



Comune di
Saltrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

L.R. 12/05 art. 8

RELAZIONE

VARIANTE
DI
PGT



Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista *Ing. Stefano Franco*
con *Arch. Piera Cavallaro*

Allegato alla delibera.....
n° del

Il Segretario Comunale

settembre 2015

elaborato

DP 1

Le tematiche del Documento di Piano compongono, nel loro insieme, lo scenario territoriale di riferimento comunale. Infatti, l'articolazione del PGT identifica il Documento di Piano come *strumento che esplicita strategie, obiettivi, ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.*

Il quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano, che valuta gli obiettivi di sviluppo socio-economico ed indaga, all'interno dei sistemi insediativi e ambientali, le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo, costituisce indispensabile base informativa per la descrizione dello scenario strategico di riferimento e la determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, che devono raccordarsi agli elementi quali-quantitativi di scala provinciale.

Inquadramento territoriale e note storiche

Nelle pagine seguenti si propone una breve descrizione del territorio e del paesaggio di Saltrio di tipo agiografico, tratta dalle guide turistiche, in modo da aiutare a capire meglio l'immagine che il paese si è data e riceve.



Saltrio è un Comune montano in Provincia di Varese; è posto a nord-est del capoluogo da cui dista circa 15 Km e conta circa 3.000 abitanti. Confina a nord con il Comune di Besano, ad est con la Confederazione Elvetica, a sud con il Comune di Clivio ed a ovest con il Comune di Viggìù. La collocazione geografica del comune, alle pendici dei monti Orsa e Sant'Elia e del monte Poncione d'Arzo si caratterizza come una lingua di terreno che rientra nel territorio svizzero.

Gli autori di toponomastica fanno derivare il nome di Saltrio dal latino "*saltus*" col significato di "bosco" definendolo quindi come "paese tra i boschi".

Fa parte della Comunità Montana del Piambello.



È un comune di ridotta dimensione, avendo una superficie di circa 3,5 Km². Sorge a 543 metri sopra il livello del mare, in quanto le quote variano dai 460 m/slm ai 1.050 m/slm del Monte Pravello. Il territorio comunale è per il 30% pianeggiante, per il 20% di modesta pendenza, per il resto decisamente montagnoso. Il sottosuolo relativo alla parte montagnosa è roccioso. Numerose furono le cave ormai esaurite per estrarre una pregiata pietra da tagli, la "Pietra di Saltrio", assai usata nel Varesotto e nel Milanese - pare sino all'età romana - per l'edilizia; è ancora attiva una cava ove la roccia è frantumata per formazione di pietrisco.

Il resto del suolo è alluvionale; il terreno ricco di trovanti è del tipo che si suole definire "terra forte" e quindi idoneo alla costruzione salvo che in limitate zone assai ripide e quindi franose site in corrispondenza alle sponde dei piccoli corsi d'acqua. I più importanti sono: Rio Valmegia, Rio Lavazèe e Rio Ripiantino.

Il territorio del Comune di Saltrio, pur essendo caratterizzato dalla presenza di diverse località (Malpensata, Casa Oro, Grasso, Monte Pravello, Sassello, Crotto del Centro, Logaccio), non presenta frazioni o nuclei abitati storicamente individuati; tuttavia all'interno del Comune sono presenti due strade provinciali che individuano una naturale divisione del territorio in altrettante



zone. La zona attraversata dalla S.P. Viggiù-Arzo (CH) corrisponde al nucleo storico del Comune; una seconda zona, di edificazione relativamente più recente, comprende invece la parte di territorio attraversata dalla S.P. Viggiù-Clivio.

Mancano di Saltrio notizie storiche di qualche rilievo anche se la zona è comunque interessata da insediamenti di sicura antichità, come dimostrano i molti ritrovamenti di epoca romana a Stabio, Ligornetto, Clivio, Viggiù, Arcisate.

Nel 1517 Saltrio è parrocchia autonoma mentre prima era cappellania della chiesa madre di Riva San Vitale, paese ora nel Canton Ticino. Pur essendo diventata autonoma, Saltrio continuò però ad essere parte della Pieve di Riva San Vitale, allora nella Diocesi di Como. Dal punto di vista civile dipendeva invece dalla Pieve di Arcisate, Ducato di Milano, di cui era paese di confine dall'anno precedente, il 1516, quando la maggior parte della Pieve di Riva San Vitale con tutto il Mendrisiotto diventò baliaggio degli Svizzeri.

Nella Repubblica Cisalpina (1797) Saltrio è aggregato al Dipartimento del Verbano con capoluogo Varese, successivamente al Dipartimento dell'Oloni con capoluogo Milano. Nel Regno Italico (1805) Saltrio perse l'autonomia comunale, fu unito a Viggiù e Clivio nel Dipartimento del Lario con capoluogo Como.

Alla caduta di Napoleone, nel Regno Lombardo-Veneto (1815), Saltrio fu incorporato nella provincia di Como, dove rimase anche durante il Regno d'Italia fino al 1927. Da allora passò nell'appena eretta provincia di Varese, all'interno del comune di Viggiù ed Uniti, insieme agli abitanti di Viggiù e Clivio.

Dal 1953 è comune autonomo.

Fino al 1876, Saltrio dipendeva ancora, dal punto di vista religioso, dalla Pieve di Riva San Vitale (CH), ma passò in seguito al Vicariato Foraneo di Uggiate in provincia di Como. Nel 1982 tagliò definitivamente l'ultimo legame con il com'asco da cui era da sempre, in un modo o nell'altro, dipeso ed entrò a far parte della Diocesi Ambrosiana.

INDICE

QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

Documento di Piano – L.R. 12/05	0
Inquadramento territoriale e note storiche	1
1 SISTEMA SOCIO-ECONOMICO.....	6
1.1 Aspetti socio-demografici	6
1.1.1 Popolazione totale e nuclei familiari	7
Popolazione totale (anni 1999-2008)	7
Popolazione totale suddivisa per sesso (anni 1999-2008)	8
Popolazione totale: serie storica (anni 1961-1971-1981-1991-2001)	9
Popolazione totale e nuclei familiari (anni 1999-2008)	10
Composizione del nucleo familiare (alla data del 09/07/2009)	11
1.1.2 Movimento anagrafico della popolazione	12
Movimento naturale della popolazione: Nati / Morti (anni 1999-2008)	12
Saldo naturale (anni 1999-2008)	13
Movimento migratorio della popolazione: Immigrati/Emigrati (anni 1999-2008)	14
Saldo sociale (anni 1999-2008)	15
1.1.3 Classi di età	16
Classi di età (anni 2006-2007-2008)	16
Classi di età: serie storica (anni 1981-1991-2001)	17
Classi di età/sesso (anni 2006-2007-2008)	18
1.1.4 Popolazione residente: indicatori demografici	21
Indicatore sintetico: indice di vecchiaia	21
Indicatore sintetico: indice di dipendenza totale	22
Indicatore sintetico: indice di dipendenza giovanile	24
Indicatore sintetico: indice di dipendenza degli anziani	25
Indicatore sintetico: anziani per bambino	26
1.1.5 Movimento e proiezione della popolazione: dati di sintesi	27
Movimento naturale e migratorio della popolazione: dati di sintesi (1999-2008)	27
1.1.6 Considerazioni conclusive	28
Proiezione della popolazione	28
1.2 Aspetti socio-economici	29
1.2.1 Il sistema della distribuzione commerciale e dei servizi alla persona	31
Analisi dell'offerta commerciale	31
Confronti con l'offerta commerciale regionale e provinciale	33
Confronti con l'offerta commerciale della Comunità Montana di appartenenza	42
2 SISTEMA DEI SERVIZI.....	46
2.1 Analisi sui servizi	46
2.1.1 Dati sui servizi: dotazione di aree a servizio delle funzioni insediate e insediabili	46
2.1.2 Prospetto riassuntivo delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili	48
3 SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DEI VINCOLI	50
3.1 Pianificazione e programmazione sovracomunale	50
3.2 Vincoli amministrativi	51
4 SISTEMA TERRITORIALE	52
4.1 I grandi sistemi territoriali	52
4.1.1 Paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine	54
4.1.2 Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici	55
4.2 Il sistema della mobilità	56

5	SISTEMA URBANO E INSEDIATIVO	58
5.1	Assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi	59
5.1.1	Dinamica storica	59
5.2	IL SISTEMA COSTRUTTIVO ED ABITATIVO	59
	1700.....	59
	1800.....	60
	1901-1920	61
	1921-1945	61
5.3	Assetto tipologico del tessuto urbano	62
5.3.1	Caratteri urbani e morfologia del costruito residenziale: edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che connotano l'esistente	62
6	SISTEMA RURALE.....	63
6.1	Aspetti rurali e struttura del paesaggio agrario storico	63
6.2	Aspetti rurali e struttura del paesaggio agrario attuale	65
7	SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	66
7.1	Aree di interesse paesaggistico, naturale ed ecologico	67
	Ambiti di elevata naturalità.....	67
	Aree di notevole interesse pubblico.....	67
7.2	Edifici e manufatti che caratterizzano il paesaggio	68
	Beni storico artistici monumentali.....	69
	Edifici civili	76
7.3	Aspetti di ecosistema.....	82
7.3.1	Siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario	82
7.4	Le aree a rischio o vulnerabili	83
	Studio geologico.....	83
	Reticolo Idrico Minore	84
8	SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI.....	87
8.1	Carta del paesaggio locale: struttura del paesaggio naturale e culturale	87
8.2	Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi.....	88
9	MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	90
9.1	Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati nel Documento di Piano: normativa di riferimento	90
9.1.1	Relazione coerenziale del Documento di Piano con i criteri e le norme dei Piani di livello regionale	91
9.1.2	Documenti e contenuti analitici del Documento di Piano previsti dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	92
10	OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	93
10.1	Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune	93
11	OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT.....	94
11.1	Dimensionamento di Piano	95
	Calcolo degli abitanti teorici insediabili.....	95
12	DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI	96
13	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	98
13.1	Ambito di trasformazione n. 1	98
13.2	Ambito di trasformazione n. 2	101
13.3	Ambito di trasformazione n. 3	104
13.4	Ambito di trasformazione n. 4	107
13.5	Ambito di trasformazione n. 5	110

**14 COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON
RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
113**

15 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI 114

15.1 Criteri di compensazione e di perequazione 114

15.2 Criteri di incentivazione urbanistica 115

QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

1 SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

L'analisi del sistema socio-economico locale comprende lo studio della componente socio-demografica (sistema della popolazione), socio-economica (caratteristiche del sistema del turismo e della distribuzione commerciale) che, insieme agli aspetti legati alle specificità culturali e tradizionali locali, tratteggiano le caratteristiche della popolazione e ne descrivono le forme di organizzazione sociale.

Lo studio del sistema della popolazione non riguarda soltanto gli aspetti quantitativi (popolazione totale annua, trend demografici nelle serie storiche); vengono altresì indagati gli aspetti qualitativi (composizione della popolazione residente in classi di età, sesso, nuclei familiari, componente della dinamica naturale e migratoria).

I cambiamenti che si producono nella popolazione rappresentano indicatori importanti per leggere fenomeni e processi che agiscono in un territorio, poiché riflettono dinamiche specifiche e tendenze complessive, e rappresentano il prodotto del contemporaneo agire di fattori che descrivono la complessità del sociale.

In chiave storica è possibile ritrovare le diverse linee di sviluppo che sintetizzano la storia del territorio, dalle quali possono emergere i criteri di interpretazione del presente.

L'indagine sul sistema economico analizza il sistema della distribuzione commerciale che, seppure non sviluppato, viene studiato in rapporto al contesto geografico di appartenenza.

1.1 Aspetti socio-demografici

L'analisi della popolazione studia l'andamento demografico attraverso i dati dal 1999 al 2008, con l'analisi di alcune serie storiche (1961-1971-1981-1991-2001); inoltre vengono considerati i nuclei familiari sotto il profilo quantitativo, in rapporto alla popolazione totale, e dal punto di vista della composizione.

Per quanto riguarda i dati relativi al movimento anagrafico della popolazione viene studiato il movimento naturale della popolazione (Nati/Morti) ed il movimento migratorio della popolazione (Immigrati/Emigrati) dal 1999 al 2008 e vengono messi in evidenza il saldo naturale e quello sociale.

Per conoscere la popolazione dal punto di vista della composizione per classi di età vengono estratti e rappresentati in grafici i dati relativi al periodo 2006-2008 (ultimo disponibile).

In conclusione, viene ipotizzato il movimento (movimento naturale e migratorio della popolazione) e la proiezione della popolazione.

1.1.1 Popolazione totale e nuclei familiari

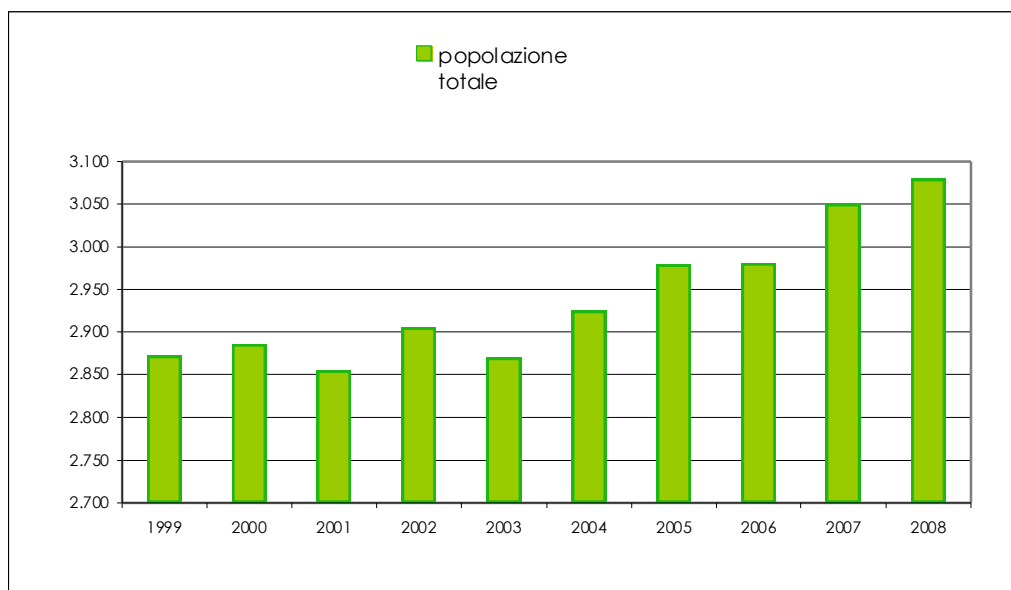
Popolazione totale (anni 1999-2008)

Tabella dati

anno	popolazione totale	+ / -	% incremento
1999	2.872	-12	-0,42%
2000	2.886	14	0,49%
2001	2.855	-31	-1,07%
2002	2.905	50	1,75%
2003	2.870	-35	-1,20%
2004	2.925	55	1,92%
2005	2.979	54	1,85%
2006	2.981	2	0,07%
2007	3.050	69	2,31%
2008	3.080	30	0,98%

Fonte: Comune di Saltrio - Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

Diagramma



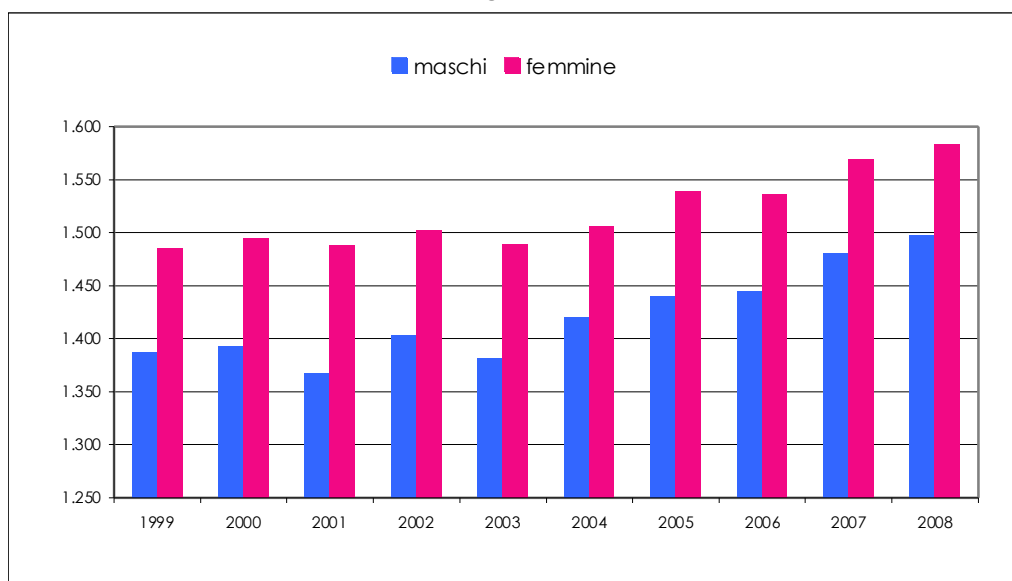
Analisi e commento dei dati

Nell'intervallo temporale 1999-2008 la popolazione di Saltrio non sempre ha avuto andamenti di crescita costanti. Fino all'anno 2003 si registra un andamento piuttosto variabile, con picchi negativi nel 2001 e nello stesso 2003. Si registra una crescita importante della popolazione nel 2003-2004 (aumento percentuale del 1,92%), cui segue un progressivo aumento negli anni successivi, con una crescita percentuale più significativa nel 2006-2007 (aumento percentuale del 2,31%).

Popolazione totale suddivisa per sesso (anni 1999-2008)**Tabella dati**

anno	maschi	femmine	popolazione totale	% maschi	% femmine
1999	1.387	1.485	2.872	48,29%	51,71%
2000	1.392	1.494	2.886	48,23%	51,77%
2001	1.367	1.488	2.855	47,88%	52,12%
2002	1.403	1.502	2.905	48,30%	51,70%
2003	1.381	1.489	2.870	48,12%	51,88%
2004	1.419	1.506	2.925	48,51%	51,49%
2005	1.440	1.539	2.979	48,34%	51,66%
2006	1.445	1.536	2.981	48,47%	51,53%
2007	1.481	1.569	3.050	48,56%	51,44%
2008	1.497	1.583	3.080	48,60%	51,40%

Fonte: Comune di Saltrio - Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

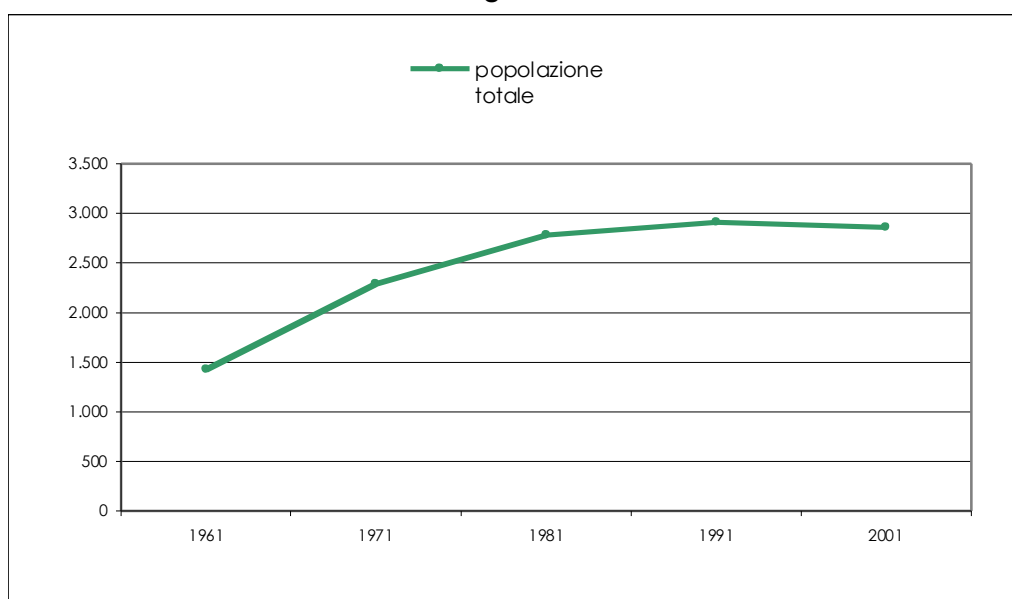
Diagramma**Analisi e commento dei dati**

La popolazione femminile rappresenta la quota maggiore della popolazione totale, sebbene la differenza sia poco marcata in termini percentuali.

Popolazione totale: serie storica (anni 1961-1971-1981-1991-2001)**Tabella dati**

anno	popolazione totale	+/-	% incremento
1961	1.427	470	49,11%
1971	2.284	857	60,06%
1981	2.782	498	21,80%
1991	2.912	130	4,67%
2001	2.855	-57	-1,96%

Fonte: Comune di Saltrio - Ufficio Anagrafe

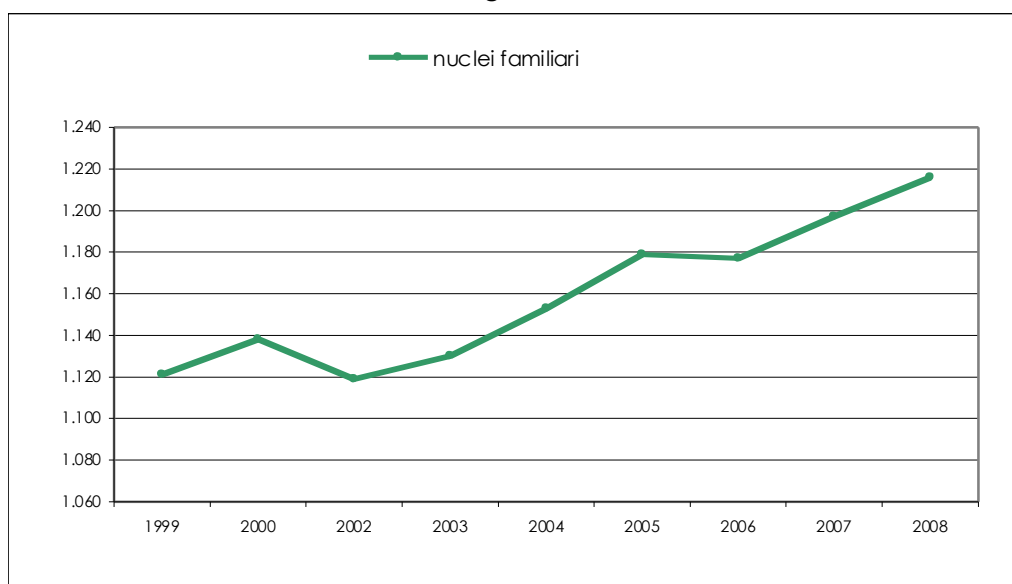
Diagramma**Analisi e commento dei dati**

La popolazione appare sempre in aumento con percentuali variabili, tranne che nel dato del Censimento 2001, anno in cui si registra un modesto trend negativo.

Popolazione totale e nuclei familiari (anni 1999-2008)**Tabella dati**

anno	popolazione totale	nuclei fam.	ab./nuclei fam.
1999	2.872	1.121	2,56
2000	2.886	1.138	2,54
2001	2.855	-	-
2002	2.905	1.119	2,60
2003	2.870	1.130	2,54
2004	2.925	1.153	2,54
2005	2.979	1.179	2,53
2006	2.981	1.177	2,53
2007	3.050	1.197	2,55
2008	3.080	1.216	2,53

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

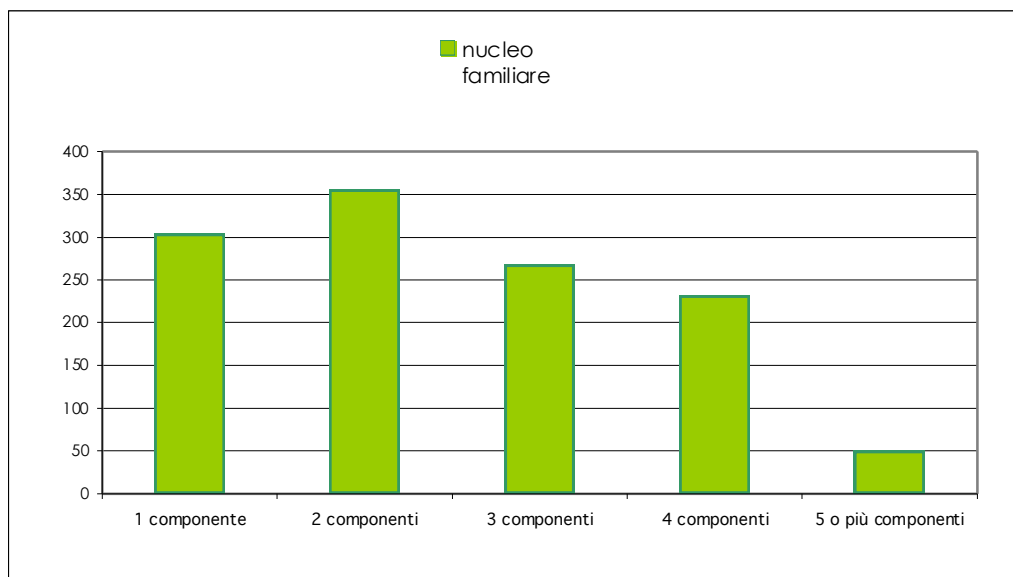
Diagramma**Analisi e commento dei dati**

Il numero di nuclei familiari presenta un andamento di crescita piuttosto costante, con oscillazioni nel 2002 e nel 2006. Il rapporto abitanti/nuclei familiari è abbastanza costante, con minime oscillazioni: il picco maggiore si ha nel 2002 (2,60 ab./nuclei fam.), mentre quello minore si ha negli anni 2005, 2006 e 2008 (2,53 ab./nuclei fam.).

Composizione del nucleo familiare (alla data del 09/07/2009)**Tabella dati**

composizione	nucleo familiare	%
1 componente	304	25,12%
2 componenti	356	29,42%
3 componenti	268	22,15%
4 componenti	232	19,17%
5 o più componenti	50	4,13%
totale	1.210	100%

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe

Diagramma**Analisi e commento dei dati**

Per quanto riguarda la composizione del nucleo familiare, la tipologia più diffusa è la famiglia formata da due componenti, che rappresenta quasi 1/3 del totale, seguita dalla famiglia composta da 1 componente.

1.1.2 Movimento anagrafico della popolazione

Movimento naturale della popolazione: Nati / Morti (anni 1999-2008)

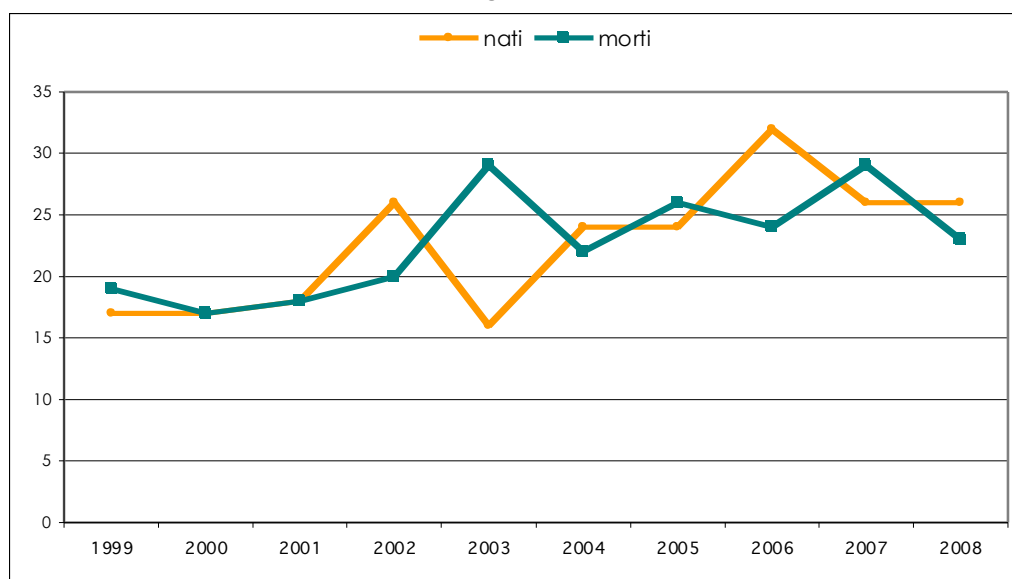
Tabella dati

anno	popolazione totale	nati	% nati	morti	% morti
1999	2.872	17	0,59%	19	0,66%
2000	2.886	17	0,59%	17	0,59%
2001	2.855	18	0,63%	18	0,63%
2002	2.905	26	0,90%	20	0,69%
2003	2.870	16	0,56%	29	1,01%
2004	2.925	24	0,82%	22	0,75%
2005	2.979	24	0,81%	26	0,87%
2006	2.981	32	1,07%	24	0,81%
2007	3.050	26	0,85%	29	0,95%
2008	3.080	26	0,84%	23	0,75%

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

Note: accanto al dato numerico (numero nati e numero morti) viene indicata la percentuale rispetto alla popolazione totale alla fine di ogni anno.

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Le nascite e le morti registrano un andamento altalenante da un anno al successivo, con il numero di morti tendenzialmente superiore a quello delle nascite.

