua alcune delle aree edificabili attraverso l'uso dei diritti volumetrici perequati.

Il PGT riconferma poi il ruolo centrale che la conurbazione di fondovalle svolge nei confronti del sistema commerciale ed economico locale.

Nell'apposito paragrafo relativo alle strategie per il settore del Commercio è dettagliato in che modo e con quali limiti questo ruolo può essere ulteriormente sviluppato.

Le possibilità insediative ammesse dal PGT sono comunque fondate sul riconoscimento di specifiche vocazioni insediative attestata sulla SS394 e sulla SS629.

Nel sistema lineare di fondovalle il PGT riconferma la quasi totalità delle strutture produttive esistenti o le previsioni del previgente PRG rimaste inattuato. Il PdR potrà indicare quelle aree produttive in cui oltre alla continuazione delle attività produttive esistenti è ammessa anche la facoltà di riconversione residenziale, con modulazione delle modalità attuative a seconda dell'estensione dell'area interessata.

Il PGT prende tuttavia atto dei processi di crisi economica che hanno coinvolto le attività produttive. Al fine di evitare i fenomeni di progressiva dismissione già in corso il Piano delle regole attiva **regole di flessibilità d'uso** dei fabbricati esistenti o dei volumi ancora edificabili.

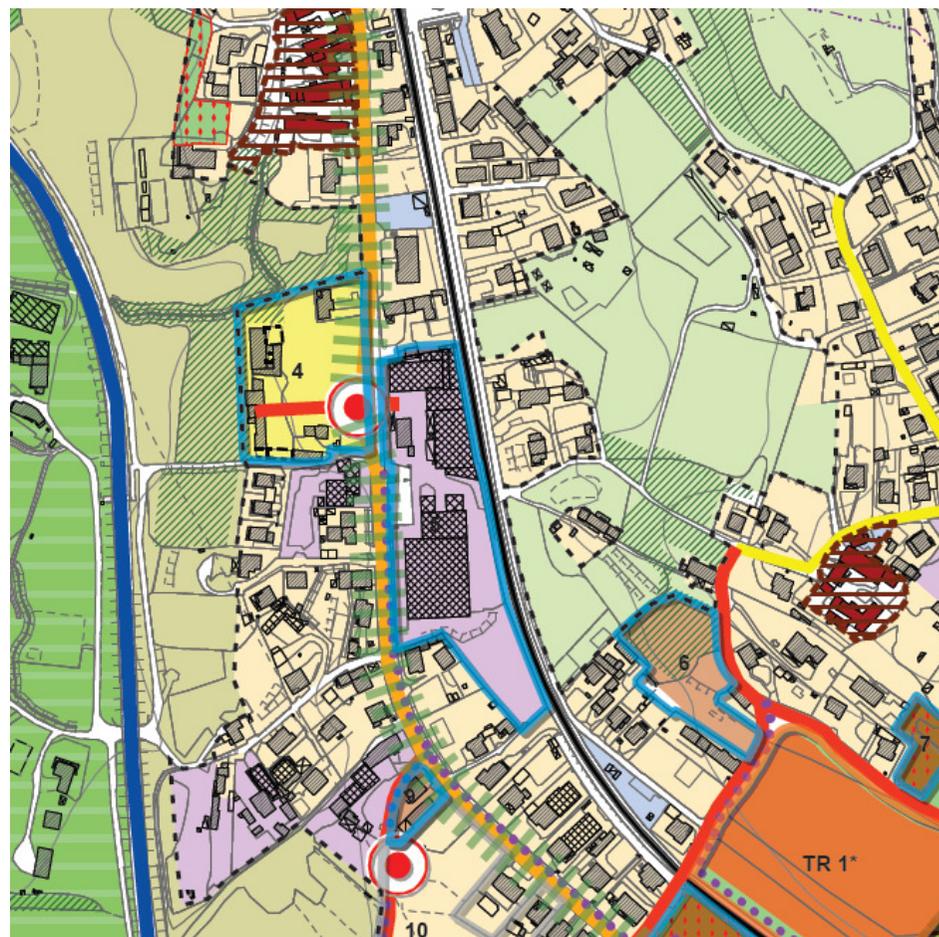
Questa possibilità sarà modulata secondo la localizzazione dei fabbricati all'interno del tessuto urbano e in relazione ai collegamenti possibili con la viabilità principale, distinguendo le potenzialità derivanti dall'accessibilità diretta dei fabbricati sulle vie di comunicazione principale rispetto a quelle di ordine inferiore. In pratica sono individuati alcuni **"ASSI DI PENETRAZIONE O ATTRAVERSAMENTO"**, in linea di massima coincidenti con la SS 394, la SS 629, la *SP1var*, lungo i quali saranno ammesse possibilità d'insediamento (nelle aree produttive) di medie superfici di vendita sino a 1.500 mq di superficie, senza particolari restrizioni tipologiche o merceologiche. Queste possibilità non saranno però ammesse lungo la via Dante e la SP39, in quanto elementi di connessione urbana (via Dante) o ambientale (SP39) connotati da elevata fragilità (in termini di traffico, di sicurezza, di impatti).

La flessibilità d'uso normata dal Piano delle Regole sarà comunque condizionata:

- a) al reperimento dei parcheggi pertinenziali o pubblici nella misura fissata dal "Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale" emanato dalla Regione Lombardia e vigente al momento dell'inoltro della richiesta di autorizzazione commerciale. In assenza di indicazioni specifiche fornite dallo strumento regionale vigente dovranno essere soddisfatti i requisiti e le quantità indicate dal Piano dei Servizi;
- b) all'effettuazione di uno studio di impatto del traffico che verifichi la funzionalità del sistema viario antistante e di adduzione. Tale studio dovrà essere redatto con le modalità indicate dal "Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale" dalla Regione Lombardia vigente al momento della presentazione della domanda per l'autorizzazione commerciale. In eventuale assenza di indicazioni fornite dallo strumento regionale per le medie superfici di vendita, la capacità di carico della rete viaria antistante e di adduzione dovrà allora essere verificata con le stesse modalità indicate dalla norma regionale per le grandi strutture di vendita, salvo più specifiche indicazioni introdotte dai criteri comunali di autorizzazione delle medie strutture ex ART. 8 D.Lgs. 114/98.

Strettamente connessa a questi temi deve intendersi l'individuazione di due specifici ambiti di ristrutturazione urbanistica posti sull'**asse della SS 394** (ex PA 22 e insediamenti industriali connessi preesistenti ed ex PA 1) ove, fatte salve le specifiche indicazioni di piano formulate per il settore commerciale (per le quali si rimanda allo

specifico paragrafo e alla normativa del PGT) si consente la riconversione, anche parziale, ad altra funzione (anche commerciale coerentemente con la vocazione espressa dalla SS 394).



Stralcio tavola A.3.3 del DdP - Gli ambiti 4 e 5 degli ex PA 22 e PA1, ove sono previsti processi di riqualificazione urbanistica anche con cambio di destinazione d'uso.

## B) INSEDIAMENTI DI CALDANA E CERRO

---

In questi insediamenti il carattere prevalentemente residenziale presente orienta il PGT alle seguenti azioni:

- riconferma dei pesi insediativi precedenti, con possibilità di ricucitura delle aree di frangia limitata a necessità di adeguamento dell'esistente;
- riconferma del valore ambientale delle penetrazioni di verde presenti e delle relazioni presenti con il sistema ambientale;
- riconferma e incentivazione della possibile vocazione fruitiva/ricettiva legata alla presenza del Parco del Campo dei Fiori;
- riconferma e incentivazione del ruolo di Cerro quale porta di accesso al Parco Regionale;
- sostegno e riqualificazione del sistema di relazione locale, con azioni di interconnessione dei servizi presenti.

Come già indicato, per quanto riguarda i **nuclei antichi**, il PGT demanda al Piano delle regole l'individuazione di dettaglio degli specifici caratteri da salvaguardare e valorizzare.

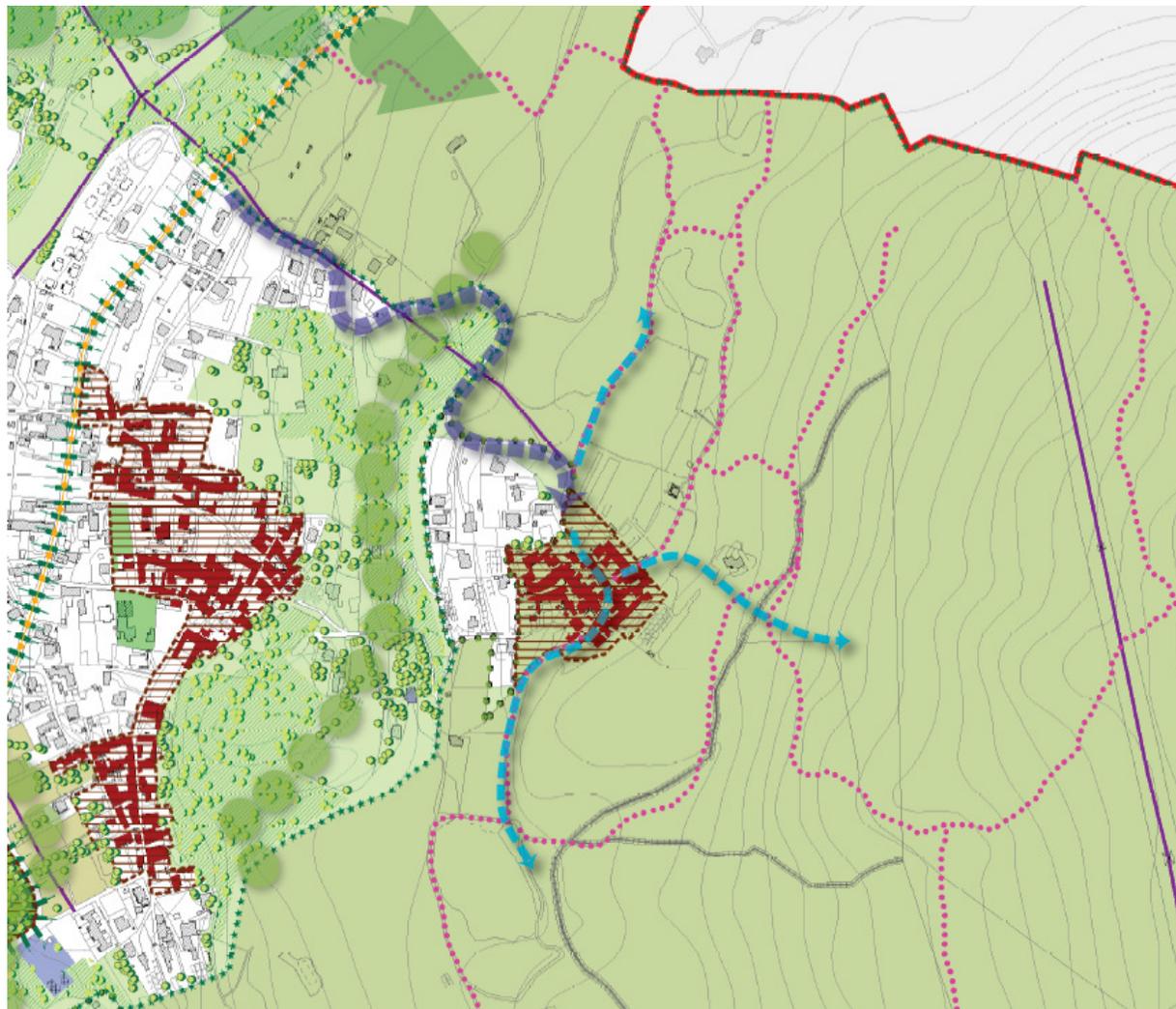
In questi nuclei è prevista la possibilità di insediare attività di servizio o di carattere economico compatibili con il tessuto urbano esistente, volte a elevarne sia i caratteri di vivibilità, vitalità e valorizzazione sia i livelli di produzione del reddito locale (attività ricettive anche in modalità innovative, tipo **albergo diffuso**, attività di ristoro e somministrazione alimenti e bevande, servizi turistici e servizi pubblici in genere, attività didattico museali, ecc..).

Per **Caldana** il PGT propone ipotesi di riorganizzazione del sistema centrale attestato lungo la direttrice che da **Piazza del Noce** porta sino alla Scuola Materna Visconti, con possibile integrazione delle funzioni già oggi insediate nella porzione centrale del paese (**teatro, circolo ricreativo, centro anziani piazza, parcheggio, scuola, attività di ristorazione e ricreazione**, ecc..). Un elemento di qualificazione locale, con sviluppi significativi dal punto di vista del marketing territoriale, è costituito dall'insieme delle manifestazioni a carattere stagionale che si svolgono nella parte centrale del paese, che consentono la rivitalizzazione dei luoghi e la promozione territoriale diffusa.

Anche in quest'ottica il PGT recepisce le istanze presentate dalla parrocchia per il potenziamento del sistema oratoriale di Carnisio.

Per **Cerro** il PGT cerca di strutturare la sua vocazione di porta di **accesso al Parco Regionale**, che attraverso il sentiero n° 17 connesso ai sentieri 10a e 10b del Parco consente l'accesso a tutto il sistema ambientale dell'area protetta.

Considerando la possibilità di attestare in modo organizzato i flussi veicolari in destinazione al Parco (parcheggio pubblico di arroccamento) il PGT individua Cerro come luogo adatto all'insediamento di attività didattiche ricreative (punto di documentazione del Parco, attività ricettive e di ristoro, punti di noleggio attrezzature, ecc..), culturali e turistiche ricettive, con vocazione all'insediamento nel nucleo storico anche di quote di residenze turistiche.



Sistema sentieristico del Parco Regionale del Campo dei Fiori connesso alla porta di Cerro – stralcio tavola A.3.1 del DdP – Carta del Paesaggio

Anche per questo motivo assume un valore locale importante, l'ipotesi di messa in sicurezza della viabilità di accesso al nucleo, con la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra la **SP 39** e la viabilità di accesso a Cerro.

### 5.3 QUADRO PROGETTUALE - STRATEGIE DI SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE.

Come rilevato dall'analisi preliminare del sistema commerciale, oltre ai tradizionali esercizi di vicinato nel Comune sono presenti una media struttura non alimentare e una grande struttura "mista" (alimentare e non alimentare) espressa nella forma del centro commerciale.

Il confronto con la dotazione media regionale e provinciale indica che Cocquio Trevisago può contare su un sistema distributivo abbastanza articolato, con l'importante presenza della grande struttura che certamente attrae consumatori provenienti anche da fuori Comune.

In una situazione come quella descritta appare necessario mantenere il buon livello del servizio offerto ai consumatori residenti; per fare ciò, si potrà continuare la modernizzazione del sistema distributivo comunale, attraverso la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, per entrambi i settori merceologici.

Naturalmente, lo sviluppo in chiave "moderna" previsto dovrà tenere in debita considerazione le peculiarità viabilistiche e ambientali del territorio, con particolare attenzione ai possibili effetti sul traffico e sull'eventuale congestionamento delle aree a parcheggio.

Le ipotesi di sviluppo del sistema dovranno pertanto tenere in considerazione:

- il sistema di accesso viario, la cui efficienza dovrà essere proporzionata alla soglia dimensionale di riferimento;
- la necessità di armonizzare l'insediamento di tutte le attività commerciali nel tessuto urbano. Anche per i nuovi pubblici esercizi si dovrà tenere in considerazione la necessità di adeguati spazi di sosta, al fine di non aumentare le criticità

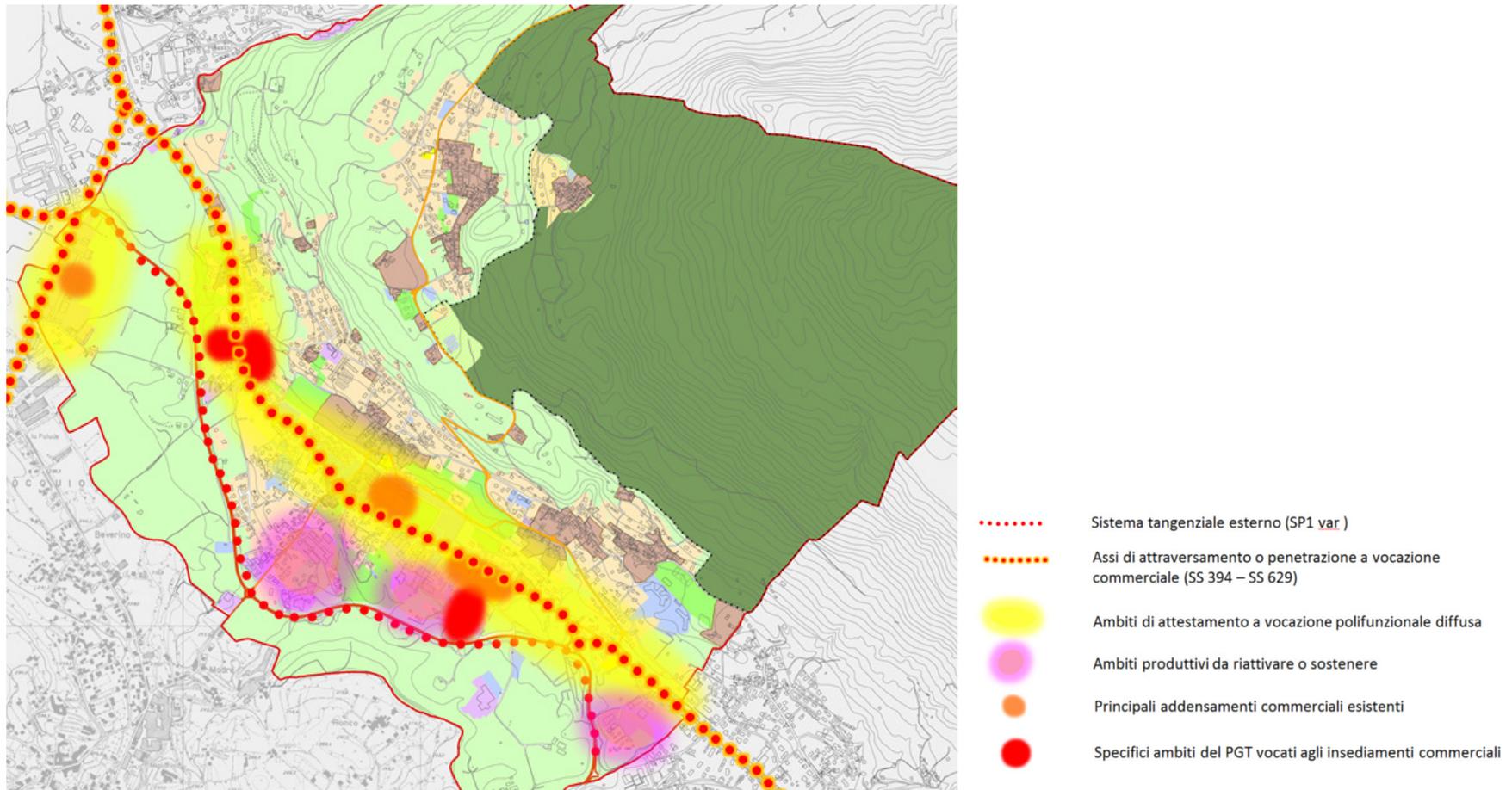
Le nuove medie strutture potranno localizzarsi su tutto il territorio comunale con le seguenti limitazioni:

- nelle aree residenziali entro il limite dimensionale di 400 mq di vendita. Le strutture commerciali dovranno essere compatibili con la tipologia edilizia esistente o con quella tipicamente residenziale se di nuova realizzazione. Nel caso di nuove strutture è necessario il reperimento dei parcheggi nelle quantità fissate dal PdR e dal PdS. Il PdR potrà prevedere, per attività insediate o insediabili in edifici esistenti o nel nucleo storico, eventuali modalità alternative di reperimento o monetizzazione dei parcheggi;
- nelle aree produttive entro il limite dimensionale di 600 mq di vendita. Sarà sempre necessario il reperimento dei parcheggi nelle quantità fissate dal PdR e dal PdS.

