



**Piano di Governo del Territorio
del Comune di Valmorea**

Documento di Piano

febbraio 2009

**Piano di Governo del Territorio
del Comune di Valmorea (Co)**

DOCUMENTO DI PIANO

Progettista:

Alessandro Ali

Collaboratrici:

Mariasilvia Agresta, Diana Cerri

Agenda strategica

IRS – Istituto di Ricerca Sociale

Claudio Calvaresi

Elena Donaggio

Alessandro Taino

Ufficio tecnico comunale

Arch. Fabrizio Donadini

INDIRIZZI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Presentazione

pag.04

Parte 1

La costruzione del Piano di Governo del Territorio

1.1 Il Documento di Piano e il PGT

pag.06

1.2 Il percorso di costruzione del documento

pag.07

Parte 2

Quadri di riferimento

2.1 Il quadro ricognitivo e di programmazione

2.1.1 L'Agenda Strategica

pag.10

2.1.2 Il quadro della programmazione comunale

pag.12

2.1.3 Il quadro della programmazione provinciale

pag.13

2.2 Il quadro conoscitivo

2.2.1 Il sistema paesistico-ambientale

pag.15

2.2.2 Il sistema delle infrastrutture

pag.32

2.2.3 I programmi e le partecipazioni di scala sovralocale

pag.35

Parte 3

Obiettivi e strategie del documento di piano

3.1 Il PGT di Valmorea prospettive per il futuro del territorio

pag.50

3.2 Temi strategici

pag.53

3.3 Ambiti territoriali strategici

pag.56

3.3.1 La valle del Lanza

pag.58

3.3.2 Le emergenze del cordone morenico

pag.63

3.3.3 Il centro tra Caversaccio e Casanova

pag.67

3.3.4 La valle del Renone

pag.71

3.4 Ambiti di trasformazione

pag.75

3.4.1 Prescrizioni generali per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

pag.77

3.4.2 Capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione ai fini dell'analisi di sostenibilità dell'impianto di depurazione esistente

pag.77

3.5 Ambiti del tessuto urbano consolidato

pag.80

3.6 Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

pag.81

3.7 Dimensionamento della capacità insediativa del PGT

pag.82

- Allegati 1 : Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.
Relazione tecnica e Norme Tecniche di attuazione

- Allegati 2 : Rapporto Ambientale -VAS

PRESENTAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha avviato le attività per la redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 (LR 12/05); questo strumento sostituirà il vigente Piano Regolatore Urbanistico Generale (PRUG) e le successive varianti.

Il PGT si compone di tre distinti documenti:

- il Documento di Piano (DdP)
- il Piano dei Servizi (PdS)
- il Piano delle Regole (PdR).

La redazione di questi documenti è parallela e coordinata alle attività previste dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il percorso di costruzione del nuovo PGT di Valmorea è integrato da due strumenti di indagine e di approfondimento, secondo modalità strutturate di partecipazione di testimoni privilegiati e della popolazione intera: un' Agenda Strategica e un Questionario PGT.

Il presente documento è stato preceduto da un altro contenente gli indirizzi strategici del Documento di Piano che ha inaugurato il dibattito della comunità sul futuro del territorio di Valmorea. La versione definitiva del Documento di Piano è stata modificata e integrata attraverso i contributi che sono emersi nelle diverse fasi di confronto e partecipazione con la cittadinanza.

Il Documento di Piano costruisce lo scenario di riferimento del PGT e detta

la sintesi della ricognizione dello stato di fatto (le invarianti e le relazioni di scala sovracomunale), le principali strategie di intervento, gli ambiti territoriali e i temi rilevanti che dovranno essere ripresi e sviluppati successivamente dal Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Rapporto Ambientale, interno al processo di Valutazione Ambientale Strategica, è da considerarsi parte integrante del presente documento; esso contiene analisi valutazioni che hanno contribuito alla costruzione dello scenario e degli obiettivi dettati dal Documento di Piano per l'intero territorio.

Il documento si compone di tre parti.

- la prima contiene: le finalità del Documento di Piano, così come immaginato dal legislatore e la sua interpretazione per la costruzione del PGT di Valmorea; il percorso di costruzione dell'intero piano attraverso l'elaborazione di differenti fasi e strumenti.

-la seconda, la sintesi delle principali ricognizioni sullo stato di fatto (l'ambiente e il paesaggio, la mobilità e i trasporti, i rapporti con i comuni contermini nell'offerta di servizi di interesse collettivo).

- la terza, le strategie di intervento per il territorio di Valmorea, l'individuazione degli ambiti di trasformazione e i temi che dovranno essere sviluppati dal PdS e dal PdR.

1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PGT

Il percorso di riforma dello strumento urbanistico vigente (PRUG) del comune di Valmorea è anteriore alla entrata in vigore della LR 12/05; numerose sono infatti le varianti adottate negli ultimi anni al fine di adeguare la strumentazione urbanistica alla programmazione comunale nelle forme e nei contenuti richiesti dai nuovi strumenti di legge regionali che hanno radicalmente innovato la disciplina urbanistica regionale negli ultimi anni.

Tra tutti, emerge sicuramente il Piano dei Servizi. Il Comune di Valmorea è stato infatti uno dei primi comuni della provincia di Como ad essersi munito di questo strumento così come disciplinato alla LR 1/2001. La redazione e l'approvazione di quello strumento (approvato con D.C.C. n.20 del 23/04/2004), stabilendo innovative procedure per la pianificazione delle aree e delle attrezzature di suo pubblico, ha introdotto alcuni principi per la gestione delle trasformazioni (rapporto pubblico/privato, perequazione urbanistica, dimensione strategica delle scelte di piano) che hanno trovato successivamente conferma nella LR 12/05.

Il percorso di costruzione del nuovo PGT coerente con la nuova legge di governo del territorio ha dunque radici solide in un processo avviato, consolidato in documenti oggi vigenti.

La specificità e la originalità della nuova legge, che riforma profondamente le modalità di pianificazione decostruendo molte delle certezze e dei punti di forza del precedente piano regolatore generale, imprime a questo nuovo strumento

una dimensione sperimentale anche in forza della brevità del periodo dalla sua emanazione e della indifferenza (componenti e processo di costruzione del PGT) alla dimensione del territorio a cui è riferita.

La nuova legge regionale acquisisce in parte obiettivi e caratteristiche delle precedenti L.R. 9/99 e L.R.1/2001 rinominando i prodotti da esse previsti ma anche ridefinendone in parte il ruolo e il significato. Come noto il PGT si compone di tre parti complementari: il **Documento di Piano**, il **Piano dei Servizi** e il **Piano delle Regole**.

Questi documenti sollecitano diversi criteri di disegno del territorio. L'articolazione formale del PGT si rivela dunque complessa e richiede una forte interrelazione tra i diversi strumenti che, se pur teoricamente indipendenti nelle procedure di approvazione, sono concepiti unitariamente, contemplando ovviamente la riconoscibilità delle singole parti che ne permetta, come previsto dalla legge, aggiornamenti parziali. In mancanza di una esplicita corrispondenza tra linguaggio della legge, modalità di disegno, carta ed effetti sul regime giuridico dei suoli è stato necessario fare alcune scelte interpretative con conseguenze operative rilevanti. Tra queste, quella relativa ai concetti di "ambito di trasformazione" e di "tessuto consolidato" (parti disciplinate le prime dal DdP e le seconde dal PdR) in un territorio con i caratteri e le dimensioni di un "piccolo centro" come Valmorea, sembra essere prioritaria: le forme e gli effetti della trasformazione sono infatti molto diversi se realizzati all'interno di un tessuto urbano o all'interno di un piccolo centro.

Il **DdP**, primo degli elementi costitutivi del nuovo PGT, non determina scelte univoche e definitive: definisce strategie e condizioni di sfondo, individua gli “ambiti di trasformazione” (realizzabili attraverso piani attuativi), inquadra le occasioni parziali, le domande e le opportunità di trasformazione entro scenari e prospettive d’insieme.

Il **DdP** è concepito come uno strumento duttile e flessibile che permette di governare le scelte nel tempo misurandole con le necessità e le opportunità in campo. Proprio per la sua duttilità e flessibilità comporta un importante impegno nella costruzione e nella condivisione delle strategie e degli obiettivi. I suoi contenuti sollecitano dunque una specifica responsabilità pubblica: osservare e immaginare il territorio in una prospettiva di lungo periodo in grado di porre in relazione le scelte di oggi con le condizioni di sostenibilità future e con il patrimonio di conoscenze e investimenti depositato dalle scelte del passato.

Il **DdP**, così com’è stato immaginato dal legislatore, indirizza la strutturazione e le scelte del PdS e del PdR. Per come la legge è formulata ciò può forse apparire contraddittorio soprattutto se si considera la validità nel tempo dei documenti, più breve per un documento di natura strategica (cinque anni), più lunga per uno strumento di natura gestionale (piano delle regole) e gestionale/operativa (piano dei servizi). Tuttavia, anche nel rispetto delle indicazioni fornite dalla regione nelle delibere di fine 2005 sulle modalità della pianificazione comunale, e considerata la redazione contestuale per Valmorea dei tre strumenti all’interno di un PGT unitario, appare evidente che le regole di trasformazione del territorio non possono essere

definite se non in funzione di una visione delle trasformazioni che renderanno possibili e che, analogamente, la politica dei servizi deve essere guidata da un visione strategica di lungo periodo.

Il **PdS**, unico documento a non aver subito sostanziali modifiche rispetto alla LR 1/2001, è lo strumento con cui l’amministrazione comunale pianifica e governa le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all’interno del proprio territorio. I principali motivi di interesse del Piano dei Servizi risiedono, da una parte, in una rinnovata concezione e in un ruolo più incisivo del servizio di interesse pubblico all’interno dello strumento generale di pianificazione e, da un’altra, in una maggiore autonomia dell’amministrazione nel dettare i contenuti e le linee strategiche della programmazione comunale in materia di spazi per attrezzature di interesse pubblico.

Il PdS vigente nel territorio di Valmorea è modificato in base ai temi e agli strumenti che sono emergersi dal processo di costruzione e valutazione del nuovo PGT.

Il **PdR**, assieme al PdS, è lo strumento di gestione del territorio che regola le trasformazioni “ordinarie”. Definisce la disciplina puntuale per il “tessuto urbano consolidato”, gli “ambiti agricoli”, le “aree di valore paesistico-ambientale”, gli “ambiti non soggetti a trasformazione”.

