

Comune di Saltrio
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE PUNTUALE

Estensore **U.lab S.r.l.**
 info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile
tecnico Ing. Stefano Franco

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato

QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO Relazione

DP 1

Data: maggio 2023

L'elaborato contiene il Quadro conoscitivo del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio di Saltrio (VA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile di progetto

Stefano Franco *ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*

I N D I C E

1. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO 4

1.1 SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	4
Strumenti di pianificazione e programmazione di livello regionale.....	4
Strumenti di pianificazione e programmazione di livello provinciale.....	11
Piano di Gestione del Sito Unesco "Monte San Giorgio".....	13
Piani e programmi di settore.....	15
1.2 SISTEMA DEI VINCOLI.....	21
Vincoli territoriali e amministrativi	21
Vincoli paesaggistici	21
Vincoli geologici ed idrogeologici	22
1.3 SISTEMA SOCIALE E ECONOMICO	24
Composizione e dinamica della popolazione	24
Composizione e dinamica della popolazione	24
Movimento anagrafico della popolazione	25
Movimento migratorio della popolazione	25
Struttura della popolazione.....	26
Indicatori demografici.....	26
Confronto delle dinamiche del sistema socio-economico provinciale e regionale	28
Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale	29
Fabbisogno abitativo primario.....	29
Fabbisogno abitativo secondario	29
Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane	30
Scenario demografico e modello sociale	30
Offerta d'area vasta	32
Domanda esogena	35
Dinamiche del sistema lavoro	36
Mobilità occupazionale	36
Mobilità frontaliera.....	37
Mondo del lavoro	40
Dinamiche del sistema della distribuzione commerciale	42
Dinamiche del settore turistico dell'Alto Varesotto e del Canton Ticino	43
1.4 SISTEMA DEI SERVIZI	44
Attrezzature di livello sovra comunale: analisi dello stato di fatto.....	44
Attrezzature di livello comunale: analisi dello stato di fatto	45

2. QUADRO CONOSCITIVO 46

2.1 SISTEMA TERRITORIALE.....	46
Struttura e morfologia territoriale.....	46
Paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine	46
Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici	47
2.2 SISTEMA URBANO E INSEDIATIVO	48
Assetto tipologico del tessuto urbano e dinamiche di insediamento	48
Patrimonio dismesso	60
2.3 SISTEMA DELLA MOBILITÀ	62
Sistema infrastrutturale.....	62
2.4 SISTEMA RURALE E BOSCHIVO	64
Paesaggio agrario	64
Paesaggio boschivo	66

2.5 SISTEMA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO	68
Aree di interesse paesaggistico, ambientale ed ecologico.....	68
Beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale	70
Ecosistema: la rete ecologica e le aree protette	76

3. QUADRO DI SINTESI	79
-----------------------------------	-----------

3.1 DINAMICHE TERRITORIALI	79
Analisi SWOT quale strumento di pianificazione strategica.....	79
Analisi SWOT per il territorio di Saltrio	80
3.2 SENSIBILITÀ E CRITICITÀ	81
Sensibilità paesaggistica dei luoghi	81
Livelli di sensibilità paesaggistica.....	82

1. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO

1.1 SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

L'insieme dei piani e programmi che governano l'ambiente-territorio oggetto della Variante ne costituiscono il quadro pianificatorio e programmatico.

L'analisi di tale quadro è finalizzata a stabilire la rilevanza del Piano e la sua relazione con gli altri piani o programmi di livello sovraordinato, con specifico riferimento al sistema dei vincoli territoriali ed ambientali.

In particolare, la collocazione del Piano nel contesto pianificatorio e programmatico vigente deve consentire il raggiungimento di due risultati:

- la costruzione di un quadro d'insieme strutturato, contenente gli obiettivi di tutela e sviluppo fissati dalle politiche e dagli altri piani e programmi territoriali o settoriali, le decisioni già assunte e gli effetti attesi;
- il riconoscimento delle questioni già valutate in strumenti di pianificazione e programmazione di diverso ordine, che nel PGT devono essere assunte come risultato.

Nel seguito vengono sintetizzati i contenuti di riferimento per il PGT di Saltrio degli strumenti della pianificazione territoriale sovralocale.

Strumenti di pianificazione e programmazione di livello regionale

PIANO TERRITORIALE REGIONALE | PTR

Approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 951 del 19 gennaio 2010 e aggiornato con delibera n. 56 del 28 settembre 2010.

Aggiornamento annuale approvato con delibera n. 78 del 9 luglio 2013.

Adozione dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31 del 2014 sul consumo di suolo con d.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017.

Ultimo aggiornamento del PTR: D.g.r. 30 ottobre 2017 - n. X/7279 pubblicata sul BURL SEO n. 50 del 16 dicembre 2017; ripubblicazione dell'allegato 4 pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 21 dicembre 2017. L'aggiornamento è stato approvato con D.R. n. 64 del 10 luglio 2018 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 30 del 28 luglio 2018), in allegato al Programma regionale di Sviluppo (PRS) della XI legislatura.

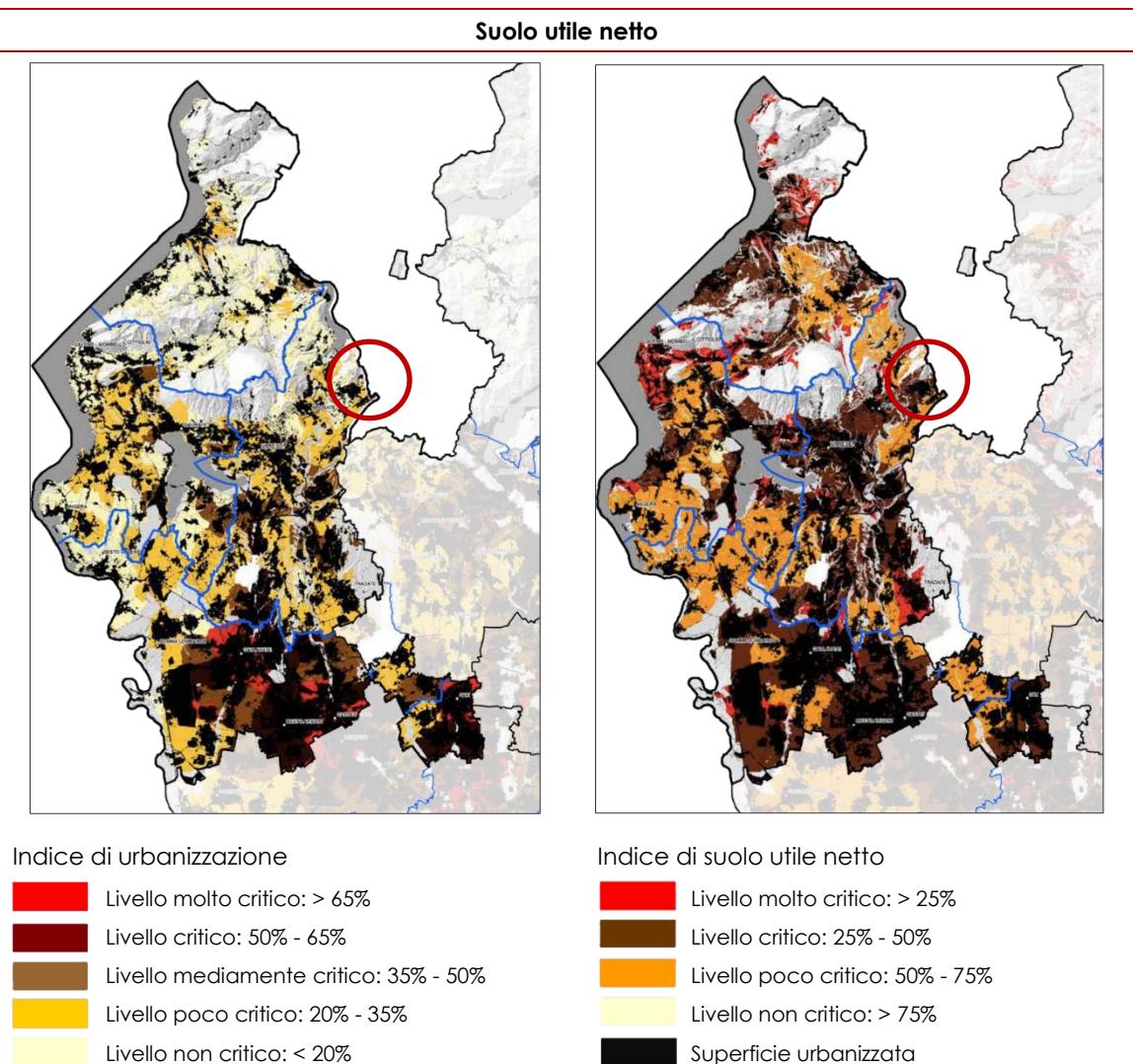
Naturalità e finalità del PTR della Regione Lombardia:

- si connota come progetto territoriale, in quanto stabilisce obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo articolati per territori (a scala provinciale e d'Ambito territoriale omogeneo);
- indica le procedure a livello di pianificazione locale per ottenere tale obiettivo;
- si pone l'obiettivo di salvaguardare i suoli liberi, anche in rapporto alla loro qualità, e detta criteri precisi per raggiungere tale obiettivo;
- compie una prima individuazione delle parti del territorio regionale ove la rigenerazione assume carattere territoriale.

La revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce un progetto complesso di conoscenza, valutazione e orientamento delle politiche per il governo del territorio, dove la connotazione territoriale rappresenta la sintesi di più strati di lettura delle

diverse componenti: territoriale, paesaggistico-ambientale, socio-economica e culturale.

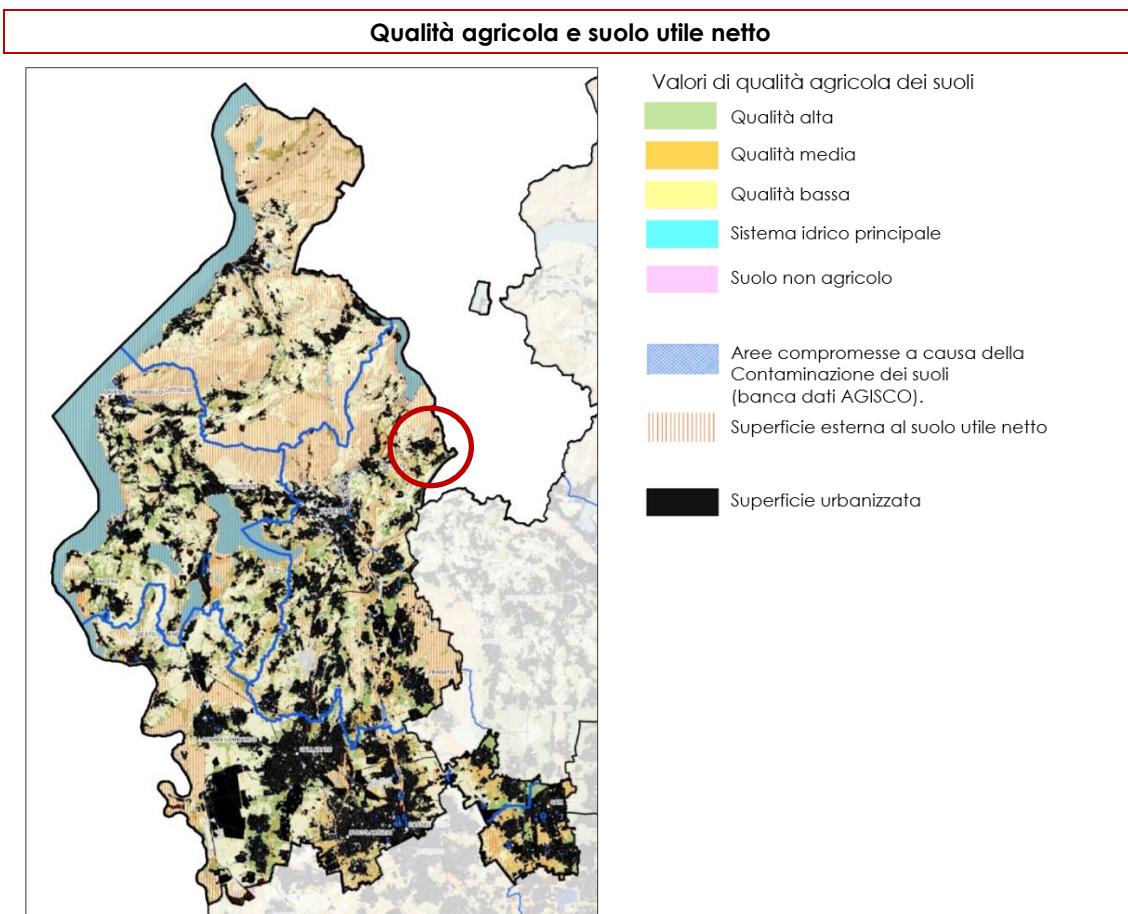
La sintesi delle diverse componenti territoriali viene restituita in una tavola specifica per ogni Provincia della Regione. Per quanto concerne la tavola di sintesi della Provincia di Varese, il PTR suddivide il territorio in cinque ambiti: Alto varesotto, Conca dei laghi di Varese, Varese e Valli fluviali (di cui fa parte il comune di Saltrio), Sempione e ovest milanese e Nord milanese. In particolare è interessante entrare nel merito della sezione della tavola intitolata "Valori del suolo – Criteri e indirizzi di Piano".



FONTE: Regione Lombardia | Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 – Caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione | Tav 06 - Provincia di Varese (maggio 2017)

La tavola rappresenta i livelli di criticità a cui è sottoposto il "suolo utile netto", ossia il suolo non urbanizzato che non è interessato da significativi vincoli (fisici o normativi) di trasformabilità e che è quindi più esposto alle possibili pressioni insediative. In quanto tale, il suolo utile netto è l'ambito privilegiato di attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo. I livelli di criticità sono maggiori laddove ad elevati indici di urbanizzazione corrisponde una minore estensione del suolo utile netto (come nei territori a più intensa urbanizzazione regionale) e laddove è presente una bassa incidenza % del suolo utile netto rispetto alla superficie urbanizzata (come nei territori caratterizzati da un particolare andamento orografico).

Quello che emerge dalle tavole riguardanti il consumo di suolo è che l'indice di urbanizzazione dell'ambito "Varese e Valli fluviali" (31,2%) è leggermente superiore all'indice provinciale (28,5%); le criticità connesse ai gradi di urbanizzazione sono amplificate dagli alti livelli di frammentazione insediativa e dalla qualità dei suoli distribuita in modo disomogeneo. Il comune di Saltrio evidenzia un indice di suolo utile netto tra il 25% e il 50% (livello critico).

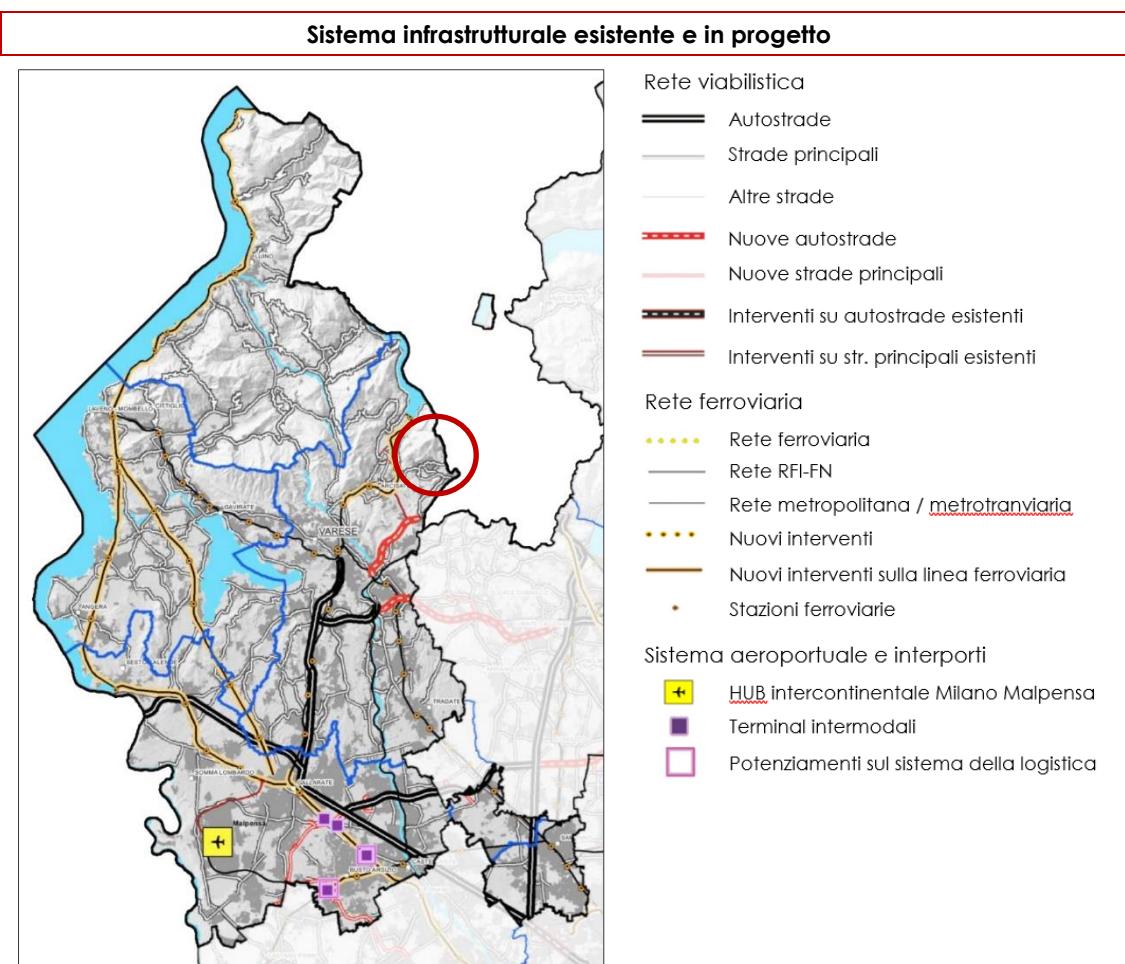


FONTE: Regione Lombardia | Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 – Caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione | Tav 06 - Provincia di Varese (maggio 2017)

La tavola riguardante la qualità agricola e il suolo utile netto restituisce il sistema dei valori agronomici della Regione in relazione al suolo utile netto, consentendo in tal modo di leggere i possibili conflitti, esistenti o insorgenti, tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni.

Nella tavola il valore del suolo utile netto viene assegnato in rapporto al suo valore agricolo (definito con il metodo Metland), alla presenza di produzioni agricole di qualità o di elementi identitari del sistema rurale. Il valore dei suoli indirizza i criteri per il contenimento del consumo di suolo definiti per gli Ambiti territoriali omogenei.

Nello specifico per l'ambito "Varese e Valli fluviali" la qualità dei suoli liberi è distribuita in modo disomogeneo; si osserva un'alternanza delle classi "alta", "media" e "bassa" ma si può definire una prevalenza della "bassa".



FONTE: Regione Lombardia | Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 – Caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione | Tav 06 - Provincia di Varese (maggio 2017)

L'ambito di "Varese e Valli fluviali" costituisce un sistema che a livello infrastrutturale gravita sulla città di Varese; infatti, il sistema viario principale si sviluppa in modo radiale sulla città (SS 233 Varesina, SS del Verbano Orientale, SS di Porto Ceresio, SS Briantea). Esistente un collegamento autostradale diretto del capoluogo (tratto A8 Gallarate-Sesto Calende), e la circonvallazione sud di Varese del sistema Pedemontana. Presenza diffusa di stazioni del SFR.

Gli elementi di progetto strategico individuati dal PTR riguardanti il sistema infrastrutturale sono: secondo lotto tangenziale di Varese – Pedemontana lombarda. Completamento tratta Varese-Como-lecco – Pedemontana. Potenziamento della linea Varese – Mendrisio (CH) con nuova tratta ferroviaria Varese-Arcisate-Stabio. Collegamento ferroviario nord aeroporto di Malpensa (tratto). Interconnessione ferroviaria con il potenziamento della linea Rho-Gallarate (tratto terminale).

I criteri, gli indirizzi e le linee tecniche generali che il PTR individua per l'ambito di Varese e delle Valli fluviali sono:

- contenere il consumo di suolo tenendo conto delle specificità territoriali e quindi ripartire la soglia di riduzione in base alle caratteristiche qualitative dei suoli, allo stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, alle previsioni infrastrutturali, all'estensione del suolo già edificato, al fabbisogno abitativo e al fabbisogno produttivo; attraverso gli strumenti di pianificazione bisogna saper rispondere alle specifiche necessità dei territori con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa;
- la riduzione del consumo di suolo deve essere finalizzata a contenere la frammentazione del tessuto rurale e salvaguardare i residui varchi di connessione ambientale posti lungo le direttrici di conurbazione;
- le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo utili al soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di validità del DdP);
- laddove imprescindibile, consumo di suolo deve essere limitato a puntuali esigenze di cicutura e riqualificazione di aree urbane e periurbane, privilegiando localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi di valore ambientale;
- gli interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare alla strutturazione di reti ecologiche locali, anche attraverso la restituzione di aree libere significative;
- avviare un sistema di monitoraggio applicabile ai vari livelli di pianificazione, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti.

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE | PPR

La Giunta regionale ha dato avvio al procedimento di approvazione della variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e alla relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la D.g.r. n. 937 del 14 novembre 2013.

Con D.g.r. n. 2131 dell'11 luglio 2014 la Giunta regionale ha approvato il documento preliminare di revisione e il rapporto preliminare di VAS (di concerto con l'Assessore Terzi).

Con D.g.r. 4306 del 6 novembre 2015 la Giunta regionale ha preso atto del "Percorso di revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR) e Variante al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)". Il documento presentato dagli Assessori Terzi e Beccalossi traccia gli elementi principali della variante, che al momento della scrittura del presente documento si trova in fase di VAS, l'iter proseguirà con la seconda conferenza di VAS e infine con l'adozione.

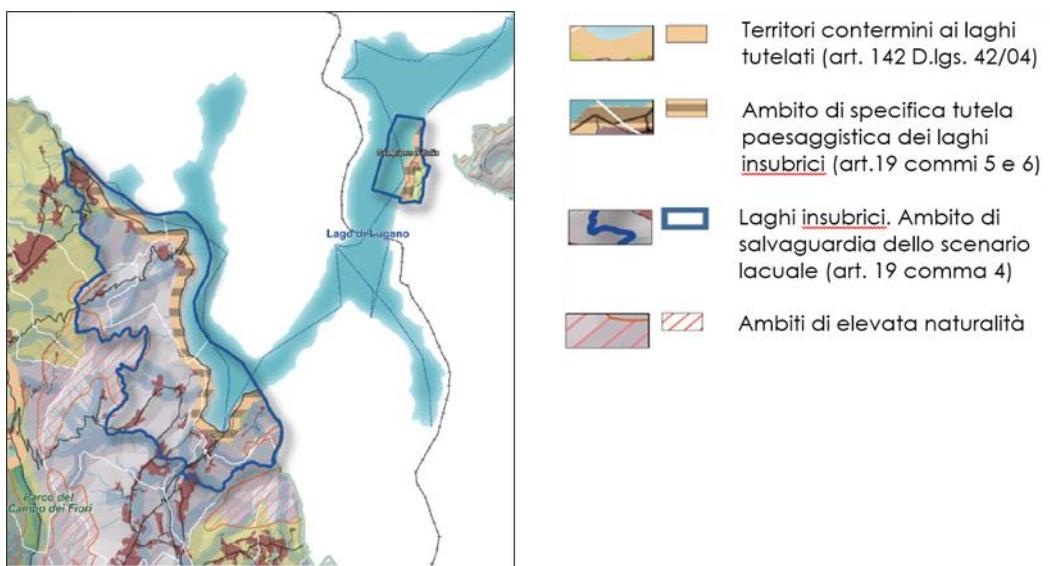
Il Piano Paesaggistico Regionale, attualmente vigente e approvato nel 2010 dal Consiglio Regionale, suddivide il territorio in ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio. Nello specifico, il territorio della Provincia di Varese in cui ricade Saltrio ricade nella fascia prealpina tra i paesaggi dei laghi insubrici.

Unità tipologiche di paesaggio



FONTE: Regione Lombardia | Piano Paesaggistico Regionale | estratto Tavola A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Unità tipologiche di paesaggio e Ambiti geografici



FONTE: Regione Lombardia | Piano Paesaggistico Regionale | estratto Tavola D1A: Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici; Lago Maggiore e Ceresio

La Giunta Regionale ha dato avvio al procedimento di approvazione della variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e alla relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la D.A.R. n. 937 del 14 novembre 2013.

RETE ECOLOGICA REGIONALE | RER

Approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale (PTR) e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Tale strumento è di supporto al PTR nella sua funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e, di conseguenza, per individuare azioni di piano compatibili nella pianificazione di livello comunale (PGT).

I criteri per la definizione e l'implementazione della Rete Ecologica Regionale forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti nel territorio regionale utili a individuare e rappresentare gli elementi portanti dell'ecosistema regionale, anche in coordinamento con i piani e programmi regionali di settore.

Nelle analisi territoriali a scala regionale, il territorio di Saltrio si colloca in un importante sistema di tutela ecologica.

Elementi della Rete Ecologica Regionale



	elemento di secondo livello
	suddivisione interna agli elementi di primo e secondo livello
	aree soggette a forte pressione antropica
	aree di supporto
	aree ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
	aree ad elevata naturalità (zone umide)
	aree ad elevata naturalità (corpi idrici)

	elemento di primo livello
	corridoio primario
	corridoio primario fluviale antropizzato
	ganglio primario
	varchi e relativa tipologia
	varco da deframmentare
	varco da mantenere
	varco da mantenere e deframmentare
	Area prioritaria per la biodiversità

FONTE: Regione Lombardia | Rete Ecologica Regionale | Connessioni ecologiche

Strumenti di pianificazione e programmazione di livello provinciale

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE | PTCP

Approvato con delibera provinciale n. 27 del 11 aprile 2007. Il PTCP di Varese provvede ad individuare gli indirizzi generali di assetto e tutela del territorio, prestando maggior attenzione al coordinamento non solo delle opere, ma di tutte quelle azioni che vanno ad interagire con la programmazione svolta a livello locale dagli Enti di competenza.