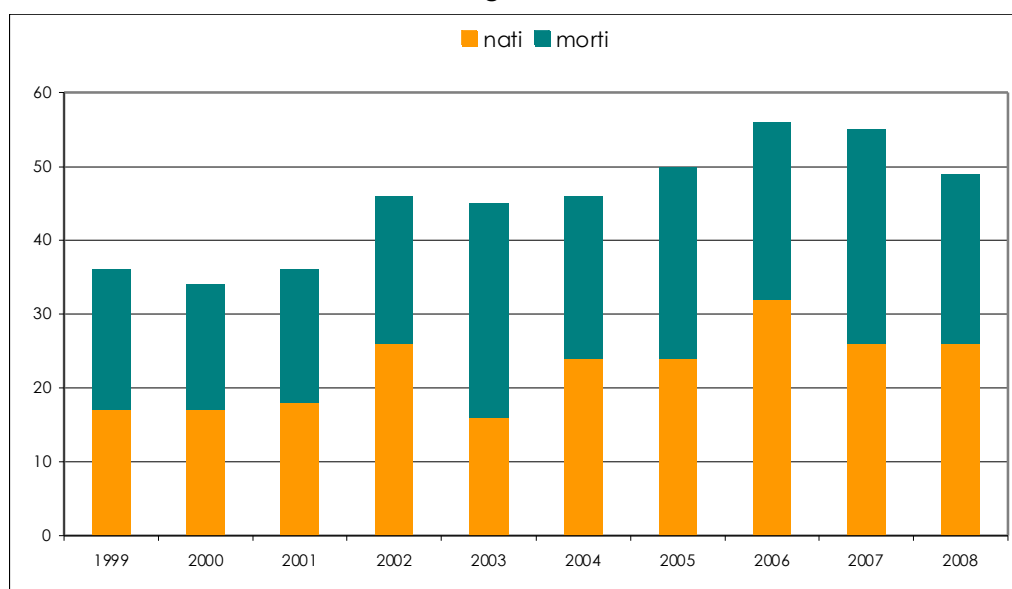
Saldo naturale (anni 1999-2008)**Tabella dati**

anno	popolazione totale	nati	+/-	morti	+/-	saldo naturale
1999	2.872	17	-2	19	-2	-2
2000	2.886	17	0	17	-2	0
2001	2.855	18	1	18	1	0
2002	2.905	26	8	20	2	6
2003	2.870	16	-10	29	9	-13
2004	2.925	24	8	22	-7	2
2005	2.979	24	0	26	4	-2
2006	2.981	32	8	24	-2	8
2007	3.050	26	-6	29	5	-3
2008	3.080	26	0	23	6	3

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe

<http://demo.istat.it>

Note: accanto al dato numerico (numero nati / numero morti) viene indicato l'aumento (+) o la diminuzione (-) rispetto allo stesso dato dell'anno precedente.

Diagramma**Analisi e commento dei dati**

Nell'intervallo di tempo considerato, il numero di nascite e quello dei decessi più o meno equivalgono (il saldo naturale va da -3 a +3), anche se nel 2002, 2003 e 2006 la differenza tra nati e morti aumenta, raggiungendo il valore più alto nel 2003 (saldo naturale pari a -13). Nel 2000 e nel 2001 si registra un numero uguale di nascite o di decessi tra gli iscritti all'Anagrafe comunale, con conseguente saldo naturale pari a 0. Nell'ultimo biennio (2007-2008) il saldo è invece positivo.

Movimento migratorio della popolazione: Immigrati/Emigrati (anni 1999-2008)

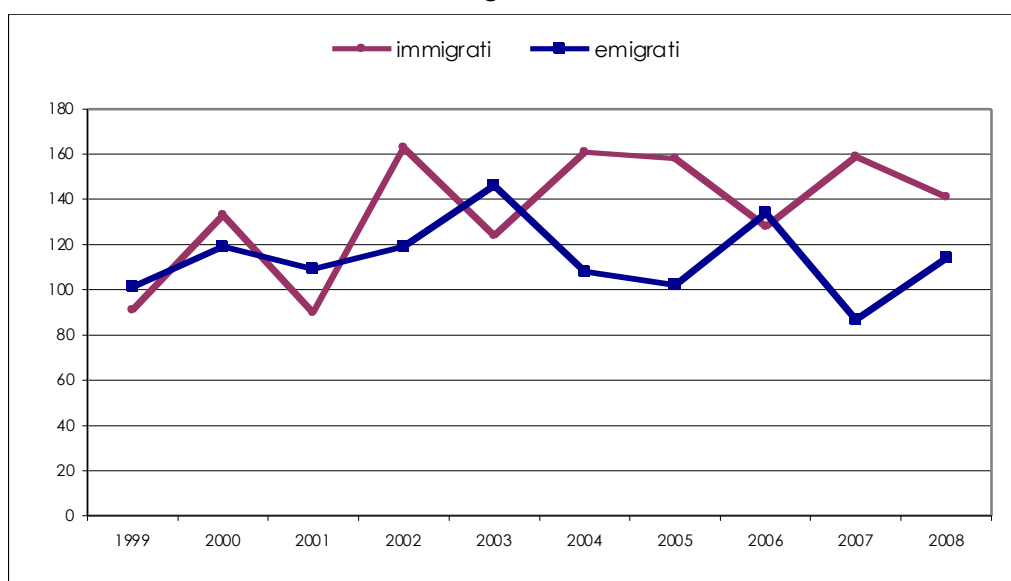
Tabella dati

anno	popolazione	immigrati	% immigrati	emigrati	% emigrati
1999	2.872	91	3,17%	101	3,52%
2000	2.886	133	4,61%	119	4,12%
2001	2.855	90	3,15%	109	3,82%
2002	2.905	163	5,61%	119	4,10%
2003	2.870	124	4,32%	146	5,09%
2004	2.925	161	5,50%	108	3,69%
2005	2.979	158	5,30%	102	3,42%
2006	2.981	128	4,29%	134	4,50%
2007	3.050	159	5,21%	87	2,85%
2008	3.080	141	4,58%	114	3,70%

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

Note: accanto al dato numerico (numero immigrati / numero emigrati) viene indicato l'aumento (+) o la diminuzione (-) rispetto allo stesso dato dell'anno precedente.

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Per ogni anno considerato, il numero di nuovi iscritti all'Anagrafe comunale e il numero delle cancellazioni registrano un andamento altalenante da un anno al successivo, sebbene il numero di immigrati nella maggior parte dei casi sia superiore rispetto a quello degli emigrati.

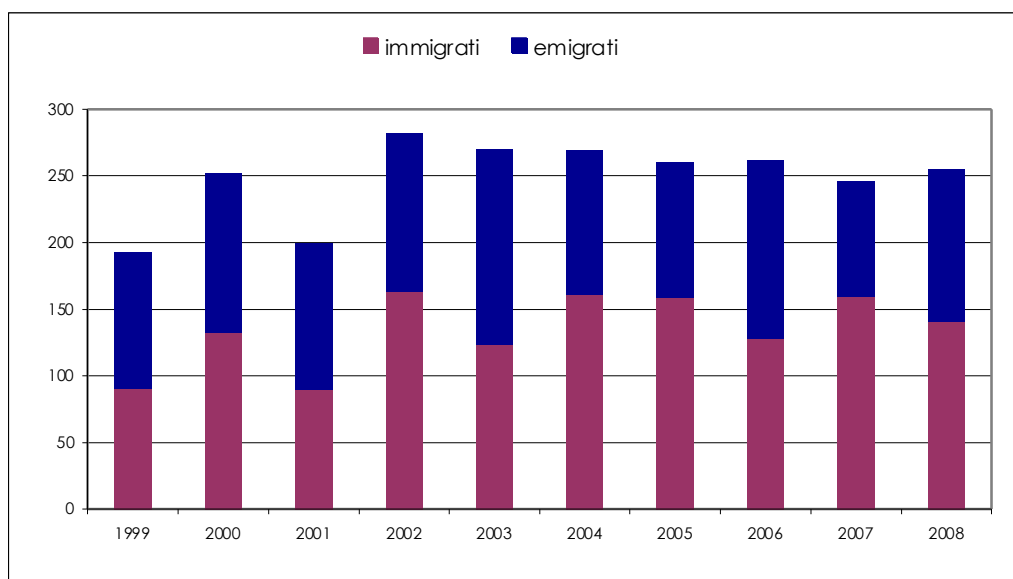
Anche nell'ultimo anno considerato (2008) il numero di immigrati supera quello degli emigrati registrati all'Anagrafe.

Saldo sociale (anni 1999-2008)**Tabella dati**

anno	popolazione totale	immigrati	+/-	emigrati	+/-	saldo sociale
1999	2.872	91	-16	101	-35	-10
2000	2.886	133	42	119	18	14
2001	2.855	90	-43	109	-10	-19
2002	2.905	163	73	119	10	44
2003	2.870	124	-39	146	27	-22
2004	2.925	161	37	108	-38	53
2005	2.979	158	-3	102	-6	56
2006	2.981	128	-30	134	32	-6
2007	3.050	159	31	87	-47	72
2008	3.080	141	-18	114	27	27

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

Note: accanto al dato numerico (numero immigrati / numero emigrati) viene indicato l'aumento (+) o la diminuzione (-) rispetto allo stesso dato dell'anno precedente.

Diagramma saldo sociale**Analisi e commento dei dati**

Per ogni anno considerato, il numero di nuovi iscritti all'Anagrafe comunale al 31 dicembre supera il numero delle cancellazioni (saldo sociale con segno positivo), seppure con alcune oscillazioni (1999, 2001, 2003, 2006); negli ultimi due anni, comunque, la tendenza è sempre stata positiva.

1.1.3 Classi di età

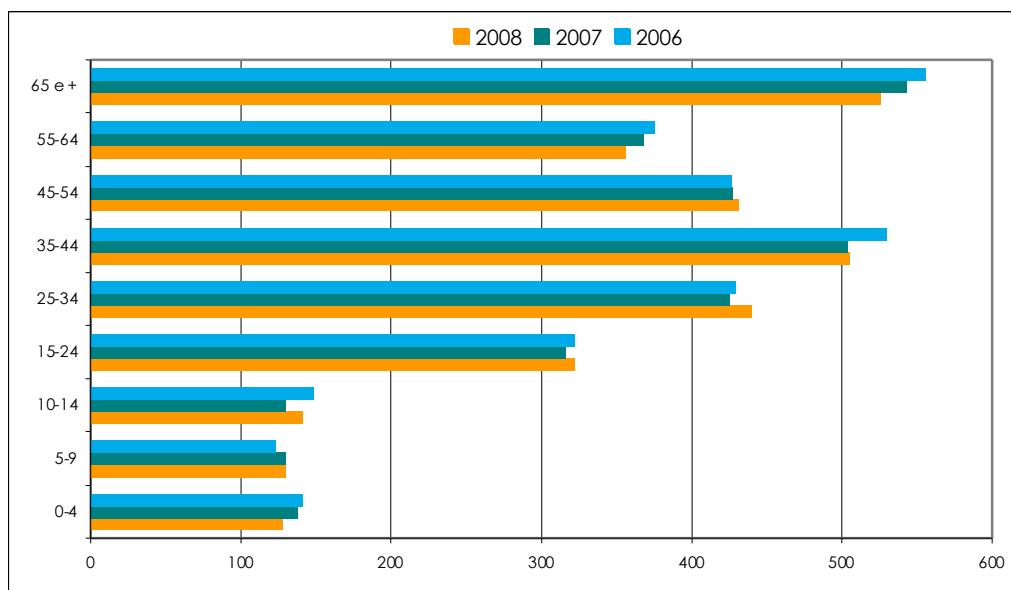
Classi di età (anni 2006-2007-2008)

Tabella dati

	2006		2007		2008	
0-4	128	4,30%	138	4,63%	141	4,26%
5-9	130	4,36%	130	4,36%	123	4,03%
10-14	141	4,73%	130	4,36%	148	4,85%
15-24	322	10,81%	316	10,60%	322	10,56%
25-34	440	14,77%	425	14,26%	429	14,07%
35-44	505	16,95%	504	16,91%	530	17,38%
45-54	431	14,47%	427	14,32%	426	13,97%
55-64	356	11,95%	368	12,34%	375	12,30%
65 e +	526	17,66%	543	18,22%	556	18,23%
totale	2.979		2.981		3.050	

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

Diagrammi

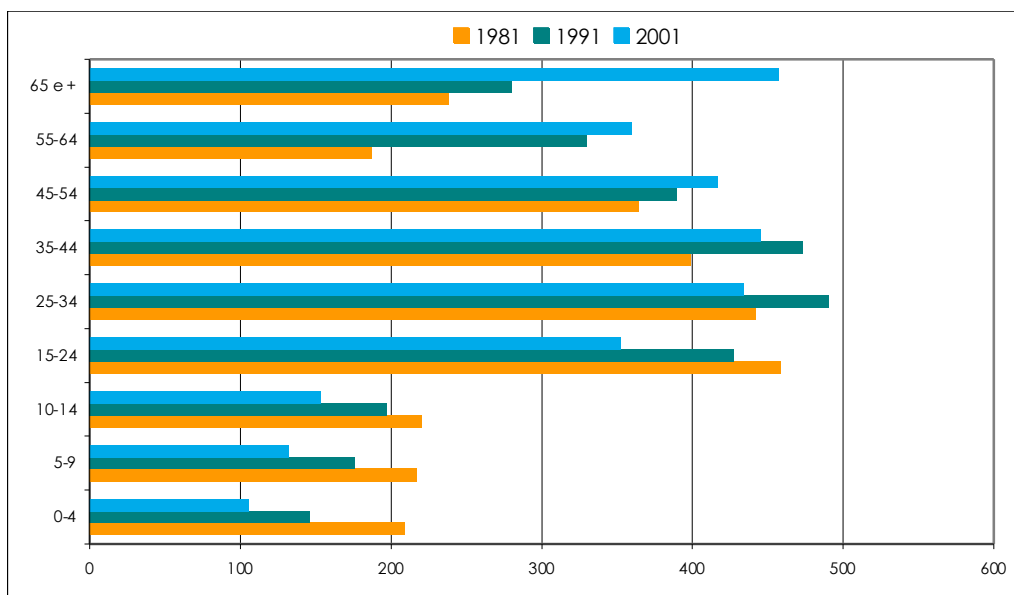


Analisi e commento dei dati

Nel periodo 2006-2008 la popolazione di Marzio è composta per circa 1/5 da abitanti di età superiore a 65 anni. Rilevanti appaiono anche le quote di popolazione tra i 25 e i 34 anni di età, quelle tra i 35 e i 44 anni di età e quelle tra i 45 e i 54 anni di età, ciascuna delle quali rappresenta quasi 1/6 della popolazione complessiva.

Classi di età: serie storica (anni 1981-1991-2001)**Tabella dati**

	1981		1991		2001	
0-4	209	7,64%	146	5,02%	105	3,68%
5-9	217	7,94%	176	6,05%	132	4,62%
10-14	220	8,05%	197	6,77%	153	5,36%
15-24	458	16,75%	427	14,68%	352	12,33%
25-34	442	16,17%	490	16,85%	434	15,20%
35-44	399	14,59%	473	16,27%	445	15,59%
45-54	364	13,31%	389	13,38%	417	14,61%
55-64	187	6,84%	330	11,35%	360	12,61%
65 e +	238	8,71%	280	9,63%	457	16,01%
totale	2.734		2.908		2.855	

Fonte: <http://demo.istat.it>**Diagramma****Analisi e commento dei dati**

Nella serie storica considerata si assiste alla diminuzione della popolazione infantile e giovanile fino ai 14 anni di età. Aumenta la fascia dai 25 ai 64 anni ed anche la quota di popolazione anziana.

Classi di età/sexo (anni 2006-2007-2008)**Tabelle dati 2006**

età	M	F	Totale	% M	% F
0-4	65	73	138	47,10%	52,90%
5-9	67	63	130	51,54%	48,46%
10-14	57	73	130	43,85%	56,15%
15-24	157	159	316	49,68%	50,32%
25-34	227	198	425	53,41%	46,59%
35-44	250	254	504	49,60%	50,40%
45-54	207	220	427	48,48%	51,52%
55-64	179	189	368	48,64%	51,36%
65 e +	236	307	543	43,46%	56,54%

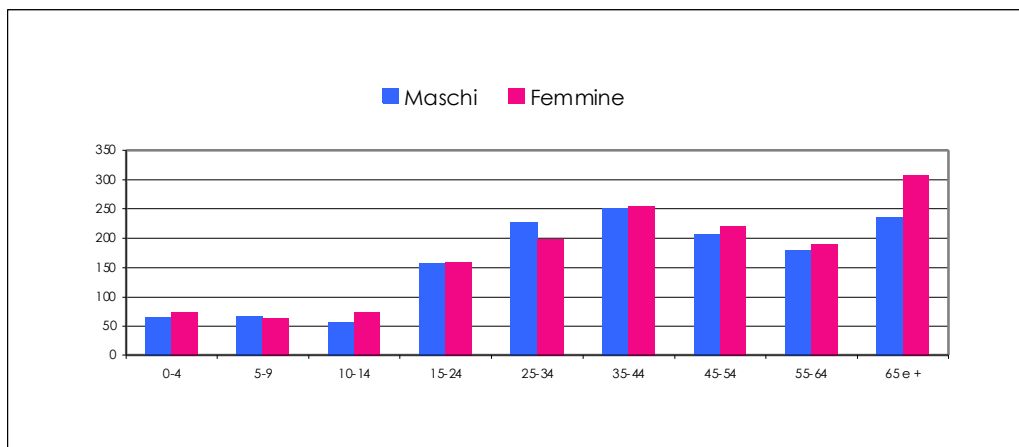
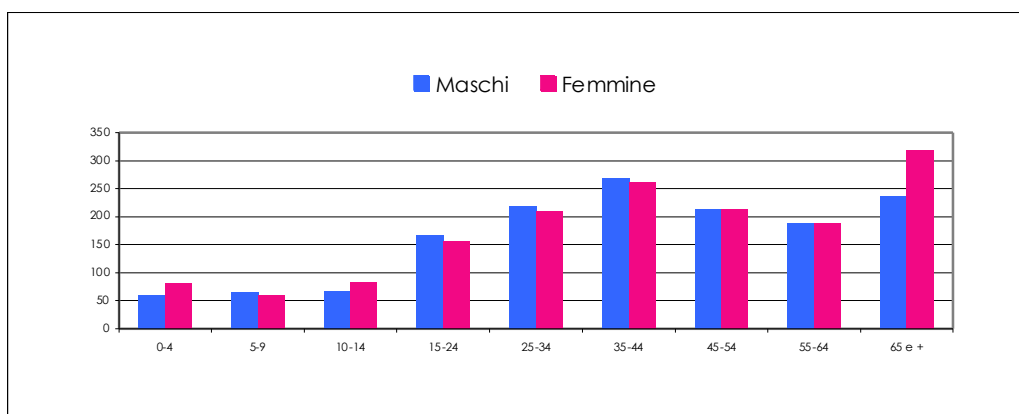
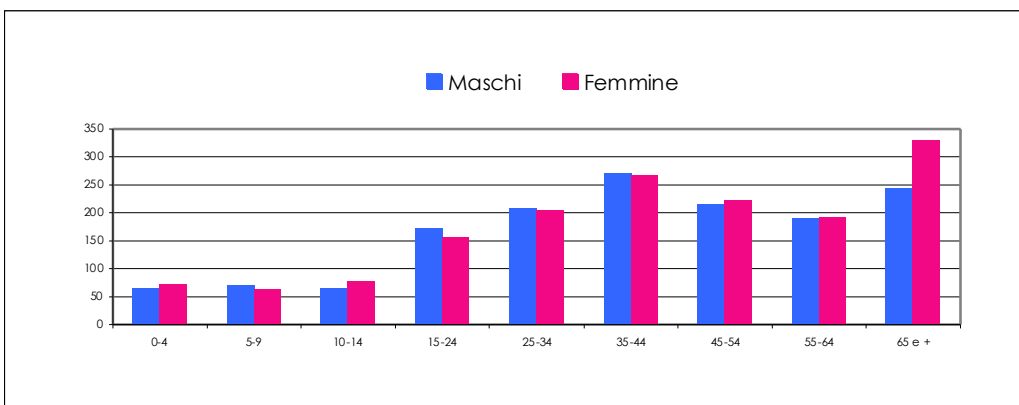
Fonte: <http://demo.istat.it>**Tabelle dati 2007**

età	M	F	Totale	% M	% F
0-4	60	81	141	42,55%	57,45%
5-9	64	59	123	52,03%	47,97%
10-14	66	82	148	44,59%	55,41%
15-24	166	156	322	51,55%	48,45%
25-34	219	210	429	51,05%	48,95%
35-44	269	261	530	50,75%	49,25%
45-54	213	213	426	50,00%	50,00%
55-64	187	188	375	49,87%	50,13%
65 e +	237	319	556	42,63%	57,37%

Fonte: <http://demo.istat.it>**Tabelle dati 2008**

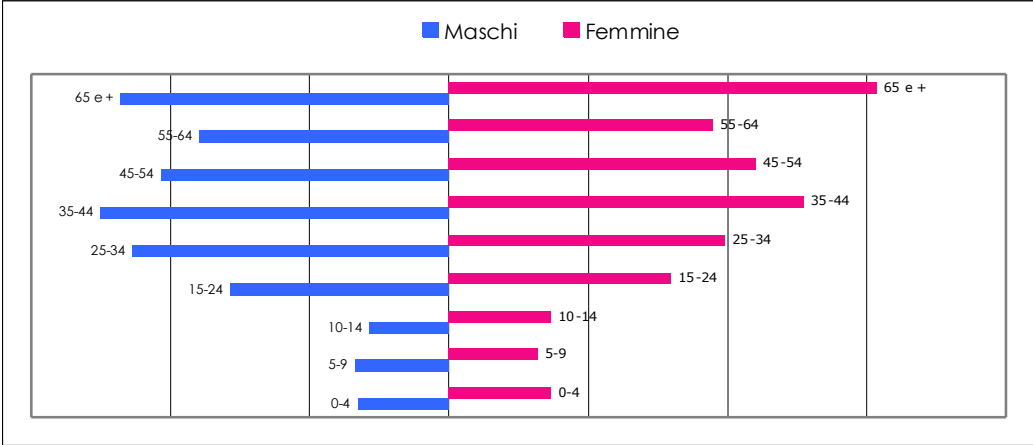
età	M	F	Totale	% M	% F
0-4	65	73	138	47,10%	52,90%
5-9	69	63	132	52,27%	47,73%
10-14	65	77	142	45,77%	54,23%
15-24	171	155	326	52,45%	47,55%
25-34	207	205	412	50,24%	49,76%
35-44	271	267	538	50,37%	49,63%
45-54	215	222	437	49,20%	50,80%
55-64	190	192	382	49,74%	50,26%
65 e +	244	329	573	42,58%	57,42%

Fonte: <http://demo.istat.it>

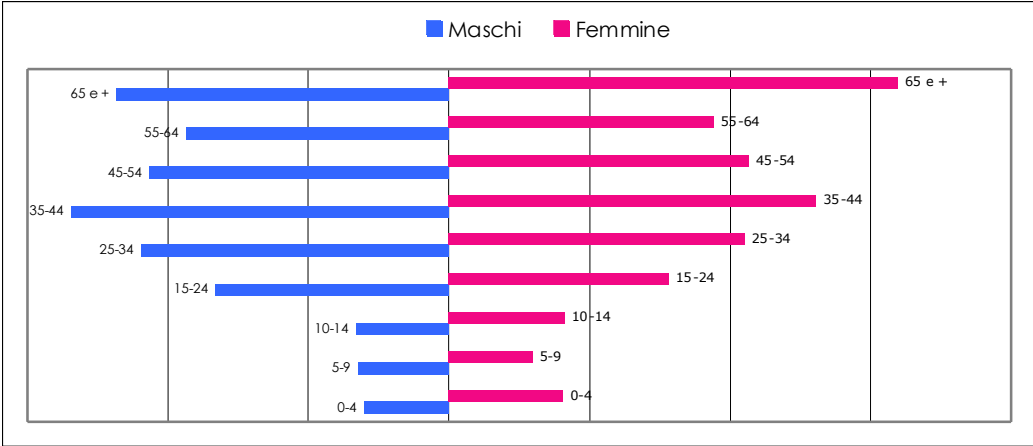
Diagrammi**anno 2006****anno 2007****anno 2008**

Campana di Gauss

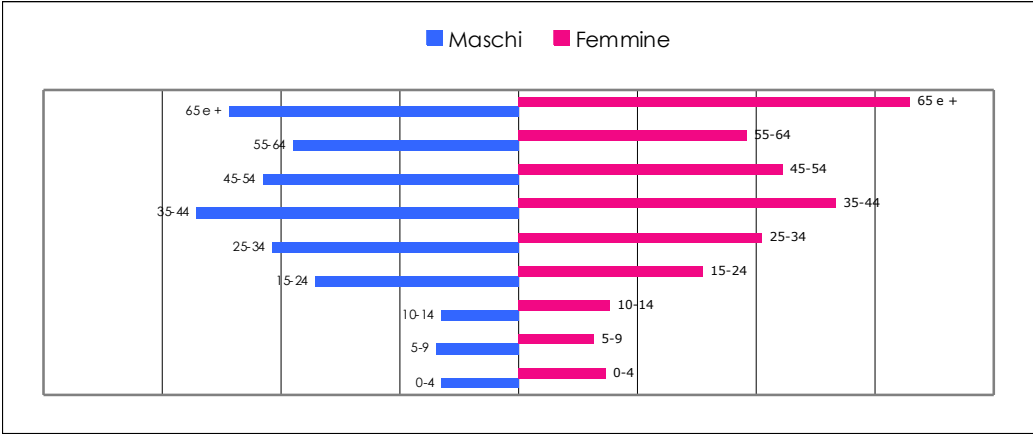
anno 2006



anno 2007



anno 2008



1.1.4 Popolazione residente: indicatori demografici

Indicatore sintetico: indice di vecchiaia

L'indice di vecchiaia mette in rapporto le persone anziane (con più di 65 anni) con i bambini (fino ai 14 anni) e fornisce un dato sintetico delle potenzialità di ricambio della popolazione.

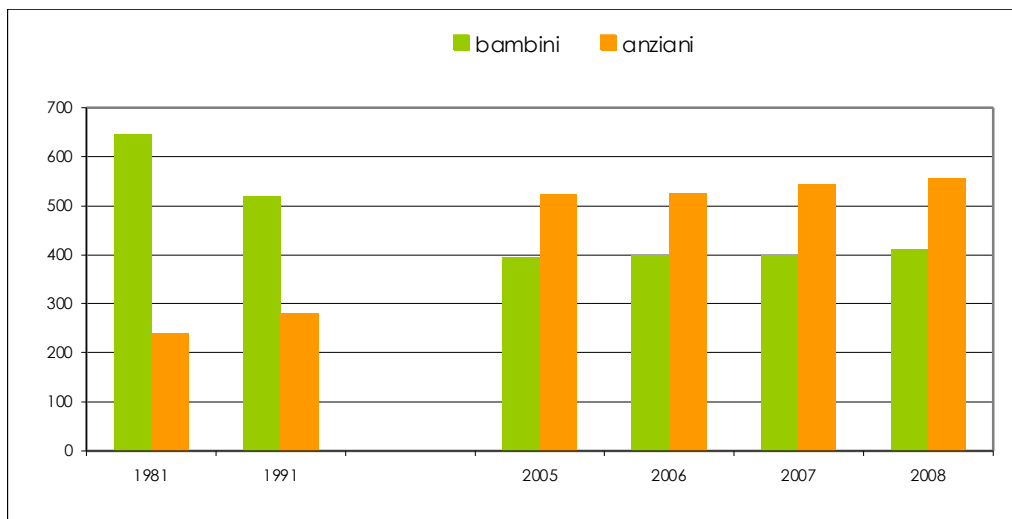
Vengono confrontati gli indici del 1981-1991 (serie storica) e degli ultimi quattro anni 2005-2006-2007-2008.

Tabella dati

età	1981	1991	2005	2006	2007	2008
0-4	209	146	114	128	138	141
5-14	437	373	282	271	260	271
Totale bambini	646	519	396	399	398	412
65 e +	238	280	523	526	543	556
Totale anziani	238	280	523	526	543	556
Indice di vecchiaia	37%	54%	132%	132%	136%	135%

Fonte: <http://demo.istat.it>

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Si assiste nell'ultimo decennio, ed il fenomeno è in corso di dispiegamento ulteriore, all'aumento della popolazione anziana rispetto all'infanzia; da 4 anziani su 10 bambini del 1981 si passa a 5 anziani su 10 bambini nel 1991 per arrivare ad un rapporto anziani/bambini pari a 13/10 nel quadriennio considerato (2005-2008).

Indicatore sintetico: indice di dipendenza totale

L'indice di dipendenza totale mette in rapporto la popolazione che si ritiene non abbia capacità autonoma di sostentamento (anziani oltre i 65 anni e bambini al di sotto dei 14 anni) con le persone che si trovano nella fascia di età lavorativa (tra i 15 e i 64 anni).

L'indice totale si scompone nelle due voci: dipendenza giovanile e dipendenza degli anziani, analizzate nei paragrafi successivi.

Vengono confrontati gli indici del 1981-1991 (serie storica) e degli ultimi quattro anni 2005-2006-2007-2008.

Tabella dati

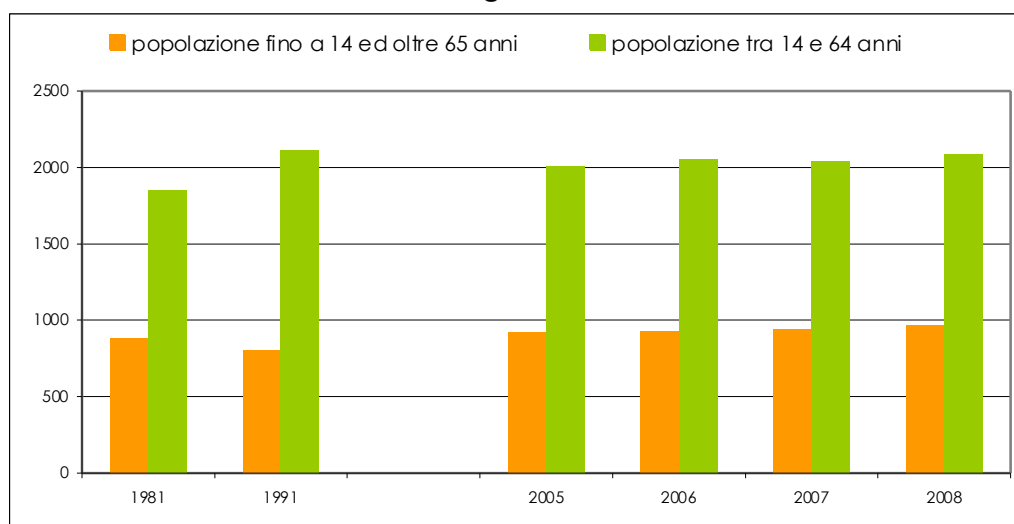
età	1981	1991	2005	2006	2007	2008
0-4	209	146	114	128	138	141
5-14	437	373	282	271	260	271
Totale bambini	646	519	396	399	398	412
65 e +	238	280	523	526	543	556
Totale anziani	238	280	523	526	543	556
TOTALE 1	884	799	919	925	941	968

15-24	458	427	320	322	316	322
25-64	1.392	1.682	1.689	1.732	1.724	1.760
TOTALE 2	1.850	2.109	2.009	2.054	2.040	2.083

Indice di dipendenza totale	48%	38%	46%	45%	46%	46%
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: <http://demo.istat.it>

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Il rapporto tra la popolazione che si ritiene non abbia capacità autonoma di sostentamento (anziani oltre i 65 anni e bambini al di sotto dei 14 anni) e la parte di popolazione che si trova nella fascia di età lavorativa (tra i 15 e i 64 anni) vede in netto vantaggio quest'ultima parte. I dati attuali sono in linea con il trend degli anni '80.