I contenuti strategici del **DdP per Valmorea** sono organizzati per **temi** e per **ambiti territoriali**. I temi seguono gli orientamenti forniti dalla legge (in particolare per gli aspetti paesistico ambientali, infrastrutturali e residenziali pubblici) mentre

quattro ambiti territoriali strategici permettono di specificare in modo articolato e approfondito le strategie in funzione delle caratteristiche specifiche del territorio nelle sue parti.

Il DdP di Valmorea, tratta il territorio comunale in una prospettiva sovracomunale e legge le relazioni di ciascun ambito con i territori confinanti, indirizza l'azione amministrativa interna ai confini comunali, e, contemporaneamente costituisce un riferimento per progetti e politiche di rilevanza sovralocale che presuppongono la collaborazione e il dialogo con enti e amministrazioni diverse.

2.1 IL QUADRO RICOGNITIVO E DI PROGRAMMAZIONE

2.1.1 L'Agenda Strategica comunale

L'Agenda Strategica ha come scopo ultimo quello di affiancare ed integrare il percorso di redazione del nuovo PGT di Valmorea contribuendo alla messa a punto di un documento di indirizzo che rende conto e identifica possibili temi di sviluppo per il territorio. La metodologia dell'attività di ricerca, la cui versione integrale è parte costitutiva del DdP, ha comportato:

- l'analisi della documentazione esistente (studi, documenti di pianificazione e programmazione, progetti, ecc...);
- la ricognizione delle forme di concertazione e dei partenariati tra soggetti diversi già attivi sul territorio;
- la realizzazione di un limitato numero di interviste agli attori economici, sociali e istituzionali coinvolti nelle politiche oggetto di indagine, definito congiuntamente dal gruppo di ricerca e dall'Amministrazione Comunale.

Una "visione" per il futuro di Valmorea cerca di immaginare quale potrebbe essere lo scenario di sviluppo del territorio a partire dalle rappresentazioni che dei problemi, delle opportunità e delle prospettive di cambiamento hanno gli stessi attori locali.

In estrema sintesi i risultati sono i seguenti:

La visione

Valmorea si colloca in un territorio all'incrocio tra la "città infinita" pedemontana e il Canton Ticino. In fondo, Valmorea è un territorio di frontiera in duplice modo.

Innanzitutto il fatto di essere una terra di confine con la Svizzera, ma anche sulla linea di confine tra due province, Como e Varese, quindi sul confine tra due programmazioni, due sistemi di regolazione, due prospettive di sviluppo, ...

Questa immagine interpreta Valmorea come un centro inserito nelle dinamiche di sviluppo che investono la regione urbana milanese (letta come un insieme di "città di città") ma, nello stesso tempo, come snodo con altri sistemi territoriali (si pensi al Canton Ticino), i cui processi di integrazione con l'area milanese sono in gran parte ancora in corso.

Tale condizione di snodo tuttavia non è acquisita, ma va costruita attraverso politiche esplicite che, nelle rappresentazioni dei soggetti locali, devono tendere a preservare il carattere di buona qualità diffusa e di condizioni di agio dell'abitare che connotano Valmorea.

Obiettivo

Costruire una condizione di centralità di Valmorea tenendo conto di una serie di criteri:

- un territorio al margine delle grandi trasformazioni, con una buona qualità territoriale diffusa;
- mantenimento dello status quo: la situazione attuale ha bisogno di piccoli aggiustamenti ma soprattutto di non essere snaturata;
- valorizzazione di alcune risorse in vari campi (servizi, ambiente, mobilità) che faticano però ad essere riconosciute e a trovare collocazione dentro una strategia

unitaria;

- trasformare queste risorse in opportunità sollecita l'assunzione di una strategia.

La strategia consiste nel tentativo di orientare positivamente gli impatti che queste opportunità potrebbero generare.

I percorsi di azione per costruire la strategia sono:

La cooperazione transfrontaliera

La prima occasione è sicuramente rappresentata dalla nuova tornata di finanziamenti per i programmi Interreg (2007-2013) dove esistono già delle ipotesi per esempio sull'area dei mulini, sulla continuazione della sentieristica ecc.

Inoltre va ricordato il Plis, che è stato il primo strumento in grado di superare le frontiere, non solo con la Svizzera, ma anche con Como e Varese.

Lo sviluppo turistico

L'altra occasione è rappresentata dall'investimento che la provincia di Varese intende fare su questo territorio. Si tratta di un pacchetto turistico che per quello che riguarda Valmorea potrebbe interessare:

- l'area della stazione ed anche il servizio ferroviario storico;
- l'incubatoio ittico;
- la sentieristica.

La mobilità e il trasporto pubblico locale

C'è un problema di mobilità in questa zona. Non esiste un mezzo diverso dall'auto per spostarsi, anche volendo trovare delle alternative è impossibile. Inoltre il frontaliero porta molto traffico veicolare. Da questo punto di vista il trasporto pubblico non è di grande aiuto, se pensiamo che le linee si attestano tutte sull'asse est-ovest mentre non esistono collegamenti nord-sud, ad eccezione del collegamento Bizzarone-Tradate (e anche le previsioni di sviluppo infrastrutturale che insistono sull'area riconfermano questa tendenza).

I servizi sociali

La costruzione di "poli di eccellenza" nei servizi sociali e sanitari, a partire dalla risorsa del centro gestito dalla cooperativa Sim-patia.

La disgregazione del modello universalistico di fornitura di servizi richiama la necessità di articolare, anche territorialmente, la risposta a bisogni emergenti.

Il lavoro, la residenza

Aspetto che emerge come maggiormente rilevante è il suo posizionamento geografico, a pochi chilometri dal confine svizzero.

Vi è una dinamica che vede anche il progressivo affrancamento degli stessi lavoratori frontalieri dai settori tradizionali a quelli avanzati (informatica, R&S, consulenza immobiliare).

2.1.2 Il quadro della programmazione comunale

La programmazione dell'Amministrazione Comunale di Valmorea si costruisce a ridosso degli obiettivi fissati dagli strumenti di pianificazione vigenti, PRUG e Piano Servizi, ed è disciplinata nel Programma annuale delle opere pubbliche.

All'interno di questo strumento di programmazione (non considerando gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su attrezzature, spazi pubblici e strade) gli interventi che hanno una significativa rilevanza ai fini dell'assetto generale del territorio sono:

- **sistemazione, riqualificazione e realizzazione di interventi di moderazione del traffico del tracciato stradale compreso tra la cappella S.Rocco e il cimitero di Caversaccio:** l'intervento inaugura la strategia di riqualificazione degli spazi aperti degli ambiti prossimi ai centri storici delineata anche dal Piano dei Servizi vigente;
- **completamento dell'edificio polifunzionale** localizzato su via Roma all'interno del complesso di servizi di interesse generale in posizione baricentrica tra il centro storico di Casanova e di Caversaccio: l'intervento è finalizzato ad attrezzare la nuova biblioteca comunale e i servizi connessi;
- realizzazione delle opere di **salvaguardia e riqualificazione ambientale degli alvei e degli argini lungo tratti della roggia Casanova e del torrente Renone:** l'intervento è finalizzato ad arrestare i fenomeni di erosione delle sponde e ad assicurare la messa in sicurezza dei corsi d'acqua attraverso tecniche di ingegneria naturalistica.

Accanto a queste opere già programmate nel breve termine, l'Amministrazione sta lavorando alla definizione di strategie e programmi al fine di assicurare per il medio e lungo termine la **riqualificazione di spazi e attrezzature private interessate da fenomeni di abbandono o di sottoutilizzo**, che risultano strategiche per la vivibilità di significative parti del territorio abitato; queste sono: gli spazi aperti e gli edifici dell'agriturismo posto in prossimità del complesso Simpatia, l'edificio industriale dell'Arotubi e il salumificio Sassi, in prossimità del centro di Caversaccio, le proprietà comunali e specifiche parti del complesso del Palazzo Sassi, nel centro di Casanova.

Tutti questi interventi oltre a rappresentare importanti occasioni di riqualificazione per le parti circostanti, contribuiranno ad incrementare, attraverso il processo di contrattazione pubblico/privato, la dotazione dei servizi di interesse collettivo presente nel territorio comunale. In particolare, l'intervento su Palazzo Sassi e i manufatti di proprietà comunale, così come delineato dal Piano dei Servizi, assicurerebbe la realizzazione della nuova sala consiliare, i servizi connessi e uno spazio espositivo.

2.1.3 Il quadro della programmazione provinciale

Il rapporto tra PGT e gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTCP e PTPR) è un punto distintivo della LR 12/05, tanto negli aspetti normativi e vincolistici che in quelli strategici di politica territoriale.

La redazione del PGT per un territorio dalle ridotte dimensioni territoriali come Valmorea richiede ancora di più di assumere il PTCP, in particolare, come scenario sia nella costruzione dei quadri di riferimento (analisi e interpretazione dello stato di fatto) che degli indirizzi di pianificazione.

Per questo motivo il PGT di Valmorea traccia le sue prime osservazioni a partire dalla sintesi degli studi e dalle interpretazioni contenute nel PTCP e nel PTPR al fine di assicurare una quanto mai opportuna coerenza tra scala territoriale e visione locale.

Il territorio di Valmorea è inserito dal PTCP della Provincia di Como all'interno dell'**Unità tipologica di paesaggio n.22 "Colline occidentali e Valle del Lanza"** che dettaglia l'**Unità "F - Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche"** individuata dal PTPR. Le unità di paesaggio derivano da una lettura del paesaggio basata principalmente sugli aspetti morfologici e ambientali ed ha lo scopo di delineare quadri sintetici di interpretazione del paesaggio e livelli di criticità.

L'unità di paesaggio n.22 si identifica a partire dalla direttrice della "Spina Verde" che rappresenta una soluzione di continuità tra l'urbanizzazione della città di

Como che si sviluppa verso Chiasso, e il sistema di urbanizzazione che si sviluppa lungo l'antico tracciato della strada *Garibaldina*. "Il versante meridionale della Spina Verde si inserisce all'interno di un'ampia unità di paesaggio articolata lungo la direttrice Como-Varese e morfologicamente organizzata dall'alternarsi di morbidi rilievi e valli incassate. Queste ultime si sviluppano generalmente da nord a sud e sono solcate da corsi d'acqua di una certa importanza quali il Seveso, il Lura, il Faloppia e il Lanza".

