



Valmorea

Linee guida
per la progettazione degli
interventi all'interno del
campo delle regole AA-25

novembre 2014



UBISTUDIO srl

Alessandro Ali
con Valentina Brambilla e Lara Valtorta

Comune di Valmorea

Area tecnica
Fabrizio Donanini



Valmorea

Linee guida
per la progettazione degli
interventi all'interno del
campo delle regole AA-25

novembre 2014

INDICE

PREMESSA	pag. 07
1. RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE	pag. 09
1.1 Documento di Piano: Ambito strategico n.2 - Le emergenze ambientali del cordone morenico	pag. 09
1.2 Piano delle Regole: Art.32 - Ambito paesaggistico del cordone morenico – sorgenti del Lura	pag. 11
Piano delle Regole: Art.34 - Aree con potenzialità di uso agricolo	pag. 11
Piano delle Regole: Art.2 - Aree di tutela e vincolo	pag. 13
1.3 Progetto strategico di Sottobacino del torrente Lura	pag. 17
2. LINEE GUIDA	pag. 19
2.1 Le relazioni con il contesto	pag. 19
2.2 Indirizzi per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti	pag. 21
2.3 Una simulazione	pag. 25
2.4 Azienda didattica	pag. 29



PREMESSA

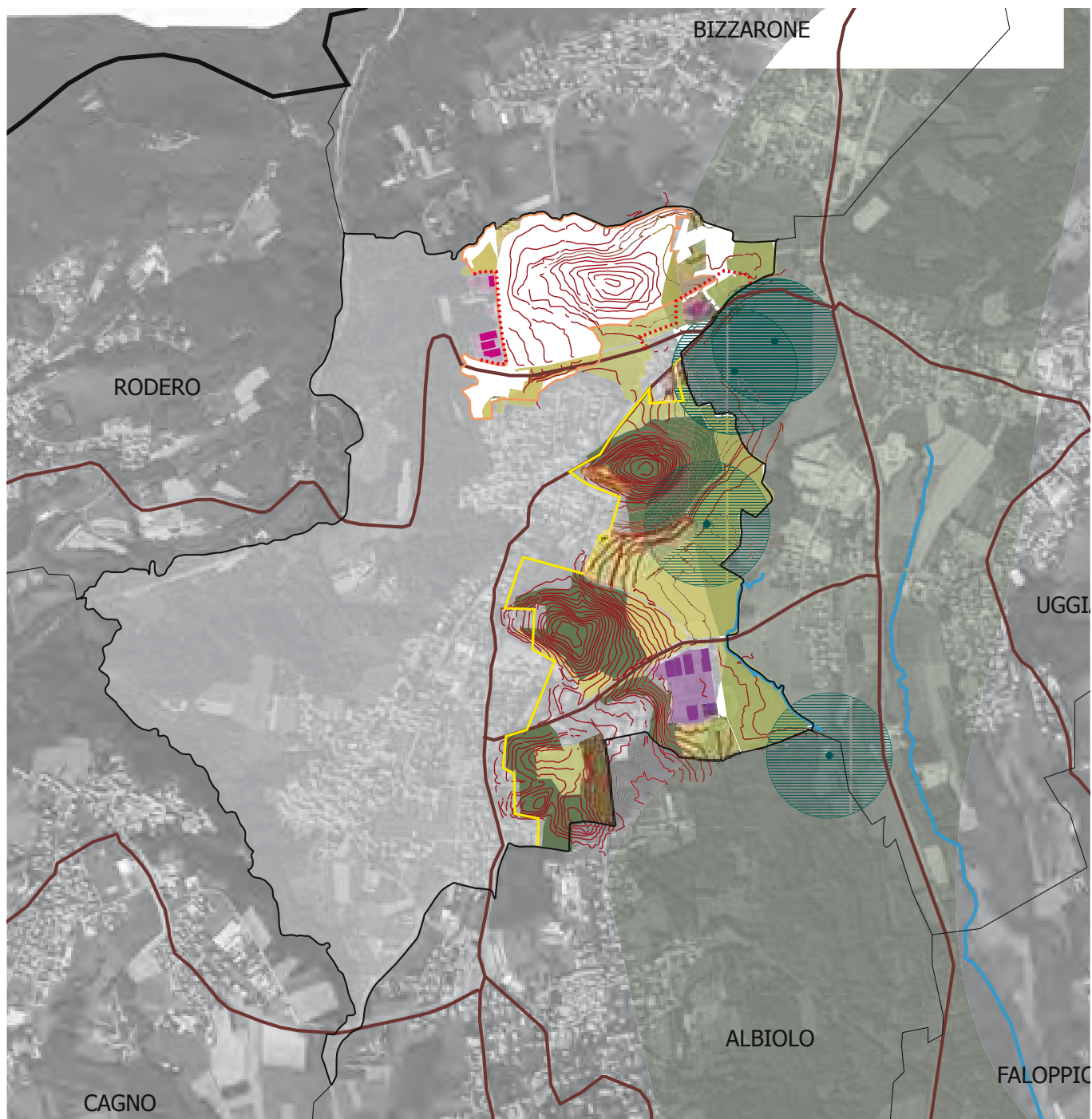
Le Linee Guida costituiscono un documento di approfondimento e di dettaglio della disciplina del PGT vigente del Comune di Valmorea. La redazione è stata ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale al fine di definire aspetti di compatibilità degli interventi in considerazione del particolare valore paesaggistico e della sensibilità ambientale delle aree.

Le Linee Guida si riferiscono ad una specifica porzione di territorio (mappali n.: 985, 986, 993, 1004, 842, 843, 196, 983, 992, 382, 1002, 695, 1003, 991, 984, 697, 696) interna al campo delle regole "AA-25 - Area con potenzialità di uso agricolo non interessate da bosco" come disciplinato dal vigente Piano delle Regole.

Le Linee Guida contribuiscono alla definizione di un assetto il più possibile coerente con gli obiettivi del PGT sotto il profilo edilizio, morfologico, tipologico e paesaggistico; si riferiscono tanto agli edifici che agli spazi aperti. I contenuti del presente documento si articolano in "richiami alla pianificazione" e "linee guida".

I primi riportano gli obiettivi e la disciplina urbanistica dell'area così come si articolano all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Le seconde contengono una serie di indicazioni con valore cogente per la redazione degli interventi e pertanto devono essere rispettate per assicurare le opportune condizioni di compatibilità con i caratteri del territorio e con gli obiettivi del PGT.

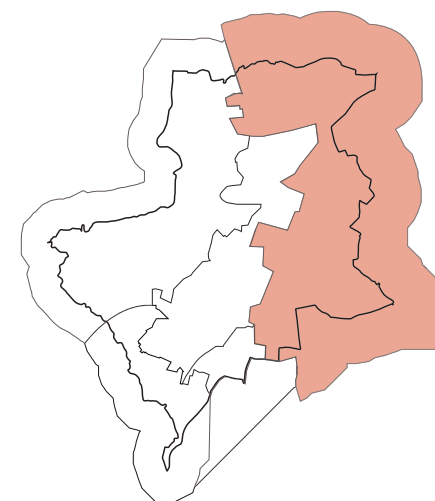


Confini amministrativi

- Confine statale
- Confine provinciale
- Confine comunale

Le emergenze ambientali del cordone morenico

- Progetto per il Parco sorgenti del Lura _ PTCP
- BZP - Zone tampone di primo livello _ La rete ecologica PTCP
- Zone boschive _ PTCP
- E2 - Prato e pascolo _ zona omogenea prg vigente
- E3 - colture orticole e floricole _ zona omogenea prg vigente
- D1 - Produttiva di saturazione _ zona omogenea prg vigente
- D2 - Produttiva di espansione in atto _ zona omogenea prg vigente
- Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile
- Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile
- Reticolo idrico
- Curve di livello
- Bordo tessuto edificato
- Strade principali



Estratto Documento di Piano:
GLI AMBITI TERRITORIALI STRATEGICI
LE EMERGENZE AMBIENTALI DEL CORDONE MORENICO

1. RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE

1.1 Documento di Piano

La porzione di territorio oggetto delle presenti Linee guida ricade all'interno dell'Ambito strategico n.2 - "Le emergenze ambientali del cordone morenico" per il quale il Documento di Piano esplicita i seguenti contenuti.

Ambito strategico n.2 - Le emergenze ambientali del cordone morenico

Ambito

Il sistema ambientale definito dalle emergenze del cordone morenico, Roccolo, Ronchetto, Selva, Roccolo di Caversaccio, costituisce il limite ad est dell'edificato di Valmorea. Una serie di colline boscate, intervallate da spazi pianeggianti ad uso agricolo e sistemi lineari di edificazione su strada (tra cui quello di accesso a Valmorea dalla SP Lomazzo-Bizzarone), costituisce una naturale dorsale verde dal confine nord con Bizzarone a quello sud con Albiolo.

L'ambito è parallelo al tracciato del torrente del Lura ed ospita una serie di sorgenti alcune delle quali sul confine con il comune di Uggiate Trevano. Il valore paesaggistico e ambientale dell'ambito è incrementato dalla presenza di manufatti e spazi aperti che attendono la definizione di regole per la loro tutela e valorizzazione. Tra questi si segnala: un insediamento palafitticolo i cui elementi sono emersi in occasione di scavi all'interno delle torbiere presenti in località Pretappe e una zona umida caratterizzata dalla presenza di un alneto nelle vicinanze di un ramo del torrente Lura. Al confine sud, con il comune di Albiolo, l'ambito è interessato dalla zona artigianale posta in discontinuità con la sequenza di spazi verdi posti a nord e a sud del tracciato viario d'ingresso al territorio comunale dalla SP Lomazzo-Bizzarone.

Le relazioni

Anche questo ambito territoriale si inserisce all'interno del sistema ambientale di scala territoriale. Esso infatti individua una parte del territorio di Valmorea in continuità con le parti di rilevanza ambientale e paesaggistica interessate dal PLIS delle Sorgenti del Lura nei comuni di Uggiate Trevano, Albiolo, Olgiate Comasco, Gironico e

Lurate Caccivio: questi spazi costituiscono una dorsale verde individuata dall'asse del tracciato della SP Lomazzo-Bizzarone e delimitata, per un tratto, ad ovest dal sistema degli insediamenti di Valmorea e Albiolo.

Su questa dorsale nord/sud si innescano due ambiti di relazione ambientale est/ovest identificati dal PTCP provinciale come corridoi ecologici di primo livello e zone tampone: il primo è localizzato a nord del territorio comunale, a confine con il comune di Bizzarone, il secondo, a sud, a confine con il comune di Albiolo.

Gli scenari

Lo scenario per questo ambito prevede la costituzione di un ambito di rilevanza paesaggistica e ambientale che si relaziona con il confinante PLIS sorgenti del Lura; una dorsale verde che assieme alla valle del Lanza definisce e contiene l'articolazione e lo sviluppo dell'edificato di Valmorea.