Indicatore sintetico: indice di dipendenza giovanile

L'indice di dipendenza giovanile mette in rapporto la popolazione giovanile (al di sotto dei 14 anni) con le persone che si trovano nella fascia di età lavorativa (tra i 15 e i 64 anni).

Vengono confrontati gli indici del 1981-1991 (serie storica) e degli ultimi quattro anni 2005-2006-2007-2008.

Tabella dati

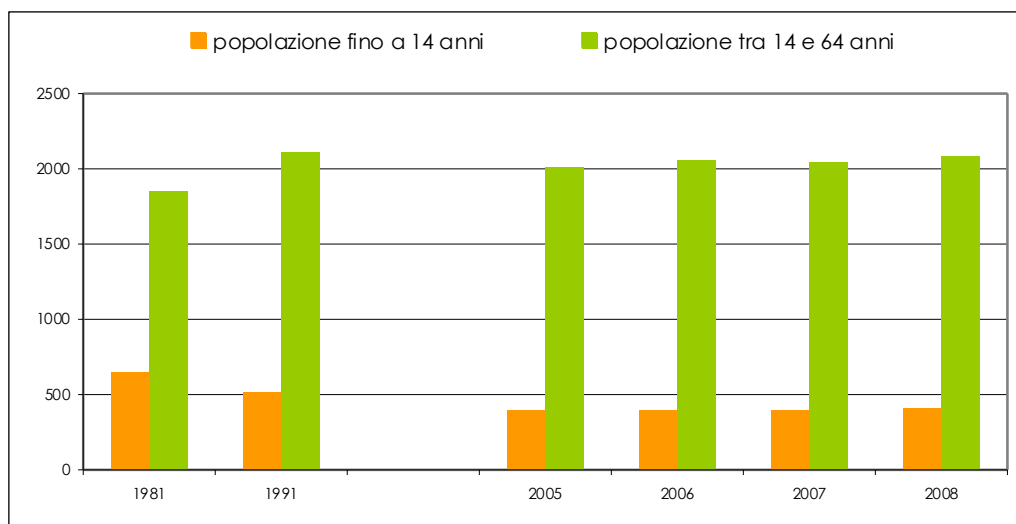
età	1981	1991	2005	2006	2007	2008
0-4	209	146	114	128	138	141
5-14	437	373	282	271	260	271
TOTALE 1	646	519	396	399	398	412

15-24	458	427	320	322	316	322
25-64	1.392	1.682	1.689	1.732	1.724	1.760
TOTALE 2	1.850	2.109	2.009	2.054	2.040	2.083

Indice di dipendenza giovanile	35%	25%	20%	19%	20%	20%
--------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: <http://demo.istat.it>

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Nell'ultimo quadriennio (2005-2008) l'indice di dipendenza giovanile è diminuito rispetto agli anni '80 per la diminuzione della fascia infantile (popolazione sotto i 14 anni).

I dati recenti appaiono in linea con il trend degli anni '90, con un leggero scarto di diminuzione percentuale.

Indicatore sintetico: indice di dipendenza degli anziani

L'indice di dipendenza degli anziani è il valore complementare nella dipendenza totale rispetto a quella giovanile.

Tale indice mette in rapporto la popolazione anziana (oltre i 65 anni) con le persone che si trovano nella fascia di età lavorativa (tra i 15 e i 64 anni).

Vengono confrontati gli indici del 1981-1991 (serie storica) e degli ultimi quattro anni 2005-2006-2007-2008.

Tabella dati

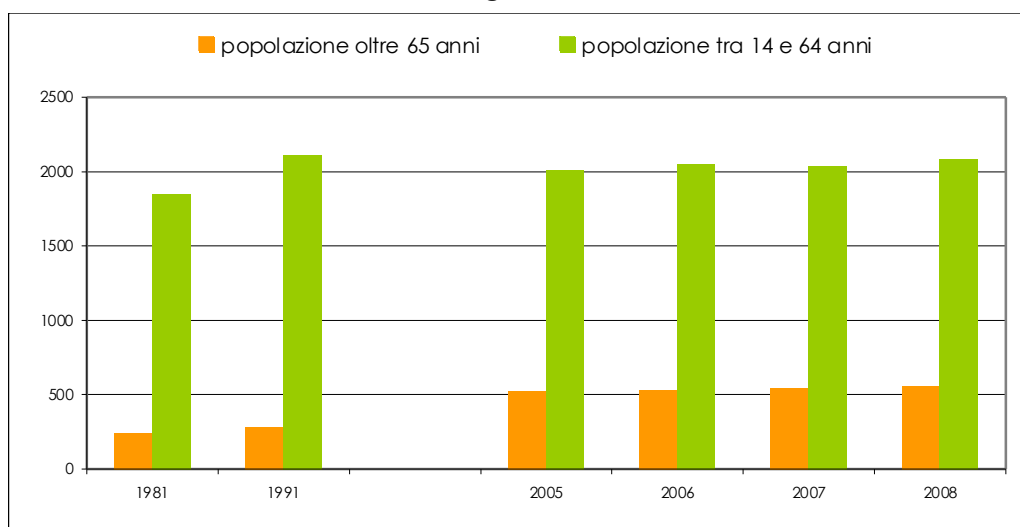
età	1981	1991	2005	2006	2007	2008
65 e +	238	280	523	526	543	556
TOTALE 1	238	280	523	526	543	556

15-24	458	427	320	322	316	322
25-64	1.392	1.682	1.689	1.732	1.724	1.760
TOTALE 2	1.850	2.109	2.009	2.054	2.040	2.083

Indice di dipendenza degli anziani	13%	13%	26%	26%	27%	27%
------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Fonte: <http://demo.istat.it>

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Il rapporto di dipendenza è cresciuto negli ultimi anni rispetto alla serie storica considerata per l'aumento più marcato della popolazione anziana rispetto alla quota di popolazione in età lavorativa.

Indicatore sintetico: anziani per bambino

L'indice ricavabile dal rapporto tra gli anziani con più di 65 anni ed i bambini al di sotto dei 10 anni mette in luce gli squilibri strutturali della popolazione e la crisi nel ricambio generazionale. Vengono confrontati gli indici del 1981-1991 (serie storica) e degli ultimi quattro anni 2005-2006-2007-2008.

Tabella dati

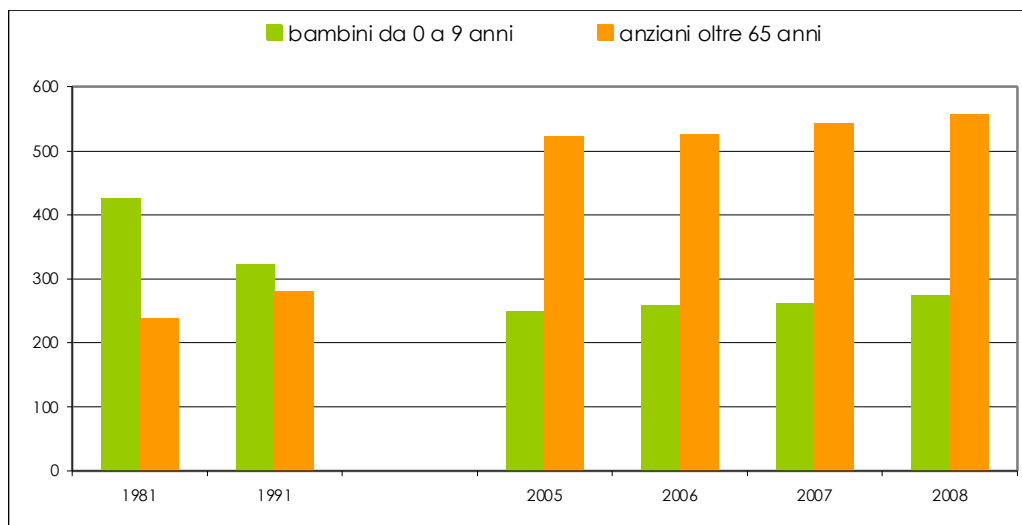
età	1981	1991	2005	2006	2007	2008
0-4	209	146	114	128	138	141
5-9	217	176	135	130	123	132
TOTALE 1	426	322	249	258	261	273

65 e +	238	280	523	526	543	556
TOTALE 2	238	280	523	526	543	556

Indice	56%	87%	210%	202%	208%	204%
--------	-----	-----	------	------	------	------

Fonte: <http://demo.istat.it>

Diagramma



Analisi e commento dei dati

Il rapporto percentuale dal 1981 ad oggi anni è quasi quadruplicato indicando non solo un aumento dell'età della popolazione, ma il forte aggravamento nel futuro di tale situazione, anche se negli ultimi anni si assiste a stabilità delle nascite.

Nell'ultimo anno (2008) la popolazione anziana (oltre 65 anni d'età) rappresenta poco più del doppio della popolazione infantile (0-9 anni).

1.1.5 Movimento e proiezione della popolazione: dati di sintesi

Movimento naturale e migratorio della popolazione: dati di sintesi (1999-2008)

Tabella dati

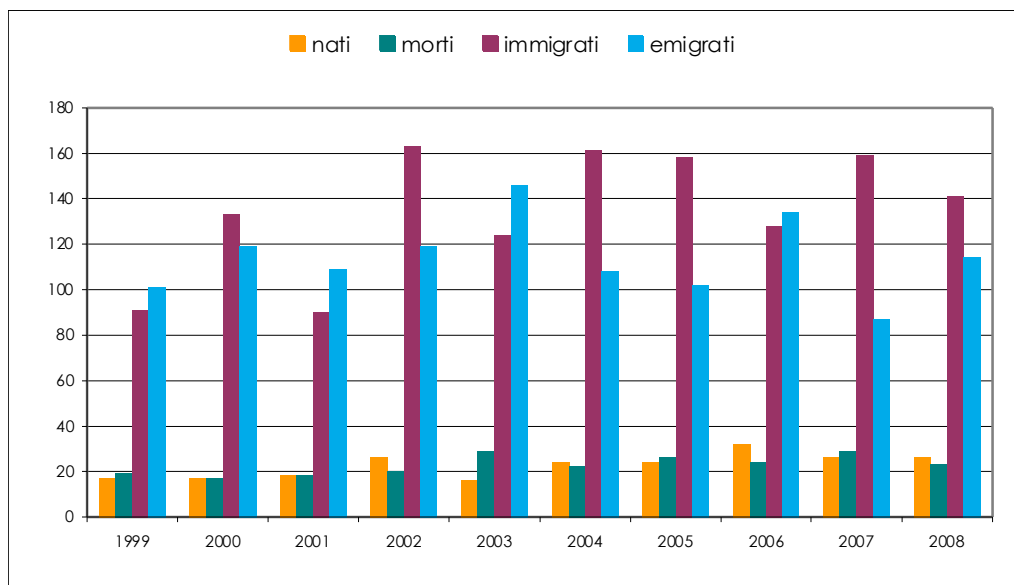
anno	popolazione totale	nati	morti	saldo naturale	immigrati	emigrati	saldo migratorio	saldo totale
1999	2.872	17	19	-2	91	101	-10	-12
2000	2.886	17	17	0	133	119	14	14
2001	2.855	18	18	0	90	109	-19	-19
2002	2.905	26	20	6	163	119	44	50
2003	2.870	16	29	-13	124	146	-22	-35
2004	2.925	24	22	2	161	108	53	55
2005	2.979	24	26	-2	158	102	56	54
2006	2.981	32	24	8	128	134	-6	2
2007	3.050	26	29	-3	159	87	72	69
2008	3.080	26	23	3	141	114	27	30

Fonte: Comune di Saltrio – Ufficio Anagrafe
<http://demo.istat.it>

Nota: accanto ai dati numerici relativi ai nati/morti ed immigrati/emigrati viene indicato il saldo naturale della popolazione (n.° nati-n.° morti) ed il saldo migratorio della popolazione (n.° immigrati-n.° emigrati).

Come dato di sintesi viene espresso il saldo totale della popolazione dato dalla differenza tra il saldo naturale e quello migratorio.

Diagramma di sintesi



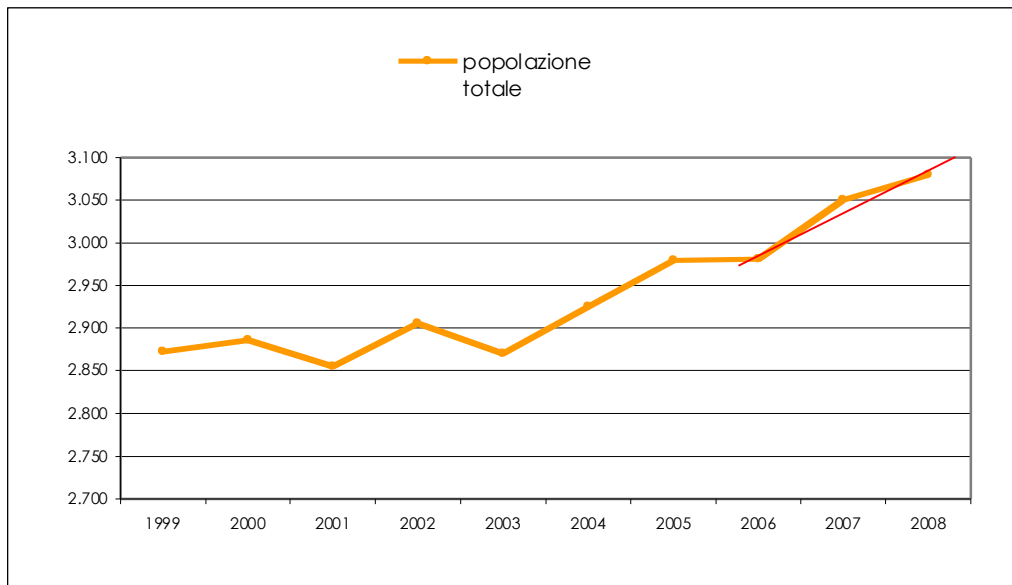
Analisi e commento dei dati

Il dato che maggiormente influisce sul movimento della popolazione (saldo totale) è il numero di nuove iscrizioni all'anagrafe comunale (immigrati).

1.1.6 Considerazioni conclusive

Proiezione della popolazione

Diagramma



Commento

Nel grafico della dinamica della popolazione dal 1999 ad oggi viene ipotizzato (linea rossa) il trend di aumento della popolazione.

1.2 Aspetti socio-economici

Per quanto riguarda gli aspetti socio-economici del Comune di Saltrio, viene proposta una disamina del sistema della distribuzione commerciale e dei servizi alla persona, che rappresenta l'asse portante dell'economia comunale e del sistema della distribuzione commerciale.

Nella parte di territorio attraversata dalla S.P. 9 Viggìù-Clivio, di recente edificazione, sono localizzate la maggior parte delle attività industriali di rilevanti dimensioni.

Risultano insistere sul territorio del comune 18 attività industriali con 367 addetti pari al 59,48% della forza lavoro occupata, 37 attività di servizio con 66 addetti pari al 6,00% della forza lavoro occupata, altre 59 attività di servizio con 115 addetti pari al 10,70% della forza lavoro occupata e 10 attività amministrative con 59 addetti pari al 9,56% della forza lavoro occupata. Da questi dati, appare una presenza sostenuta di attività economiche (circa 125) *.

* Fonte: <http://lombardia.indettaglio.it>

Nonostante sul territorio comunale si incontrino alcune seconde case ed edifici degni di nota, la presenza del valico di frontiera di Arzo è significativa del fatto che Saltrio è più che altro un luogo di passaggio tra Italia e Svizzera piuttosto che ambita meta turistica. Per questa particolare tipologia di utenti che si potrebbe chiamare "di transito", occorre valutare la presenza sul territorio di specifici servizi e proporre il potenziamento delle attrezzature già presenti nel territorio comunale, quali:

- posti auto e piazzole di sosta;
- pubblici esercizi (bar, ristoranti).

Sotto l'aspetto della disponibilità di pubblici esercizi (bar, ristoranti), nel Comune si trovano le seguenti attività:

N	PUBBLICI ESERCIZI	PROPRIETARIO	INDIRIZZO	ATTIVITA'
1	BAR PASTICCERIA MEETING SAS	Aziza Samira	Piazza Monumento, 1	bar, pasticceria
2	BAR NUOVO IMPERO	Wang Y. & Chen Y.	Piazza Roma, 1	bar
3	BAR PICA	Favizzi Pinto Patrizia	Via G.B. De Vittori, 10	bar
4	RISTORANTE NOVECENTO	Masoud Magdy Saad Mohamed	Via Viggìù, 45	ristorante
5	VILLA MATILDE	Chinnici Antonio	Via Leoncavallo, 19	ristorante, agriturismo
6	BAR CAPRICCIO	D'Amauri Giuseppe	Via Clivio, 53	bar
7	PEPENERO CAFE'		Via Rossini, 19	bar, pizzeria
8	LA PALYA SAS	Pitozzi Katia & C.	Via Crotto, 14	bar, ristorante
9	IL GROTTA DEL VINO	Bordonaro Rosalia	Via Logaccio, 3	somministrazione bevande

I pubblici esercizi presenti a Saltrio sono localizzati nel centro, lungo la strada provinciale Viggiù-Arzo, e nella zona più a sud, lungo la strada provinciale Viggiù-Clivio. Fanno eccezione il bar Pepenero Cafè, situato all'interno del complesso polisportivo Aqua Village e l'agriturismo Villa Matilde, verso il confine con la Confederazione Elvetica.

Gli esercizi pubblici possono essere suddivisi in due tipologie in base alla loro distribuzione all'interno del territorio comunale: da un lato ci sono pubblici esercizi che servono la popolazione residente e che sono collocati nella zona centrale di Saltrio, dall'altro lato si evidenziano alcune strutture in grado di servire soprattutto le attività industriali presenti a sud del territorio comunale e il pubblico che transita sulle maggiori arterie di circolazione.

Il territorio comunale appare invece carente per quanto riguarda le attrezzature e le aree per lo sport. Sono infatti presenti solo il campo di calcio all'interno della struttura oratoriana, la palestra ad uso della scuola elementare e la piscina Swim Planet di recente apertura.

La scarsità e quindi il fabbisogno di aree da destinare alle attività di interesse collettivo è soprattutto in ordine agli spazi pubblici per il gioco, lo sport e a parco, anche se quest'ultima carenza è meno avvertita in quanto l'abitato è circondato da ambiti agro-forestali in grado di supplire a tale esigenza.

1.2.1 Il sistema della distribuzione commerciale e dei servizi alla persona

Analisi dell'offerta commerciale

L'analisi dell'offerta commerciale comunale registra la presenza dei seguenti esercizi di vicinato:

Tabella esercizi di vicinato

Alimentari		
	Panetteria Carboni	Via Cavour, 8/10
	Panificio Siciliano srl	Via Cavour, 23
	Macelleria Lillia snc	Via Garibaldi, 4
	Despar	Via G.B. De Vittori, 8
	Sabev	Via Logaccio, 1
Produzioni artigianali alimentari		
	Orient Pizza Express	Via G.B. De Vittori, 21
	L'angolo della pizza	Via Agraria ang. Via Elvezia
	Gelateria	Via Cavour, 6
Non alimentari		
	Pozzi Enza Mode	Via Cavour, 1
	Pozzi Mode Uomo	Via Cavour, 4
	Abbigliamento Crivelli	Via Cavour, 33
	Elettrobru (riparazioni elettrodomestici)	Via Garibaldi, 2
	Oreficeria Cerinotti	Via G.B. De Vittori
	Sanna Assunta & C. snc (edicola, cartoleria, profumeria, tabaccheria)	Piazza Risorgimento, 4
	Tri Color snc (studio fotografico)	Via Montenero, 9
	Colle Fiorito	Via Manzoni
	Pignata Gionathan (ottico)	Via Bellini, 7
	Autofficina F.lli Senese snc	Via Rossini, 6
	Enoelite srl (vendita macchinari ecologici)	Via Rossini, 6
	Ditta F.lli Caliaro (mobili e serramenti)	Via Clivio, 9
	Autosalone Senese	Via Clivio, 41
	Pasqualetto Debora (prodotti per parrucchiera)	Via Crotto, 17
	Vendita Auto Testa Sergio	Via Crotto, 24
	Lavanderia La Moderna	Via Garibaldi, 5

L'analisi dell'offerta commerciale comunale registra la presenza di un'unica media struttura di vendita:

Tabella medie strutture di vendita

Misti		
	Tigros spa	Via del Crotto

Per quanto riguarda i servizi alla persona vi sono:

Tabella servizi alla persona

Parrucchieri		
	Parrucchiere Papa Pasquale	Via Viggiù, 8
	Parrucchiera Maltempi Salvatora	Via Cavour, 26
	Parrucchiera Roncoroni Daniela	Piazza Matteotti, 3
	Specchio di Afrodite	Via Cassi, 1
	Top Model	Via Clivio, 57
	Parrucchiera Pasqualetto Debora	Via del Crotto, 17
Estetiste		
	Punto Donna	Via Cavour, 7
	Istituto Marrakech Il tempio della bellezza	Via Molino dell'Oglio

Tabella altri servizi

Tabacchi	Sanna Assunta & C. SNC	Piazza Risorgimento, 4
Edicola	Sanna Assunta & C. SNC	Piazza Risorgimento, 4
Farmacia	Chiari Vera	Via del Magro, 2
Poste Italiane	Ufficio Postale	Via Cavour, 29/A
	Bureau/Fax	Via Cavour, 33
Banca	Banca Popolare di Bergamo	Via Cavour, 27

Per un inquadramento territoriale delle attività economiche e dei servizi alla persona si rimanda all'allegato DP 2 elaborato grafico n.5.

Confronti con l'offerta commerciale regionale e provinciale

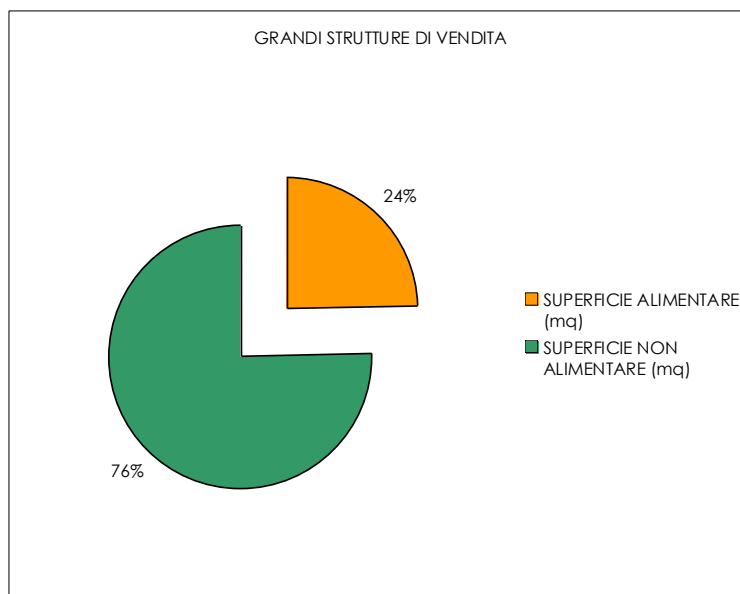
Viene evidenziato un confronto dell'offerta commerciale del Comune di Saltrio con quella della Regione Lombardia, della Provincia di Varese e dell'ambito della Comunità Montana di appartenenza sotto l'aspetto del numero di grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita e esercizi di vicinato, suddivisi in alimentari, non alimentari e misti.

Fonte: Regione Lombardia – D.G. Commercio, Fiere e Mercati (alla data del 30.06.2008)

Regione Lombardia

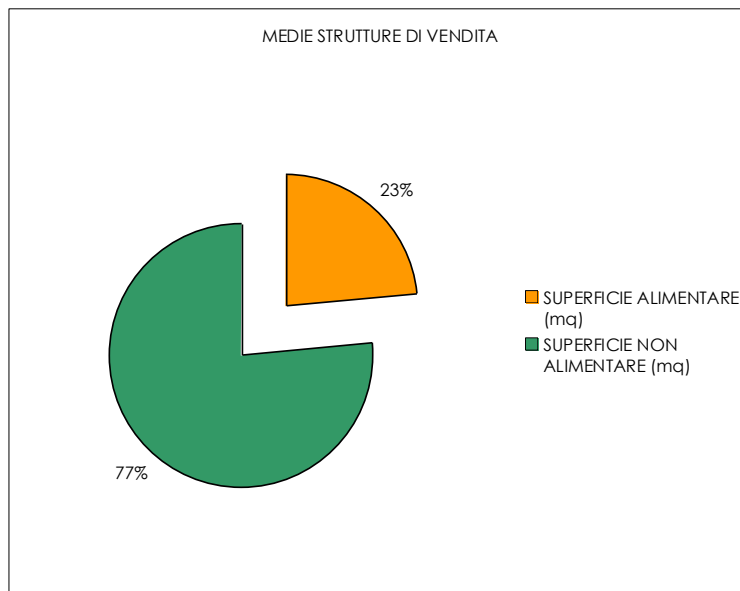
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

n.	superficie alimentare (mq)	superficie non alimentare (mq)	superficie totale (mq)
467	827.627	2.561.170	3.388.797



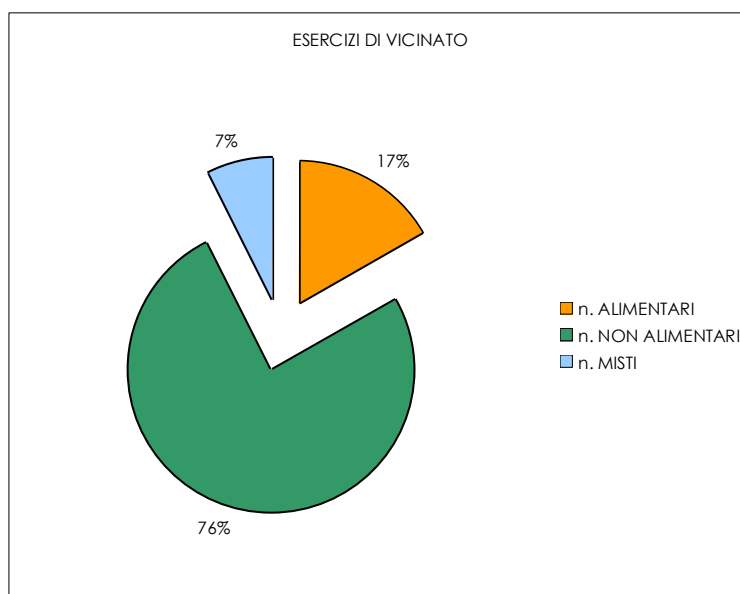
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

n.	superficie alimentare (mq)	superficie non alimentare (mq)	superficie totale (mq)
8.119	1.175.461	3.862.641	5.038.102



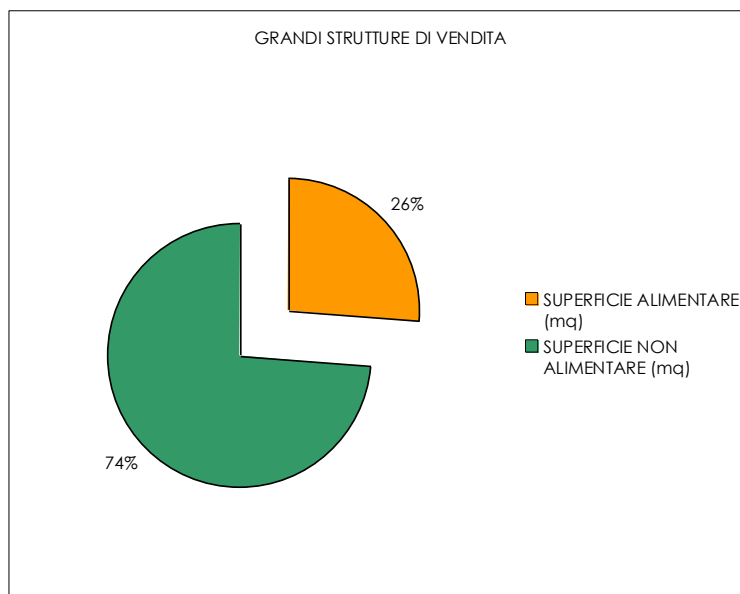
ESERCIZI DI VICINATO

n. alimentari	mq alimentare	n. non alimentari	mq non alimentare	n. misti	mq misti
18.937	860.929	86.193	5.722.184	8.384	550.842

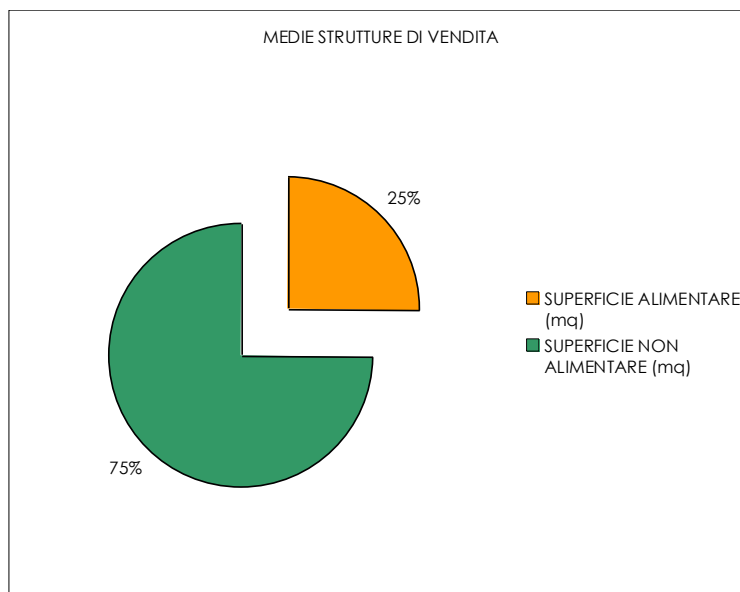


Provincia di Varese**GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

n.	superficie alimentare (mq)	superficie non alimentare (mq)	superficie totale (mq)
47	71.822	201.146	272.968