Il territorio di Valmorea è inserito all'interno di un ambito più ampio che conserva la riconoscibilità dei propri tratti di paesaggio entro alcuni lembi di territorio ad esempio in Val Grande, nei dintorni di Gironico e lungo il solco della valle del Lanza. "La valle è ubicata all'interno dell'estremo limite occidentale del comprensorio provinciale in gran parte caratterizzata da un armonico complesso di boschi, aree agricole e zone umide e risulta tutelata dalla presenza del parco locale di interesse sovracomunale (PLIS); ad est, la recente istituzione del PLIS delle Sorgenti del Lura, valorizza una parte di territorio organizzata sull'alto corso del torrente, prossima al territorio di Valmorea. (...) Interessanti edifici legati allo sfruttamento dell'acqua sono ancora visibili lungo la valle dei Mulini, solcata dal torrente Faloppia e lungo il torrente Lanza: la forza idraulica vi ha azionato fin dal tardo medioevo mulini e segherie e durante l'800 alcuni stabilimenti industriali (seterie, cartiere, fornaci)."

Relativamente al territorio di Valmorea, i paesaggi forestali e le zone umide della valle del Lanza sono considerati dal PTCP, "**landmarks di livello provinciale**";

analogamente, i **principali elementi di criticità** sono l'interruzione dei corridoi ecologici e la presenza di specie estranee al contesto ecologico.

Rispetto alla sintesi dei caratteri tipizzanti del paesaggio al cui interno ricade il territorio di Valmorea, il PTCP detta una serie di **indirizzi per la tutela del paesaggio** per la pianificazione comunale e sovracomunale. Fra questi, quelli riferibili alle peculiarità del territorio di Valmorea, sono:

- valorizzazione delle risorse paesaggistiche e territoriali attraverso il sostegno a piani e progetti di conservazione, riqualificazione e fruizione sostenibile, soprattutto in termini ecologici e di rapporto costi/benefici.
- riqualificazione e valorizzazione dei punti e percorsi di interesse paesaggistico, con particolare attenzione alla conservazione dei sedimi e dei manufatti di interesse storico.
- salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione degli scenari e degli elementi di rilevanza paesaggistica, con particolare attenzione nei confronti dei luoghi dell'identità e nei landmarks individuati dal PTPR e dal PTCP.
- attuazione di una più moderna e razionale gestione dei complessi forestali in coerenza con quanto disposto dal PTCP e dal Piano di Indirizzo forestale.
- realizzazione di scelte di pianificazione tali da non incidere sulla funzionalità della rete ecologica provinciale, con particolare riferimento alla salvaguardia dei varchi e dei corridoi strategici, ivi compresi gli alvei dei corsi d'acqua;
- limitare il consumo delle aree agricole di maggiore pregio a livello provinciale, evitando in linea generale l'eccessiva frammentazione dei comparti agricoli.

Dal punto di vista del sistema insediativo, il territorio di Valmorea è compreso nell'**Ambito territoriale n.6 "Olgiatese"** al cui interno i comuni di Appiano Gentile, Lurate Caccivio e Olgiate Comasco rivestono un ruolo di "centri urbani - poli attrattori di rilevanza sovracomunale".

Le prescrizioni che interessano in maniera significativa il territorio di Valmorea riguardano in particolar modo "**la rete ecologica**" a cui il PTCP affida un ruolo di scelta strategica per il territorio provinciale.

Nel territorio comunale il PTCP individua estese parti interessate dalla rete ecologica provinciale definita dai seguenti elementi:

Elementi costitutivi fondamentali:

- **sorgenti di biodiversità di primo livello** (ad est e ad ovest del centro abitato) comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento delle aree protette.
- **corridoi ecologici di primo e secondo livello** (a nord e sud del centro abitato) comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree

protette.

Zone tampone

- **zone tampone di primo livello** (a nord del centro abitato), comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosistemi aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

- **zone tampone di secondo livello** (a sud del centro abitato), comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosistemi aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile

2.2 IL QUADRO CONOSCITIVO

2.2.1 Il sistema paesistico-ambientale

Il territorio di Valmorea è inserito al centro di relazioni di carattere ambientale e paesaggistico tra le province di Varese e Como e il territorio elvetico.

Processi di cooperazione e tutela (tra cui il Progetto Interreg “Naturalità e comunicazione nel contado del Seprio”, il PLIS “Valle del Lanza” e il PLIS “Sorgenti del Lura”) hanno tradotto negli ultimi anni questi valori in piani, progetti e iniziative rivolte a dare attuazione alle politiche di conservazione e sviluppo espresse dalle diverse amministrazioni.

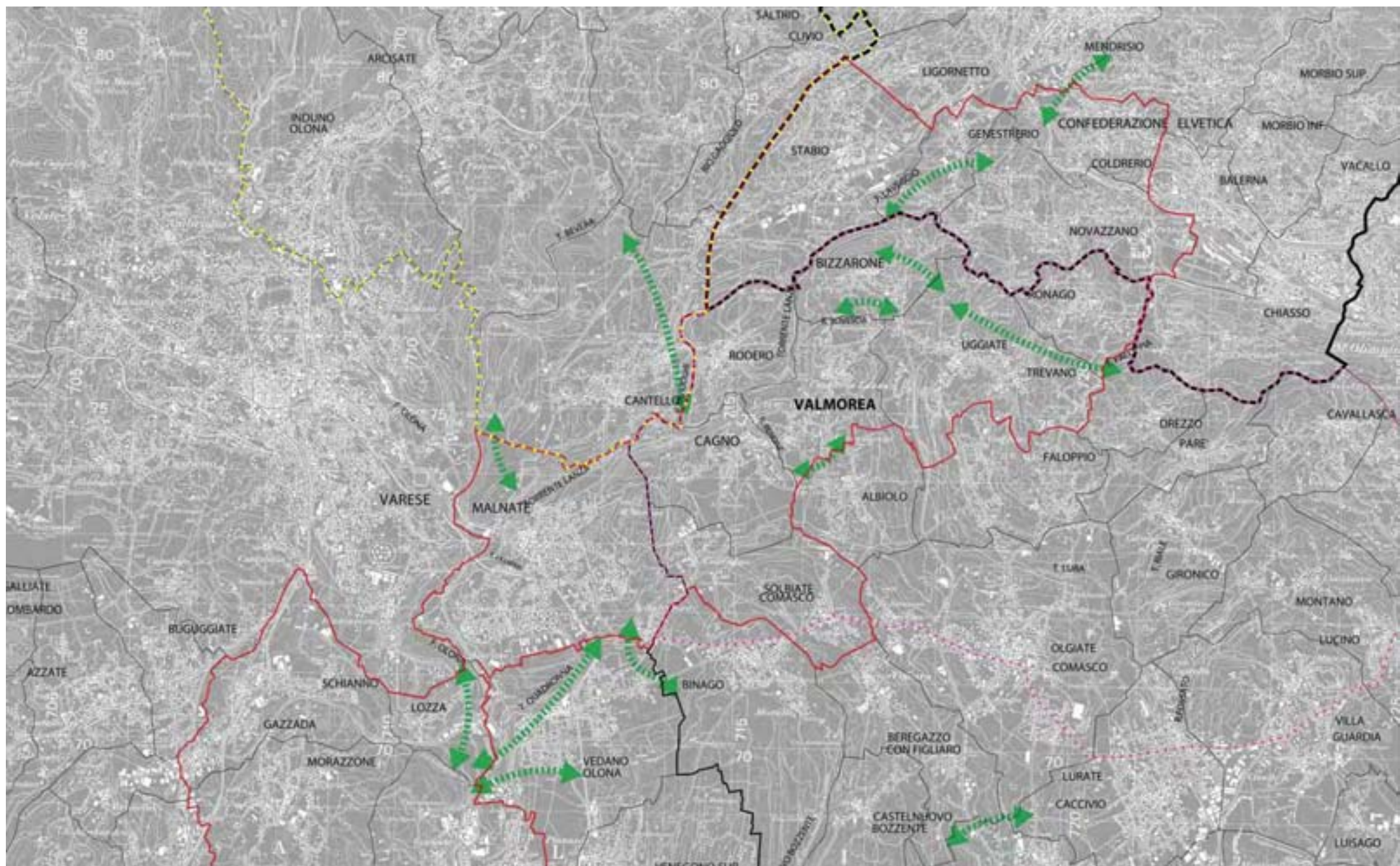
Il Piano Territoriale della provincia di Como inserisce Valmorea al centro di corridoi ecologici con andamento nord-sud, i due PLIS sul Lanza e lungo il torrente Lura, e di assi di relazione est-ovest capaci di assicurare un idoneo livello di permeabilità (la rete ecologica provinciale) tra le singole parti.

Tra gli elementi evidenziati emergono:

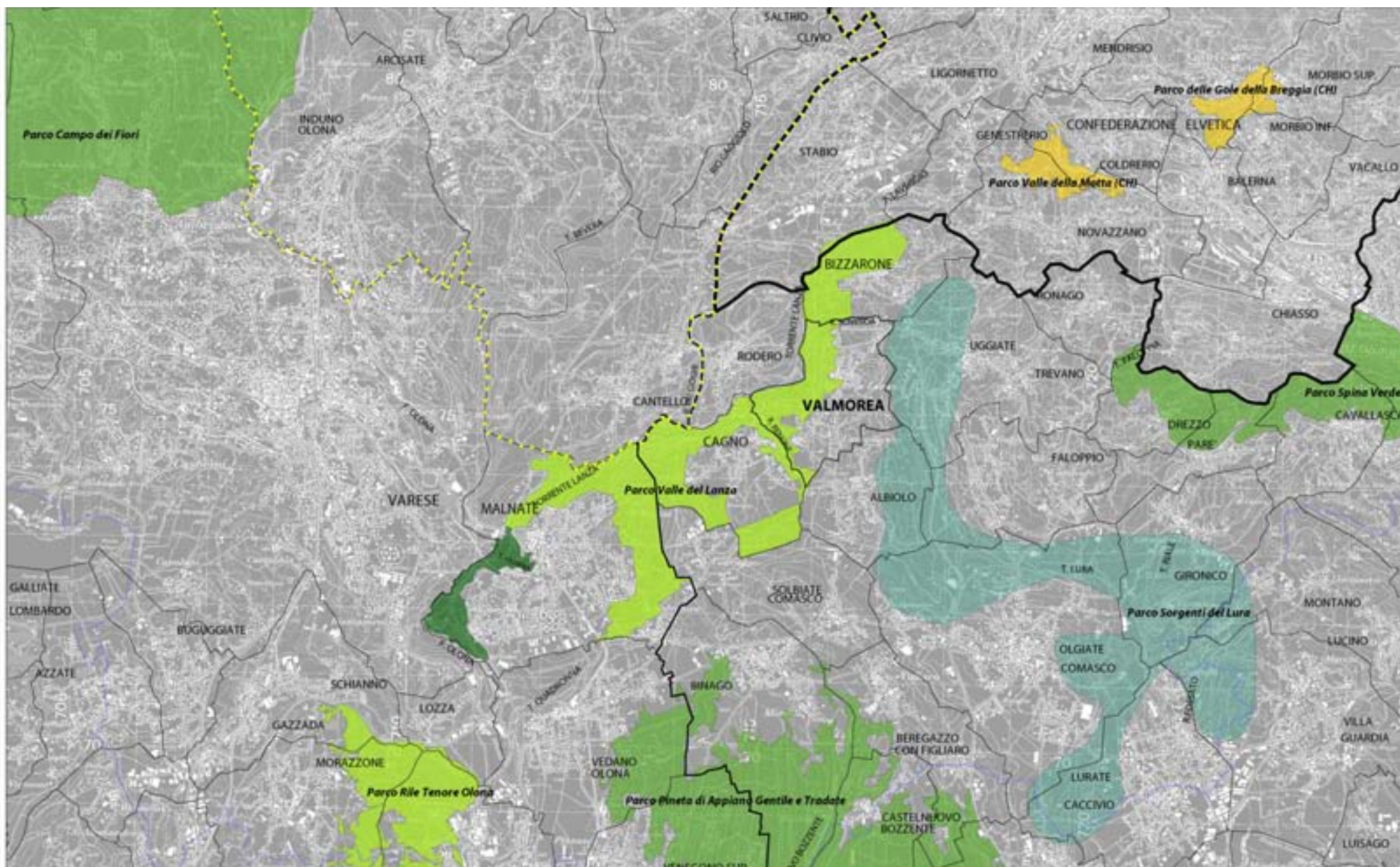
- Progetto Interreg: il progetto Interreg è una iniziativa europea per la cooperazione transfrontaliera tra diverse regioni di vari paesi, in questo caso comprende il territorio transfrontaliero tra Italia e Svizzera, in cui rientra anche il comune di Valmorea, in particolare i comuni che ne fanno parte sono:

Bizzarrone, Cagno, Cranago, Caronno Varesino, Castelseprio, Castiglione Olona, Coldrerio, Gazzada Schianno, Genestrerio, Gornate Olona, Lozza, Malnate, Morazzone, Novazzano, Roderio, Ronago, Solbiate, Stabio, Uggiate Trevano;

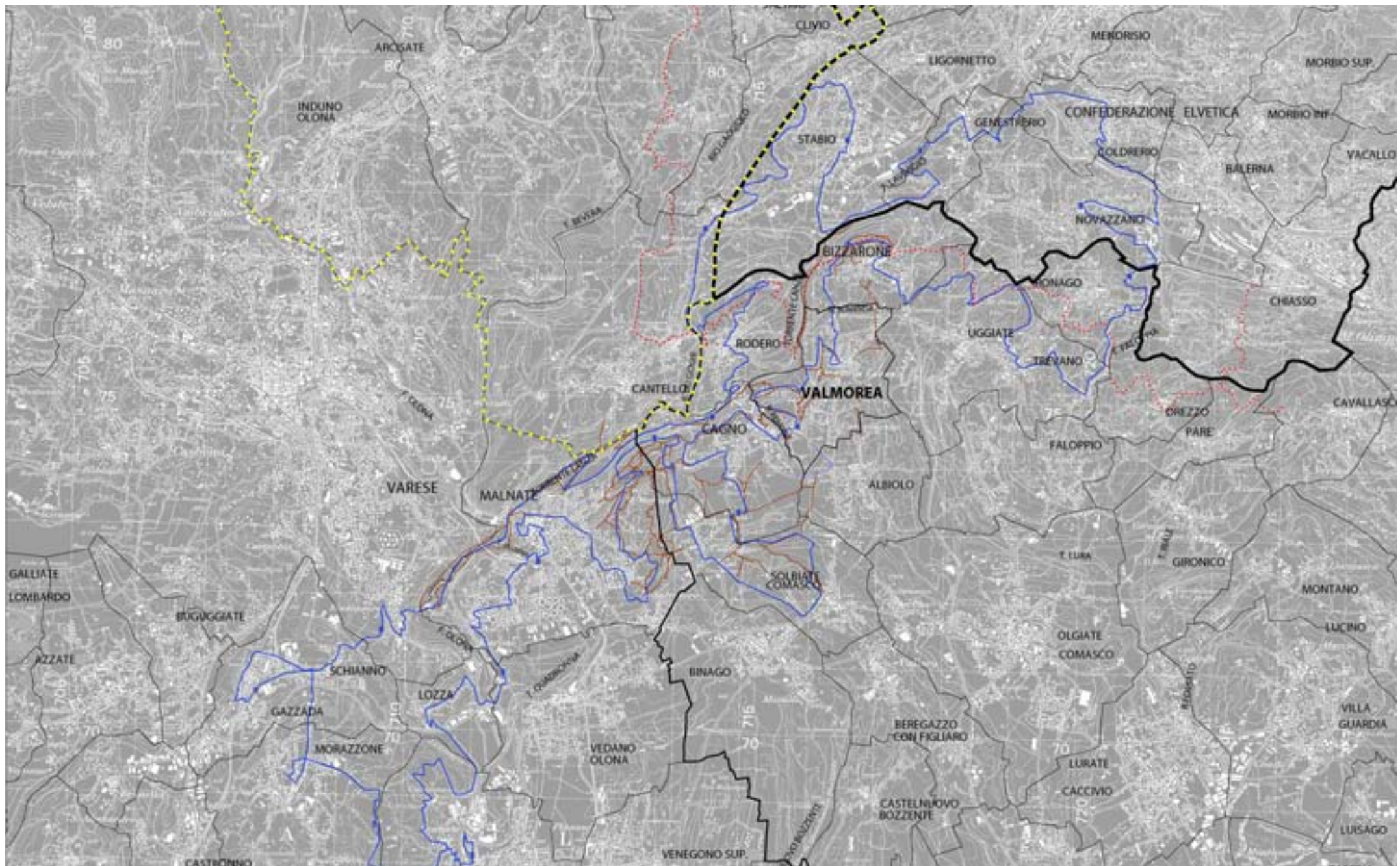
- L'ambito dell'unità tipologica di paesaggio n.22 "Colline occidentali e valle del Lanza", al cui interno ricade il territorio di Valmorea, come individuata dal PTCP;
- La Comunità Montana Valceresio comprendente i comuni di Arcisate, Besano, Bisuschio, Brusimpiano, Cantello, Clivio, Cuasso, Induno Olona, Porto Ceresio, Saltrio, Viggiù.
- Parchi Regionali (Campodei Fiori, Spina Verde e Pineta di Appiano Gentile e Tradate)
- PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovralocale (Valle del Lanza e Rile Tenore Olona).
- il Parco Valle della Motta e il Parco delle Gole della Breggia in territorio elvetico;
- La rete dei percorsi proposti dal PLIS Valle del Lanza e il Sentiero Italia.



PGT- Documento di piano
Tavola delle condizioni sovralocali - il sistema ambientale
I corridoi ecologici



PGT- Documento di piano
 Tavola delle condizioni sovralocali - il sistema ambientale
 Parchi locali d'interesse sovracomunale, Parchi Regionali e Parchi in territorio Elvetico



PGT - Documento di piano
Tavola delle condizioni sovralocali - il sistema ambientale
Sentieri

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale
-  Comunità Montana Valceresio

Piani, progetti e corridoi ecologici

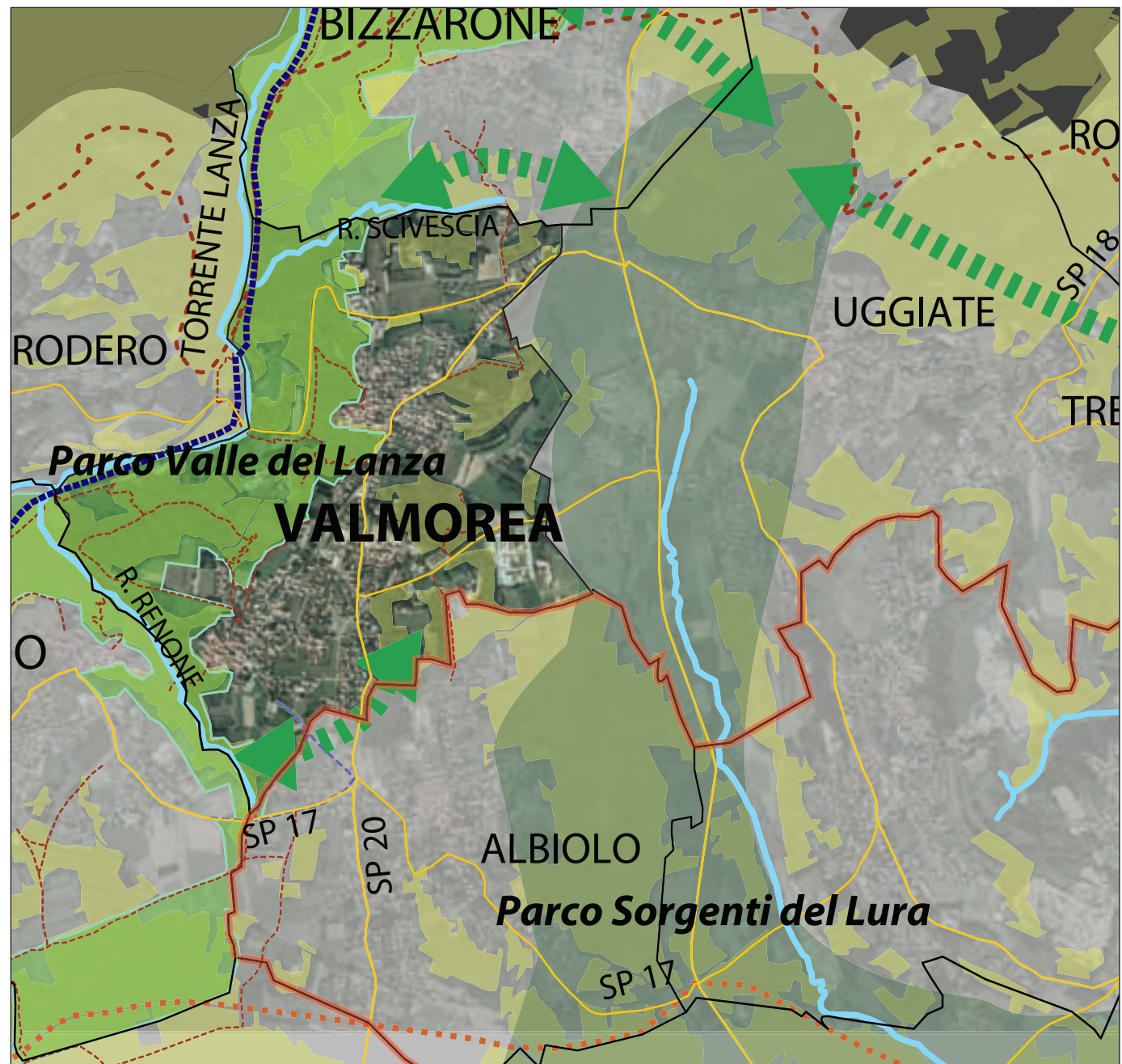
-  Territori interessati dal progetto Interreg
-  Ambito dell'Unità di paesaggio 22 (come individuata da PTCP tav. A2)
-  Corridoi ecologici (da PTCP)