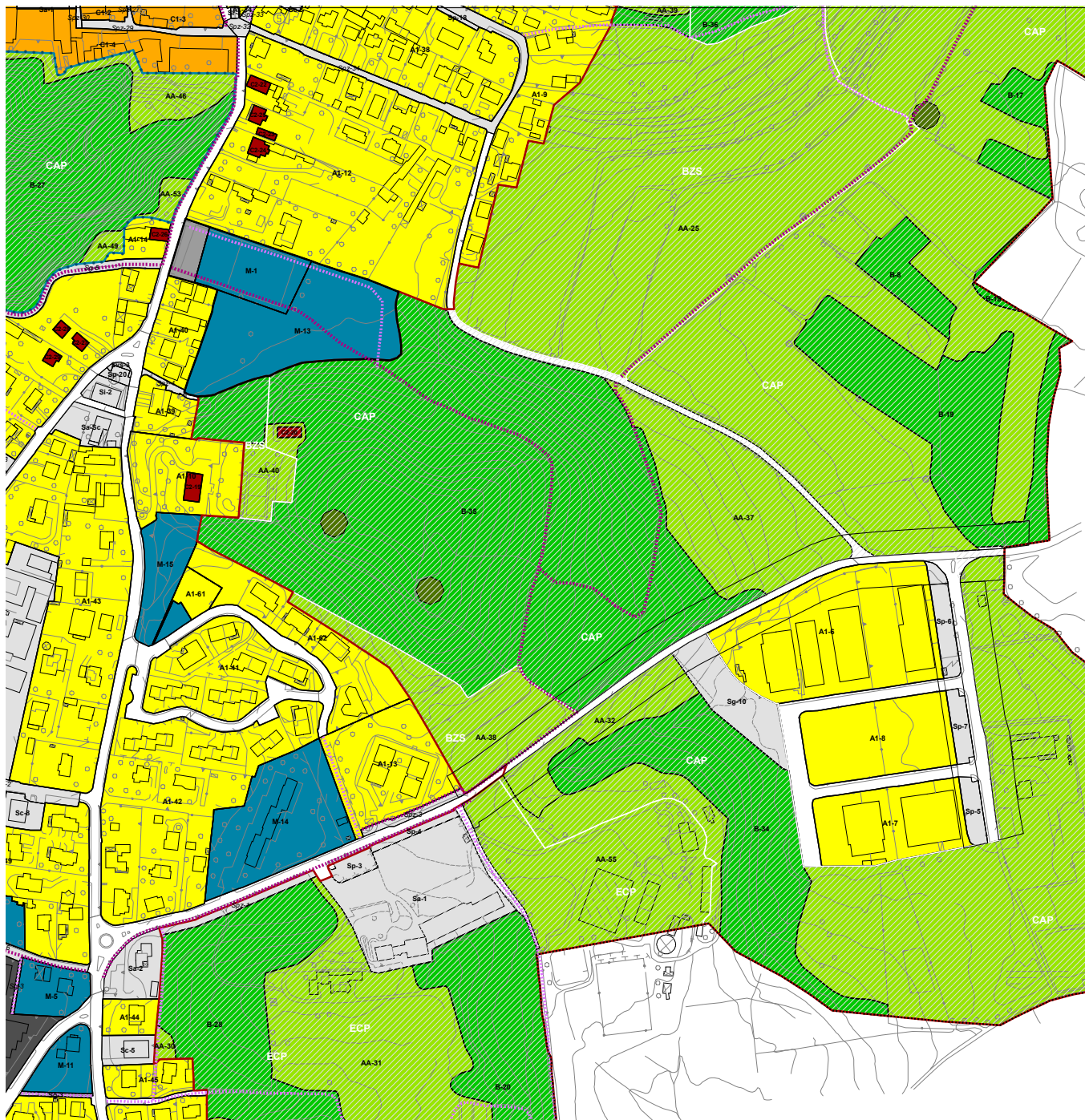
A differenza dell'ambito della valle del Lanza, questo ha un carattere discontinuo ed ha un grado di artificialità maggiore. Gli spazi aperti con carattere naturalistico sono infatti prossimi ai bordi degli insediamenti e sono intervallati da insediamenti lineari con uso residenziale, artigianale e per servizi. Rispetto a questo ambito, il bordo degli insediamenti può rappresentare, in alcuni punti, occasione di degrado soprattutto nelle parti in cui si localizzano le previsioni inattuato del piano urbanistico vigente. Il Documento di Piano prevede che gli eventuali interventi di completamento delle frange edilizie esistenti salvaguardino il carattere dell'ambito, rafforzino i corridoi ambientali est/ovest di relazione tra il PLIS della valle del Lanza e il PLIS sorgenti del Lura.

La presenza dei manufatti e degli spazi aperti con valore ambientale, paesaggistico e archeologico richiedono interventi di messa in relazione (percorsi, aree a servizi, segnaletica) con le aree dei due PLIS della valle del Lanza e delle sorgenti del Lura.

Azioni e strumenti per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Le azioni e gli strumenti attivati nel Piano dei servizi e nel Piano delle regole per rafforzare l'identità dell'ambito riguardano:

- definizione di un sistema di percorsi pedonali in grado di rendere fruibili i valori ambientali e paesaggistici presenti nell'ambito, in



Ambiti del Tessuto urbano consolidato

Campi della conservazione

Centro antico

Elementi di valore storico-paesaggistico

Campi dell'adeguamento

Tessuto tra i centri di Casanova e Caversaccio

Nuclei isolati

Campi della modificazione

Perimetri di progettazione unitaria

Campo della modificazione

Aree ad uso pubblico interne ai perimetri di progettazione unitaria

Aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi

Sa - Attrezzatura sanitaria e socio-assistenziale

Sc - Attrezzatura scolastica, culturale, sociale e ricreativa

Sg - Parchi, giardini e spazi didattici all'aperto

Si - Attrezzatura amministrativa e per l'erogazione dei servizi

Sr - Attrezzature per il culto

Sp - Attrezzatura a servizio della sosta veicolare

Spz - Piazze e strade residenziali

Ss - Attrezzatura per il gioco e lo sport

Sv - Attrezzatura a servizio della Ferrovia della Valmorea

Svs - Verde stradale

S...p Servizio di progetto

==== Fasce di rispetto cimiteriali

Ambiti di trasformazione

Aree soggette alla disciplina del Documento di Piano

Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Ambito paesaggistico Valle del Lanza

Ambito paesaggistico del Cordone Morenico - Sorgenti del Lura

Superficie boscata

Aree con potenzialità di uso agricolo non interessate da bosco

Rete ecologica del PTC

CAP Aree sorgenti di biodiversità di primo livello

ECP Corridoi ecologici di primo livello

BZP Zone tampone di primo livello

BZS Zone tampone di secondo livello

••• PLIS Valle del Lanza

Servizi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Spa- Aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi

Attrezzatura per la valorizzazione e la distribuzione delle risorse idriche

Ambiti della mobilità

Viabilità (aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi)

Viabilità di progetto (aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi)

==== Fasce di rispetto della viabilità

..... Anello ciclabile

..... Percorsi pedonali

Elementi di sfondo

----- Confine comunale

Estratto Piano delle Regole:
REGOLE PER GLI INTERVENTI E L'USO DEL SUOLO
Tavola sinottica_03

continuità con quelli previsti dal Parco delle sorgenti del Lura e con le connessioni trasversali con la valle del Lanza;

- definizione di un sistema di percorsi che consentono la relazione dell'ambito con i tessuti edilizi limitrofi;
- definizione delle regole per la costruzione dei bordi degli insediamenti esistenti e in particolare delle parti interessate dalle previsioni inattuate del piano urbanistico vigente finalizzate alla valorizzazione degli ambiti paesaggistici delle emergenze ambientali dell'ambito;
- definizione delle regole che consentono e agevolano il mantenimento delle attività agricole e agroforestali, manufatti e spazi aperti, in maniera compatibile con i caratteri e i ruoli dell'ambito previsti dallo scenario;
- definizione delle regole che consentono l'insediamento di attività di interesse collettivo che valorizzano il carattere e gli usi dell'ambito;
- realizzazione degli interventi finalizzati alla valorizzazione delle valenze archeologiche e paesaggistiche delle torbiere non più in attività.

1.2 Piano delle Regole:

La porzione di territorio oggetto delle presenti Linee è disciplinata all'interno del Piano delle Regole nel campo delle regole AA-25 dagli Artt. 32 e 34 ed è sottoposta al regime dei vincoli elencati all'Art.2.

Art.32 - Ambito paesaggistico del cordone morenico – sorgenti del Lura

L'ambito è costituito da parti contigue al PLIS Sorgenti del Lura, esterno ai confini comunali.

Gli obiettivi per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti sono:

- il mantenimento della tradizione locale dell'architettura rurale per gli interventi di nuova costruzione ove ammessi;
- la salvaguardia dell'identità delle emergenze moreniche, poiché costituiscono elementi simbolici di valore ambientale nell'ambito del contesto paesaggistico circostante;
- il mantenimento dei terrazzamenti esistenti;
- il mantenimento e il recupero delle strade poderali attraverso materiali ambientalmente compatibili e poco impattanti;
- la limitazione della costruzione di recinzioni e, dove necessarie, la loro realizzazione con elementi in legno o metallici conficcati nel terreno con la giustapposizione di barriere vegetali;
- il mantenimento delle servitù di passaggio a livello di sentieri

comunali, intercomunali e quelle consortili;

- l'applicazione per le parti interessate dall'ambito fluviale del torrente Lura degli indirizzi di tutela e promozione dettati dal Contratto di Fiume Olona-Bozzente-Lura della Regione Lombardia (Accordo Quadro di sviluppo Territoriale – LR 14 marzo 2003 n.2);
- l'individuazione e la salvaguardia delle parti di territorio interessate da ritrovamenti archeologici;
- il divieto all'apertura di nuove cave, alla modificazione delle condizioni naturali del terreno se non autorizzate dall'amministrazione comunale, alla realizzazione di strade per il transito di autoveicoli non agricoli, ad interventi di modificazione del sistema delle strade vicinali e poderali che possano rappresentare barriere per la percorribilità ciclopeditone.