Medie strutture di dimensioni maggiori, oltre i 600 mq e fino a 1.500 mq di vendita andranno localizzate possibilmente in prossimità delle maggiori vie di comunicazione (SS 394, SP 1 var, SS 629) che attraversano il territorio comunale, dove potranno essere agevolmente raggiungibili e anche attrarre consumatori provenienti da altri Comuni.

In particolare potrà essere opportunamente sviluppata la vocazione commerciale:

- dell'ambito polifunzionale esistente posto lungo la SS 629 lungo la direttrice Gemonio – Besozzo (Medù);
- degli ambiti di riqualificazione urbanistica o le aree a destinazione commerciale attestati sulla viabilità primaria (SS 394, SS 629) comportanti la sostituzione del precedente tessuto urbano, soprattutto se di carattere ex produttivo.



Individuazione delle vocazioni commerciali individuate dal DdP in rapporto al sistema degli assi di attraversamento e penetrazione locale.

Naturalmente, non dovranno essere trascurati gli esercizi di vicinato, di fondamentale importanza per il servizio di prossimità al consumatore: ove possibile il PdR potrà prevedere misure di sostegno per questa classe di negozi.

La delibera comunale di criteri localizzativi per le medie strutture di vendita di cui al comma 3 dell'Art.8 del D.Lgs. 114/98 stabilisce, in maniera differenziata a seconda della superficie e della collocazione sul territorio, quali studi di impatto (viabilistico, ambientale, commerciale, ecc.) dovranno essere richiesti. Attraverso la valutazione dei livelli di impatto ammissibili si potrà orientare il tipo di attività da localizzare, senza ricorrere alla fissazione di contingenti, distanze o valutazioni concorrenziali non sempre considerate legittime dopo il recepimento delle Direttiva Europea Servizi (Bolkestein).

#### 5.4 QUADRO PROGETTUALE - ATTUAZIONE DEL PGT – COMPARTI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE, AMBITI DI PEREQUAZIONE, AMBITI DI TRASFORMAZIONE .

Il PGT riconferma generalmente la natura e le funzioni presenti nel tessuto urbano esistente. Per esso il Piano delle Regole detta la regolamentazione urbanistica e le modalità di attuazione.

Il PGT riconferma poi, rimodulandole se del caso, le previsioni di pianificazione attuativa formulate dal precedente PRG, sia che esse siano già convenzionate, solo vigenti oppure ancora da attuare. E' posta in capo al Piano delle Regole la loro regolamentazione e l'individuazione degli strumenti operativi utilizzabili per la loro attuazione (Piani attuativi o permessi di costruire convenzionati).

Esso individua poi alcuni ambiti di perequazione necessari a potenziare o completare il sistema dei servizi pubblici e della rete di mobilità urbana (viabilità, sosta e mobilità dolce).

Infine due distinte aree di trasformazione vengono individuate per affrontare e risolvere alcuni temi di rilevanza strategica. Anche in questo caso le ipotesi di pianificazione derivano spesso dalla rimodulazione di precedenti ipotesi di pianificazione formulate dal PRG.

In modo sintetico vengono qui puntualmente descritte queste previsioni di piano, tutte individuate nella tavola A.3.1 del Documento di Piano (anche quelle normate dal Piano delle Regole) al fine di permettere l'analisi e la comprensione immediata di tutta la strategia di piano.

In un successivo paragrafo sono anche contenuti gli elementi di quantificazione relativi agli ambiti qui descritti.

##### 5.4.1 COMPARTI RESIDENZIALI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE.

Sono quelli relativi agli ambiti di pianificazione attuativa del precedente PRG riconfermati con rimodulazione dal PGT. In casi limitati, e per motivazioni specifiche, alcuni ambiti normati dal Piano delle regole sono di nuova individuazione. Per essi il Piano delle Regole potrà individuare modalità alternative di attuazione attraverso lo strumento canonico della pianificazione attuativa o attraverso lo strumento più snello del Permesso di Costruire Convenzionato, a seconda della rilevanza (anche dimensionale) ad essi riconosciuta.

Con riferimento al numero d'ordine utilizzato dalla tavola A.3.1 sono qui elencati:

- **ambiti 1, 10, 20 e 32**, tutti già convenzionati e attuati ma ancora vigenti in termini di convenzione urbanistica. La popolazione o le attività da essi previsti sono già insediate;

- **ambiti 8 e 38**, già approvati (ambito 8) o già convenzionati (ambito 38). Il PGT ne ripropone i contenuti anche in virtù dell'approvazione o del convenzionamento recente dei due strumenti attuativi (ex PA 8 del PRG e PII della Sacra Famiglia, corrispondente all'ex ambito AS2 del PRG), pur se paiono evidenziarsi problemi di attuazione derivanti sia dalla congiuntura economica in corso sia dal probabile sovradimensionamento residenziale del PII dell'ex ambito AS2;
- ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal precedente PRG, non ancora attuati e riconfermati dal PGT (**ambiti 2, 4, 6, 11, 17, 18, 19, 21, 24 e 25** della tavola A.3.1 del DdP). Per essi il PGT procede in genere ad una rideterminazione dei volumi realizzabili, giudicati nella maggior parte dei casi eccessivi rispetto al contesto ambientale, paesaggistico e urbano di riferimento, anche alla luce delle nuove disposizioni legislative regionali che tendono ad ampliare la volumetria reale rispetto a quella nominalmente assegnata. Per essi comunque il PGT riconferma le originarie motivazioni, rimodulandone in alcuni casi i contenuti e delegando al Piano delle regole la possibilità di individuare modalità attuative alternative (Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato). In particolare:
  - per l'**Ambito 4** (ex PA 1) collocato sulla SS 394, in località Torre, oltre alla possibilità di realizzare contenute quantità residenziali (circa 2.900 mc) il PGT ne riconosce la vocazione terziario commerciale, consentendo la possibilità di inserire medie superfici di vendita o attività terziarie e di servizio. L'attuazione potrà essere demandata dal PdR anche ad un piano negoziato (PII) che definisca, tra l'altro, le modalità di realizzazione dell'innesto viario sulla SS 394 (rotatoria);
  - per l'**Ambito 11** il PGT valuta eccessive le volumetrie precedentemente assegnate. A fronte di una diminuzione dei volumi assegnati (9.000 mc) viene però riconosciuta una volumetria premiale (2.500 mc) in caso di realizzazione di edilizia sociale (anche convenzionata);
  - per l'**Ambito 19** il PGT procede ad una diminuzione dei volumi previsti dal PRG previgente, individuando quantità coerenti con le densità medie del contesto e con il carattere periurbano dell'area. In sede di attuazione è previsto l'obbligo di arretramento rispetto alla viabilità comunale programmata dal PGT e la cessione delle aree necessarie alla realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra la nuova viabilità di piano e il plesso scolastico di S. Andrea;
  - per l'**Ambito 21**, ex PA 14, si prevede una riformulazione dell'originario perimetro con relativa diminuzione delle volumetrie attribuite dal PRG ed evidenziando l'obbligo di realizzare un parcheggio pubblico in fregio al Vicolo Besozzo. Le quantità di parcheggio da realizzare sono definite dal Piano dei servizi;
- Nuovi ambiti (da attuare previo convenzionamento urbanistico) individuati dal PGT per motivazioni specifiche, quali:
  - **Ambito 9**, costituito da un edificio esistente all'innesto di Contrada Motto dei Grilli con la SS394. L'incrocio delle due vie risulta da sempre pericoloso. Il PGT consente pertanto la ristrutturazione urbanistica dell'ambito, con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e con arretramento del filo stradale esistente su Contrada Motto dei Grilli. Stante la limitata dimensione dell'intervento è plausibile l'uso del Permesso di Costruire convenzionato;
  - **Ambito 13**, corrispondente alla Villa Vallardi e al suo Parco storico. Il PGT consente il recupero del complesso unitario (Villa e parco) per una pluralità di funzioni che il PdR dovrà esplicitare nel dettaglio, con il vincolo però della salvaguardia dei caratteri storico/architettonici e monumentali presenti. Le funzioni da insediare dovranno perciò essere compatibili con la natura degli edifici esistenti. Il Piano delle Regole, al fine di incentivare la fattibilità economica degli interventi di recupero del complesso, potrà prevedere il recupero urbanistico (quindi con demolizione e ricostruzione, anche su diverso sedime) solo della porzione di rustici presenti a nord/est della Villa ammettendone anche la destinazione residenziale. Lo strumento di attuazione dovrà poi prevedere la realizzazione di un collegamento ciclopedonale pubblico lungo il confine esterno della proprietà parallelo alla linea

ferroviaria, così come indicativamente riportato nella tavola A.3.1 del DdP. Tale previsione partecipa alla ricostruzione del più generale sistema di connessione per la mobilità dolce a scala comunale;

- **Ambiti 14, 15, 16 e 31** per interventi di recupero dei volumi esistenti nel centro storico (il 16 già vigente) con incremento limitatissimo per l'ambito 31 (500 mc);
- **Ambito 22**, finalizzato alla realizzazione di un Parcheggio su via Dante, di possibile servizio al centro storico e alle scuole di S.Andrea, oltre alla realizzazione e cessione dell'allargamento viario della viabilità che si innesta su via Dante;
- **Ambito 23**, individuato al limite sud del nucleo storico di Sant'Andrea su aree ancora libere all'interno dell'edificato. In questo ambito il PGT prevede di realizzare il completamento dell'anello circolatorio della viabilità costituito dal sistema di via Verdi, Contrada Motto dei grilli, Vicolo Besozzo e via Dante. Ciò consente il collegamento diretto della direttrice della SS394 proveniente da sud est con la via Dante, in direzione di Besozzo e viceversa, sgravando la via di accesso alle scuole di Sant'Andrea (Contrada motto dei Grilli e Vicolo Besozzo) dai flussi di attraversamento provenienti da sud/est e diretti a Besozzo, nonché di ridefinire il nodo tra la SS394 e le vie Maletti e Dante. Al fine di reperire le risorse (in quota) per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione del nuovo elemento di viabilità (comprensivo di rotonda all'innesto con la SS394) il PGT attribuisce una capacità edificatoria sulle aree contermini del comparto, secondo quantità coerenti con la natura del limitrofo nucleo storico;
- **Ambito 26**, che ricomprende un'attività artigianale esistente con necessità di ampliamento delle superfici scoperte oltre la strada vicinale che attraversa la proprietà. L'attuazione delle previsioni di piano consente l'utilizzo delle aree scoperte per l'attività, non a fini edificatori, con lo spostamento della viabilità vicinale lungo il bordo della proprietà e realizzazione degli interventi per la ciclabilità previste dal PGT;
- **Ambito 34**, costituito dalle residue aree libere intercluse tra le attività di movimentazione terra e recupero inerti localizzate nell'ambito 42 e il tessuto urbano consolidato. Esso è interessato, in parte, anche dall'elettrodotto di alta tensione segnalato dalle tavole del PGT. L'organizzazione planimetrica del comparto verrà ipotizzata dalla cartografia del PdR tenendo conto delle interferenze con l'elettrodotto e con le attività produttive limitrofe.
- **Ambito 36**, in un contesto residenziale già interessato da capacità edificatorie (residenziale in Verde Privato del precedente PRG) attestato su via Pascoli, di accesso al nucleo storico di Cocquio, alla Struttura della Sacra Famiglia e alle residenze previste dal PII già convenzionato. L'ambito viene dotato di una capacità edificatoria maggiore rispetto al PRG previgente (ex VP) ma comunque in linea con la densità media della zona, al fine di consentire l'acquisizione delle aree e il reperimento delle risorse per l'allargamento stradale di via Pascoli;
- **Ambito 37**, finalizzato agli stessi obiettivi del 36, con cui è posto in continuità su via Pascoli, e al quale è assegnata anche la realizzazione di un parcheggio attestato su via Pascoli;
- **Ambito 39**, costituito da un lotto già edificato con volumetria satura a cui il Piano delle regole assegnerà volumi in incremento al fine di permettere l'arretramento del filo di recinzione su via Milano e l'acquisizione delle aree risultanti necessarie all'omogeneizzazione del calibro stradale al resto della via, usata per l'accesso alla zona industriale sud/est di Cocquio;

#### 5.4.2 COMPARTI PRODUTTIVI O POLIFUNZIONALI REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE.

Il PGT individua specifici ambiti soggetti a meccanismi convenzionali (PA o PCC) destinati a funzioni produttive o polifunzionali e che saranno regolati dal Piano delle Regole.

Alcuni di essi, e precisamente gli **ambiti 3 e 33** sono ambiti in cui l'attuazione degli interventi è già convenzionata. In parte sono già attuati (ambiti 3) oppure vigenti ma ancora da attuare (33). Per essi il Piano delle Regole potrà rimodulare le modalità e le funzioni previste in linea con gli obiettivi e i principi generali fissati dal DdP in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente, di rivitalizzazione del tessuto economico locale e di strategie di sviluppo del sistema commerciale.

Altri costituiscono invece mere riproposizioni di previsioni del precedente PRG non ancora attuate (**ambiti 33 e 41**). Anche per essi il PdR potrà rimodulare le originarie previsioni del PRG fatte salve le coerenze con obiettivi e principi fissati dal DdP.

Per l'**Ambito 41** viene modificato l'originario perimetro per effetto dell'intervenuta approvazione di un SUAP in parte delle aree originariamente interessate dal PA di PRG.

Un caso a parte è costituito dall'**ambito 42**. Qui sono insediate da anni due attività di movimentazione terra e trattamento inerti. L'ambito è perciò connotato da una scarsa qualità paesistica e visuale, percepibile soprattutto dalla SP1var. Il PGT riconferma qui la continuazione delle attività esistenti, con limitate possibilità di adeguamento e ampliamento. Contestualmente alle opere edilizie ammesse dovranno però essere realizzate le opere di mitigazione visiva necessarie a ripristinare un corretto rapporto visuale con l'intorno (SP1 var e residenze limitrofe, esistenti o di nuova puntuale previsione). Lungo i bordi del sistema residenziale esistente sono poi ammesse puntuali possibilità di cucitura con nuove residenze. Il tutto avverrà attraverso lo strumento della pianificazione attuativa, che assoggetta qualunque attività edilizia all'integrazione paesistica del contesto. La nuova programmazione si qualifica quindi come di completamento e il comparto viene ricondotto al Piano delle Regole con indicazione di attuazione coordinata (Piano attuativo e Permesso di costruire convenzionato) attuabile anche per sub comparti.

Altre previsioni sono invece finalizzate alla ristrutturazione urbanistica di ambiti esistenti (produttivi o misti), quali gli **ambito 5** e quote dell'**ambito 4**.

In ognuno di questi ambiti il reperimento di eventuali spazi a servizi pubblici o a parcheggi sarà attuato in linea con quanto indicato dal Piano dei Servizi.



Vista satellitare e fotografica (dalla SP1var) dell'area interessata dall'ambito 42 del DdP.

#### 5.4.3 COMPARTI DI COMPENSAZIONE REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE.

Il PGT individua in specifiche porzioni del territorio ambiti soggetti a meccanismi perequativi finalizzati all'acquisizione di aree pubbliche necessarie al completamento o al potenziamento del sistema dei servizi.

In particolare le aree individuate sono quelle necessarie:

- al completamento del Parco Pubblico posto tra Sant'Andrea e Cocquio;
- al potenziamento del plesso scolastico di S. Andrea;
- all'acquisizione delle aree contermini alla Torre medioevale di Torre per la realizzazione di un sistema di accesso e fruizione pubblica necessario per la valorizzazione del reperto archeologico;

- alla realizzazione di una quota del sistema ciclabile di collegamento della contrada San Bartolomeo con il plesso scolastico di S.Andrea;
- al consolidamento del varco ambientale est tra Cocquio e Gavirate;
- alla realizzazione del nuovo centro sportivo tra Besozzo e Cocquio.

Il DdP individua le aree che partecipano a questo meccanismo perequativo, distinguendole in:

- aree da conferire al patrimonio comunale, che generano i volumi (diritti edificatori) da trasferire all'esterno delle stesse con conseguente cessione delle aree di generazione al comune;
- aree edificabili ad indice composto, in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori di cui sopra.

Le aree edificabili di cui sopra, quindi, sono ambiti ad indice composto, in cui una componente dell'indice deriva dal possesso delle aree utilizzabili per l'edificazione privata (indice proprio) e una componente deriva invece dall'acquisizione o dal trasferimento dei diritti edificatori generati sulle aree da conferire al patrimonio comunale.