I contenuti di riferimento presi in considerazione per il PGT di Saltrio sono:

▪ Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

- Paesaggio delle colline e degli anfiteatri morenici

▪ Ambiti paesaggistici

- Ambito paesaggistico n. 9 "Ambito Valceresio"

▪ Rilevanze naturali

- Aree ad elevata naturalità (art.17 PTCP)
- Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n. 86)

▪ Vincoli ambientali D.lgs. 42/04

- Vincolo sui corsi d'acqua (150 m dalle sponde - art. 142 lett. C)
- Beni ambientali (art.136 Codice dei Beni culturali e Ambientali)

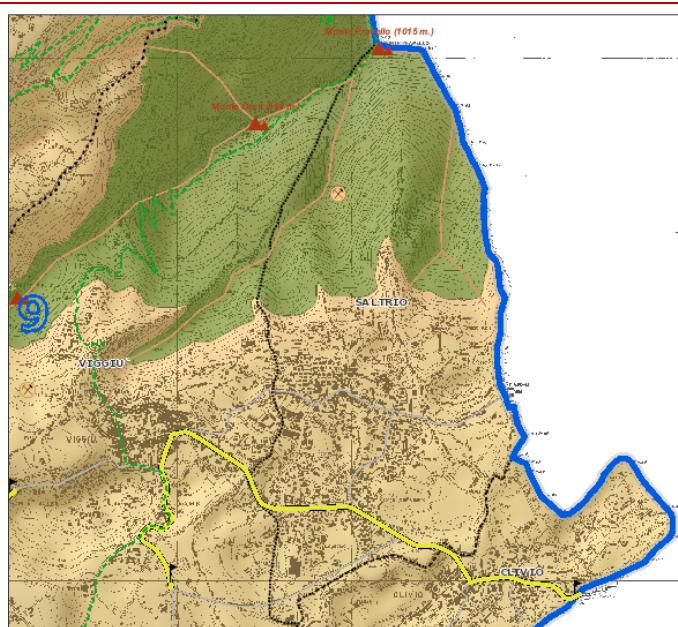
▪ Rete ecologica

- Core Area di primo livello
- Fasce tamponi
- Aree di completamento

▪ Ambiti agricoli

- Ambito agricolo su macro classe moderatamente fertile

Ambito Paesaggistico



Ambito paesaggistico

9 Valceresio

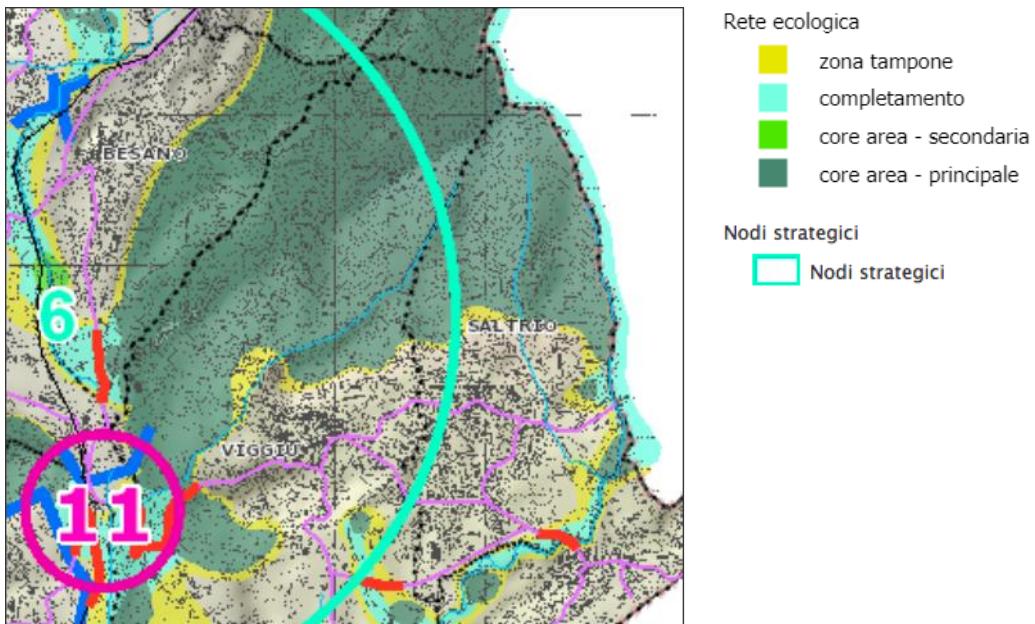
Rilevanze naturali

Aree di elevata naturalità (art. 17 PTPR)

Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n. 86)

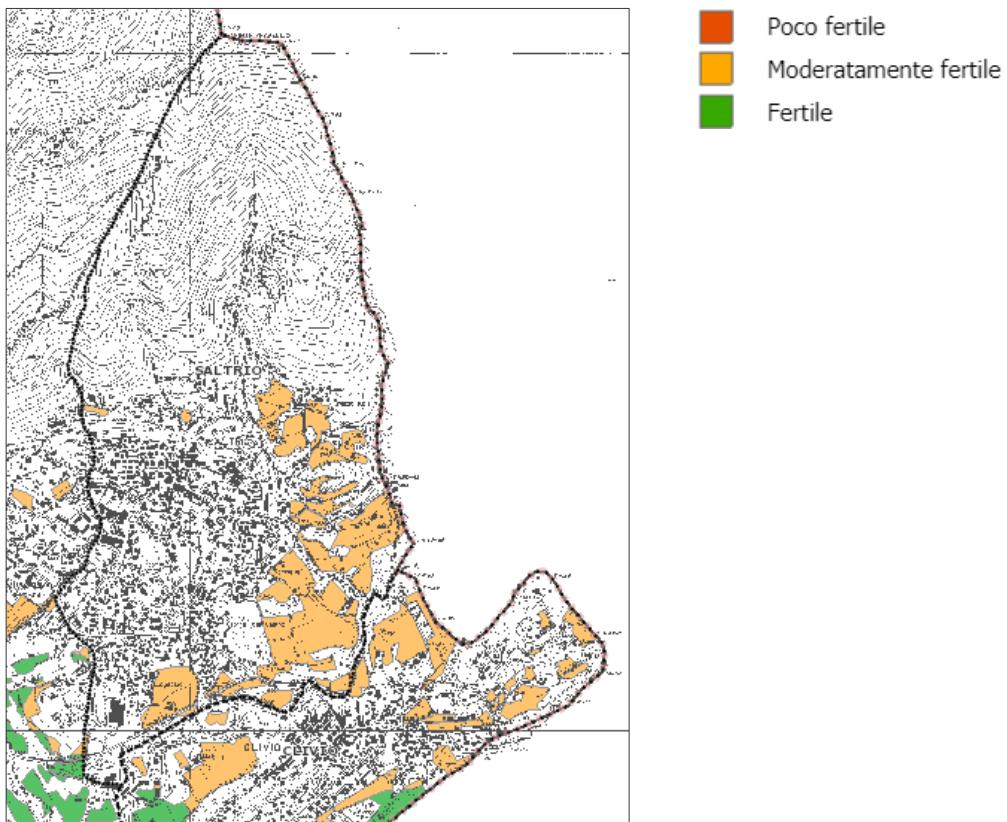
FONTE: Provincia di Varese | PTCP | estratto Elaborato PAE 13

Rete Ecologica di area vasta



FONTE: Provincia di Varese | PTCP | Rete Ecologica d'area vasta

Ambiti Agricoli

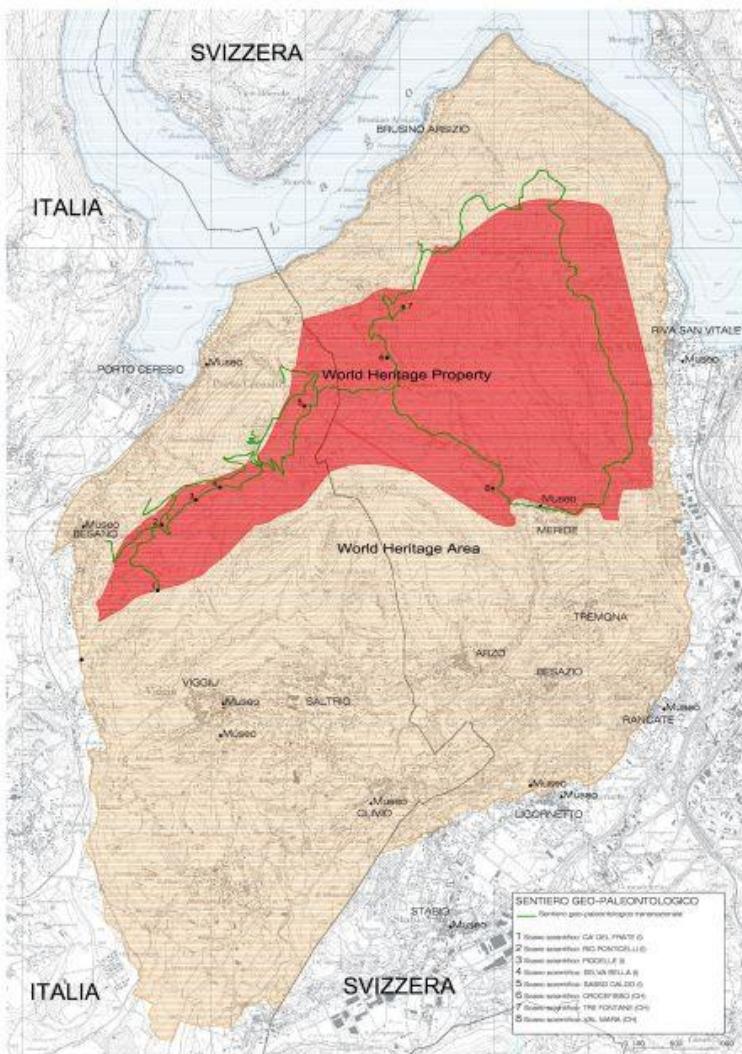


FONTE: Provincia di Varese | PTCP | Ambiti Agricoli

Piano di Gestione del Sito Unesco "Monte San Giorgio"

Il territorio di Saltrio è compreso nel Sito Unesco denominato "Monte San Giorgio" (UNESCO WHL 2010).

Il riconoscimento e la segnalazione dell'interesse paleontologico dell'area risale alla metà del secolo XIX. Nel 2003 gli affioramenti triassici in territorio svizzero furono iscritti nel Patrimonio mondiale dell'UNESCO (decisione 27 COM 8C.7). L'area protetta interessa una superficie di 849 ettari, l'area tampone "buffer zone" cui appartiene tutto il territorio di Saltrio si estende per 1.389 ettari.



FONTE: <http://www.montesangjorgio.org/>

Il Monte San Giorgio è situato ai piedi delle Alpi Meridionali, a cavallo tra il Cantone Ticino (Svizzera) e le aree dei monti Pravello e Orsa in Provincia di Varese (Italia). Attorniato dai due rami meridionali del Lago Ceresio, il monte raggiunge la sua massima altitudine a quota 1097 m in territorio svizzero.

I comuni del Monte San Giorgio sono 8: 4 svizzeri e 5 italiani. I 4 comuni svizzeri sono situati nel distretto del Mendrisiotto e sono: Mendrisio (quartieri di Meride, Arzo, Besazio, Ligornetto, Rancate, Tremona), Brusino, Riva San Vitale, Stabio. I 5 comuni italiani sono tutti situati nella Provincia di Varese e sono: Besano, Clivio, Porto Ceresio, Saltrio, Viggio.

Il Monte San Giorgio è da annoverare tra i più importanti giacimenti di fossili marini al mondo del Triassico medio (247-237 milioni di anni fa). A differenza di altri giacimenti

che di norma presentano un unico livello fossilifero attribuito a un momento ben preciso della storia geologica, il Monte San Giorgio mostra almeno cinque diversi livelli, ciascuno dei quali può contenere più di un'associazione fossile. Questo particolare aspetto permette lo studio evolutivo, sull'arco di più milioni di anni, di determinati gruppi di organismi riferiti allo stesso ambiente.

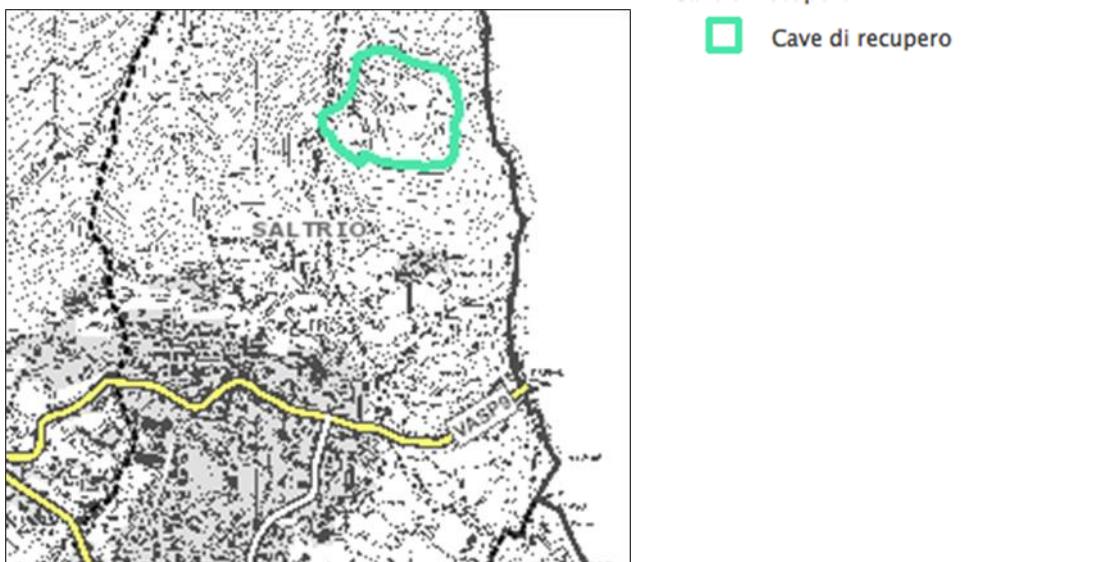
Il Piano di Gestione costituisce il riferimento per assicurare il corretto equilibrio tra conservazione, sostenibilità e sviluppo nell'elaborazione di specifiche modalità per la valorizzazione del territorio in rapporto all'appartenenza al Sito.

Il Comune di Saltrio promuoverà la definizione di direttive di connessione e percorsi di fruizione con la core area del Monte San Giorgio, al fine di valorizzare il proprio territorio in rapporto al Sito Unesco.

Piani e programmi di settore

PIANO CAVE

Piano delle Cave



Cave di recupero

FONTE: Regione Lombardia | Geoportale della Regione Lombardia | Piano Cave

Approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1093 del 21 giugno 2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 28 del 14 luglio 2016. Il Piano Cave della Provincia di Varese contiene la normativa specifica e le caratteristiche delle aree estrattive. L'area in cui si trova la cava di recupero (Rp2) si trova sul fianco meridionale del Monte Pravello (Poncione d'Arzo) fra il Torrente Ripiantino e il Torrente Gaggiolo (località Monte Oro).

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DEL PIAMBELLO

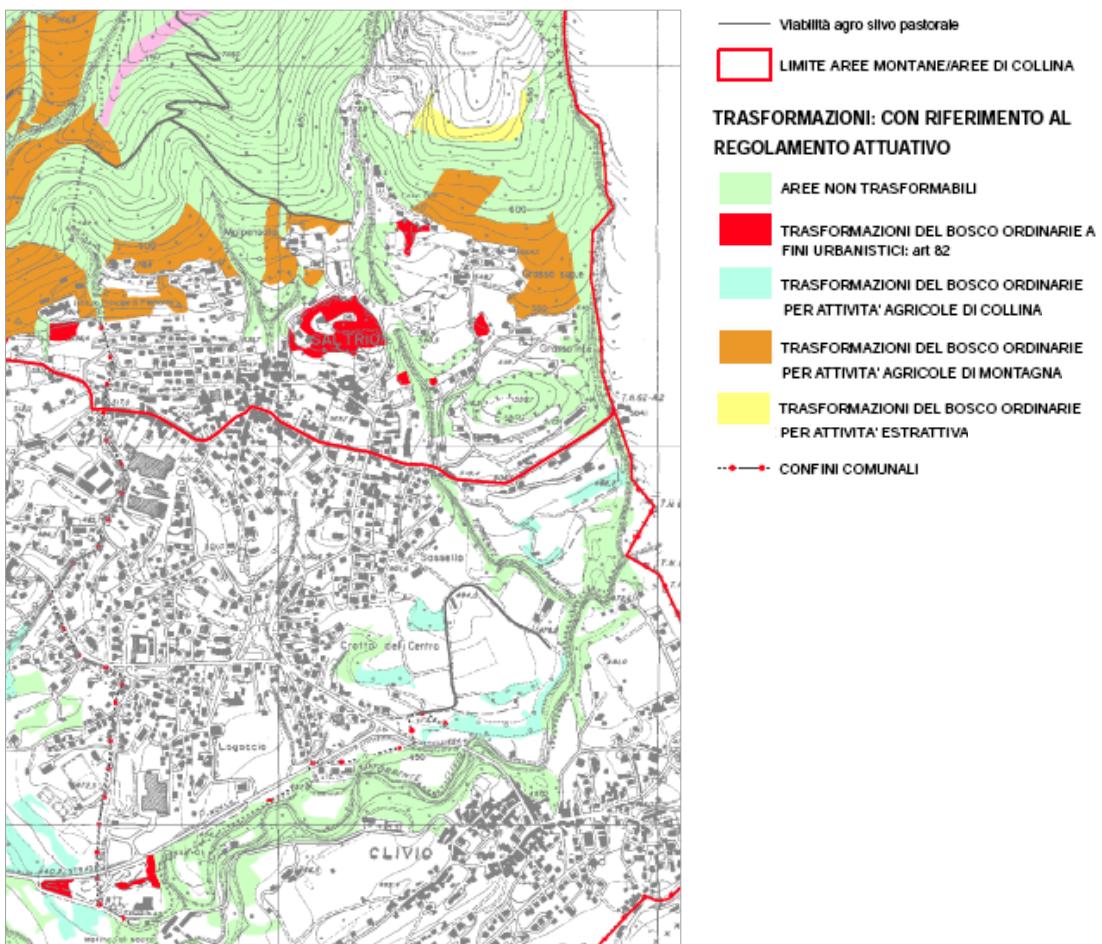
Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.41 in data 25/09/2012, limitatamente al territorio della ex comunità montana Valcesio.

Adottata con delibera n.7 in data 18/04/2018 la proposta del Piano di Indirizzo Forestale della Valganna e Valmarchirolo e armonizzazione e adeguamento del vigente PIF della Valceresio.

È lo strumento utilizzato dalla Provincia per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche.

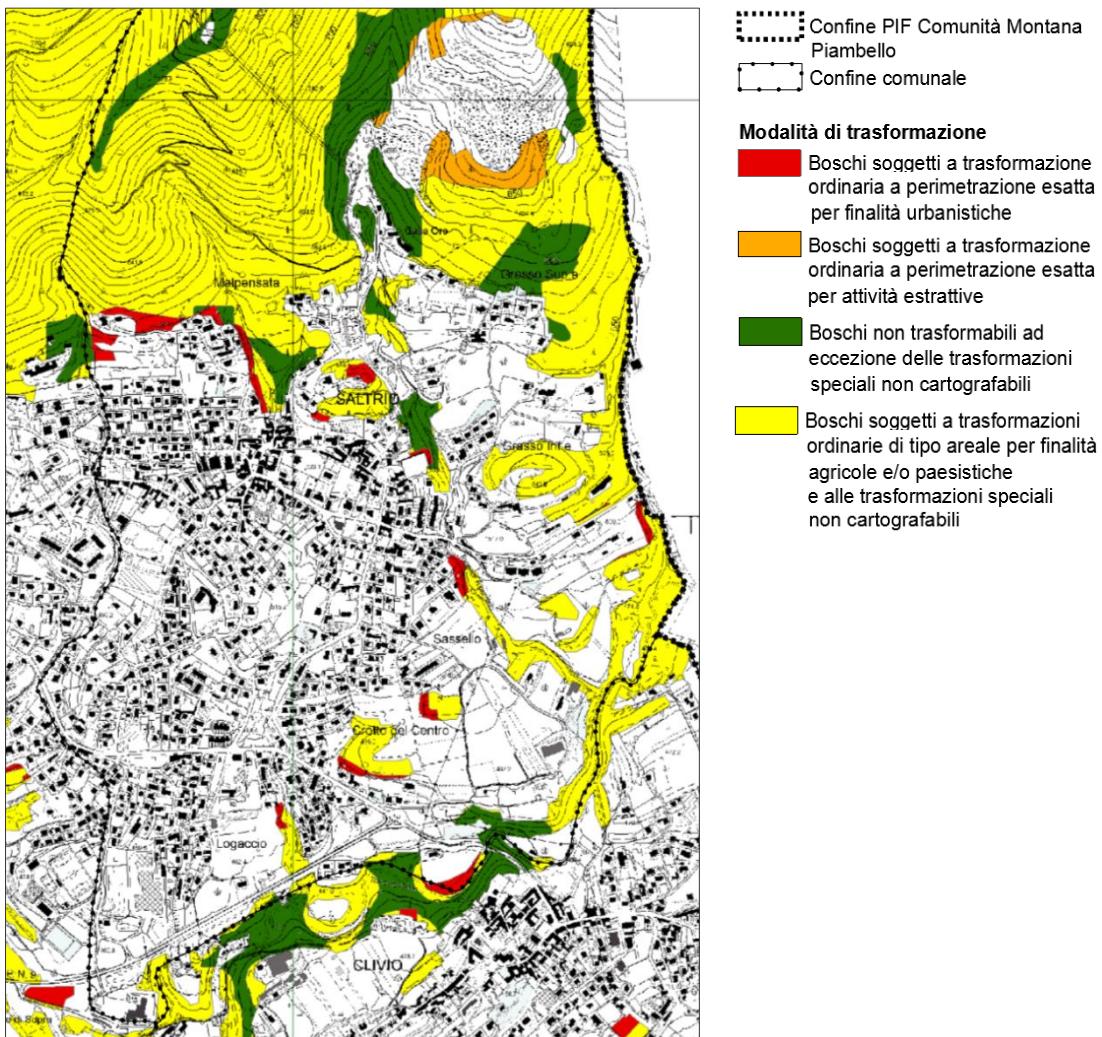
Il Piano persegue l'obiettivo di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento nel territorio della Comunità Montana.

Piano di Indirizzo Forestale - 2012



FONTE: Comunità Montana del Piambello | P.I.F. marzo 2012

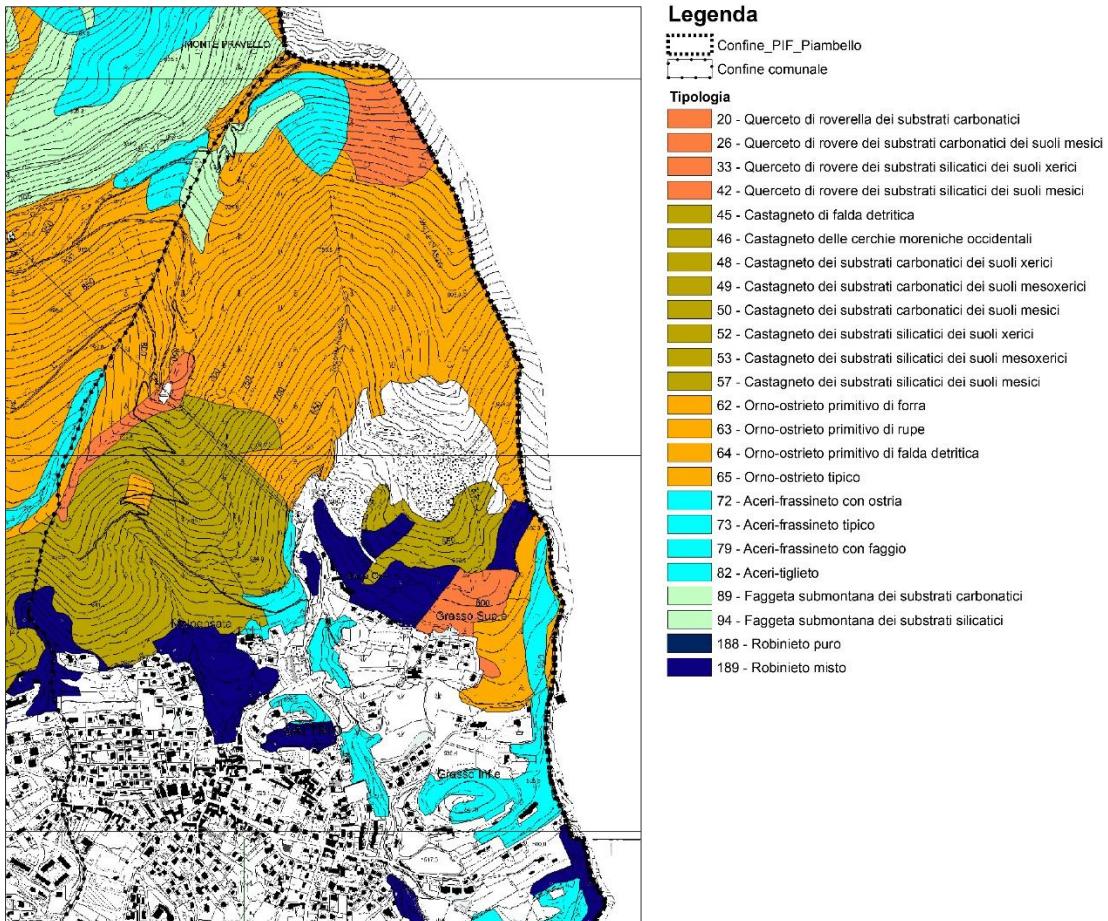
Piano di Indirizzo Forestale - 2018



FONTE: Comunità Montana del Piambello | P.I.F. "Trasformazioni ammesse" maggio 2018

Nello specifico, il territorio del comune di Saltrio, è coperto per la maggior parte da boschi soggetti a trasformazioni ordinarie di tipo areale per finalità agricole e/o paesaggistiche e alle trasformazioni speciali non cartografabili (in giallo); presenti, se pur in minima quantità, le aree coperte da boschi soggetti a trasformazione ordinaria a perimetrazione esatta per finalità urbanistiche, in particolare nelle aree circostanti il tessuto urbano consolidato (in rosso); si trovano boschi soggetti a trasformazione ordinaria a perimetrazione esatta per attività estrattive nella zona limitrofa all'area della Cava di Saltrio (in arancione) e, infine, si possono osservare le aree coperte da boschi non trasformabili ad eccezione delle trasformazioni speciali non cartografabili (in verde).