Art.34 - Aree con potenzialità di uso agricolo

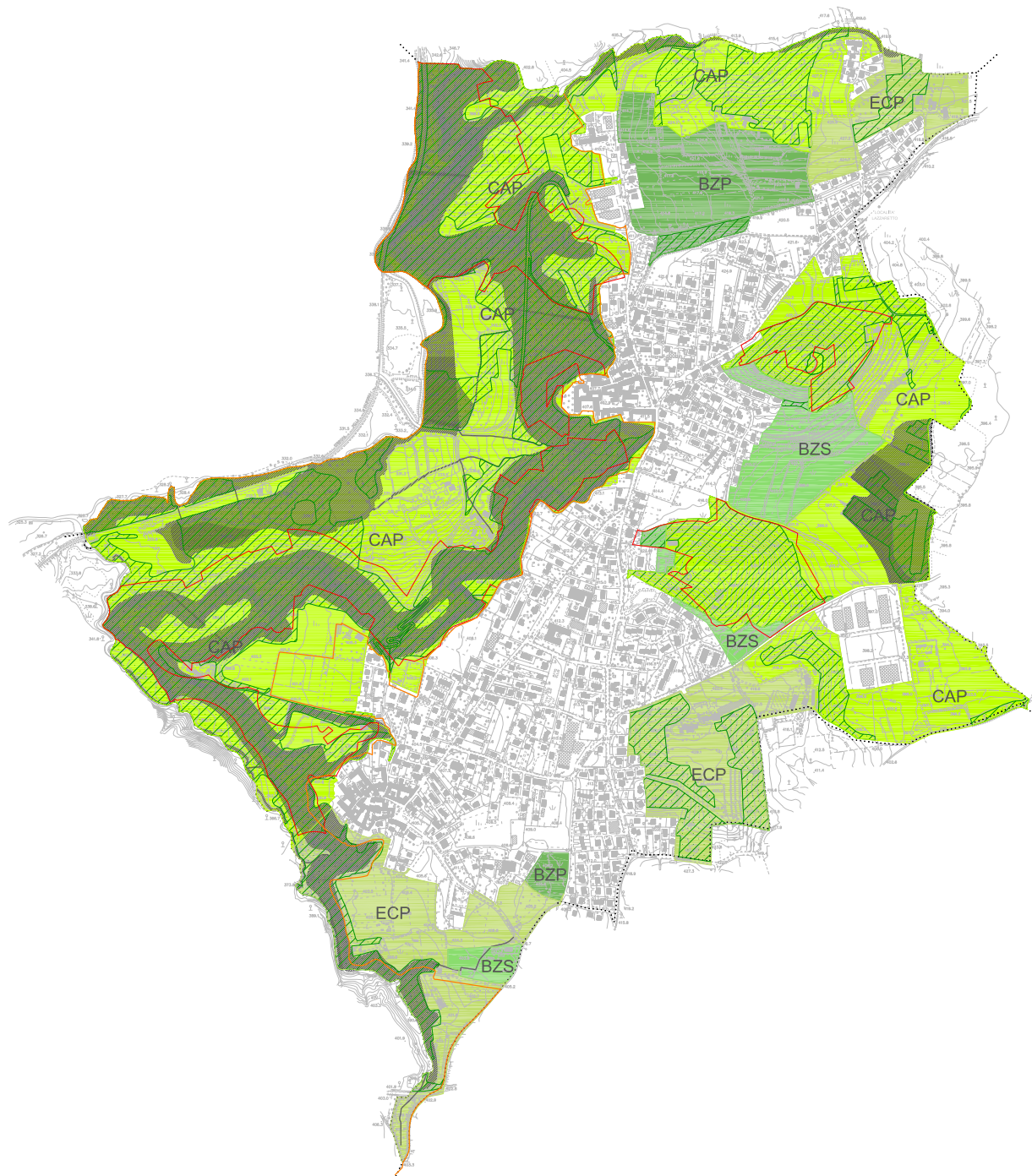
34.1 Caratteristiche

Gli ambiti interessano parti non boscate caratterizzate dalla presenza di colture agricole, prati stabili, radure non coltivate. La loro funzione è quella di connessione tra le diverse superfici boscate e di filtro tra queste e gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

34.2 Obiettivi

In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- il mantenimento delle caratteristiche insediative dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno;
- il contenimento all'interno delle superfici agricole dell'uso di anti-parassitari e concimi chimici;
- il recupero, il mantenimento delle aree agricole ancora presenti;
- il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione l'ambito del tessuto urbano consolidato con le superfici boscate;
- il recupero di situazioni a rischio erosivo e dei siti interessati in passato da attività estrattive attraverso interventi di ingegneria naturalistica;
- un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo-pedonale ed equestre;



PTCP della prov. di Como - LA RETE ECOLOGICA

Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP

Corridoi ecologici di primo livello - ECP - Elementi costitutivi fondamentali

Zone tampone di primo livello - BZP - Zone tampone

Zone tampone di secondo livello - BZS - Zone tampone

PPI - Programma Pluriennale degli Interventi (2005 - 2007)

PLIS - Parco locale di interesse sovracomunale Parco del Lanza

Plis: perimetro parco locale di interesse sovracomunale: "Parco della Valle del Lanza"

Boschi

ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA del PGT Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

Classe di fattibilità

- 4 Fattibilità con gravi limitazioni limitazioni: l'alta pericolosità/vulnerabilità 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. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.

Vincolo Idrogeologico
R. L. 30 dicembre 1923 num. 3267

Zone sottoposte a vincolo

- utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando l'uso dell'asfalto;
- il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole; in questo senso dovrà essere previsto il mantenimento o il ripristino delle presenze vegetazionali significative (alberi isolati, siepi interpoderali);
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;
- l'incentivazione delle attività agrituristiche, del turismo equestre, del piccolo artigianato;
- la salvaguardia dei margini con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti;
- la salvaguardia e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico.

34.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uA.

E' ammesso l'abbattimento di alberature esistenti se autorizzato.

Destinazione d'uso principale esclusa: uI - uT - uR ad eccezione dei manufatti non connessi all'attività agricola esistenti alla data di adozione del PdR.

Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica.

Le recinzioni devono essere vegetali o leggere con siepe interposta.

Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici.

Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile.

34.4 Parametri Urbanistici

If = 0,03 mc/mq per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo a norma delle norme vigenti in materia, (ART. 59 comma 3 lettera "C" L.R. 12/2005).

Non sono sottoposte a limite volumetrico le attrezzature e le infrastrutture produttive che devono invece rispettare il rapporto di copertura pari ad un massimo del 10% dell'intera superficie aziendale.

La realizzazione di nuove stalle deve rispettare una distanza minima di 250 mt dai perimetri degli Ambiti di Tessuto Consolidato.

34.5 Attuazione degli interventi

Gli interventi di nuova costruzione, residenze e le attrezzature e infrastrutture funzionali all'attività agricola, compresi quelli di ampliamento, sono assentibili attraverso Permesso di Costruire rilasciato ai sensi della legislazione vigente; gli interventi sono subordinati all'accertamento da parte dell'amministrazione comunale della effetti-

va esistenza e dell'effettivo funzionamento della azienda agricola. E' facoltà della amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, non autorizzare la edificazione se questa è ritenuta di pregiudizio per i valori ambientali e paesaggistici.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 5 della L.R. 07.06.1980, n.93.

Nei confronti degli ambiti del territorio urbano consolidato, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo è fissata in mt. 50 dai confini e in mt.100 dai fabbricati, anche nel caso che siano interposte strade perdonabili o carrabili. La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale è fissata nella misura di:

- mt. 30,00 per strade provinciali;
- mt. 20,00 per strade comunali.

Gli interventi finalizzati a modificare l'andamento del terreno connesso all'attività agricola è assentibile attraverso permesso di costruire.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione con ricostruzione, sui manufatti non connessi all'attività agricola con uso residenziale sono assentibili attraverso Permesso di costruire.

Art.2 - Aree di tutela e vincolo

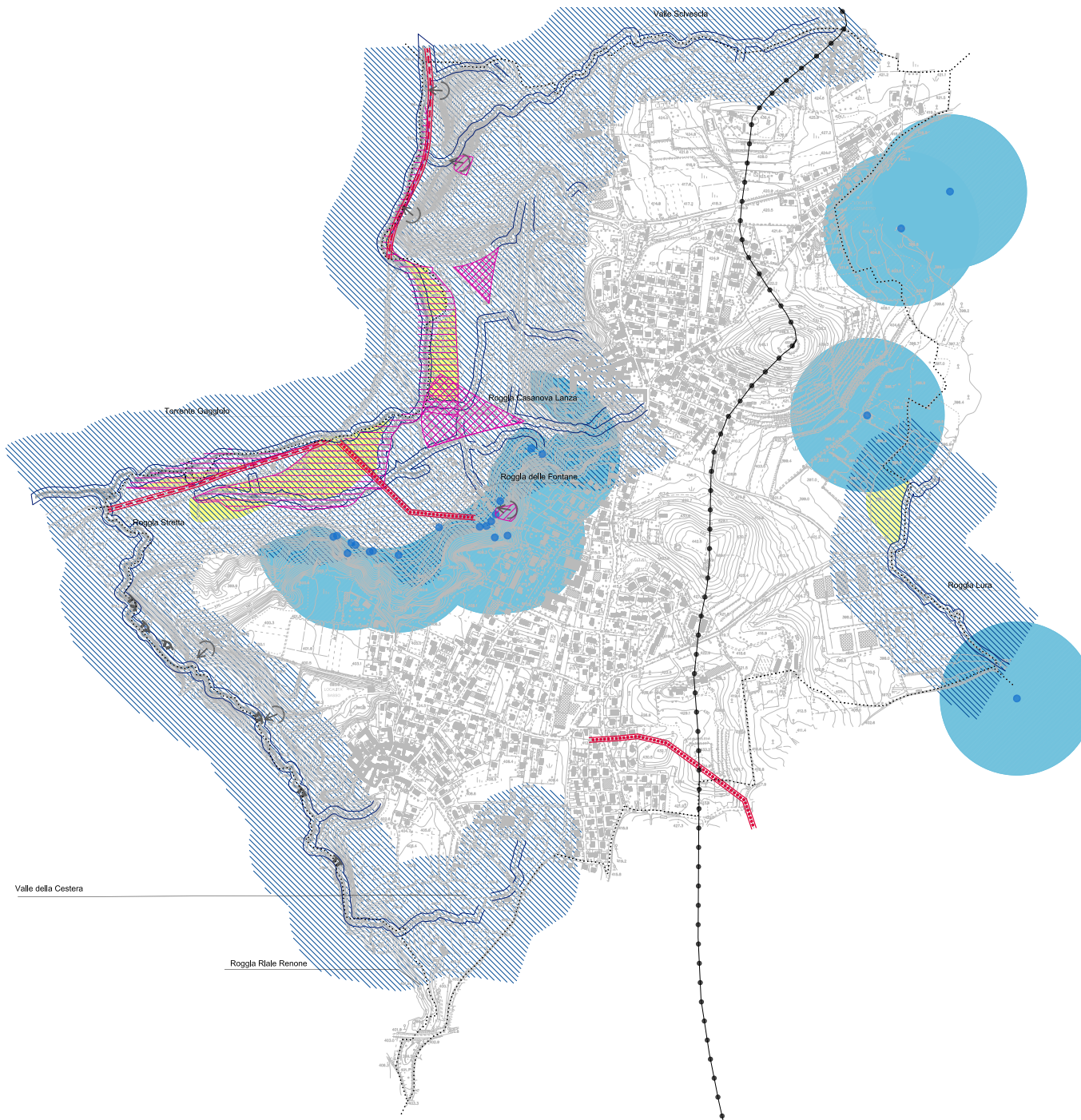
Nell'elaborato "PdR - Vincoli e tutele" e PdR 3 "Regole per gli interventi e gli usi del suolo", sono evidenziati una serie di areali finalizzati alla tutela di elementi di valenza ambientale ed ecologica e di servizio pubblico. I vincoli presenti all'interno del territorio comunale sono i seguenti:

2.1 Vincoli in materia geologica e sismica

I seguenti documenti sono parte integrante del PGT e assumono valore prescrittivo nei confronti della disciplina del PdR. Tutti gli interventi nel territorio comunale disciplinati dalla Parte Seconda delle presenti norme, sono tenuti al rispetto delle prescrizioni contenute all'interno dei seguenti documenti:

2.1.1 Studio geologico del territorio comunale

- Carta di inquadramento geologico – geomorfologico (1:10.000)
- Carta di inquadramento idrologico – idrogeologico (1:10.000)
- Carta di dettaglio (1:5000)
- Carta dell'acclività



VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89
(Normativa di riferimento: N.T.A. del P.A.I.)