Partecipa al meccanismo compensativo anche l'area TR1 secondo le modalità indicate dalla relativa scheda d'ambito.

Il DdP, in linea con quanto indicato dalla LR 12/05, individua i criteri di base a cui il Piano delle regole dovrà riferirsi, ovvero:

- l'indice generato dalle aree da conferire (indice derivato =  $Id$ ) al patrimonio pubblico non potrà essere superiore a 0,30 mc/mq;
- l'indice generato dal possesso delle aree utilizzabili a fini edificatori (indice proprio =  $Ip$ ) non potrà essere superiore a 0,40 mc/mq di superficie territoriale dell'area utilizzata a fini edificatori;
- l'indice totale dovrà essere pari a ( $It = Id + Ip (\pm 5\%)$ );
- l'acquisizione dell'indice derivato è quindi di fatto **obbligatoria** per l'attuazione degli interventi edificatori;
- in alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale, l'edificazione delle porzioni edificabili potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice derivato. Tale trasferimento consentirà al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree pubbliche di generazione per la loro acquisizione diretta da parte del Comune;
- in alternativa a quanto indicato ai due precedenti capilettera, l'edificazione delle aree private potrà anche avvenire previa acquisizione di diritti edificatori delle aree di generazione di proprietà comunale. Le risorse così reperite dal Comune dovranno essere impiegate per l'acquisizione delle aree di perequazione d'interesse pubblico oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi.

Gli ambiti utilizzabili per l'edificazione dell'indice totale hanno consistenza e dislocazione tra loro diversa. Tuttavia il PGT garantisce la reale operatività del meccanismo perequativo, in quanto i diritti generati dalle aree da acquisire al patrimonio pubblico (11.625,30 mc) sono leggermente inferiori a quelli da far confluire nelle aree edificabili di compensazione (pari a 11.905,80 mc, comprensivi dei 4.650 mc da far confluire nell'ambito TR1, che partecipa all'equilibrio del meccanismo compensativo), con garanzia, per i proprietari, di reale utilizzo al totale dei diritti generati (per la verifica di cui sopra vedasi il paragrafo di quantificazione della capacità insediativa del PGT). L'utilizzo

edificatorio di tutte le aree edificabili degli ambiti di perequazione comporta quindi, come conseguenza, l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree d'interesse pubblico individuate dal PGT, secondo le diverse modalità possibili prima descritte (cioè con acquisizione diretta dei diritti volumetrici o con permuta e compensazione tramite il conferimento al comune di quota delle aree edificabili).

Al fine comunque di garantire i necessari elementi di elasticità l'attuazione di tali ambiti potrà però avvenire anche previa acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree di proprietà del Comune, laddove gli attuatori non riescano ad acquisire le aree di generazione. Le aree di generazione di proprietà pubblica generano infatti un leggero surplus di volumi (3.850,50 mc), utilizzabili anche per l'attivazione di meccanismi premiali (per la realizzazione di servizi pubblici).

In caso di acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree già di proprietà pubblica, gli introiti potranno essere usati dal Comune per acquisire le aree di compensazione private a destinazione pubblica non reperite dall'attuazione privata.

Per l'attuazione di questi interventi il DdP individua da subito le aree da attuare previa stipula di convenzione urbanistica (Piani Attuativi o Permesso di Costruire Convenzionato negli **ambiti 7, 12, 27, 28, 29, 30, 35 oltre che nell'ambito del nuovo centro sportivo comunale**) rispetto alle aree residuali attuabili anche con intervento diretto (sempre previa acquisizione degli indici derivati). Tale individuazione è operata dalla tavola A.3.3 e dalla tabella di quantificazione del PGT contenuta nell'apposito paragrafo.

Il Piano delle regole individua nel dettaglio gli strumenti convenzionali da utilizzare (PA o PCC) e le altre regole necessarie per l'attuazione di queste previsioni.

---

#### 5.4.4      **AMBITI DI TRASFORMAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/05.**

Come già anticipato il DdP individua due ambiti di trasformazione (TR1 e TR2) ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05.

L'ambito TR1 riprende in parte le indicazioni del precedente PRG (ex ambito AS1) riconfigurandole rispetto alle attuali esigenze e alle inerzie di attuazione individuate nel periodo di operatività dello stesso PRG.

L'ambito TR2, posto su un'area periurbana già urbanizzata, è fondamentale per la realizzazione del completamento del sistema di connessione tra la SS394 e la viabilità per Besozzo (via Dante)

Nel seguito sono descritti i principali obiettivi perseguiti e le azioni conseguenti previste per questi ambiti di trasformazione.

#### **Ambito di trasformazione TR1**

---

Il PGT riprende, rimodulandole, le previsioni formulate dal previgente PRG per l'ex ambito AS1, costituito da due aree non contigue, una attestata su via Maletti ove insiste l'attuale campo di calcio di S.Andrea e l'altra, libera da edificazioni, attestata su Contrada San Bartolomeo, a monte della ferrovia.

La capacità edificatoria precedente era di 26.000 mc, tutta da realizzarsi nell'area dell'attuale campo di calcio (con altezze ammesse sino a 5 piani fuori terra) ove era prevista anche la realizzazione di una piazza pubblica di fronte al complesso storico/monumentale del nucleo storico di S.Andrea affacciato su via Maletti, e il reperimento di alcuni spazi per attività pubbliche.

Sull'altra area di Contrada San Bartolomeo il PRG prevedeva la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale, da realizzarsi a cura e spese dell'intervento di trasformazione urbanistica.

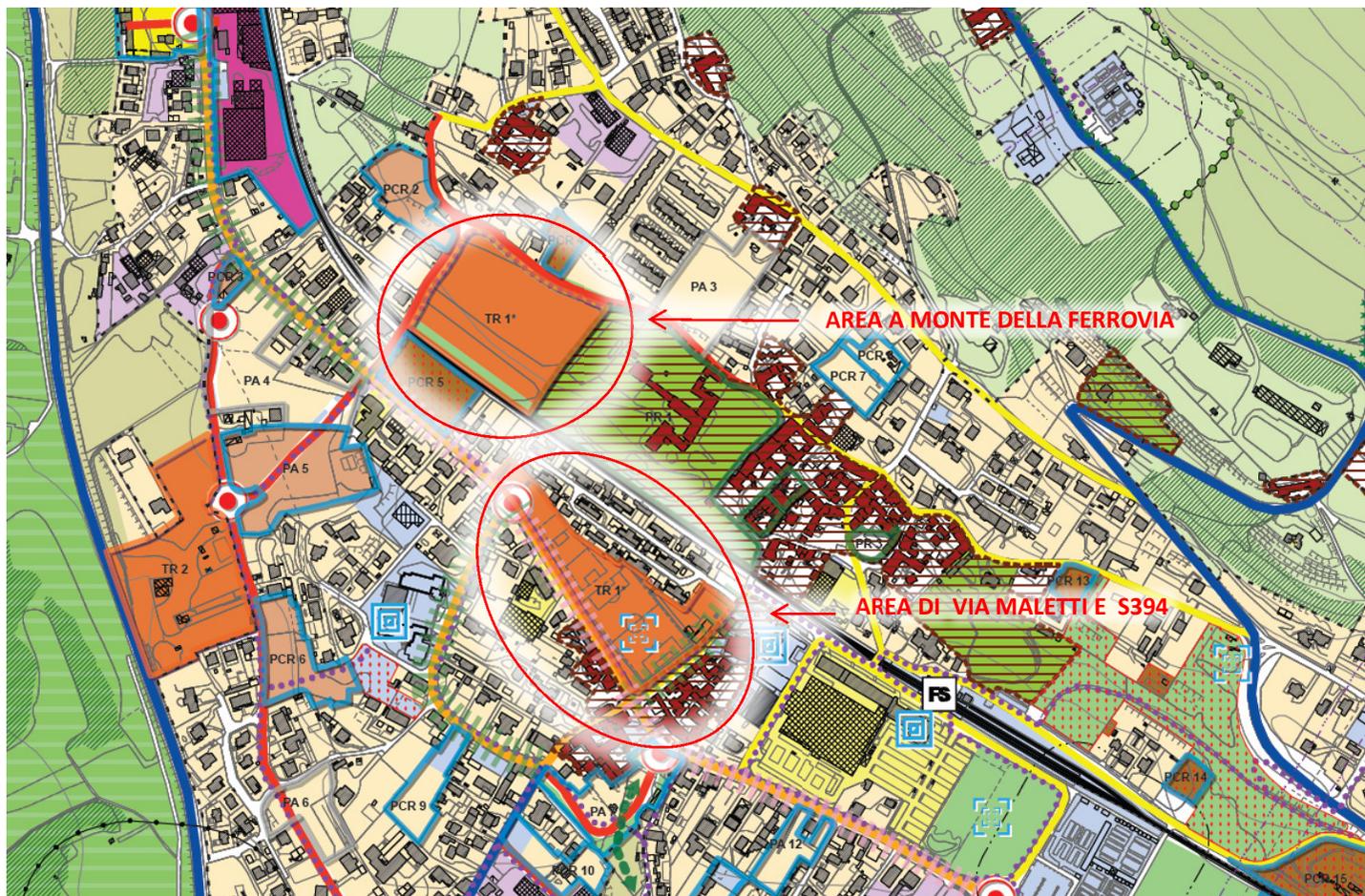
Il PGT riformula le previsioni per l'area alla luce dell'individuazione della nuova area sportiva comunale posta tra Cocquio e Besozzo, lungo via Dante, pur riconfermando che le principali previsioni di natura pubblica (la realizzazione di un nuovo centro sportivo in un'area di dimensione adeguata e la realizzazione della Piazza di S.Andrea) costituiscono ancora degli obiettivi strategici da perseguire per l'innalzamento dei valori di qualità urbana e per il potenziamento del sistema dei servizi..

I due ambiti vengono quindi modificati rispetto alla precedente programmazione, individuando nel comparto di via Maletti l'epicentro del sistema dei servizi utili alla riqualificazione del centro urbano e nell'area di Contrada San Bartolomeo l'ambito privilegiato per la realizzazione dei volumi residenziali.

Lo schema concettuale sopra indicato potrà subire variazioni a seconda del contributo alla realizzazione del sistema dei servizi pubblici fornito in sede di attuazione del piano soggetto a procedura negoziale, così come meglio indicato nel proseguo della scheda.

Il PGT valuta che le densità in precedenza previste sull'area di via Maletti (1,6 mc/mq rispetto alla superficie territoriale, ma ben superiore se considerato rispetto all'effettiva area utilizzabile, al netto di piazza e parcheggi) e le conseguenti rilevanti altezze (sino a 5 piani) fossero eccessive rispetto al contesto urbano in cui si colloca, caratterizzato dal rapporto diretto con il fronte storico monumentale del nucleo antico di S.Andrea affacciato su via Maletti.

Al contempo la delocalizzazione del nuovo centro sportivo consente di ripartire le volumetrie edificabili sulle altre due aree dell'ambito TR1 riducendo così la densità edilizia finale, le altezze e gli altri impatti complessivi.



Stralcio della tavola A.3.3 del DdP con evidenziazione delle due aree non contigue costituenti l'ambito TR1

Il carico insediativo dell'area di trasformazione TR1 è pertanto riepilogato nel seguente prospetto:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR1												
ID DDP	AREE	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Ip (mc/mq)	Id (mc/mq)	Volume generato	Distribuzione volumetrica sulle singole aree	h.max			
TR 1	VIA MALETTI/FUNZIONI PRIVATE	RESIDENZIALE, POLIFUNZIONALE DI RANGO URBANO E SERVIZI	15.500,00 mq	15.500,00 mq (1)	0,40	0,20	9.300,00 mc	- mc	-	Nel volume residenziale è ricompresa la possibilità di insediare attività commerciali al Piano Terra degli edifici attestati sulla Piazza e sulla SS 394.		
	VIA MALETTI - SERVIZI	SERVIZI PUBBLICI	15.500,00 mq					secondo progetto attuativo	secondo progetto attuativo	In via Maletti sono assegnati 3.000 mc di edifici per servizi pubblici		
	CONTRADA SAN BARTOLOMEO	RESIDENZIALE	18.300,00 mq	15.500,00 mq (2)	0,40		6.200,00 mc	1.500,00 mc	3 piani	Deve essere realizzato un sistema di piste ciclabili su via san Bartolomeo, con ricalibramento della viabilità.		
	Volume da acquisire in aree di compensazione	RESIDENZIALE					4.650,00 mc			Realizzabile in conformità con la dislocazione degli altri volumi sulla base delle alternative indicate nella scheda dell'ambito		
<b>TOTALI</b>					<b>0,40</b>		<b>20.150,00 mc</b>	<b>1.500,00 mc</b>				

## NOTE:

- (1) la superficie fondiaria viene considerata pari al sedime di proprietà e non considera le porzioni da destinarsi a piazza, a servizi o a parcheggi, da individuarsi in sede di pianificazione attuativa
- (2) (si considera la superficie risultante dalla ST dedotte le quantità da destinarsi a piste ciclabili o allargamenti stradali su Contrada San Bartolomeo. Il dato considera le porzioni da destinarsi a verde o a parcheggi da individuarsi in sede di pianificazione attuativa

Alle aree di via Maletti e di Contrada San Bartolomeo è attribuito un *Indice proprio* (Ip) pari a 0,4 mc/mq di superficie fondiaria. Il volume edificabile risultante è pari a 12.400 mc.

All'area di via Maletti è attribuito anche un indice derivato (Id) di 0,2 mc/mq per la cessione dell'area di via Maletti (e trasferimento dei volumi residenziali in Contrada San Bartolomeo) o per la realizzazione dei servizi pubblici previsti dal DdP (piazza, edificio pubblico di 500 mq di slp, con possibilità di mantenere i volumi residenziali in via Maletti o di trasferirne solo una quota in contrada San Bartolomeo, secondo le indicazioni progettuali del Piano Attuativo).

La volumetria privata complessivamente attribuita all'ambito di trasformazione è pertanto pari a 15.500 mc.

Per l'attuazione degli interventi deve essere acquisita anche una quota di volumi generati dalle aree di compensazione per un totale di 4.650 mc.

In sede di vigenza del PGT potranno essere ammessi alla programmazione negoziata PII che prevedano un incremento della volumetria non oltre il 10% di quella indicata dal PGT, a fronte della realizzazione di standard qualitativi riconosciuti di interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di cessione dell'area di via Maletti al Comune la volumetria residenziale generata (Ip + Id) potrà essere realizzata in Contrada San Bartolomeo. L'indice Id ripaga della cessione dell'area.

In caso di realizzazione di una quota di volumetria privata in via Maletti l'indice Id compensa la realizzazione dei servizi pubblici (piazza ed edificio per servizi di 500 mq di slp).

I volumi compensativi acquisiti nelle aree di compensazione potranno essere realizzati in Contrada San Bartolomeo o in via Maletti (se non ceduta al Comune).

Laddove l'attuazione di via Maletti non avvenga tramite pura cessione dell'area al Comune dovranno essere rispettati inoltre ai seguenti criteri:

- la realizzazione della Piazza dovrà porsi in rapporto dialettico con il fronte storico monumentale esistente. Il complesso della Chiesa parrocchiale di S.Andrea deve costituire l'elemento ordinatore del progetto urbano;
- la realizzazione della Piazza deve consentire la pedonalizzazione dell'area di via Maletti (o l'istituzione di una zona a traffico limitato) antistante al fronte storico/monumentale;
- l'assetto del Piano Attuativo dovrà perseguire il mantenimento, per quanto possibile, della cortina arborea presente su via Maletti e sulla SS394;
- al piano terra degli edifici attestati sulla piazza o sulla SS394 sarà ammesso l'insediamento oltre che di esercizi di vicinato anche di MSV sino alla dimensione massima di 400 mq;
- il sistema dei parcheggi al servizio dell'area sarà dislocato per la maggior parte nell'area antistante alla SS394;
- dovrà essere realizzata la rotatoria all'incrocio tra Via Motto dei Grilli e la SS394, al limite nord/ovest dell'area. E' fatta però salva anche la possibilità d'intervento diretto dell'Amministrazione Comunale.

L'attuazione dell'area di Contrada San Bartolomeo dovrà rispondere invece anche ai seguenti criteri:

- lungo la Contrada San Bartolomeo dovrà procedersi alla ricalibratura della via e alla realizzazione di una pista ciclabile di connessione con la SS394 e con il sistema ciclabile di Villa Vallardi delineato dal PGT, secondo lo schema del tutto indicativo di seguito riportato;
- l'insediamento urbano dovrà essere dotato di spazi a verde di uso collettivo (di quartiere) secondo le indicazioni fornite dal Piano dei Servizi;
- nell'area saranno eventualmente insediabili volumi derivanti dalla ristrutturazione urbanistica dei rustici di Villa Vallardi, secondo le quantità massime indicate nella tabella di quantificazione della capacità insediativa del PGT presente nella relazione del DdP.