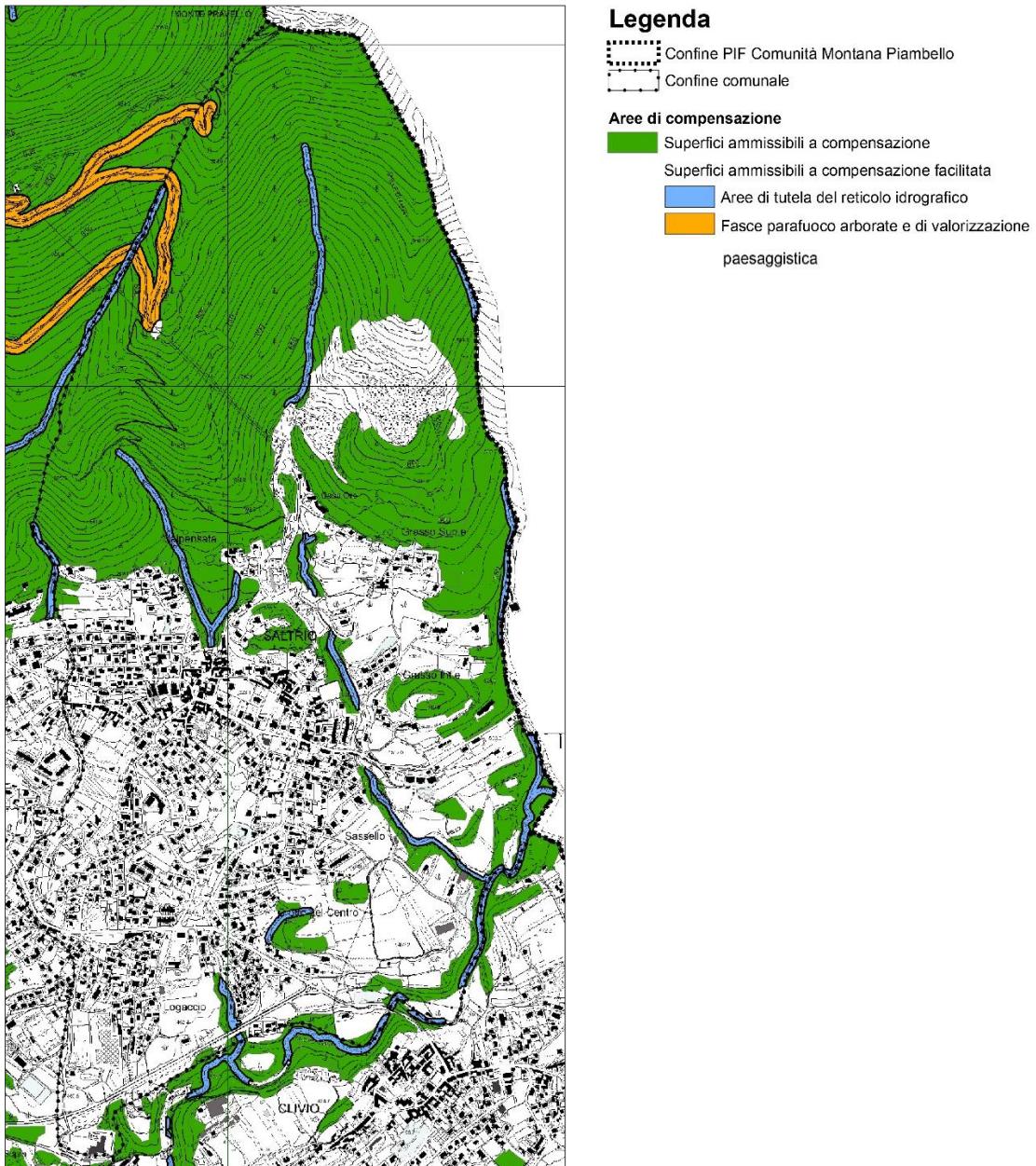
Piano Di Indirizzo Forestale - 2018



FONTE: Comunità Montana del Piambello | P.I.F. "Tipologie forestali" maggio 2018

Per quanto concerne le tipologie forestali presenti sul territorio, si può osservare la presenza prevalente di orno-ostrieto, formazione forestale molto diffusa nelle Prealpi e governata, per la quasi totalità, a ceduo. Presenti anche castagneti nell'area subito a nord del tessuto urbano consolidato e nell'area a sud dell'ambito di cava. In aree meno estese si trovano aceri-frassineti, faggeti, querceti e robinieti.

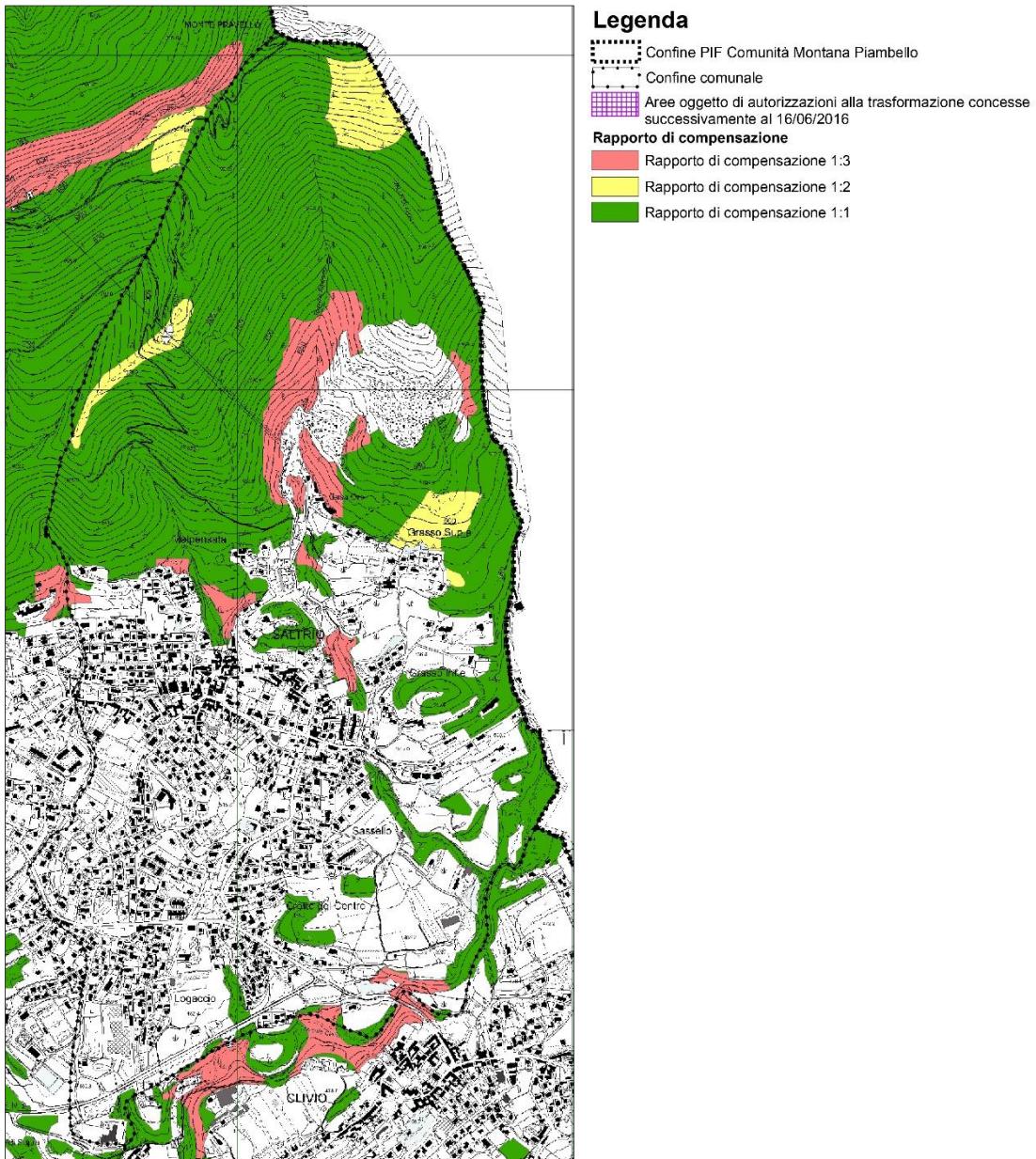
Piano di Indirizzo Forestale - 2018



FONTE: Comunità Montana del Piambello | P.I.F. "Aree di compensazione" maggio 2018

La maggior parte delle superfici coperte da boschi sono ammissibili a compensazione. Le superfici, invece, ammissibili a compensazione facilitata sono le aree di tutela del reticolto idrografico che attraversano il territorio da nord a sud e le fasce arboree e di valorizzazione paesaggistica osservabili nell'area nord-ovest della superficie comunale.

Piano di Indirizzo Forestale - 2018



FONTE: Comunità Montana del Piambello | P.I.F. "Rapporti di compensazione" maggio 2018

Il Piano di Indirizzo Forestale attribuisce ai boschi dell'area di indagine il valore del rapporto di compensazione in caso di trasformazione. L'attribuzione del rapporto di compensazione è stabilita sulla base di elaborazioni e considerazioni derivanti dall'interpolazione dei risultati delle analisi territoriali contenute nel piano, con riferimento alle tipologie di interventi di trasformazione e della loro reversibilità e ubicazione, nonché dei principi ispiratori della normativa in materia di pianificazione, recepiti nella pianificazione sovraordinata, che mirano alla minimizzazione del consumo di suolo.

1.2 SISTEMA DEI VINCOLI

La protezione e la valorizzazione del paesaggio dipendono dal rispetto dei vincoli territoriali che hanno lo scopo di tutelare le aree o gli immobili e che si pongono, pertanto, alla base delle scelte strategiche dei processi pianificatori.

Vincoli territoriali e amministrativi

Il quadro ricognitivo e programmatico 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.

Il territorio di Saltrio è interessato da:

- vincolo idrogeologico – R.D. 3267/23
- vincoli derivanti dalle modalità di trasformazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF)
- vincolo cimiteriale
- rispetto stradale
- vincoli a protezione dei punti di captazione idrica – D.P.R. 236/88
- fascia di rispetto dei tratti tombinati
- fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Vincoli paesaggistici

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 PGT un compito di forte responsabilità e di tutela anche in relazione agli aspetti più strettamente ambientali ed ecologici.

I territorio comunale di Saltrio è sottoposto a tutela paesaggistica in forza del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i

- ai sensi dell'art. 136 in forza del Decreto Ministeriale 31 gennaio 1970, che dichiara di notevole interesse pubblico una rilevante parte del territorio comunale di Saltrio per il "caratteristico andamento ondulatorio del terreno, per i suoi dossi e prati degradanti, nonché per la suggestiva macchia di vegetazione locale che, oltre a formare un quadro naturale di particolare interesse panoramico visibile dalle strade circostanti, forma anche un susseguirsi di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode la visuale delle sottostanti valli e praterie e lo sfondo delle Prealpi";
- ai sensi dell'art. 142, comma 1
 - lett c) per i territori solcati da fiumi, torrenti e da corsi d'acqua classificati pubblici, con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di metri 150 ciascuna;
 - lettera g), per i territori coperti da foreste e da boschi.

Saltrio appartiene agli ambiti di rilevanza regionale e quindi è soggetto all'art.17 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale inerente la "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità".

art. 17, comma 1

Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

art. 17, comma 2

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

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

Considerata la peculiarità di natura paesaggistica e naturalistica del territorio, si sottolinea che per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i), qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia; per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico, ai sensi della d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002. Costituisce riferimento normativo la d.g.r. n° 9/2727 del 22/12 2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici".

Vincoli geologici ed idrogeologici

Elementi idrografici e idrogeologici

In ottemperanza alle disposizioni della normativa vigente, sono state perimetrati le principali limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore, ed in particolare:

▪ **Vincoli geologici**

Nel territorio comunale sono presenti ambiti ricadenti in classe IV; Trattasi della classe di fattibilità in cui, data l'alta pericolosità/vulnerabilità che comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

▪ **Vincoli di polizia idraulica**

È stato riportato il reticolo idrografico superficiale

- corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale ai sensi della D.G.R. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868. Ai sensi dell'Allegato A alla D.G.R. 7/13950 del 1 agosto 2003 (BURL 2° Suppl. Straordinario al n. 35-28 agosto 2003) vengono classificati quali elementi del Reticolo Idrico Principale i seguenti corsi d'acqua: Torrente Clivio, Torrente Valmeggia, Torrente Barbottaccio o Val d'Anzo;
- corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (proposta subordinata ad espressione di parere di conformità da parte dell'Ente competente) distinguendo i tratti a cielo aperto da quelli tombati o coperti. I corsi d'acqua sul territorio comunale sono: Torrente Ripiantino, Torrente Lavazzè, Torrente Valmeggia, Torrente Poaggia;

- aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile. Risultano censiti complessivamente sul territorio comunale 3 pozzi, di cui uno chiuso, e 5 sorgenti ad uso non idropotabile.

L'acquedotto di Saltrio-Clivio-Viggiù è alimentato dagli apporti dei pozzi Clivio e Beretta (in comune di Clivio) e Bevera (comune di Viggiù) oltre che dalla sorgente del Selurago (Comune di Clivio), unica fonte di alimentazione idropotabile la cui fascia di rispetto interessa il territorio comunale di Saltrio.

▪ **Vincolo idrogeologico**

- Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/23

1.3 SISTEMA SOCIALE E ECONOMICO

Composizione e dinamica della popolazione

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

Pertanto i dati proposti e commentati in questa sezione del documento sono scelti in base alla rilevanza per la conoscenza del sistema sociale di Saltrio con utili confronti con le dinamiche dell'area territoriale di appartenenza (regione e provincia).

Lo studio del sistema sociale, proposto di seguito, non si limita ad osservare gli aspetti quantitativi della popolazione (popolazione totale annua, trend demografici nelle serie storiche), vengono altresì indagati gli aspetti qualitativi (componente della dinamica naturale e migratoria, composizione della popolazione residente in classi di età, indicatori demografici di struttura).

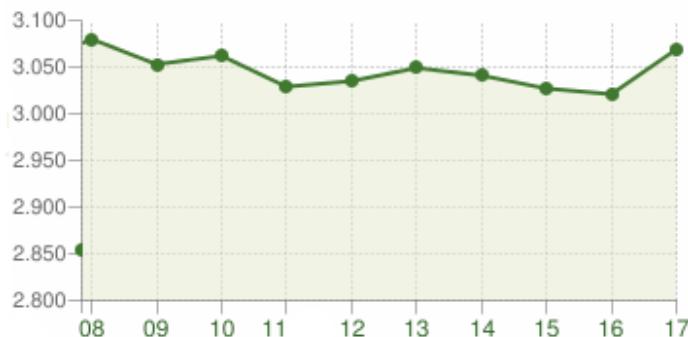
Composizione e dinamica della popolazione

Nell'intervallo temporale 2008-2017 la popolazione di Saltrio non sempre ha avuto andamenti di crescita costanti. Si registra un andamento piuttosto variabile, con picchi negativi significativi nel 2009 e nel 2011.

Si registra una crescita della popolazione negli anni 2013-2014 (%), cui segue una progressiva decrescita negli anni successivi, per tornare a aumentare nell'anno 2017 con una crescita percentuale di 1,59%.

Il rapporto abitanti/nuclei familiari è abbastanza costante, con minime oscillazioni: il picco maggiore si ha nel 2008 (2,53 ab./nuclei fam.), mentre quello minore si ha negli anni 2016 e 2017(2,41 2,39ab./nuclei fam.).

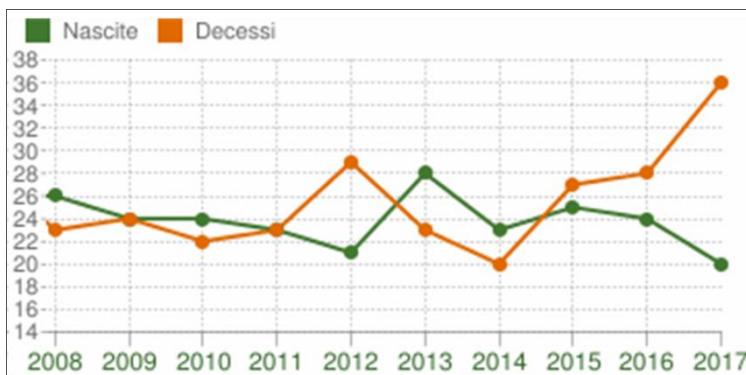
Andamento della popolazione (2008-2017)



FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Comune di Saltrio

Movimento anagrafico della popolazione

Nascite e decessi (2008-2017)



FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Comune di Saltrio

Nell'intervallo di tempo considerato, il numero di nascite e quello dei decessi è piuttosto variabile. Nel 2008, 2012, 2015 e 2017 la differenza tra nati e morti aumenta, raggiungendo il valore più alto nel 2017 (saldo naturale pari a -16). Nel 2009 e nel 2011 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 (2016-2017) il saldo è invece negativo.

Movimento migratorio della popolazione

Per ogni anno considerato, il saldo sociale è oscillante soprattutto negli anni 2009 e 2017. Dal 2014 la tendenza era negativa per tornare a crescere nel 2017.

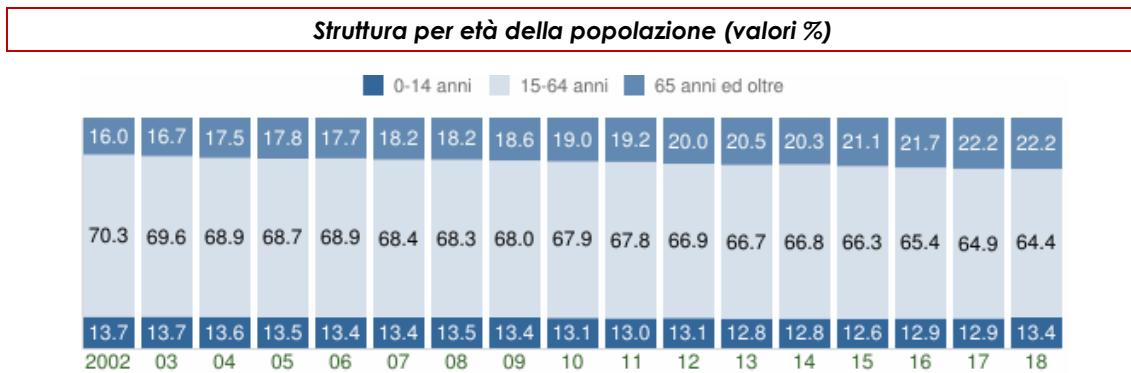
Iscritti e cancellati dall'anagrafe (2008-2017)



FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Comune di Saltrio

Struttura della popolazione

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.



FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Comune di Saltrio

Indicatori demografici

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura
2002	117,2	42,2	118,2	97,6
2003	121,9	43,7	121,5	93,9
2004	128,4	45,2	119,6	96,9
2005	131,3	45,6	117,5	100,1
2006	131,8	45	114	101,4
2007	136,4	46,1	110,4	104
2008	135	46,5	108,3	103,9
2009	139,1	47	103,2	110,8
2010	144,6	47,3	116,4	119,3
2011	148,1	47,4	132,9	124,8
2012	152,6	49,5	137	124,4
2013	160,6	50	142,4	126,1
2014	157,9	49,6	158,4	134
2015	167,4	50,8	150,7	131,6
2016	168,2	52,8	151,5	133,1
2017	171,4	54,1	153,4	138,4
2018	165,7	55,2	165,2	138,8

FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Comune di Saltrio

Tutti gli indicatori riportati sono stati calcolati sul numero di residenti nel comune di Saltrio in quel dato anno.

L' **indice di vecchiaia** rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione ed è il rapporto percentuale tra il numero degli ultrassessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. L'indice di vecchiaia più elevato è stato registrato nel 2017 poiché si contavano 171,4 anziani ogni 100 giovani.

L' **indice di dipendenza** strutturale rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Nel 2018 ci sono 55,2 individui a carico, ogni 100 che lavorano (valore di carico sociale ed economico più alto registrato dal 2002) .

L' **indice di ricambio** della popolazione attiva rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni); la popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Anche in questo caso l'indice di ricambio registrato nel 2018 risulta essere il più alto dal 2002 con un valore di 165,2 (il che significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana).

L' **indice di struttura** della popolazione attiva rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). Per quanto riguarda Saltrio, risulta esserci un incremento del grado di invecchiamento della popolazione attiva nell'ultimo biennio.

Confronto delle dinamiche del sistema socio-economico provinciale e regionale

Si propone di seguito un confronto tra gli indici demografici e a struttura della popolazione emersi nel 2017 del comune di Saltrio, della Provincia di Varese e della Regione Lombardia.

Distribuzione della popolazione			
	Regione Lombardia	Provincia Varese	Saltrio
0-14 anni (%)	13,8 %	13,6%	13,4 %
15-65 anni (%)	63,8 %	63,0 %	64,4 %
+65 anni (%)	22,4 %	23,4 %	22,2 %
Totale residenti	10.036.258	890.528	3.069
Età media	44,5	45	44,5

FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Provincia di Varese | Comune di Saltrio (tutti i dati riportati sono riferiti all'anno 2018)

Indicatori demografici			
	Regione Lombardia	Provincia Varese	Saltrio
Indice di vecchiaia	162,2	171,2	165,7
Indice di dipendenza strutturale	56,8	58,7	55,2
Indice di ricambio della popolazione attiva	128,7	132,1	165,2
Indice di struttura	142,2	145,3	138,8

FONTE: Tuttitalia | Statistiche demografiche della Lombardia | Provincia di Varese | Comune di Saltrio (tutti i dati riportati sono riferiti all'anno 2018)

Dalla lettura dei dati sopra riportati, possiamo affermare che la distribuzione della popolazione per fascia di età e i valori degli indici demografici sono in linea con i dati relativi alla Provincia di Varese e della Regione Lombardia. Vale la pena sottolineare dei piccoli scostamenti dell'indice di ricambio della popolazione attiva che in Saltrio, nel 2018, risulta essere più elevato rispetto a quello Provincia e della Regione e dell'indice di struttura che, al contrario, risulta più basso.

Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

All'analisi sociale quali-quantitativa si affianca il tema del fabbisogno prevalentemente residenziale: analisi della domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato dal PGT in considerazione non solo alla dinamica sociale comunale (futura dimensione della popolazione e delle famiglie) ma sotto il profilo dell'attrattività del Comune rispetto a flussi migratori di popolazione da altri Comuni o dall'estero.

Viene considerata anche l'evoluzione degli standard abitativi e in particolare la progressiva richiesta di qualità ambientale ed edilizia e le diverse componenti della domanda (per reddito, provenienza o altro).

Altri temi dell'analisi socio-economica a livello comunale, in relazione alla stima del fabbisogno abitativo, sono gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente (e previsto, con le relative strutture di servizi).

In questa valutazione emergono anche fattori di divergenza fra i caratteri della domanda e la qualità del patrimonio edilizio, non sempre adeguato, in termini di: tipologie edilizie, qualità insediativa, attese della popolazione insediata/insediabile nel territorio comunale.

In aggiunta deve essere valutata la possibilità che intervengano fattori di cambiamento - positivo o negativo - della componente esogena dei processi demografici per effetti indiretti indotti, ad esempio, dalla programmazione sovraordinata di infrastrutture, attività produttive, centri di distribuzione commerciale o servizi.

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Fabbisogno abitativo primario

La stima del fabbisogno abitativo primario residenziale per Saltrio è fortemente condizionato da flussi migratori di popolazione dalla vicina Confederazione Elvetica, dovuta al fattore determinante del costo di costruzione della prima casa che in Italia è di molto inferiore alla Svizzera, a parità di tipologia residenziale.

La domanda, inoltre, segue l'evoluzione degli standard abitativi ed è orientata a modelli edilizi di alta fascia, in rapporto ai quali la possibilità di collocazione in un ambito di pregio ambientale come quello di Saltrio risulta determinante.

Pertanto, la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato dal PGT è stimabile in aumento per Saltrio in relazione alle condizioni socio-economiche descritte.

Il dato di crescita della domanda è confermato dalla recente dinamica edificatoria del Comune ha visto attuate quasi tutte le previsioni residenziali previste dal vigente strumento urbanistico: circa 4.000 mq di SLP in Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano del 2011 e oltre 3.000 mq di SLP residenziale prevista dal Piano delle Regole.

Fabbisogno abitativo secondario

Data la prossimità del Comune alla Confederazione Elvetica, alla stima del fabbisogno abitativo primario deve essere affiancata la stima del fabbisogno abitativo secondario legato alla quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per residenza o seconda abitazione, utilizzata per motivi lavorativi.

La domanda esogena, generata da fattori di attrattività del territorio comunale rispetto ad altri territori, è una componente determinante per Saltrio; nel Comune, come nei territori della Provincia di Varese al confine con la Svizzera, si registra la domanda di abitazione da parte dei frontalieri (si vedano nel seguito i dati sulla mobilità frontiera), che appare in crescita, in linea con le dinamiche di sviluppo nel settore secondario, ma soprattutto terziario. La domanda è amplificata dalla differenza del costo della vita tra Italia e Svizzera.

In particolare, a supporto del fabbisogno abitativo, si riporta il dato relativo al Comune di Saltrio per quanto riguarda i frontalieri che allo stato attuale risultano pari a circa 650 domiciliati nel territorio comunale (dati forniti dall'Amministrazione comunale) e che sono fonte di domanda abitativa di tipo residenziale.

Il fenomeno della seconda abitazione per vacanza, un tempo vocazione del territorio comunale, si è nel tempo ridimensionato, tanto che attualmente il fenomeno è numericamente di entità non rilevante nel calcolo del fabbisogno abitativo secondario, sulla base di dati reali forniti dal Comune.

Da ultimo, un dato che può essere tenuto in considerazione per la realtà territoriale di Saltrio è la quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa.

Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Nell'arco temporale considerato dal Piano, le previsioni nel PGT di Ambiti di trasformazione destinati all'insediamento di altre funzioni urbane diverse dalla residenza devono derivare da analisi atte a stimare il fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane, quale differenza fra domanda e offerta.

In sede di programmazione economica oltre che urbanistica, il PGT si pone l'obiettivo di promuovere l'insediamento di attività complementari alla residenza, identificando la tipologia abitativa del Senior Living come possibile canale di sviluppo economico nel Comune.

Scenario demografico e modello sociale

L'idea di sviluppo immobiliare rappresentata dal Senior Living parte dall'innegabile dato demografico connesso all'invecchiamento della popolazione, che determina evoluzione della domanda residenziale, creando esigenze abitative finora inesplorate.

Lo scenario rappresentato dagli istituti di statistica demografica indicano come entro un arco temporale di meno di un decennio (dati proiettati al 2025) la popolazione degli over 65 rappresenterà il 20% della popolazione europea: un fenomeno demografico senza precedenti per la nostra società e, pertanto, destinato a influenzare esigenze, consumi e stili di vita.

La buona qualità complessiva della vita e l'accesso alle cure mediche incide positivamente sul dato della sopravvivenza in età anziana che è atteso in aumento. L'Istat prevede che in Italia entro il 2065 la vita media potrebbe crescere di oltre cinque anni per entrambi i generi, giungendo a 86,1 anni e 90,2 anni, rispettivamente per uomini e donne (80,6 e 85 anni nel 2016).

L'età media della popolazione passerà, dunque, dagli attuali 44,9 a oltre 50 anni nel 2065.

Le previsioni demografiche forniscono un'immagine di come la struttura per età della popolazione potrebbe cambiare in futuro. Tali cambiamenti rappresentano a distanza di anni l'impatto dei fattori di invecchiamento, determinati dall'azione delle nascite, dei decessi e dei movimenti migratori.

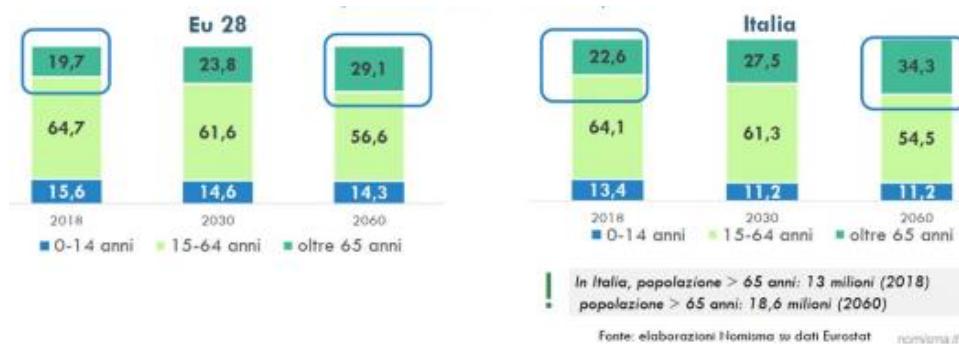
Parte del processo di invecchiamento in divenire è spiegato dal transito delle coorti del baby boom (1961-76) tra la tarda età attiva (39-64 anni) e l'età senile (65 e più).