Frane

Area di frana attiva (Fa)

Esondazioni e dissesti morfologici a carattere torrentizio

Area a pericolosità molto elevata (Ee)

Trasporto in massa su conoidi

Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R. 25/01/02 N. 77868 E SUCC. MODIF.
(Normativa di riferimento: N.T.A. dello Studio sul Reticolo Idrico Minore del Comune di Valmorea)

FASCIA DI RISPETTO 1

Comprende uno o più dei seguenti elementi:

- aree di stretta pertinenza fluviale, individuate con criterio geomorfologico, da mantenere a disposizione per consentire l'accesso durante interventi di manutenzione del corso d'acqua e per la realizzazione di interventi di difesa idraulica;
- aree non idoneamente protette da interventi di difesa idraulica e per questo soggette a fenomeni di erosione spondale o franamenti

FASCIA DI RISPETTO 2

Comprende uno o più dei seguenti elementi:

- aree storicamente allagate in occasione di eventi alluvionali particolarmente intensi;
- aree inondabili, o potenzialmente inondabili in occasione di eventi meteorici eccezionali, identificate in base a criteri geomorfologici

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE
(Normativa di riferimento: D.L. 258/2000 ART 5., COMMA 4; D.G.R. N.7/12693 DEL 10/04/2003)

Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile

Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile

Limite di bacno idrografico
(a Est Bacno del Torrente Lura; a Ovest bacno del Torrente Gaggliolo)

CARTA DI INQUADRAMENTO GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICO

Frana

Orlo di scarpata di degradazione e/o di frana attivo

RETICOLO IDRICO - PRG

Vincolo fluviale - 150 m

VINCOLI DETTATI DALLA PRESENZA DI INFRASTRUTTURE

Elettrodotti

Elettrodotti interrati 380 kw

Fasce di rispetto elettrodotti

Limite comunale

Estratto Documento di Piano:
CARTA DEI VINCOLI IDROGEOLOGICI

2.1.2 Carta P.A.I.

- Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.

2.1.3 Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Carta della pericolosità sismica locale (1:5000)
- Carta dei vincoli (1:2000)
- Carta di sintesi (1:5000)
- Carta di fattibilità (1:2000)
- Carta di fattibilità e della pericolosità sismica locale (1:10000)

2.1.4 Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore - attività propedeutiche per l'espletamento delle funzioni delegate ai sensi della DGR. 25 gennaio 2002 n. VII/7868

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 1 - Schede di censimento afferenti al reticolo idrico minore
- Tavola 1/1 Carta del censimento delle opere afferenti al reticolo idrografico minore e rilievo di dettaglio;
- Tavola 1/2 Individuazione del reticolo minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- Tavola 2/2 Individuazione del reticolo minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua

2.2 Vincoli in materia paesaggistica, ambientale ed ecologica

- "Rete ecologica Provinciale" del PTCP della Provincia di Como
- "Territori per il loro interesse paesaggistico" ex D.Lgs. 42/2004 art.142;
- "Beni culturali" ex D.Lgs. 42/2004 art.10;

2.3 Fasce di rispetto stradale, ferroviario e degli elettrodotti

Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto sono destinate a formare fasce di protezione inedificate a rispetto della strade.

Al loro interno si applica la presente disciplina:

- è vietata l'edificazione anche se le aree soggette a vincolo sono computabili ai fini della capacità edificatoria.
- non sono ammesse costruzioni precarie, baracche, depositi, discariche di materiali.

- ove non esistono esigenze di ordine paesistico e viabilistico è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo quali stazioni di servizio, autolavaggi o chioschi imponendo alle costruzioni il vincolo della provvisorietà ed il rispetto del patrimonio arboreo.

Zone di rispetto ferroviario (...)

2.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti

Nella tav. "PGT - Documento di Piano: Carta dei vincoli ambientali e paesaggistici" sono individuati gli elettrodotti presenti nel territorio comunale. Le fasce di rispetto individuate, da sottoporre alla disciplina alle leggi regionali e statali vigenti in materia, hanno efficacia salvo diversa indicazione contenuta nel parere dell'ente gestore della rete elettrica richiesto dall'Amministrazione Comunale in merito alla reale ampiezza della fascia di rispetto.

2.5 Vincoli in materia idrogeologica

Zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

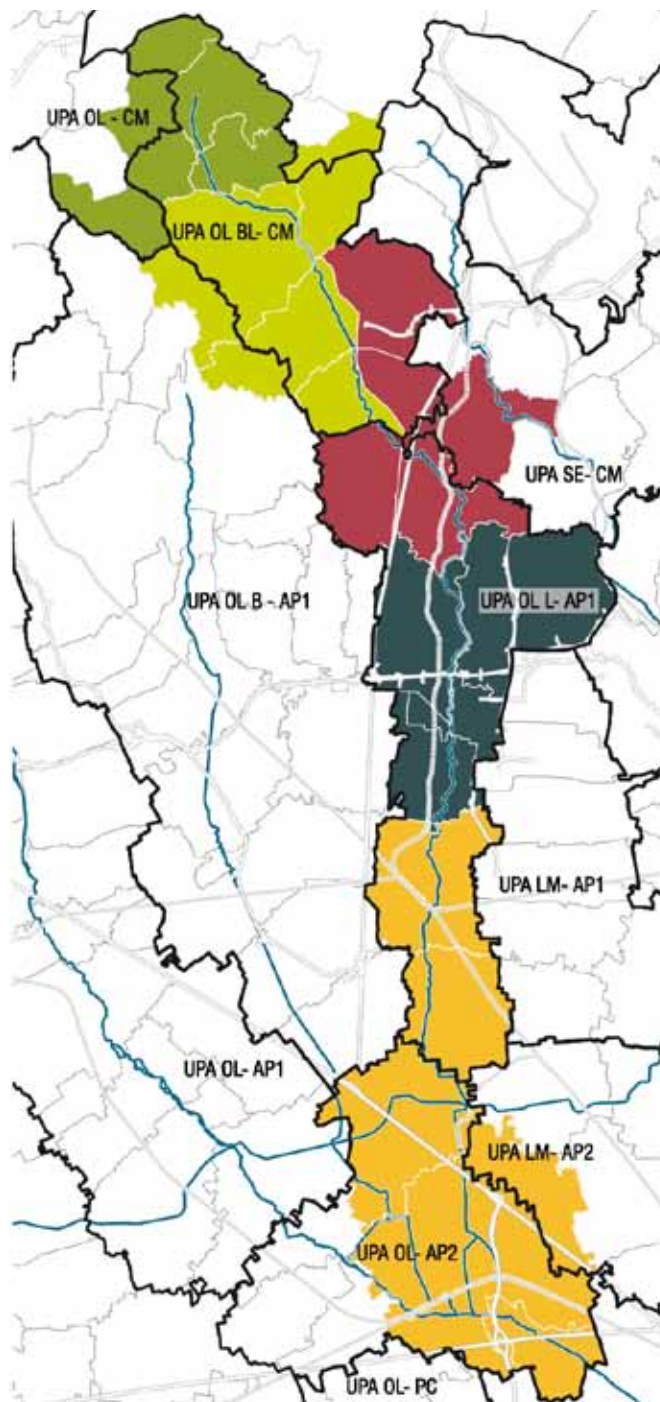
Comprendono le parti del territorio comunale ove sono ubicati gli impianti di captazione dell'acqua di falda da immettere nella rete idrica e che necessitano di essere salvaguardate per conferire incolumità quantitativa e qualitativa alle risorse idriche. In queste zone si applicano le specifiche norme di cui all'art.21 comma 5 e 6 del D.Lgs n. 152/1999, come modificato dal D.Lgs. n.258/2000, nonché della delibera G.R. n.15137 del 27.06.1996 del 27.06.1996 e successive modifiche e integrazioni; in particolare sono vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e liquami, anche depurati;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze e strade;
- costruzione di pozzi perdenti;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico;
- cimiteri di autoveicoli;
- imprese di compostaggio e depuratori.

Corso d'acqua appartenente al reticolo idrico principale (...)



Individuazione di aree a rischio archeologico provenienti da documenti storici



Estratto "Progetto strategico di sottobacino del torrente Lura"

Corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e fasce di rispetto
Costituiscono il “Reticolo idrico minore” i corsi d'acqua non appartenenti al reticolo principale così come definito al precedente punto. Gli elementi costitutivi il “Reticolo idrico minore” sono identificati negli elaborati allegati allo “Studio sul reticolo idrico minore”. Lo “Studio sul reticolo idrico minore” e le disposizioni normative in esso contenuto fanno parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione. Sugli elementi del “Reticolo idrico minore” valgono inoltre le disposizioni di cui alla D.G.R. n°7/7868 del 21/1/2002 e successive modifiche e integrazioni.

Vincolo idrogeologico (...)

Zone di rispetto cimiteriale (...)

1.3 Progetto strategico di Sottobacino del torrente Lura

Il territorio comunale di Valmorea è interessato dal Progetto di sottobacino del torrente Lura in corso di approvazione da parte della Giunta Regionale.

