



**Città di Tradate**  
Provincia di Varese

## **Piano di Governo del Territorio**

Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

### **DOCUMENTO DI PIANO**

**CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

**ELEMENTI DI APPROFONDIMENTO**

**ALLEGATO I**

## SOMMARIO

CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA - ELEMENTI DI APPROFONDIMENTO.....	3
1 - LE LINEE GUIDA REGIONALI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO.....	3
2 - LA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA .....	3
3 - FINALITA' DELLA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA .....	4
4 - GLI AMBITI DI VALUTAZIONE E LA CLASSIFICAZIONE DI SENSIBILITA' .....	5
5 - ESEMPI PRATICI DI VALUTAZIONE .....	7
6 - CONCLUSIONI.....	15

## CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA - ELEMENTI DI APPROFONDIMENTO

### 1 - LE LINEE GUIDA REGIONALI PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO.

La tutela del territorio passa attraverso diversi e molteplici sistemi di valutazione che ne determinano la vulnerabilità in termini di antropizzazione e di mitigazione dell'impatto prevedibile di qualunque trasformazione del suolo per le differenti destinazioni funzionali.

La Regione Lombardia, con **DGR n. VII/11045 dell' 8.11.2002**, ha approvato i criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio, definendo le modalità per la determinazione della classe di sensibilità paesistica del sito ed il grado di incidenza paesistica del progetto.

Tale metodo, da utilizzare negli ambiti del territorio regionale non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, consente di giungere alla definizione del livello di impatto paesistico del progetto che, in prima istanza, viene stimato dal proponente l'intervento e viene valutato dall'ente competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La normativa paesaggistica fa riferimento alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" del Piano Territoriale Regionale approvato da Regione Lombardia il 19 gennaio 2010, l'esame paesistico di un progetto diventa dunque un obbligo da parte dei tecnici esteso a tutto il territorio regionale (ad eccezione degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica per i quali valgono le procedure dettate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12).

Per la redazione della Carta della sensibilità paesistica, si sono considerati i principi che la Regione, sia nel precedente PTPR che nell'attuale PTR, ha coniugato ai fini dell'impostazione e della valutazione dei progetti di trasformazione del territorio e, quindi, della corretta applicazione della Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano (esame paesistico dei progetti):

*"lo scopo delle Linee guida regionali è di portare il paesaggio al centro dell'attenzione degli operatori e diffondere l'uso di un linguaggio comune tra progettisti, tecnici comunali, amministratori e tutti i cittadini desiderosi di partecipare consapevolmente ai processi di trasformazione del loro ambiente di vita."*

La cartografia che si è prodotta, individua alcuni percorsi di identificazione e valutazione delle classi di **sensibilità del sito di intervento**.

Qualunque attività di trasformazione dovrà valutare, conseguentemente, **l'incidenza del progetto proposto**, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriverà la verifica sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta, in funzione della rilevanza dell'impatto, ricordando che una trasformazione antropica di per sé non è positiva nè negativa; l'impatto paesistico non è misurabile con procedimenti meccanici o deterministici e non è parametrabile, così come l'entità dell'impatto non coincide con la sua qualità.

Il progetto di trasformazione urbanistico-edilizia in rapporto alla localizzazione potrà:

- contribuire a qualificare oppure deteriorare il contesto paesistico di riferimento;
- produrre effetti non apprezzabili sull'immagine di quel territorio, arricchirlo o impoverirlo;
- creare nuovi valori paesistici, o compromettere, alterare e distruggere quelli esistenti.

### 2 - LA CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA

Il Piano di Governo del Territorio offre due strumenti funzionali alla predisposizione degli indirizzi strategici e programmatici del Documento di Piano:

- la tavola dei vincoli sovraordinati, che individua una serie di vincoli e di soglie di attenzione cui fare riferimento per ogni tipo di trasformazione del territorio. si tratta in genere di vincoli che sono

imposti da norme di carattere tecnico (fasce di rispetto, aree di salvaguardia, ecc.), di destinazione infrastrutturale e strategica (previsioni di infrastrutture per la mobilità sovraordinate ecc.) o di valenza paesaggistica riconosciuta anche attraverso apposizione di decreti specifici (fasce di rispetto fluviale, vincoli delle aree naturali protette, vincoli monumentali o di bellezze d'insieme);

- La carta della sensibilità paesistica, che rappresenta un'ulteriore classificazione che interessa la globalità del territorio comunale, e recepisce la normativa regionale in merito.