Parchi Locali d'Interesse Sovracomunale (da PTCP tav A3), Parchi regionali e Parchi in territorio elvetico

-  PLIS
 - Valle del Lanza
 - Rile Tenore Olona
-  Progetto per il Parco Sorgenti della Lura
-  Progetto di ampliamento del PLIS Valle del Lanza (da PTCP tav A3)
-  Parchi Regionali
 - Campo dei Fiori
 - Spina Verde
 - Pineta di Appiano Gentile e Tradate
-  Parchi in territorio elvetico
 - Parco delle Gole della Breggia (CH)
 - Parco Valle della Motta (CH)

Elementi di sfondo e percorsi

-  Zone boschive
-  Corsi d'acqua
-  Piste ciclabili
-  Sentieri
-  Sentiero Italia
-  Bacino imbrifero del lago di Lugano
-  Circuito pedonale del PLIS
 - 1 - 16 km - da Carnago (VA) a Castiglione Olona (VA)
 - 2 - 12 km - da Castiglione Olona (VA) a Malnate (VA)
 - 3 - 21 km - da Malnate (VA) a Valmorea (CO)
 - 4 - 15 km - da Valmorea (CO) a Novazzano (TI)
 - 5 - 14 km - da Novazzano (TI) a Stabio (TI)
 - 6 - 23 km - da Stabio (TI) a Gazzada Schianno (VA)
 - 7 - 14 km - da Gazzada Schianno (VA) a Carnago (VA)



PGT - Documento di piano
Tavola di sintesi delle condizioni sovralocali

Legenda

Confini amministrativi

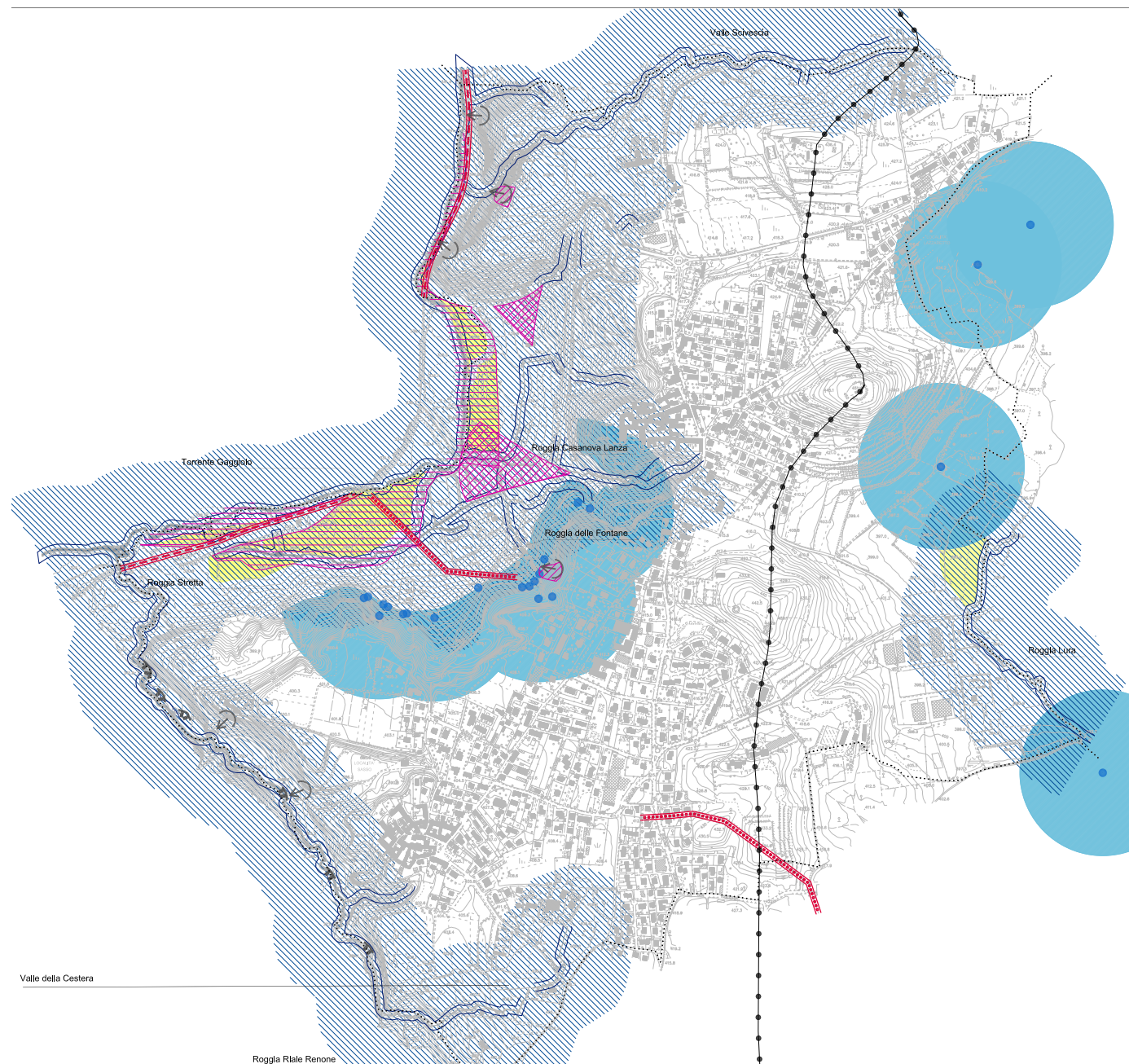
-  Territorio elvetico
-  Confine provinciale
-  Confine comunale
-  Comunità Montana Valceresio

Il sistema ambientale

-  Progetto INTERREG
-  Corridoi ecologici
-  Zone boschive
-  PLIS (da PTCP tav A3) - Valle del Lanza
-  Progetto per il Parco Sorgenti della Lura
-  Parchi Regionali - Spina Verde
-  Parco Valle della Motta (CH)
-  Corsi d'acqua
-  Sentieri
-  Sentiero Italia
-  Tracciato ferroviario storico della Valmorea - attivo
-  Sistema ferroviario
-  Sistema ferroviario di progetto

Il sistema infrastrutturale

-  Autostrade
-  Autostrade di progetto
-  Strade principali
-  Strade principali di progetto
-  Circuito pedonale del PLIS



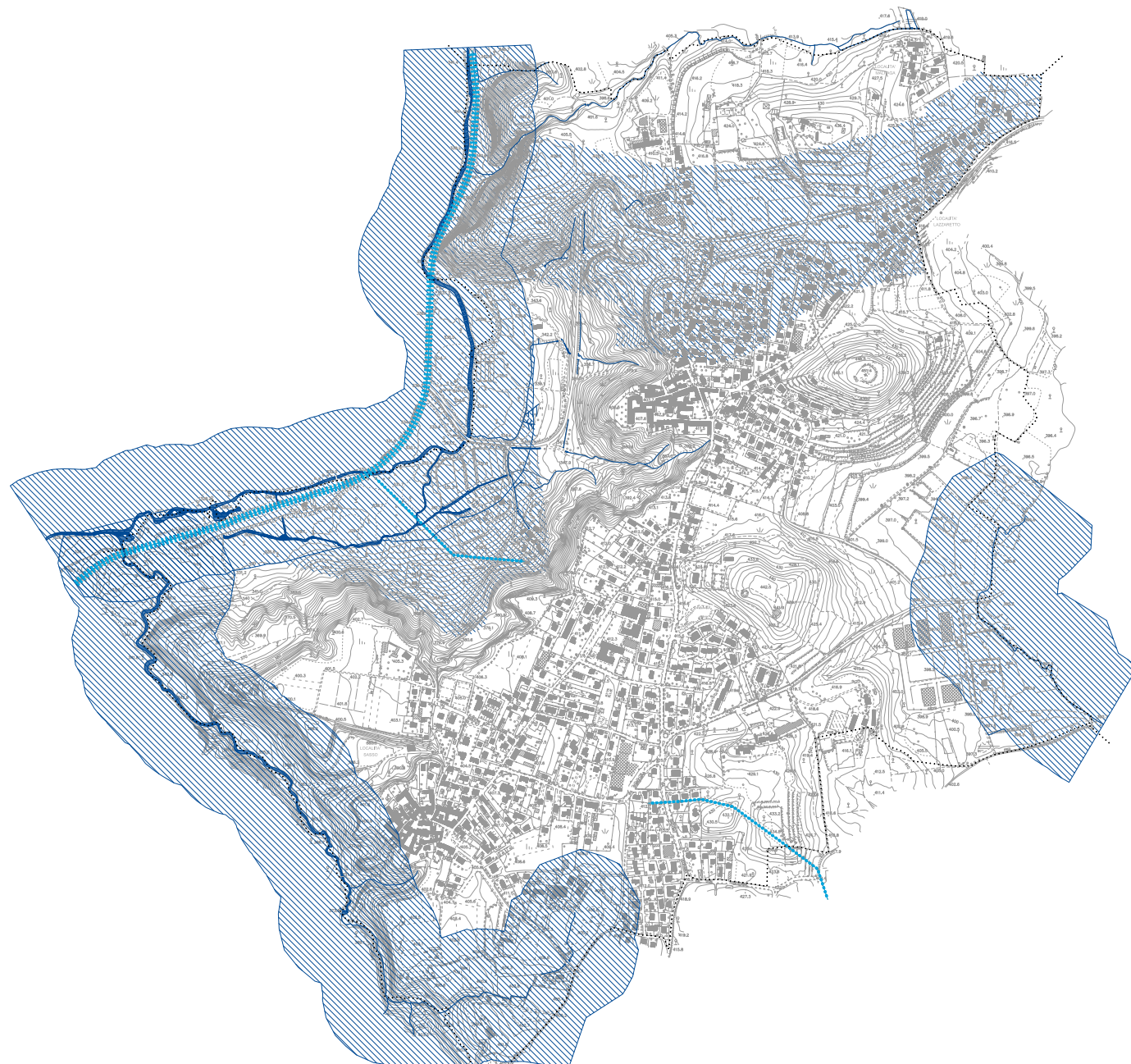
PGT - Documento di piano
Tavola dei vincoli idrogeologici