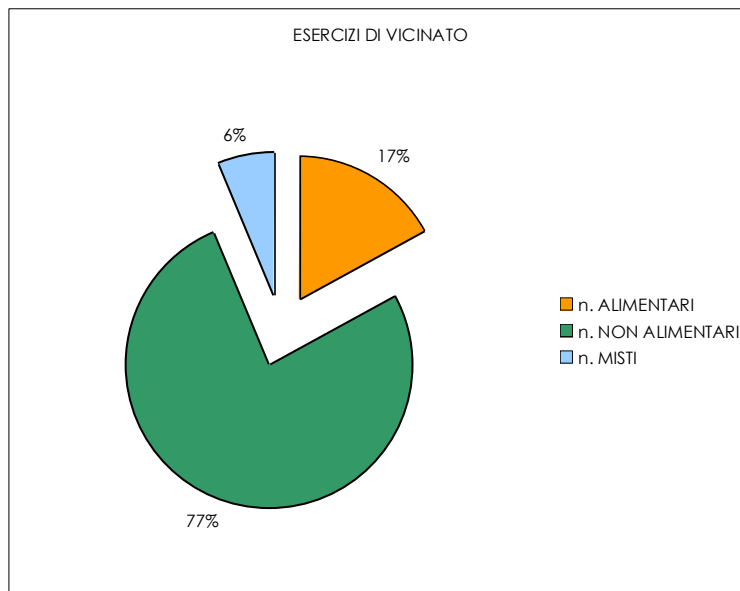
**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

n.	superficie alimentare (mq)	superficie non alimentare (mq)	superficie totale (mq)
741	117.712	348.582	466.294



ESERCIZI DI VICINATO

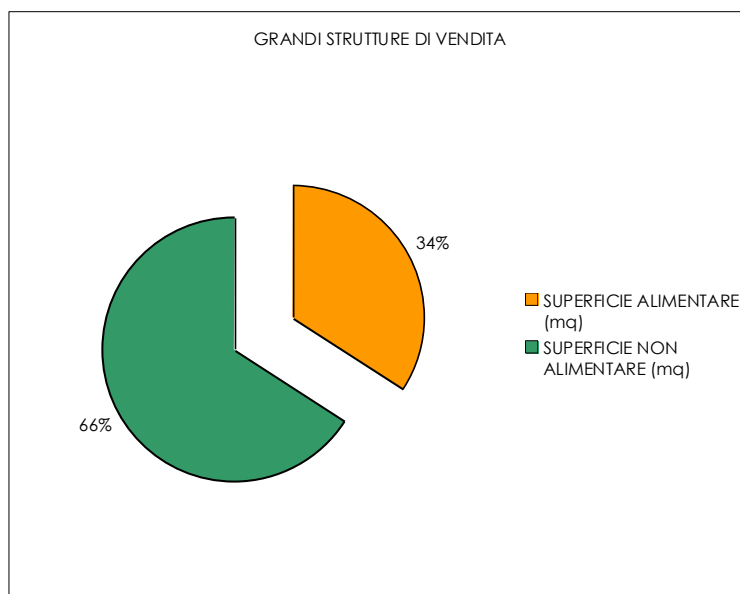
n. alimentari	mq alimentare	n. non alimentari	mq non alimentare	n. misti	mq misti
1.681	66.012	7.539	530.979	621	43.016



Comunità Montana del Piambello

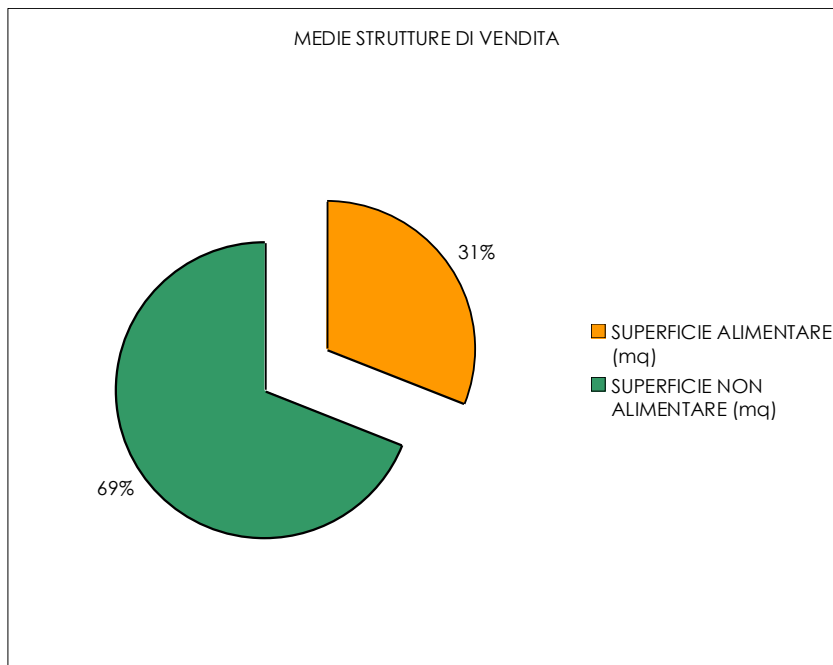
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

n.	superficie alimentare (mq)	superficie non alimentare (mq)	superficie totale (mq)
2	2.250	4.337	6.587



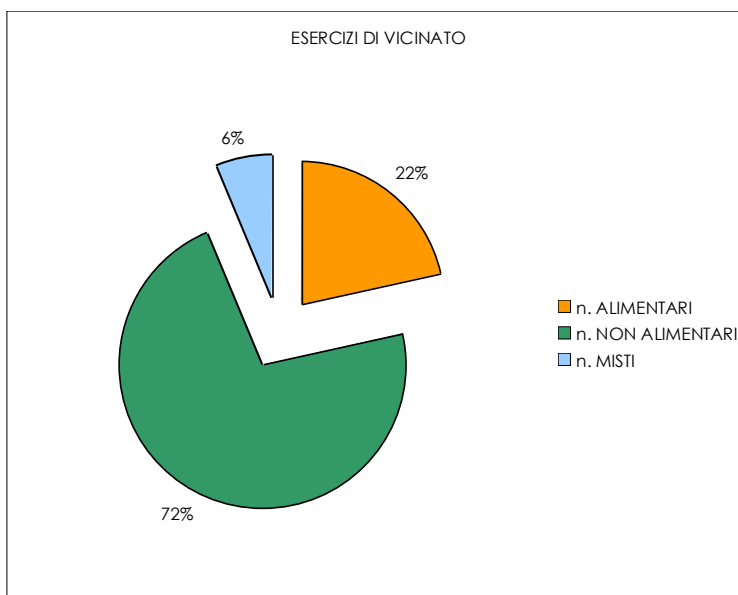
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

n.	superficie alimentare (mq)	superficie non alimentare (mq)	superficie totale (mq)
33	6.151	13.559	19.710



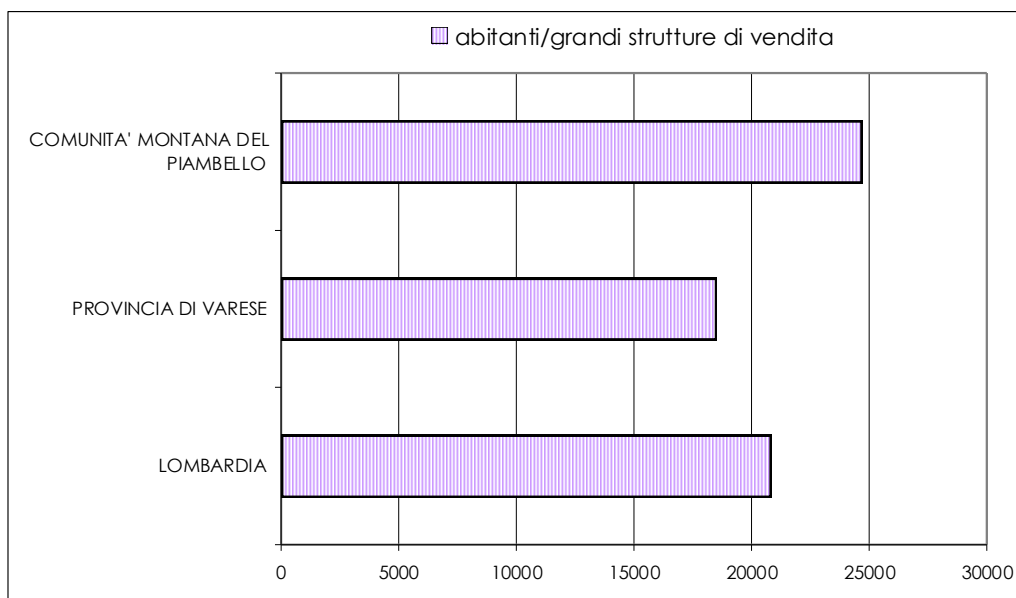
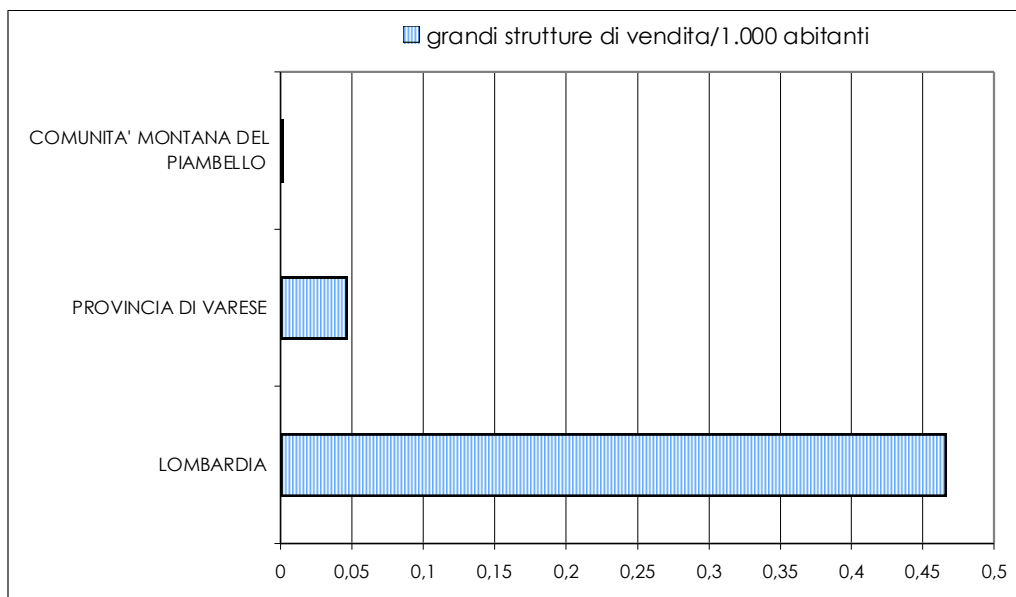
ESERCIZI DI VICINATO

n. alimentari	mq alimentare	n. non alimentari	mq non alimentare	n. misti	mq misti
79	4.232	265	17.271	23	1.079



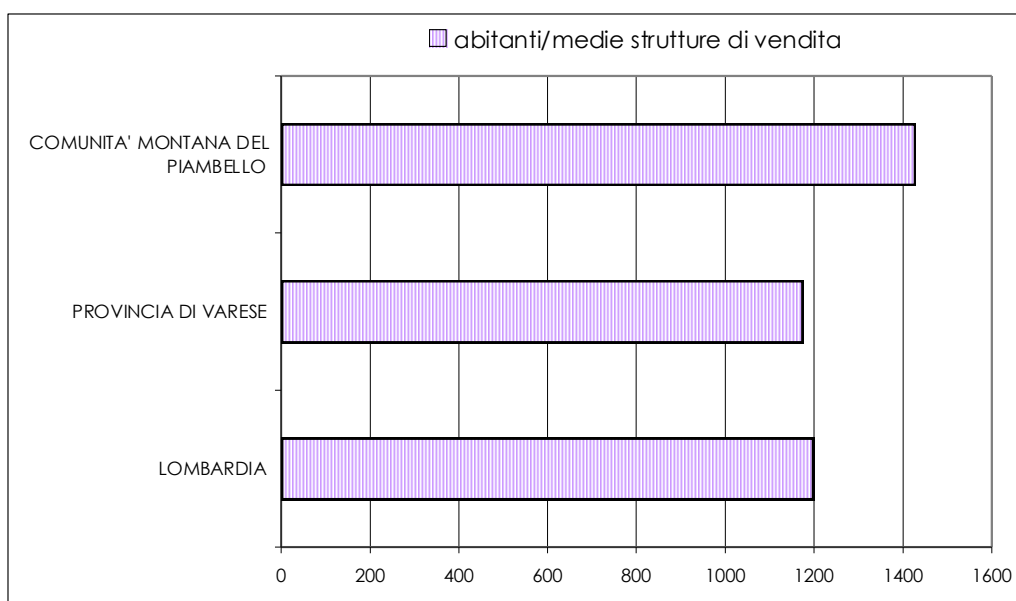
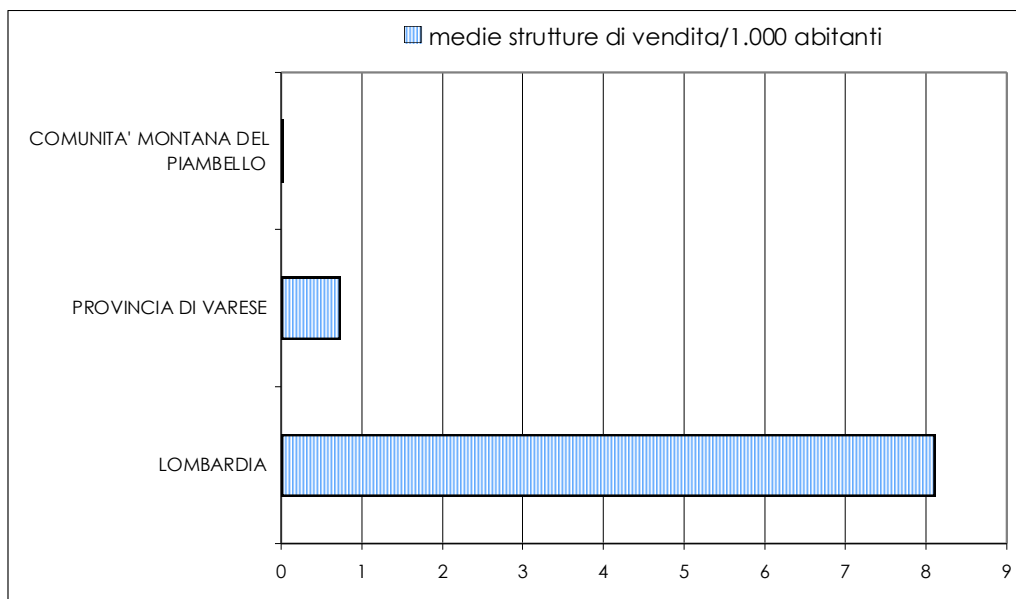
A livello regionale e provinciale, i dati complessivi dell'offerta commerciale di grandi e medie strutture di vendita evidenziano un valore decisamente superiore del settore non alimentare (valori che si aggirano tra il 74% e il 77%) rispetto a quello alimentare (tra il 23% e il 26%), mentre per quanto riguarda i negozi di vicinato si stabilizza in una percentuale pari al 76% per il settore non alimentare, 17% per quello alimentare e il 7% per i negozi misti.

La situazione commerciale della Comunità Montana del Piambello risulta analoga a quella regionale e provinciale: per quanto riguarda le grandi e medie strutture di vendita, il settore non alimentare presenta valori superiori (tra il 66% e il 69%) rispetto a quello alimentare (valori che si aggirano tra il 31% e il 34%), mentre nel caso dei negozi di vicinato si ha una percentuale pari al 72% per il settore non alimentare, 22% per quello alimentare e 6% per i negozi misti.

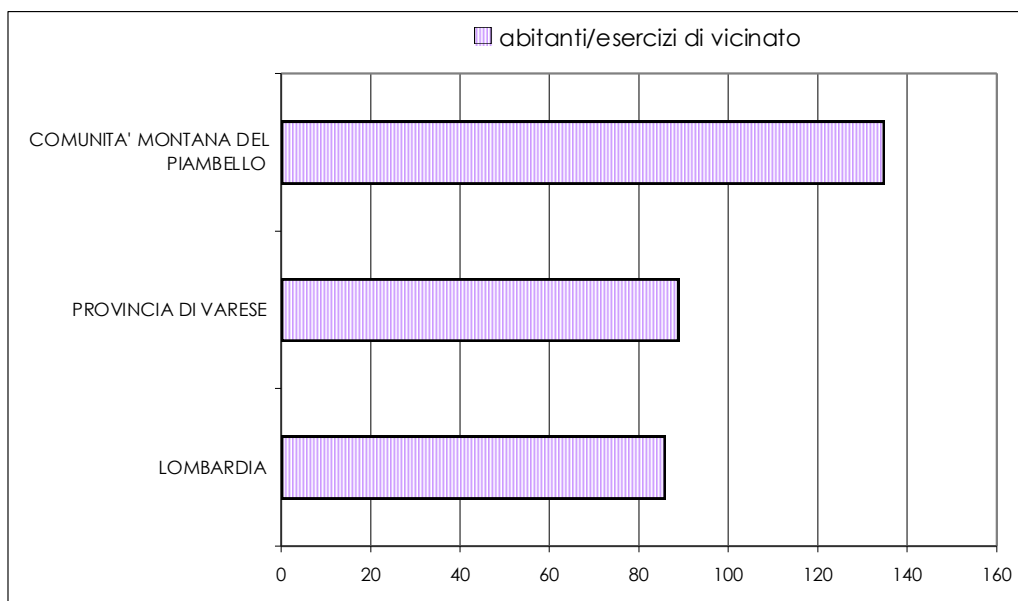
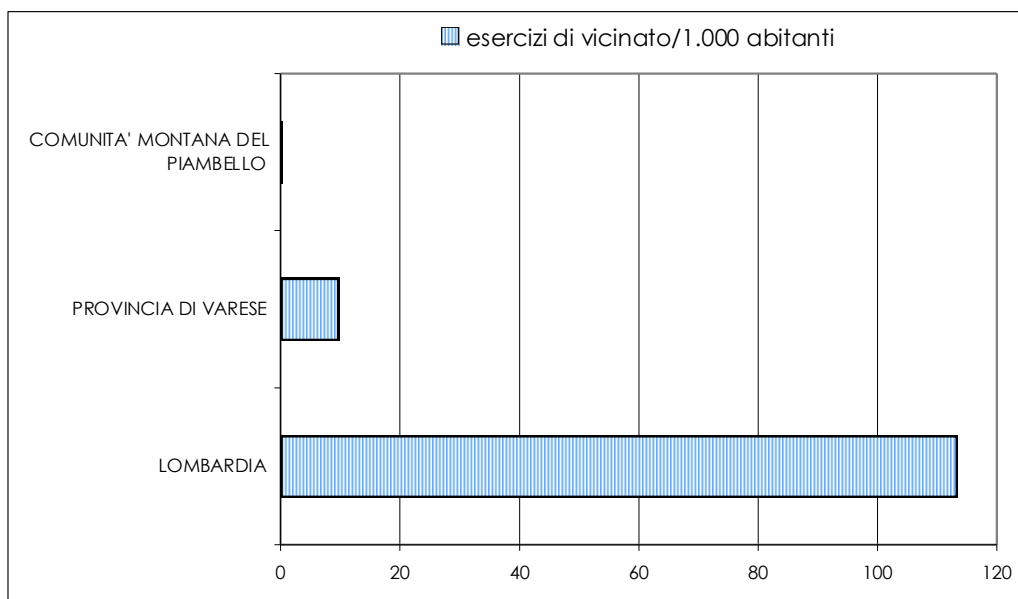
Diagrammi grandi strutture di vendita

Per quanto riguarda il rapporto tra grandi strutture di vendita e abitanti residenti appare evidente che, a livello regionale, i dati complessivi dell'offerta commerciale presentano un valore superiore rispetto ai dati a livello provinciale e della Comunità Montana del Piambello.

In termini numerici, la Regione Lombardia offre una grande struttura di vendita ogni 20.862 abitanti, la Provincia di Varese ogni 18.541 abitanti, mentre la Comunità Montana del Piambello ogni 24.730 abitanti.

Diagrammi medie strutture di vendita

A livello regionale, il rapporto tra medie strutture di vendita e abitanti residenti risulta decisamente maggiore rispetto ai dati complessivi dell'offerta commerciale a livello provinciale e della Comunità Montana del Piambello. In termini numerici, la Regione Lombardia offre una media struttura di vendita ogni 1.200 abitanti, la Provincia di Varese ogni 1.176 abitanti, mentre la Comunità Montana del Piambello ogni 1.499 abitanti.

Diagrammi esercizi di vicinato

Per quanto attiene al rapporto tra esercizi di vicinato e abitanti residenti si rileva che, a livello regionale, i dati complessivi dell'offerta commerciale presentano un valore decisamente superiore in confronto ai dati che emergono a livello provinciale e dall'analisi del commercio della Comunità Montana del Piambello.

In termini numerici, la Regione Lombardia offre una grande struttura di vendita ogni 86 abitanti, la Provincia di Varese ogni 89 abitanti, mentre la Comunità Montana del Piambello ogni 135 abitanti.

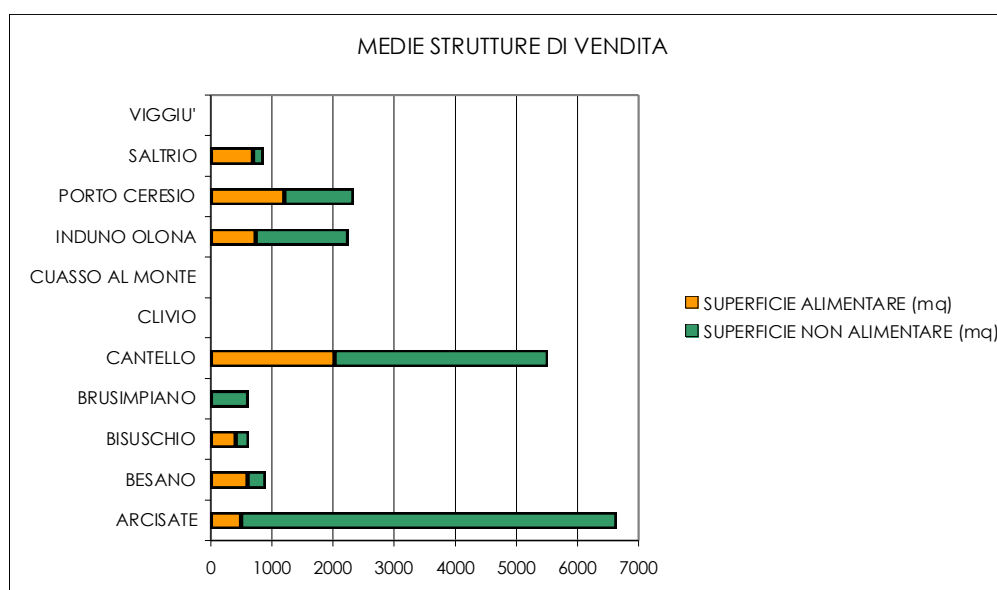
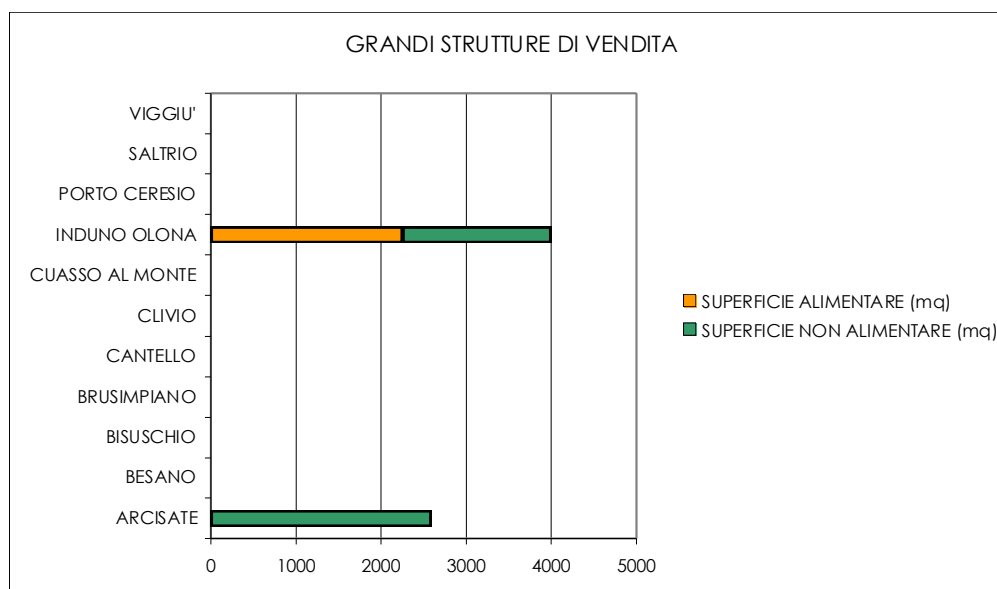
Confronti con l'offerta commerciale della Comunità Montana di appartenenza

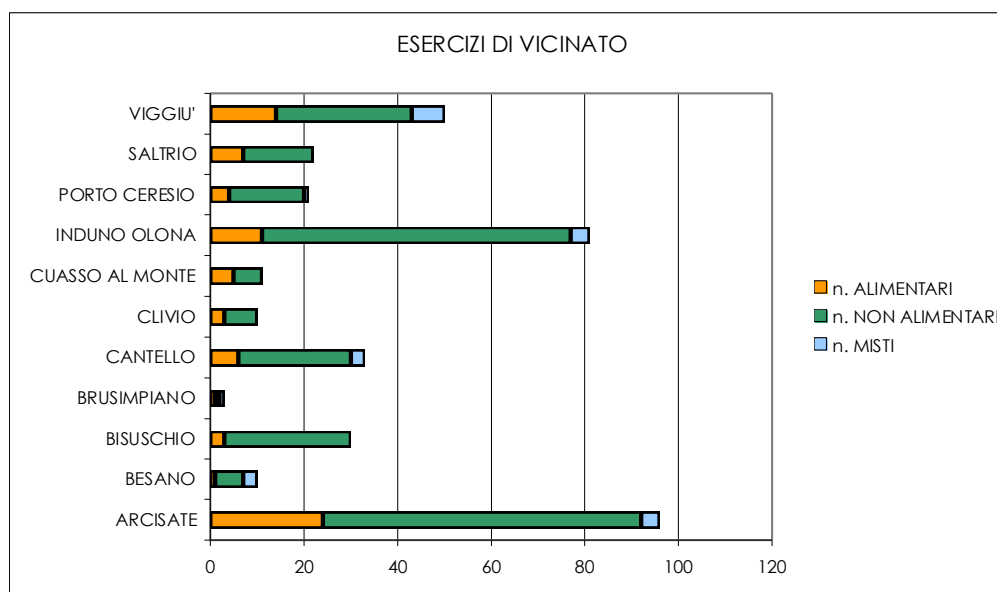
Proseguendo con l'analisi della realtà commerciale di Saltrio in rapporto/raffronto con le dinamiche del suo contesto territoriale di appartenenza, viene approfondito il confronto con l'offerta commerciale dell'ambito della Comunità Montana di appartenenza.

Nei grafici di confronto proposti in questa sezione vengono considerati i comuni compresi nella Comunità Montana del Piambello: Arcisate, Besano, Bisuschio, Brusimpiano, Cantello, Clivio, Cuasso al Monte, Induno Olona, Porto Ceresio, Saltrio, Viggiù.

Dati tratti da: Regione Lombardia – D.G. Commercio, Fiere e Mercati (alla data del 30.06.2008).

Diagrammi Comunità Montana del Piambello





All'interno della Comunità Montana del Piambello sono presenti solamente due grandi strutture di vendita, localizzate ad Arcisate (solo settore non alimentare) e ad Induno Olona (sia settore alimentare che non alimentare).

Per quanto riguarda la presenza di medie strutture di vendita, nel rapporto con gli altri Comuni appartenenti alla Comunità montana del Piambello, Saltrio si pone numericamente al di sotto dei poli attrattori dell'ambito rappresentati da Arcisate e Cantello, ma rientra nella media delle altre realtà commerciali.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi di vicinato, anche in questo caso Saltrio si pone numericamente al di sotto dei poli attrattori dell'ambito rappresentati da Arcisate, Induno Olona e, seppur in maniera minore, Viggìù, ma appare confrontabile con le rimanenti realtà commerciali.

In generale, Arcisate e Induno Olona risultano essere poli attrattori per il contesto considerato.

Si nota altresì la possibilità di Viggìù di esercitare una capacità attrattiva nei confronti dei comuni limitrofi che presentano debole struttura commerciale.

Per quanto attiene alla situazione dell'offerta commerciale sotto l'aspetto del numero di esercizi di vicinato, suddivisi in alimentari e non alimentari, si analizza ora il rapporto percentuale tra le due tipologie di vendita nel Comune di Saltrio e nei comuni appartenenti alla Comunità Montana del Piambello.

Dati tratti da: Regione Lombardia – D.G. Commercio, Fiere e Mercati (alla data del 30.06.2008).

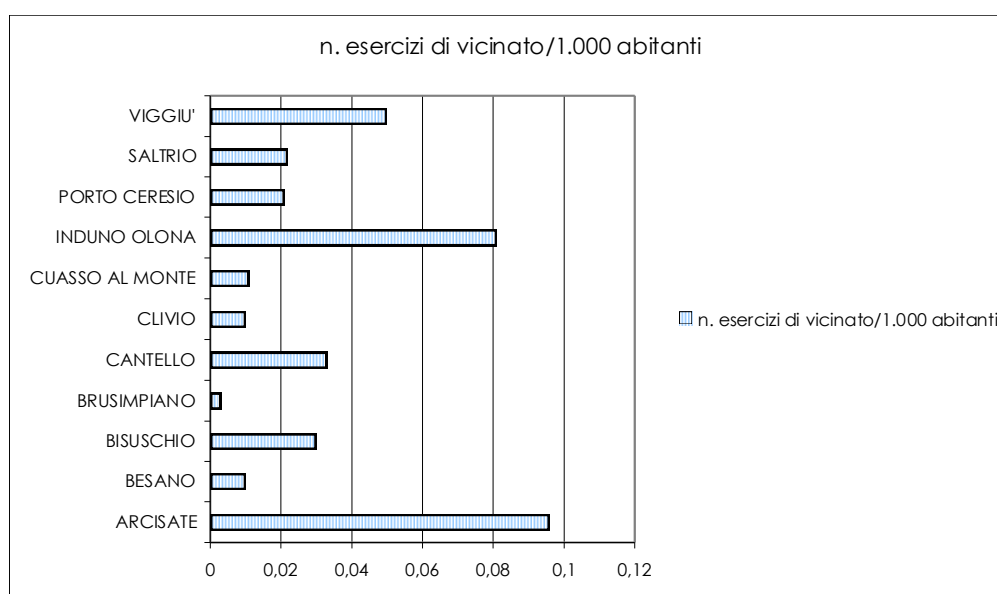
Diagrammi Comunità Montana del Piambello



Il dato che emerge da quest'ultimo confronto è come l'incidenza del settore *alimentare* rispetto al *non alimentare* sia tendenzialmente più alta laddove la struttura complessiva della distribuzione commerciale è modesta; caratteristica infatti di una distribuzione legata al soddisfacimento di bisogni prettamente locali è la presenza influente del settore alimentare.