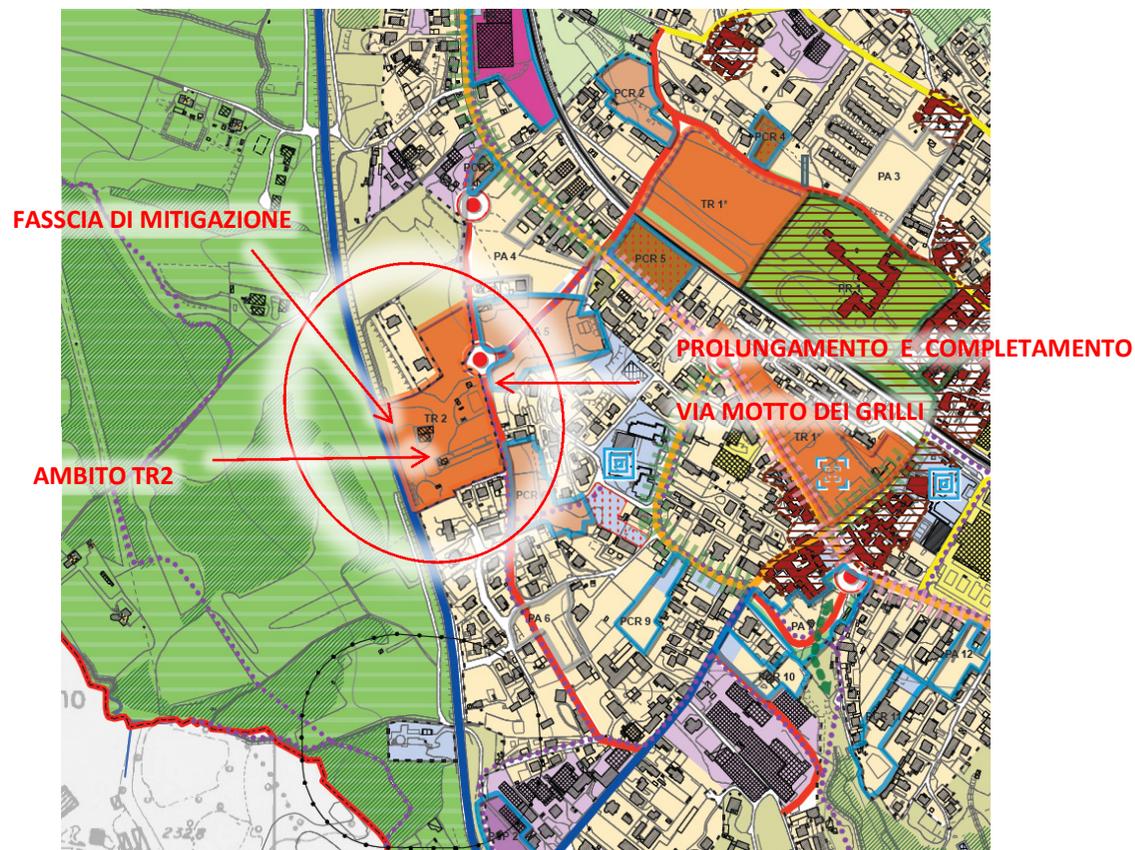
### Ambito di trasformazione TR2

---

Il PGT individua un ambito di trasformazione nel settore ovest del tessuto urbano di fondovalle, finalizzato al completamento della rete infrastrutturale viaria (prolungamento via Motto dei Grilli) con formazione di una nuova dorsale viaria ovest del tessuto urbano.

L'ambito già dotato di tutti i servizi di rete (acqua, fogna, gas, energia elettrica, ecc..) . La sua trasformazione è subordinata al prolungamento di via Motto dei Grilli.

Nell'ambito sono anche previsti i necessari elementi di mitigazione e compensazione, con particolare riferimento alla fascia arborata da realizzare lungo la SP1var.



Stralcio della tavola A.3.3 del DdP con evidenziazione dell'ambito di trasformazione TR2 e delle opere infrastrutturali e di mitigazione connesse

E' posta a carico degli interventi dell'ambito TR2 la realizzazione di una fascia a verde di mitigazione ambientale e visiva lungo il tracciato della SP1 var, con una profondità indicativa di circa 30 m dal nastro asfaltato. Tale fascia di mitigazione ambientale dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto secondo le modalità ammesse dal nuovo codice della strada, cioè con alberi ad alto fusto posti a una distanza dal nastro asfaltato non inferiore alla loro altezza di massimo accrescimento.

Oltre alla realizzazione del prolungamento della via Motto dei Grilli sono in capo all'ambito le quantità di servizi pubblici fissati dal Piano dei servizi.

Il carico insediativo dell'area di trasformazione TR2 è pertanto riepilogato nel seguente prospetto:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR2										
ID DDP	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Volume assegnato	I.f risultante (mc/mc)	h.max				
TR 2	RESIDENZIALE	18.385,00 mq	14.480,00 mq	6.400,00 mc	0,44 mc/mq	2 piani	L'area di trasformazione deve completare lo schema infrastrutturale del PGT, con cessione delle aree e realizzazione del tratto di via Motto dei grilli antistante  Deve essere realizzata la fascia di mitigazione e compensazione ambientale lungo il tracciato della SP1var			
<b>TOTALI</b>				<b>6.400,00 mc</b>	<b>0,44 mc/mq</b>					

Il dato riguardante la superficie territoriale è indicativo perché risultante dall'interrogazione del *data base topografico* comunale. La superficie reale sarà quella risultante dalle rilevazioni effettuate in sede di pianificazione attuativa.

## 5.5 QUADRO PROGETTUALE - PREVISIONI DEL PGT E CONSUMO DI SUOLO.

Nel seguito si riepilogano i dati di consumo di suolo derivanti dalle previsioni infrastrutturali o insediative del PGT e che determinano il consumo di suolo libero.

Non sono considerate nel computo sia le aree già attuate o in corso di attuazione sia le aree già convenzionate o con strumenti attuativi già approvati. Non si considerano inoltre le porzioni interstiziali all'urbano o già usate quali pertinenze o giardini di edifici esistenti.

Per la migliore comprensione degli effetti indotti dalle previsioni del PGT, il dato è disaggregato distinguendo il consumo di suolo indotto dalle nuove previsioni infrastrutturali, dalle previsioni insediative del PdR e dalle aree di trasformazione del DdP.

## 5.5.1 CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DALLE PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

La tabella seguente indica le quantità di suolo libero consumate dalle previsioni infrastrutturali del PGT:

CONSUMO DI SUOLO DERIVANTE DALLA RELIZZAZIONE DI NUOVA VIABILITA'			
DESCRIZIONE	Lunghezza complessiva (m)	Aree libere	Boschi
1 Nuova viabilità di collegamento SS394-SP1var a confine con Gemonio	370,00	2.212,00	mq
2 Completamento dorsale ovest Motto dei Grilli	574,00	3.936,00	mq
3 Potenziamento viabilità zona industriale sud	201,00	1.002,00	mq
<b>PARZIALE 1</b>		<b>7.150,00</b>	<b>- mq</b>
N.B.: per la stima del consumo di suolo si considera la quantità effettiva di aree libere interessate dal nuovo nastro asfaltato. Per lo svincolo sulla SP1var si calcolano anche le aree intercluse all'interno dei bracci di raccordo.			
SUPERFICIE TUC ESISTENTE		2.291.453,00	mq
INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO PER VIABILITA' SU TUC ESISTENTE		0,31%	

## 5.5.2 CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DALLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

È distinto nelle seguenti tabelle il consumo di suolo generato dalla riproposizione di ambiti di pianificazione attuativa del previgente PRG o dall'individuazione degli ambiti di perequazione (laddove posti in corrispondenza con aree agricole nello stato di fatto).

È poi quantificato il consumo di suolo generato dai completamente puntuali previsti dal Piano delle regole all'interno di ambiti classificati come agricoli strategici dal PTCP. Per la loro puntuale individuazione si rimanda alla tavola A.3.4 del DdP e ai contenuti del successivo capitolo 6.

### CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE REGOLE - AMBITI DEL PRG PREVIGENTE RICONFERMATI

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Aree libere	Boschi	NOTE
2	ex PA 6	RESIDENZIALE	5.889,00 mq	5.889,00	mq	
6	ex PA 7	RESIDENZIALE	4.516,00 mq	2.258,00	2.258,00	mq
11	ex PA 17	RESIDENZIALE	11.219,00 mq	10.149,00	mq	Superficie scorporata da opere stradali
19	ex PA 11	RESIDENZIALE	4.968,00 mq	4.968,00	mq	
24	ex PA 3	RESIDENZIALE	4.300,00 mq	1.926,00	mq	
41	ex PA 23	PRODUTTIVO	3.436,00 mq	3.436,00	mq	
<b>PARZIALE 1</b>				<b>28.626,00</b>	<b>2.258,00</b>	<b>mq</b>

### CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE REGOLE - AMBITI DI COMPENSAZIONE

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	aree libere	Boschi	NOTE
12	ex standard	RESIDENZIALE	4.213,00 mq	4.213,00		
27	ex standard	RESIDENZIALE	7.340,00 mq	7.340,00		
28	ex standard	RESIDENZIALE	3.824,00 mq	3.824,00		
		NUOVO CENTRO SPORTIVO	15.500,00 mq	15.500,00		
35	ex agricolo	RESIDENZIALE	4.016,00 mq	4.016,00		
<b>PARZIALE 2</b>				<b>34.893,00</b>	<b>mq</b>	

### CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE REGOLE - COMPLETAMENTI IN AREE AGRICOLE STRATEGICHE

	Superficie territoriale	aree libere	Boschi	NOTE
AREE VARIE DI COMPLETAMENTO	17.267,00 mq	17.267,00		
<b>PARZIALE 3</b>		<b>17.267,00</b>	<b>mq</b>	

Il riepilogo del consumo di suolo indotto dal Piano delle Regole è riportato nella seguente tabella:

<b>1</b>	<b>CONSUMO DI SUOLO PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>AREE LIBERE</b>	<b>BOSCHI</b>	<b>TOTALE</b>	
	AMBITI DEL PREVIGENTE PRG RICONFERMATI	PARZIALE 1	28.626,00	2.258,00	30.884,00 mq
	AMBITI DI PEREQUAZIONE	PARZIALE 2	34.893,00	-	34.893,00 mq
	COMPLETAMENTI IN AREE AGRICOLE STRATEGICHE	PARZIALE 3	17.267,00	-	17.267,00 mq
	<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO PIANO DELLE REGOLE</b>		<b>80.786,00</b>	<b>2.258,00</b>	<b>83.044,00 mq</b>
SUPERFICIE TUC ESISTENTE					2.291.453,00 mq
INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE REGOLE SU TUC ESISTENTE					3,62%

## 5.5.3 CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DALLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO (AREE DI TRASFORMAZIONE)

Di seguito è quantificato il consumo di suolo indotto dal Documento di piano relativo al comparto residenziale di contrada San Bartolomeo e all'ambito di trasformazione residenziale TR2:

<b>2</b>	<b>CONSUMO DI SUOLO DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>AREE LIBERE</b>	<b>BOSCHI</b>	<b>TOTALE</b>
	AMBITO TR 1 - RESIDENZIALE	15.500,00		mq
	AMBITO TR 2 - RESIDENZIALE	14.285,00	4.100,00	mq
	<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>29.785,00</b>	<b>4.100,00</b>	<b>33.885,00 mq</b>
	SUPERFICIE TUC ESISTENTE			2.291.453,00 mq
	INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO SU TUC ESISTENTE			1,48%

## 5.5.4 RIEPILOGO DEL CONSUMO DI SUOLO INDOTTO DAL PGT

Il riepilogo delle quantità sopra esposte è il seguente:

1 CONSUMO DI SUOLO PIANO DELLE REGOLE		AREE LIBERE	BOSCHI	TOTALE
AMBITI DEL PREVIGENTE PRG RICONFERMATI	PARZIALE 1	28.626,00	2.258,00	30.884,00 mq
AMBITI DI PEREQUAZIONE	PARZIALE 2	34.893,00	-	34.893,00 mq
COMPLETAMENTI IN AREE AGRICOLE STRATEGICHE	PARZIALE 3	17.267,00	-	17.267,00 mq
<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO PIANO DELLE REGOLE</b>		<b>80.786,00</b>	<b>2.258,00</b>	<b>83.044,00 mq</b>
2 CONSUMO DI SUOLO DOCUMENTO DI PIANO		AREE LIBERE	BOSCHI	TOTALE
AMBITO TR 1 - RESIDENZIALE		15.500,00		mq
AMBITO TR 2 - RESIDENZIALE		14.285,00	4.100,00	mq
<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO DOCUMENTO DI PIANO</b>		<b>29.785,00</b>	<b>4.100,00</b>	<b>33.885,00 mq</b>
<b>CONSUMO DI SUOLO TOTALE DEL PGT</b>		<b>110.571,00</b>	<b>6.358,00</b>	<b>116.929,00 mq</b>

SUPERFICIE TUC ESISTENTE 2.291.453,00 mq

INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO DEL PIANO DELLE  
REGOLE SU TUC ESISTENTE 3,62%

INCIDENZA % CONSUMO DI SUOLO DEL DOCUMENTO  
DI PIANO SU TUC ESISTENTE 1,48%

INCIDENZA % TOTALE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL  
PGT SU TUC ESISTENTE 5,10%

## 6. AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Il PGT formula la proposta di individuazione delle aree agricole strategiche di cui all'art. 15 comma 4 della LR 12/05.

Tale individuazione considera obbligatoriamente gli elementi già individuati con valenza strategica dal PTCP della Provincia di Varese e ne specifica, quale elemento di maggior definizione dello strumento sovraordinato, gli elementi a carattere locale.

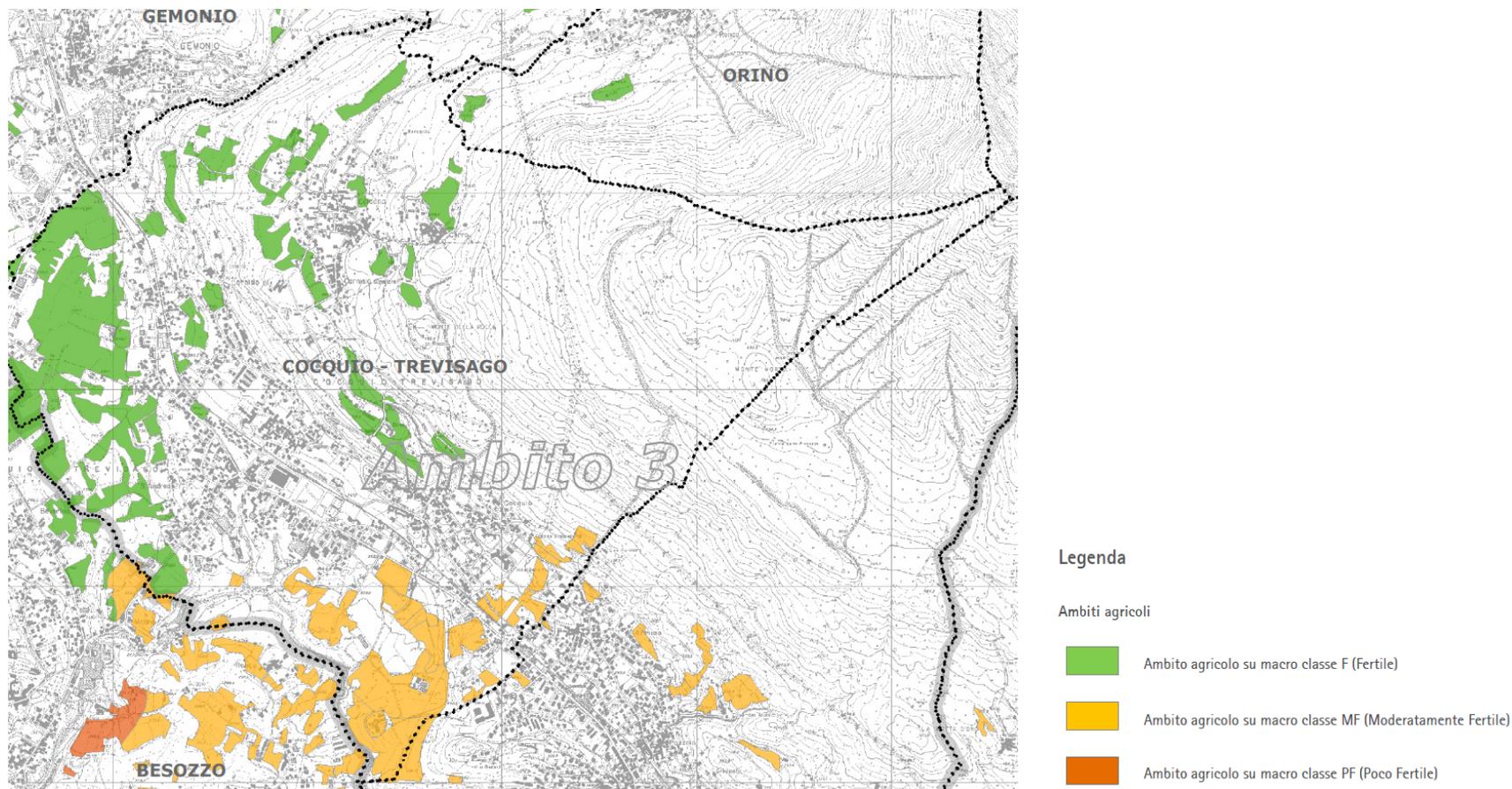


Tavola AGR1F PTC della Provincia di Varese – Individuazione delle aree agricole strategiche

La proposta di aree agricole formulata dal PGT modifica in parte il quadro delineato dal PTCP.

In prima istanza è occorso, infatti, procedere ad alcune correzioni rispetto allo stato di fatto effettivo dei suoli.

In alcuni specifici casi si è, infatti, riscontrato che l'indicazione di area agricola strategica effettuata dal PTCP coinvolgeva aree di natura extragricola (aree edificate, aree adibite a recupero inerti con autorizzazione provinciale temporanea, aree del sedime della tangenziale *SP1var*, ecc...).

In altri casi le previsioni del PGT hanno formalmente convertito ad uso urbano (extragricolo) alcune delle aree agricole del PTCP. Tuttavia solo in alcuni casi ciò deriva da una scelta di effettiva trasformazione o "consumo" dell'area (come nel caso del nuovo centro sportivo). In altri casi invece la riclassificazione ha riguardato aree residuali che seppur agricole nello stato di fatto hanno ormai assunto un ruolo pertinenziale (anche nello stato di fatto) rispetto alle attività urbane limitrofe.

Il PGT "compensa" abbondantemente queste modifiche proponendo il conferimento di estese porzioni di territorio agricolo all'interno delle aree agricole strategiche, utili al consolidamento generale del sistema e alla interconnessione con le altre porzioni del sistema agricolo individuato dal PTCP (tavola A.3.4 del DdP).