PGT - Documento di piano
Tavola dei vincoli idrogeologici



PGT - Documento di piano
Tavola dei vincoli idrogeologici



PGT - Documento di piano
Tavola dei vincoli idrogeologici

Legenda

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 masse su conoidi

 Area di conoidi attivo parzialmente protetta (Cp)

VINCOLI DI POLIZA IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R. 2561/02 N. 77888 E SUCC. MODIF.
(Normativa di riferimento: N.T.A. dello Studio sul Reticolo Idrico Minore del Comune di Valmona)

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. 256/2000 ART 5, COMMA 4; D.G.R. N.7112/883 DEL 19/04/2003)

 Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile

 Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile

 Limite di bacino idrografico
(a Est Bacino del Torrente Lura; a Ovest bacino del Torrente Gaggiolo)

CARTA DI INQUADRAMENTO GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICO

 Frana

 Orto di scarpata di degradazione e/o di frana attivo

RETICOLO IDRICO - PRG

 Vincolo fluviale - 150 m

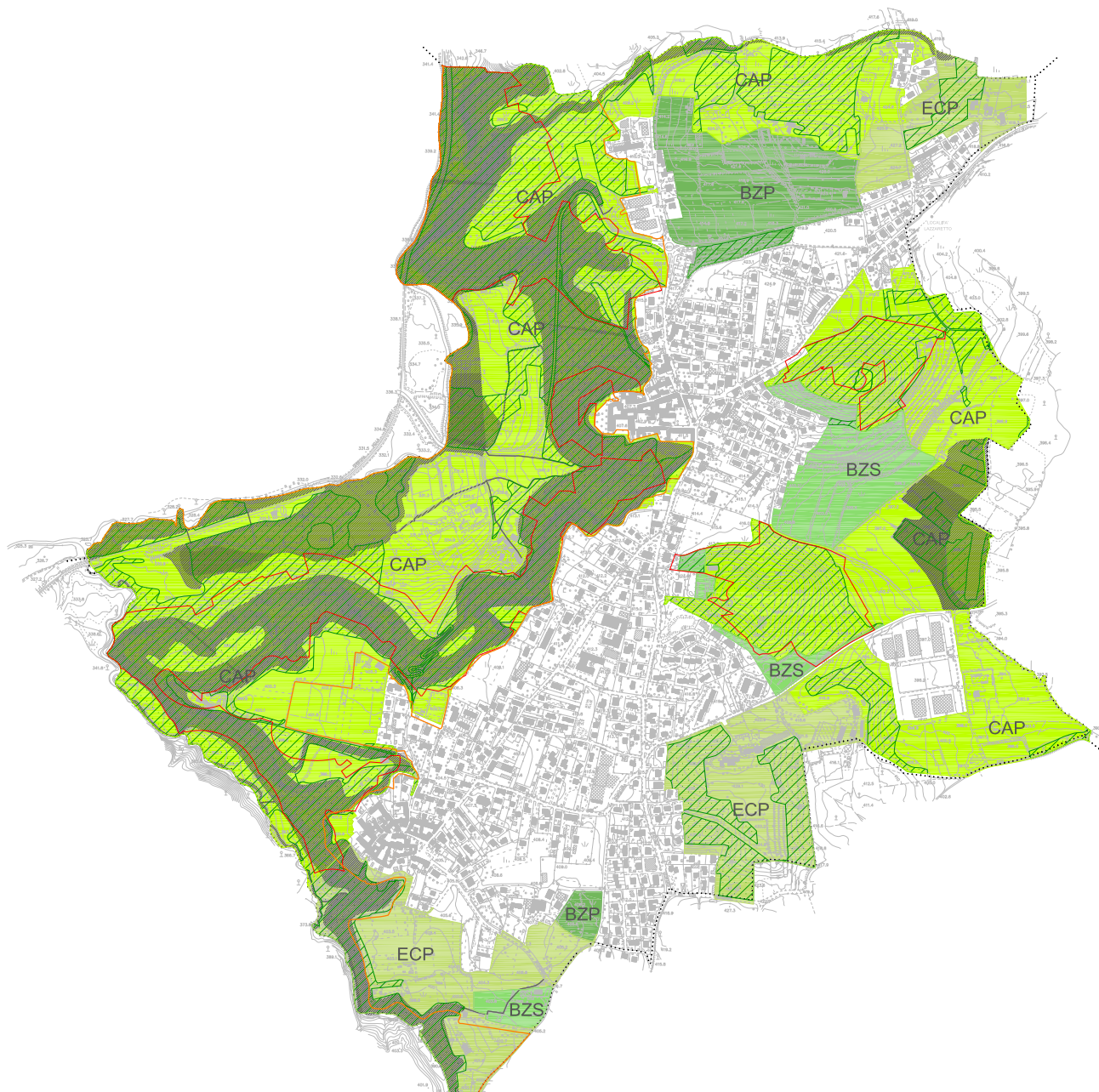
VINCOLI DETTATI DALLA PRESENZA DI INFRASTRUTTURE

 Elettrodotti

 Elettrodotto interrato 380 kw

 Fasce di rispetto elettrodotti

 Limite comunale



PGT - Documento di piano
Tavola dei vincoli ambientali e paesaggistici

Legenda

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

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

 Boschi

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

Classe di fattibilità

- 4  Fattibilità con gravi limitazioni limitazioni: 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 del sito. 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 immediato. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica.

Vincolo idrogeologico

R. L. 30 dicembre 1923 num. 3267

— Zone sottoposte a vincolo

— Limite comunale

2.2.2 Il sistema delle infrastrutture

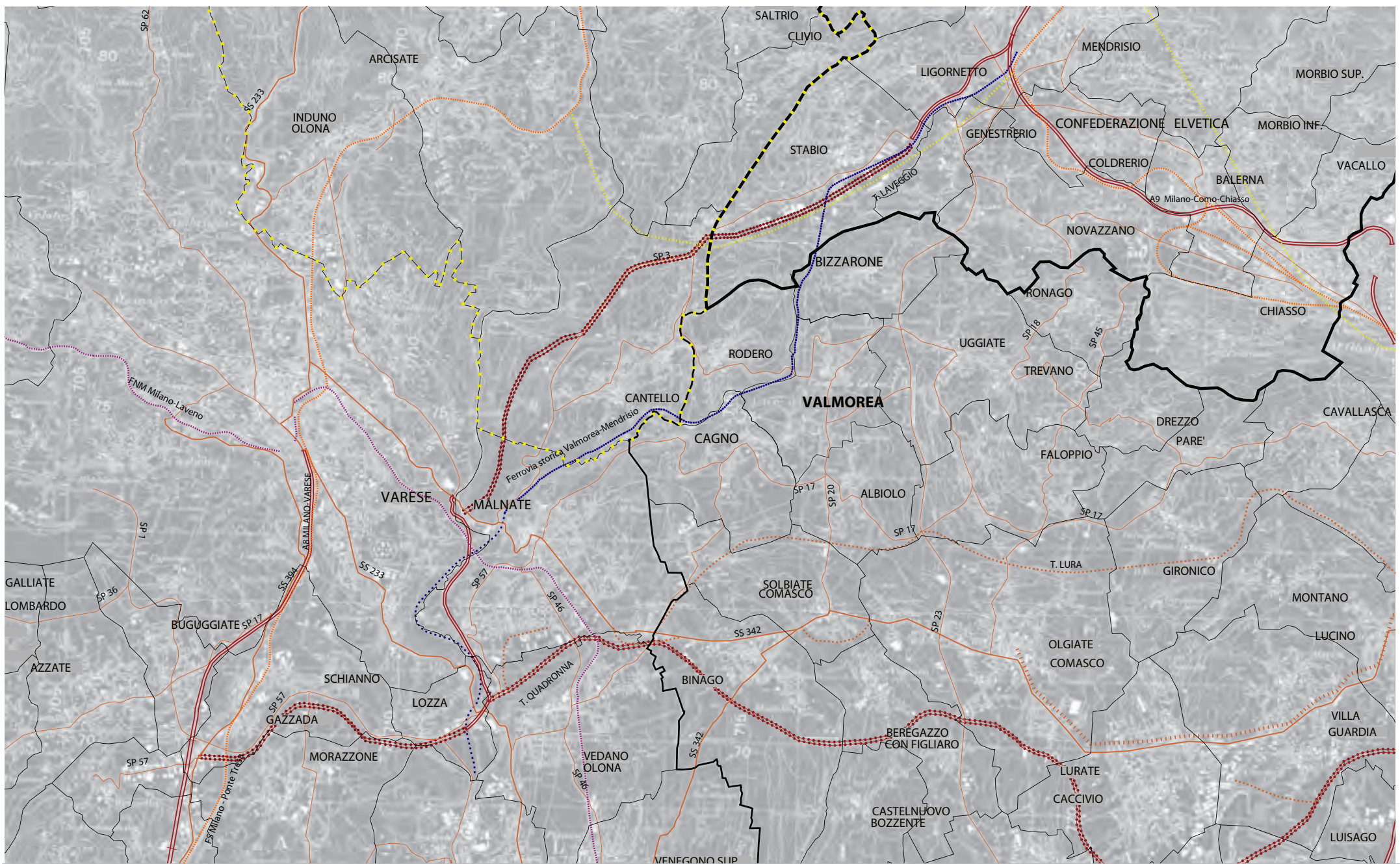
Il territorio di Valmorea pur non essendo interessato direttamente da assi di attraversamento di scala territoriale (esistenti e di progetto), è situato all'interno di un ambito transnazionale definito da un sistema infrastrutturale particolarmente complesso, su cui si depositano numerosi progetti.