Per quanto riguarda il rapporto tra gli esercizi di vicinato e gli abitanti residenti, nel confronto con gli altri Comuni della Comunità Montana del Piambello, come proposto nel seguente diagramma, Saltrio si avvicina alla media delle realtà minori della Comunità Montana, sebbene sempre con percentuali più basse rispetto ai poli attrattori Arcisate – Induno Olona.

Diagramma Comunità Montana del Piambello



Nel rapporto numero di negozi di vicinato/abitanti ritroviamo che il polo attrattore di Arcisate, così come Induno Olona, appare in posizione preminente rispetto ai comuni limitrofi.

2 SISTEMA DEI SERVIZI

Il quadro generale del territorio di Saltrio si completa con l'analisi dello stato di fatto dei servizi esistenti in ambito comunale (dotazione di attrezzature a servizio delle funzioni insediate/insediabili in rapporto alla popolazione residente e gravitante) e delle attrezzature di livello sovracomunale.

2.1 Analisi sui servizi

2.1.1 Dati sui servizi: dotazione di aree a servizio delle funzioni insediate e insediabili

L'analisi quantitativa e qualitativa sulla dotazione di aree a servizio delle funzioni insediate e insediabili presenti nel territorio comunale viene puntualmente illustrata nel Piano dei Servizi.

L'indagine ha preso in considerazione le esigenze indotte da flussi di utenza, aggiuntivi rispetto a quelli della popolazione residente.

La determinazione degli interventi di implementazione dell'offerta di servizi – parte propriamente programmatica del Piano – si è basata sull'offerta esistente: iniziative dirette per implementare e modificare qualitativamente l'offerta di attrezzature, per adeguarla alla domanda.

Il quadro riassuntivo delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili, per quanto attiene il settore **istruzione**, viene soddisfatto presso la Scuola Materna Statale in via Cavour, la Scuola Elementare sita in via Cassi e la Scuola Media Viggiù, Saltrio, Clivio con l'annesso centro culturale intercomunale.

L'ambito delle **attrezzature di interesse comune** vede riconfermate la maggior parte delle aree previste nel vigente P.R.G. Il nuovo Municipio, la sede delle Poste italiane e la Farmacia sono localizzati in via Cavour, nei pressi del nucleo antico del paese. All'interno di Palazzo Marinoni, edificio di rilevante importanza storico ambientale, trovano sede la Biblioteca Comunale, il Gruppo Filarmonica Saltriese e il Centro Diurno Anziani. Inoltre, come già accennato sopra, in prossimità della Scuola Media Viggiù, Saltrio, Clivio, è stato inserito un centro culturale intercomunale di recente realizzazione.

Per quanto riguarda le attrezzature di **interesse comune religioso**, la Chiesa parrocchiale dei SS. Protaso e Gervaso, in ambito centrale, ed il vicino Oratorio con casa parrocchiale esistente rispondono ad oggi a requisiti qualitativi positivi. Nel Comune di Saltrio sono presenti altre due Chiese: la Chiesa di San Giorgio, in suggestiva posizione alla sommità del colle sovrastante il paese, e la Chiesa provvisoria di San Giuseppe, in Via del Crotto.

Gli **spazi pubblici** con destinazione **tempo libero, gioco e sport** sono per la maggior parte concentrati all'interno delle sopradette strutture parrocchiali.

Esiste inoltre una piccola palestra, di proprietà della Società Operaia di Mutuo Soccorso e gestita dal gruppo sportivo Ars, nel nucleo antico del paese, non dotata però di idonei spazi aperti contigui. Un'ampia palestra, con tribuna per il pubblico, si trova invece adiacente alla Scuola Elementare a servizio della stessa e della popolazione. Di recente costruzione è il complesso polisportivo Aqua Village, un centro attrezzato con piscine, palestre, centro benessere e zona relax.

Nonostante il bisogno di aree verdi venga ampiamente soddisfatto dal contesto di boschi e prati che circondano, gli **spazi pubblici a verde attrezzato** sono di buona qualità e sono dislocati su quasi tutto il territorio comunale: il giardino pubblico in corrispondenza del Municipio, con un vasto compendio alberato che costituisce un valido nucleo verde nel cuore dell'abitato, zone a verde presso Piazza Roma, lungo Via Bellini e Via Viggiù e, infine, l'area collinare di San Giorgio e cimitero vecchio, da cui si può godere di un ottimo panorama su tutto il paese.

Tra gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, all'interno del Piano di Governo del Territorio, si configurano un progetto di valorizzazione funzionale dell'area libera a nord - est dell'abitato principale, con la previsione di spazi destinati a verde ambientale e pubblico, consistenti in aree a prato, con arbusti ed alberi, e il recupero all'uso pubblico di una valletta verde, caratterizzata dalla presenza di un corso d'acqua in parte tombinato, con percorsi pedonali in grado di collegare il centro servizi "posta, banca, municipio, etc." – posti a nord - con il parco pubblico già esistente in zona sud; anche in questo caso, l'area non occupata dalle strutture sarà costituita da spazi verdi consistenti in aree a prato, con arbusti ed alberi.

Passando in esamina le **strutture socio-assistenziali**, nel Comune di Saltrio è presente un Centro Diurno Anziani all'interno del già citato Palazzo Marinoni. In Saltrio trovano sede due comunità alloggio (femminili) per disabili psicosofiche: Casa Beatrice e Casa Silvia, entrambe strutture dell' O.A.M.I. (Opera Assistenza Malati Impediti).

Inoltre esiste una cospicua proprietà dell'INAM sfruttata solo parzialmente in passato con la Colonia Luraschi, destinata per fondazione ai figli dei pianificatori milanesi e di cui è auspicabile il riutilizzo per finalità sociali a livello regionale.

La verifica della dotazione di **parcheggi pubblici** ha evidenziato la necessità di potenziamento della disponibilità relazionata soprattutto alla frequentazione giornaliera "di transito" di Saltrio, anche se, in generale, la presenza di aree parcheggio nei pressi di attrezzature pubbliche appare soddisfacente.

Una localizzazione puntuale dei servizi è riportata nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.3.

2.1.2 Prospetto riassuntivo delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili

Un'analisi puntuale dei servizi esistenti e programmati è riportata nell'elaborato PS 1.

			AREA (mq)
ISTRUZIONE			
Scuola materna	esistente		1.370
Scuola elementare	esistente		1.614
Scuola media	esistente		8.994
INTERESSE COMUNE			
Municipio	esistente		1.237
Ufficio Postale	esistente		1.879
Farmacia	esistente		875
Biblioteca – Centro Diurno Anziani	esistente		717
Ex Teatro San Carlino	esistente		489
Sci Club Orsa, Associazione Nazionale Combattenti e Reduci, Associazione Nazionale Alpini	esistente		388
Cimitero	esistente		4.357
Area feste	esistente		2.033
INTERESSE COMUNE RELIGIOSO			
Chiesa parrocchiale dei SS. Protaso e Gervaso – Oratorio – Casa Parrocchiale	esistente		6.653
Chiesa San Giorgio	esistente		2.967
Chiesa San Giuseppe	esistente		2.061
SPAZI PUBBLICI: TEMPO LIBERO, GIOCO E SPORT			
Palestra Scuola elementare	esistente		1.918
Centro sportivo Aqua Village	esistente		9.770
Bocciodromo	esistente		638
SPAZI PUBBLICI: VERDE ATTREZZATO			
Area verde pubblico via Manzoni	esistente		1.767
Area verde pubblico collina di San Giorgio	esistente		469
Area verde pubblico via Viggiù – fermata autobus	esistente		1.235
Area verde pubblico via Viggiù	esistente		448
Area verde pubblico Piazza Monumento	esistente		191
Piazza Roma	esistente		274
Area verde pubblico Municipio	esistente		3.559
Area verde pubblico via Cavour	esistente		163
Area verde pubblico Piazza Trentini	esistente		237
Area verde pubblico via Bellini	esistente		2.392
Area verde pubblico via Bellini-via del Crotto-via Clivio	esistente		7.554
Area verde pubblico Via Cassi	In programma		1.240
Area verde pubblico Via Agraria	In programma		1.434
STRUTTURE SOCIO - ASSISTENZIALI			
Casa Beatrice	esistente		822
Casa Silvia	esistente		1.501
PARCHEGGIO			
Parcheggio pubblico Cimitero	esistente		984
Parcheggio pubblico via Cassi	esistente		457
Parcheggio pubblico via Cassi	esistente		271

Parcheggio pubblico via Viggiù – fermata autobus	esistente	556
Parcheggio pubblico via Viggiù – fermata autobus	esistente	342
Parcheggio pubblico via Viggiù	esistente	418
Parcheggio pubblico Scuola elementare	esistente	1.153
Parcheggio pubblico Chiesa parrocchiale	esistente	634
Parcheggio pubblico Palazzo Marinoni	esistente	241
Parcheggio pubblico Uffici Postali	esistente	140
Parcheggio pubblico Municipio	esistente	174
Parcheggio pubblico Farmacia	esistente	36
Parcheggio pubblico via Elvezia	esistente	437
Parcheggio pubblico via Elvezia (dogana)	esistente	371
Parcheggio pubblico Aqua Village	esistente	2.709
Parcheggio pubblico via Bellini	esistente	218
Parcheggio pubblico via Bellini	esistente	88
Parcheggio pubblico via Bellini	esistente	196
Parcheggio pubblico via del Crotto	esistente	808
Parcheggio pubblico via Clivio	esistente	1.516
Parcheggio pubblico Via Praderò	In programma	717
Parcheggio pubblico Via Monte Rosa	In programma	553
Parcheggio pubblico Via Fontanino	In programma	1.455

* attrezzature ad uso intercomunale

3 SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DEI VINCOLI

3.1 Pianificazione e programmazione sovracomunale

La fase ricognitiva del Documento di Piano contempla l'analisi delle indicazioni per la pianificazione a scala comunale contenute negli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali e negli strumenti di programmazione settoriale di carattere comunale ed intercomunale.

L'analisi degli strumenti di pianificazione e programmazione a scala territoriale prende le mosse dallo studio delle previsioni contenute nel **Piano Territoriale Regionale** (P.T.R.). Le più recenti ipotesi programmatiche del Piano sono confluite nella proposta di Piano Territoriale Regionale approvata dalla Giunta Regionale nella seduta del 16 gennaio 2008.

A partire dal 2001, nella fase di predisposizione da parte della Regione del P.T.R. definitivo¹, lo strumento di riferimento per la progettazione delle trasformazioni territoriali è stato rappresentato dal **Piano Territoriale Paesistico Regionale** (P.T.P.R.)²

Scendendo di scala, l'analisi degli strumenti di pianificazione sovracomunale comprende lo studio dei contenuti del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** (P.T.C.P.) approvato in data 11.04.2007 con D.P.C. n.° 27.³

¹ Riferimento normativo: LEGGE REGIONALE del 11 marzo 2005 n. 12, Capo IV Piano territoriale regionale, artt. 19-22 (art.19 – Oggetto e contenuti del PTR, art.20 – Effetti del PTR. Piano territoriale regionale d'area, art.21 – Approvazione del PTR. Approvazione del PTR, art.22 – Aggiornamento del PTR)

In particolare:

Art. 20 Effetti del piano territoriale regionale. Piano territoriale regionale d'area, comma 1 "Il P.T.R. costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia. (...)"

² Riferimento normativo: LEGGE REGIONALE del 11 marzo 2005 n. 12

In particolare:

Art. 102 Piano territoriale paesistico regionale, comma 1 "Il piano territoriale paesistico regionale, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, conserva validità ed efficacia sino all'approvazione del P.T.R. con valenza paesaggistica previsto dall'articolo 19"

³ La deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Provinciale è stata pubblicata all'albo pretorio in data 18.04.2007 ed è divenuta esecutiva il 28.04.2007; l'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – serie inserzioni e concorsi n. 18 del 02.05.2007: ai sensi dell'art. 17, comma 10, L.R. 12/2005 il PTCP ha acquistato efficacia.

3.2 Vincoli amministrativi

Parallelamente all'analisi delle indicazioni per la pianificazione a scala comunale contenuti degli strumenti della pianificazione e programmazione di livello sovracomunale, il quadro ricognitivo e programmatorio comprende la disamina dei vincoli amministrativi gravanti sul territorio comunale come definiti dalla legislazione vigente.

La documentazione conoscitiva dei vincoli territoriali rappresenta la guida per la definizione dei criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza degli specifici vincoli, ovvero per la tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici.

Riveste importanza determinante la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, che il Documento di Piano contiene sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale.

Il territorio di Saltrio è interessato da:

- vincolo cimiteriale
- vincolo idrogeologico – R.D. 3267/23
- rispetto stradale
- tutela paesistica degli ambiti di elevata sensibilità – curva isometrica degli 800 m – art.17 PTPR
- vincolo sui corsi d'acqua - 150 m. dalle sponde D. Lgs. 42/04 - art. lett. c)
- vincoli a protezione dei punti di captazione idrica (D.P.R. 236/88)
- beni ambientali

Una localizzazione puntuale dei vincoli sopra elencati è riportata nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.1.

QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

QUADRO CONOSCITIVO

4 SISTEMA TERRITORIALE

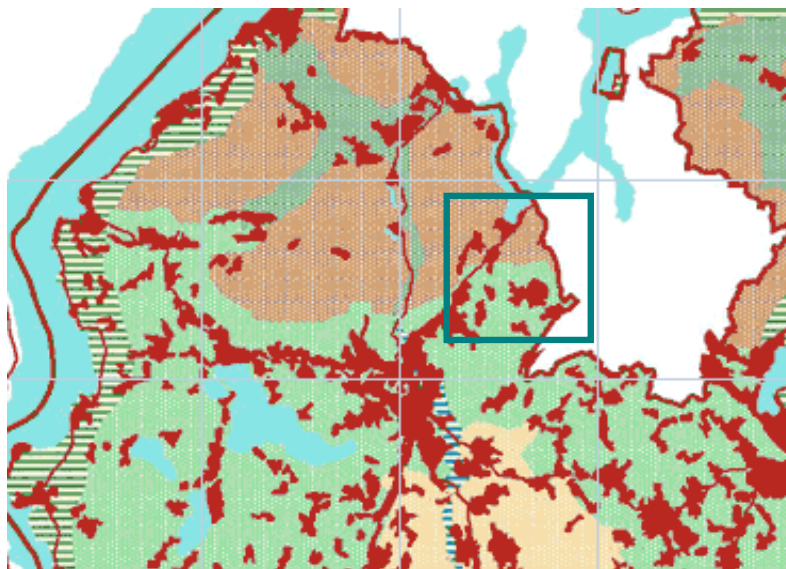
4.1 I grandi sistemi territoriali

Le indagini conoscitive sul sistema territoriale cui appartiene Saltrio comprendono lo studio delle relazioni ambientali tra i Comuni dell'alto varesotto, in particolare quelli appartenenti alla Comunità Montana della Valceresio (ora confluita nella Comunità Montana del Piambello), e le interconnessioni del sistema della mobilità locale e sovralocale.

Nel seguito sono descritti i caratteri geomorfologici e naturalistici della fascia prealpina – paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali e della fascia collinare – paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici, cui Saltrio fa parte, e le qualità percettive dell'ambiente che, insieme ai tematismi antropici, relativi cioè al paesaggio agrario ed al tessuto storico-culturale analizzati nel seguito del presente documento, contribuiscono alla definizione del quadro conoscitivo dell'ambito territoriale in esame.

Viene così a delinearsi un quadro geografico nel quale le risorse da tutelare esprimono una loro specificità e qualità paesistica, risultato di fattori naturali ed anche storico-culturali.

Nell'area territoriale – paesaggi della montagna e delle dorsali, paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici - si può riconoscere una costante di contenuti e di forme e una loro congruenza paesistica, come risultato di implicazioni insieme naturali e antropiche inscindibilmente connesse.

Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio**Legenda** *Fascia prealpina*

 Paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine

Fascia collinare

 Paesaggi degli anfiteatri e delle cerchie moreniche

Fonte Regione Lombardia – Piano del Paesaggio Lombardo - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – Cartografia di Piano (Volume 4) - Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio – scala 1:300.000

Nota: elaborato sostituito e aggiornato con nuova veste grafica dalla Tavola A del Piano Paesaggistico del P.T.R.

4.1.1 Paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine

Il comune di Saltrio si colloca, per quanto riguarda la parte a nord dell'abitato, nell'ambito dei paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine – nella definizione regionale – che rappresenta una delle non molte porzioni di territorio lombardo ad alto grado di naturalità, anche se la conformazione delle valli, più aperte verso la pianura, ne favorisce un'alta fruizione da parte delle popolazioni urbane. Questo aspetto rappresenta la condizione necessaria per la fruizione caratteristica di questi ambiti vocati all'escursionismo, all'alpinismo, al turismo, oltre che per la loro importanza nel quadro ecologico regionale.

Il limite inferiore di questo ambito non è facilmente determinabile se ci riferiamo semplicemente a delle isoipse; esso si individua sulla base della vegetazione, nel passaggio fra le formazioni arboree controllate dall'uomo e i mugeti striscianti, poi all'arbusteto e alle praterie d'alta quota.

Per la loro esposizione, le Prealpi contengono belvederi panoramici verso i laghi e la pianura fra i più qualificati della Lombardia. Per la sua natura calcarea questo territorio presenta notevoli manifestazioni dovute all'azione erosiva delle acque. Si possono riconoscere anche alcuni fenomeni di glacialismo residuale (largamente diffusi sono quelli carsici).

L'elemento naturale del paesaggio nella regione montana e delle dorsali sono dunque le grandi manifestazioni del rilievo prealpino che innalzano le loro vette verso i 2.500 metri d'altitudine nelle parti più interne, ma anche in prossimità della pianura raramente scendono al di sotto dei 1.000-1.200 metri. In questo modo la loro emergenza è sempre alta e netta con forti dislivelli, elemento visivo di forte attrazione dalla pianura, grande bastionata che segna il principio del grande anfiteatro alpino.

Circa il 50% del territorio di Saltrio è decisamente montagnoso, con quote che variano dai 460 m/slm ai 1.015 m/slm del Monte Pravello, situato a nord sul confine con Viggiù e caratterizzato dalla presenza di cave cessate da cui in passato veniva estratta la pietra locale detta "pietra di Viggiù". Proprio attraverso il territorio di Viggiù, Saltrio si pone in relazione anche con i rilievi montuosi di Porto Ceresio, formando così un unico sistema territoriale ben identificabile le cui cime più alte sono il già citato Monte Pravello (1.015 m), Monte S. Elia (678 m), Monte Orsa (998 m), Monte Grumello e Monte Casolo, e attraversato dalla Linea Cadorna, linea di fortificazioni realizzata durante la Prima Guerra mondiale dall'omonimo generale.

4.1.2 Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici

Per quanto riguarda il restante territorio, il comune di Saltrio si colloca nell'ambito dei paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici: si tratta, in questo caso, di un paesaggio caratterizzato da una conformazione planimetrica e altitudinale con elevazioni costanti e non eccessive che cingono i bacini dei principali laghi, e da un tipo di vegetazione sia naturale che di uso antropico.

Le colline che si elevano sopra l'alta pianura costituiscono i primi scenari che appaiono a chi percorre le importanti direttrici pedemontane. Grazie alla plasticità di questi rilievi e ad una equilibrata composizione degli spazi agrari, che ha fatto perdurare aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili e aree boscate sulle groppe e sui declivi o lungo i corsi d'acqua, il paesaggio dell'ambito raggiunge elevati livelli di suggestione estetica.

Si nota che il territorio comunale di Saltrio è per il 30% pianeggiante, per il 20% in modesta pendenza, per il resto decisamente montagnoso. Il sottosuolo è per la parte montagnosa roccioso, mentre il resto del suolo, estesamente interessato dall'urbanizzazione e in parte tenuto a prato o a cultura, è alluvionale, profondamente inciso ad est e a sud dal torrente Clivio; il terreno ricco di trovanti è del tipo che si suole definire "terra forte" e quindi idoneo alla costruzione, salvo che in limitate zone notevolmente ripide e quindi franose in corrispondenza alle sponde dei piccoli corsi d'acqua che a raggera e con percorso da nord o ovest verso sud o est interessano il piede pianeggiante della montagna. I riali più importanti sono da ovest ad est: rio Valmeggia, rio Lavazée, rio Ripiantino.

Il paesaggio attuale delle colline moreniche è il risultato di un'opera di intervento umano tenace che ha modellato un territorio reso caotico dalle eredità glaciali, povero di drenaggi e formato da terreni sterili.

La vicinanza di questo ambito all'alta pianura industrializzata, da cui è sovente indissociabile, ne ha fatto, almeno nei settori più intimamente legati all'espansione metropolitana, un ricetto preferenziale di residenze e industrie ad elevata densità. L'urbanizzato di Saltrio è ormai un tutt'uno con Viggiù (a ovest), mentre a nord, sud e est è completamente circondato da aree boscate, prati e pascoli, seminativi semplici e arborati.

La vicinanza ai grandi centri di pianura ha inoltre reso queste colline fin dal passato luogo preferito per la villeggiatura della nobiltà e della borghesia lombarda, dando luogo ad insediamenti di grande valore iconico, spesso, purtroppo, alterati da edilizia recente collocata senza attenzione alla costruzione antica dei luoghi. Nel caso di Saltrio, queste valenze estetiche sono fondamentalmente definite da semplicissimi manufatti, architetture isolate che per funzione storica o per posizione o, ancora, per qualità formale inducono al rispetto: si tratta di una folta serie di oggetti "minori" che formano il connettivo spesso sottaciuto, ma contestuale della storia e della memoria dei luoghi, come ad esempio piccoli edifici religiosi (santuari, tabernacoli, cappelle votive) e manufatti stradali quali ponti, cippi, selciati.



4.2 Il sistema della mobilità



Le indagini sul sistema della mobilità analizzano le problematiche relative al sistema territoriale e contemporaneamente a quello urbano.

Il sistema infrastrutturale nel suo complesso, inoltre, viene studiato in relazione con lo sviluppo del sistema economico e dei servizi in ambito locale e sovralocale.

In generale, l'ambito della Valceresio denota, in particolare, due criticità: l'assenza di una direttrice, almeno di terzo livello, tra il valico di Gaggiolo (comune di Cantello) e la Valceresio (collegamento che sarebbe di rilevante utilità perché permetterebbe una connessione diretta con il confine svizzero e con la tangenziale di Varese) e il tratto urbano della S.S. 344 "Varese – Porto Ceresio" (unica asta di collegamento tra la Valceresio e Varese) negli abitati di Induno Olona e Arcisate, causa gravi problemi di congestione e di inquinamento dovuti in gran parte all'attraversamento di tale strada.

Il territorio di Saltrio è attraversato da due strade provinciali (S.P.3 e S.P.9) che collegano Viggiù con il valico di Arzo (CH) e con Clivio. In particolare, il valico internazionale di Arzo è interessato, oltre che da un regolare traffico locale, dal traffico generato dalla presenza di attività estrattive (inerti per l'edilizia). Le due provinciali sono collegate tra di loro con una bretella costituita da via Clivio.

	<p>S.P. 3 dir VIGGIU' – CLIVIO del CLIVIO</p>	<p>Il nome di questa strada è stato scelto considerando le caratteristiche idrogeologiche del territorio attraversato da questa diramazione stradale: il torrente Clivio nasce in Svizzera, prende il nome di "Clivio" giungendo in Italia, ripassa per un breve tratto in Canton Ticino con il nome di Gaggiolo, quindi rientra in provincia di Varese per immettersi nel Lanza tra Cantello e Malnate. La presenza di questo fiume impetuoso ha fortemente condizionato la costruzione delle vie di comunicazione interna dei singoli paesi, in particolare quelle di Saltrio, lambito dalle acque del torrente lungo tutto il lato ovest. Tracciato di interesse paesaggistico.</p>
	<p>S.P. 9 BISUSCHIO – VALICO ARZO dei "PICASASS"</p>	<p>L'area delimitata da questa strada provinciale è ricca di cave da cui si estraggono marmi pregiati sicuramente già a partire dal XIII secolo, sapientemente utilizzati dagli scalpellini (tradizionalmente detti "picasass") originari della zona. La strada non poteva che essere a loro dedicata.</p>

	<p>S.P. 9 dir VIGGIU' – SALTRIO del MOLINO DELL'OGGIO</p>	<p>Nell'ambito dello sfruttamento del torrente Clivio nacquero una serie di mulini di notevole importanza, rimasti poi nella toponomastica locale: la strada provinciale che attraversa questi luoghi prende il nome dal Molino dell'Oglio, sorto in territorio di Viggiù.</p>
	<p>S.P. 9 dir 1 CROTTO – SALTRIO del "GRIGIO" DI SALTRIO</p>	<p>La strada provinciale prende il nome da una caratteristica pietra estratta dalle cave di Saltrio di colora grigio scuro, una varietà particolarmente pregiata e utilizzata fin dai tempi antichi, sicuramente fin dal XII secolo, sia come pietra da ornamento che da costruzione.</p>

Esiste un progetto provinciale che prevede il collegamento diretto della strada a sud di Viggiù con il valico internazionale. Di tale progetto, per il momento, è stata realizzata solo una parte (tratto Viggiù – svincolo S.P. diretta a Clivio). Il territorio non è interessato da nessun'altra arteria sovracomunale. La rete di viabilità a servizio delle abitazioni è delineata con sufficiente grado di razionalità.

Per quanto riguarda le linee ferroviarie, le stazioni più vicine a Saltrio si trovano nei comuni di Arcisate, Bisuschio e Porto Ceresio, entrambe di proprietà delle Ferrovie dello Stato. A Porto Ceresio, inoltre, è presente un punto di scalo delle Linee Navigazione Lago di Lugano.

5 SISTEMA URBANO E INSEDIATIVO

Le indagini sull'assetto urbano e insediativo approfondiscono gli aspetti funzionali, ed al tempo stesso morfologici e tipologici, che caratterizzano il territorio ed il paesaggio urbano.

Vengono pertanto messe in rilievo le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano attraverso la descrizione della dinamica delle regole insediative e le trasformazioni dei sistemi funzionali che hanno portato all'assetto attuale - morfologico e tipologico - del tessuto urbano ed edilizio.

L'evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio intrattiene relazioni con i processi socio-economici e culturali che hanno generato gli attuali usi, determinando la configurazione e le relazioni con il territorio.

Vengono, dunque, mostrati i caratteri dominanti del paesaggio, attraverso la descrizione del paesaggio storico, quale dimensione culturale più tradizionale della presenza umana sul territorio, ed attraverso la dinamica dei fenomeni evolutivi (per molti versi ritenuti degenerativi) indotti dalle trasformazioni recenti.

Il nucleo di antica formazione si sviluppava lungo l'attuale via Pompeo Marchesi, a partire da via Viggiù fino a raggiungere la Chiesa Parrocchiale e raggruppandosi in massima parte in prossimità della cappella della S.S. Trinità.

La successiva urbanizzazione vede la progressiva espansione del nucleo abitato verso nord e verso sud, seguendo le ramificazioni della rete stradale.

5.1 Assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi

5.1.1 Dinamica storica

L'evoluzione storica del territorio, considerato come sistema urbano e insediativo, viene ricostruita attraverso l'analisi dei catasti e delle cartografie storiche a partire dal secolo XVIII.

Il materiale consultato è custodito presso l'Archivio di Stato di Varese.

Si tratta, in dettaglio, di:

 <i>Catasto di Maria Teresa d'Austria</i>	1723
 <i>Cessato catasto lombardo-veneto</i>	1856
 <i>Catasto Regio</i>	1910

All'inizio del XVIII secolo, come appare dalle mappe del Catasto di Maria Teresa d'Austria conservate all'Archivio di Stato di Varese, Saltrio si estendeva lungo una fascia orizzontale che si snodava dalle pendici del Monte Orsa al Pravello; l'abitato era raggruppato in massima parte in prossimità della cappella della S.S. Trinità fino a raggiungere la Chiesa Parrocchiale con molta disponibilità di terreni destinati a seminagioni, coltivazioni, boschi e prati.

In seguito, come dimostrano le mappe del Cessato Catasto Lombardo Veneto, a nord dell'abitato sono riconoscibili i nuclei originari degli insediamenti denominati "Cà del Campè", "Monte Casoto", "Grass Superiore" e "Grass Inferiore".

Per quanto riguarda il sistema costruttivo, i materiali utilizzati e le caratteristiche edilizie degli edifici che costituiscono i nuclei di antica formazione, può essere di un certo interesse quanto riportato nella pubblicazione "LO SVILUPPO URBANISTICO DI SALTRIO DAL CATASTO DI MARIA TERESA D'AUSTRIA AI GIORNI NOSTRI", dattiloscritto conservato presso la Biblioteca Civica di Varese al n. 116816, di cui di seguito si riportano alcuni stralci.

5.2 IL SISTEMA COSTRUTTIVO ED ABITATIVO

1700

La costruzione era in pietra locale sistemata senza razionalità ed uniformità, non supera in linea di massima i due piani compreso quello terra, non elevata, con porticati e loggiati non superiori alle due arcate.

I porticati ed i loggiati erano sostenuti da colonne in pietra talvolta semplici, talvolta lavorati nei capitelli.

Lunghe travi in legno posti orizzontalmente, grezzamente refiniti, segnavano il punto di partenza per la formazione del piano del loggiato.

I locali del piano terra erano per lo più seminterrati con una pavimentazione fatta di spesse lastre ed avevano la funzionalità della vita abitativa diurna,

arredati con poche suppellettili, alcuni conservati allo stato rustico avevano uno scopo preminentemente agricolo: stalle ripostigli ecc..