Dai dati forniti da Nomisma, si prevede un picco di invecchiamento che colpirà l'Italia: la quota di over 65 sarà del 34,3% nel 2060 (era il 22,6% nel 2018) e crescerà anche il numero degli over 80, che nel 2060 rappresenteranno il 16,1% della popolazione italiana, rispetto al 7% del 2018.

La trasformazione della struttura per età della popolazione comporterà un marcato effetto sui rapporti intergenerazionali. Le evidenze dei dati e dei trend demografici suggeriscono, infatti, un ulteriore considerazione legata al ruolo sociale delle famiglie nella cura dell'anziano che andrà inevitabilmente diminuendo e in modo significativo.

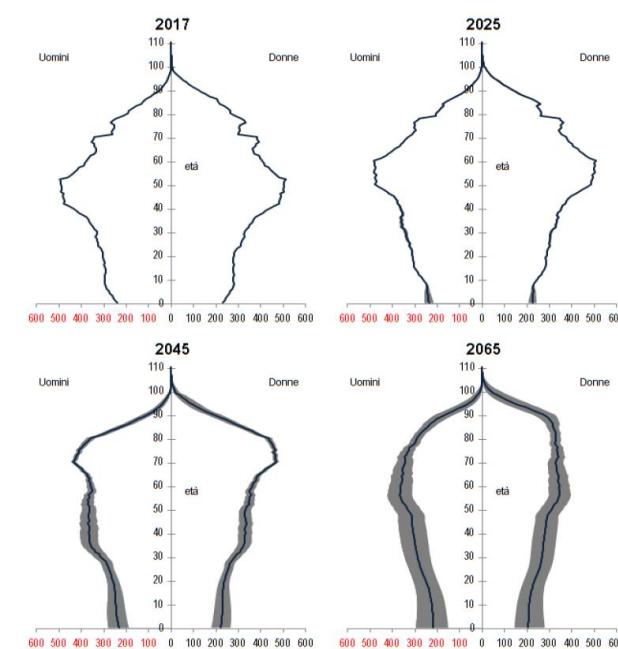
Il capovolgimento della piramide demografica ha un rapporto diretto con l'evoluzione della domanda abitativa; l'evoluzione dei format residenziali si sta affermando come primaria risposta ai cambiamenti demografici della società ed al modello sociale attuale all'interno del quale la popolazione senior sta acquisendo un nuovo ruolo.

Popolazione per classi d'età 2018-2060 (% sul totale popolazione)



FONTE: Nomisma | Il senior housing in Italia: numeri e prospettive dei modelli residenziali per la terza età - 2020

Piramide della popolazione residente – Scenario mediano



FONTE: Istat | Il futuro demografico del paese – dati in migliaia)

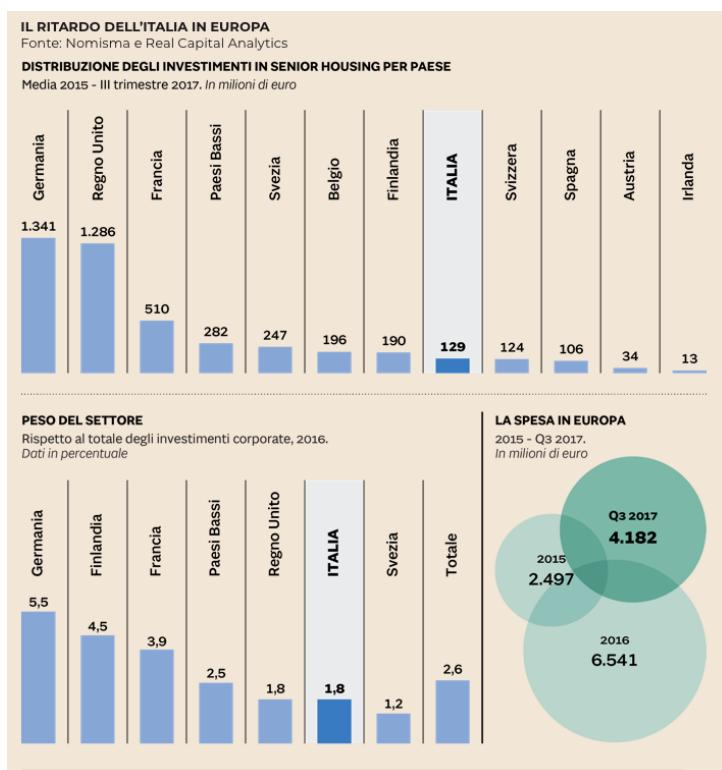
Offerta d'area vasta

Sul lato dell'offerta, la funzione Senior Living proposta è supportata da un'indagine di scala vasta, considerando quale possibile bacino d'utenza il nord Italia e la vicina Svizzera.

Accanto all'ormai consolidato settore delle strutture sanitarie assistite (soprattutto legato alle malattie cronico-degenerative), il primo segmento di mercato immobiliare in progressiva crescita risulta proprio quello legato alla fascia della popolazione over 65 che è interessata al proprio well-being e che, quindi, ricerca nella residenza aspetti di benessere, sicurezza, e contemporaneamente, di relazione sociale, differenti dal modello RSA.

Il modello abitativo del cosiddetto Senior Living (o Senior Housing) si basa sul concetto di autonomia e qualità della vita e si pone l'obiettivo di promuovere l'invecchiamento attivo e favorire la salute mentale. Tale modello pone al centro l'integrazione tra offerta abitativa e servizi *ad hoc* per gli over 65, garantendo, da un lato, la conservazione dell'indipendenza e della privacy del singolo residente, dall'altro promuovendo il rafforzamento dei legami tra gli individui e l'inserimento nel sociale, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita.

In Italia sono sedimentate le case di riposo e le cliniche riabilitative; ma sono allo stato embrionale – diversamente da quanto accade in altri Paesi – senior housing assisted living . Il 35,6% delle strutture attuali è rivolto a utenti non autosufficienti, il 38,2% a utenti con grado di autosufficienza mista, solo il 6,4% per anziani autosufficienti (fonte Ipsos Korian per Osservatorio Senior).



FONTE: <https://www.ilsole24ore.com/art/casa/2019-01-02/case-misura-anziani-piu-fondi-senior-housing--114857.shtml?uuid=AEvBEu1G>

I dati forniti da Nomisma dicono che in Europa il volume transato nel "senior housing/care home sector" si è attestato al terzo trimestre 2019 a 5,6 miliardi di euro. Rispetto al totale degli investimenti corporate, stimati in 192 miliardi di euro, questo settore rappresenta, nel Vecchio Continente, il 2,9% del totale transato.

I paesi che hanno registrato il volume più alto di investimenti nel settore sono: il Regno Unito (2,2 miliardi di euro di investimenti, pari al 6,1% del totale investito), la Germania (927 milioni di euro, pari all'1,9%), la Svezia (522 milioni di euro, pari al 4,8%) e la Francia (414 milioni di euro, pari all'1,9%).

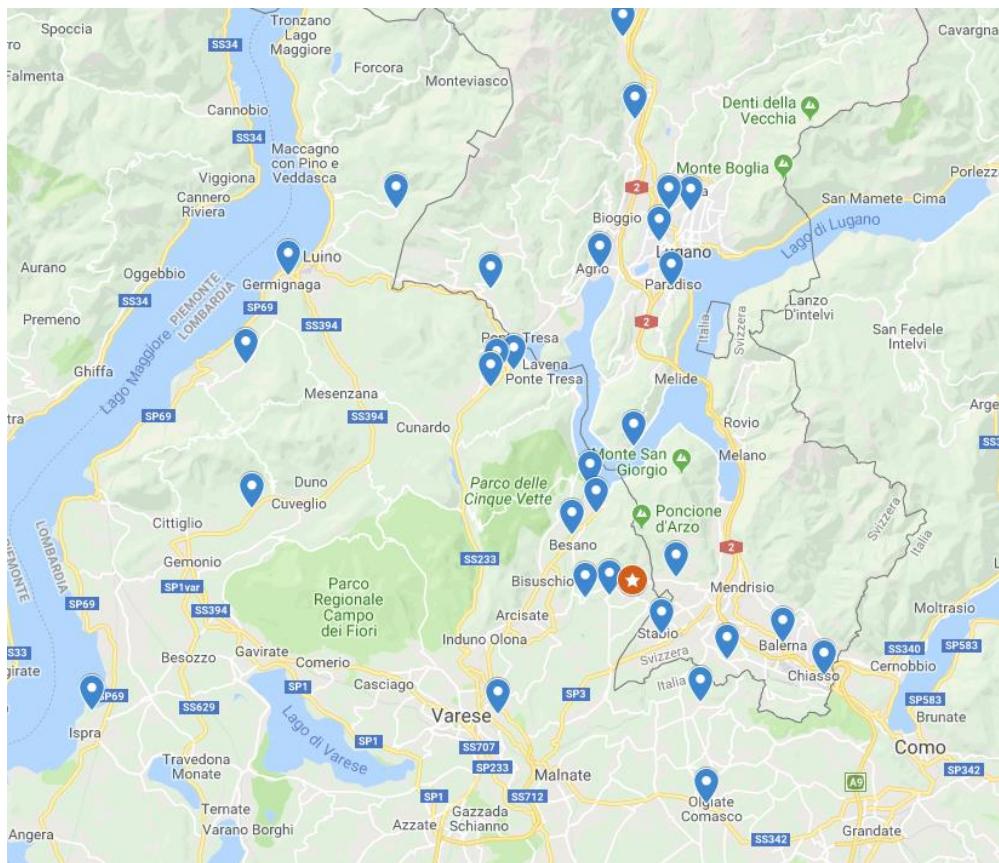
L'esperienza europea insegna che la dimensione media dell'alloggio si attesta sui 50-60 mq, che circa il 10-15% degli spazi può essere destinato a uso temporaneo (ad esempio per ospitare i parenti in visita e nuovi "utenti in prova"), che il 10% è destinato a ambienti comuni ed è richiesto un mix sociale e abitativo oltre a una presenza di servizi sportivi, ricreativi e culturali.

Per quanto riguarda la localizzazione RSA e Senior housing, sono numerose le strutture equiparabili a RSA in un raggio di 15km da Saltrio, ma lo scenario è molto diverso se la ricerca riguarda esempi di tipologie modello Senior Living.

Struttura equiparabile a RSA:

- Casa Anziani Intercomunale - Uggiate Trevano CO
- Casa comunale per anziani - Balerna, Svizzera
- Casa di riposo Residenza Paradiso - Paradiso, Svizzera
- Casa di riposo Residenza Gemmo - Lugano, Svizzera
- Casa di riposo Cà Rezzonico - Lugano, Svizzera
- Villa Santa Maria - Savosa, Svizzera
- Casa di riposo Cigno Bianco - Agno, Svizzera
- Casa per anziani Malcantone - Croglio, Svizzera
- Casa di riposo Alto Vedeggio - Mezzovico-Vira, Svizzera
- Consorzio casa per anziani del Medio Vedeggio - Bedano, Svizzera
- Casa per Anziani Santa Lucia - Arzo, Svizzera
- Casa anziani Girotondo - Novazzano, Svizzera
- Casa anziani Giardino e Soave - Chiasso, Svizzera
- Fondazione Casa di Riposo Città di Olgiate Comasco Onlus - Olgiate Comasco CO
- Casa per anziani Caccia-Rusca - Morcote, Svizzera
- Casa Albergo Villa Pina Srl - Residenza Per Anziani - Germignaga VA
- Residenza Lago maggiore - Porto Valtravaglia VA
- Residenza Giardino - Lavena ponte Tresa VA
- Istituto Cav. Francesco Menotti - Cadegliano-Viconago VA
- Casa di Riposo Calicantus - Marchirolo VA
- Istituto Madonna Della Croce - Viggiù VA
- Casa per anziani Santa Filomena - Stabio, Svizzera
- Residenza Casa Mora - Porto Ceresio VA
- Residenza al Lago - Porto Ceresio VA
- Residenza ai Pini - Besano VA
- Casa Albergo San Giacomo - Dumenza VA
- Congregazione Ancelle di San Giuseppe Lavoratore - Viggiu' VA
- Villa Molina - Varese VA
- Residenza Ispra Relais - Ispra VA

Localizzazione RSA



FONTE: Google | maps (2019)

Struttura equiparabile a Senior Housing/Senior Living:

Nord Italia:

- **Fondazione Onlus Longhi E Pianezza** - Casalzuigno VA (possiede, oltre a Casa di Riposo e centro diurno, Mini alloggi di metratura variabile 38 - 45 mq, dotati di soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico utilizzabile anche da persone con ridotte capacità motorie).
- **Viva gli Anziani! (Comunità d Sant'Egidio) – Milano.** 202 mq, dispone di un'ampia zona living comune, una cucina abitabile usufruibile dagli anziani stessi, due bagni, tre camere da letto per gli ospiti e una camera per il personale di servizio; un ampio spazio interrato utilizzabile come magazzino per gli ospiti, archivio e spazio per attività di studio, sede delle attività integrative di animazione e di formazione aperte ai volontari e al territorio.
- **Residenze B.I.R.D. – Brescia** - 52 alloggi per anziani e di un centro servizi.
- **Borgo Assistito – Figino (Milano)** servizio socio-sanitario che fa parte di un intervento di Housing Sociale; 22 alloggi destinati alla residenzialità leggera per anziani con differenti livelli di autonomia arricchiti dalla presenza spazi per lo sviluppo di relazioni sociali; . centro diurno integrato di 30 posti e un poliambulatorio rivolto al quartiere.
- **Cohousing anziani – Figino (Milano).** 10 alloggi monolocali con un'ampia dotazione di spazi comuni e instaura una sinergia con gli altri servizi presenti nel Borgo Sostenibile.
- **Polo Fondazione Frassoni – Lecco** - modello innovativo a servizio di anziani fragili, capace di integrare servizi residenziali, semi residenziali e territoriali per offrire la risposta più appropriata al bisogno di cura degli anziani della città.
- **Il Paese Ritrovato (La Meridiana Società Cooperativa Sociale) – Monza** - piccolo villaggio autosufficiente nel quale le persone, in tutta sicurezza, vivono in appartamenti protetti

ma possono muoversi anche in modo autonomo nella piazza, al caffè, nei negozi ed al cinema, così da condurre una vita quasi normale, sentirsi a casa e ricevere nello stesso tempo le necessarie attenzioni. Uno spazio non sanitario, che richiede costi di costruzione e di gestione più simili ad una normale abitazione e di conseguenza meno onerosi rispetto alla normale RSA.

- **Comunità “Achille Papa” – Brescia.** centro diurno integrato per anziani, spazio residenziale per anziani, 5 alloggi sociali per anziani.
- **Residenze La Magnolia & Villa Mosca - Castronno (VA)** - struttura abitativa protetta per anziani, autosufficienti o parzialmente tali; servizio residenziale assistito in 32 appartamenti.
- **Il Melo Mini Alloggi e Campus – Gallarate (VA)** - mini-alloggi singoli destinati a 24 anziani completamente autonomi.
- **Borgo Mazzini Smart Cohousing – Treviso** - progetto di cohousing, appartamenti e spazi comuni e aree verdi pensati per gli over 60 che desiderano fare una scelta di vita sociale e solidale
- **Domitys Residence Services Seniores – Bergamo (in costruzione).**
- **Amati Live** è una Società, parte di un gruppo operativo in ambito sanitario, che negli ultimi anni ha investito in Italia nel settore del Senior Housing dopo aver realizzato progetti di successo in Svizzera. Ha realizzato appartamenti a Melzo, Gorgonzola, Orta San Giulio sul Lago d'Orta, Verbania, Borgomanero, Busto Arsizio, Legnano e Suno. Gli appartamenti e le ville Amati Live sono dotate di domotica e ogni condominio mette a disposizione degli ospiti un Concierge, presente h24; vengono inoltre offerti diversi servizi on demand prenotabili in qualsiasi momento e sono convenzionati con le RSA della zona ed in rete con i servizi di assistenza domiciliare.

Svizzera:

- **Amati Live – Bellinzona, Locarno, Lugano, Mendrisio, Ria San Vitale (Svizzera).**
- **Tertianum – Varie strutture in Svizzera**
- **Rivabella residence – Magliaso (Lugano)** con Casa di cura
- **Appartamenti con custode sociale**
 - Residenza Mesolcina – Bellinzona (Svizzera)
 - Residenza dei patrizi – Carasso (Svizzera)
 - Residenza Morenal – Monte Carasso (Svizzera)
 - Residenza Al Riale – Gordola (Svizzera)
 - Residenza Ligrignano – Morbio Inferiore (Svizzera)
 - Residenza Somentino – Sementina (Svizzera)

Domanda esogena

In considerazione della funzione di rilevo sovracomunale proposta, sul lato della domanda, appare necessaria una valutazione della domanda esogena, di sicuro maggior rilievo rispetto a quella endogena riferita solo alle necessità del territorio.

La domanda è fortemente condizionata dalla scarsità di offerta nel settore, come documentata in precedenza, nell'area vasta di potenziali utenti considerata.

Inoltre, la domanda esogena è rafforzata dai fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori, in relazione alla connotazione naturale e paesaggistica del territorio di Saltrio.

Il modello abitativo del cosiddetto Senior Living (o Senior Housing) non può infatti prescindere da una collocazione in un contesto di pregio, per rispondere alle alte aspettative dei potenziali utenti/fruitori.

Se nel caso delle RSA la necessità di collocazione in luoghi caratterizzati da una particolare "amenità" del contesto sarà sempre meno necessaria e conveniente - il periodo di vita che si trascorrerà all'interno di queste strutture sarà, infatti, sempre più breve e caratterizzato dalla qualità delle cure fornite all'interno della struttura – il contesto di inserimento di progetti di Senior Living è una scelta determinante: un luogo per vivere e da vivere, che maggiormente potrà rispondere alla domanda di benessere della popolazione senior se pensato in un contesto urbano e soprattutto ambientale piacevole.

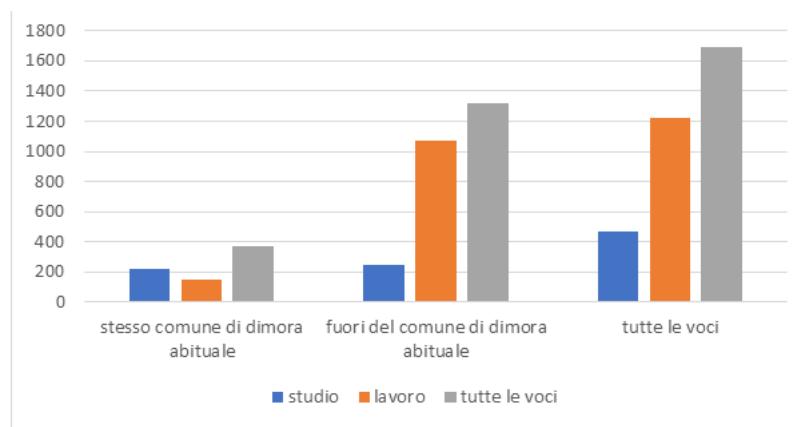
Dinamiche del sistema lavoro

Mobilità occupazionale

Basandosi sugli spostamenti per motivi di studio e lavoro del Censimento Istat emerge che quasi la metà della popolazione residente (3.012 abitanti in totale in riferimento allo stesso anno 2011) si sposta giornalmente fuori del Comune di dimora abituale.

		Popolazione residente che si sposta giornalmente (valori assoluti)		
	Motivo dello spostamento	studio	lavoro	tutte le voci
Territorio	Luogo di destinazione			
Saltrio	stesso comune di dimora abituale		220	151
	fuori del comune di dimora abituale		250	1074
	totale	470	1225	1695

Spostamenti per studio o lavoro



FONTE: Spostamenti per motivi di lavoro o di studio fornita da Istat nel 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni, rilevato nel 2011

Nel dettaglio, grande aumento dell'incidenza % della mobilità occupazionale. Il dato esprime il rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che

si sposta giornalmente per motivi di lavoro all'interno del comune di dimora abituale. L'indicatore fornisce una misura dei flussi di pendolarismo giornaliero in uscita dal comune di residenza per raggiungere il luogo di lavoro.

Valori dell'indice superiori a 100 esprimono una maggiore diffusione della mobilità giornaliera extra comunale per motivi di lavoro e indirettamente esprimono una minore capacità del territorio d'interesse di far fronte alla propria domanda di lavoro. Nella modalità fuori comune sono compresi gli spostamenti verso comuni diversi da quello di dimora abituale e verso l'estero.

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	67,1	66,9	70,1
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	47,7	49,8	54,8
Mobilità occupazionale	547,6	539,4	711,3
Mobilità studentesca	70,6	106,0	113,6
Mobilità privata (uso mezzo privato)	68,8	76,7	81,5
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	9,8	11,2	9,4
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	9,9	7,8	8,7
Mobilità breve	78,3	78,6	76,9
Mobilità lunga	3,6	3,1	5,5

CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Saltrio	Lombardia	Italia
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	70,1	68,3	61,4
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	54,8	36,7	24,2
Mobilità occupazionale	711,3	167,5	85,7
Mobilità studentesca	113,6	50,2	35,2
Mobilità privata (uso mezzo privato)	81,5	62,9	64,3
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	9,4	15,6	13,4
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	8,7	19,0	19,1
Mobilità breve	76,9	76,9	81,4
Mobilità lunga	5,5	6,1	5,0

FONTE: Ottomilacensus - Istat

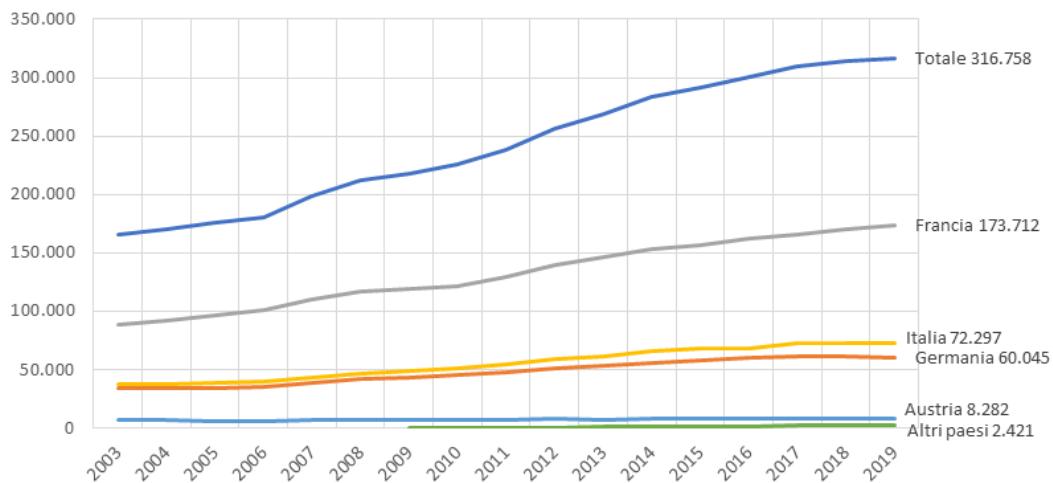
Mobilità frontaliera

Dopo il leggero calo registrato nel 2018, il numero di frontalieri che lavorano in Svizzera è di nuovo progredito tra gennaio e marzo di quest'anno. La crescita più forte è stata registrata in Ticino.

L'anno scorso il numero di frontalieri in Svizzera era sceso di poco più di 2.000 unità: alla fine del 2018 i lavoratori provenienti da oltre confine erano 313.787, contro i 315.810 registrati l'anno precedente. Nei primi mesi del 2019, è invece stata registrata un'ulteriore progressione. Alla fine di marzo, erano impiegati 316.758 frontalieri, il numero più elevato da sempre. La crescita rispetto al trimestre precedente è stata dello 0,9%.

	1° trim. 2019	Variazioni trim. prec. in %	Variazioni stesso trim. dell'anno prec. in %
TOTAL	316 758	0,9	0,9
Sesso			
Uomini	203 144	1	1
Donne	113 614	0,9	0,8
Grande regione			
Regione del Lemanico	118 091	0,8	2,2
Espace Mittelland	26 688	0,6	6,9
Svizzera nordoccidentale	69 151	-0,1	-1,5
Zurigo	10 247	0	0,3
Svizzera orientale	26 580	0,2	1
Svizzera centrale	2 132	2,5	8,1
Ticino	63 869	2,9	-1,2
Settore economico			
Settore primario	1 949	-0,5	1
Settore secondario	103 754	1,1	0,5
Settore terziario	211 055	0,9	1,1
Paese di provenienza			
Germania	60 045	-0,3	-1,8
Francia	173 712	0,7	2,4
Italia	72 297	2,7	-0,5
Austria	8 282	-0,3	-0,3
altri	2 421	1,5	12,4

Evoluzione numero di frontalieri dal 2003



FONTE: Ufficio federale di statistica

La più forte variazione +2,9% - è stata registrata in Ticino. Nel cantone a sud delle Alpi, i frontalieri sono ora 63.869. Rispetto ai primi tre mesi del 2018, vi è però stato un calo dell'1,2%. Complessivamente in Svizzera lavorano 72.297 frontalieri italiani. La regione dell'arco lemanico è quella che continua ad assorbire il maggior numero di frontalieri. Tra Ginevra e Vaud sono infatti quasi 120.000, principalmente provenienti dalla Francia. In seconda posizione – con oltre 69.000 persone – vi è la Svizzera nord-occidentale (Basilea e Argovia).

Circa due terzi dei frontalieri (oltre 211.000) lavorano nel settore terziario, mentre quello secondario assorbe il restante terzo. Marginale la proporzione di impiegati nel settore primario, con meno di 2.000 persone.