Le aree di cui si propone il conferimento negli ambiti agricoli sono perlopiù riferibili ad alcuni grossi ambiti, tra cui spiccano:

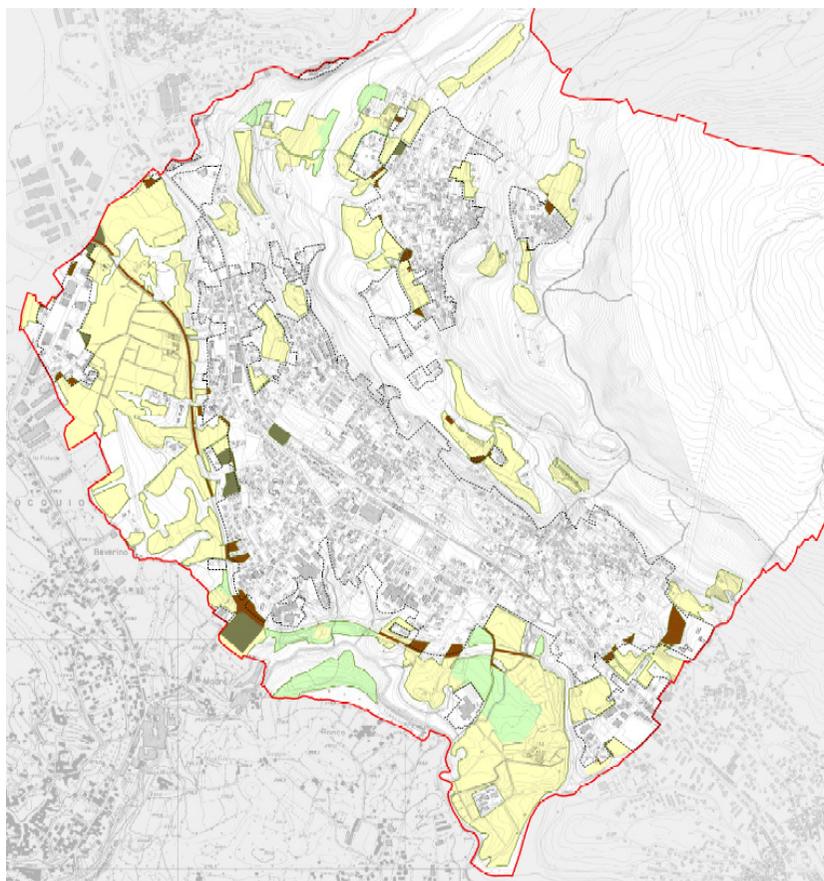
- una porzione compatta di aree agricole poste nella parte meridionale del Comune, precedentemente interessate da coltivazione industriale del legno (pioppeto) ora eradicato e ricondotta a uso seminativo. Le aree comprendono anche un elemento di penetrazione all'interno del tessuto urbano (vicino alla rotatoria della *SP1var* /SS394 tra Gavirate e Cocquio) coltivato in parte a prato e in parte condotto da un'azienda di florovivaismo.
- le aree agricole vicine al tracciato della tangenziale ovest (SP 1 var) che possono riconnettere degli ambiti agricoli di fondo valle posti a sud e nord del territorio comunale;
- il consolidamento delle aree agricole residue (in quanto inserite in ambiti boschivi) in località Mulini e Caldana, a monte della linea ferroviaria.

La tavola A.3.4 del DdP (Aree agricole strategiche) indica puntualmente questi elementi.

Il saldo della proposta del PGT è positivo, in termini di estensione delle aree, in quanto a fronte dei precedenti 142,34 ha di aree strategiche il PGT restituisce un'estensione complessiva pari a 144, 21 ha, con saldo positivo pari a + 1,87 ha.

Vengono di seguito dettagliate le singole voci di modifica del quadro delineato dal PTCP:

descrizione	superficie in ha.
estensione aree agricole strategiche da PTCP	143,13
estensione aree strategiche del PTCP usate dal PGT	-3,96
adeguamenti in diminuzione delle aree agricole strategiche per adeguamento allo stato di fatto	-6,95
estensione nuove aree agricole proposte dal PGT	18,73
<b>Totale estensione aree agricole strategiche proposte dal PGT</b>	<b>150,95</b>
<b>Bilancio PGT-PTCP</b>	<b>7,82</b>



## LEGENDA

### AMBITI AGRICOLI

-  Perimetro degli ambiti agricoli strategici da PTCP
-  Aree agricole strategiche
-  Aree agricole - correzione per l'adeguamento allo stato di fatto
-  Aree agricole consumate da PGT
-  Proposta di nuove aree agricole strategiche

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  Perimetro del tessuto urbano consolidato

### RIFERIMENTI TERRITORIALI

-  Confine Coquio Trevisago
-  Confini altri comuni

Stralcio tavola A.3.4 del DdP – Proposta di ambiti agricoli strategici

## 7. QUADRO DI COERENZA DELLE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE CON GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

Le azioni di piano si raccordano con le indicazioni di pianificazione territoriale sovraordinata.

La ricostruzione del quadro di coerenza con la pianificazione sovralocale consente di comprendere anche, in molteplici casi, le motivazioni di fondo che sostanziano alcune specifiche scelte di pianificazione del PGT.

In particolare:

- a) Il PGT risponde agli elementi individuati dal **Piano Territoriale Regionale** con specifiche azioni e strategie di livello locale, quali:
- **Ambiente.** Gli obiettivi delineati della fruizione ambientale sostenibile a scopi turistico-ricreativi dei corsi d'acqua, la tutela della biodiversità e degli ecosistemi, il coordinamento delle politiche di sviluppo rurale trova nel progetto di Piano (DdP, PdR e PdS) le opportune regole d'uso del territorio naturale (PdR), con riferimento alla specifica articolazione locale del sistema paesistico ambientale (vedasi Carta del Paesaggio, la normativa connessa e la specificazione della Rete ecologica Comunale) e alle ipotesi di fruizione e la valorizzazione del sistema ambientale ipotizzate (direttrice di collegamento ciclabile Laveno-Varese e porta di accesso al Parco Regionale a Cerro) ivi compreso il sistema idrico di fondovalle del Bardello che costituisce la direttrice privilegiata per i collegamenti fruitivi di scala intercomunale.
  - **Assetti territoriali.** Gli obiettivi tesi a innalzare il livello di servizio del trasporto pubblico e a favorire la mobilità sostenibile trovano specifiche declinazioni nella progettazione del sistema di interscambio (per la maggior parte esistente) tra il sistema della mobilità privata su gomma e il trasporto su ferro, epicentro del sistema del TPL dedicato ai movimenti pendolari. La progettazione paesaggistico-ambientale integrata è promossa sia per il tramite dell'esplicitazione delle classi di sensibilità paesistica locale, sia con l'individuazione delle specifiche regole di approccio al recupero dei nuclei storici delineato dal PdR e quelle d'uso del territorio rurale. La diffusione dei servizi locali è perseguita dal DdP compatibilmente con i caratteri estremamente diffusi dei nuclei urbani, garantendo comunque sempre la salvaguardia dei sistemi di relazione locale esistenti;
  - **Assetto economico/produttivo.** La promozione di una produzione agro-alimentare di eccellenza, di una migliore sostenibilità ambientale del sistema produttivo e di un'imprenditorialità sostenibile del settore turistico trova nell'articolazione del PGT (PdR, DdP e PdS) opportune declinazioni normative, almeno nei settori di specifica competenza della pianificazione urbanistica;
  - **Patrimonio culturale e paesaggio.** La valorizzazione del patrimonio culturale, con incremento della quantità e qualità dei servizi offerti, la promozione delle risorse culturali e ambientali locali e il recupero delle aree di degrado è tra gli obiettivi principali perseguiti dal PGT e da specifici atti di Piano (Carta del Paesaggio, pianificazione di dettaglio dei nuclei storici, costruzione dei repertori di intervento nei nuclei storici e nel territorio rurale, ecc..).

Il tutto con particolare riferimento al sistema territoriale montano (ricompreso nel Parco regionale del Campo dei Fiori) e al sistema territoriale laghi, per i quali il Comune ritiene di poter svolgere un ruolo di cerniera nel sistema d'interconnessione (tra Lago Maggiore, Lago Ceresio e Lago di Varese e altri laghi minori del Varesotto).

b) il **Piano Paesistico Regionale** individua gli elementi del sistema paesistico da valorizzare e salvaguardare così come riepilogati nel quadro conoscitivo. Il PGT li declina con specifiche azioni e strategie. Ovvero:

- **Ambito dei Paesaggi delle colline pedemontane – Unità tipologica dei Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali.** Il PGT interpreta gli indirizzi fissati attraverso l'individuazione della trama verde locale (Carta del Paesaggio, rete Ecologica Comunale, sistema del verde urbano, aree agricole strategiche) predisponendone al contempo i meccanismi e le normative di tutela, salvaguardia e valorizzazione. L'individuazione di direttrici di connessione ciclabile costitutive della rete sovralocale (*Interreg III a* di collegamento tra Svizzera e Varese) partecipa anche alla necessità di fruizione del patrimonio ambientale. L'individuazione della porta di accesso al Parco (Cerro), la costituzione della rete ecologica comunale, la salvaguardia dei varchi ambientali residui (del sistema Natura 2000 e della REC) costituiscono le azioni di fondo su cui si basa l'azione di tutela individuata anche dal PPR.
- **Insedimenti e sedi antropiche.** Il PGT affronta i diversi temi posti dal PPR, relativamente a:
  - **Centri storici.** Al fine di perseguire gli indirizzi delineati dal PPR, il PGT analizza le caratteristiche dei singoli edifici dei nuclei storici e ne individua, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, recupero e salvaguardia, nell'ottica di valorizzazione e conservazione unitaria dell'episodio insediativo originario;
  - **Elementi di frangia.** Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana, individuando in modo esplicito le criticità di relazione tra il territorio agricolo e il tessuto edificato. Ciò vale in particolare lungo tutto il fronte urbano sud/ovest dell'edificato lineare di fondovalle, attestato oggi lungo la direttrice della *SP 1 var*, la cui recente realizzazione ha reso espliciti, anche dal punto di vista visuale, gli elementi di criticità della frangia urbana. Tali criticità sono oggi aggravate dal confinamento e della progressiva parcellizzazione del tessuto agricolo, sempre più relegato a una condizione di marginalità territoriale. L'apparato normativo del PGT propone pertanto forme di salvaguardia e limitazione d'uso di tali porzioni di frangia, in cui l'attività agricola deve costituire un elemento di valorizzazione territoriale e non un elemento di ulteriore criticità. I sistemi di frangia assumono peraltro specifici valori ambientali connessi ai sistemi di penetrazione del verde nell'urbano. Essi, infatti, scandiscono la successione tra vuoti e pieni dell'insediamento, partecipando a rallentare e contenere i fenomeni conurbativi recenti;
  - **Elementi del verde.** Il PGT connette al sistema della rete verde comunale tutti gli elementi di qualità indicati dal PPR (se e laddove presenti). Essi sono specificatamente individuati dalla carta del Paesaggio Comunale (Tav A.3.3 del DdP) che rende comprensibili le relazioni tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. L'individuazione della rete ecologica comunale (Tav A.3.4 del DdP) e dei suoi elementi costitutivi consente la salvaguardia, oltre che del sistema ambientale complessivo, anche dei residui corridoi o varchi (ecologici) di connessione della rete verde regionale;
  - **Presenze archeologiche.** Per quanto è stato possibile ricostruire su base locale, il PGT evidenzia gli elementi noti di valore archeologico (Torre medioevale di Torre) e ne istituisce un sistema specifico di tutela e valorizzazione.

Nel recepire e declinare a scala locale gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale (tavola A.3.3 – Carta del paesaggio) anche tutti gli altri elementi del paesaggio locale evidenziati dal quadro conoscitivo (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario. Il corpo normativo del PGT ne interpreta le esigenze di tutela e salvaguardia formulate dagli strumenti di scala sovralocale o emersi a scala locale. L'interpretazione della matrice paesaggistica locale consente poi l'attribuzione di una scala di valore alla sensibilità paesaggistica del territorio necessaria alla corretta valutazione dell'impatto paesistico dei processi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi.

c) il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale traccia un quadro di riferimento per il governo del territorio. Esso delinea gli obiettivi di sviluppo equilibrato del territorio nelle sue diverse componenti (ambientale, infrastrutturale, insediativo) e per i diversi livelli gerarchici (polarità) del territorio. Dal punto di vista socio economico sono dettati i seguenti principali obiettivi:

- **Favorire l'innovazione nella struttura economica provinciale**, principalmente attraverso una *“...politica relativa al sistema MOBILITÀ E RETI”* che deve rispondere all'esigenza del sistema produttivo di miglioramento dell'accessibilità all'interno del territorio provinciale. Elementi di azione per il perseguimento di tali obiettivi sono il *“...potenziamento e la gerarchizzazione della rete stradale..”* connesse ad un progetto complessivo che promuova l'insediamento di poli logistici, terminal ferroviari o intermodali e aree produttive destinate a filiere integrate.
- favorire un **raccordo più incisivo tra formazione / università e imprese** anche attraverso l'individuazione di **POLARITÀ URBANE** che consentano *“..lo sviluppo equilibrato della rete dei servizi sovracomunali esistente nel territorio provinciale..”* e l'aumento della loro efficienza proprio grazie alla loro polarizzazione.
- **Valorizzare il ruolo dell'agricoltura varesina**. *La politica relativa all'AGRICOLTURA individua e tutela gli ambiti agricoli affinché i suoli effettivamente utilizzati e maggiormente vocati all'agricoltura siano risparmiati da utilizzi edificatori e da alterazioni della qualità, ed anzi vengano valorizzati sotto il profilo economico, ambientale e paesaggistico dai comuni in sede di individuazione delle aree agricole .*

L'individuazione delle aree agricole strategiche e la definizione della Rete Ecologica Provinciale costituiscono l'ossatura di riferimento per l'azione di salvaguardia del territorio libero e per una sua qualificazione complessiva. In particolare per la valorizzazione del territorio agricolo il PTCP individua le seguenti linee di azione:

- Protezione dei suoli agricoli più vocati all'agricoltura da utilizzi edificatori e da alterazioni irreversibili nei confronti della loro qualità;
- Avvio di nuove integrazioni fra attività agricole e attività residenziali, produttive (industriali, artigianali, terziarie, turistiche e commerciali), di servizio, per fermare e consolidare l'esclusione del fenomeno di abbandono;
- Dotazione di servizi essenziali, a livello intercomunale, a supporto della rete degli insediamenti minori che costituiscono il territorio rurale e il presidio agricolo-ambientale del territorio;
- Valorizzazione degli alpeggi e incentivazione all'agriturismo.
- **Sviluppare il turismo e il marketing territoriale**. *Le politiche relative al PAESAGGIO riconoscono un forte valore turistico alle risorse paesaggistiche e storico culturali se valorizzate all'interno di un sistema della fruizione e dell'accoglienza organizzato..... Mentre le politiche relative agli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, al sistema infrastrutturale ed al sistema dei servizi sovracomunali (tra cui ricerca e servizi alle imprese) si propongono garantire le basi di un progetto più ampio di valorizzazione dell'attrattività del territorio anche rispetto a capitali ed imprese.*
- **Promuovere la qualità urbana e del sistema territoriale, attraverso la valorizzazione del sistema ambientale, la definizione di elementi di indirizzo per lo sviluppo urbano, ....., il recupero degli elementi di criticità paesaggistica ed ambientale, con riferimento anche alle aree dismesse.**

Il perseguimento di tali obiettivi determina diverse vocazioni del territorio provinciale, cui corrispondono specifici orientamenti per le sue diverse parti. Per l'ambito territoriale NORD LAGO DI VARESE - CONURBAZIONE LINEARE MINORE cui appartiene Cocquio Trevisago, sono individuate le seguenti specifiche linee di azione:

- Confermare le caratteristiche del polo attrattore di Gavirate, *“... anche mediante l'insediamento di servizi funzionali alla fruizione turistica del territorio (lago di Varese, pista ciclabile, collegamenti con il Parco del campo dei Fiori, etc.)”*,
- Favorire l'evoluzione dell'ambito *“...verso un sistema bi-polare, per effetto dell'attestamento di servizi sul Comune di Cittiglio, avente caratteristiche di polo attrattore per l'ambito territoriale della Valcuvia..”*,

- Confermare il “..ruolo sovracomunale del sistema di Gavirate-Cocquio Trevisago, mediante l’innalzamento della qualità e della funzionalità della SS. 394 quale condizione per la realizzazione di nuovi insediamenti con forte generazione di traffico”.

Il PGT di Cocquio interpreta il quadro di riferimento sopra delineato in modo coerente rispetto agli obiettivi prefissati, con particolare riferimento a:

- coerenza delle previsioni relative al miglioramento del sistema infrastrutturale, sia in termini di gerarchizzazione della rete (di cui la SP 1 var, la SS 394 e la SS 629 costituiscono gli elementi portanti) sia di miglioramento delle connessioni tra gli elementi del sistema sovralocale (miglioramento e razionalizzazione delle connessioni con la SP 45 e la SP 39). Partecipa a questo disegno la riconferma del sistema di interscambio ferro/gomma del TPL presso la stazione ferroviaria.
- conferma del ruolo polare di Gavirate e Cittiglio per i servizi sovralocali (istruzione superiore, servizi sanitari, ecc..) cui Cocquio si riferisce;
- valorizzazione del territorio, con l’individuazione degli elementi delle aree agricole strategiche, ampliate e ricompattate rispetto alle indicazioni originarie;
- l’esplicitazione a scala locale dei contenuti della Rete Ecologica Regionale e Provinciale delle azioni del progetto Rete Natura 2000, necessari per garantire elevati gradi di connessione ambientale sia all’interno del Comune sia verso gli altri ambiti di qualità ambientale del territorio provinciale;
- valorizzazione del paesaggio e delle sue vocazioni turistiche o fruibili. La porta di accesso al Parco del Campo dei Fiori di Cerro, l’individuazione della direttrice di collegamento ciclabile di fondovalle per la connessione Laveno/Ceresio/Gavirate (Interreg III a), le ipotesi di utilizzo e riqualificazione dei nuclei storici anche con funzione ricettiva (albergo diffuso) costituiscono gli elementi più evidenti di declinazione locale degli obiettivi delineati dal PTCP;
- valorizzazione urbana, con diffuso ricorso a interventi di riqualificazione e recupero delle aree dismesse, di risoluzione delle criticità urbane riscontrate (asta della SS 394, criticità di frangia lungo la SP1var), con la salvaguardia delle principali direttrici di penetrazione del verde urbano o dei varchi presenti e individuazione di meccanismi perequativi tesi a garantire la formazione di un sistema di servizi comunali maggiormente integrato e potenziato.

d) il Piano Territoriale del Parco Regionale del Campo dei Fiori completa il quadro delle azioni sovralocali tese alla difesa, tutela e valorizzazione del tessuto ambientale locale. Gli obiettivi che esso persegue sono:

- tutelare la biodiversità, conservare e incrementare le potenzialità faunistiche, floristiche, vegetazionali, geologiche, idriche, ecosistemiche e paesaggistiche dell’area;
- tendere alla conservazione e ricostituzione dell’ambiente garantendo tra l’altro un uso dei suoli e dei beni compatibili con le qualità naturalistiche;
- realizzare l’integrazione tra uomo e ambiente naturale mediante la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici, architettonici e delle attività agro-silvopastorali e tradizionali;
- promuovere e disciplinare la fruizione dell’area ai fini scientifici, culturali, educativi e ricreativi mediante l’attivazione di un marketing territoriale orientato ai processi di conservazione del patrimonio naturale;
- creare un “sistema integrato” di corridoi ecologici tra il Parco Naturale e le aree di elevata sensibilità naturale, anche esterne al Parco.