I locali del piano superiore erano destinati a camere, in qualche caso a granai.

Ogni famiglia occupava al piano terreno un locale per uso cucina ed al piano superiore aveva due o tre camere.

Mezzo di accesso al piano superiore era una scale esterna con gradini in pietra locale, raramente in legno.

Le finestre molto piccole fornivano scarsa luce e l'abitazione era assolutamente mancante dei servizi igienici ed accessori, l'illuminazione con candele o lampade a petrolio, mezzo di riscaldamento il camino in qualche caso di ottima lavorazione artistica.

Il cortiletto, accessorio importante del fabbricato, vedeva la sistemazione del pozzo e del gabinetto, per lo più in comune, (denominato "latrina" vocabolo ormai scomparso).

1800

Il sistema costruttivo si trasforma, dopo i primi decenni, ed ha inizio un nuovo criterio edilizio che rimane pur sempre ancorato ai vecchi schemi del 1700 come forma abitativa.

Verso la metà del secolo il paese si arricchisce di fabbricati denominati "CASE LOMBARDE" che per le loro peculiari caratteristiche sono meritevoli di una particolare attenzione e di essere descritte.

Il fabbricato, in genere, è a tre piani compreso quello a terra, si mostra più accogliente e di maggior respiro, i locali soprattutto al piano terreno hanno le soffitte piuttosto alti, le finestre sono spaziose, simmetriche con notevole apporto di luce. Infine ed ancor oggi lo si può osservare che hanno le soffitte sostenute da robuste travi in legno malsagomate e quasi allo stato grezzo.

Caratteristica della casa lombarda sono i porticati ed i loggiati, in genere a tre arcate, completati da colonne e capitelli in pietra bocciardata.

Gli archi sono ben sagomati in perfette sintonia, compaiono, oppure sono ben occultate, le travi orizzontali di sostegno, ben visibili nei caseggiati del 1700, il frontale viene curato ed intonacato.

Se il porticato è pavimentato con spesse lastre in pietra, il loggiato, in parecchi casi, non ha una pavimentazione (a quel tempo era in uso un materiale sabbioso rossiccio cotto a forma di marmette rettangolari) e la funzione di pavimento era affidata a lunghe e larghe assa pure molto grezze.

L'abitabilità non si discosta molto dalle precedenti, qualche miglioramento nelle suppellettili e nell'arredamento, sul finire del secolo comincia ad entrare nelle case la luce elettrica. La casa dispone di un buon appezzamento di terreno, in parte a giardino ed in parte ad uso cortile, ove trovavano la loro collocazione il pozzo ed il gabinetto.

I porticati si ritiene avessero pure una importante funzione quella di essere in molti casi dei cantieri per la lavorazione del marmo e della pietra; mentre i loggiati avevano una finalità di uso casalingo: quale mezzo di transito per l'accesso alle camere e deposito di prodotti agricoli per l'essiccazione e conservazione in quanto gli abitanti erano in pari tempo contadini.

I camini erano talvolta bellissimi ed artisticamente decorati, ancor oggi molto apprezzati, e si può affermare che rappresentavano un orgoglio del proprietario in quanto abbellivano le modeste abitazioni non dimenticando che egli era per lo più dei casi un abile marmista.

1901-1920

Trattasi di un arco di tempo ancora legato ai criteri degli ultimi anni del secolo precedente come sistema dell'abitato inoltre comprende cinque anni di guerra mondiale senza alcuna possibilità di sviluppo.

Le tipiche costruzioni lombarde ormai restano una testimonianza storica di un'epoca e di uno stile. Il criterio di edificabilità pur rinnovandosi non fa mutare i principi abitativi.

1921-1945

Lo sviluppo urbanistico segue il suo corso normale senza notevoli variazioni e le nuove costruzioni sono caratterizzate da ville padronali o residenziali.

I fabbricati di questo periodo segnano il primo passo evolutivo sotto l'aspetto costruttivo ed abitativo con le sotto indicate caratteristiche:

- costruzione isolata con la denominazione di villa a due piani compreso il piano-terra;

suddivisione dei reparti:

a) piano terra reparto giorno con la sistemazione della cucina, sala da pranzo o di ricevimento, servizi.

b) piano superiore reparto notte con camere e previsti servizi.

c) scala interna per accedere al piano superiore.

d) ampie finestre ricche di luce e simmetriche

e) contorni e scossi talvolta in pietra, talvolta in cemento.

Si intravedono i primi rivestimenti della cucina e dei servizi.

5.3 Assetto tipologico del tessuto urbano

5.3.1 Caratteri urbani e morfologia del costruito residenziale: edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che connotano l'esistente

Il territorio urbanizzato è costituito da due nuclei principali di antica formazione e in diverse propaggini peraltro assai prossime tra di loro, il cui riconoscimento della valenza storica è affrontato nell'elaborato PR 4, attorno al quale si è andato formando un tessuto distinguibile per parti omogenee.

La dinamica del costruito, per quanto riguarda il nucleo di antica formazione, è analiticamente illustrata nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.7, a partire da analisi puntuali delle soglie storiche descritte nell'allegato DP 2 elaborati grafici DP 8 e DP 9.

Il territorio urbano che si dispiega a partire dal nucleo di antica formazione può essere articolato in tre zone tra loro sufficientemente omogenee: un primo tessuto costituito da insediamenti compatti di bassa densità ovvero edifici per lo più unifamiliari posti all'interno di modeste aree di pertinenza a giardino, un secondo tessuto che coincide con la presenza di insediamenti industriali di notevoli dimensioni e, infine, una terza modalità insediativa (non riconducibile al termine "tessuto" comunemente inteso) è costituita da insediamenti sparsi ovvero edifici posti al di fuori del tessuto urbano consolidato.

Il tutto è individuato puntualmente allegato DP 2 elaborato grafico n.10.

All'interno di tale contesto emergono per la loro singolarità e per le loro intrinseche caratteristiche una serie di manufatti e di edifici che caratterizzano il paesaggio e che sono localizzati e descritti nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.21.

6 SISTEMA RURALE

Il quadro conoscitivo dei sistemi locali si arricchisce con l'analisi dei caratteri del sistema rurale e della struttura del paesaggio agrario locale indagato nei suoi caratteri storico-culturali attraverso l'analisi delle fasi salienti di trasformazione dei sistemi culturali di organizzazione e costruzione del paesaggio agrario stesso e degli insediamenti storici ad esso connessi.

L'indagine sul territorio è importante per inquadrare i processi socioeconomici e culturali che potrebbero influire sulla gestione multifunzionale del territorio rurale e la valorizzazione paesaggistica e ambientale dello stesso in un ambito territoriale più ampio di quello comunale.

Il tutto individuato puntualmente nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.22.

6.1 Aspetti rurali e struttura del paesaggio agrario storico

Il paesaggio locale, nella sua duplice valenza di paesaggio naturale ed antropico, viene studiato attraverso l'analisi delle mappe catastali storiche ed i documenti del censo agrario del Settecento e dell'Ottocento.

Il materiale consultato è custodito presso l'Archivio di Stato di Varese.

Si tratta, in dettaglio, di:

- | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| ■ <i>Catasto di Maria Teresa d'Austria (1723)</i> | mappe e tavole censuarie |
| ■ <i>Cessato Catasto lombardo-veneto (1856)</i> | mappe e tavole censuarie |

Il tutto individuato puntualmente nell'allegato DP 2 elaborati grafici n.10 e n.11.

Il materiale oggetto di studio ha permesso la ricostruzione della dinamica del paesaggio agrario storico nel Settecento e nel secolo successivo per quanto attiene le zone limitrofe al nucleo di antica formazione.

Sotto il profilo della dinamica evolutiva degli insediamenti è stato possibile leggere i sedimenti storici originari e le trasformazioni successive degli ambiti agricoli nei quali sono ancor ben evidenziabili i caratteri rurali originari; inoltre, dell'ambito storico individuato sono documentati la consistenza dell'edificato e l'uso dei suoli attuale.

Agli inizi del Settecento, come risulta dalle mappe del catasto teresiano, la parte del territorio attorno al nucleo antico è destinato, per la maggior parte, ad *aratorio* e *aratorio vitato*. La coltivazione della vite, assai diffusa, rappresenta infatti il carattere fondante di ogni insediamento di origine rurale. Il resto dell'ambito considerato è occupato invece da *orti* familiari, *prati*, *pascoli* e, in minima parte, da *bosco ceduo forte*.

Il panorama agricolo ottocentesco è caratterizzato da forti analogie con il quadro del paesaggio agrario settecentesco descritto sopra.

Si evidenziano, infatti, tra gli aspetti salienti dell'uso del suolo storico, la significativa percentuale di *aratorio* e *aratorio vitato*, seguita da aree più cospicue coltivate a *orto* oppure lasciate a *prato*, *pascolo* e, in quantità minore, a *bosco ceduo forte*.

6.2 Aspetti rurali e struttura del paesaggio agrario attuale

L'analisi degli aspetti naturali e paesaggistici del sistema rurale si completa con il confronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la qualità dei terreni come tracciata attraverso la ricostruzione dei catasti storici.

Tale lettura evolutiva dei caratteri territoriali viene condotta, al di là di un interesse storico-culturale, per evidenziare i caratteri di continuità di alcuni specifici ambiti del territorio in esame con la loro origine rurale; con questo approccio è possibile far emergere i caratteri di compatibilità ambientale ed ecologica delle trasformazioni negli specifici ambiti non urbanizzati, connotati ancor oggi da significative valenze ambientali.

L'urbanizzato di Saltrio occupa meno della metà dell'intero territorio comunale e si sviluppa nella zona a sud – ovest del paese, verso Viggiù.

La maggior parte del territorio di Saltrio è occupata da *aree boscate*: queste sono collocate a nord, ma sono presenti anche dei lembi di bosco che seguono i confini comunali ad est e delle fasce che delimitano l'abitato. Per quanto attiene alla presenza delle aree boscate ben consolidate il principio guida dovrà essere una politica di tutela delle stesse in considerazione dell'elevato valore naturalistico; tale tutela si declina e nell'esclusione delle attività non compatibili.

A sud – est, sempre attorno all'abitato urbano, sono presenti aree a *seminativo semplice*, mentre in prossimità del valico di Arzo, sotto l'ex Colonia Luraschi, si incontra un'area destinata a *seminativo arborato*. Le aree agricole sono aspetti del paesaggio agrario da analizzare in rapporto con la moderna evoluzione del settore primario. I moderni sistemi di conduzione agricola, infatti, comportano l'emarginazione delle pratiche più tradizionali e la perdita dei segni tangibili delle antiche colonizzazioni; la costruzione del paesaggio del futuro non può passare solo attraverso la riproposizione dei segni del passato, se non come valori a cui affidare un ruolo puramente testimoniale, ma si deve confrontare con i nuovi processi evolutivi, con le loro conseguenze ambientali e anche con le loro possibili potenzialità.

Sparsi sul territorio, si incontrano *prati e pascoli*, aree con *vegetazione naturale* e *aree sterili*. Nella fascia a nord – est dell'abitato è presente un'area *estrattiva* di notevoli dimensioni, da cui ancora oggi è possibile prelevare la "pietra di Saltrio".

Infine, sul territorio comunale è rimasta solamente un'area lasciata a *vigneto*: questa è localizzata a sud – ovest, in prossimità del confine con Clivio.

7 SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La legge 12/05 pone l'accento sulla necessità che il quadro conoscitivo compia una ricognizione puntuale di tutti i beni immobili e le aree che rivestono particolare interesse e rilevanza sotto il profilo archeologico, storico-monumentale, naturalistico e paesaggistico e delle situazioni di specifica vulnerabilità o rischio.

Gli elementi di valenza paesaggistica presenti in Saltrio definiscono un profilo di qualità paesistica complessivo che costituisce una preziosa opportunità di corretta valorizzazione del territorio, da attuarsi sotto svariati profili: la conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti, l'attenta gestione paesaggistica e la ricerca di una elevata qualità degli interventi di trasformazione, il recupero delle situazioni di degrado.

Analogamente, la presenza di connotati dell'ambiente naturale ancora fortemente percepibili e di elementi di un sistema ecologico ben delineato, che mantiene un interesse anche alla scala sovralocale, assegnano al nuovo strumento urbanistico un compito di forte responsabilità e di tutela anche in relazione agli aspetti più strettamente ambientali ed ecologici.

7.1 Aree di interesse paesaggistico, naturale ed ecologico

Vengono di seguito elencati gli ambiti a valenza paesaggistica - e più in generale ambientale ed ecologica - che possono riconoscersi sul territorio di Saltrio:

Ambiti di elevata naturalità

Dall'art. 17 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Varese emerge che sono *“vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata”*.

Si tratta prevalentemente di boschi di latifoglie e conifere, vegetazione arbustiva, prati e pascoli di quota (oltre gli 800 m) nella fascia prealpina.

Nel caso di Saltrio, questo ambito occupa l'intera area montagnosa a nord dell'abitato e si estende per circa il 50% del territorio comunale, comprendendo anche il Monte Pravello, una cava cessata in stato di degrado, un'area estrattiva ancora in uso e la collina di San Giorgio.

Inoltre sono ritenute aree di valore paesaggistico, naturale ed ecologico anche alcuni tratti in prossimità dei piccoli corsi d'acqua che caratterizzano il territorio di Saltrio; in particolare queste aree interessano, a ovest lungo il confine con Viggiù, un tratto del torrente Valmeggia, in prossimità del centro urbano la valletta verde tra via Bellini e via Clivio attraversata dal torrente Lavazée e il suo proseguimento fuori dall'abitato verso sud, l'ansa collocata a sud – est formata dai torrenti Ripiantino e Barbotaccio.

Aree di notevole interesse pubblico

Il resto del territorio comunale di Saltrio, non riconosciuto come aree di valore paesaggistico, naturale ed ecologico, è interamente vincolato come aree di notevole interesse pubblico, ovvero *“i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale; le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti, di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”* (D.Lgs. 42/04, art. 136).

7.2 Edifici e manufatti che caratterizzano il paesaggio

Beni storico artistici monumentali:

- Chiesa parrocchiale dei SS. Gervaso e Protaso
- Chiesa di San Giorgio
- Cappella della SS. Trinità
- Cappella dello scultore Pompeo Marchesi
- Porzione di edificio, via “La Streccia”
- Edificio con portico, via Pompeo Marchesi n. 17
- Portale ad arco, via Viggiù n. 12

Edifici civili:

- Villa, via Cavour n. 15
- Villa Angela
- Villa Maria
- Villa, via Cavour n. 40
- Villa, Via del Magro n. 16
- Villa, via Clivio angolo via del Magro

Di seguito vengono descritti in modo analitico.

Beni storico artistici monumentali**1 CHIESA DI SAN GIORGIO**

Saltrio

Via Manzoni

**Descrizione**

La chiesa di San Giorgio sorge su una collinetta poco distante dal centro. Sul luogo dell'edificio attuale doveva sorgere un antico oratorio pubblico, che viene citato in una visita pastorale della fine del secolo; nel corso del '700 viene costruita la sacrestia, ampliato il coro e restaurata la cappella della Beata Vergine, a lato dell'altare maggiore.

Dell'edificio originario non rimane nulla se non nel 1848, come riportano fonti documentarie, si ricostruisce quasi di nuovo la chiesa, in cattivo stato dopo esser stata colpita da due fulmini; il nuovo tempio, ampliato e restaurato, è consacrato nel 1851.

Nella chiesa si possono osservare interessanti elementi in pietra locale, accanto ad elementi sostituiti in cemento in interventi successivi.

Nell'altare detto di San Rocco è conservato il Bassorilievo della Deposizione, dono dello scultore Pompeo Marchesi.

Motivo della segnalazione

Edificio storico-monumentale da tutelarsi in quanto memoria storica e per le forme architettoniche.

2 CAPPELLA DELLO SCULTORE POMPEO MARCHESI



Descrizione

Percorrendo Via Manzoni, dalla chiesa parrocchiale alla chiesa di San Giorgio, si incontra la cappella funeraria dello scultore Pompeo Marchesi, sita nell'area dell'antico camposanto, un tempo cinto da mura in pietra. Accanto al monumento funerario dello scultore neoclassico e dei suoi familiari si trova la diruta cappella dei Parroci con interessante arco a tutto sesto in pietra locale. Nel corso del 2000 la cappella è stata interessata da un accurato intervento di restauro, volto alla conservazione degli interessanti elementi stilistici e materici del manufatto. Il progetto si è anche occupato della riqualificazione e valorizzazione di tutta l'area dell'abbandonato cimitero attraverso una nuova sistemazione a verde pubblico e percorsi.

Motivo della segnalazione

Edificio storico-monumentale di pregio per le sue forme architettoniche ed i materiali, recentemente interessato da un intervento di restauro; da tutelarsi in quanto memoria storica.

3 PORZIONE DI EDIFICIO

Saltrio

Via "La Streccia"



Descrizione

Percorrendo via "La Streccia", nel centro storico di Saltrio, si trova una porzione di edificio residenziale su due piani.

Di notevole importanza è il portale d'ingresso in legno con conci in pietra locale: si tratta di un arco a sesto ribassato con medaglione in chiave di volta.

Motivo della segnalazione

Edificio interessante in quanto per i suoi caratteri stilistico – tipologici rilevanti (arco a tutto sesto in pietra locale) e in quanto memoria storica.

4 CAPPELLA DELLA S.S. TRINITA'

Saltrio

Via delle Cave



Descrizione

In centro al paese sorge la cappella della SS. Trinità. Il manufatto originario, oggi completamente trasformato, dovrebbe risalire agli inizi del '500. All'interno è conservata una tavola a bassorilievo in pietra di Saltrio: si tratta di una crocifissione attribuita allo scultore locale Pompeo Marchesi.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi in quanto memoria storica; di grande interesse il bassorilievo di Pompeo Marchesi.

5 EDIFICIO CON PORTICO

Saltrio

Via Pompeo Marchesi, 17



Descrizione

Percorrendo Via Pompeo Marchesi si incontra, al civico 17, un interessante portale con conci in pietra locale, ingresso di un palazzo settecentesco. Il cortile dell'edificio è caratterizzato da un bel loggiato con decorazioni geometrico-floreali ad affresco, portico con archi e colonne in pietra su due piani.

Motivo della segnalazione

Edificio storico-monumentale di pregio per il suo impianto originario e per la presenza di caratteri stilistico-tipologici rilevanti (loggiato con decorazioni ad affresco, portico con archi e colonne in pietra, portale con conci in pietra locale).

6 CHIESA PARROCCHIALE DEDICATA AI SANTI GERVASO E PROTASO



Descrizione

La chiesa parrocchiale, dedicata ai Santi Gervaso e Protaso, sorge al limite orientale del centro storico. Non si hanno notizie documentarie certe sulla fondazione del primo edificio di culto.

L'impianto originario doveva essere antico: la chiesa è, infatti, il nucleo storico intorno al quale, nel 1517, la comunità di Saltrio si rese autonoma e venne eretta a parrocchia.

L'antica parrocchiale venne demolita nel 1759, dopo che l'edificio venne colpito da un fulmine; fu questa l'occasione per la ricostruzione della navata centrale. Nel 1882, riconosciuta l'insufficienza della chiesa a contenere tutta la popolazione, l'edificio venne ampliato: furono aggiunte le due navate laterali ed il coro dietro l'altare maggiore.

Infine, nel 1887 venne progettata e realizzata la nuova facciata, che appare solenne dalla scalinata di accesso al tempio: portali, capitelli e zoccoli delle lesene sono di elegante fattura, in pietra di Saltrio.

Motivo della segnalazione

Edificio storico-monumentale da tutelarsi in quanto memoria storica e per le forme architettoniche e gli elementi stilistici rilevanti.

7 PORTALE AD ARCO

Saltrio

Via Viggiù, 12



Descrizione

In Via Viggiù, al civico 12, si incontra un interessante manufatto storico-monumentale realizzato in pietra locale: si tratta di un arco di ingresso a tutto sesto con colonnine ornamentali e medaglione in chiave di volta. Il cancello è in ferro battuto.

Motivo della segnalazione

Manufatto storico-monumentale di pregio per i suoi caratteri stilistico-tipologici rilevanti (arco a tutto sesto in pietra locale, colonnine, chiave di volta).

Edifici civili

1 VILLA

Saltrio

Via Cavour, 15



Descrizione

Nella centrale Via Cavour, nei pressi del centro abitato, si trova un'interessante dimora di villeggiatura con affaccio su strada ed ampio parco di pertinenza. Di fronte al cancello d'ingresso sorgono due giganteschi alberi monumentali. La residenza, degli inizi del XX secolo, è caratterizzata da tre piani di abitazione più seminterrato. Numerosi sono gli spunti architettonico-decorativi dell'edificio: balconi con mensole e decorazioni in pietra, ferro battuto, fascia decorativa a tema floreale sulla facciata.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi per le forme architettoniche ed i caratteri decorativi.

2 VILLA ANGELA

Saltrio

Via Cavour, 39



Descrizione

La villa in oggetto, denominata *Villa Angela*, è un'interessante dimora di villeggiatura, poco distante dal centro abitato, con ingresso da Via Cavour e vasto parco con numerose specie arboree che si estende fino a Via Clivio.

La residenza, degli inizi del XX secolo, si sviluppa su due piani e presenta anche un corpo di fabbrica su tre livelli.

Numerosi sono gli spunti architettonico-decorativi dell'edificio: balconi con mensole in pietra, ferro battuto, finestre con cornice e timpano.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi per le forme architettoniche, i caratteri decorativi e l'interessante parco di pertinenza.

3 VILLA MARIA

Saltrio

Via Cavour, 38



Descrizione

La villa in oggetto, denominata *Villa Maria*, è un interessante dimora poco distante dal centro abitato, con ingresso da Via Cavour, proprio di fronte a *Villa Angela*.

Alle spalle presenta un ampio parco con numerose specie arboree che si estende fino a Via del Magro.

La residenza, degli inizi del XX secolo, si sviluppa su due piani; sulla facciata presenta un corpo di fabbrica su tre livelli, una sorta di torretta; sul retro, verso il giardino, vi è una loggetta con elementi in ferro battuto.

Numerosi sono gli spunti architettonico-decorativi dell'edificio: cornici in pietra alle aperture, fascia di marcapiano in pietra, finestra ad arco a sesto acuto in facciata.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi per le forme architettoniche ed i caratteri decorativi.

4 VILLA

Saltrio

Via Cavour, 40



Descrizione

Alla fine di Via Cavour, all'incrocio con Via Clivio, si trova una residenza del XX secolo con giardino.

Si tratta di un edificio su due piani, con interessanti caratteri architettonici e decorativi: portico d'ingresso sostenuto da due colonnine in pietra, terrazza con elementi di ferro battuto, cornici alle aperture, fascia marcapiano decorativa con elementi floreali.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi per i caratteri architettonici e decorativi.

5 VILLA

Saltrio

Via del Magro, 16



Descrizione

Poco distante dall'abitato, in Via del Magro, si trova la villa in oggetto, un'interessante dimora degli inizi del XX secolo.

L'edificio presenta i caratteri dell'architettura alpina, con il tetto a falde fortemente spioventi; la facciata su strada presenta un bel balcone con mensole in pietra e ferro battuto.

Attualmente è utilizzata come residenza, proprietà della famiglia Capossela.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi in quanto memoria storica e per le forme architettoniche.

6 VILLA

Saltrio

Via Clivio angolo Via del Magro



Descrizione

La dimora in oggetto si colloca all'incrocio di Via Clivio con Via del Magro ed ingresso su quest'ultima.

L'edificio, di inizio XX secolo, a due piani, presenta una decorazione floreale nel sottogronda che corre tutto intorno alla casa.

E' circondato da un giardino con specie arboree autoctone ed alloctone.

Motivo della segnalazione

Edificio storico da tutelarsi in quanto memoria storica e per le forme architettoniche.

7.3 Aspetti di ecosistema

All'interno del quadro ambientale, gli aspetti generali di ecosistema rappresentano un tema di notevole interesse.

Il comune di Saltrio si colloca in un ambito geografico caratterizzato da un elevato grado di naturalità diffusa, nel quale i fenomeni di antropizzazione si affiancano a connotati dell'ambiente naturale ancora fortemente percepibili. La particolare geomorfologia locale, con la presenza di una significativa percentuale del territorio comunale occupata da pendici montuose boscate, ha favorito il mantenimento di condizioni di uso del suolo che confermano il carattere generale della zona sopra espresso.

Nello specifico, le componenti ecologiche principali del territorio comunale si configurano innanzitutto per la presenza della matrice naturale costituita dalle vaste aree boscate.

Alla scala locale, nell'ambito degli approfondimenti tematici relativi alla rete ecologica provinciale sviluppati nel progetto di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale predisposto dalla Provincia di Varese, l'intero ambito urbanizzato è circondato da una "fascia tampone" e da una zona di "completamento", mentre la rimanente parte del territorio comunale è inserita in una vasta area definita come "core area di primo livello".

Non vengono individuati, all'interno del territorio comunale, corridoi ecologici o varchi.

Il tutto viene individuato puntualmente nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.23.

7.3.1 Siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario

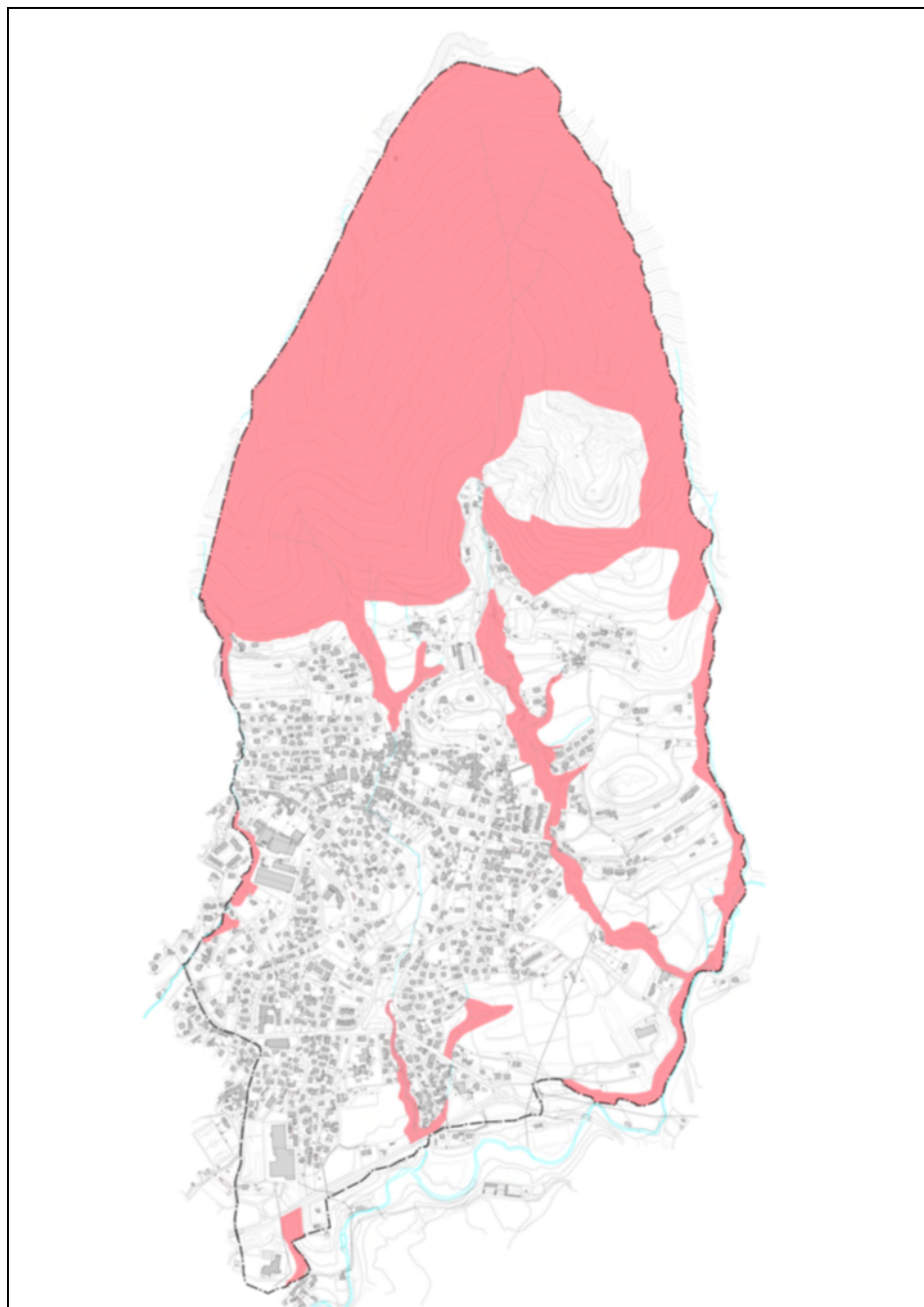
Il territorio di Saltrio non è interessato da Siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

7.4 Le aree a rischio o vulnerabili

Studio geologico

Nella cartografia allegata, rielaborata a partire dai risultati delle indagini sulla fattibilità geologica, sono mappati gli ambiti del territorio comunale ricadenti in classe IV

Fattibilità geologica – classe IV



Per approfondimenti si rimanda alle analisi ed alle cartografie di sintesi dello "Studio geologico" redatto a corredo del Piano di Governo del Territorio.

Reticolo Idrico Minore

Dallo studio sul Reticolo Idrico Minore di Saltrio⁴ si desumono le caratteristiche idrauliche e geomorfologiche dei corsi d'acqua presenti sul territorio.

Il lavoro, commissionato dalla Comunità Montana della Valceresio, oltre a essere strumento necessario per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, definisce, in via preliminare, le relative fasce di rispetto, delle norme di polizia idraulica e delle attività vietate o soggette ad autorizzazione, ai fini della tutela ambientale e della pubblica sicurezza. In seconda istanza permette di identificare i corsi d'acqua su cui si dovrà procedere alle necessarie verifiche puntuali finalizzate all'applicazione delle norme di polizia idraulica per quanto riguarda sia gli utilizzi già in essere che quelli futuri, ed alla conseguente applicazione dei canoni di legge. In questa fase è stato restituito unicamente lo stato attuale in base alle evidenze riscontrate durante i rilevamenti effettuati sul territorio in esame; una successiva fase ha, invece, riguardato il controllo dei torrenti su Mappe Catastali.