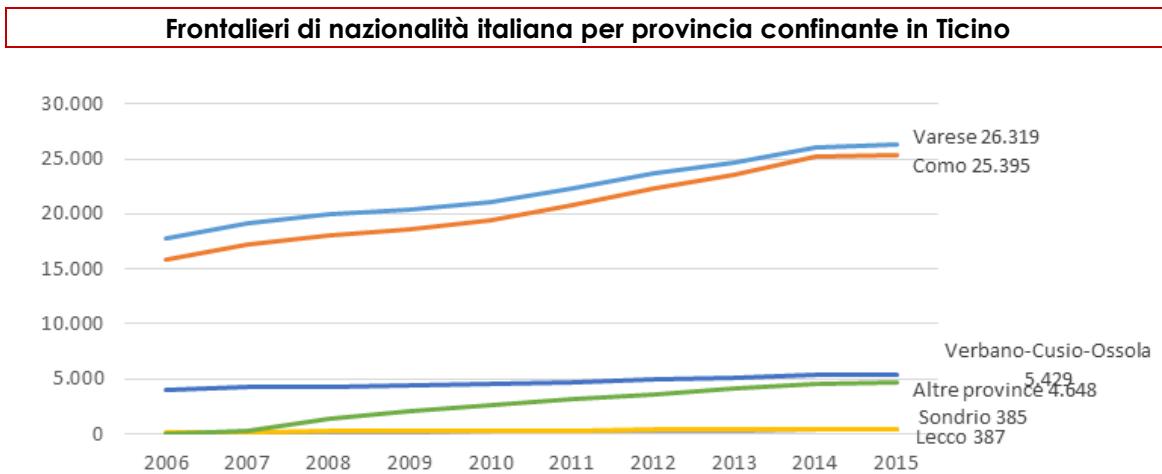
Limitatamente al Ticino, nell'ultimo decennio si è avvertito un progressivo e costante aumento dei frontalieri di nazionalità straniera, che è passato dal 43.500 unità nel II trimestre del 2008 a 65.500 nel 2017 nello stesso trimestre. La componente maschile risulta essere quella maggiormente coinvolta, superando quella femminile di oltre 14.700 unità a livello complessivo (anno 2017). Il fenomeno frontaliero, inoltre, coinvolge maggiormente i lavoratori del settore terziario rispetto a quelli del secondario, con uno scarto di oltre 17.000 unità a favore dei primi.

Frontalieri di nazionalità straniera (in migliaia), secondo il settore economico e il sesso, in Ticino, per trimestre, dal 2008

	Totale			Di cui settore secondario			Di cui settore terziario		
	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne
2008									
I trim.	43,5	25,8	17,8	20,9	14,2	6,6	22,3	11,3	11,1
II trim.	44,8	26,6	18,2	21,2	14,5	6,7	23,3	11,9	11,5
III trim.	44,9	26,7	18,2	21,1	14,4	6,7	23,5	12,0	11,5
IV trim.	45,1	26,9	18,3	21,2	14,4	6,7	23,7	12,2	11,5
2009									
I trim.	45,3	27,0	18,3	21,0	14,3	6,6	24,0	12,4	11,6
II trim.	46,1	27,6	18,5	21,0	14,4	6,6	24,8	12,9	11,9
III trim.	46,2	27,8	18,4	20,9	14,5	6,5	25,0	13,1	11,9
IV trim.	46,3	28,0	18,4	20,8	14,4	6,3	25,2	13,3	12,0
2010									
I trim.	46,9	28,2	18,7	21,1	14,6	6,5	25,5	13,3	12,2
II trim.	48,1	28,9	19,1	21,4	14,8	6,5	26,4	13,8	12,5
III trim.	48,3	29,2	19,2	21,4	14,9	6,6	26,6	14,0	12,6
IV trim.	49,5	29,8	19,7	22,5	15,5	7,0	26,6	14,0	12,7
2011									
I trim.	50,1	30,0	20,1	22,7	15,6	7,1	27,0	14,1	12,9
II trim.	51,5	30,9	20,6	23,1	15,8	7,3	28,0	14,7	13,3
III trim.	52,5	31,6	20,9	23,5	16,2	7,3	28,5	15,1	13,5
IV trim.	52,8	31,9	20,9	23,7	16,3	7,4	28,7	15,3	13,4
2012									
I trim.	53,7	32,3	21,5	23,9	16,4	7,5	29,4	15,5	13,9
II trim.	54,7	32,9	21,7	24,0	16,5	7,5	30,2	16,1	14,2
III trim.	56,5	34,2	22,3	24,5	16,9	7,6	31,6	16,9	14,7
IV trim.	56,5	34,4	22,1	24,4	16,9	7,5	31,6	17,1	14,5
2013									
I trim.	56,2	34,0	22,2	24,3	16,8	7,5	31,5	16,9	14,7
II trim.	59,1	35,9	23,2	24,6	17,0	7,6	34,0	18,5	15,5
III trim.	60,3	36,8	23,5	24,9	17,3	7,6	34,9	19,1	15,8
IV trim.	60,1	36,6	23,4	24,8	17,2	7,6	34,8	19,0	15,8
2014									
I trim.	60,4	37,1	23,3	24,3	16,8	7,4	35,6	19,9	15,8
II trim.	62,3	38,3	24,0	24,7	17,1	7,6	37,1	20,8	16,3
III trim.	62,8	38,6	24,2	24,7	17,1	7,6	37,6	21,1	16,5
IV trim.	63,1	38,8	24,3	24,7	17,1	7,6	37,9	21,2	16,7
2015									
I trim.	62,9	38,7	24,3	24,7	17,1	7,6	37,8	21,2	16,6
II trim.	62,8	38,6	24,2	24,5	16,9	7,5	37,8	21,3	16,6
III trim.	62,6	38,5	24,1	24,2	16,8	7,4	37,9	21,3	16,7
IV trim.	62,5	38,4	24,0	24,0	16,7	7,3	38,0	21,3	16,6
2016									
I trim.	62,4	38,4	24,0	23,8	16,5	7,2	38,1	21,4	16,7
II trim.	62,2	38,1	24,0	23,6	16,4	7,2	38,1	21,3	16,7
III trim.	62,2	38,2	24,1	23,4	16,2	7,2	38,3	21,5	16,8
IV trim.	64,3	39,5	24,8	23,8	16,6	7,2	40,0	22,4	17,5
2017									
I trim.	64,7	39,7	25,0	24,0	16,7	7,3	40,2	22,5	17,7
II trim.	65,5	40,1	25,4	23,9	16,7	7,2	41,1	23,0	18,0

FONTE: Statistica dei frontalieri (STAF), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

Entrando maggiormente nel dettaglio ed analizzando la mobilità frontaliera suddivisa per province confinanti è evidente l'incremento generalizzato di quasi tutte le province rispetto alla serie storia 2006-2015. Le province di Varese e di Como in particolare possiedono il numero più elevato di frontalieri che si recano in Ticino, distanziandosi notevolmente rispetto alle altre province confinanti (Varese 26.319, Como 25.395).



FONTE: Statistica dei frontalieri (STAF), Ufficio federale di statistica, Neuchâtel

Mondo del lavoro

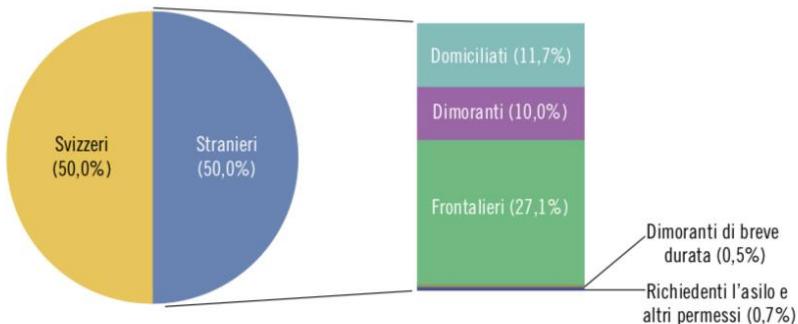
Il mondo del lavoro ticinese è caratterizzato da un'importante presenza straniera. Nel 2016, ai 115.400 occupati residenti di nazionalità svizzera si affiancano 50.200 occupati residenti di nazionalità straniera (domiciliati e dimoranti), 62.600 frontalieri e 2.700 tra detentori di permessi di breve durata, richiedenti l'asilo, persone notificate ecc..

Nel complesso, quindi, quasi 5 occupati su 10 sono stranieri, un rapporto che a livello nazionale è più contenuto (meno di 3 su 10) a causa essenzialmente del minor peso dei frontalieri.

I frontalieri rappresentano il 27,1% degli occupati su suolo cantonale. Il loro numero dal 1999 a oggi non ha quasi mai cessato di crescere (65.500 il dato del secondo trimestre 2017). Parallelamente si è pure esteso l'ambito d'impiego a rami economici non tradizionalmente legati al lavoro frontaliero, anche se industria, commercio, costruzioni, alberghi e ristoranti, sanità e assistenza sociale rimangono i datori di lavoro nettamente maggioritari.

F. 3.3

Occupati secondo il concetto interno (in %), secondo la nazionalità e il permesso, in Ticino, nel 2016
 Fonte: RIFOS e SPO, UST



FONTE: Annuario statistico Ticinese 2018

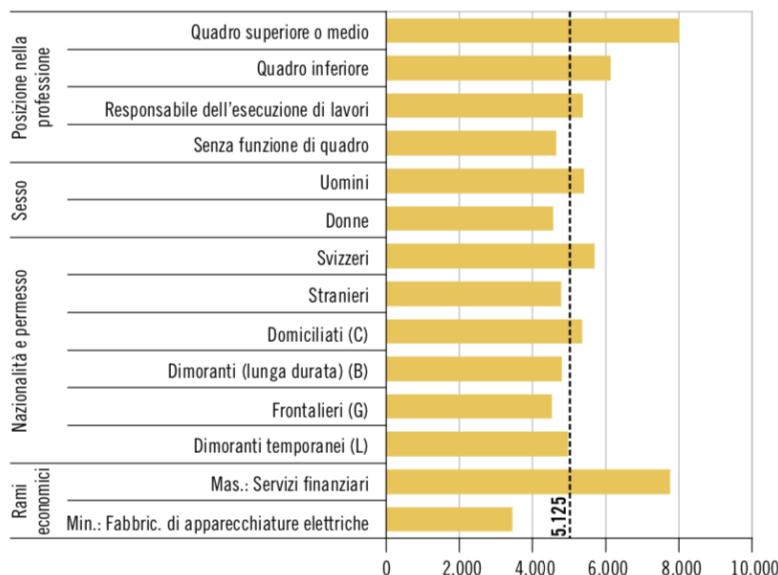
Secondo i dati 2014, il salario mensile lordo standardizzato mediano versato dalle imprese private ticinesi ammonta a 5.125 franchi mensili. Il divario con i 6.189 franchi retribuiti dall'economia privata nazionale corrisponde a circa 1.000 franchi, pari a - 17,2%. Le retribuzioni variano a dipendenza delle caratteristiche del posto di lavoro, dell'azienda e dell'impiegato. In particolare ai frontalieri viene corrisposto un salario medio di 4.523 franchi, che rientrano nella categoria di stranieri peggio remunerata.

F. 3.6

**Salari mensili lordi standardizzati*
nel settore privato (mediana in fr.),
secondo alcune caratteristiche,
in Ticino, nel 2014**

Fonte: RSS, UST

V. la definizione nel Glossario.



FONTE: Annuario statistico Ticinese 2018

I dati relativi al Comune di Saltrio per quanto riguarda i frontalieri è di 650 domiciliati nel territorio comunale; questo dato appare significativo per la realtà locale in quanto rappresenta circa il 70% della popolazione in fascia lavorativa.

FONTE: Amministrazione comunale

Dinamiche del sistema della distribuzione commerciale

L'analisi dell'offerta commerciale di Saltrio è stata eseguita in rapporto alle dinamiche del suo contesto territoriale di appartenenza: la Comunità Montana del Piambello.

È stata analizzata l'offerta commerciale al 30 giugno 2008 (anno in cui è stato redatto il PGT di Saltrio) e a giugno 2018 per verificare le dinamiche commerciali nel decennio. Nelle tabelle e 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.

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, Viggiù, 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 Viggiù di esercitare una capacità attrattiva nei confronti dei comuni limitrofi che presentano debole struttura commerciale.

Analizzando la dinamica commerciale, nel decennio 2008 – 2018, sono riscontrabili i seguenti dati:

- grandi Strutture di Vendita(GSV) non ci sono state variazioni nel decennio;
- medie Strutture di Vendita (MSV): la situazione di Saltrio è rimasta invariata così come negli altri Comuni; si registra una diminuzione considerevole dei punti vendita nel comune di Arcisate, sia per quanto riguarda il settore alimentare che non alimentare;
- esercizi di vicinato (EV): a Saltrio si è insediata un nuovo punto vendita alimentare e 4 non alimentari; per quanto riguarda gli altri comuni sono da notare una netta diminuzione dei punti vendita dia alimentare che non alimentari nel comune di Arcisate; una diminuzione del settore non alimentare nei comuni di Porto Ceresio e Clivio e del settore alimentare per Viggiù.

In generale, possiamo constatare che Arcisate e Induno Olona risultano essere i poli attrattori commerciali insieme a Varese. Data la vicinanza geografica anche la Svizzera risulta essere un polo per il comune di Saltrio.

Dinamiche del settore turistico dell'Alto Varesotto e del Canton Ticino

Il territorio di Saltrio, soprattutto nella parte nord dell'abitato, si connota con paesaggi tipici della montagna dei rilievi e delle dorsali prealpine: un territorio ad alto grado di naturalità, di grande importanza nel quadro ecologico regionale, con belvederi panoramici verso i laghi e la pianura; la conformazione delle valli, più aperte verso la pianura, favorisce un'alta fruizione da parte delle popolazioni urbane; attraverso il territorio di Viggù, Saltrio si pone in relazione anche con i rilievi montuosi di Porto Ceresio, formando così un unico sistema territoriale ben identificabile tra le cui cime, la più alta è il M. Pravello (1.015 m).

La restante porzione del territorio di Saltrio si connota per paesaggi tipici delle colline e degli anfiteatri morenici dell'Alto Varesotto: un paesaggio caratterizzato da una conformazione planimetrica e altitudinale con elevazioni costanti e non eccessive e da un tipo di vegetazione sia naturale che di uso antropico.

Gli ambiti turistici individuati dalla Provincia di Varese sono tre: Lacuale varesino, Montano varesino (nel quale si colloca Saltrio) e, infine, quello Urbano, rurale e fluviale della pianura varesina. Saltrio per la sua collocazione geografica intrattiene rapporti turistici diretti sia con l'ambito dell'Alto Varesotto che con il Canton Ticino, in particolare con gli ambiti turistici regionali OTR Mendrisiotto e Basso Ceresio e OTR Luganese.

In generale, dai dati ISTAT dell'ultimo decennio, possiamo affermare che la Provincia di Varese si connota nel contesto regionale per un buon numero di presenze e di arrivi turistici, pesando per più del 7,3% degli arrivi in Lombardia, con una crescita superiore all'80%. I dati risultano essere in crescita anche per quanto riguarda il Canton Ticino nello specifico; nell'ultimo biennio, infatti, si registra un aumento del 4,9% degli arrivi e del 4,6% dei pernottamenti alberghieri se pur con una limitata attitudine alla stanzialità.

Il bilancio del turismo nell'intera area rimane positivo soprattutto grazie alla stagione estiva ma negli ultimi anni si sta verificando un aumento dei mesi interessati da presenze turistiche anche nei mesi invernali (soprattutto nella regione OTR Luganese). Trova spazio nei mesi di bassa stagione turistica (aprile, maggio, giugno) il turismo MICE – viaggi di lavoro effettuati per la partecipazione a Meeting, Incentive, Convention, Eventi.

Appare buona la vocazione internazionale della Provincia di Varese che negli anni recenti registra una preponderanza di turisti stranieri (circa la metà rispetto a quelli italiani), ma nello specifico il Canton Ticino censisce una percentuale crescente di turismo interno.

Per quanto riguarda l'orientamento e le preferenze della domanda rispetto alla tipologia di strutture ricettive, le destinazioni preferite dall'utenza appaiono sbilanciate verso le strutture alberghiere (più dell'80% delle presenze complessive). Nello specifico, nel Canton Ticino le strutture alberghiere della fascia medio bassa sono calate del 6% nell'ultimo triennio, mentre, in leggero aumento, l'offerta d'alta gamma (5 stelle). Il settore paralberghiero pesa per il 40% sul totale dei pernottamenti: 29,5% in abitazioni di vacanza, 26,3% in alloggi collettivi e 44,1% in campeggi (risultano essere poco utilizzati i bed and breakfast e gli ostelli).

Tra i fattori di maggior attrattività troviamo le risorse proprie del territorio: clima, flora e fauna (ambiente naturale e parchi naturali), musei, caratteristiche artistiche e culturali e cucina tradizionale.

1.4 SISTEMA DEI SERVIZI

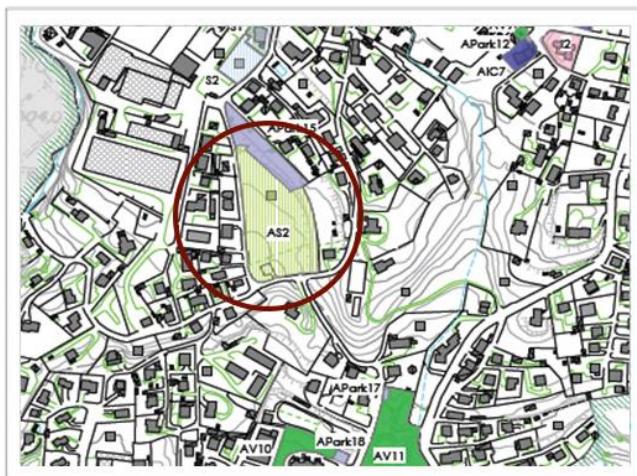
L'analisi del sistema dei servizi effettua una ricognizione dello stato di fatto delle attrezzature di livello comunale e sovra comunale presenti nel territorio.

Attrezzature di livello sovra comunale: analisi dello stato di fatto

L'analisi ricognitiva del Piano dei Servizi individua le seguenti attrezzature a servizio delle funzioni insediate presenti sul territorio comunale a livello sovra comunale:

Attrezzatura sportiva - AS

Centro Sportivo Acqua Village (AS02)
Via Rossini, Saltrio
Area complessiva: 9.770,00 mq



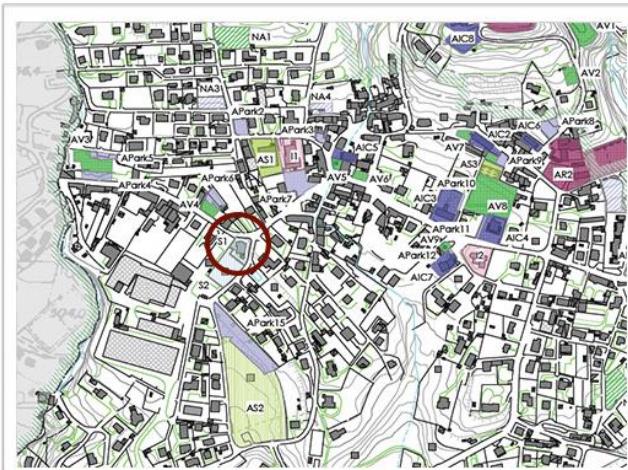
Attrezzatura sportiva - AS

Centro Sportivo Acqua Village (AS02)
Via Molino Dell'Oglio, Saltrio
Area complessiva: 8.994,00 mq



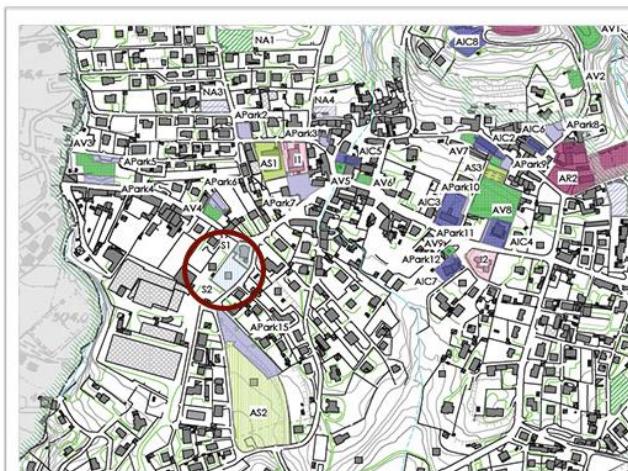
Attrezzatura socio-assistenziale - S

Casa Beatrice (S01) - Struttura ricettiva dell'O.A.M.I. (Opera Assistenza Malati Impediti)
Via Viggiù, Saltrio
Area complessiva: 822,00 mq



Attrezzatura socio-assistenziale - S

Casa Silvia (S02) - Struttura ricettiva dell'O.A.M.I. (Opera Assistenza Malati Impediti)
Via Rossini, Saltrio
Area complessiva: 1501,00 mq



Attrezzature di livello comunale: analisi dello stato di fatto

Dall'analisi svolta e riportata all'interno del Piano dei Servizi, si è constatato che la domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano derivante dalla popolazione comunale e dai possibili utenti esterni, è ampiamente soddisfatta dai servizi presenti sul territorio. 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. Le strutture ospedaliere più vicine si trovano a Imbognana, Varese e Mendrisio.

2. QUADRO CONOSCITIVO

L'analisi ambientale e territoriale ha lo scopo di approfondire lo studio dell'area su cui il Piano può avere effetti significativi e di consentire, di conseguenza, la definizione di obiettivi specifici, articolati nello spazio e nel tempo.

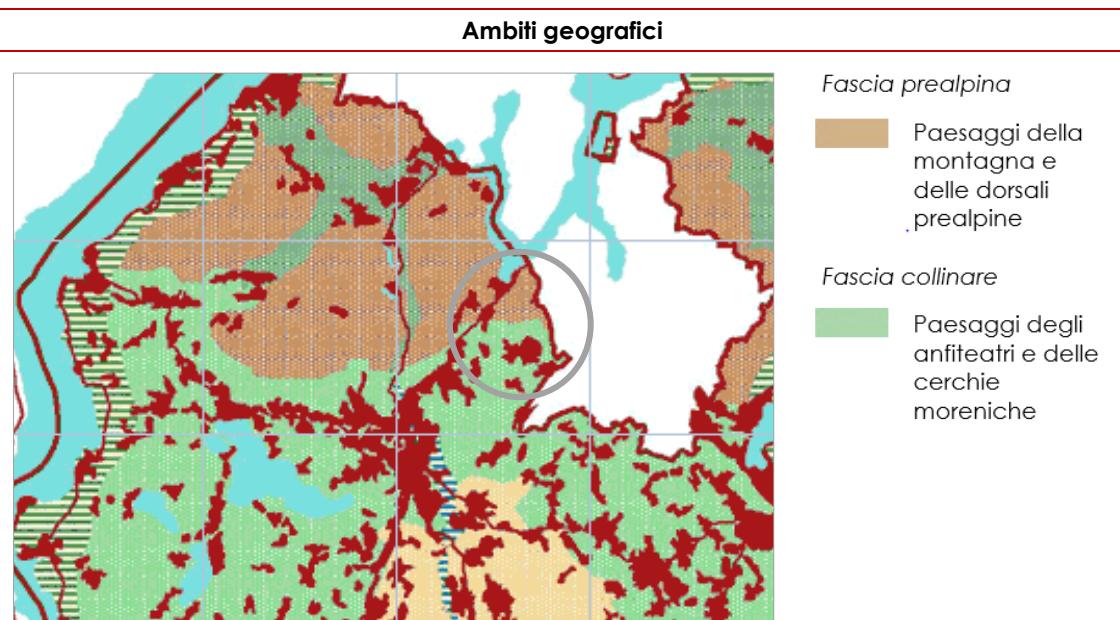
Vengono analizzati i tre sistemi descrittivi:

- *sistema territoriale*
- *sistema insediativo*
- *sistema della mobilità*

2.1 SISTEMA TERRITORIALE

Struttura e morfologia territoriale

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.



FONTE: Regione Lombardia | Piano del Paesaggio Lombardo – PTPR | Cartografia di Piano, volume 4 | Estratto Tavola 4 "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio (elaborato sostituito e aggiornato con nuova veste grafica dalla Tavola A del Piano Paesaggistico del PTR

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.

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 una cava ancora attiva da cui viene estratta la “Pietra di Saltrio”.

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), il Monte S. Elia (678 m), il Monte Orsa (998 m), il Monte Grumello e il Monte Casolo.

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 direttive 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. Il territorio comunale di Saltrio è per il 30% pianeggiante, per il 20% in modesta pendenza, per il resto, come già descritto, decisamente montagnoso.

Il sottosuolo è per la parte montagnosa roccioso, mentre il restante, 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 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 e minori che formano un tessuto 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.

2.2 SISTEMA URBANO E INSEDIATIVO

Assetto tipologico del tessuto urbano e dinamiche di insediamento

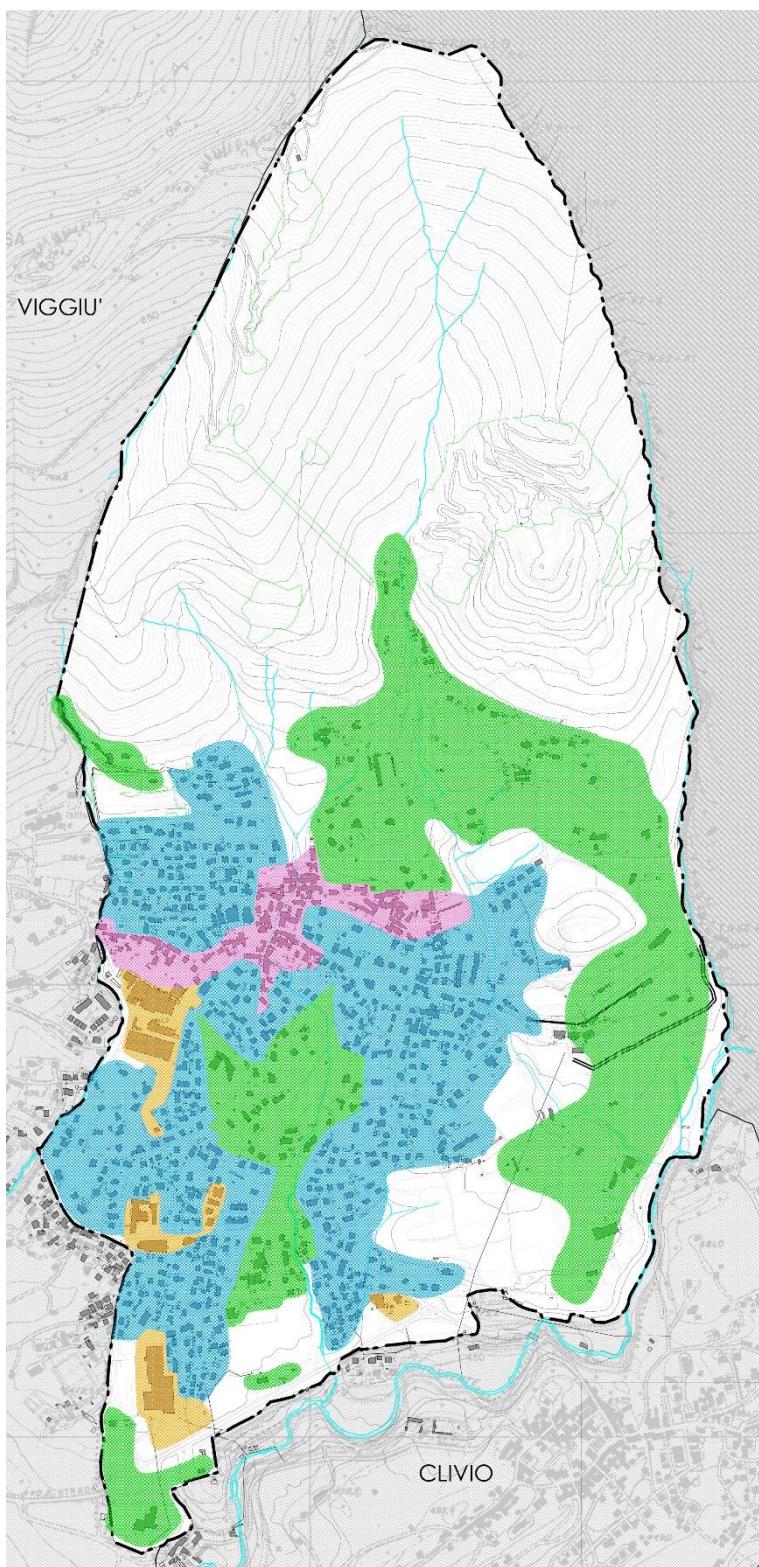
Le indagini sull'assetto urbano e insediativo approfondiscono gli aspetti funzionali, ed al tempo stesso morfologici e tipologici, che caratterizzano il territorio ed il paesaggio urbano. Vengono, pertanto, messe in rilievo le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano attraverso la descrizione della 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. Il territorio urbanizzato è costituito da due nuclei principali di antica formazione e in diverse propaggini peraltro assai prossime tra di loro attorno al quale si è andato formando un tessuto distinguibile per parti omogenee.