Il Progetto trae le sue origini dal Programma d'azione dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale “Contratto di Fiume Olona Bozzente Lura”, con il quale si è avviata, a partire dal 2011, un'attività pilota finalizzata alla condivisione con gli attori locali di uno strumento volto alla riqualificazione del territorio del sottobacino del Torrente Lura che, esaminati nel dettaglio gli elementi di pregio e di degrado del territorio, portasse all'individuazione di un corpus molto articolato di misure, finalizzate a raggiungere tre macro- obiettivi:

- Miglioramento della qualità dell'ambiente acquatico e peri-fluviale
- Diminuzione del rischio idraulico
- Miglioramento della qualità del rapporto uomo/fiume

Tale documento, chiamato “Progetto strategico di sottobacino del Torrente Lura” si qualifica come proposta di Piano stralcio territoriale del Piano di bacino del Po e in tal senso svolge in modo integrato le funzioni di piano di dettaglio del Piano di Gestione del Distretto idrografico (PdGPo) e di progetto strategico di sottobacino come previsto dalle normative regionali (art. 55 bis l.r. 12/2005).

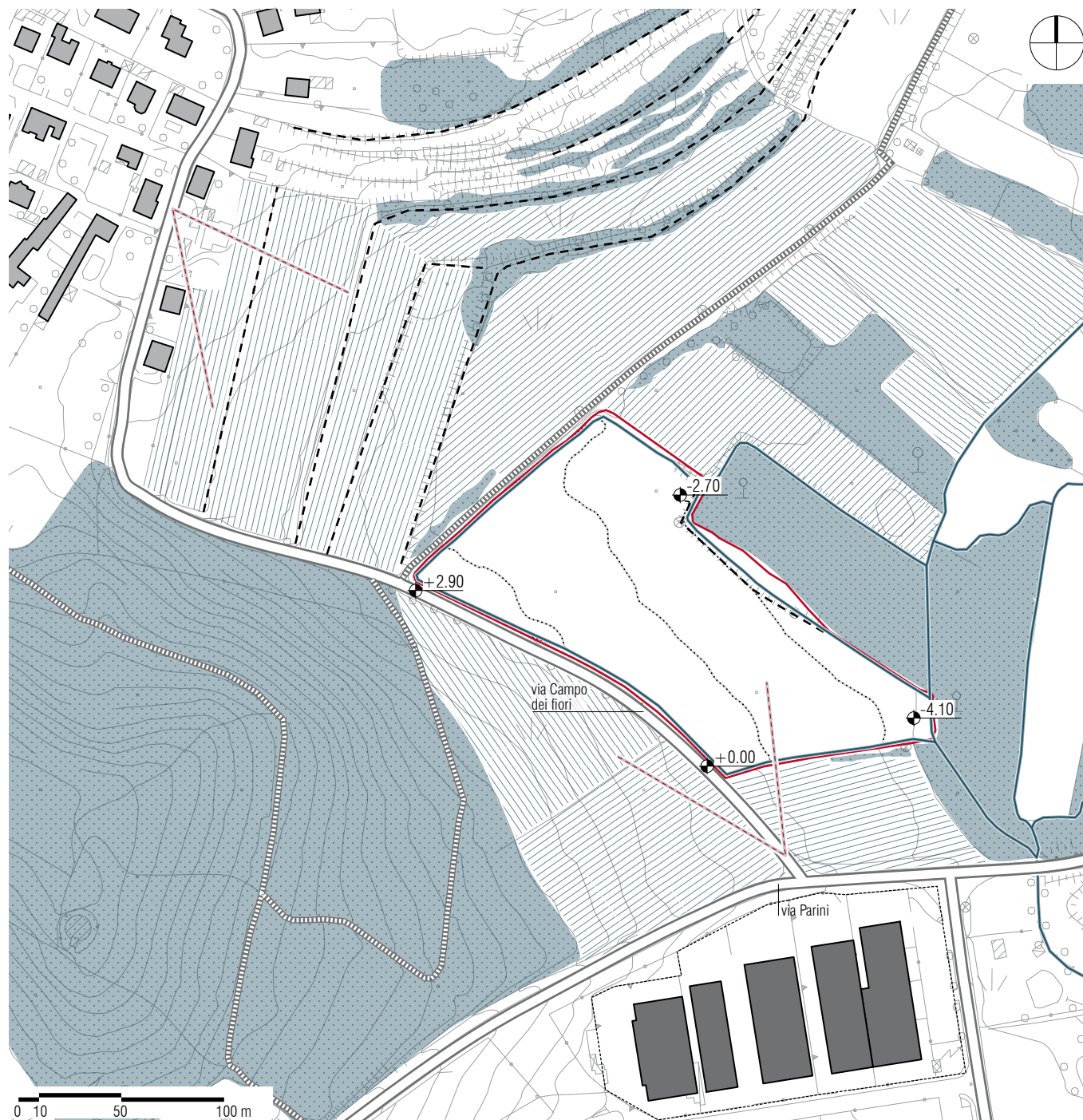
Il Progetto, in qualità di allegato di dettaglio del Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Po (PdGPO), nonché di allegato tecnico

del Programma di Tutela ed Uso delle Acque di Regione Lombardia (entrambi attualmente in revisione) sarà un elemento di riferimento imprescindibile per le politiche che avranno in qualsiasi modo impatto sulla qualità delle acque.

Inoltre, in veste di progetto strategico di sottobacino di cui all'art. 55 bis della legge regionale n. 12/05, esso costituisce riferimento unitario della programmazione regionale e per la pianificazione comunale e provinciale.

Il Progetto di sottobacino del Lura fa riferimento alle Linee guida del Progetto per l'acqua europeo The Water Blueprint highlights ove si sostiene che la tutela dell'acqua non attiene solo ad azioni di tutela dell'ambiente, della salute e del benessere, ma attiene anche alla crescita economica e alla prosperità in generale: esso infatti contempla la condivisione di una visione di futuro della valle del Lura saldamente fondata sulla consapevolezza delle sue criticità e dei suoi punti di forza, considerando il corso d'acqua come opportunità per il rilancio di una forma ecocompatibile dell'economia in cui lo sforzo di riqualificazione funga da leva potente per generare nuove opportunità di lavoro.

Per il territorio di Valmorea il Progetto evidenzia due specifiche misure: “Definizione e risoluzione del problema dello smaltimento delle acque meteoriche afferenti al sottobacino del Lura nel comune di Valmorea” (1.39) e “Produzione ottimizzata piante autoctone (p.o.a.) produzione di fiorume autoctono certificato da prati ad alta biodiversità” (18.32).



- Limite proprietà
- Area agricola
- Area boscata
- Roggia
- Dislivelli
- Terrazzamenti
- Punti di visuale
- Insediamento residenziale
- Insediamento produttivo
- Viabilità
- Vicinale - Anello ciclabile

LE RELAZIONI CON IL CONTESTO

2. LINEE GUIDA

2.1 Le relazioni con il contesto

Principali condizioni di contesto che condizionano la compatibilità dei futuri interventi con il paesaggio circostante: tipologia e funzioni degli insediamenti esistenti, elementi del paesaggio naturale, condizioni di accessibilità, visuali per la percezione dei nuovi insediamenti.

a. Il contesto ambientale

I principali elementi del paesaggio naturale circostante con cui confrontarsi in sede di progettazione degli edifici sono: l'articolazione plano-altimetrica del terreno, caratterizzata dal passaggio dai rilievi del cordone morenico e gli spazi di piana che si aprono a sud; l'alternanza tra superfici boscate, prati stabili e terrazzamenti coltivati; il reticolo di rogge superficiali che formano più a sud il principale corso del Lura; il declivio dell'area di intervento dal tracciato della via Campo dei Fiori al ramo del Lura ad est; il reticolo di percorsi pedonali, sentieri e strade vicinali, che consentono la fruizione dell'Ambito paesaggistico del Cordone Morenico, così come individuato dal PGT, in continuità con gli spazi ricompresi all'interno del Plis delle Sorgenti del Lura all'interno del Comune di Uggiate Trevano.

b. Visuali

I principali punti di visuale da tutelare nella realizzazione degli interventi sono quelli percepibili lungo la via Campo dei Fiori, quelli dall'insediamento residenziale posto a nord della stessa via in direzione della frazione di Casanova e quelli dai percorsi pedonali che si sviluppano ai piedi e in sommità dei rilievi del cordone morenico. Gli interventi edilizi dovranno evitare il più possibile la realizzazione di fronti continui lungo la via Campo dei Fiori attraverso l'articolazione altimetrica e planimetrica dei corpi di fabbrica e/o la realizzazione di adeguate superfici piantumate. Questi accorgimenti consentiranno anche di non realizzare superfici di copertura omogenee ed eccessivamente accorpate che danneggerebbero la percezione della valle dagli insediamenti residenziali e dai percorsi esistenti nei rilievi a nord dell'area di intervento.