La Carta di sensibilità paesistica è uno strumento che suddivide in classi di sensibilità il territorio comunale, per sviluppare una sempre maggiore coscienza dei caratteri specifici del territorio in cui viviamo, caratteri che vanno preservati o tutelati quale eredità per le generazioni future.

### **3 - FINALITA' DELLA CARTA DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

La Carta di Sensibilità Paesistica si propone i seguenti obiettivi:

- individuare i gradi di sensibilità territoriale in rapporto al livello qualitativo del territorio interessato, che saranno sempre più cogenti laddove si riscontrino elementi morfologico-strutturali che lo qualificano e tali per cui qualunque trasformazione dovrà generare la minore interferenza con esso o mitigarne l'impatto. Tale caratterizzazione può essere riconducibile sia alla maggiore naturalità del luogo, sia alla maggiore antropizzazione dello stesso, in base alla connotazione dei caratteri peculiari e unici che esso evidenzia;

- essere uno strumento per la valutazione della qualità del paesaggio, per limitare o disincentivare la trasformazione di alcune zone del territorio comunale particolarmente pregiate ma non protette, per le quali è possibile proporre delle alternative di delocalizzazione delle trasformazioni edilizie, anche attraverso l'istituto dell'incentivazione urbanistica.

La Carta della sensibilità paesistica assume anche un ulteriore obiettivo laddove individua una classificazione paesistica bassa o molto bassa di alcune zone del territorio, zone che risultano interessate dall'impatto di una serie di elementi antropici, la sommatoria dei quali oggettivamente incide in modo negativo sulla valutazione complessiva.

Una bassa classificazione intende indirizzare/sprongare qualunque attività di trasformazione a ricostituire gli equilibri perduti, sollecitando i tecnici a proporre soluzioni progettuali atte a valorizzare elementi del paesaggio ed a ricostituire la trama spezzata della coscienza del luogo (conscientia loci).

Il rapporto tra trasformazioni antropiche e paesaggio è spiegato attraverso due linee di pensiero predominanti:

- la prima ritiene che le trasformazioni recenti abbiano alterato il paesaggio, provocando una perdita di identità rispetto alle trasformazioni prodotte nel passato, attraverso il progressivo inserimento delle opere dell'uomo senza rapporti con i fattori naturali o antropici al contorno, sostanzialmente per incoerenza linguistica e dis-organicità spaziale;
- la seconda è orientata a sviluppare nuova architettura e a produrre una rottura, un disequilibrio nell'azione di trasformazione, che comporta la ricerca di un nuovo equilibrio naturale o antropico, utilizzando un linguaggio progettuale ed un'organizzazione spaziale diversa, nella quale ricomporre-ritrovare una nuova identità ed una nuova sensibilità.

La carta della sensibilità propone un percorso intermedio e flessibile tra le due linee di pensiero sopra citate per creare una sintesi sufficientemente equilibrata che tenderà:

1) a conservare-preservare quei caratteri maggiormente naturali del paesaggio visibili nelle parti di territorio che esprimono maggiore naturalità, zone "cuscinetto" e adiacenti le aree protette e già tutelate;

2) a mantenere i caratteri legati alla tradizione agricola ed agli insediamenti rurali nelle proprie espressioni e culture tradizionali, nelle zone destinate principalmente alle attività agro-silvo-pastorali;

3) a riqualificare le aree anche con interventi di demolizione e ricostruzione, con recupero volumetrico, nelle zone periferiche maggiormente degradate e anonime, a causa di sviluppo antropico di scarsa qualità;

4) ad operare una ricucitura del tessuto urbano nelle zone periferiche caratterizzate da infrastrutture o fabbricati che sono ormai parte integrante e peculiare del paesaggio, che riconosca un valore simbolico a queste infrastrutture;

5) a perseguire uno sviluppo armonico ed equilibrato, nelle zone miste residenziali-artigianali - terziarie, connotate da tipologie prevalentemente uni-bifamiliari, case a schiera o palazzine, prediligendo l'aumento di spazi verdi, le superfici permeabili (dotazioni a verde pubblico) e le altezze degli edifici massime di 3-4 piani (h. 12,00-15,00 m.);

6) a valutare gli interventi di ristrutturazione e di recupero volumetrico, con particolare attenzione al mantenimento delle cortine edilizie esistenti, nelle zone dei centri storici adiacenti a quelle già soggette alle procedure di cui al D.Lgs. n. 42/2004, incentivando gli interventi di rivitalizzazione delle porzioni di fabbricati inutilizzati e di utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico.

#### 4 - GLI AMBITI DI VALUTAZIONE E LA CLASSIFICAZIONE DI SENSIBILITA'

La carta della sensibilità del paesaggio tiene conto di tre differenti ambiti di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico.