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. 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 approfonditi nella seguente relazione nel capitolo "Sistema ambientale, paesaggistico ed ecologico".

Morfologia del costruito



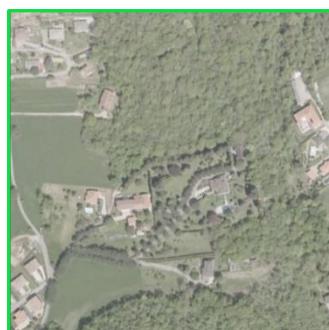
Tessuto di antica formazione



Insiemi compatti di bassa densità



Insiemi industriali



Insiemi sparsi

FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano, morfologia del costruito"

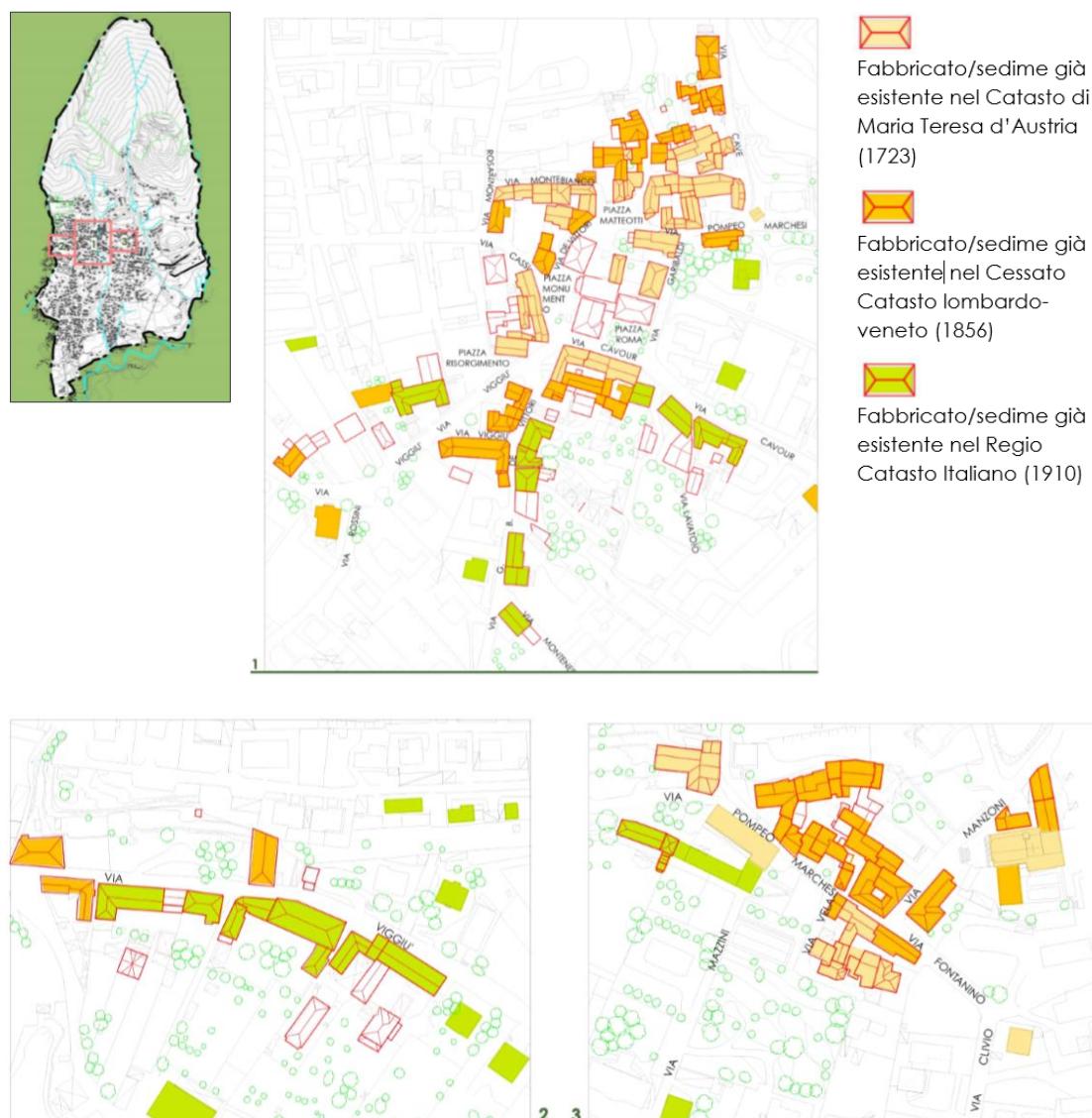
L'evoluzione storica del territorio, considerato come sistema urbano e insediativo, viene ricostruita attraverso l'analisi dei catasti e delle cartografie storiche a partire dal secolo XVIII. Il materiale consultato è custodito presso l'Archivio di Stato di Varese.

Si tratta, in dettaglio, di:

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

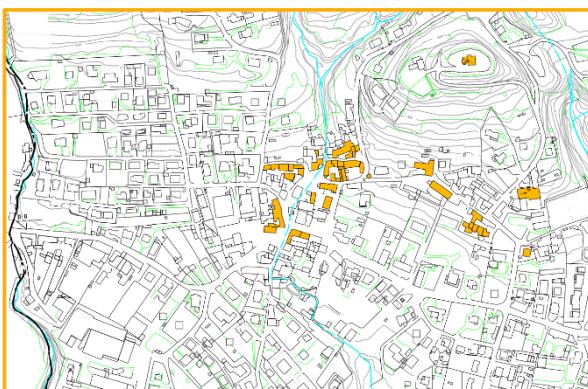
All'inizio del XVIII secolo, come appare dalle mappe del Catasto di Maria Teresa d'Austria conservate all'Archivio di Stato di Varese, Saltrio si estendeva lungo una fascia orizzontale che si snodava dalle pendici del Monte Orsa al Pravello; l'abitato era raggruppato in massima parte in prossimità della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

Dinamica del tessuto storico

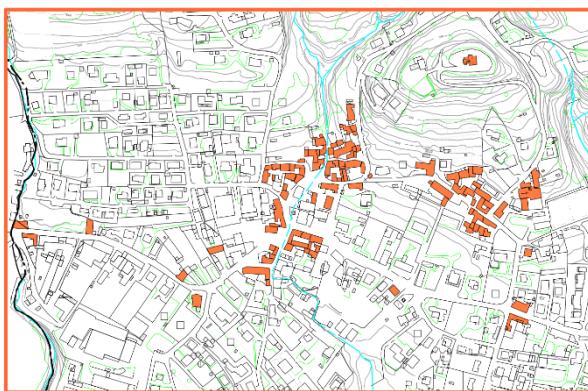


FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano, dinamica del tessuto storico")

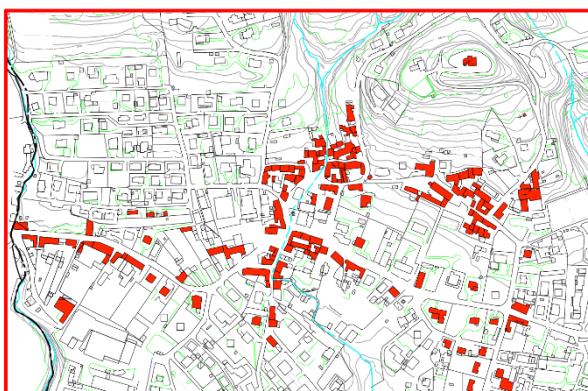
Dinamica del costruito



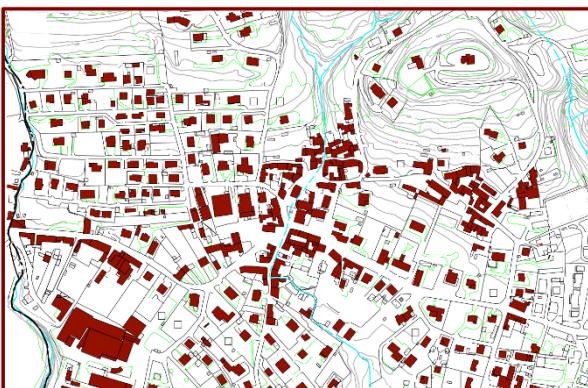
Catasto di Maria Teresa d'Austria
1723



Cessato Catasto lombardo-veneto
1856



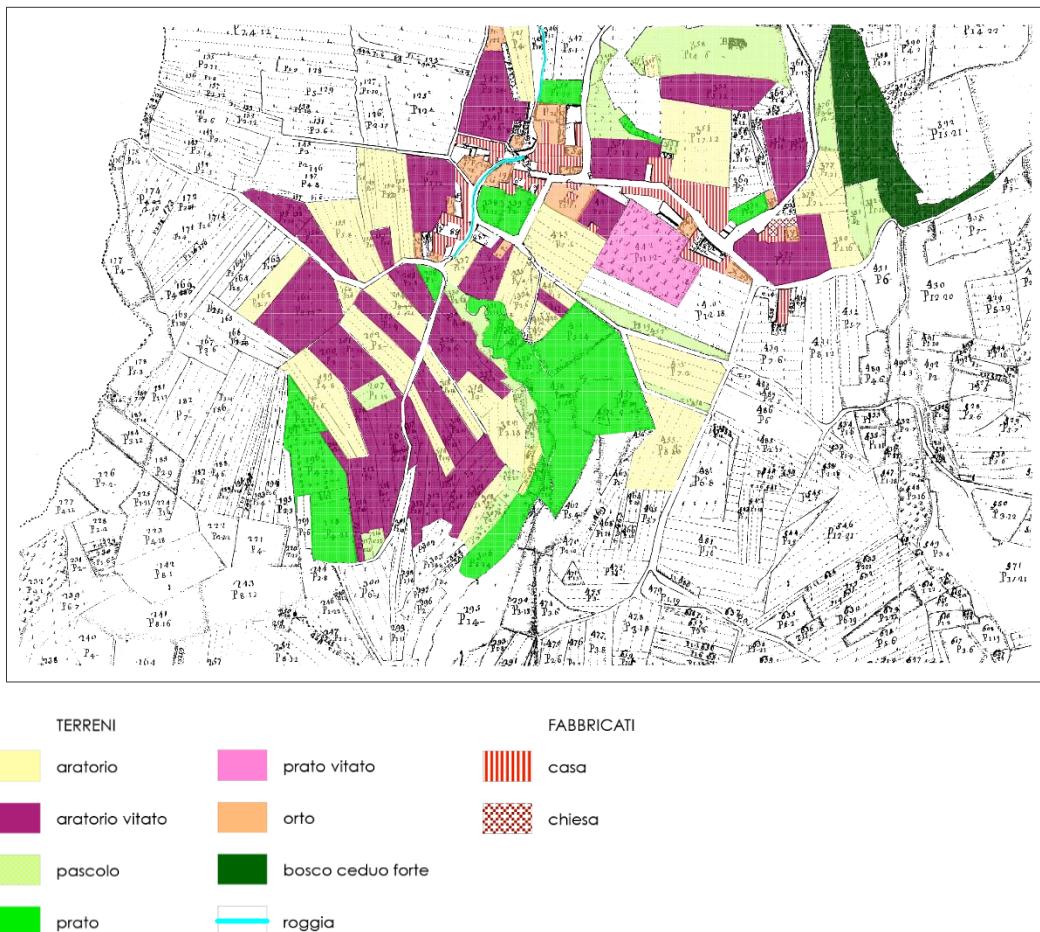
Regio Catasto Italiano
1910



Aerofotogrammetrico
1997-2009

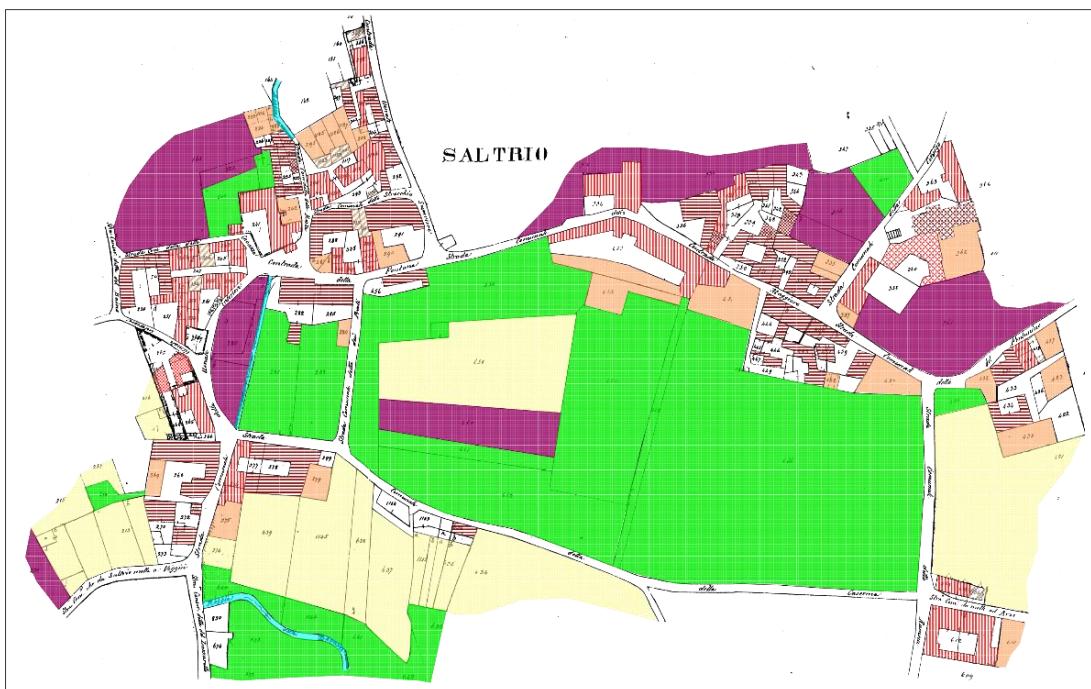
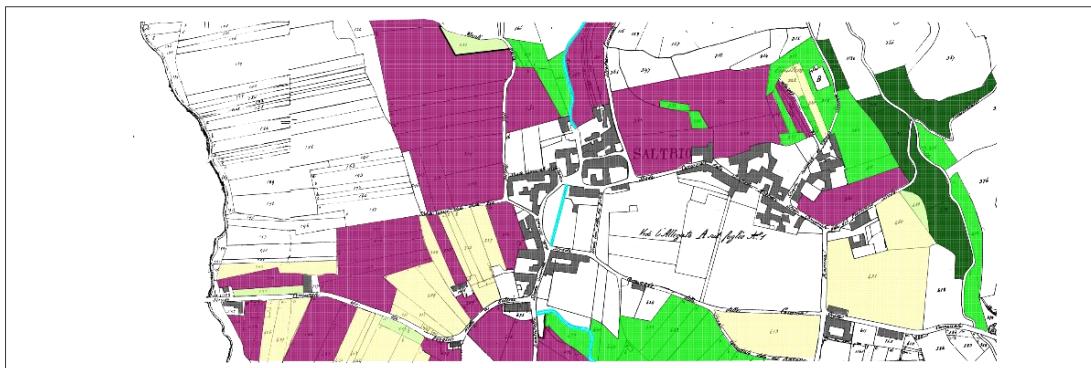
FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano, dinamica del costruito"

Dinamica insediativa e struttura del paesaggio agrario astorico
Catasto di Maria Teresa d'Austria – XVIII secolo



FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano, dinamica insediativa e struttura del paesaggio agrario storico"

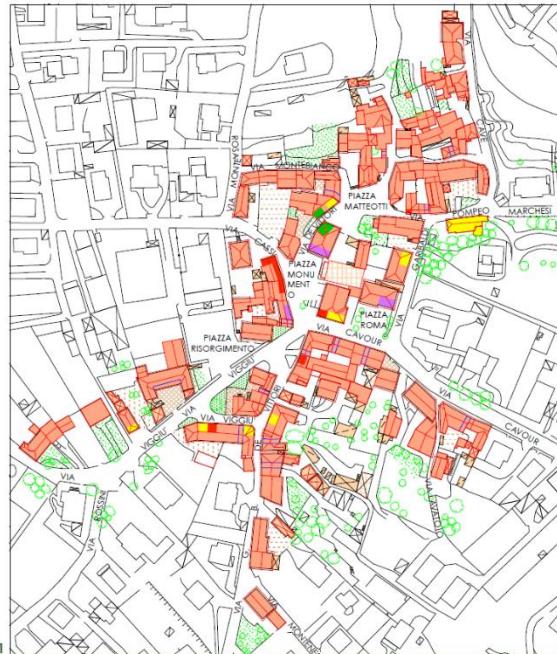
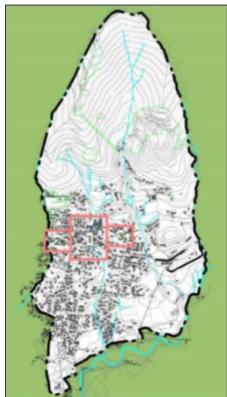
Dinamica insediativa e struttura del paesaggio agrario astorico
 Cessato Catasto Lombardo Veneto – XIX secolo



TERRENI		FABBRICATI	
aritorio	orto	casa	stalla/fienile
aritorio vitato	bosco ceduo forte	chiesa	luogo terreno/superiore
pascolo	roggia	casa colonica	corte/portico
prato		casa parrocchiale	

FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano, dinamica insediativa e struttura del paesaggio agrario storico – Nucleo di antica formazione"

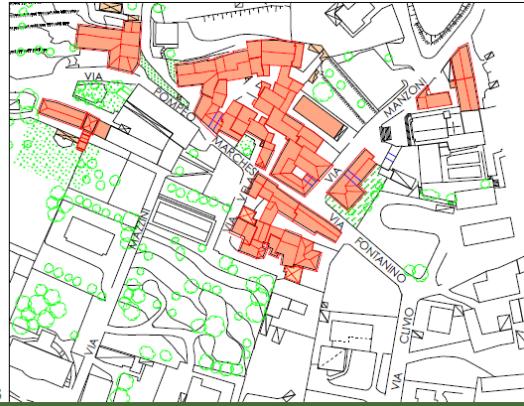
Destinazione d'uso - Nucleo di Antica Formazione



1



2



3

[Icon: Residence]	residenza	[Icon: Commercial business]	esercizi commerciali	[Icon: Garden]	orto
[Icon: Box]	box	[Icon: Artisanal services]	attività artigianali di servizio	[Icon: Grass]	prato, verde
[Icon: Non-residential building]	edificio non residenziale	[Icon: Public services]	esercizi pubblici	[Icon: Park]	parco, giardino
[Icon: Accessory room]	locale accessorio	[Icon: Private public use]	esercizi privati di uso pubblico	[Icon: Cement]	cemento
[Icon: Shack]	baracca			[Icon: Pavement]	pavimento
[Icon: Porch]	tettoia			[Icon: Gravel]	terra battuta
[Icon: Terrace]	portico, terrazza			[Icon: Gravel]	ghiaia
				[Icon: Gravel]	rizzata
				[Icon: Pavement]	parcheggio

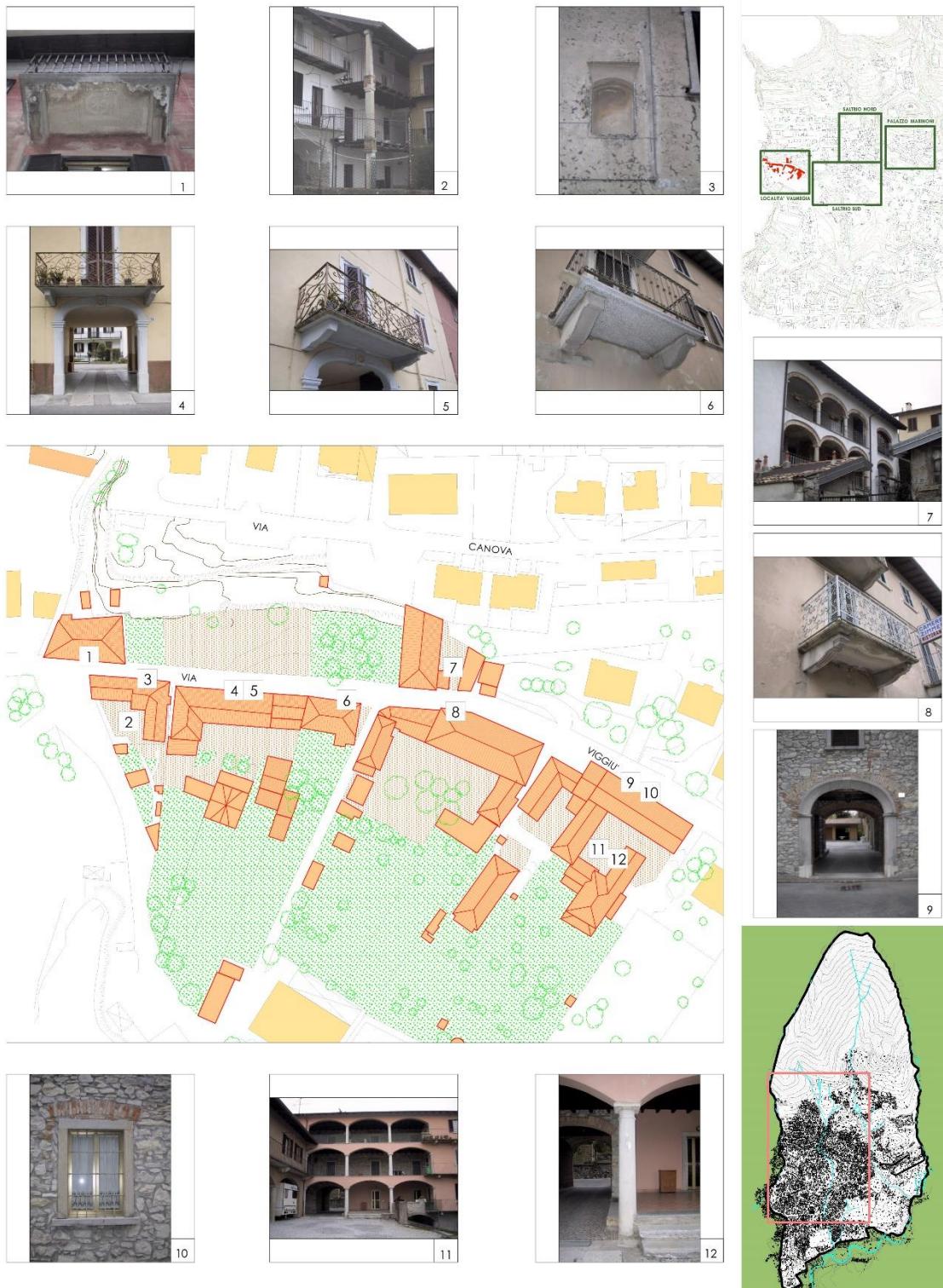
FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Destinazione d'uso degli edifici ed uso del non costruito – Nucleo di antica formazione"

Le piazze - Nucleo di Antica Formazione



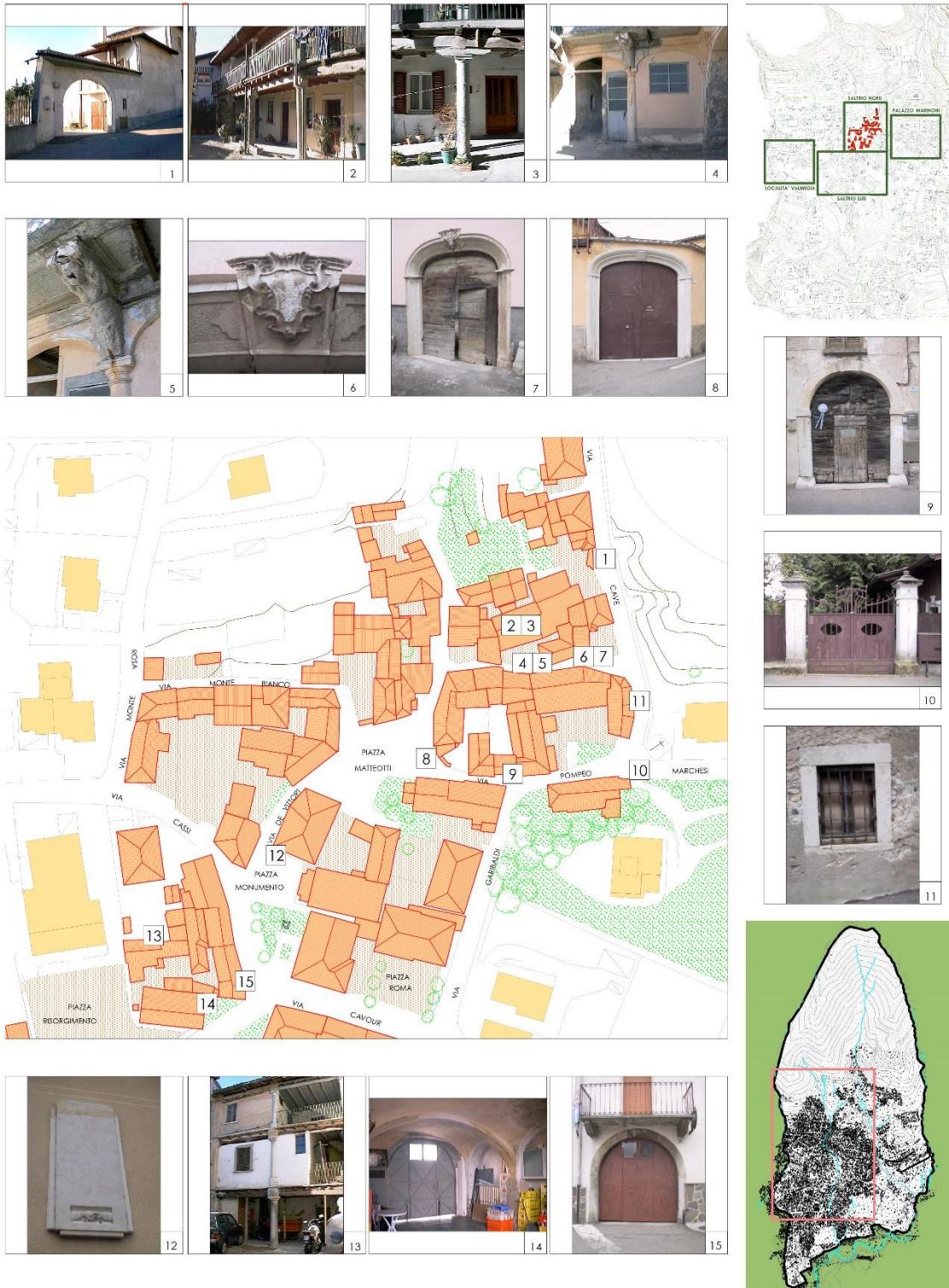
FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano – Luoghi urbani – Nucleo di antica formazione"