Il PGT di Cocquio partecipa in modo coerente al perseguimento degli obiettivi sopra delineati. Per la porzione di territorio comunale ricomprese nel Parco Regionale sono richiamate le norme sovraordinate quale quadro di riferimento per l’uso del territorio. Laddove necessario a una migliore integrazione sono dettate dal Piano delle regole specifiche norme di utilizzo, gestione, trasformazione e tutela del patrimonio architettonico, naturale e agroambientale esistente, all’interno di un

quadro volto unicamente alla difesa e valorizzazione degli elementi di qualità esistenti. L'individuazione della frazione di Cerro quale porta di accesso, le azioni di salvaguardia e recupero del nucleo storico, le specifiche norme d'uso e recupero dei rustici rurali presenti costituiscono parte integrante delle azioni poste in campo per la valorizzazione del Parco regionale sul territorio comunale. Le scelte di pianificazione esterne al Parco sono coerenti con gli obiettivi generali dell'area contermina e la specificazione degli elementi della rete ecologica Comunale consente di perseguire l'obiettivo di connessione tra Parco Naturale e le altre aree di elevata sensibilità naturale del territorio provinciale e regionale.

- e) il Progetto Rete Natura 2000 costituisce il quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi di connessione (varchi) della Rete Ecologica Regionale. Il PGT recepisce nel suo apparato e nella tavola della Rete Ecologica Comunale (tav. A.3.2 del DdP) le indicazioni di progetto emerse nei tavoli di lavoro. Lungo il confine con Gavirate, laddove sono emerse condizioni fisiche che rendono impossibile la realizzazione del varco V16, il PGT riconferma comunque la funzione di fascia "tampona" del varco, posta a difesa della discontinuità conurbativa presente tra Cocquio e Gavirate;
- f) il PIF redatto dalla Comunità Montana Valli del Verbano adottato è stato recepito dalle tavole di piano nei suoi aspetti prescrittivi. Eventuali interferenze sono state oggetto di specifiche osservazioni da parte dell'A.C.. Il PGT nella sua formulazione finale dovrà comunque recepire anche eventuali difformità del PIF rispetto a quanto osservato.

## 8. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere le verifiche di legge sia per dettagliare nello specifico il quadro complessivo degli interventi previsti.

### 8.1. STIMA DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE DEL PGT

Per valutare gli effetti complessivi del Piano sono considerati nella quantificazione anche gli ambiti del Piano delle regole soggetti a pianificazione attuativa (o in alternativa permesso di costruire convenzionato) oltre agli ambiti TR1 e TR2.

Per il resto il Piano delle regole tende a confermare le norme attuative del PRG per il tessuto urbano consolidato, salvo alcune modifiche funzionali dettate dall'esperienza maturata durante la gestione del piano. Gli ambiti di completamento ad attuazione diretta sono sostanzialmente saturi e non determineranno alcun significativo apporto di carico, anche perché il loro utilizzo è perlopiù rivolto al soddisfacimento di fabbisogni precedenti (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni).

Pertanto con riferimento ai numeri identificativi della tavola A.3.3 del DdP nelle tabelle seguenti sono riepilogate le quantità insediabili utili a stimare la capacità insediativa totale (abitanti teorici insediabili). Per questo motivo non sono considerate le quantità afferenti agli ambiti 1, 10, 20 e 32 relative a piani attuativi ormai attuati e con gli abitanti già insediati alla data di redazione di questo documento (pertanto già ricompresi nella popolazione anagrafica al 31.12.2011).

## COMPARTI DEL PIANO DELLE REGOLE - PIANI ATTUATIVI DEL PRG GIA' ATTUATI E RECEPITI DAL PGT (POPOLAZIONE O ATTIVITA' GIA' INSEDIATE) (1)

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			NOTE
				Superficie fondiaria	Volume riconfermato del PRG previgente	Volume introdotto dal PGT	
1	ex PA 5	RESIDENZIALE	8.572,00 mq				Convenzionato vigente
10	ex PA 16	RESIDENZIALE	12.536,00 mq				Convenzionato vigente - insediate anche funzioni terziarie per 965,67 mq slp
20	ex PA 13	RESIDENZIALE	4.004,00 mq				Convenzionato vigente
32	ex PA 15	RESIDENZIALE	2.996,00 mq				Convenzionato vigente

## COMPARTI DEL PIANO DELLE REGOLE - PIANI ATTUATIVI DEL PRG GIA' CONVENZIONATI E RECEPITI DAL PGT (ANCORA DA ATTUARE)

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			NOTE
				Superficie fondiaria	Volume già convenzionato	Volume introdotto dal PGT	
8	ex PA 8	RESIDENZIALE	8.056,00 mq		5.510,00 mc		Approvato 2008, non ancora convenzionato
16		RESIDENZIALE	1.038,00 mq		ESISTENTE mc		Convenzionato vigente. Piano di Recupero nel centro storico
33	ex PA 25	POLIFUNZIONALE	9.705,00 mq		5.289,54 mc		Convenzionato vigente. Oltre a volume residenziale è convenzionato anche l'insediamento di 2645,00 mq di slp commerciale/artigianale
38	ex AS2	SERVIZI/RESIDENZIALE	74.911,00 mq		15.875,00 mc		Convenzionato vigente - Considerati solo volumi residenziali aggiuntivi all'esistente ( Ao5, Ao6)- non rilevano a fini urbanistici le quantità a servizi

**COMPARTI DEL PIANO DELLE REGOLE - PREVISIONI DI PIANI ATTUATIVI DEL PRG RICONFERMATE QUALI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE, ANCHE CON PARZIALE MODIFICA DELLE ORIGINARIE PREVISIONI**

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	DESTINAZIONE RESIDENZIALE					NOTE
			Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Volume del PRG previgente	Volume riconfermato del PRG previgente	Volume introdotto dal PGT	
2	ex PA 6	RESIDENZIALE	5.889,00		4.200,00	4.100,00		
4	ex PA1	POLIFU./RESIDENZIALE			2.900,00	2.900,00		L'ambito ricomprende edifici esistenti (residenziali, commerciali, artigianali, servizi) per una volumetria complessiva pari a 13.000 mc circa. Ne è ammesso il recupero con cambio di destinazione d'uso. Oltre alle quantità residenziali indicate è ammesso l'insediamento, di destinazioni terziarie, commerciali e artigianali, per una s.l.p. 3.600 mq circa secondo indicazioni del
6	ex PA 7	RESIDENZIALE	4.516,00		4.600,00	3.150,00		
11	ex PA 17	RESIDENZIALE	11.219,00		14.000,00	11.500,00		E' assegnato un volume di 9.000 mc. E' ammessa una volumetria premiale di 2.500 mc per la realizzazione di edilizia sociale (edilizia convenzionata)
17	ex PA 9	RESIDENZIALE	2.470,00		1.808,00	1.700,00		
18	ex PA 9	RESIDENZIALE	1.627,00		1.192,00	1.150,00		
19	ex PA 11	RESIDENZIALE	5.940,00		4.400,00	4.150,00		Arretramento su nuova viabilità - Realizzazione collegamento pedonale pubblico da via Motto dei Grilli verso plesso scolastico di S.Andrea
21	ex PA 14	RESIDENZIALE	3.505,00	2.514,00	2.400,00	2.400,00	50,00	Riperimetrazione ex PA14 - aree di cessione per formazione parcheggio su Vicolo Besozzo
24	ex PA 3	RESIDENZIALE	3.000,00		2.100,00	2.100,00	600,00	Ambito di riqualificazione urbanistica riconfermato
25	ex PA 2	RESIDENZIALE	2.913,00		4.200,00	2.700,00		Ambito di riqualificazione urbanistica riconfermato

## NUOVI COMPARTI DI PGT REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE

9	RESIDENZIALE	925,00	mq	ESISTENTE	mc	ESISTENTE	mc	
13	SERVIZI/RESIDENZIALE	30.909,00	mq	ESISTENTE	mc	ESISTENTE	mc	previsto solo recupero volumi esistenti
14	RESIDENZIALE	1.878,00	mq	ESISTENTE	mc	ESISTENTE	mc	previsto solo recupero volumi esistenti
15	RESIDENZIALE	860,00	mq	ESISTENTE	mc	ESISTENTE	mc	previsto solo recupero volumi esistenti
22	RESIDENZIALE	3.660,00	mq	2.928,00	mc	2.562,00	mc	
23	RESIDENZIALE	6.780,00	mq	2.676,00	mq			3.211,20 mc
31	RESIDENZIALE	8.032,00	mq	ESISTENTE	mc	ESISTENTE	mc	500,00 mc aggiuntivi al volume esistente su area ex B2
34	RESIDENZIALE	5.434,00	mq					3.260,40 mc
36	RESIDENZIALE	3.788,00	mq	1.136,40	mc	1.136,40	mc	1.136,40 mc
37	RESIDENZIALE	2.137,00	mq	1.282,20	mc	1.282,20	mc	1.282,20 mc
39	RESIDENZIALE	801,00	mq					200,00 mc aggiuntivi al volume esistente
42	RESIDENZIALE		3.454,00					750,00 mc. La slp residenziale è uniformemente attribuita alle proprietà delle porzioni indicate come residenziali. La realizzazione della residenza comporta la realizzazione contestuale delle opere di mitigazione paesaggistica di tutte le porzioni ad ovest dell'elettrodotto.

Tot volumi residui  
del PRG  
44.218,60

Tot volumi residui  
riconfermati dal PDR  
49.284,40

## TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE

## PARZIALE 1

63.806,74 mc

10.990,20 mc

## VOLUMI GENERATI DA COMPARTI DI PEREQUAZIONE REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	DESTINAZIONE RESIDENZIALE			Parziali	NOTE
				Volume introdotta dal PGT	Volume proprio	Volume derivato		

## AMBITI DI PEREQUAZIONE CON VOLUMETRIE A INDICE COMPOSTO, REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE (AMBITI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI)

Area di Contrada San Bartolomeo	7	ex standard	RESIDENZIALE	1.588,00 mq	1.111,60 mc	635,20	476,40	Arretramento su Contrada San Bartolomeo - Arretramento su tornante SPxCaldana - ex standard
Area sotto ferrovia su via Verdi	12	ex standard	RESIDENZIALE	4.213,00 mq	2.949,10 mc	1.685,20	1.263,90	Arretramento su viabilità comunale per percorsi ciclabili
Parco - Area di via Roma	27	ex standard	RESIDENZIALE	1.121,00 mq	784,70 mc	448,40	336,30	
Parco - Aree sopra ferrovia sotto parco	28	ex standard	RESIDENZIALE	1.251,00 mq	875,70 mc	500,40	375,30	
Parco - Aree sopra ferrovia via Marconi	30	ex standard	RESIDENZIALE	7.340,00 mq	5.138,00 mc	2.936,00	2.202,00	
Parco - Aree sotto ferrovia lato cimitero	29	ex standard	RESIDENZIALE	3.824,00 mq	2.676,80 mc	1.529,60	1.147,20	
	35	ex agricolo	RESIDENZIALE	4.016,00 mq	2.811,20 mc	1.606,40	1.204,80	
Parco - Aree a permesso diretto		ex standard	RESIDENZIALE	833,00 mq	583,10 mc	333,20	249,90	
<b>TOTALE DIRITTI VOLUMETRICI GENERATI ALL'ESTERNO DA UTILIZZARE NELL'EDIFICAZIONE DEGLI AMBITI PEREQUATI</b>							<b>mc 7.255,80</b>	Ad essi vanno aggiunti i volumi di compensazione da realizzare nell'ambito TR1, pari a 4.650 mc. Il totale è pertanto pari a 11.905,80 mc

	DESTINAZIONI	Superficie territoriale	Volume derivato	Parziali	NOTE
<b>AMBITI DI PEREQUAZIONE CON VOLUMETRIE A INDICE COMPOSTO, REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE (AMBITI DI GENERAZIONE DI VOLUMETRIE DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI O STRUTTURE PUBBLICHE))</b>					
Consolidamento varco ambientale di Cocquio - strada Armino	PARCO	3.435,00 mq	1.030,50		
Parco di S.Andrea-Cocquio - aree di generazione private	PARCO	1.568,00 mq	470,40		
Parco di S.Andrea-Cocquio - aree di generazione private	PARCO	1.695,00 mq	508,50		
Parco di S.Andrea-Cocquio - aree di generazione private	PARCO	5.490,00 mq	1.647,00		
Parco di S.Andrea-Cocquio - aree di generazione private	PARCO	4.023,00 mq	1.206,90		
Parco di S.Andrea-Cocquio - aree di generazione private	PARCO	562,00 mq	168,60		
Potenziamento plesso scolastico di Sant'Andrea - aree di generazione private	PARCHEGGIO VERDE	3.237,00 mq	971,10		
Sistemazione ambito di Torre - aree di generazione private	VERDE	1.658,00 mq	497,40		
Altre volumetrie perequative individuabili dal PdR			474,90		
Aree nuovo centro sportivo	ATT. SPORTIVE	15.500,00 mq	4.650,00		
			mc	<b>11.625,30</b>	
<b>TOTALE DIRITTI VOLUMETRICI GENERATI IN AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA DA UTILIZZARE NEGLI AMBITI DI</b>					
Parco di S.Andrea-Cocquio - aree di generazione pubbliche	PARCO	13.700,00 mq	3.850,50		Diritti volumetrici pubblici utilizzabili sia per compensazioni ambientali sia per premialità individuate dal PdR

<b>TOTALE VOLUMI GENERATI DA COMPARTI DI PEREQUAZIONE REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>PARZIALE 2</b>	<b>mc</b>	<b>25.150,20</b>
---	-------------------	-----------	------------------

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ID DDP	ID ex PRG	DESTINAZIONI	DESTINAZIONE RESIDENZIALE				NOTE
			Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Volume riconfermato del PRG previgente	Volume introdotto dal PGT	
TR 1	AS1	RESIDENZIALE	33.800,00 mq		20.150,00 mc		<p>mc Ricomprende ex AS1 - Ambito destinato alla realizzazione del nuovo centro sportivo e della piazza di s.Andrea su via generale Maletti.</p> <p>Nel volume residenziale è ricompresa la possibilità di insediare attività commerciali al Piano Terra degli edifici realizzati nell'ambito di S.Andrea attestato sulla SS 394</p>
TR 2		RESIDENZIALE	18.385,00 mq	14.480,00		6.400,00 mc	<p>L'area di trasformazione deve completare lo schema infrastrutturale del PGT, con cessione delle aree e realizzazione del tratto di via Motto dei grilli antistante</p> <p>Deve essere realizzata la fascia di mitigazione e compensazione ambientale lungo il tracciato della SP1var</p>
<b>TOTALE VOLUMI RICOMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>							
<b>PARZIALE 3</b>					<b>20.150,00 mc</b>	<b>6.400,00 mc</b>	

Il riepilogo delle quantità sopra indicate è il seguente:

RIEPILOGO AMBITI DEL PGT			
AMBITI DEL PGT		Volume riconfermato dal PRG previgente	Volume introdotto dal PGT
TOTALE COMPARTI PIANO DELLE REGOLE	PARZIALE 1	63.806,74 mc	10.990,20 mc
TOTALE VOLUMI GENERATI DA COMPARTI DI PEREQUAZIONE REGOLATI DAL PIANO DELLE REGOLE	PARZIALE 2	- mc	25.150,20 mc
TOTALE VOLUMI RICOMPRESI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	PARZIALE 3	15.500,00 mc	6.400,00 mc
<b>TOTALI</b>		<b>79.306,74 mc</b>	<b>42.540,40 mc</b>
<b>TOTALE GENERALE DI PGT</b>			<b>121.847,14 mc</b>

La stima degli abitanti teorici insediabili è effettuata considerando oltre ai nuovi volumi calcolati (mc 123.764,80) anche il parametro **reale** di **350 mc/ab** registrato a Cocquio sulla base di volumi residenziali esistenti (**1.668.709 mc** sulla base delle misurazioni effettuate tramite il *database topografico comunale*, con esclusione degli edifici accessori) e della popolazione residente alla data del 31.12.2011 (**4.821 abitanti**).

Questo parametro permette di tarare le valutazioni su base locale e registra oltre alle modalità insediative proprie di Cocquio (tendenza all’edilizia diffusa) anche l’erosione dello stock abitativo operato dalle funzioni compatibili (commercio, terziario, studi professionali, ecc...) insediabili in ambiti residenziali, nonchè infine delle quote di sottoutilizzo endemico del patrimonio abitativo.

Sulla base di tali considerazioni, pertanto, la capacità insediativa totale stimabile in termini di abitanti potenziali è la seguente:

STIMA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI		
abitanti teorici insediabili (1)	348 ab	TOTALI
di cui	122 ab	AGGIUNTI DAL PGT rispetto al PRG precedente

(1) stimati sulla base del dato reale di 350 mc/ab misurato nel Comune sulla scorta della popolazione residente e dei volumi reali esistenti calcolati con l’ausilio del data base topografico comunale

Il confronto tra la popolazione teoricamente insediabile dal PGT e quella attesa dalle stime d’incremento demografico (basato sulla valutazione di elementi socio-economici esogeni rispetto alle scelte della pianificazione territoriale) può essere compiuto con il metodo della regressione lineare dei dati anagrafici registrati nel passato.