**Aspetto morfologico-strutturale:** la sua importanza deriva dalla considerazione che il paesaggio è tanto più sensibile ai mutamenti quanto più conserva le tracce di quell'identità intesa "come chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime". La ricerca e la verifica dell'appartenenza del sito a paesaggi riconoscibili e leggibili come sistemi territoriali di interesse geo-morfologico, naturalistico e storico-insediativo costituisce, in questo senso, un atto determinante del processo di valutazione in quanto lo stesso riconoscimento comporta l'assunzione o la definizione di determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione.

<p><b>Chiavi di lettura a livello sovralocale</b></p> <p>valutano le relazioni del sito di intervento con elementi significativi di un sistema che caratterizza un contesto più ampio di quello di rapporto immediato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione di contesti paesistici: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali e lacuali ...;</li> <li>- aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi, fontanili..;</li> <li>- componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario ..;</li> <li>- elementi fondamentali della struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli e fortificazioni...);</li> <li>- testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico-geografico (per esempio quella valle o quel tratto di valle): soluzioni stilistiche tipiche e originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive</li> </ul>	<p><b>Chiavi di lettura a livello locale</b></p> <p>considerano l'appartenenza o contiguità del sito di intervento con elementi propri dei sistemi qualificanti quel luogo specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale..,</li> <li>- elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde locale ... ;</li> <li>- componenti del paesaggio agrario storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli..), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;</li> <li>- elementi di interesse storico-artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..”</li> <li>- elementi di relazione fondamentali a livello locale: percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalisticoambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria ... ;</li> <li>- vicinanza o appartenenza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine,</li> </ul>
--	--

(l'edilizia in pietra o in legno, i muretti a secco ..), il trattamento degli spazi pubblici...	situazione in genere più frequente, nei piccoli nuclei, negli insediamenti montani e rurali e nelle residenze isolate ma che potrebbe riguardare anche piazze o altri particolari luoghi pubblici". .
---	---

**Aspetto vedutistico:** prevede che, essendo il concetto di paesaggio strettamente connesso alla fruizione percettiva dei luoghi, la valutazione della sensibilità debba prendere in stretta considerazione il rapporto che si stabilisce tra osservatore e territorio, ovvero "le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di covisibilità tra il luogo considerato e l'intorno".

Nella definizione della sensibilità "vedutistica" di un sito conta sia "quanto" si vede ma anche "cosa" e "da dove" si vede. È infatti proprio in relazione al cosa si vede e da dove che si può verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano e deturpano la qualità paesistica".

<p><b>Chiavi di lettura a livello sovralocale</b></p> <p>valutano le caratteristiche del sito di intervento considerando le relazioni percettive che esso intrattiene con un intorno più ampio, dove la maggiore ampiezza può variare molto a seconda delle situazioni morfologiche del territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti collocati in posizioni morfologicamente emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola o il promontorio in mezzo al lago ..);</li> <li>- il sito si trova in contiguità con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà, di intensa fruizione, e si colloca in posizione strategica rispetto alle possibilità di piena fruizione del panorama (rischio di occlusione);</li> <li>- appartenenza del sito ad una "veduta" significativa per integrità paesistica e/o per notorietà (la sponda del lago, il versante della montagna, la vista verso le cime ..), si verifica in questo caso il rischio di 'intrusione'.</li> <li>- percepibilità del sito da tracciati (stradali, ferroviari, di navigazione, funivie) ad elevata percorrenza.</li> </ul>	<p><b>Chiavi di lettura a livello locale</b></p> <p>si riferiscono principalmente a relazioni percettive che caratterizzano quel luogo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico;</li> <li>- il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (il percorsovita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico ..);</li> <li>- il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra santuario e <i>piazza</i> della chiesa, tra rocca e municipio, tra viale alberato e villa...), . .</li> <li>- adiacenza a tracciati (stradali, ferroviari) ad elevata percorrenza</li> </ul>
---	---

**Aspetto simbolico:** deriva dall'importanza del "significato" che la comunità attribuisce a quel luogo, in relazione a valori simbolici che ad esso associa.

Tipico è il caso delle celebrazioni letterarie, pittorico-grafico-fotografiche e storiche ma anche delle "leggende" o evocazioni locali.

Al fine di determinare la sensibilità del sito, la valutazione dell'aspetto simbolico concorre, infatti, a verificare se l'intervento di trasformazione progettato – per forma o funzione - possa compromettere la capacità di quel luogo di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associati e dunque risulti inadeguato allo spirito del luogo.