Caratteristiche edilizie e costruttive ed elementi stilistici rilevanti



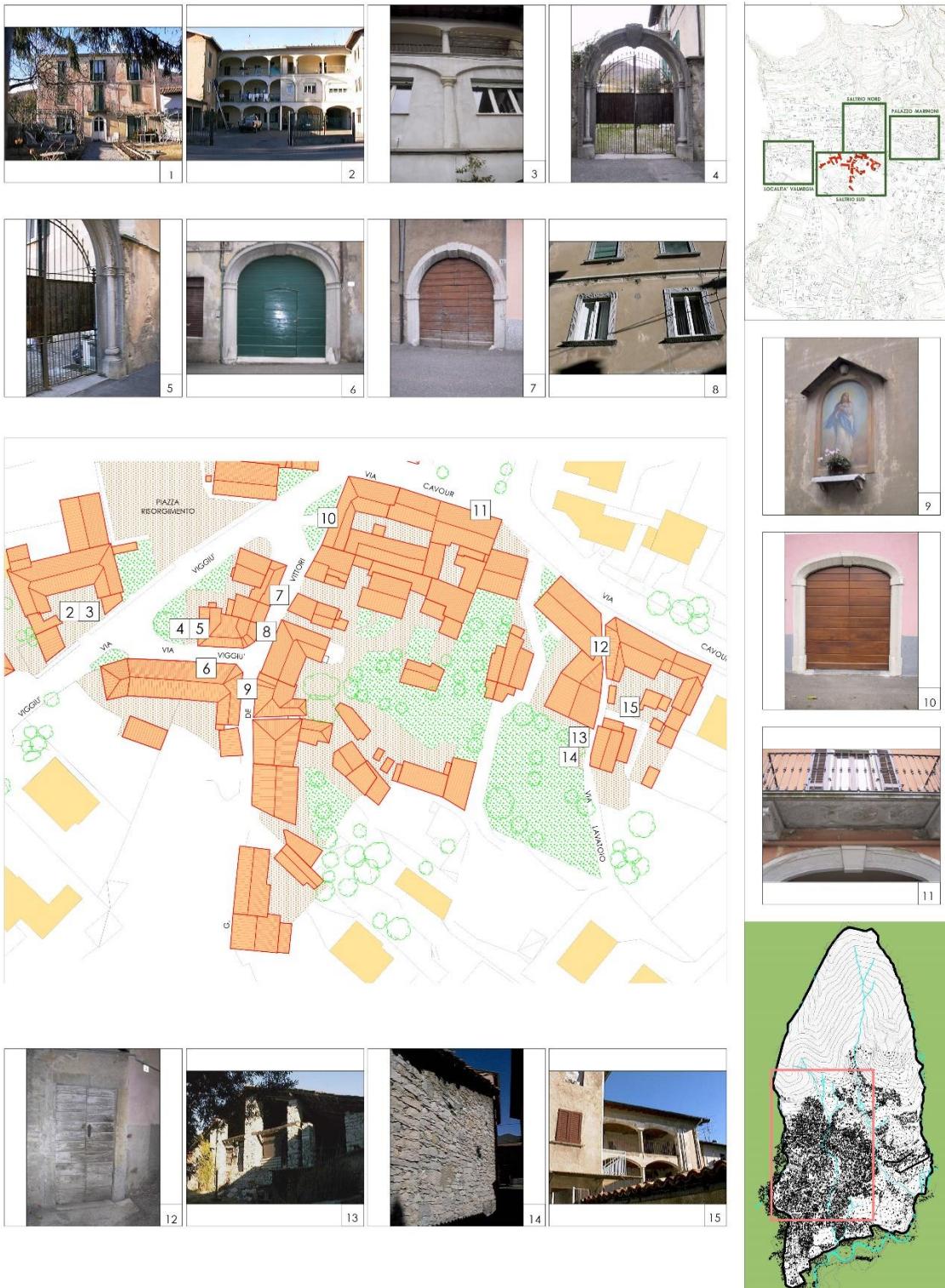
FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Documentazione fotografica – Località Valmeggia"

Caratteristiche edilizie e costruttive ed elementi stilistici rilevanti



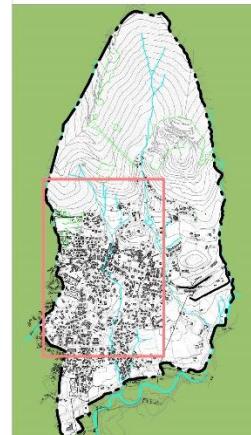
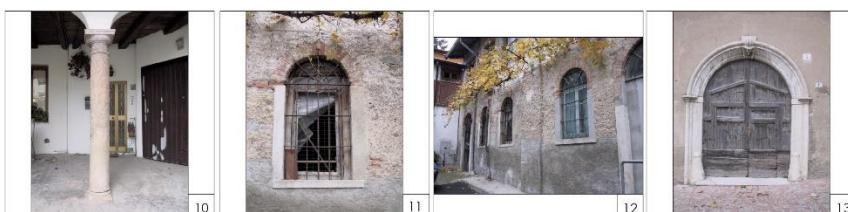
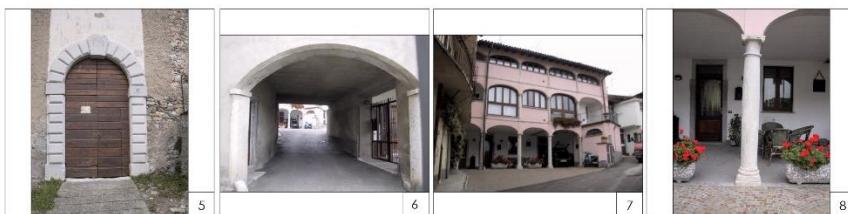
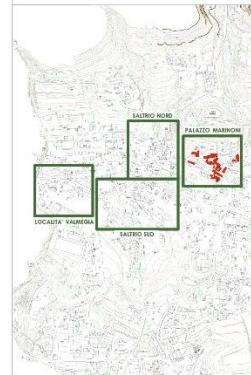
FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Documentazione fotografica – Località Saltrio nord"

Caratteristiche edilizie e costruttive ed elementi stilistici rilevanti



FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Documentazione fotografica – Località Saltrio sud"

Caratteristiche edilizie e costruttive ed elementi stilistici rilevanti



FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Documentazione fotografica – Località Palazzo Marinoni"

Patrimonio dismesso

Nonostante il territorio di Saltrio sia luogo di molte seconde case, il patrimonio edilizio non evidenzia numerosi episodi di disuso o di abbandono.

Da evidenziare sono i seguenti casi:

Patrimonio dismesso



1 - Cascina



Sita in Via Dosso, si colloca in continuità con il tessuto urbano consolidato, quale frangia orientale dell'abitato principale di Saltrio. A sud sud-ovest si trovano due aree libere da edificazione, destinate all'esercizio delle attività agricole (seminativo arborato e prato).

Oggi l'edificio non è più utilizzato a fini agricoli.

L'edificio - di SLP pari a circa 1.500 mq distribuiti su due livelli - è inserito in un areale che mantiene l'originaria morfologia agricola con terreno ad ampie balze un tempo utilizzato a seminativo arborato e prato. La porzione collinare, boscata, ad est della cascina, è riconosciuta quale area di valore paesaggistico ambientale ed ecologico.

2 – Ex Colonia Luraschi



L'istituto Luraschi ospitava durante il periodo estivo una colonia per bambini, gestita da religiose. La struttura venne dismessa dal Servizio Sanitario Nazionale intorno alla fine degli anni '70 e da allora mai più utilizzata.

L'edificio dell'ex colonia si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato di Saltrio, immediatamente a Nord di Via Elvezia, asse stradale che conduce al territorio svizzero, su un promontorio che domina il panorama collinare sottostante.

Il complesso edilizio ha una consistenza edilizia di circa 3.000 mq di SLP e si colloca all'interno di una vasta area verde di pertinenza. La struttura dell'edificio è divisa su 4 livelli:

- seminterrato: cucine, lavanderia, stireria;
- piano terra: cappella, portineria, aule scolastiche, sala ricreazione
- I° piano: camerette con armadietti numerati e vari bagni
- II° piano: altre camerette, infermeria, alloggi dei dipendenti

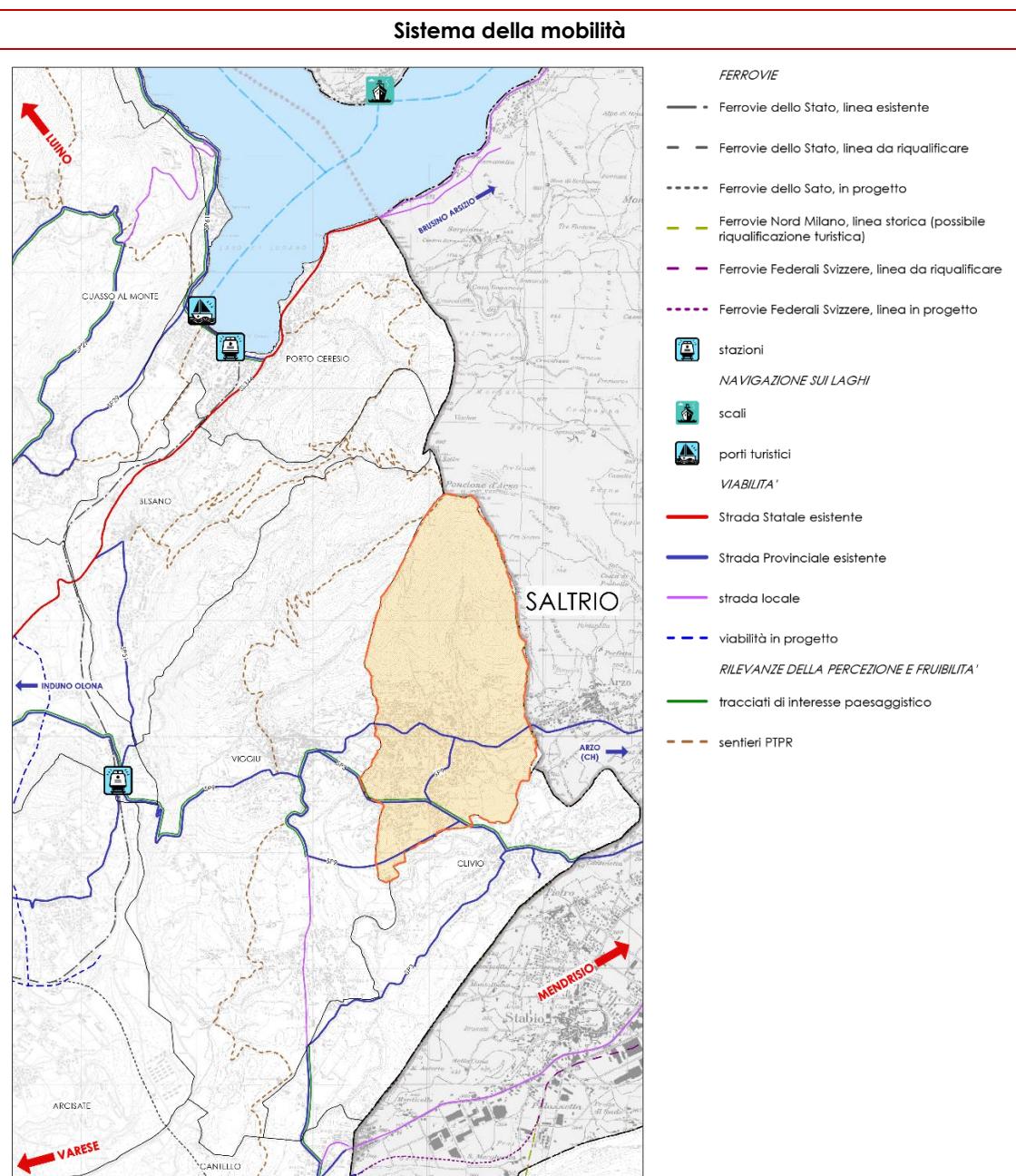
La porzione collinare è in parte boscata.

2.3 SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Sistema infrastrutturale

A livello territoriale Saltrio fa parte dell'ambito della Valceresio che presenta 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);
- 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 che causa gravi problemi di congestione e di inquinamento dovuti in gran parte all'attraversamento di tale strada.



FONTE: PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elaborato "Sistema della mobilità"

A livello urbano, Saltrio è attraversato da due strade provinciali (S.P.3 e S.P.9) che collegano Viggù 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.

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

Come in citato in precedenza, le stazioni più vicine a Saltrio si trovano nei comuni di Arcisate, Bisuschio e Porto Ceresio e a Porto Ceresio, inoltre, è presente un punto di scalo delle Linee Navigazione Lago di Lugano.

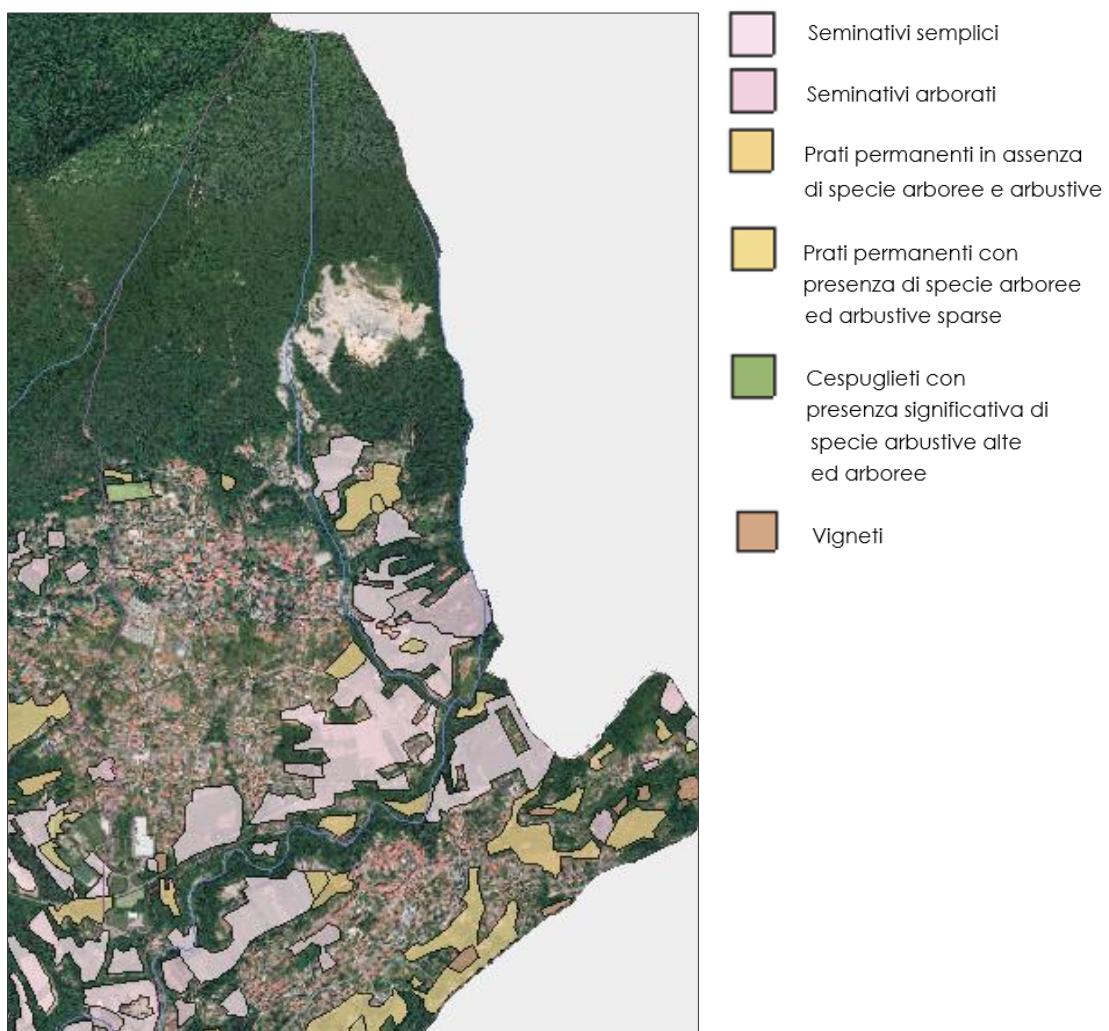
2.4 SISTEMA RURALE E BOSCHIVO

Paesaggio agrario

L'agricoltura non svolga un ruolo economico di primo piano, tuttavia essa riveste un'importanza strategica nella tutela e nella salvaguardia dell'ambiente in quanto, il territorio a vocazione agricola è sottoposto ad evidenti pressioni espansive del tessuto urbanizzato.

Secondo la divisione della Provincia di Varese in regioni agrarie effettuata dall'ISTAT, Saltrio appartiene alla Regione Agraria n. 2 "Montagna tra il Verbano ed il Ceresio". Nell'ambito Verbano e Ceresio (Valli varesine) si concentra circa un quarto della superficie agricola provinciale, quasi il 50% della superficie boschiva delle aziende agricole, un quinto dei capi bovini e di quelli ovicaprini. La superficie agricola rappresenta il 16,3% della superficie territoriale della regione agraria. La superficie agricola utile è composta per circa il 70% da pascoli e prati permanenti e per il 24% dai seminativi. Il sistema dell'agricoltura dell'area, per quanto riguarda l'orientamento produttivo, mantiene caratteristiche tipiche delle zone di montagna, anche se si avvicina al sistema periurbano.

Tipologia aree agricole nel territorio di Saltrio



FONTE: Geoportale della Regione Lombardia | Suddivisione delle aree agricole del territorio

La lettura e l'analisi evolutiva degli aspetti naturali e paesaggistici del sistema rurale ha fatto 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. 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. Sparsi sul territorio, si incontrano prati e pascoli, aree con vegetazione naturale e aree sterili. Infine, sul territorio comunale è rimasta solamente un'area lasciata a vigneto: questa è localizzata a sud – ovest, in prossimità del confine con Clivio.

Nel corso del Novecento si è verificata una progressiva riduzione di importanza del settore agricolo nel contesto varesino, sia dal punto di vista territoriale sia dal punto di vista economico occupazionale. Questo fenomeno è causato sia da un lento continuo abbandono delle aree marginali di collina e di montagna e dalla pressione per l'uso del suolo per destinazioni diverse da quella agricola.

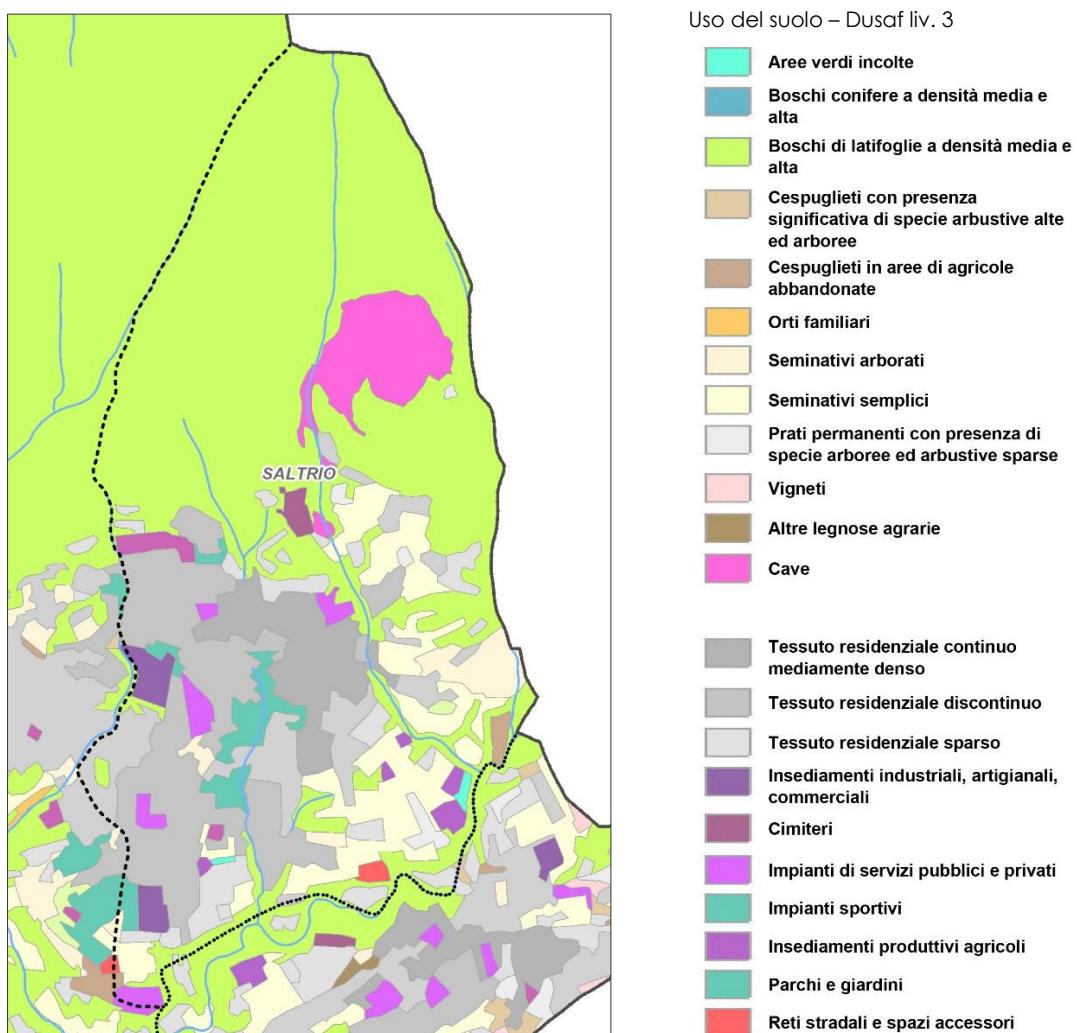
Il Piano Agricolo Triennale (PTCP della Provincia di Varese Approvato con dal Consiglio Provinciale in data 11 aprile 2007 e pubblicato sul BURL il 2 maggio 2007), per invertire la tendenza e favorire la permanenza degli addetti sul territorio con funzione di presidio imposta le proprie azioni puntando da un lato ad incentivare gli interventi capaci di migliorare il reddito (sviluppo dell'agriturismo, creazione di imprese forestali, orticoltura, qualificazione dei prodotti esistenti), dall'altro a promuovere il mantenimento ed il ripristino di una serie di servizi fondamentali alla persona (infrastrutture, trasporti, cultura).

Paesaggio boschivo

Gli ambiti boscati del territorio comunale determinano un sistema ambientale dai forti connotati naturalistici rafforzati dalla continuità con altri ambiti boscati presenti nei territori confinanti. L'area boschiva è collocata per la maggior parte a nord, ma sono presenti anche dei lembi di bosco che seguono i confini comunali ad est e delle fasce che delimitano l'abitato. La percentuale di aree boscate trasformabili a fini urbanistici per il comune di Saltrio è pari a circa 167 mq. Le superfici boscate esistenti concorrono a svolgere, se considerate nel loro complesso sul territorio comunale, una funzione di riequilibrio ecologico, biologico e climatico essendo caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico-culturale.

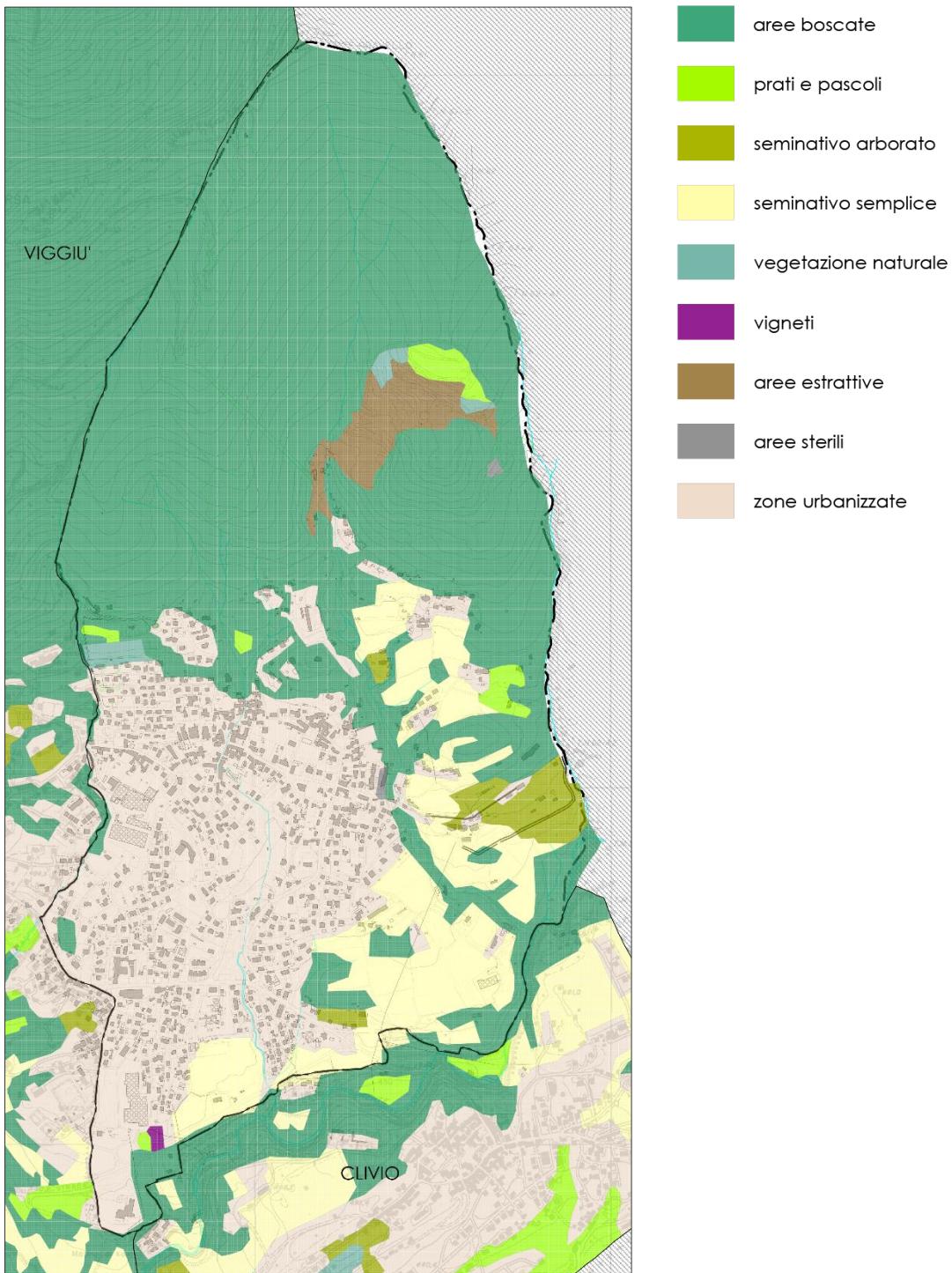
La superficie boscata è rappresentata da boschi di latifoglie comprensivo di sia di piante provenienti da seme, destinate a essere allevate ad alto fusto, sia quelle sottoposte a tagli periodici più o meno frequenti (cedui semplici e cedui composti).