Negli elaborati di sintesi sono quindi stati identificati:

- il "Reticolo Idrico Principale" ed il "Reticolo Idrico Minore" (tratti a cielo aperto e tratti combinati e/o coperti);
- gli attraversamenti censiti (attraversamenti stradali, aerei, sospesi, sezioni di imbocco e/o sbocco tratti combinati e/o coperti);
- le fasce di rispetto e di attenzione del Reticolo Idrico Minore (fascia di rispetto e fascia di attenzione).

In particolare, la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è stata effettuata secondo quanto prescritto dalla normativa vigente (R.D. 523/1904 e seguenti), nonché da quanto indicato dalla D.G.R. 7/13950 del 01.08.2003. Per la definizione delle stesse, pertanto, si sono utilizzati i seguenti criteri:

- identificazione di una fascia di rispetto assoluto di ampiezza pari a 4 metri per i corsi d'acqua e le loro divagazioni identificati come Reticolo Idrico Minore;
- identificazione di una fascia di rispetto pari a 10 metri e restringibile fino ad un massimo di 4 metri previa verifica idraulica per i corsi d'acqua identificati come Reticolo Idrico Minore lungo tutti i tratti combinati e/o coperti;
- identificazione di una fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 metri per i corsi d'acqua e le loro divagazioni identificati come Reticolo Idrico Minore lungo i tratti scoperti;
- identificazione di una fascia di rispetto di ampiezza variabile per i corsi d'acqua identificati come Reticolo Idrico Minore che tiene conto delle aree di conoide ad alto rischio idrogeologico di sovralluvionamento e delle aree più sensibili dal punto di vista idrogeologico attualmente individuate a pericolosità più elevata;
- identificazione di una fascia di attenzione di ampiezza indicativa pari a 100 metri che tiene conto delle aree buscate e delle zone montane.

⁴ Individuazione del reticolo idrico minore - D.G.R. 7/7868 del 25-01-2002 - D.G.R. 7/13950 del 01-08-2003 - a cura di ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI

Dal punto di vista del regime idraulico, i corsi d'acqua rilevati sono prevalentemente torrenti stagionali. Le massime portate si riscontrano, dunque, durante gli eventi meteorici e si esauriscono in un tempo relativamente breve seguente al termine delle precipitazioni; tale caratteristica è imputabile al limitato tempo di corrivazione determinato dalla limitata estensione dei bacini alimentatori.

Il territorio comunale di Saltrio è attraversato longitudinalmente, da nord a sud, dai seguenti corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico minore:

■ **TORRENTE RIPIANTINO**

Tributario di destra del torrente Clivio, ha origine dalle pendici meridionali del Monte Pravello (Poncione d'Arzio) a circa 920 m s.l.m. La lunghezza complessiva dell'asta idrica principale è di circa 2.770 metri e la pendenza media è di poco inferiore a 17°; il bacino imbrifero sotteso ha una superficie di 1,29 Km².

All'uscita della prima tombinatura in via Villa Oro prosegue con pendenza limitata sino all'altezza del cimitero di Saltrio dove il suo percorso si interrompe in una depressione, per poi riprendere poco più a valle. A valle dell'attraversamento di via Elvezia, prosegue in zona boschiva sino a sboccare nel torrente Clivio.

■ **TORRENTE LAVAZE'E**

Affluente di destra del torrente Clivio, nasce nel territorio del Comune di Saltrio, dagli impluvi a monte della località Malpensata. L'asta principale ha una lunghezza di circa 2.370 metri e sottende un bacino imbrifero di circa 0,76 Km².

Il corso d'acqua risulta tombinato una prima volta da via Torrente sino a valle di via Lavatoio ed una seconda dalla fine di via Mameli sino all'altezza del parco di via Clivio. Dopo aver raccolto le acque della località Crotto del Centro, attraversa la SP 9 entrando nel territorio di Clivio e gettandosi nell'omonimo torrente. All'altezza del parco l'alveo è profondamente inciso e per tutta la sua lunghezza è ricoperto di blocchi e ghiaia.

■ **TORRENTE VALMEGGIA**

Nasce ai piedi del Monte Orsa in territorio di Saltrio e per larga parte scorre in zone boschive, in alveo con sponde ben marcate e coperte da vegetazione. Dopo l'attraversamento di via Viggiù il torrente entra a far parte del reticolo idrico principale.

■ **TORRENTE SELURAGO**

Nasce a monte della SP 9, in territorio di Saltrio, all'altezza della ditta Samsonite. Scorre in territorio boschivo e, superata la SP 9, sbocca nel torrente Clivio.

Alle aree comprese nelle fasce di rispetto fluviali, indipendentemente dalla loro ampiezza o tipologia, viene attribuita una classe di fattibilità geologica 4 (fattibilità con gravi limitazioni), suddivisa in sottoclasse 4a (zona di ricarica e alimentazione delle sorgenti idropotabili corrispondente al settore di affioramento del substrato roccioso carbonatico fratturato e carsificato ad acclività elevata) e sottoclasse 4b (incisioni torrentizie del settore pedemontano con relative aree di divagazione e versanti ad esse adiacenti). All'interno delle fasce di protezione fluviale vale la normativa determinata da

questo studio che prevede regolamentazioni per le tipologie di autorizzazioni, le attività permesse, le attività vietate, le sistemazioni idrauliche, prescrizioni per gli interventi urbanistici, studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, opere di mitigazione del rischio, necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali, necessità di predisposizione di sistemi di monitoraggio e piani di protezione civile.

Lo studio sul Reticolo Idrico Minore ha evidenziato le aree allagabile in corrispondenza del torrente Ripiantino, la più estesa delle quali è ubicata poco a valle rispetto al cimitero comunale la cui esistenza è da imputarsi agli interventi di modellamento antropico che hanno parzialmente colmato l'originaria morfologia valliva ostacolando il regolare deflusso delle acque; una seconda area molto più limitata è riconoscibile in sponda destra prima dell'intersezione con via Elvezia.

8 SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

La descrizione della sensibilità paesaggistica dei luoghi discende da un processo conoscitivo del territorio che ne considera le specificità proprie e ne esamina le relazioni fisico-strutturali, storico-culturali, visive, percettivo-simboliche che, legandosi tra loro, qualificano l'ambiente naturale ed urbano in modo caratteristico ed unico.

8.1 Carta del paesaggio locale: struttura del paesaggio naturale e culturale

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il territorio può essere descritto per ambiti – sistemi omogenei ed elementi del paesaggio, individuati puntualmente nell'allegato DP 2 elaborato grafico n.25, ognuno dei quali corrisponde a un determinato tipo di sensibilità paesaggistica. In particolare si ha:

TIPO DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	AMBITI, SISTEMI, ELEMENTI DEL PAESAGGIO
<i>morfologico – strutturale vedutistico e percettivo simbolico e storico – culturale</i>	nucleo di antica formazione
<i>morfologico – strutturale e naturale vedutistico e percettivo simbolico e storico – culturale</i>	aree di notevole interesse pubblico
<i>morfologico – strutturale e naturale vedutistico e percettivo tutela ambientale</i>	aree di elevata naturalità cime corsi d'acqua crinali principali cave cessate in stato di degrado tracciati e sentieri di interesse paesaggistico

8.2 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

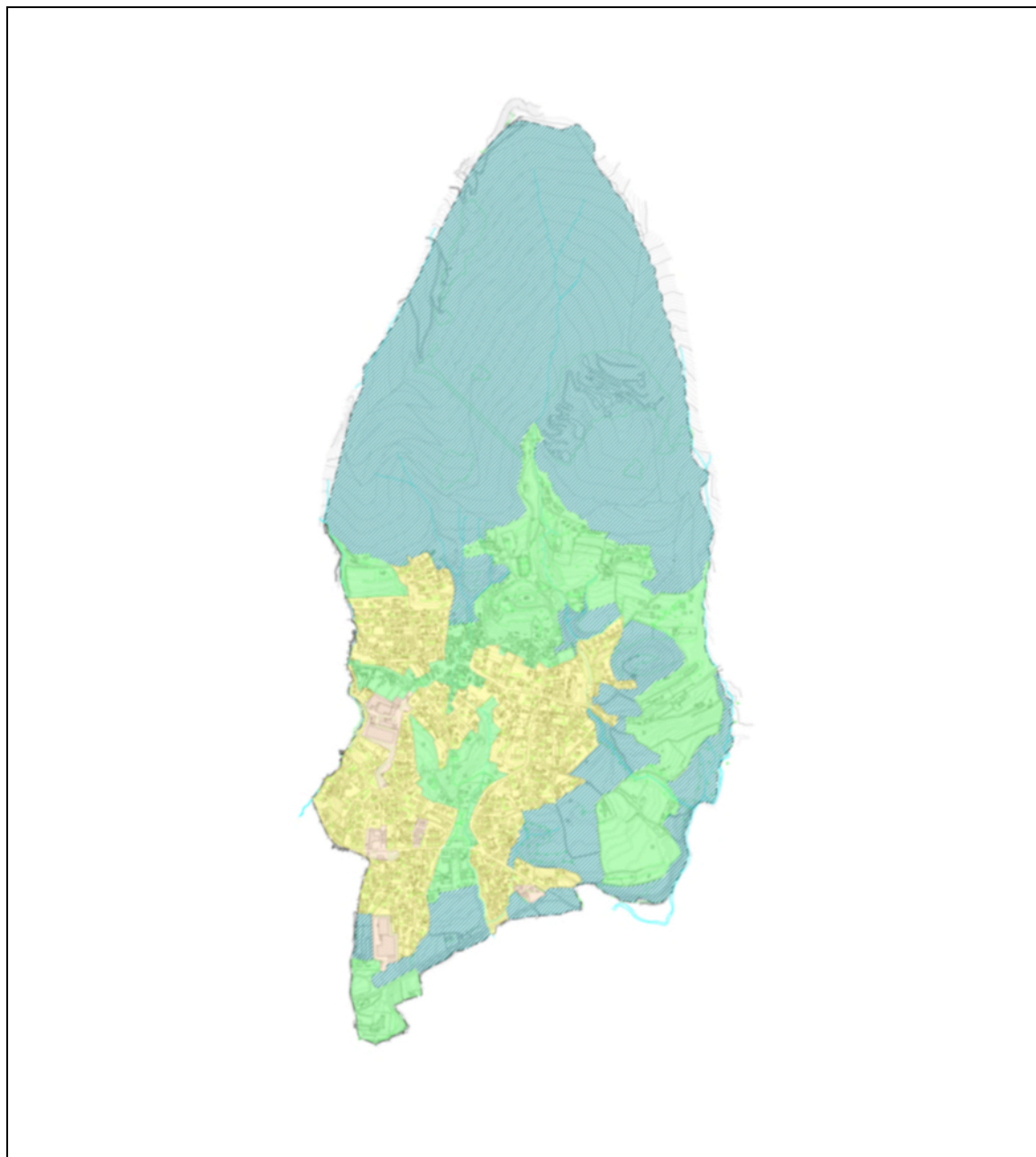
La descrizione delle sensibilità paesaggistiche del territorio in esame si basa sulla conoscenza delle dinamiche storiche e delle fasi salienti di trasformazione, naturali e antropiche che hanno portato all'attuale assetto, come descritto nella struttura del paesaggio tracciata nella carta del paesaggio locale.

La classificazione del territorio si basa sul riconoscimento di cinque livelli di sensibilità che vengono associati a ciascun Ambito-Sistema omogeneo-Elemento del paesaggio descritto in precedenza.

Livelli di sensibilità paesaggistica

Ambito Sistema omogeneo Elemento del paesaggio	Livelli di sensibilità
<u>Nessun ambito</u>	1 - sensibilità molto bassa
Insedimenti industriali	2 - sensibilità bassa
Insedimenti compatti di bassa densità	3 - sensibilità media
Nuclei di antica formazione Insedimenti sparsi	4 - sensibilità elevata
Ambiti della montagna e dei pendii non urbanizzati	5 - sensibilità molto elevata

Livelli di sensibilità paesaggistica



LIVELLI O CLASSI DI SENSIBILITA'

- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

DETERMINAZIONI DI PIANO

9 MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

9.1 Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati nel Documento di Piano: normativa di riferimento

La nuova legge regionale in materia di pianificazione territoriale – L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” promuove la collaborazione e partecipazione tra gli Enti – dal livello regionale a quello locale - al governo del territorio, con lo scopo di assicurare la coerenza nelle azioni di governo del territorio alle diverse scale.

La nuova legge inaugura nuove modalità di rapporti tra Piano di Governo del Territorio e livelli di pianificazione territoriale.

In questo “percorso di circolarità”, le scelte del livello locale - Documento di Piano - possono modificare le scelte della pianificazione provinciale e, analogamente, la pianificazione provinciale può arrivare a mutare la programmazione regionale.

In particolare, in riferimento al livello comunale, stabilisce come il Documento di Piano, nell'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica a livello locale territoriale, debba “indicare i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale” e, più in generale, a livello di pianificazione, determini nel contempo “le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale”.⁵

Il Documento di Piano, nel quadro ricognitivo e programmatico, considera le previsioni sovracomunali con carattere di prevalenza, interessanti direttamente o indirettamente il territorio comunale, secondo due livelli: il primo livello - analisi - consiste nella verifica puntuale di tutte le previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovra comunali, a partire da quelle più generali aventi come oggetto l'ambito territoriale di appartenenza – grandi sistemi regionali – fino a quelle specifiche per il territorio comunale; il secondo livello – sintesi – rappresenta la contestualizzazione e precisazione a livello locale delle indicazioni territoriali sovra comunali.

Tale processo può portare alla proposta di introduzione di nuove specifiche indicazioni utili al raggiungimento di obiettivi di interesse comunale con ricadute di rilevanza territoriale e, in taluni casi, può anche condurre alla proposta di modificazioni ai piani di livello sovracomunale per quelle previsioni ritenute in contrasto con gli obiettivi di sviluppo locale.

⁵ L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” – Il Documento di piano - art. 8, comma 2, lett. a, f.

9.1.1 Relazione coerenziata del Documento di Piano con i criteri e le norme dei Piani di livello regionale

Il quadro della programmazione pianificazione regionale rappresenta il livello di riferimento superiore per la pianificazione di livello comunale.

Nell'elaborazione delle strategie di Piano per Saltrio, i contenuti del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale paesistico Regionale sono recepiti secondo due diversi livelli di interesse: sviluppo socio-economico e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Le linee guida degli strumenti regionali in vista di un rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia, suggeriscono modalità di incentivazione economica, per quanto riguarda i territori – come Saltrio - ricompresi negli ambiti montani e predomontani, attraverso l'introduzione di elementi di salvaguardia e valorizzazione del sistema dei valori naturalistici e la riorganizzazione della struttura insediativa e del rapporto tra residenza, sistema produttivo e servizi.

Fattori essenziali per la competitività di un territorio come quello di Saltrio sono un contesto paesistico – ambientale di grande pregio, una collocazione geografica strategica per la posizione di frontiera e di porta rispetto ai collegamenti transfrontalieri locali che intercetta il sistema complessivo dei valichi e delle vie degli scambi, un patrimonio forestale che, nel caso specifico, costituisce circa la metà dell'intera consistenza territoriale.

Nello spirito di riequilibrio dei territori regionali che presentano caratteri differenti, devono essere valorizzati i punti di forza di ciascun ambito territoriale e deve essere minimizzato l'impatto dei punti di debolezza; per Saltrio questo non significa perseguire l'omologazione con realtà più sviluppate dell'ambito montano e pedemontano o con i più prossimi ambiti metropolitani, ma al contrario perseguire la coesione economica e sociale con questi territori, con azioni sinergiche che accompagnino la crescita demografica, del patrimonio abitativo e del sistema economico, offrendo un ottimo livello di standard residenziali.

Per quanto attiene nello specifico alle tematiche di tutela e valorizzazione degli ambiti a più spiccata naturalità ed alle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, si recepiscono le indicazioni in merito alle Aree ad elevata naturalità contenute nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - Norme di Attuazione - Indirizzi - TITOLO III - DISPOSIZIONI DEL P.T.P.R. IMMEDIATAMENTE OPERATIVE - art. 17 *Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità*.

9.1.2 Documenti e contenuti analitici del Documento di Piano previsti dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il quadro conoscitivo del Documento di Piano, che indaga analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e delinea lo scenario territoriale di riferimento comunale, costituisce la base informativa indispensabile per l'aggiornamento del quadro conoscitivo del PTCP.

Per quanto attiene ai rapporti tra il livello di pianificazione comunale e quello provinciale, il PGT, in fase di acquisizione del parere di compatibilità col PTCP, può proporre modifiche e integrazioni al PTCP stesso.

Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel PGT devono raccordarsi agli elementi qualitativi di scala provinciale, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale che il PTCP deve definire; alla scala comunale è lasciata la determinazione di scelte più specifiche e la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico del Comune.

La correlazione tra il Documento di Piano, nella stesura dei suoi documenti e nella compilazione dei contenuti analitici, ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, come stabilito dalle norme di quest'ultimo, si muove su più livelli di attenzione, sintetizzati nel seguito.

Nello specifico del Documento di Piano steso per Saltrio, il tema della mobilità provinciale è stato preso in considerazione, ma non contiene previsioni per l'ambito montano di appartenenza.

L'indagine sulle attività commerciali accompagnata da un'analisi critica dei processi di crescita economica complessiva ha rilevato scarsa dinamica e competitività del settore, in analogia con il quadro provinciale per l'ambito della Comunità Montana della Valceresio (oggi Piambello) che vede tutta l'area in declino per la presenza di forti attrattori commerciali nella zona metropolitana con la quale intrattiene relazioni territoriali.

L'analisi sul valore agroforestale dei suoli liberi e del tessuto agricolo comunale ha portato alla definizione di aree ad alto contenuto paesaggistico-ambientale per le quali proporre specifici obiettivi di tutela ed al tempo stesso valorizzazione, come meglio precisati nei capitoli successivi.

Questo tema è stato, inoltre, correlato, ad approfondimenti su ambiti di rilevanza paesistica.

10 OBIETTIVI GENERALI DI PIANO

10.1 Obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune

Individuate le risorse paesaggistiche ed ambientali quale principale patrimonio del territorio comunale di Saltrio, unitamente alla presenza del valico internazionale di Arzo con la limitrofa Confederazione Elvetica, di recente riapertura, solo in stretta considerazione di queste possono configurarsi gli scenari futuri a cui il nuovo strumento urbanistico si rivolge in forma strategica. Muovendo da un approccio che individua nella valorizzazione, nella diffusione della conoscenza e finanche nel miglioramento delle possibilità di fruizione i presupposti per una condivisione dei valori paesaggistico-ambientali presenti sul territorio e per la diffusione di una cultura ambientale che si riverbera da ultimo nella salvaguardia e miglioramento di quei valori stessi, la strategia generale che il nuovo piano urbanistico promuove si fonda sui seguenti elementi cardine:

- la lettura, rappresentazione e comunicazione delle risorse paesaggistico-ambientali esistenti;
- l'individuazione delle modalità di fruizione – pubblica e privata – compatibili con lo scenario strategico;
- la creazione di condizioni perché la salvaguardia e valorizzazione delle risorse individuate possa fondersi con le più opportune modalità di fruizione – anche in relazione al sistema turistico-ricettivo insediato - e perché la stessa fruizione possa divenire a sua volta leva di un processo di miglioramento continuo, mediante l'attivazione di opportune dinamiche - compensatorie, perequative, ecc... – nel regime di uso dei suoli e nelle modalità di trasformazione edilizia;
- la definizione di indicatori e parametri attraverso cui rappresentare la qualità urbanistica e paesaggistico-ambientale del territorio comunale, che consentano di monitorare nel tempo le trasformazioni conseguenti alle previsioni del nuovo piano urbanistico ed eventualmente intervenire per correggere le criticità che dovessero rilevarsi (fondamentale, in questo senso, l'ausilio della Valutazione Ambientale Strategica).

Poste queste premesse generali, si sono individuati alcuni punti nodali del territorio comunale sui quali si incentra l'azione pianificatoria attraverso la previsione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU).

11 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, nelle quali particolare attenzione è stata assegnata alle valenze di tipo qualitativo del territorio comunale ed agli obiettivi generali di riqualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche esistenti, il nuovo PGT assume un concetto di "sviluppo" incentrato sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente-territorio, con il volano virtuoso che da questo potrà generarsi rispetto al sistema insediativo e socio-economico di Saltrio, intendendo abbandonare la visione dei decenni passati secondo la quale lo sviluppo di un territorio assume fisionomia o debba accompagnarsi necessariamente attraverso l'incremento insediativo.

Riconosciute, infatti, attraverso il quadro conoscitivo che precede, le potenzialità e gli elementi di forza del territorio comunale - anche sotto il profilo socio-economico – primariamente nei suoi connotati paesaggistico-ambientali e storico-culturali, gli obiettivi strategici sottesi dal PGT si declinano innanzitutto:

- nel rafforzamento dell'identità territoriale di Saltrio secondo i connotati dinanzi citati;
- nelle politiche di utilizzazione ottimale e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- nella creazione di condizioni adeguate a favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici che operino in stretta sinergia con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica.

In questo senso, gli stessi obiettivi quantitativi di sviluppo non vengono a misurarsi secondo i parametri tradizionali quali l'incremento di volume edilizio o la capacità insediativa di Piano, bensì secondo un set nuovo di indicatori – che la stessa Valutazione Ambientale Strategica suggerisce – quali:

- le superfici urbane ed i volumi edilizi per i quali si prevede la riqualificazione;
- i volumi edilizi oggetto di rilocalizzazione secondo il disegno di riqualificazione urbanistica complessivo;
- i dimensionamenti dei nuovi servizi di interesse generale e collettivo previsti nell'ottica di una migliore vivibilità del territorio.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici elencati sono state selezionate – anche attraverso la Valutazione Ambientale Strategica - le linee di azione più adeguate, nel seguito riportate:

- individuazione di un Ambito di Trasformazione Urbanistica, a nord dell'abitato principale, in grado di assicurare un'urbanizzazione coerente di un'area tra due nuclei già residenziali;
- individuazione di un'area libera all'interno del nucleo abitato che, attraverso la sua valorizzazione strategica, dia la possibilità di un ripristino del significativo valore paesaggistico del Torrente Lavazeé (in parte tombinato), prevedendone il completo stombinamento.

11.1 Dimensionamento di Piano

Viene esplicitato nel seguito il dimensionamento complessivo di Piano con il calcolo degli abitanti teorici insediabili.

I nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

- Aree libere nel TUC
- APC
- ATU a vocazione residenziale

Il calcolo degli abitanti teorici viene stimato nel rapporto 150 mc/abitante.

Calcolo degli abitanti teorici insediabili

Tabella riassuntiva	ST	indice	SLP	abitanti insediabili
	mq	mq/mq		
Aree libere nel TUC *	15.560	0,25	3.890	78
APC	15.782	0,25	3.946	79
ATU 1	7.658	-	383	8
ATU 2	12.348	-	2.100	42
ATU 3	11.433	-	1.945	39
ATU 4	3.468	-	775	16
ATU 5	10.796	-	1.830	37
			TOTALE	299

* Per la realtà territoriale di Saltrio ed in considerazione della dinamica insediativa degli ultimi anni, il dato relativo agli Abitanti Residenti Teorici in Aree libere TUC può essere confermato.

Dimensionamento	utenti
Popolazione residente (31.12.2014)	3.041
Addetti stimati	90
Turisti	50
SOMMANO	3.181

Dimensionamento previsto	utenti previsti
Popolazione residente + utenti	3.181
Abitanti teorici insediabili	299
SOMMANO	3.480

In conclusione, per quanto attiene agli obiettivi quantitativi di sviluppo si può ipotizzare un incremento massimo residenziale teorico di circa **300** unità (vedi tabella riassuntiva) inferiore al 10% di incremento rispetto alla popolazione residente al 31.12.2014.

L'arco temporale di riferimento sul quale viene ipotizzato l'incremento teorico della popolazione è superiore alla validità del Documento di Piano (5 anni); il dimensionamento di PGT costituisce una proiezione di sviluppo del Comune in un periodo superiore ai 10 anni.

12 DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Le scelte progettuali su un territorio dalle alte valenze paesaggistiche e dalle dinamiche socio-economiche in equilibrio con i valori ambientali come è quello di Saltrio non possono che relazionarsi a più livelli di interesse.

La perdita del sistema di relazione tra l'ambiente stesso e la struttura socio-economica in esso insediata può essere causa di compromissione per l'ambiente naturale.

Lo scenario strategico del nuovo PGT parte proprio dal recupero del legame tra uomo e territorio, in quanto base di ogni processo di salvaguardia e riqualificazione.

Il tema dell'ambiente-paesaggio, nel suo insieme, se sul piano delle analisi propedeutiche ha rappresentato una delle componenti specifiche della trattazione, rispetto alle determinazioni del nuovo Piano di Governo del Territorio assume una valenza di tipo "verticale" che dovrà accompagnare tutti gli aspetti progettuali, da quelli programmatici generali, alle scelte localizzative, agli aspetti normativi.

Nello specifico, distinguere le ipotesi di sviluppo del territorio secondo sistemi funzionali preordinati e distinti – residenza, commercio, produzione - non appare significativo, ma al contrario è la relazione reciproca tra diversi livelli funzionali che può promuovere sviluppo del territorio e, contemporaneamente, garantire responsabile tutela dell'ambiente naturale e costruito.

Bisogna garantire, in sintonia con quanto avveniva in passato, che l'intervento di modificazione antropica, necessario alla crescita, avvenga in sintonia con la natura, nel rispetto del "*genius loci*",

Le trasformazioni devono saper cogliere le diverse situazioni del contesto naturale, i valori ed i caratteri luogo; in tal modo, la natura indagata nel suo aspetto più profondo rappresenta l'indirizzo operativo nella costruzione del contesto ambientale, divenendo fondamento dell'intervento umano.

In un contesto culturale come quello attuale – con profondi segni sul territorio e alterazione delle gerarchie di relazione tra le strutture ambientali – le politiche di intervento progettuale sono elaborate dopo un attento lavoro di individuazione e descrizione delle varie tipologie dell'assetto ambientale, dei caratteri antropici e naturali di permanenza ed "originalità" sul territorio (si vedano le sezioni specifiche contenute nel presente Documento di Piano – quadro ricognitivo e conoscitivo).

Posti tali elementi come requisiti ambientali imprescindibili le determinazioni di Piano hanno una solida base per organizzare un sistema di criteri di valutazione delle condizioni di compatibilità dei processi di trasformazione che vengono proposti in sede di valorizzazione strategica.

Interessa ora stabilire la politica di intervento sottesa a tali scelte progettuali che, come anticipato, prevedono livelli di attenzione per lo stato dei luoghi e per le dinamiche socio-culturali in atto.

Nel territorio comunale di Saltrio si possono individuare ambiti tematici attorno ai quali sviluppare l'idea-forza di sviluppo socio-economico del PGT, i quali trovano stretta correlazione con i connotati ambientali, paesaggistici ed insediativi del territorio come emersi nella fase di indagine.

Tali ambiti di trasformazione, descritti in modo articolato e strutturato nel seguito, non aprono prospettive di espansione in nuovi contesti del territorio comunale, ma coincidono con ambiti del costruito spesso sotto-utilizzati anche dal punto di vista edilizio e prevedono meccanismi di riqualificazione del tessuto esistente le cui potenzialità inesprese vengono fatte emergere attraverso interventi di riqualificazione e, talvolta, di potenziamento, arrivando a coinvolgere modeste porzioni ancora libere.

I motivi qualificanti degli interventi proposti per gli ambiti di trasformazione sono la conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive all'interno di nuovi spazi abitativi in coerenza con le forme di aggregazione spaziale degli insediamenti originari, che sono stati indagati nello studio della dinamica storica evolutiva del tessuto costruito.

Inoltre, l'attenzione del Piano di Governo del Territorio viene posta alla creazione di spazi collettivi all'interno del recupero-riqualificazione di questi luoghi strategici urbani con progetti che devono comprendere mix funzionali orientati al potenziamento dell'attrattività turistica; in questo senso viene proposto collegamento delle funzioni dell'abitato con una rete dei percorsi da sviluppare all'interno dei nuclei di antica formazione e, a partire da essi, in collegamento con tutto il territorio.

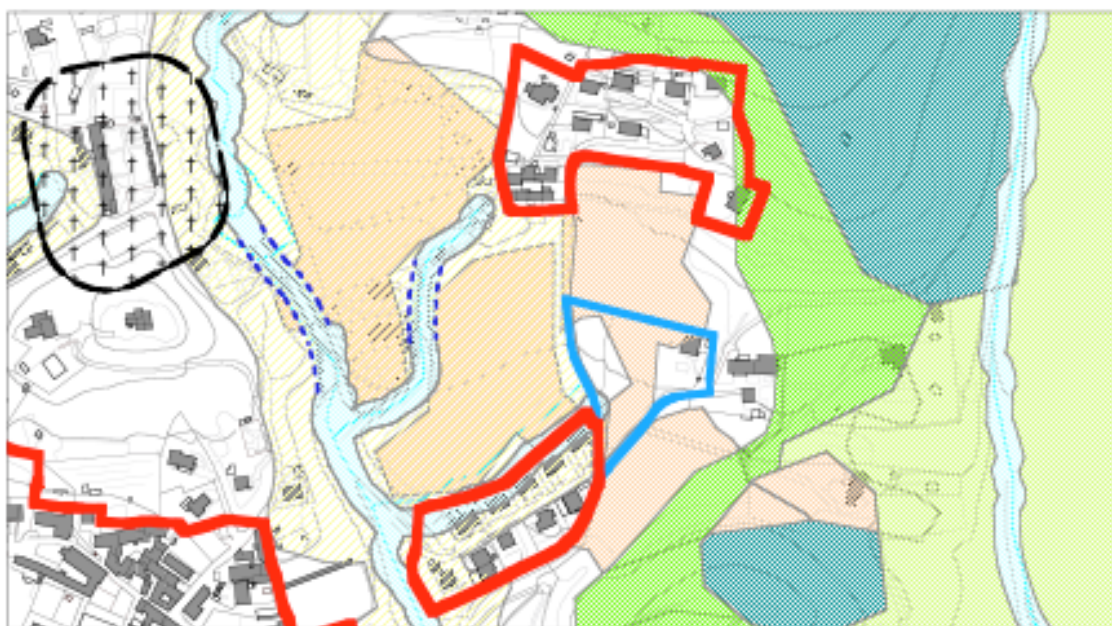
Le specifiche aree tematiche individuate all'interno del tessuto consolidato, come nel seguito descritte, possiedono, a livelli differenti, potenzialità inesprese che devono emergere per essere sfruttate in sinergia con le potenzialità globali del territorio: sinergia tra valori culturali dell'abitare (cultura dell'abitare, qualità dei servizi) e, contemporaneamente, valori paesaggistici, ambientali ed ecologici (rilievi pedemontani, boschi, corso dei fiumi).