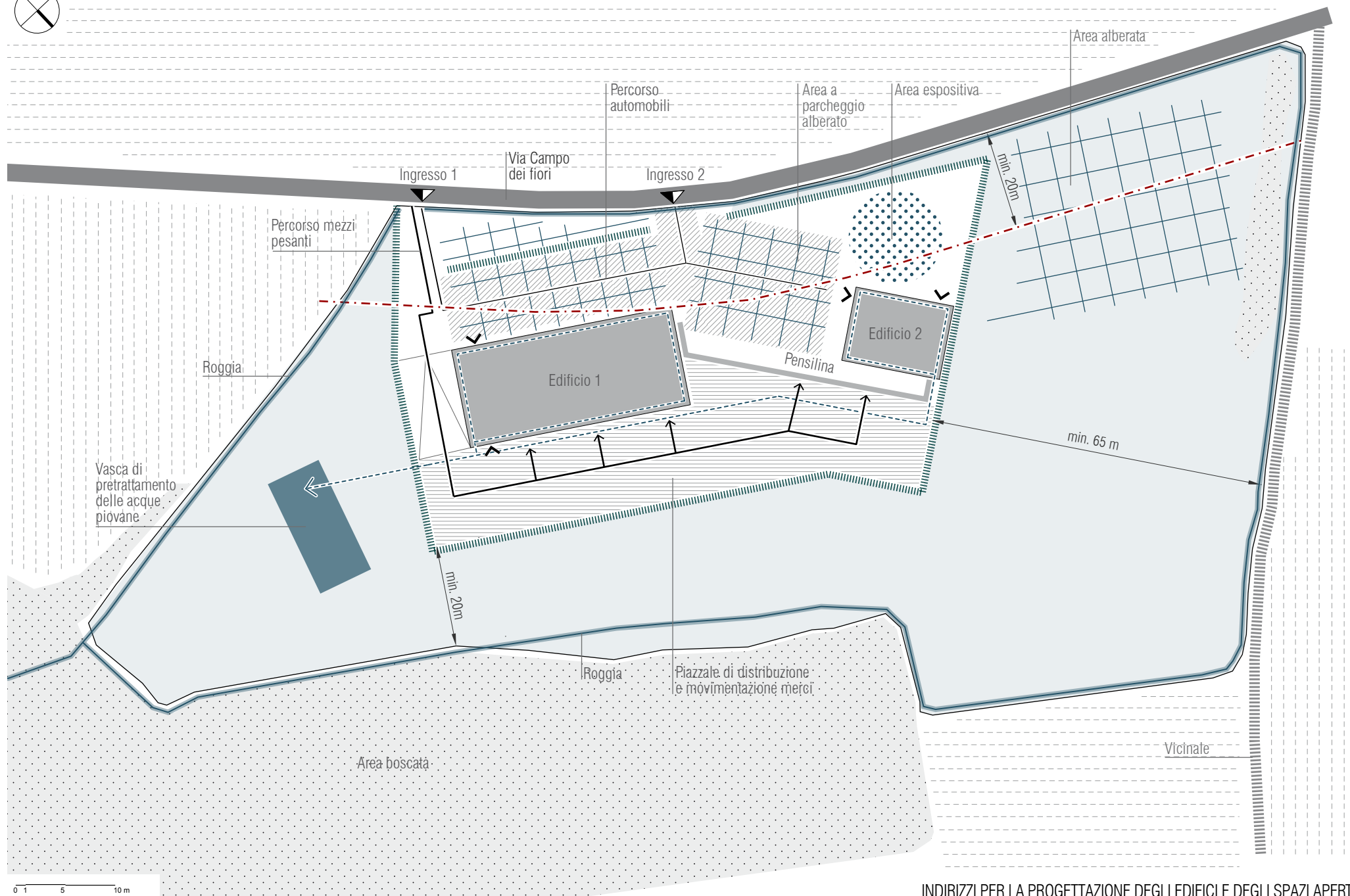
c. Gli insediamenti

L'area interessata dagli interventi ha una duplice relazione con gli insediamenti esistenti negli ambiti circostanti. A sud, con i manufatti

ad uso produttivo, capannoni prefabbricati (h. media gronda di circa 7,5 m) e piazzali per deposito e movimentazione merci, lungo la via Parini, asse principale di accesso al territorio comunale di Valmorea. A nord, con gli edifici residenziali a bassa densità, prevalentemente case isolate su lotto mono e bifamiliari su due piani, situate ad una quota di circa 30 metri superiore a quella della via Parini.

d. Accessi

L'area interessata dagli interventi è accessibile dalla via Campo dei Fiori. Per larghi tratti attraversa campi coltivati e boschi con caratteri tipici di una strada vicinale consentendo la movimentazione dei mezzi agricoli a servizio dei campi coltivati e dei boschi. Nel tempo si è tuttavia consolidata per la sua principale funzione di ingresso carrabile da est alla frazione di Casanova mentre a sud intercetta la via Parini, principale direttrice di accesso al territorio comunale dalla SP 23 Lomazzo-Bizzarone.



INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

2.2 Indirizzi per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti

Le condizioni di contesto prima esaminate definiscono i contenuti vincolistici delle linee guida il cui rispetto condiziona la compatibilità degli interventi.

a. Superficie fondiaria - sedime dei manufatti edilizi

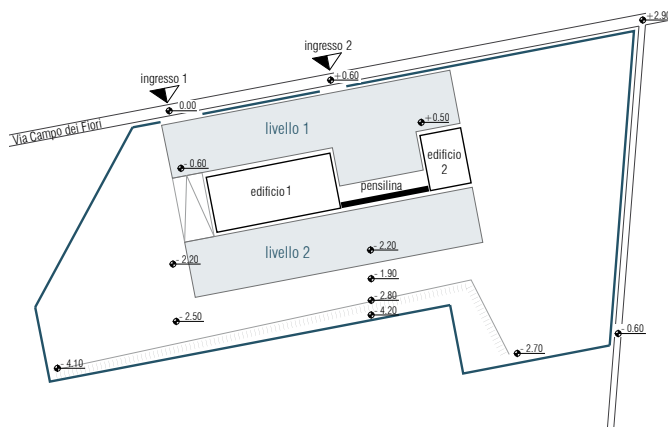
La localizzazione delle aree in cui realizzare gli edifici e i relativi spazi aperti per il loro funzionamento dovrà interessare la porzione più a sud dell'area ed essere posta alla maggiore distanza possibile sia dal ramo del Lura a confine con il comune di Uggiate Trevano che dalla strada vicinale a nord del lotto interessata da un itinerario ciclopedonale di scala sovracomunale.

b. Distanze

Gli interventi (corpi di fabbrica, piazzali e recinzioni) dovranno osservare una distanza minima dal ramo del Lura posto sul confine con il Comune di Uggiate pari a 20 metri ed una minima pari a 65 metri dalla strada vicinale esistente a nord. La distanza minima degli edifici dalla via Campo dei Fiori è pari a 20 m. Su questa via le recinzioni, ammesse solo se strettamente funzionali alle attività dell'impresa agricola, dovranno rispettare una distanza minima pari a 5 metri dal bordo stradale ed essere mitigate con impianti vegetazionali.

c. Progetto di suolo

Gli interventi edilizi dovranno essere il più possibile coerenti con gli andamenti del terreno anche modificati a seguito di contenute rimodellazioni del declivio esistente tra la via Campo dei Fiori e il ramo del Lura. Dovrà essere evitata la realizzazione di estese superfici poste tutte alla stessa quota che siano indifferenti al declivio esistente. A questo scopo all'interno della superficie fondiaria potranno essere individuati due principali piani con cui guidare la disposizione delle diverse funzioni da insediare: il primo, alla quota superiore, prossimo alla via Campo dei Fiori a servizio degli ingressi e delle funzioni più "leggere" e meno impattanti, il secondo alla quota più bassa, a servizio delle funzioni "pesanti" legate allo stoccaggio e alla movimentazione dei mezzi di servizio.



SCHEMA LIVELLI

d. Articolazione e tipologie degli edifici

I nuovi manufatti dovranno evitare la costruzione di un fronte edilizio continuo lungo la via Campo dei Fiori con conseguenti superfici di coperture particolarmente estese ed uniformi che abbiano impatti significativi sulle visuali dagli insediamenti e dai percorsi pedonali posti alle quote superiori. Occorre impedire così che i nuovi manufatti richiamino per tipologia e carattere i manufatti produttivi posti a sud della via Parini in maniera incoerente con i caratteri naturalistici dell'area in cui dovranno insediarsi i nuovi manufatti agricoli.

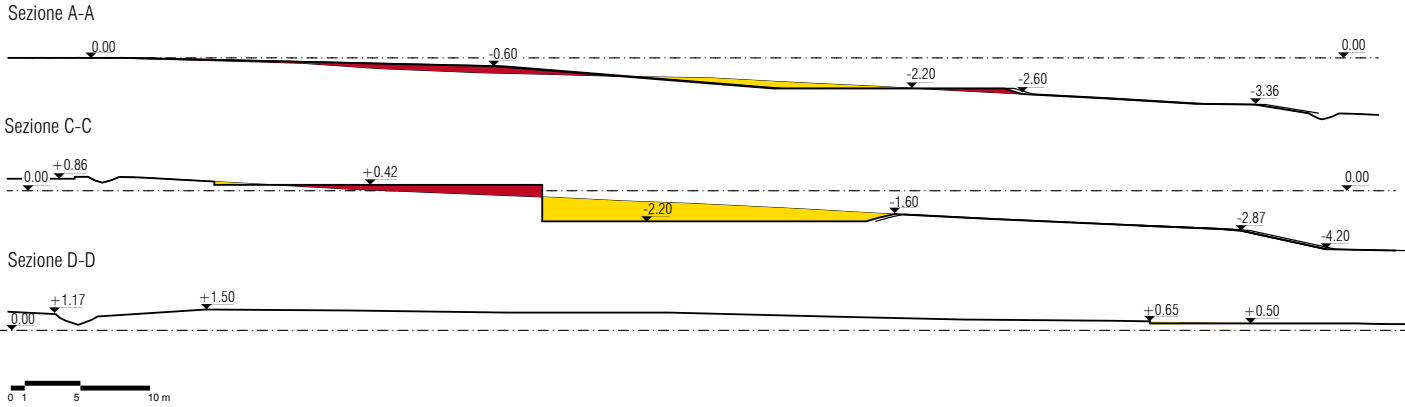
A questo scopo si potranno articolare le superfici (comprese le eventuali tettoie) distinguendo quelle destinate alle lavorazioni e di servizio da quelle espositive, aperte al pubblico e per la custodia. Le prime, di dimensioni maggiori dovranno posizionarsi alle quote più basse della via Campo dei Fiori, percettivamente "vicine" ai manufatti produttivi di via Parini; queste superfici potranno essere ospitate in un edificio con un fronte non superiore a 40 metri e altezza massima alla quota di gronda di 5,50 metri.

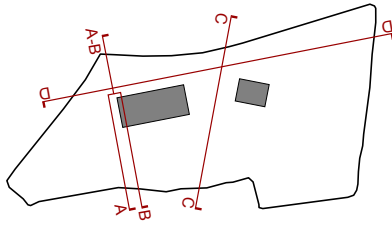
Le seconde, con dimensioni più contenute, potranno localizzarsi alle quote superiori in analogia con gli edifici residenziali posti più a nord all'interno di un edificio con altezza massima di gronda non superiore a 2,70 metri. Si dovrà evitare che le eventuali tettoie per lo stoccaggio all'aperto dei materiali appaiano come elementi giustapposti all'edificio principale favorendo invece soluzioni integrate con la copertura di uno dei due manufatti (unica copertura a sbalzo) o essere integrata con eventuali dislivelli al fine di ridurre l'impatto sul paesaggio circostante.

e. Accessi e distribuzione interna

Qualora richiesto dal corretto funzionamento dell'attività agricola, possono essere individuati due distinti accessi al lotto dalla via Campo dei Fiori: quello più a valle, a servizio dei veicoli pesanti (macchinari agricoli e per il trasporto materiali), i veicoli appartenenti agli addetti e dell'accesso al parcheggio per gli addetti; quello più in alto, per l'accesso all'edificio e alle aree adibite all'esposizione dei prodotti, l'abitazione del custode e ai visitatori dell'azienda. In questa maniera il transito dei mezzi pesanti può essere limitato al tratto iniziale più basso di via Campo dei Fiori. Per il movimento dei veicoli privati degli addetti (veicoli leggeri) si prevede un percorso obbli-

SEZIONI MOVIMENTO TERRA





gato a senso unico sul piano più alto con uscita dal varco posto alla quota superiore; il movimento dei mezzi pesanti e di servizio avviene invece, in entrata e uscita, esclusivamente sul piano posto alla quota inferiore“ (circa a quota -2.20 m).