Le analisi condotte nel quadro ricognitivo del DdP hanno evidenziato, infatti, che le previsioni formulate dagli studi demografici della Regione Lombardia realizzati nel 2001 con scenario temporale al 2021 (stimato secondo tre scenari di sviluppo, “ basso”, “medio” e “alto”) sono inutilizzabili perché si dimostrano nettamente divergenti rispetto alle dinamiche demografiche rilevate nel periodo (ormai decennale) di sovrapposizione con le stime regionali.

Le ipotesi di sviluppo demografico formulate dalla Regione stimavano, infatti, al 2011 una netta perdita di popolazione. In questo periodo si è invece registrato un netto incremento di popolazione (4.579 abitanti stimati al 2011 contro i 4.821 censiti all’anagrafe il 31.12.2011, con una differenza tra stima e reale di – 242 abitanti).

Già al 2006 del resto il dato di stima regionale appariva divergente rispetto alle dinamiche allora in corso (popolazione stimata al 2006 di 4.621 abitanti contro 4.726 abitanti censiti all'anagrafe il 31.12.2006).

E' quindi evidente che l'ipotesi formulata dalla Regione per Cocquio al 2016 (4.508 abitanti) e al 2021 (4.414 abitanti) non è utilizzabile per stimare la popolazione attesa nello scenario temporale di attuazione del PGT.

Appare anzi significativo che confrontando i margini di errore dello studio regionale con i dati dei saldi totali e migratori registrati dal 2002 al 2010 si riscontri una sostanziale coincidenza tra i valori di errore della stima e i valori dei saldi migratori netti.

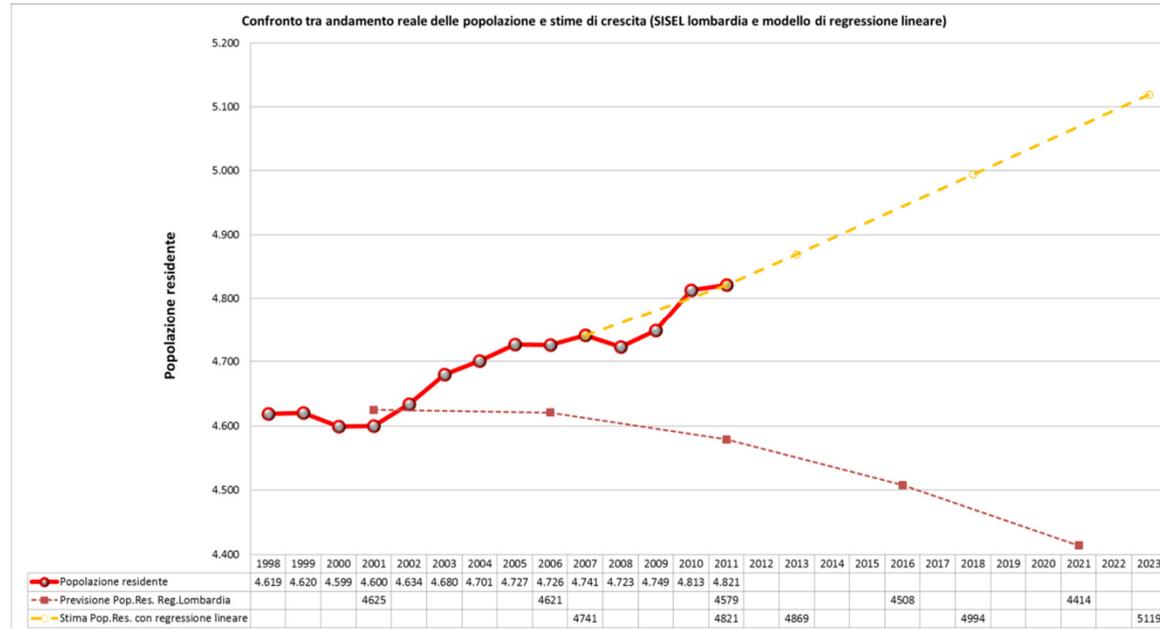
Al fine formulare delle stime di crescita utilizzabili per la pianificazione locale si è quindi proceduto nel quadro ricognitivo al calcolo del valore di regressione lineare<sup>1</sup> dei dati demografici registrati all'anagrafe.

Le soglie temporali di riferimento per la previsione sono state individuate con specifico richiamo al processo di pianificazione in atto. Ovvero si è formulata una prima stima all'anno 2013 quale anno di entrata in vigore del PGT (anno zero) e si è proceduto poi alla stima della variazione demografica attesa nel decennio successivo, considerato quale lasso temporale di riferimento congruo per la concreta attuazione delle azioni di piano.

Si ripropone il confronto già effettuato nel quadro ricognitivo tra i dati di popolazione censita e prevista con il metodo di regressione lineare e i dati di stima della Regione Lombardia, esemplificato dal grafico seguente:

---

<sup>1</sup> Questo metodo empirico si basa sull'ipotesi che l'andamento futuro della popolazione seguirà la tendenza registrata nei periodi precedenti. In particolare il metodo permette di interpolare i valori registrati nel periodo precedente calcolando la retta (o la curva) che meglio interpola i valori rilevati. Tale curva è quella in cui è minima la somma dei quadrati delle deviazioni rispetto al valore rilevato. La retta dei minimi quadrati si esprime nella forma  $[Y = \bar{Y} + (\sum XY / \sum X^2) X]$  dove  $Y$  è il punto della retta interpolante (che indica la popolazione),  $\bar{Y}$  è la media della popolazione,  $X$  è riferito al numero di anni considerato.



Come si evince dal grafico il calcolo del valore di regressione lineare dei dati anagrafici stima 4.869 abitanti al 2013, con proiezione di 5.119 abitanti al 2023.

Considerando che le previsioni della pianificazione urbanistica si attuano in un arco di riferimento temporale medio-lungo (5-10 anni), sulla base della stima di popolazione attesa per il decennio quantificata in 5.119 abitanti (stima effettuata con il metodo della regressione lineare applicato ai dati precedenti d'incremento demografico) il PGT prevede una popolazione insediabile di 5.217 abitanti.

Lo scarto dimensionale tra l'offerta insediativa del PGT rispetto alla domanda attesa è di soli 98 abitanti in più nel decennio previsti dal PGT.

Tale dato è tuttavia puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili.

Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile.

Va anche rilevato come le analisi hanno posto in luce che la corretta esplicitazione del fabbisogno residenziale non può più essere rapportata alla semplice dinamica demografica, ma deve invece rispondere al sempre maggiore tasso di crescita del numero di famiglie (e alla conseguente crescita della domanda di abitazioni secondo la notazione *1 famiglia* → *1 casa*) rispetto al tasso di crescita della popolazione.

Fenomeno questo che riduce ulteriormente l'offerta insediativa teorica del PGT perché la domanda reale di abitazioni generata dall'incremento del numero di famiglie è superiore a quello quantificato attraverso l'incremento della popolazione insediabile.

## 8.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Gli obiettivi per i servizi e per il sistema della città pubblica sono stati messi in evidenza nei precedenti paragrafi.

In questo paragrafo si riepilogano puntualmente gli elementi quantitativi introdotti dal PGT in termini di potenziamento del sistema dei servizi urbani e si compie la verifica, positiva, del rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici (18 mq/ab) fissato dalla LR 12/05.

Nel conteggio non sono ricompresi i servizi che saranno da reperire all'interno dei Piani attuativi o delle aree di trasformazione, secondo le modalità fissate dal Piano dei Servizi.

Parimenti non sono stati conteggiati gli apporti dei servizi di scala sovralocale (Struttura socio assistenziale della Sacra Famiglia) e i parcheggi pubblici esistenti o di progetto, in quanto assimilati dalla LR 12/05 alle opere di urbanizzazione primaria.

Le destinazioni delle singole aree per servizi riportate nella tabella seguente devono intendersi come indicative, perché nel corso dell'attuazione del PGT potranno essere apportate modifiche delle specifiche destinazioni senza che ciò comporti variante al PGT.

ID	ARE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI RICONFERMATI	localizzazione	DESTINAZIONI	Superficie territoriale
1	Oratorio di Intelo	Intelto	Oratorio - attività ricreative e sportive	1.794,48 mq
2	Chiesa oratoriale Intelo	Intelto	Luogo di culto - servizi oratoriali	356,47 mq
3	Asilo nido di Torre	Torre	Asilo nido	670,70 mq
4	Teatro - Sede Società Operaia	Caldana	Ricreativo, cultura, servizi	532,04 mq
5	Edificio poste	Caldana	Servizi generali	461,02 mq
6	Suolo pubblico per manifestazioni e usi generali	Caldana	Ricreativo, parcheggi, uso generico	1.282,48 mq
7	Cà Tognola e pertinenza - parte pubblica	Caldana	Ricreativo, uso generico	541,00 mq
8	Comparto ex scuola elementare e Nido di Caldana	Caldana	Nido privato e Centro Anziani	3.089,19 mq

ID	ARE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI RICONFERMATI	localizzazione	DESTINAZIONI	Superficie territoriale
9	Parco Clivio	Caldana	Verde ricreativo	2.723,67 mq
10	Parrocchia Beata Vergine Assunta - Contrada Carnisio	Caldana	Luogo di culto - servizi oratoriali	1.591,13 mq
11	Oratorio parrocchia beata vergine Assunta - Contrada Carnisio	Caldana	Oratorio - attività ricreative e sportive	8.237,25 mq
12	Chiesa Evangelica Luterana di via IV Novembre	Caldana	Luogo di culto - servizi oratoriali	4.110,88 mq
13	Chiesa di Contrada San Bartolomeo	S.Andrea	Luogo di culto	376,11 mq
14	Aree pubbliche ex standard PEEP in Contrada San Bartolomeo	S.Andrea	Parco pubblico	3.687,87 mq
15	Plesso scolastico di S.Andrea	S.Andrea	Scuola primaria, secondaria inferiore, servizi sportivi e culturali	6.921,80 mq
17	Parrocchia di S.Andrea e annesso oratorio	S.Andrea	Luogo di culto - servizi oratoriali - attività sportive e ricreative	5.312,68 mq
18	Scuola materna di S.Andrea	S.Andrea	Scuola per l'infanzia privata	1.470,62 mq
19	Area pubblica a disposizione per servizi di Contrada Tagliabò - porzione esterna alla fascia di rispetto cimiteriale	S.Andrea	Area per manifestazioni - destinazione generica	7.766,56 mq
20	Parco tra Cocquio e S.Andrea	Cocquio	Parco pubblico - servizi	11.900,37 mq
21	Ex asilo di Cocquio	Cocquio	Nido privato - attività cessata	1.329,92 mq
22	Complesso amministrativo ricreativo di Cocquio	Cocquio	Municipio, ex scuola elementare, associazioni, manifestazioni	2.430,67 mq
23	Parrocchia della Purificazione di Maria Vergine	Cocquio	Luogo di culto - servizi parrocchiali	1.114,56 mq
24	Oratorio della Parrocchia della Purificazione di Maria Vergine	Cocquio	Oratorio - servizi parrocchiali	1.518,24 mq
25	Oratorio della Parrocchia della Purificazione di Maria Vergine	Cocquio	Oratorio - attività ricreative e sportive	22.098,51 mq
26	Residenze protette per Anziani - comparto Sacra famiglia	Cocquio	Attività socio assistenziali	732,00 mq
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI ALLA PERSONA ESISTENTI E RICONFERMATI</b>				<b>92.050,22 mq</b>

ID	NUOVE AREE PER SERVIZI PUBBLICI INTRODOTTE DAL PGT	DESTINAZIONI	Superficie territoriale
N1	Ambito delle aree pubbliche della Torre medioevale - ambito di compensazione	Verde pubblico	1.658,28 mq
N2	Ampliamento attività parrocchiali e oratoriali della Parrocchia Beata Vergine Assunta - Contrada Carnisio	Luogo di culto - servizi oratoriali -attività sportive e ricreative	1.157,75 mq
N3	Aree della dorsale ciclopedonale di San Bartolomeo - ambito di compensazione	Percorsi ciclopedonali - Verde Pubblico	678,74 mq
N4	Potenziamento plesso scolastico di S.Andrea - ambito di compensazione	Scuola primaria e secondaria inferiore e servizi annessi	3.237,38 mq
N5	Consolidamento Parco tra Cocquio e S.Andrea - ambiti di compensazione	Parco pubblico - servizi pubblici e di interesse generale	15.143,00 mq
N6	Consolidamento varco ambientale est - ambito di compensazione	Verde pubblico ambientale	3.435,00 mq
N7	Nuovo centro sportivo comunale - ambito di compensazione	Attrezzature sportive	15.500,00 mq
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI PUBBLICI ALLA PERSONA DI PGT (ESISTENTI E RICONFERMATI E NUOVE AREE)</b>			<b>40.810,15 mq</b>
<b>TOTALE DOTAZIONE AREE PUBBLICHE PER SERVIZI ALLA PERSONA DI PROGETTO (PGT)</b>			<b>124.130,86 mq</b>
di cui:			
di proprietà comunale			79.216,09 mq 63,82%
di proprietà di altri organismi			44.914,77 mq 36,18%
<b>DOTAZIONE AREE PUBBLICHE DI PROGETTO (PGT)</b>			
TOTALE superficie aree pubbliche del PGT		124.130,86	mq
Popolazione teorica insediabile		5.169	ab
Dotazione procapite di aree pubbliche per servizi alla persona		<b>24,01</b>	<b>mq/ab</b>

Le nuove previsioni di servizi oltre a ridefinire alcuni elementi del sistema portante della città pubblica consentono di:

- elevare la dotazione procapite di aree per servizi pubblici rispetto all'esistente, anche con riferimento alla popolazione di nuovo insediamento;
- riequilibrare il rapporto tra servizi pubblici e servizi privati a favore dei servizi di proprietà comunale.

## ALLEGATO: RIEPILOGO ISTANZE PRELIMINARI PERVENUTE A SEGUITO DELL'AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO.

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
1	299	11 gennaio 2008	Rizzo Lorenzo Testa Maria Gabriella	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a zona residenziale (anche VP)
2	706	21 gennaio 2008	Miglierina Loretta amministratrice unica dell'Immobiliare Girasole s.a.s	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
3	1200	04 febbraio 2008	Costantini Pietro	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
4	1201	04 febbraio 2008	Costantini Teresa	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
5	1411	08 febbraio 2008	Molinari Carla	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona per attrezzature collettive a zona residenziale per tutto il mappale esclusa la fascia lungo la roggia
6	1778	20 febbraio 2008	Rossi geom Paolo	Cambiamento di destinazione urbanistica in zona residenziale (richiesta già presentata in data 21 settembre 2005)
7	1825	21 febbraio 2008	Ghidini Giuseppina	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
8	1879	25 febbraio 2008	Scarafoni Alfredo e Belloni Dolores	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona a verde privato a zona residenziale di completamento, con ampliamento dell'area interessata rispetto al VP del PRG
9	2066	28 febbraio 2008	Lilla Mauro, Buzzi Beatrice, Stocco Edi e Buzzi Alessandra	Concessione di edificabilità
10	2088	29 febbraio 2008	Novali Gian Paolo ditta Novali Gian Paolo Scavi	Inserimento dell'area in zona industriale artigianale di completamento
11	2176	03 marzo 2008	Ciglia Enrico	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
12	2238	04 marzo 2008	Panosetti Franco, Ruspini Elio e Ruspini Danilo	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona di salvaguardia idrogeologica (E2) in zona residenziale di completamento
13	2303	05 marzo 2008	Gamberoni Armando	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale di completamento
14	2305	05 marzo 2008	Gamberoni Armando	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale a verde privato (VP)
15	2345	06 marzo 2008	Lupi dott. Gianpietro e Ribolzi Fernanda	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola E1 e E2 in zona edificabile
16	2628	12 marzo 2008	Novali arch Antonella e Novali Nadia	Cambiamento di destinazione urbanistica da industriale soggetto a pianificazione attuativa (D3) in zona residenziale di completamento. In caso di riconferma della destinazione produttiva chiede che venga rimosso l'obbligo di pianificazione attuativa.