<b>Chiavi di lettura a livello sovralocale</b> considerano i valori assegnati a quel luogo non solo e non tanto dalla popolazione insediata quanto da	<b>Chiavi di lettura a livello locale</b> considerano quei luoghi che pur non essendo oggetto di (particolari) celebri citazioni rivestono un
--	--

<p>una collettività più ampia. Spesso il grado di notorietà risulta un indicatore significativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti collocati in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie (ambientazioni sedimentate nella memoria culturale, interpretazioni poetiche di paesaggi, diari di viaggio ..), o artistiche (pittoriche, fotografiche e cinematografiche ...) o storiche (luoghi di celebri battaglie ..);</li> <li>- siti collocati in ambiti di elevata notorietà e di forte richiamo turistico per le loro qualità paesistiche (citazione in guide turistiche).</li> </ul>	<p>ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, possono essere connessi sia a riti religiosi (percorsi processuali, cappelle votive ...) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata)".</p>
--	---

**La valutazione qualitativa sintetica** della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura, viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Sensibilità paesistica molto bassa

Sensibilità paesistica bassa

Sensibilità paesistica media

Sensibilità paesistica alta

Sensibilità paesistica molto alta

**la classe di sensibilità paesistica** (giudizio complessivo) va espresso in forma numerica secondo la seguente associazione:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

La Carta della sensibilità paesaggistica estende all'intero territorio comunale questa classificazione di riferimento, per fornire ai progettisti un primo strumento di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti in rapporto ai siti oggetto di trasformazione e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici delle amministrazioni comunali nella valutazione delle proposte di trasformazione progettuali e infine, per accrescere nella cittadinanza la consapevolezza del valore e della qualità del territorio in cui vivono.

## 5 – ESEMPI PRATICI DI VALUTAZIONE

Di seguito vengono presentati dei casi campione, corrispondenti ai livelli di sensibilità individuati, corredati degli stralci della carte prodotte nella fase di analisi e dalle descrizioni rispetto ai fattori rilevanti degli aspetti sopra richiamati.

Per ognuna delle aree individuate vengono quindi presentati:

- a) estratto della Carta di sensibilità paesistica;
- b) immagine Google earth;
- c) esempio di descrizione dei fattori rilevanti morfologico – strutturali del paesaggio;
- d) esempio di descrizione degli elementi vedutistici e simbolici;

### Classe di sensibilità 5 - molto alta

È proprio degli ambiti che presentano rilevanti peculiarità storiche, paesaggistico – ambientali ed urbanistiche, che rappresentano *“un patrimonio da salvaguardare per il valore storico e monumentale che si manifesta nelle architetture degli edifici, nelle tessiture degli isolati (strade, piazze, edifici, per il pregio della continuità delle cortine edilizie ed infine nel disegno urbano complessivo”*.

Oltre agli ambiti naturalistici delle aree protette (Parco Pineta), si considera l’ambito dei nuclei storici originari, relativi principalmente ai nuclei storici di: Allodola, San Bernardo, Tradate, Abbiate Guazzone, Ville storiche corredate da decreto. La “matrice storica” di Tradate è espressa da questi nuclei isolati, collegati dalle principali vie di comunicazione e collegamento che riproducono la viabilità nelle classiche direzioni Nord-Sud (Cardo) ed Est-Ovest (Decumano) ed in particolare nella sua variante direzionale per attestare la centuriazione su una grande via di comunicazione preesistente, come la strada provinciale n. 233 da Varese (valichi svizzeri) a Milano.

Dei nuclei iniziali sono particolarmente degne di nota le cortine edilizie continue che caratterizzano le strade centrali, con edifici di altezza tre-quattro piani, caratterizzate nelle modanature, fasce marcapiano, portoni di ingresso e portali, ferri battuti, frontespizi d’angolo di qualità, balconi corredati da mensole in pietra, asimmetrie e sinuosità, che offrono delle viste prospettiche sempre originali.

Le asimmetrie, gli sporti e le rientranze così originali offerte dalle cortine edilizie storiche, sono il prodotto dell’ingegno dell’uomo nello sfruttare in modo naturale la morfologia del terreno per realizzarvi gli edifici con la minore alterazione possibile del suolo, dato lo sforzo improbo che una costruzione qualunque avrebbe previsto.