Terreni boschivi del territorio di Saltrio



FONTE: Geoportale della Regione Lombardia | Dusaf – Uso del suolo 2015

Uso del suolo agricolo forestale del territorio di Saltrio



FONTE: PGT Saltrio, settembre 2011 | Estratto elaborato “Caratteristiche del paesaggio agrario, uso del suolo e manufatti rurali”

2.5 SISTEMA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

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.

Aree di interesse paesaggistico, ambientale ed ecologico

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

Ambiti di elevata naturalità

All'interno del Titolo III "Disposizioni del PTR immediatamente operative" all'art. 17 "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità" 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 Viggù, 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

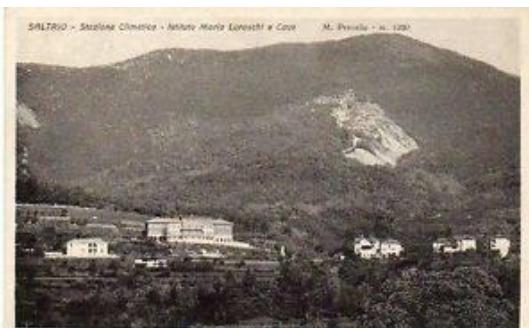
Il resto del territorio comunale di Saltrio, non riconosciuto come aree di valore paesaggistico, naturale ed ecologico, è interamente vincolato come aree di notevole interesse pubblico, ovvero "i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;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

La Cava di Saltrio

La "Pietra di Saltrio" o anche chiamata il "Bianco di Saltrio" è una delle pietre più care alla tradizione lombarda il cui impiego inizia con i romani e perdura per tutto il medioevo, anche in luoghi lontani, come nel Chiostro di Piona (sul Lago di Como), alla Certosa di Pavia, nel Duomo di Lugano, sino ad alcuni impieghi moderni nel cimitero di Staglieno a Genova, a Torino è presente nella stazione di Porta Nuova, al palazzo di Garigliano e nella Mole Antonelliana. A Milano è presente al Monumentale, alla Scala, palazzo Litta, il Grand Hotel Et de Milan, Il monumento a Leonardo in piazza Scala, Porta Nuova, Porta Garibaldi, la parte strutturale dell' Arco della Pace e poi il Duomo: gli esterni sono in marmo di Candoglia, ma all' interno la struttura portante è in arenaria di Saltrio.

La Cava è di proprietà della società Salnova che può annoverare nei suoi archivi il contratto che il Bramante stipulò con gli allora proprietari per la costruzione di diverse chiese e cattedrali in pietra di Saltrio tra cui: Santa Maria delle Grazie a Milano, la chiesa di San Fedele a Como, Santa Maria in Grazia a Busto Arsizio, oltre al santuario di Saronno dove, l'8 maggio 1498 fu posata la prima pietra.

Nel 1986 Un Gruppo Brianteo di Ricerche Geologiche di Paina di Giussano (Monza Brianza) trova nella nostra cava alcuni massi che sembrano contenere ossa e li dona al Museo di Storia Naturale di Milano. I paleontologi del museo verificano che si tratta effettivamente delle ossa di un grande animale e organizzano una spedizione all'interno della cava per recuperare altre testimonianze che hanno portato a quello che oggi è riconosciuto come una scoperta a livello internazionale, il famoso Saltriosauropodico (1996).



Beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale

I segni dell'uomo sul paesaggio che caratterizzano il territorio comunale sono:

- **Nucleo di antica formazione**
- **Edifici e manufatti che caratterizzano il paesaggio, beni di interesse storico monumentale:**

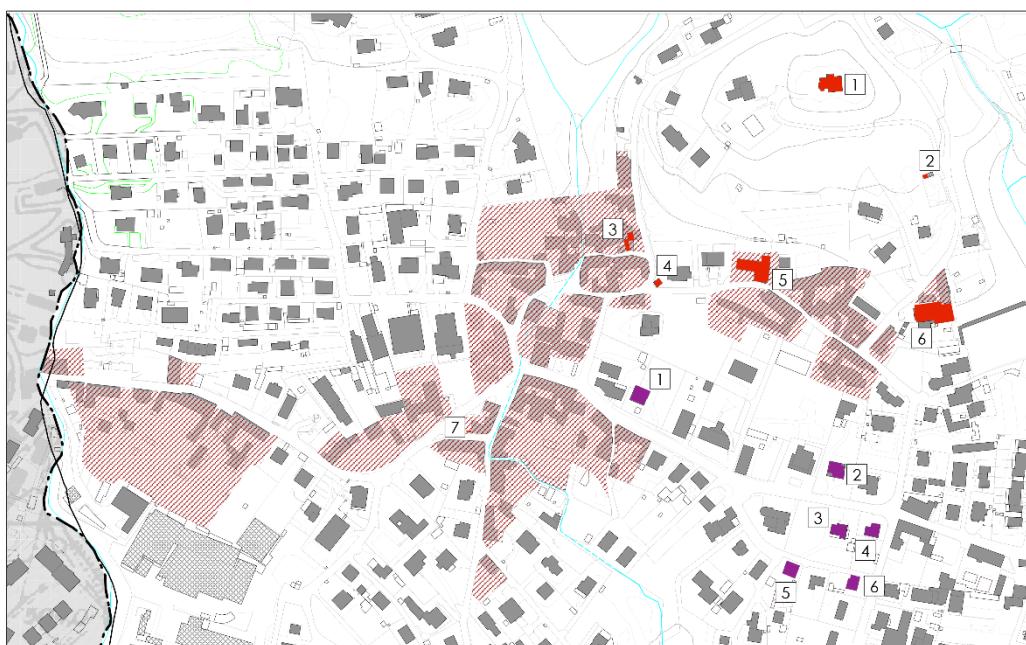
Beni storico artistici monumentali:

1. Chiesa di San Giorgio
2. Cappella dello scultore Pompeo Marchesi
3. Porzione di edificio, via "La Streccia"
4. Cappella della SS. Trinità
5. Edificio con portico, via Pompeo Marchesi n. 17
6. Chiesa parrocchiale dei SS. Gervaso e Protaso
7. Portale ad arco, via Viggiù n. 12

Edifici civili:

1. Villa, via Cavour n. 15
2. Villa Angela
3. Villa Maria
4. Villa, via Cavour n. 40
5. Villa, Via del Magro n. 16

Edifici e manufatti che caratterizzano il paesaggio



nucleo di antica
formazione



edifici che caratterizzano il
paesaggio: tipo villa - villino '900



beni storico artistici
monumentali

FONTE: PGT Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Sistema urbano, assetto tipologico: edifici/manufatti che caratterizzano il paesaggio"

Di seguito le schede riassuntive dei beni storici artistici monumentali:

1 - Chiesa di San Giorgio, Via Manzoni



2 - Cappella dello scultore Pompeo Marchesi, Via Manzoni



3 - Porzione di edificio, Via "La Strecchia"



4 - Cappella della S.S. Trinità, Via alle Cave

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.

5 - Edificio con portico, Via Pompeo Marchesi n 17



6 - Chiesa parrocchiale dei Santi Gervaso e Protaso, Via Manzoni



7 - Portale ad arco, Via Viggù n. 12



Di seguito le schede riassuntive degli edifici civili:

1 - Villa, Via Cavour n. 15



2 – Villa Angela, Via Cavour n. 39



3 - Villa Maria, Via Cavour n. 38



4 - Villa, Via Cavour n. 40



5 - Villa, Via del Magro n. 16



6 - Villa, Via Clivio angolo Via Del Magro



Ecosistema: la rete ecologica e le aree protette

All'interno del quadro ambientale, gli aspetti generali di ecosistema rappresentano un tema di notevole interesse. Lo schema semplificato al riguardo è quello che definisce la rete ecologica con la concorrenza dei seguenti elementi: **nodi**, ossia aree che costituiscono habitat favorevole per determinate specie di interesse; **matrice ambientale** indifferente o ostile nella quale sono immersi gli habitat; **fasce buffer** con funzione tampone; **corridoi**, ossia linee di connettività ambientale entro cui gli individui vaganti possono muoversi per passare da un habitat favorevole ad un altro ad un altro; possono essere costituiti da unità ambientali favorevoli a geometria lineare (es. fasce boschive), o da linee virtuali di permeabilità attraversanti matrici indifferenti (es. agroecosistemi), eventualmente interrotte da unità di habitat favorevole che possono svolgere funzione di appoggio (**stepping stones**).

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.

Elementi della Rete Ecologica Regionale

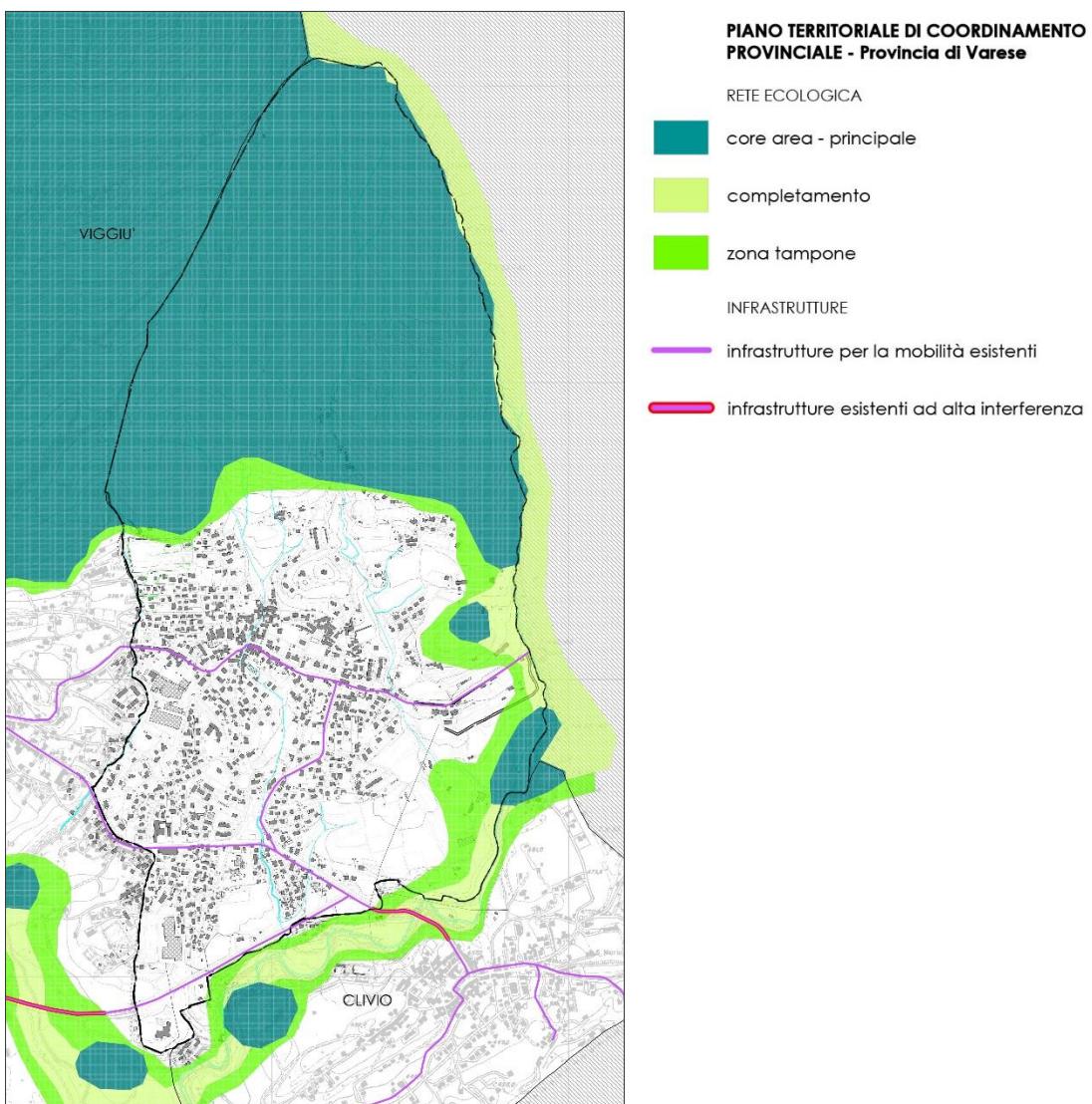


[Green square]	elemento di secondo livello
[Grey dotted square]	suddivisione interna agli elementi di primo e secondo livello
[Yellow square]	ariee soggette a forte pressione antropica
[Blue square]	ariee di supporto
[Green dotted square]	ariee ad elevata naturalità (boschi, cespuglieti, altre aree naturali o semi-naturali)
[Blue dotted square]	ariee ad elevata naturalità (zone umide)
[Blue square with dots]	ariee ad elevata naturalità (corpi idrici)
[Green square]	elemento di primo livello
[Red square]	corridoio primario
[Pink square]	corridoio primario fluviale antropizzato
[Blue dashed square]	ganglio primario
[Yellow wavy line]	vanchi e relativa tipologia
[Yellow wavy line with red]	varco da deframmentare
[Yellow wavy line with blue]	varco da mantenere
[Yellow wavy line with both]	varco da mantenere e deframmentare
[Yellow square with AP01]	Area prioritaria per la biodiversità

FONTE: Regione Lombardia | Rete Ecologica Regionale | Connessioni ecologiche

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. 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.

Caratteristiche dell'ecosistema

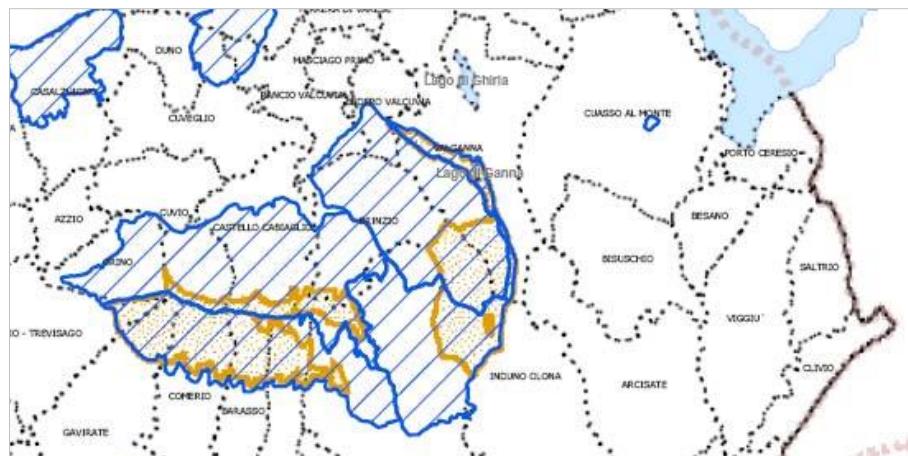


PRG Saltrio, settembre 2011 | Estratto elab. "Caratteristiche dell'ecosistema"

Il territorio comunale di Saltrio non è direttamente interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE).

Parco regionale "Campo dei Fiori"

Il sito di maggior rilevanza più prossimo all'ambito di studio



FONTE: Regione Lombardia | Parco Regionale Campo dei Fiori

3. QUADRO DI SINTESI

Il quadro di sintesi descrive le principali dinamiche in atto, le maggiori criticità e le potenzialità del territorio.

3.1 DINAMICHE TERRITORIALI

Analisi SWOT quale strumento di pianificazione strategica

L'analisi SWOT, conosciuta anche come Matrice TOWS, è uno strumento di pianificazione strategica usata per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o di un'impresa o di ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo deve prendere una decisione per raggiungere un obiettivo.

La SWOT è un'analisi di supporto alle scelte che risponde ad un'esigenza di razionalizzazione dei processi decisionali ed è una metodologia oggi molto diffusa per la valutazione di fenomeni che riguardano il territorio. Nella pratica questo tipo di studio è un procedimento logico che consente di rendere sistematiche e fruibili le informazioni raccolte su di un tema specifico.

MATRICE DELL'ANALISI SWOT				
Fattori endogeni (controllabili)	PUNTI DI FORZA Strengths	S	W	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses
Fattori esogeni (non controllabili)	OPPORTUNITÀ Opportunities	O	T	MINACCE Threats

I fattori endogeni (fonti interne) sono tutte quelle variabili che fanno parte integrante del sistema sulle quali è possibile intervenire.

I fattori esogeni (fonti esterne) invece sono quelle variabili esterne al sistema che possono però condizionarlo, su di esse non è possibile intervenire direttamente ma è necessario tenerle sotto controllo in modo da sfruttare gli eventi positivi e prevenire quelli negativi.

L'efficacia dell'analisi dipende dalla possibilità di effettuare una lettura incrociata dei fattori individuati nel momento in cui si decidono le linee da seguire per raggiungere gli obiettivi prefissati. Per rendere più agevole tale lettura i risultati dell'analisi vengono presentati in forma sintetica in un diagramma e poi descritti a parte più diffusamente.

I **punti di forza e di debolezza** sono propri del contesto di analisi e sono modificabili grazie agli interventi ed alle politiche proposte.

Le **opportunità e le minacce**, al contrario, non sono modificabili direttamente perché derivano dal contesto esterno, per cui occorre pianificare politiche adeguate in grado di suscitare e cogliere le opportunità ed eliminare le minacce o quantomeno limitarne i danni.

I **vantaggi** dell'analisi SWOT sono molteplici:

- analisi del contesto orientata nella definizione delle strategie;
- verifica di corrispondenza tra strategia e fabbisogni che consente di migliorare l'efficacia;
- raggiungimento del consenso sulle strategie;
- flessibilità.

Gli svantaggi riguardano:

- rischio di procedure soggettive da parte del team di valutazione nella selezione delle azioni;
- rigidità interpretativa: descrivere la realtà in maniera troppo semplicistica.

Lo scopo dell'analisi è quello di fornire le opportunità di sviluppo dell'area territoriale, attraverso la valorizzazione degli elementi di forza e da un contenimento delle debolezze. Questo, mediante l'analisi di scenari alternativi di sviluppo, consente di rappresentare i principali fattori che possono influenzare il successo di un Piano.

Il risultato finale di questo lavoro è una matrice, organizzata in quattro sezioni, contenente gli elementi critici dell'intervento e del territorio che si riferisce all'ambito territoriale oggetto di pianificazione e programmazione, al settore interessato e ai singoli comparti e agli assi prioritari in cui si articola un programma.

Analisi SWOT per il territorio di Saltrio

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Posizione geografica, rilevanza ecologica del territorio ▪ Compattezza dei tessuti urbani principali ▪ Patrimonio di attrattività a valenza turistica di tipo culturale e ambientale ▪ Paesaggio contraddistinto da un sistema di pregio con episodi monumentali e culturali 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema del commercio in flessione e perdita del sistema artigianale tradizionale ▪ Presenza di aree di criticità ambientale quali ambiti di cava ▪ Presenza di edifici dismessi (Ex Colonia) ▪ Scarsa connessione con la rete viabilistica sovralocale 	
Strengths – Punti di Forza	S	Weaknesses – Punti di Debolezza
Opportunities – Opportunità	O	Threats - Minacce
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizzazione del paesaggio, promozione dell'integrazione tra ambiti urbanizzati ed aree a valenza ambientale ed ecologica ▪ Valorizzazione del patrimonio socio culturale (centri storici) ▪ Sviluppo di progetti in ambiti dismessi o sottoutilizzati con proposte di alto profilo nel rispetto dei connotati insediativi ed ambientali di pregio del territorio ▪ Sviluppo della rete ciclo-turistica 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aumento delle aree destinate all'uso antropico con conseguente "banalizzazione" del paesaggio e impoverimento naturalistico e pressioni insediative 	

3.2 SENSIBILITÀ E CRITICITÀ

Sensibilità 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. Le analisi fin qui condotte, necessarie per definire il quadro conoscitivo del contesto territoriale, costituiscono, il necessario presupposto per giungere a un'interpretazione della realtà territoriale locale che, a partire dalle dinamiche in atto, valorizzi le potenzialità del territorio e sottolinei le opportunità che si intendono sviluppare all'interno degli scenari strategici di Piano in relazione alle potenziali criticità socio-economiche, ambientali, paesaggistiche e territoriali rilevate.

Il concetto stesso di paesaggio al quale qui ci si riferisce abbraccia tematiche più ampie di quelle strettamente vedutistico-panoramiche, ed è riconducibile alla definizione contenuta nella Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze, 20 ottobre 2000) secondo la quale "Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni. Riconosciuti questi aspetti, nulla di ciò che deriverà dal nuovo Piano potrà essere inteso estraneo alla dimensione paesistica ed ambientale, al contrario, è opportuno sancire un principio di reciproca centralità, del paesaggio nella formazione del Piano e del Piano nel futuro del paesaggio.

Le considerazioni emerse dalle analisi comprese nel quadro conoscitivo ed il criterio stesso con il quale è stata condotta tale analisi, hanno riscontro nel nuovo approccio richiesto dalla legge 12/05 che suggerisce come la tematica rurale, ambientale, e quella paesaggistica debbano essere indagate in termini non settoriali ma trasversali, incrociando i diversi livelli e temi di indagine.

È stato pertanto privilegiato un approccio organico nella lettura del territorio finalizzata alla costruzione della Carta Condivisa del Paesaggio e quindi della Carta della Sensibilità Paesaggistica dei luoghi. Dal punto di vista del paesaggio, il quadro conoscitivo assume un ruolo fondamentale nella definizione e nell'aggiornamento delle scelte di pianificazione e costituisce altresì lo strumento quotidiano per il controllo e la gestione dei progetti di trasformazione. Per quanto riguarda la sfera della percezione sociale del paesaggio comunale, sulla base della cognizione sulle attribuzioni di significato da parte della popolazione locale, vengono presi in considerazione i luoghi carichi di significati simbolici, culturali, di identità che rappresentano il valore emozionale del paesaggio.

Valore emozionale del paesaggio: elementi identitari

Gli elementi costitutivi del paesaggio rappresentano gli elementi del paesaggio di valenza naturale e storico-culturale che connotano e caratterizzano l'immagine del paesaggio stesso. Si riconoscono nel paesaggio di Saltrio elementi naturali (geomorfologici, idrografici e vegetazionali) ed elementi antropici riferiti sia al paesaggio costruito che a quello agricolo-boschivo. Gli elementi identificativi del paesaggio maggiormente riconosciuti come di valore anche nel contesto di tutela paesaggistica, naturalistica ed ecologica del territorio di Saltrio sono:

- nuclei di antica formazione ed insediamenti storici di origine rurale
- fascia collinare ed emergenze geomorfologiche
- punti panoramici
- percorsi di interesse paesaggistico: strade panoramiche, tracciati guida paesaggistici

- beni storico-culturali e luoghi dell'identità: edifici religiosi e civili
- ambiti di elevata naturalità: ambiti boscati di specifico valore storico-ambientale ed aree agricole di valore ambientale ed ecologico

Livelli di sensibilità paesaggistica

Il PGT assume l'obiettivo di elevare la qualità paesaggistica complessiva dei sistemi locali, lavorando in primo luogo al ripristino o al raggiungimento di un accresciuto grado di integrità e riconoscibilità dei contesti paesaggistici locali.

Nel quadro della determinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale, la Carta delle sensibilità paesaggistiche costituisce il riferimento per l'individuazione delle criticità e potenzialità locali del paesaggio nonché per l'individuazione delle opportunità di valorizzazione dello stesso in relazione alle previsioni di sviluppo e al governo delle dinamiche in atto.

Struttura del paesaggio naturale e culturale		
Elemento	Descrizione	Tipo di sensibilità paesaggistica
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ED INSEDIAMENTI STORICI DI ORIGINE RURALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Armatura territoriale storica ▪ Evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio ▪ Beni di interesse storico monumentale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Morfologico strutturale ▪ Vedutistico e percettivo ▪ Simbolico e storico culturale
AMBITO DEL COSTRUITO RESIDENZIALE Tessuto urbano consolidato a bassa densità edilizia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che connotano l'esistente ▪ Consistenza e caratteri storici e tradizionali del patrimonio edilizio 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Morfologico strutturale ▪ Vedutistico e percettivo ▪ Simbolico e storico culturale
AMBITO DEL NON COSTRUITO Fascia di margine tra l'agricolo/boscato e l'urbanizzato	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio ▪ Rilevanza ambientale ed ecosistemica 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Morfologico strutturale e naturale ▪ Vedutistico e percettivo
AMBITI BOSCATI E AREE AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambito a forte valenza paesaggistica, ambientale ed ecologica ▪ Itinerari di interesse paesaggistico-culturale ▪ Rilevanza ambientale ed ecosistemica 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Morfologico strutturale e naturale ▪ Vedutistico e percettivo ▪ Tutela ambientale

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici - come emersi anche dal riconoscimento di "elementi chiave" del paesaggio stesso - la struttura del territorio di Saltrio, inteso come paesaggio naturale e risorsa culturale, può essere descritta per ambiti-sistemi omogenei ed elementi del paesaggio ai quali è possibile associare un tipo di sensibilità paesaggistica.

Livelli di sensibilità paesaggistica	
Elemento	Livelli di sensibilità
■ NESSUN AMBITO	1 – sensibilità molto bassa
■ AMBITO DEL COSTRUITO NON RESIDENZIALE Tessuto Urbano Consolidato ad uso industriale e/o artigianale	2 – sensibilità bassa
■ AMBITO DEL COSTRUITO RESIDENZIALE Tessuto Urbano Consolidato (tessuto a bassa densità)	3 – sensibilità media
■ AMBITI DI VALORE STORICO Nucleo di antica formazione e insediamenti storici sparsi ■ TESSUTO VERDE PUBBLICO E PRIVATO ■ AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	4 – sensibilità elevata
■ AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE Ambiti boscati e aree agricole di valore ambientale ed ecologico esterne al TUC ■ AREE DI TUTELA ECOLOGICA Sistema della Rete Ecologica Comunale	5 – sensibilità molto elevata

La descrizione delle sensibilità paesaggistiche del territorio di Saltrio si basa sulla conoscenza delle dinamiche storiche e delle fasi salienti di trasformazione, naturali e antropiche che hanno portato all'attuale assetto, che considera gli aspetti di continuità/discontinuità nei processi storici e le logiche progettuali che hanno guidato la formazione dei luoghi e che, talora, permangono ancora oggi leggibili nello stato attuale.

La valutazione sintetica esprime livelli di sensibilità, cui dovranno corrispondere adeguati livelli d'attenzione e monitoraggio delle trasformazioni del paesaggio locale.