f. Recinzioni

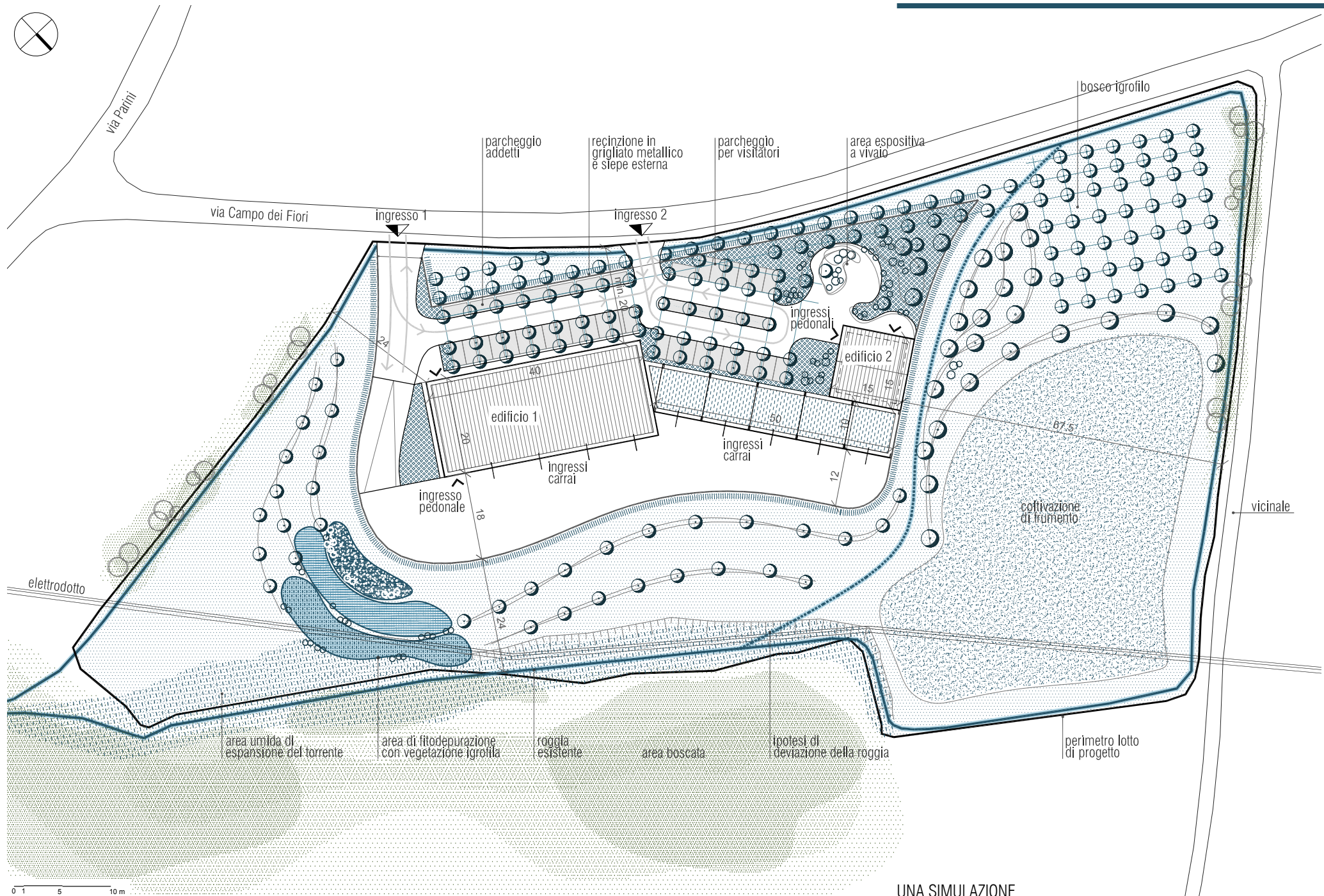
Le recinzioni dovranno essere poste a protezione delle sole aree interessate dalle attività e non estese all'intera area di proprietà che dovranno essere poste in continuità con gli ambiti circostanti. Le recinzioni non dovranno essere in nessun modo visibili dagli spazi di viabilità esistenti e dalle strade vicinali ad eccezione dei punti di accesso al lotto. Le recinzioni potranno essere realizzate attraverso siepi di essenze arboree o arbustive con rete metallica interposta.

g. Gestione sostenibile delle acque

Gli edifici, qualora privi di sistemi per il riutilizzo delle acque (irrigazione, lavaggio piazzali, scarichi dei servizi igienici, cisterne antincendio), dovranno essere dotati di sistemi di pretrattamento delle acque piovane provenienti dalle coperture (edifici ed eventuali tettoie) che consentano la successiva infiltrazione in falda. Le superfici a parcheggio sono completamente drenanti; quelle dei piazzali per la movimentazione e lo stoccaggio dei materiali, qualora non completamente drenanti per ragioni di stabilità dei mezzi di servizio, dovranno assicurare una quota di drenaggio e il convogliamento della quota restante alla vasca di pretrattamento e quindi alla successiva infiltrazione.

h. Trattamento degli spazi aperti

Lo spazio compreso tra gli edifici e il tracciato della via Campo dei Fiori contiene al suo interno diverse funzioni: parcheggi per gli addetti e i visitatori, spazi all'aperto per l'esposizione prodotti, accessi agli edifici. Il trattamento di questo spazio dovrà garantire la realizzazione di una superficie uniformemente piantumata (parcheggi alberati, superfici per esposizione di materiali vegetali). Lo spazio a nord compreso tra il limite della recinzione e la strada vicinale "appartiene" al paesaggio agricolo più ampio per questo motivo non dovrà essere interessato da piazzali e, in generale, da modifiche degli attuali profili del terreno. Gli unici interventi ammessi sono quelli legati alla coltivazione agricola, compresa la silvicoltura e alla realizzazione di percorsi pedonali.



0 1 5 10 m

2.3 Una simulazione

I precedenti indirizzi ammettono diversi esiti progettuali. Una simulazione possibile della loro applicazione è la seguente.

a. progetto di suolo

Il progetto si fonda su due differenti piani, esito di una contenuta rimodellazione del terreno.

Il primo, più alto, si sviluppa quasi parallelamente al tracciato di via Campo dei Fiori. Qui potranno essere individuati gli accessi all'area, gli spazi per le funzioni connesse (parcheggi autovetture per gli addetti e i visitatori e gli spazi espositivi), gli ingressi pedonali ai corpi di fabbrica. Questo piano ha una doppia inclinazione a raccordo delle quote (relative) degli accessi sulla via Campo dei Fiori (0.00 m accesso 1 e +0.60 m accesso 2) e degli ingressi ai manufatti (-0.60 m ingresso pedonale all'edificio 1 e +0.50 m ingresso perdonale all'edificio 2).

Il secondo livello, più basso rispetto al primo, ospita le funzioni più "pesanti" e "ingombranti", gli accessi carrabili per mezzi pesanti all'edificio-deposito e alla tettoia, lo spazio di manovra-movimentazione merci e macchine agricole. Questo livello è, a differenza del precedente, posto alla stessa quota per consentire una idonea movimentazione dei mezzi pesanti ed è fissato a -2.20 m. La risagomatura del terreno consente di "incassare" gli spazi per le lavorazioni e le tettoie rendendole così meno visibili dall'esterno.

Il disegno del parcheggio sul piano superiore prevede la coesistenza degli stalli e di un impianto arboreo, le sue superfici sono realizzate attraverso consueti materiali drenanti (erbablock, prato armato, ecc.). Le pavimentazioni dei piazzali di movimentazione dei mezzi sul piano inferiore sono realizzate con pavimentazione permeabile o semipermeabile in maniera idonea allo svolgimento delle funzioni d'azienda. Contenute porzioni di pavimentazioni impermeabili sono utilizzate in prossimità degli ingressi carrabili al capannone principale e al di sotto delle tettoie per lo stoccaggio dei materiali.

b. Articolazione e tipologie degli edifici

Gli edifici potranno differenziarsi per tipologia, materiali e forma di copertura. Il corpo di fabbrica posto a sud con tipologia a capannone (20 * 40 m, altezza di gronda 5.50 m), ospitante le attività con maggiore impatto, potrà essere posto sul piano di progetto più basso (-2,20 m) risultando così "incassato" rispetto alla quota della via Campo dei Fiori e minimizzando la sua percezione dall'esterno.

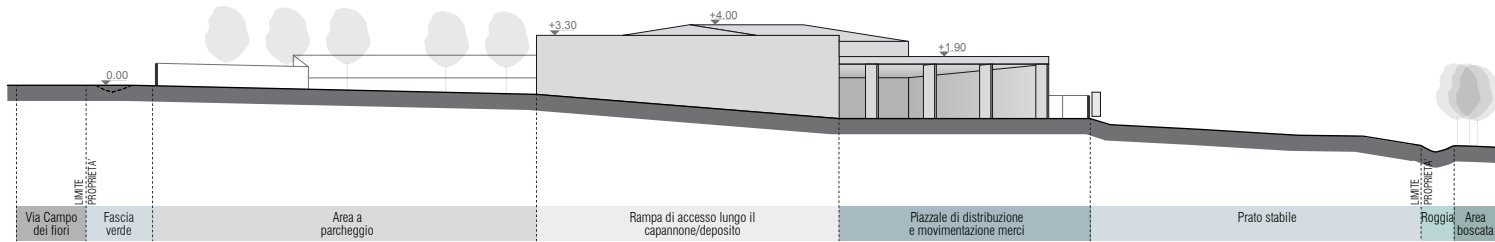
Il capannone può avere un accesso pedonale dal piano di progetto più alto a quota (-0.60 m) a servizio del parcheggio degli addetti. L'edificio più a nord, di dimensioni più contenute (20 * 15 m, altezza di gronda 2.70 m), ospitante le funzioni "aperte" al pubblico, si fonda sul piano più alto, complanare alla via Campo dei Fiori e potrà avere una configurazione a padiglione all'interno di uno spazio verde (aree per esposizione del materiale vegetale). La copertura di questo edificio è a falde in maniera analoga agli edifici residenziali posti più a nord.

Le tettoie per lo stoccaggio dei materiali si posizionano tra i due edifici principali e, come tutti gli altri spazi adibiti alla movimentazione delle merci, sono accessibili dal piano a quota -2,20 metri. L'estradosso di queste coperture è da intendersi come continuum del terreno posto al piano superiore in connessione con lo spazio espositivo e di accesso all'edificio nord. La copertura delle tettoie può rappresentare una estensione delle superfici espositive (ad esempio un "tetto verde" con funzione dimostrativa per i visitatori dell'azienda) e può contenere un vano scale coperto per il collegamento diretto tra l'edificio per esposizioni e custodia e lo spazio sottostante coperto dalle tettoie e l'edificio principale.