Le quinte di facciata più rappresentative sono state realizzate verso la fine del 1800 ed i primi del 1900, quindi in epoca neoclassica/liberty. Le cortine storiche sono affiancate spesso da edifici singoli, con parco o giardino, perimetrati da muri di cinta ciechi; questi edifici costituiscono le ville storiche con parco, che spesso mantengono i nomi delle famiglie proprietarie.

I punti di riferimento di sfondo sono i campanili (per ora gli edifici più alti); qui troviamo depositato l’insieme più cospicuo dei valori simbolici, in quanto teatro dei più rilevanti avvenimenti storici e oggetto di descrizioni letterarie e pittorico-fotografiche, oltre che ambito di richiamo turistico-fruitivo.



<p>San Bernardo - Fattori morfologico-strutturali sovralocali: - è un'area di rilevanza ambientale che intrattiene uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza, innanzitutto la sovracomunalità del nucleo, da sempre a cavallo dei comuni di Tradate e Lonate Ceppino, oltre al confine con il perimetro del PLIS RTO e corridoio verde;</p> <p>San Bernardo - Fattori morfologico-strutturali e simbolici locali: elemento di interesse storico-artistico: la chiesa di San Bernardo, in cotto nel nucleo centrale dell'abitato; componenti del paesaggio agrario storico: filari, percorsi poderali e nuclei o siti rurali (Cascina Tuss).</p>	<p>San Bernardo - Fattori vedutistici sovralocali: - il sito si colloca in posizione strategica rispetto alle possibilità di piena fruizione del panorama (rischio di occlusione); - appartenenza del sito ad una "veduta" significativa per integrità paesistica (la vista verso le cime prealpine ed alpine sullo sfondo), rischio di 'intrusione';</p> <p>San Bernardo - Fattori vedutistici locali: - il sito si colloca lungo i percorsi locali di fruizione paesistico-ambientale del futuro Parco dei Tre Castagni e del Parco RTO;</p>
--	--

#### Classe di sensibilità 4 - alta

Corrisponde in genere alle aree di elevato pregio ambientale, in cui il dato naturalistico si relaziona all'elemento antropico.

Consideriamo in particolare la contiguità ai nuclei storici delle ville storiche con parco, localizzate in zone particolarmente pregiate, le aree morfologicamente più sensibili, contigue con l'area naturale protetta, le zone agricole a nord del Comune in direzione Vengono Inferiore (via Monte Grappa), la zona Ovest, dalla via Albisetti alla zona boscata a confine con Locate Varesino e l'area lungo il confine comunale di Lonate Ceppino.

Ad Ovest del territorio comunale sono le testimonianze vive del paesaggio agrario ancora esistente e dei resti di centuriazione romana: con campi e alberature caratteristiche, con filari di alberi, siepi divisorie, la rigogliosa vegetazione del bosco fluviale, e i coni visuali verso i terrazzamenti a Est, lungo la zona artigianale, l'area del campo sportivo e l'area feste.

Sono parti di territorio di cui è ancora facilmente intuibile la struttura, connotate da diversificazione morfologica che costituisce un'area di rilevante valore paesaggistico e di preesistenza storica; in queste aree si riscontra ancora una discreta attività agricola e di coltura foraggera, una ricca vegetazione, caratterizzata da boschi soprattutto cedui di latifoglie (il tipo più esteso) e dai cespuglieti; in queste porzioni di territorio si trovano ancora, elementi di fruizione visiva quali percorsi e sentieri panoramici, ed elementi di rilevanza simbolica riconducibili all'edificazione storica, tra cui le cascine storiche ed i toponimi delle zone rurali che hanno marcato il territorio in modo indelebile.

I luoghi individuati evidenziano ancora l'integrità naturalistico – ambientale del grande terrazzamento digradante verso il Canyon del fiume Olona ad Ovest, della zona pre-collinare verso Est, caratterizzata dalle vallecole dei fontanili ai margini del Parco Pineta, e delle zone agricole a Nord ed a Sud – ai margini del Centro abitato - negli ultimi decenni segnate da qualche episodio di edificazione che, a lungo andare, rischia di compromettere la percezione fisico spaziale di questi elementi. Il ruolo di ingresso alla città per chi proviene da Varese (o da Milano), da Gallarate-Cairate o dalla zona di Como, è ancora confermato dal paesaggio agrario, che un tempo caratterizzava questi luoghi e permane più generalmente nelle forme del paesaggio agro-silvo-pastorale e dei coni visuali lungo le strade provinciali; questa dimensione, seppure in progressiva compromissione, consente di individuare i confini comunali collocando il territorio in una posizione morfologicamente visibile da un ampio ambito territoriale, in continuità con percorsi che si possono definire panoramici e di fruizione del paesaggio.