13 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

13.1 Ambito di trasformazione n. 1

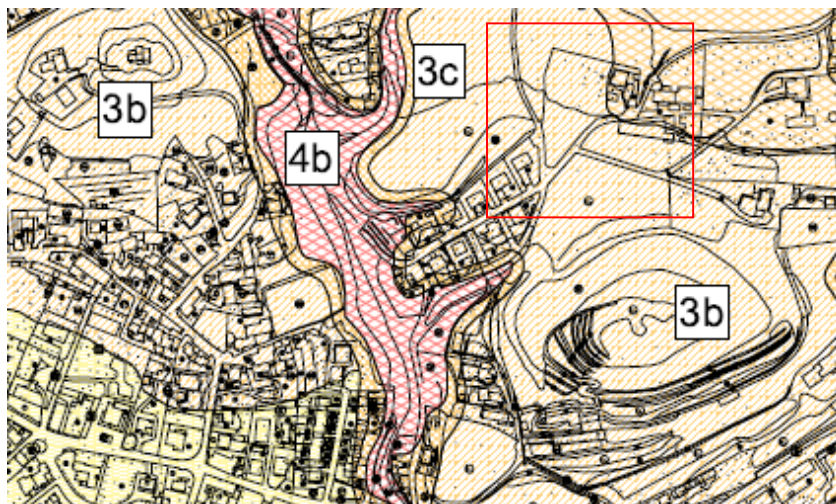
Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	area libera, a nord dell'abitato principale, posta tra due nuclei abitati
Vocazione funzionale e valore del Progetto	residenza assicurare una urbanizzazione coerente di un'area tra due nuclei già residenziali
Area	7.658 mq 50% ATU = 3.829mq
S.L.P.	383 mq
Abitanti previsti	8 abitanti
Obiettivi della progettazione e inserimento ambientale e paesaggistico	la morfologia e tipologia dei nuovi fabbricati deve tener conto della particolare situazione ambientale curando al massimo grado l'impatto paesaggistico, osservando la minima altezza possibile per gli edifici di nuova costruzione, la riduzione tendente a zero dell'impatto ambientale e l'attestazione degli edifici lungo la strada esistente in modo da ridurre al minimo il nuovo tessuto connettivo
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi	il 50% dell'area sarà costituita da spazi destinati a verde ambientale e pubblico, consistenti in aree a prato, con arbusti ed alberi; la scelta delle specie arboree dovrà tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. L'intervento mira anche alla razionalizzazione delle infrastrutture a rete tra i due piccoli nuclei abitati posti a nord e a sud dell'ATU
Strumento attuativo	PA
Verifica di conformità al PTCP	no, da conformare
Note	Rispettare le limitazioni all'edificazione previste per la fascia B delle norme di attuazione del PAI Verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento

Localizzazione



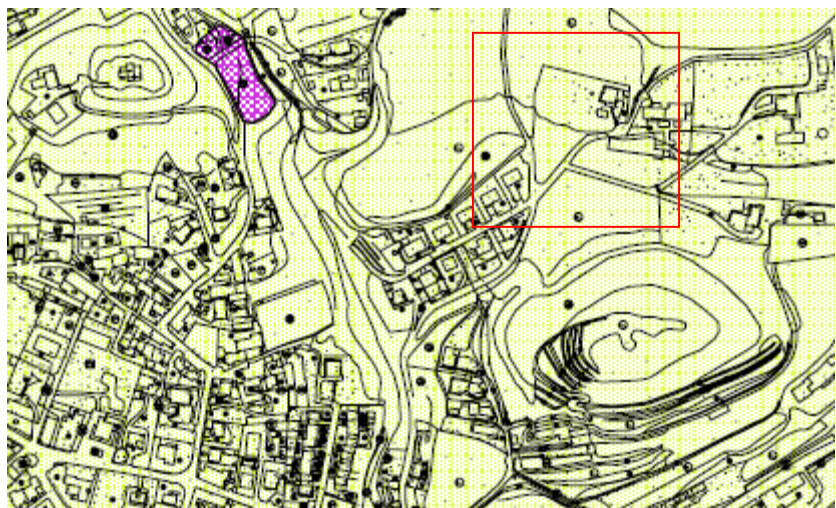
Legenda

fascia di rispetto dei corsi d'acqua	core area principale
fascia di rispetto dei tratti tombinati	zona tampone
fascia di attenzione dei corsi d'acqua	fascia di completamento
fascia di rispetto cimiteriale	
ambiti agricoli (MF)	perimetro tessuto urbano consolidato TUC)

Componente geologica e sismica**Carta di Fattibilità geologica delle azioni di Piano** (estratto)

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

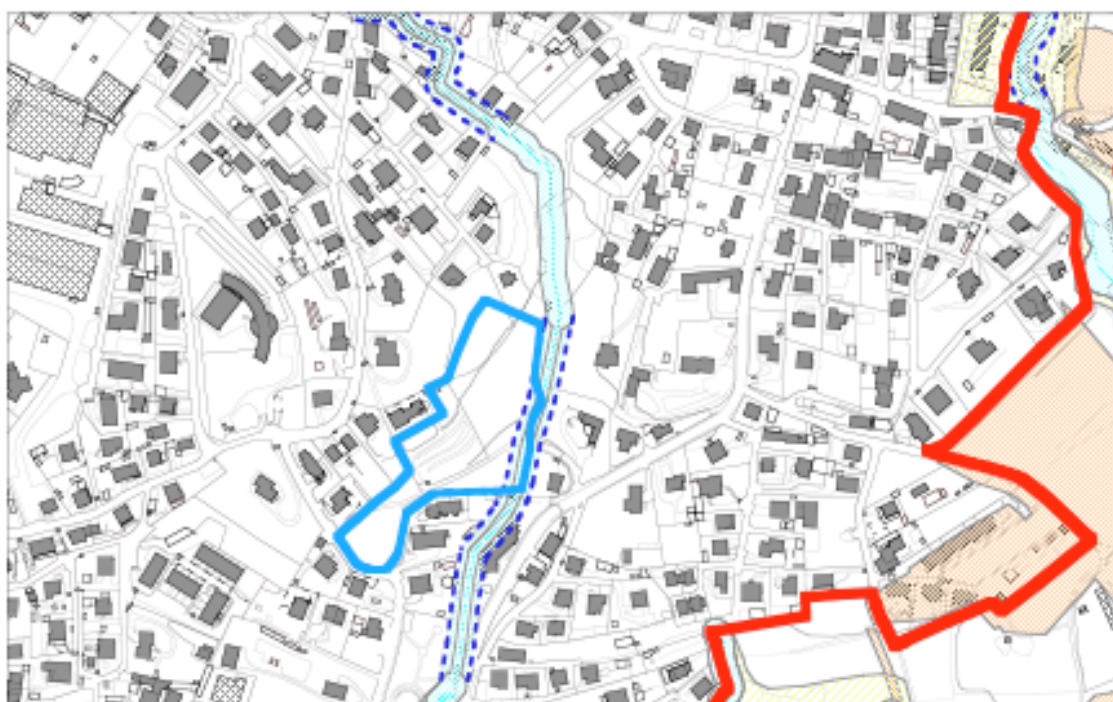
Sottoclasse 3b – versanti mediamente acclivi con urbanizzato rado o discontinuo

Carta di pericolosità sismica locale (estratto)

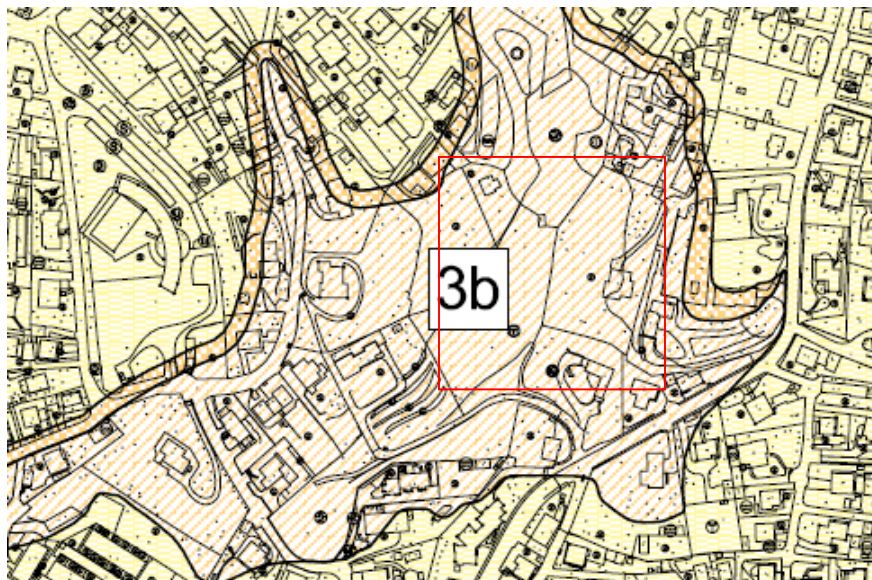
Classe di pericolosità sismica H2

13.2 Ambito di trasformazione n. 2

Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	area libera all'interno del nucleo abitato, caratterizzata dalla presenza di un corso d'acqua in parte tombinato
Vocazione funzionale e valore del Progetto	residenza, verde pubblico ripristino del significativo valore paesaggistico del corso d'acqua, prevedendone il completo stombinamento valorizzazione strategica di un'area in prossimità dell'ambito urbano
Area	12.348 mq
S.L.P.	2.100 mq
Abitanti previsti	42 abitanti
Obiettivi della progettazione e inserimento ambientale e paesaggistico	attorno al sistema di percorsi pedonali in progetto ed al corso d'acqua, si prevede l'inserimento di unità residenziali; la morfologia e tipologia dei nuovi fabbricati deve tener conto della particolare situazione ambientale curando al massimo grado l'impatto paesaggistico nuove costruzioni con altezza e sviluppo armonico, ma tali da perseguire una ricerca architettonica innovativa; inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando il miglioramento della qualità urbana del contesto
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi	recupero all'uso pubblico di una valletta verde con percorsi pedonali in grado di collegare il centro servizi "posta, banca, municipio, etc." – posti a nord - con il parco pubblico già esistente in zona sud l'area non occupata dalle strutture sarà costituita da spazi verdi consistenti in aree a prato, con arbusti ed alberi; la scelta delle specie arboree dovrà tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo si dovranno impiegare per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio di Saltrio
Strumento attuativo	PA
Verifica di conformità al PTCP	si
Note	Rispettare le limitazioni all'edificazione previste per la fascia B delle norme di attuazione del PAI Verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento

Localizzazione**Legenda**

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  fascia di rispetto dei corsi d'acqua |  ambiti agricoli (MF) |
|  fascia di rispetto dei tratti tombinati |  perimetro tessuto urbano consolidato TUC) |
|  fascia di attenzione dei corsi d'acqua | |

Componente geologica e sismica**Carta di Fattibilità geologica delle azioni di Piano (estratto)**

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3b – versanti mediamente acclivi con urbanizzato rado o discontinuo

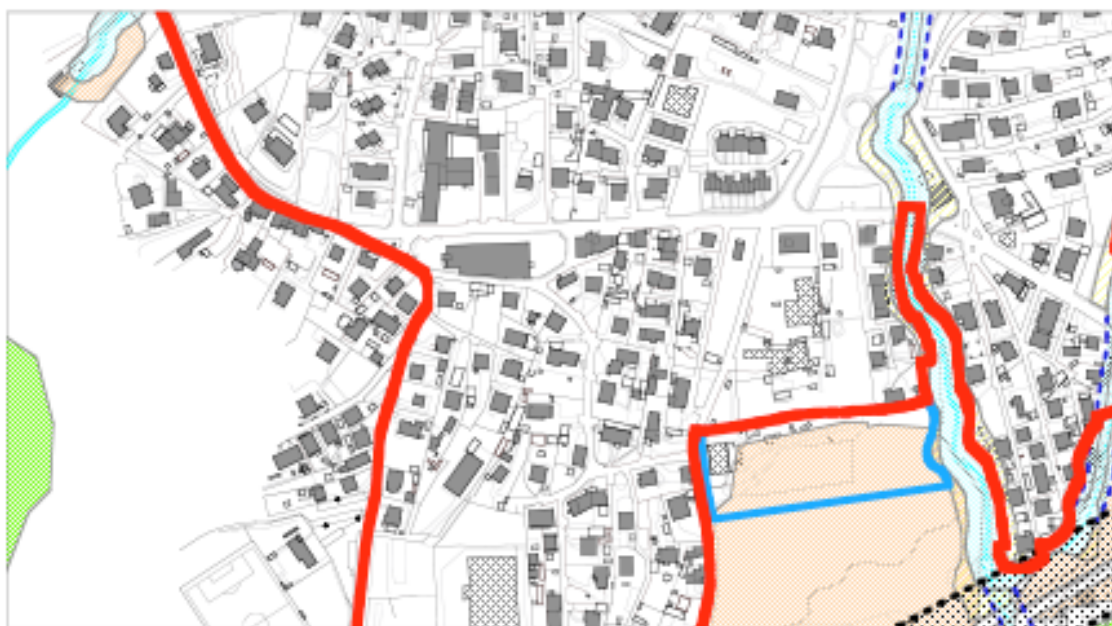
Carta di pericolosità sismica locale (estratto)

Classe di pericolosità sismica H2

13.3 Ambito di trasformazione n. 3

Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	area parzialmente libera, a sud dell'abitato principale, comprendente un fabbricato rurale non completato ed una serie di costruzioni precarie ed indecorose
Vocazione funzionale e valore del Progetto	residenza mettere mano ad una situazione di disagio ambientale e paesaggistico

Area	11.433 mq
S.L.P.	1.945 mq
Abitanti previsti	39
Obiettivi della progettazione e inserimento ambientale e paesaggistico	gli edifici dovranno avere le caratteristiche per ottenere la classe energetica A nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare significativa realizzazione di un progetto qualificante da un punto di vista ambientale e paesaggistico dell'intera area
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi	--
Strumento attuativo	PA
Verifica di conformità al PTCP	no, da conformare
Note	Verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento

Localizzazione**Legenda**fascia di rispetto dei corsi
d'acqua

fascia di rispetto dei tratti tombinati

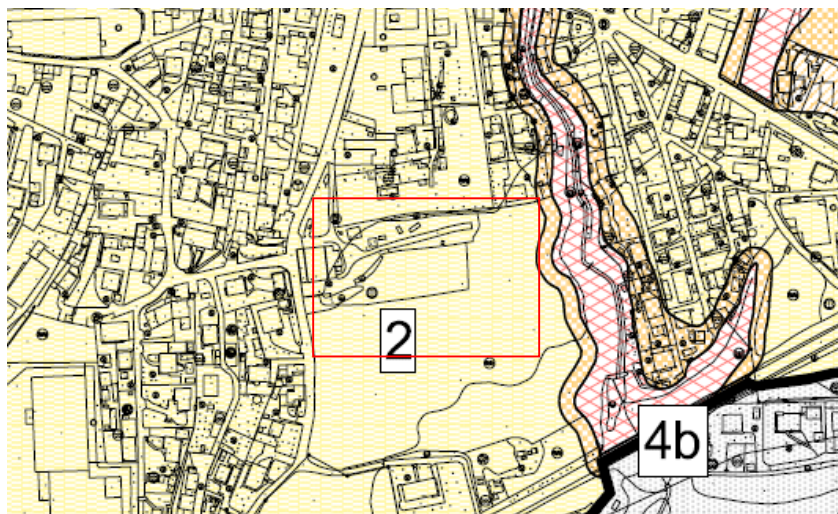
fascia di attenzione dei corsi d'acqua

rispetto stradale

ambiti agricoli (MF)

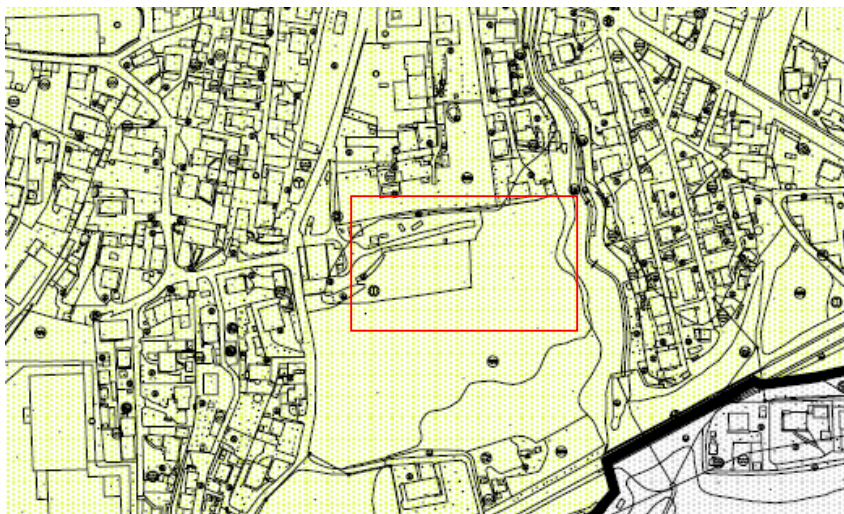
zona tampone

perimetro tessuto urbano consolidato TUC)

Componente geologica e sismica**Carta di Fattibilità geologica delle azioni di Piano** (estratto)

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

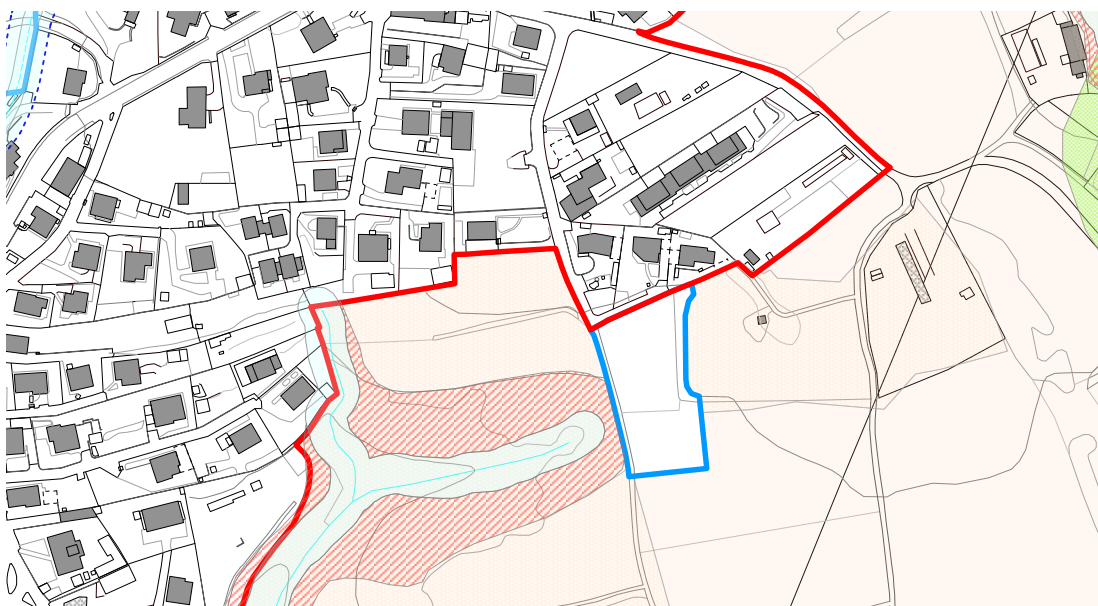
Aree da debolmente a moderatamente acclivi caratterizzate da assenza di significativi processi evolutivi in atto

Carta di pericolosità sismica locale (estratto)

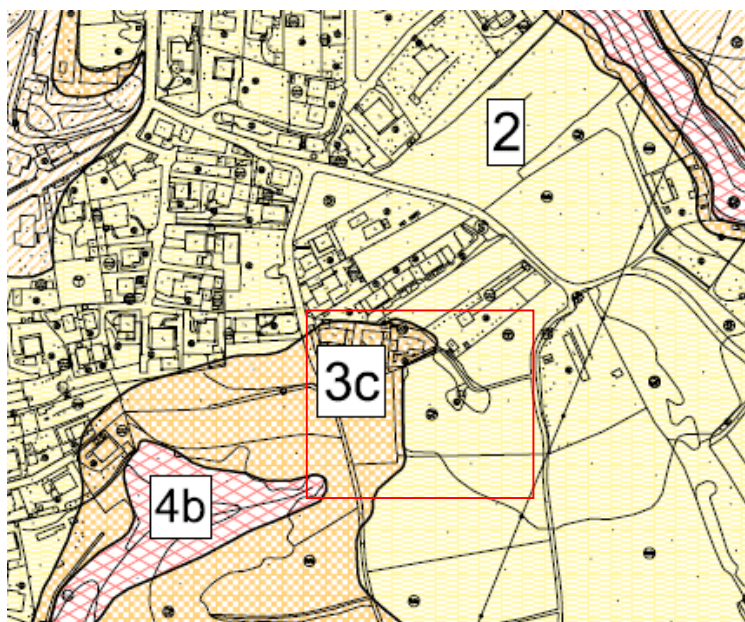
Classe di pericolosità sismica H2

13.4 Ambito di trasformazione n. 4

Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	area libera, a sud-est dell'abitato principale
Vocazione funzionale e valore del Progetto	residenza consentire una modesta espansione dall'abitato residenziale
Area	3.468 mq
S.L.P.	775 mq
Abitanti previsti	16 abitanti
Obiettivi della progettazione e inserimento ambientale e paesaggistico	stante la particolare sensibilità dei luoghi, occorre che la progettazione sia attenta e particolarmente esigente rispetto all'inserimento ambientale e paesaggistico
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi	--
Strumento attuativo	PA
Verifica di conformità al PTCP	no, da conformare
Note	verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento

Localizzazione**Legenda**

- | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| fascia di rispetto dei corsi d'acqua | zona tampone |
| fascia di rispetto dei tratti tombinati | perimetro tessuto urbano consolidato TUC) |
| fascia di attenzione dei corsi d'acqua | |
| ambiti agricoli (MF) | |

Componente geologica e sismica**Carta di Fattibilità geologica delle azioni di Piano** (estratto)

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Aree da debolmente a moderatamente acclivi caratterizzate da assenza di significativi processi evolutivi in atto

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

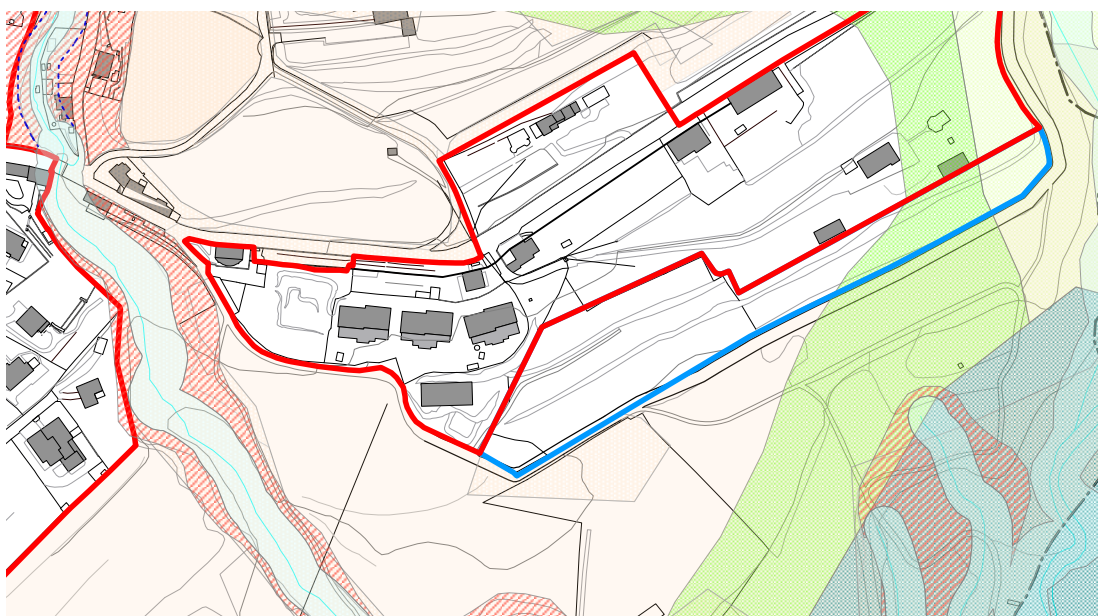
Sottoclasse 3c – fascia di protezione dei cigli di scarpata

Carta di pericolosità sismica locale (estratto)

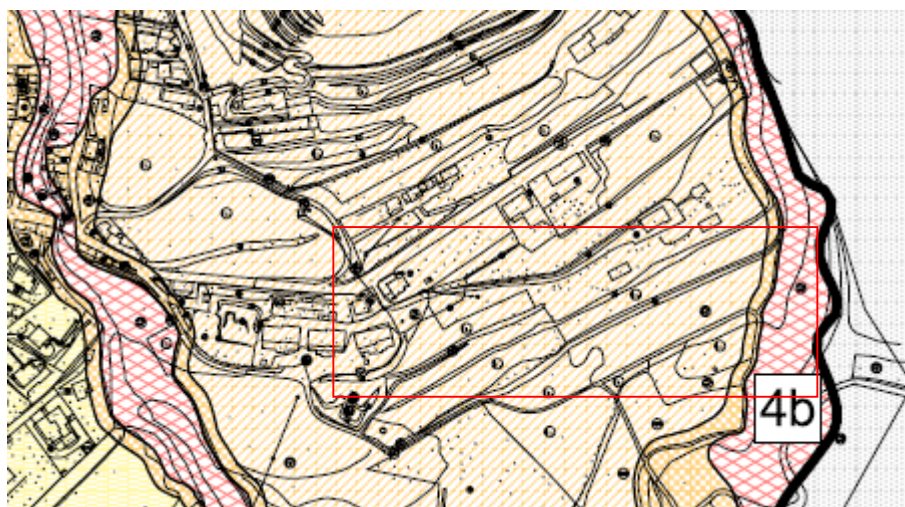
Classe di pericolosità sismica H2

13.5 Ambito di trasformazione n. 5

Stato di fatto <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	area libera a est dell'abitato principale e posta a sud di un nucleo abitato di recente saturazione
Vocazione funzionale e valore del Progetto	residenza completare le opere urbanistiche, soprattutto viarie, dei recenti insediamenti residenziali
Area	10.796 mq
S.L.P.	1.830 mq
Abitanti previsti	37 abitanti
Obiettivi della progettazione e inserimento ambientale e paesaggistico	stante la particolare sensibilità dei luoghi, occorre che la progettazione sia attenta e particolarmente esigente rispetto all'inserimento ambientale e paesaggistico
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dotazioni infrastrutturali e servizi	completare le infrastrutture relative alla viabilità
Strumento attuativo	PA
Verifica di conformità al PTCP	no, da conformare
Note	verificare la sostenibilità viabilistica dell'intervento

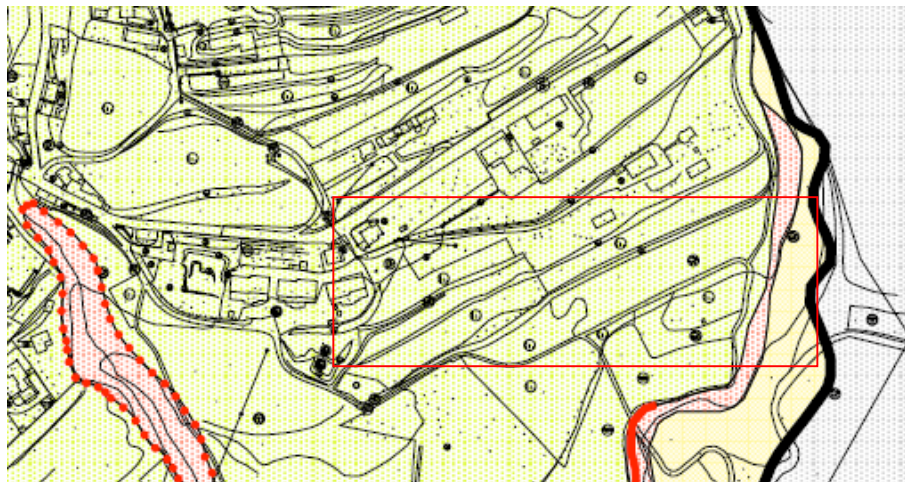
Localizzazione**Legenda**

- | | |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| fascia di rispetto dei corsi d'acqua | core area principale |
| fascia di rispetto dei tratti tombinati | zona tampone |
| fascia di attenzione dei corsi d'acqua | fascia di completamento |
| ambiti agricoli (MF) | perimetro tessuto urbano consolidato TUC) |

Componente geologica e sismica**Carta di Fattibilità geologica delle azioni di Piano (estratto)**

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Sottoclasse 3b– versanti mediamente acclivi con urbanizzato rado o discontinuo

Carta di pericolosità sismica locale (estratto)

Classe di pericolosità sismica H2

14 COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tutte le previsioni descritte nei paragrafi precedenti vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi non solo le nuove esigenze di servizi ma anche soddisfare bisogni pregressi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo. L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

15 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

15.1 Criteri di compensazione e di perequazione

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo promossi dal Piano potrà aversi mediante il ricorso agli strumenti attuativi di cui ai paragrafi precedenti, per i quali non si individua l'opportunità di ricorso ai criteri della compensazione, perequazione o incentivazione urbanistica.

Eventuali ulteriori piani attuativi - di carattere non incrementale - potranno fare ricorso ai criteri della compensazione e perequazione urbanistica.

L'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT.

La legge individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La tipologia qui individuata si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

15.2 Criteri di incentivazione urbanistica

La legge individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento. Specificatamente viene qui attribuito un incremento massimo del 10% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati, ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

Per volumetria ammessa si intende quella definita dal Piano delle Regole al netto dell'eventuale aumento dovuto all'utilizzo del volume derivante dalla compensazione urbanistica di cui al precedente paragrafo. Tale "bonus" urbanistico può essere riconosciuto anche a piani attuativi all'interno del tessuto urbano del nucleo di antica formazione intendendo per SIp ammessa la SIp esistente.

Analogo aumento viene previsto anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nonché ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3 bis della L.R. 12/05 e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04.