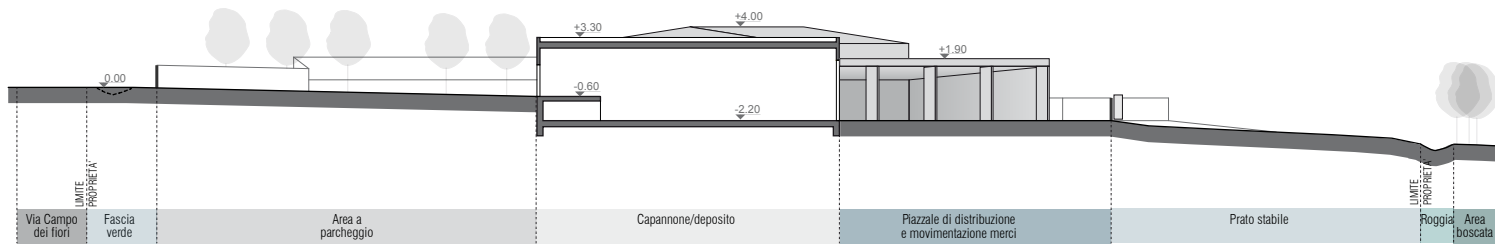
c. gestione sostenibile delle acque

I dispositivi per la raccolta delle acque piovane e la successiva infiltrazione in falda che dovranno essere previsti a servizio degli edifici e degli eventuali spazi aperti pavimentati, potranno essere completati con un impianto di fitodepurazione ad integrazione o a parziale sostituzione (secondo indicazioni di Arpa e ASL) della vasca di pre-trattamento. L'impianto di fitodepurazione prevede più vasche degradanti verso il ramo del Lura; contengono specifiche coltivazioni erbacee e arbustive funzionali ai processi di depurazione secondo i parametri qualitativi delle acque trattate. A monte degli edifici potrà essere prevista una canalizzazione con carattere naturalistico finalizzata ad alleggerire la portata dell'attuale fosso lungo via dei Campo dei Fiori convogliando parte delle acque direttamente nel Lura attraverso l'area oggetto dell'intervento.

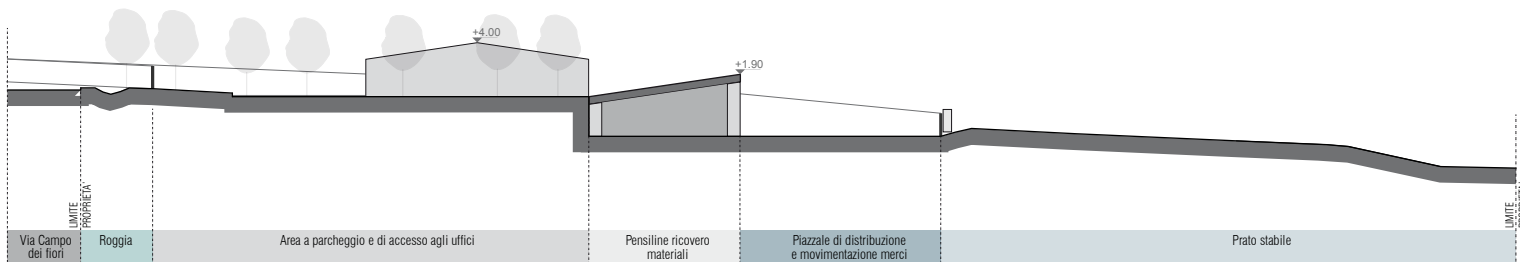
Sezione A-A



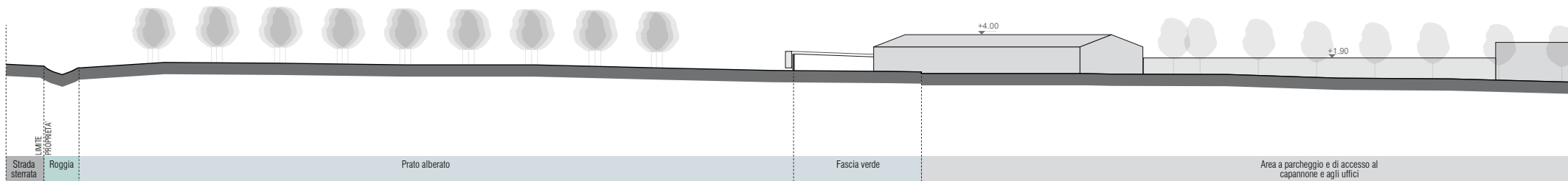
Sezione B-B

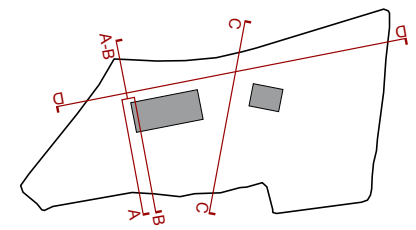
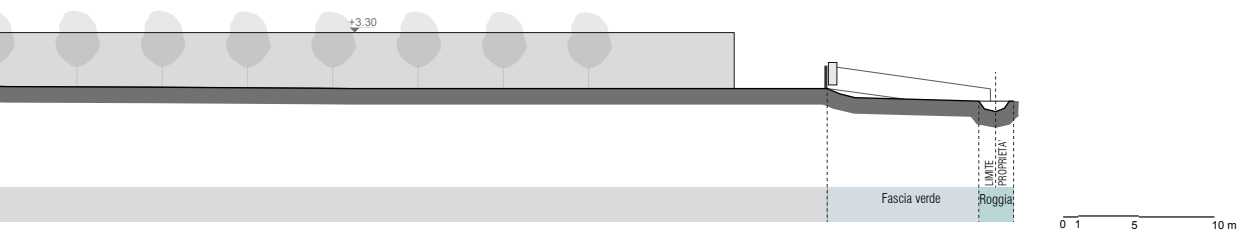


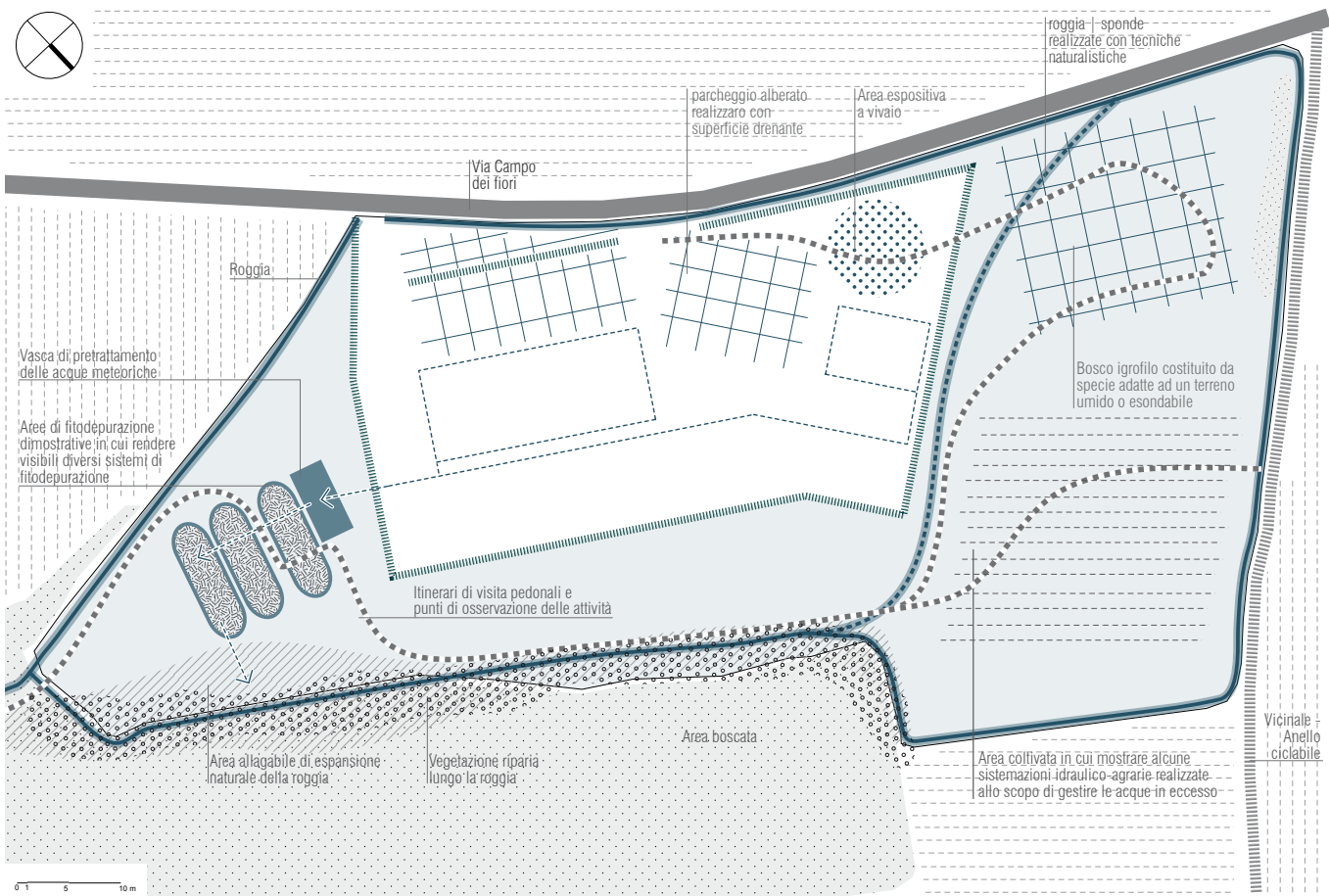
Sezione C-C



Sezione D-D







AZIENDA DIDATTICA



Esempio area di fitodepurazione



Esempio bosco igrofilo



EANA | Esempio di itinerario tra le aree di fitodepurazione

2.4 Azienda didattica

L'insieme delle sistemazioni previste sia all'interno dell'aree funzionali alle attività e che in quelle poste all'esterno possono essere integrate da un sistema di percorsi pedonali. In questa maniera potrà essere assicurata la fruizione da parte dei visitatori (in un'ottica promozionale dell'azienda agricola e dei suoi prodotti/lavorazioni) e da scolaresche che qui, ad esempio, possono vedere da vicino diversi esempi di spazi naturali connessi all'acqua: fossi attorno all'area, l'impianto di fitodepurazione, le zone umide, le rive del ramp del Lura, il nuovo canale per il drenaggio del fosso lungo via Campo dei Fiori, il nuovo bosco. Tutti questi spazi accompagnati dalle opportune sistemazioni idrauliche e botaniche, possono rappresentare una ricca occasione per apprendere dal vivo il funzionamento di importanti elementi del paesaggio che convivono con l'acqua.

Per la potenziale valenza didattica dell'intervento sarebbe auspicabile una forma di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che potrebbe farsi tramite tra Azienda e Istituti scolastici di Valmorea e dei comuni contermini garantendo in cambio forme di co-partecipazione alla manutenzione degli spazi aperti non funzionali alle attività d'azienda.