<p>Località Montechiaro - Fattori morfologico-strutturali sovralocali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- è un'area di rilevanza ambientale che intrattiene uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza, quale il Parco Pineta e corridoio verde;</li></ul> <p>Località Montechiaro - Fattori morfologico-strutturali e simbolici locali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il toponimo storico della cascina Montechiaro.</li></ul>	<p>Località Montechiaro - Fattori vedutistici sovralocali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il sito si colloca in posizione strategica rispetto alle possibilità di piena fruizione del panorama (rischio di occlusione);</li><li>- appartenenza del sito ad una "veduta" significativa per integrità paesistica (la vista verso le cime prealpine ed alpine), rischio di 'intrusione';</li></ul>
--	--

### **Classe di sensibilità 3 – media**

L'area individuata per descrivere questo grado di sensibilità è il territorio residenziale o con destinazione mista residenziale terziaria, caratterizzata dalle principali espansioni edificatorie degli ultimi 40 anni.

Si tratta degli interventi edificatori più recenti che rappresentano uno spaccato di storia dello sviluppo urbanistico e delle tecnologie e tipologie edilizie che presenta interessanti relazioni morfologiche e visive oltre alla realizzazione della maggior parte di opere di urbanizzazione della Città di Tradate, quindi spesso costituiscono una edificazione omogenea altrettanto caratterizzante il paesaggio delle cortine edilizie storiche.

Le zone della classe di sensibilità media sono il rione Ceppine, la zona a Sud dell'area agricola verso Vengono Inferiore lungo la via M. Grappa, a Ovest: la fascia tra le vie Brodoloni, Caduti del Lavoro, Brandenera, della Canonica, Meucci, Bianchi, Albisetti;

la fascia adiacente al fontanile lungo la via C. Porta, lungo la via F. Filzi e un tratto della via Baracca, e alle vie Thaon de Revel e Prampolini;

la zona di classe media prosegue lungo la via M. Grappa, la via Col di Lana, la via Monte Nevoso, il C.so Matteotti, la via Manzoni, la via Cappuccini, la via XI febbraio sino al confine con Venegono Inferiore;

le altre aree di classe media sono rispettivamente: via Bianchi a Nord, via Giotto dei Pradacci, Europa, Montenero Boves, Podgora, MonteCassino, Monte San Martino, a Sud via Pasteur, a Est viale Marconi, FNM e via Piave;

via Bianchi, Crocefisso, Toti, Bernacchi, S. Stefano, Zara, Mirasole, Leoncavallo, Don Sturzo, Mayer, Pracallo, Frescobaldi, sino a Galli, Dante, Da Vinci, FNM, Gradisca, Baernacchi, Zucchi e FNM;

ZONA rione San Bernardo attorno al nucleo storico;

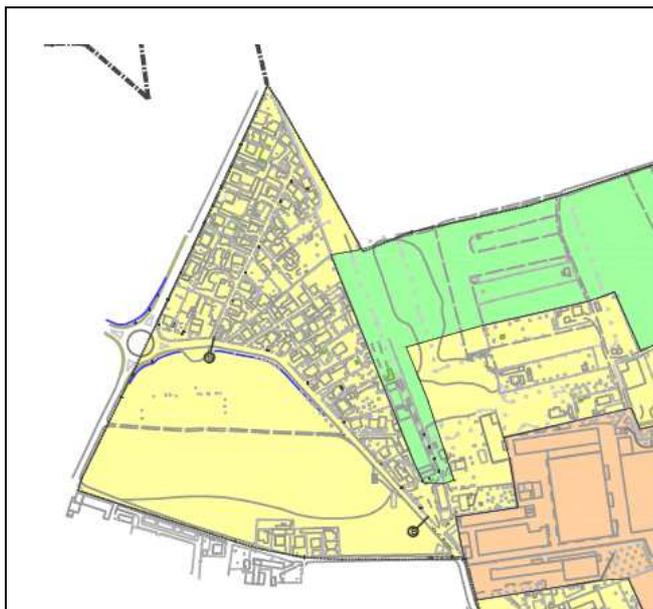
Abbate G. vie V. Veneto, Da Palestrina, Marone, Rimembranze, FNM, via Alfieri, V. Veneto; l'area agricola tra via M. san Michele e il confine con Lonate C. (impianto fotovoltaico).

La costruzione delle prime attività produttive e delle fabbriche, tra cui principalmente le fornaci e le attività dismesse che utilizzavano per la logistica il trasporto merci della linea ferroviaria Varese-Milano.