L'inquadramento del territorio all'interno del sistema infrastrutturale di scala sovralocale evidenzia due principali aspetti. Il primo mostra un territorio posto al margine delle trasformazioni previste nel medio-lungo periodo che potrà risentire degli effetti della loro realizzazione solo in maniera indiretta soprattutto nelle componenti di traffico, in determinate ore del giorno, da e per il territorio svizzero, sulla strada provinciale Lomazzo-Bizzarone e sull'asse di collegamento con Albiolo. Il secondo mostra Valmorea in posizione strategica, in prossimità con assi di collegamento capaci di costruire relazioni con i principali nodi urbani della provincia di Varese e di Como e di quelli in territorio elvetico.

Tra gli elementi che definiscono il sistema infrastrutturale si evidenziano:

- il tracciato ferroviario storico della Valmorea, attivo nel tratto da Mendrisio a Malnate e dismesso nel tratto tra da Malnate e Castiglione Olona;
- i tratti del sistema ferroviario nazionale, le linee Milano - Ponte Tresa, Milano - Laveno e quello che collega Como con Mendrisio;
- la previsione della linea ferroviaria Lugano – Mendrisio - Stabio - Arcisate e quello ad alta velocità in territorio svizzero denominato Alptransit Lugano - Chiasso;

- il tracciato di progetto della ferrotramvia Olgiate Comasco -Villa Guardia;
- il sistema delle autostrade e delle strade principali sia esistenti che di progetto, tra cui la previsione del tratto autostradale di collegamento est-ovest tra l'autostrada A8 Milano - Varese e l'autostrada A9 Milano - Como, attraverso i comuni di Gazzada Morazzone, Binago, Beregazzo con Figliaro, Bulgarograsso fino a Villa Guardia.
- il collegamento autostradale di progetto Malnate – Stabio, a completamento del tratto già realizzato Mendrisio - Ligornetto - Stabio.



PGT - Documento di piano
Tavola delle condizioni sovralocali - il sistema infrastrutturale

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale
-  Comunità Montana Valceresio

Il sistema infrastrutturale

-  Tracciato ferroviario storico della Valmorea - attivo
-  Tracciato ferroviario storico della Valmorea - dismesso
-  Sistema ferroviario FS
-  Sistema ferroviario FNM
-  Sistema ferroviario di progetto
-  Ferrotramvia di progetto
-  Autostrade
-  Autostrade di progetto
-  Strade principali
-  Strade principali di progetto

2.3 I programmi e le partecipazioni di scala sovralocale

Il Documento di Piano del PGT di Valmorea affida alle relazioni di scala sovralocale un ruolo strutturante del quadro complessivo delle scelte per il suo territorio. Questo tema, oltre ad essere un riferimento costante nella modalità di costruzione delle parti del PGT all'interno della LR12/05, presenta delle condizioni di necessità considerate le limitate dimensioni del territorio comunale, il sistema dei centri minori circostanti tra le aree urbane di Como e Varese, la vicinanza del confine di Stato e le relazioni con i centri del Canton Ticino. Le relazioni di scala sovralocale vengono osservate in altre parti di questo documento nella forma di piani e progetti (Interreg, PLIS) e nelle pratiche consolidate che determinano gli spostamenti per lavoro tra i territori a cavallo del confine italo-elvetico (Agenda Strategica). Il sistema dei servizi di interesse pubblico erogati dall'Amministrazione all'interno e all'esterno dei suoi confini amministrativi in maniera co-partecipata con altre amministrazioni, costituisce forse l'aspetto maggiormente rilevante di questo tema.

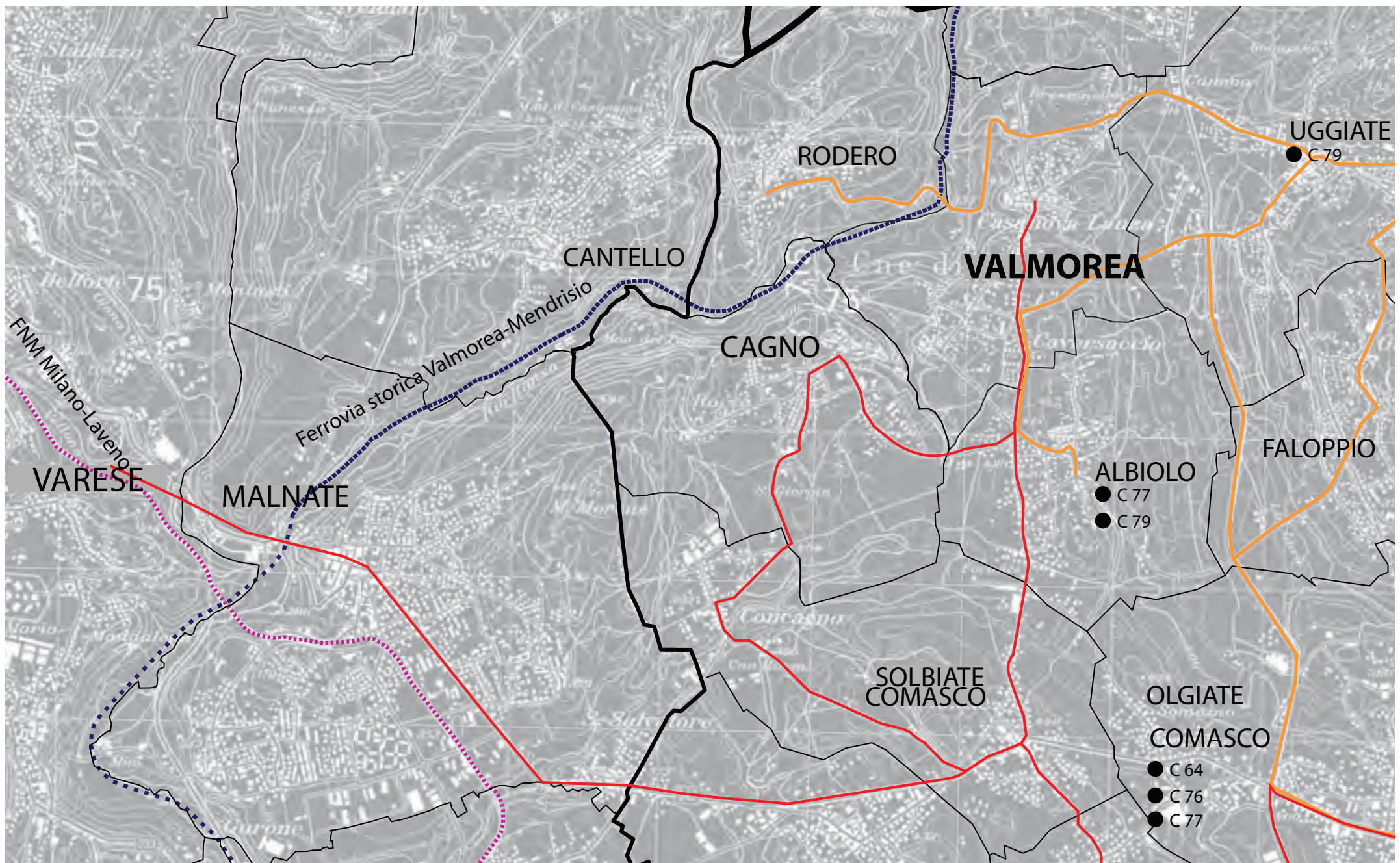
Il "disegno" di queste partecipazioni mostra il territorio di Valmorea al centro di una fitta rete di relazioni (convenzioni, associazioni, consorzi, accordi di programma, protocolli d'intesa, coordinamento, ecc..) tale da determinare di volta in volta specifiche "familiarità" tra territori amministrativamente distinti e incidendo nelle pratiche quotidiane dei cittadini che si spostano da un territorio ad un altro per usufruire di uno specifico servizio.

L'attività di indagine del DdP su questo tipo di relazioni, sottende un evidente

ruolo strategico sia delle specifiche offerte di servizio agli utenti (sanità, ambiente, servizi sociali, cultura, ecc...) che delle modalità della loro programmazione e gestione. Rispetto alle prime, appare evidente come specifiche categorie di servizio traggano vantaggio (mantenimento della qualità dell'offerta, diffusione e pubblicizzazione delle attività, livelli di tariffazione che consentono una più allargata accessibilità) da una gestione co-partecipata di più amministrazioni. Rispetto alle modalità, le forme della cooperazione sovralocale appaiono le uniche possibili (economia, accesso a finanziamenti, rilevanza politica in sede di interlocuzione con gli enti provinciali e regionali) per assicurare la realizzazione di piani e progetti soprattutto nel campo della salvaguardia e valorizzazione ambientale e in quello della programmazione e gestione dei servizi di uso pubblico.

Il DdP evidenzia i seguenti settori in cui il Comune di Valmorea partecipa assieme ad altre amministrazioni alla programmazione o all'erogazione di servizi:

- servizi di smaltimento rifiuti e depurazione;
- servizi socio-sanitari;
- servizi scolastici, bibliotecari, culturali e polizia municipale;
- servizi sportivi;
- servizi per il lavoro e le attività produttive;
- associazionismo;
- protezione civile;
- convenzione regolante i rapporti tra gli enti costitutori del PLIS "Valle del Lanza".