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
17	2706	14 marzo 2008	Caccaro Egidio Lino	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
18	2911	20 marzo 2008	Scarafoni Alfredo e Scarafoni Bruno	Cambiamento destinazione urbanistica da zona per attrezzature collettive a zona residenziale di completamento
19	3134	28 marzo 2008	Bergamaschi Barbara, Scinardi T. Giovanni e Pilotto Bice	Cambiamento destinazione urbanistica da zona per attrezzature collettive a zona residenziale di completamento
20	3145	28 marzo 2008	Andreoli Daniele e Fidanza Antonella	Cambiamento destinazione urbanistica da zona per attrezzature collettive a zona residenziale di completamento
21	3155	28 marzo 2008	Brasca Franco	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
22	3206	31 marzo 2008	Lira Maurizio Luigi	Proposte di carattere generale per la valorizzazione del centro storico in Caldana
23	3269	01 aprile 2008	Bassola Franco Bassola Mario	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
24	3313	02 aprile 2008	Cavaliere Nazzaro	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
25	3335	02 aprile 2008	Battaini Fabio e Battaini Daniele	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
26	3339	02 aprile 2008	Broglio Bernardo	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
27	3340	02 aprile 2008	Broglio Enrichetta	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
28	3346	02 aprile 2008	Miglierina Bernardo	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
29	3347	02 aprile 2008	Miglierina Maria	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
30	3406	03 aprile 2008	Piccolomo Antonio, Piccolomo Jessica e Piccolomo Emanuela	Cambiamento di destinazione d'uso residenziale per edifici in zona agricola senza modifica volumetrica
31	3422	03 aprile 2008	Sardone Vincenzo e Lucini Ivana	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
32	2269	04 aprile 2008	Cadario Alfonso e Cadario Adriano	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
33	3447	04 aprile 2008	Don Erve Oddone Simeoni	Ampliamenti delle strutture parrocchiali a servizi esistenti e il cambio di destinazione urbanistica di alcune aree da verde pubblico o agricolo in residenziale
34	3465	07 aprile 2008	Roberto Vegezzi	Proposte di carattere generale, quali l'adeguamento e il potenziamento delle reti tecnologiche, la realizzazione di "casette dell'acqua", la salvaguardia e la valorizzazione delle aree verdi contigue ai centri abitati (parchi), realizzazione di una pista ciclabile in collegamento con quella di Gavirate
35	3467	07 aprile 2008	Picconi Sofia	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
36	3468	07 aprile 2008	Gasparini Maria luisa	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
37	3476	07 aprile 2008	Rocco Bernardino e Forlini Ileana	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola in residenziale, già prevista dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del vigente PRG e poi e stralciate dalla Regione in sede di approvazione finale
38	3477	07 aprile 2008	Bozzetti Cesarina, Visconti Mosè e Visconti Francesca	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
39	3479	07 aprile 2008	Visinoni Ornella	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola o a verde pubblico a zona residenziale
40	3507	07 aprile 2008	Caveada Luca e Caveada Elisabetta	Trasformabilità del terreno ( da agricolo ad edificabile) con attuazione tramite PII
41	3510	07 aprile 2008	Rota Angela	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
42	3511	07 aprile 2008	Biasoli Adriano	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
43	3576	08 aprile 2008	Pesenti Gritti Mario	Revisione viabilità contrada Fornace
44	3579	08 aprile 2008	Felli Elisabetta per Immobiliare Laghi Lombardi s.r.l	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
45	3604	09 aprile 2008	Bortoli Romano Andreoli Ebe	Cambiamento di destinazione urbanistica da aree a standard a verde pubblico in zona residenziale di completamento
46	3605	09 aprile 2008	Parrocchia di Carnisio - Don Erve Oddone Simeoni	ampliamento delle possibilità di insediamento di strutture per servizi parrocchiali, con aumento della volumetria e dell'estensione delle aree
47	3606	09 aprile 2008	Broglio arch. Mario Alberto	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
48	3607	09 aprile 2008	Broglio arch. Mario Alberto	Cambiamento di destinazione urbanistica in zona residenziale o produttivo di completamento (anche in PA).
49	3608	09 aprile 2008	Palladino Vincenzo	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola in residenziale, già prevista in sede di approvazione del vigente PRG e poi e stralciate dalla Regione in sede di approvazione finale
50	3620	09 aprile 2008	Moneta Sergio	Cambio di destinazione d'uso da zona B2 a zona artigianale per capannone artigianale esistente
51	3626	09 aprile 2008	Conti dott. Daniele direttore dell'istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano (IDSC)	Richieste varie: -cambio di destinazione urbanistica da zone agricole in zone edificabili (residenziali e industriali) o attribuzione di diritti volumetrici commerciabili localizzabili in altri ambiti attuativi di trasformazione, con conseguente gratuita acquisizione pubblica di aree utili al fabbisogno comunale di servizi
52	3639	09 aprile 2008	Borghi Alessandro	previsione di parcheggio presso le scuole di S.Andrea
53	3640	09 aprile 2008	Amantini Mirella	previsione di parcheggio presso le scuole di S.Andrea

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
54	3641	09 aprile 2008	Molinari Sergio	Disponibilità alla cessione di area per la realizzazione della nuova sede municipale a fronte della possibilità di realizzare un'edificio residenziale su parte della proprietà (2.000 mq circa)
55	3661	10 aprile 2008	Vanetti Giovanni Paolo	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricolo a residenziale per la quota di terreni in zona E3 esterni al PA6, senza vincolo di pianificazione attuativa (anche relativamente ai terreni ricompresi nel PA6 del vigente PRG)
56	3662	10 aprile 2008	Franzetti Rosa	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona a verde pubblico attrezzato in zona edificabile
57	3663	10 aprile 2008	Billot Michele	Possibilità di edificazione di un edificio residenziale a seguito di frazionamento delle aree di pertinenza di un'edificio residenziale
58	3664	10 aprile 2008	Ghidini Giuseppina	Stralcio dell'area di proprietà dalla zona A (centro storico) del vigente PRG e riclassificazione in zona terziaria di espansione o residenziale di completamento
59	3668	10 aprile 2008	Visinoni Flavio	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola a residenziale o, in alternativa, attivazione di un meccanismo perequativo con attribuzione di una capacità edificatoria anche non utilizzabile direttamente sulle aree di proprietà
60	3678	10 aprile 2008	Mattioni Teresa	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
61	3679	10 aprile 2008	Mattioni Teresa	Cambiamento di destinazione urbanistica da produttiva in residenziale di completamento
62	3686	10 aprile 2008	Zardo Romolo, Zerni Carla Maria, Zardo Enzo Sante e Zardo Vanni Giovanni	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola e a verde pubblico a zona edificabile, anche con parziale cessione di aree ad uso pubblico
63	3687	10 aprile 2008	Costantini Mario per conto di Cavandoli Danilo	Possibilità di recupero e trasformazione residenziale di due edifici esistenti in zona agricola
64	3691	10 aprile 2008	Friigo Giuliana	realizzazione di marciapiede su SS394 all'altezza della curva di via Verdi nei pressi dei civici 24-26, eliminazione liquami maleodoranti e segnalazione di segnaletica insufficiente tra via Verdi e SS 394

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
65	3730	11 aprile 2008	Gruppo consiliare il Mulino	Salvaguardia e valorizzazione del sistema dei canali ecologici, realizzazione di parchi di medie e piccole dimensioni, sviluppo sostenibile del territorio con valorizzazione del patrimonio, favorire il turismo, disciplinamento in materia di consumo energetico, realizzazione di marciapiedi anche in riferimento al declassamento della SS394, realizzazione di una piazza mercato con edifici polifunzionali e un centro civico, un nuovo campo sportivo. Contenimento contestuale dell'edificazione e realizzazione di una rete di collegamenti pubblici.
66	3740	11 aprile 2008	Ravanelli Mariagrazia e Ravanelli Roberto	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola a residenziale VP
67	3742	11 aprile 2008	Campeggi Alessandro e Mirandola Daniela	Cambiamento di destinazione urbanistica da verde pubblico a a residenziale VP
68	3743	11 aprile 2008	sottoscritti vari	Previsione e realizzazione di marciapiede lungo la via Dante
69	3744	11 aprile 2008	Battistel Mario e Diditetto Sabina	Cambiamento di destinazione urbanistica da verde pubblico a residenziale VP
70	3745	11 aprile 2008	Cappato Giulio Borgato Graziana	Stralcio terreno di proprietà dal PA17
71	3749	11 aprile 2008	De Berti Colette De Berti Alessandro	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricolo ad edificabile
72	3751	11 aprile 2008	Bregolin Emilia e Bregolin Claudia	Attribuzione di un indice edificabile utile a consentire l'ampliamento dell'edificio esistente di proprietà.
73	3759	11 aprile 2008	De Salvatore Roberta e cittadini della contrada	proposte varie: - posizionamento dossi lungo il salitone Strada Stazione - Strada per caldana e nella zona del curvone di via Roma via Maletti-zona cooperativa; - interventi in merito alla circolazione viaria con passaggio a livello chiuso; - richiesta di tutela dei valori nei nuclei antichi.
74	3760	11 aprile 2008	Studio Il Laboratorio nella persona del geom. Gaetano Gucciardo	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola in zona residenziale a verde privato (VP)
75	3854	14 aprile 2008	Strub Robert, Strub Angelica e Strub Rita Elisabeth	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricolo ad edificabile
76	5916	06 giugno 2008	Belli Arnaldo per conto ditta F.Ili Visconti Legnami s.r.l.	Cambiamento di destinazione urbanistica per adeguamento allo stato d'uso storico, da agricola in zona artigianale/ industriale
77	5917	06 giugno 2008	Visconti Maria Pia	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricolo ad edificabile
78	7041	02 luglio 2008	Rossi Bertilla	Possibilità di realizzazione di due edifici residenziali su area agricola di proprietà
79	7548	17 luglio 2008	Dal Ben Sergio	Classificazione dell'area di proprietà quale pertinenza dell'edificio residenziale esistente e stralcio delle precedenti indicazioni di area boschiva

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
80	8699	1 settembre 2008	De Gioia Girolamo, De Feo Roberto, Turuani Mario, Ghiraldi Massimo, Volante Giovanni, Franzolin Mauro, Barausse Alberto, Terranova Attilio, Attardi Ivan, Zoso Fausto, Arru Giovanni Belli Aldo, Santoro Leonardo e Muro Antonietta	Realizzazione parcheggi pubblici a disposizione dei residenti in Contrada Vigana all'interno della porzione di PA8 (da vigente PRG) in fase di realizzazione
81	9196	18 settembre 2008	Gasparini Fernanda	Stralcio dell'area di proprietà dalla zona A3 (nucleo antico di Cerro) del PRG vigente con attribuzione di indice di edificabilità autonomo
82	9633		Castiglioni Angela	Cambiamento di destinazione urbanistica da verde pubblico a residenziale VP
83	11598	1 dicembre 2008	Anessi Viviana	Cambiamento di destinazione d'uso da zona agricola a zona artigianale/commerciale. Chiede inoltre di conoscere il nominativo del responsabile del procedimento, di poter effettuare l'accesso agli atti, la visione degli stessi, di essere coinvolta nella partecipazione di cui all'art.2 LR12/2005, di essere informata dello sviluppo e della formazione del PGt in tutte le sue fasi.
84	4120	22 aprile 2009	Cassani Diego Giovanni	Aumento dell'indice di edificabilità a 0,9 mc/mq sull'area di proprietà
85	4538	04 maggio 2009	Rocco Velleda e Manzini Nenelle	Incremento indice edificatorio da 0,3 a 0,6 mc per mq dell'area di proprietà
86	7051	26 giugno 2009	Sala Giacomo	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricolo ad edificabile
87	7720	10 luglio 2009	Robbiati Andrea, Figliomeno Clara	Possibilità di intervento su edificio ricompreso nel centro storico al fine di poter realizzare opere di ristrutturazione edilizia e di risanamento igienico sanitario con possibilità di modifica della pendenza di falda
88	7782	13 luglio 2009	Masciocchi Osvaldo	Cambiamento di destinazione urbanistica da residenziale ad agricolo
89	8444	31 luglio 2009	Scarafoni Alfredo	Svincolare l'attuazione delle possibilità edificatorie ammesse sull'area dall'obbligo di Pianificazione Attuativa
90	7796	14 luglio 2009	Dal Cin Giovanni	Proposte generali di modifica delle norme tecniche relative relative al centro storico in riferimento alle modalità di incremento della s.l.p., alla classificazione degli edifici ricompresi nel centro storico, alle modalità e finalità di intervento nonchè dei parapetti
91	7805	14 luglio 2009	Pianazza Virginio	Richiesta di modifica della normativa di intervento per gli edifici del centro storico, con particolare riferimento alle classi II e III di intervento. In mmerito all'edificio di proprietà chiede la possibilità di recuperare le porzioni di volumi di rustico crollato ed infine chiede di considerare come pertinenziali tutti i lotti della medesima proprietà

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
92	7908	15 luglio 2009	Pietro Pigliavento legale rappresentante SPF Costruzioni srl	Per edificio in centro storico richiede la possibilità di modificare la distribuzione dei volumi esistenti, fatta salva la slp, anche al fine di migliorare la viabilità limitrofa, con possibilità di realizzare un marciapiede antistante l'edificio. Il tutto attraverso demolizione totale del fabbricato e recupero volumetrico conseguente.
93	12279 del 19/11/2007	27 agosto 2009	Rabuffetti Dorianio	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
94	9466	09 settembre 2009	Vanoletti Olga, Andreoli Gabriele, Andreoli Miriam	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale senza obbligo di pianificazione attuativa
95	9468	10 settembre 2009	Marco Rossini	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
96	11445	05 novembre 2009	Caffetteria Sorelle Branchini	Possibilità di ampliamento di attività di somministrazione alimenti e bevande
97	117	7 gennaio 2010	Gasparini Giampiero	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
98	292	12 gennaio 2010	Raschetti Simone	Stralcio dell'area di proprietà dalla zona A del nucleo storico di Cerro
99	3163	26 marzo 2010	Del Vitto Rosangela, Panizza Mauro	Possibilità di attuazione diretta degli interventi edificatori senza obbligo di pianificazione attuativa (PA9 del PRG vigente)
100	3311	31 marzo 2010	Baccarin Loris	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola ad area ove sia possibile realizzare autorimessa pertinenziale
101	3677	12 aprile 2010	Bortoli Valeria, Simonetto Vilma	Richiesta di attribuzione di edificabilità per la realizzazione di edificio unifamiliare
102	4370	30 aprile 2010	Sioli Silvio	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
103	5843	10 giugno 2010	Riso Antonio Massimiliano - Migliorini Virginie e Paulette	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona per attrezzature collettive a zona a residenziale
104	6143	16 giugno 2010	Di Lorenzo arch. M. Elena	Possibilità di utilizzare il volume di ampliamento ammesso dal PRG per gli edifici residenziali in zona agricola anche per la realizzazione di edifici autonomi e non collegati agli edifici esistenti
105	9734	5 ottobre 2010	Mari Renata	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
106	10371	22 ottobre 2010	Battaini Fabio e Battaini Daniele	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
107	574	20 gennaio 2011	Gandow Gabriele, Becker Silvana	Aggiornamento dello stato di fatto dei luoghi rispetto alla cartografia del PRG e richiesta di possibilità di recupero residenziale per i rustici presenti in aree agricole
108	575	20 gennaio 2011	Dal Cin Giovanni	Proposte generali di modifica delle norme tecniche relative al centro storico in riferimento alle modalità di incremento della s.l.p., alla classificazione degli edifici ricompresi nel centro storico, alle modalità e finalità di intervento nonché dei parapetti
109	676	24 gennaio 2011	Paglia Sergio	Possibilità di attuazione diretta degli interventi edificatori senza obbligo di pianificazione attuativa (PA9 del PRG vigente)

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
110	712	24 gennaio 2011	Franchi Geom. Roberto - costruzioni scialdone	Cambiamento di destinazione urbanistica con possibilità di utilizzare i terreni di indicati come area di manovra e parcheggio
111	1222	04 febbraio 2011	Dal Cin Giovanni	Integrazioni all'istanza n 108 con recupero dell'esistente a residenza
112	1754	22 febbraio 2011	Rabuffetti Dorianò	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale
113	1771	22 febbraio 2011	sig.ri Andreola Andrea e Grosso Samanta	Introduzione di norma che consenta, senza modifica di sagoma degli edifici esistenti, il recupero e la trasformazione in residenza di spazi accessori
114	1772	22 febbraio 2011	sig. Barbagallo Pietro	Introduzione di norma che consenta, senza modifica di sagoma degli edifici esistenti, il recupero e la trasformazione in residenza di spazi accessori
115	1773	22 febbraio 2011	sig.ra Fumasi Elena	Introduzione di norma che consenta, senza modifica di sagoma degli edifici esistenti, il recupero e la trasformazione in residenza di spazi accessori
116	1774	22 febbraio 2011	sig.ri Gaeta Ezio e Triunzo Antonella	Introduzione di norma che consenta, senza modifica di sagoma degli edifici esistenti, il recupero e la trasformazione in residenza di spazi accessori
117	2698	23 marzo 2011	Gallo Milena	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
118	8929	23 settembre 2011	Ballarin Giovanni	Cambiamento di destinazione urbanistica da zona agricola a zona residenziale in verde privato
119	5237	08 giugno 2011	Gadina Luciano	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
120	5856	20 giugno 2011	New House srl	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
121	3988	03 maggio 2011	Visconti Attilio e Visconti Maria Pia	Riconoscimento dello stato di fatto produttivo (sin dal 1800) dei mappali di proprietà e adeguamento della destinazione d'uso da agricolo a produttivo
122	8529	13 settembre 2011	Coiroli Angela	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
123	8845	21 settembre 2011	geom. Cappellato Florenzio per Società Edil D Tre srl	Demolizione di rustici presenti nell'ambito di Villa Vallardi e possibilità di ricostruzione su diverso sedime

ID	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTI	PROPOSTA
124	8933	23 settembre 2011	Parolo Alessio, Protti Franca	Possibilità di realizzare un impianto di autolavaggio come da progetto presentato
125	9738	17 ottobre 2011	Lupi Giampietro, Ribolzi Fernanda	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
126	10798	21 novembre 2011	Chiarazzo Franco	Possibilità di realizzare bagno in ampliamento di edificio esistente in zona di nucleo antico
127	11242	05 dicembre 2011	Ciglia Alberto	Estrapolazione dell'area di proprietà dal perimetro del centro storico con attribuzione di volumetria edificabile
128	354	13 gennaio 2012	Ciglia Piero Mario	Modifica delle norme per il centro storico al fine di rendere possibile la pavimentazione delle aree scoperte di pertinenza con pietra naturale o autobloccanti
129	724	24 gennaio 2012	ditta Rossi srl	Cambiamento di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, anche con possibilità di insediamento di medie superfici di vendita, anche alimentari
130	1657	20 febbraio 2012	Macando Carlo Luigi	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
131	2122	2 marzo 2012	Visconti Attilio, Belli Arnaldo	Inserimento del lotto nel perimetro del PA 21 del PRG vigente
132	2909	27 marzo 2012	De Giovanetti Carla	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
133	2910	27 marzo 2012	Beverina Antonio, Beverina Ennio	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
134	3973	04 maggio 2012	Muzzillo Albino, Pesce Maria	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
135	4123	09 maggio 2012	Rocchetto Claudio, Parolo Franca, Rocchetto Adriana	Cambiamento di destinazione urbanistica da produttivo a residenziale
136	4162	10 maggio 2012	Miglierina Maria	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
137	4372	17 maggio 2012	Franco Parolo	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
138	5157	14 giugno 2012	Trezzi Franco - Parrocchia della Purificazione di Maria Vergine	Cambiamento di destinazione urbanistica da servizi a residenziale
139	5256	18 giugno 2012	Sardone Vincenzo	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
140	5257	18 giugno 2012	Sardone Vincenzo	Cambiamento di destinazione urbanistica da agricola ad edificabile
141	6945	3 agosto 2012	Ida Ada Mattioni	Diversa composizione del comparto urbano di proprietà