Gli aspetti vedutistici di particolare rilevanza sono rappresentati dai vari percorsi interessanti dal punto di vista paesaggistico verso gli scorci delle cascate e dei siti rurali ai limiti del centro abitato, i percorsi e i sentieri verso i boschi del Parco e verso la zona del costone e San Bernardo che regalano visuali a livello sovralocale verso il fronte ovest del ciglione di Gornate Olona, verso l'arco prealpino e lo sfondo dell'arco alpino a Nord-Ovest, mentre a livello locale i coni visuali incrociano le siepi divisorie dei campi, i filari alberati e la cortina di bosco fluviale continua, costituita dal fontanile di Tradate.

Per quanto riguarda l'integrità si può notare come il territorio ha cambiato aspetto nel corso del tempo, con la sostituzione di parte dei boschi e dei campi coltivati con insediamenti industriali e con un tessuto urbano sempre più denso, soprattutto nel collegamento tra Tradate, Abbiate Guazzone e le Ceppine.

Gli elementi di rilevanza simbolica presenti in questa parte del territorio sono riconducibili alla civiltà contadina e alla civiltà industriale, (ex mulini, ex fornaci, ex fonderia...), vi sono inoltre architetture religiose e ville storiche, nonché interessanti elementi naturali.



**Località Ceppine - Fattori morfologico-strutturali sovralocali:**

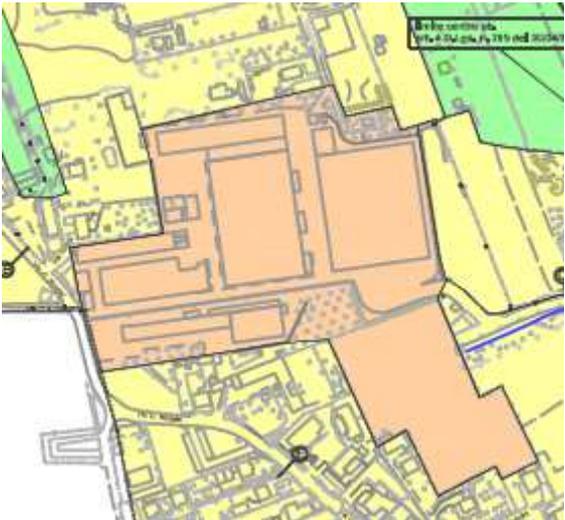
- è un rione con componenti proprie dell'organizzazione della viabilità storica e contemporaneità costruttiva caratterizzante per i tipi edilizi, l'orientamento, le finiture, le altezze e distanze, nucleo omogeneo distribuito secondo modalità riconoscibile e riconducibile a un modello culturale che struttura l'ambiente antropico; Località Ceppine - Fattori morfologico-strutturali e simbolici locali:

- appartenenza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine, pur essendo il rione parte di una città più articolata e complessa;
- luogo che, pur non essendo oggetto di particolari citazioni, riveste un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, connesso ad uso civile (luogo della memoria, di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

**Località Ceppine - Fattori vedutistici sovralocali:**

- il sito si colloca in posizione strategica rispetto alle possibilità di piena fruizione del panorama (rischio di occlusione);
- appartenenza del sito ad una "veduta" significativa per integrità paesistica (la vista verso le cime prealpine ed alpine), rischio di 'intrusione';
- il sito si colloca lungo i percorsi sovracomunali di fruizione paesistico-ambientale tra Venegono Inferiore, Lonate Ceppino e Tradate.

**Classe di sensibilità 2 - bassa** – gli ambiti considerati sono quelli che necessitano di maggiore riqualificazione, valutati sostanzialmente nelle aree interessate dalle attività produttive e commerciali di maggiore estensione (la vasta area della Bassani Ticino, la zona artigianale e le zone commerciali della Fornace e Coop, l'area PIP industriale) nei territori percorsi dall'asta delle FNM. Si tratta di una tipologia del paesaggio che invita a prevedere diverse misure mitigative e maggiore attenzione, prevedendo una più profonda capacità di coniugare e interpretare le esigenze dell'attività produttiva e commerciale con il rigore progettuale per una collocazione degli edifici nel contesto mitigandone l'impatto della trasformazione.

	
<p>Via Rossini Bassani Ticino - Fattori morfologico-strutturali sovralocali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza, sovracomunale (Venegono Inferiore): corridoio verde ed area boscata a Nord;</li> </ul> <p>Via Rossini Bassani Ticino - Fattori morfologico-strutturali e simbolici locali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- componenti del paesaggio agrario storico: andamento dei terreni agricoli adiacenti nelle modalità di coltivazione e proprietà, vicinanza a nucleo abitato con caratteristiche omogenee (Ceppine); edificio ormai simbolo di attività produttiva insediata stabilmente sul territorio comunale.</li> </ul>	<p>Via Rossini Bassani Ticino - Fattori vedutistici sovralocale E LOCALI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- percepiibilità del sito da tracciati stradali e ferroviari ad elevata percorrenza (via Monte Grappa e FNM).</li> </ul>

**Classe di sensibilità 1 - molto bassa** – Corrisponde in genere ad un tessuto misto residenziale e produttivo, con pochi elementi architettonici di rilievo e pressoché privo di elementi naturalistico – ambientali.

Non si ritiene di aver riscontrato ambiti di forte e intenso degrado o tali da giustificare una classificazione di sensibilità molto bassa, tuttavia siamo ai limiti e dobbiamo essere consapevoli che ulteriori disattenzioni rispetto ai temi della sostenibilità ambientale potranno compromettere inesorabilmente il nostro territorio e ciò che intendiamo lasciare in eredità alle future generazioni.

## **6 – CONCLUSIONI**

La Carta di Sensibilità Paesistica è un utile ma non esaustivo strumento che deve essere ulteriormente perfezionato e che consente di approfondire la conoscenza del territorio in cui viviamo ed acuire la sensibilità della comunità verso il tema del rapporto – spesso conflittuale – tra territorio urbanizzato e paesaggio ovvero, dei valori oggettivi rappresentati nel tessuto urbano esistente, per sviluppare la coscienza del luogo e produrre trasformazioni consapevoli e sostenibili.

La documentazione presentata è corredata di elementi normativi, documentali, grafici e fotografici consolidati e approvati dall'Amministrazione comunale, come:

“MAPPATURA E CARATTERIZZAZIONE DELLE FACCIATE IN AMBITI URBANI DEFINITI – a cura del Dipartimento di Progettazione del Politecnico di Milano – Variante al PRG del Comune di Tradate n. 42 approvata definitivamente con Del. Di C.C. n. 68 del 18/09/2006”

*N.B. Sarà necessario provvedere ad un aggiornamento-rettifica dei perimetri dei nuclei storici, che sono stati riportati come cartografati nella Tavola del PTCP della Provincia di Varese, in quanto risultano sfasati rispetto all'orientamento dei siti.*

Tradate, il 21/09/2012

Il Progettista  
Dott. Arch. Marco Padovan

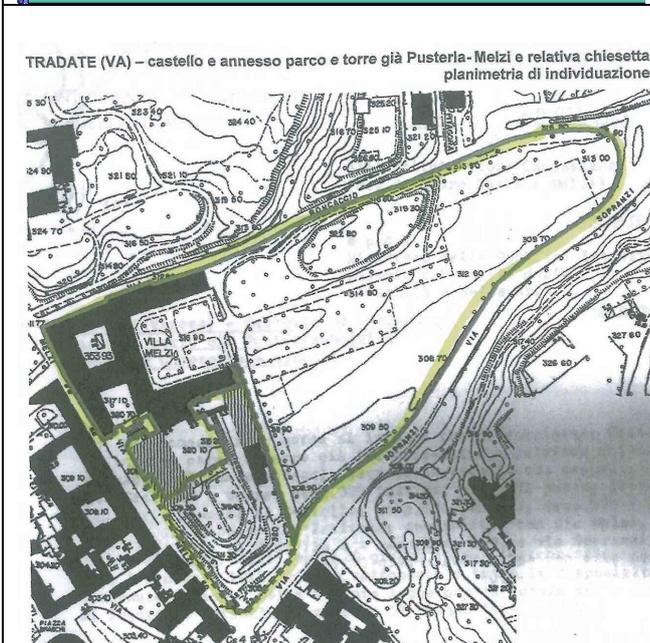


**Tradate**

Area compresa fra la Ferrovia, C.so Matteotti, via Bianchi, via Cavour, n. 564.

**Tradate**

parco di proprietà della Sig.ra Carla Castiglioni fu Uberto, segnato in catasto al numero di mappa 1455, confinante con la via Pindemonte. Notevole interesse pubblico perchè con la sua vetusta flora costituita da un gigantesco deodara, una wellingtonia, un acero frastagliato, molti pini argentati e dorati, aceri tricolori e diverse altre essenze, forma una nota di non comune bellezza paesistica, n. 67.



**Tradate**

Castello e annesso Parco e torre già Pusterla-Melzi e relativa chiesetta, compreso tra le vie B. Melzi, Sopranzi e Roncaccio