PGT

Tavola delle condizioni sovralocali - il sistema dei mezzi pubblici

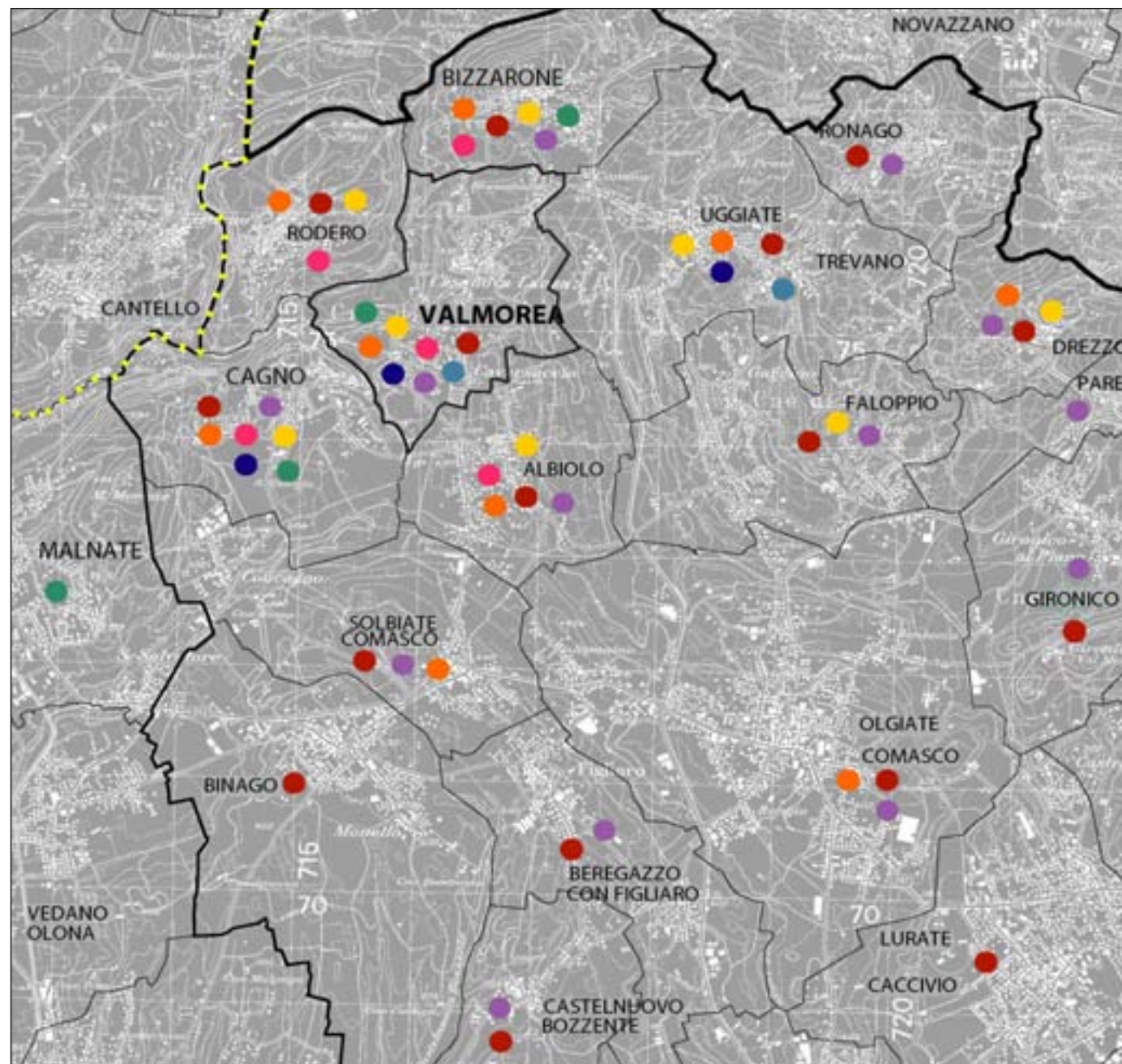
Legenda

Confini amministrativi

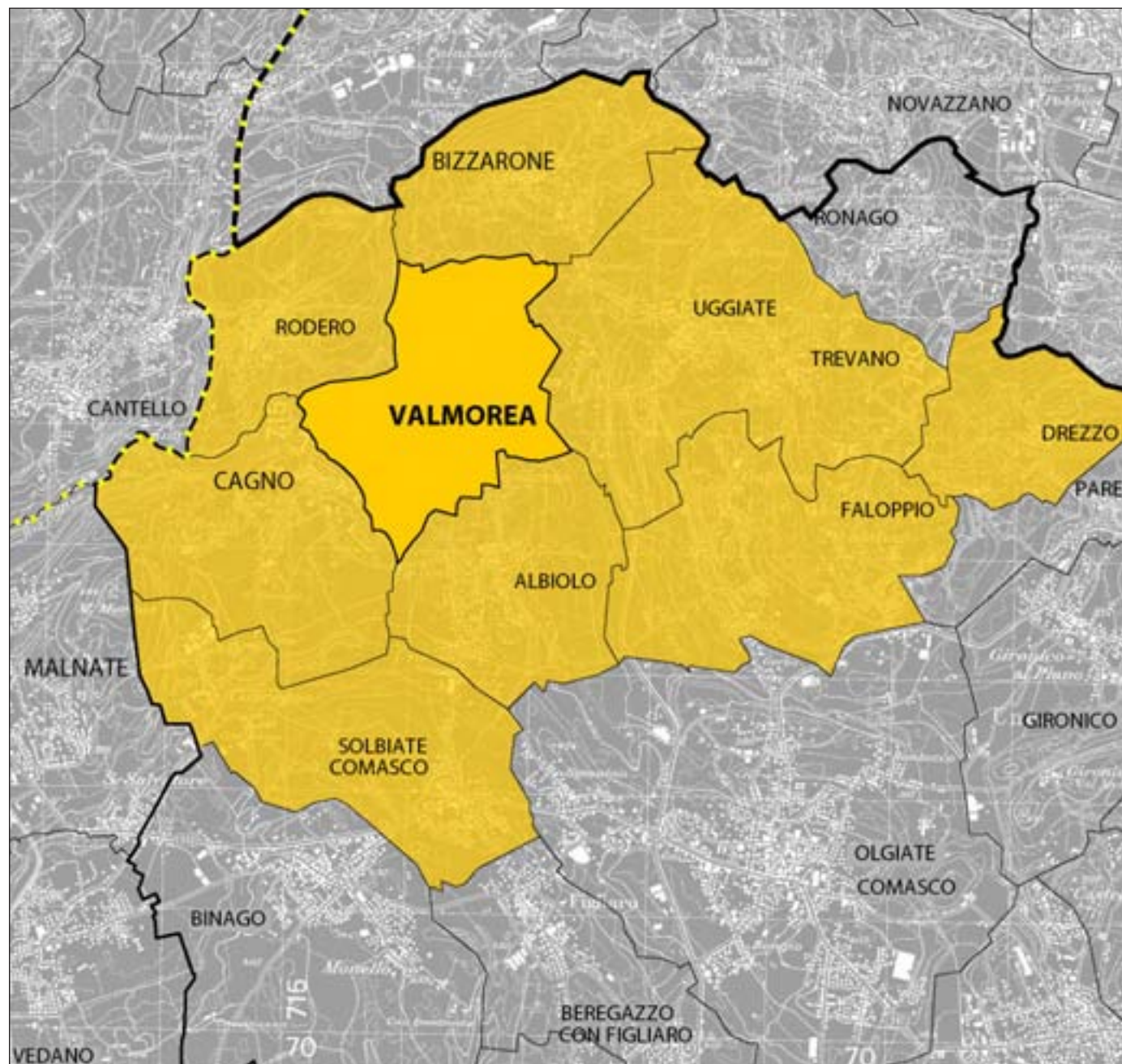
-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale
-  Comunità Montana Valceresio

Il sistema dei trasporti

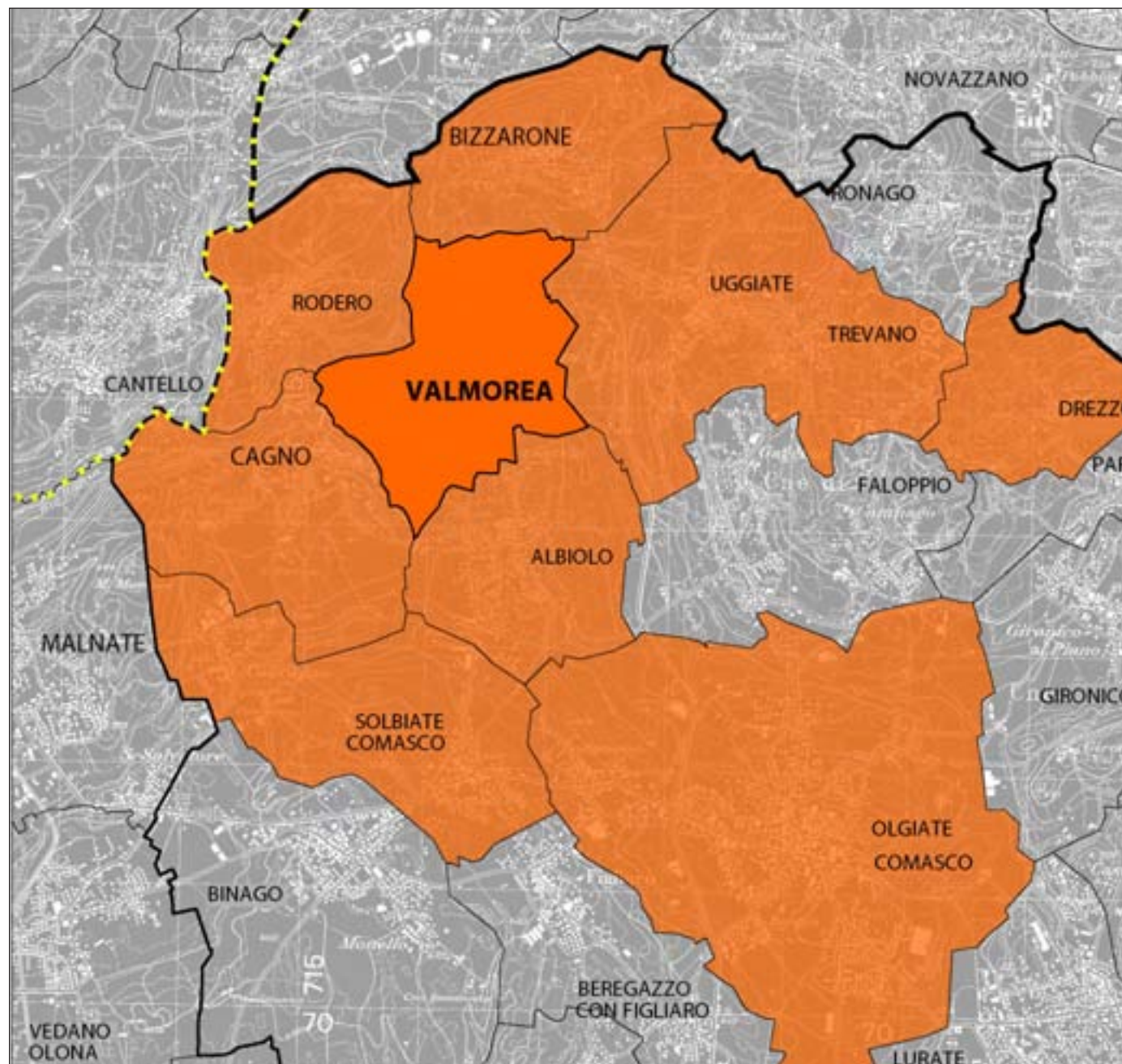
-  Tracciato ferroviario storico della Valmorea - attivo
-  Tracciato ferroviario storico della Valmorea - dismesso
-  Sistema ferroviario FS
-  Sistema ferroviario di progetto
-  Sistema ferroviario FNM
-  Ferrotramvia di progetto
-  Autobus FNM - C77 Como/ Varese
-  Autobus SPT - C74 Como/ Valmorea
-  Altre corse SPT



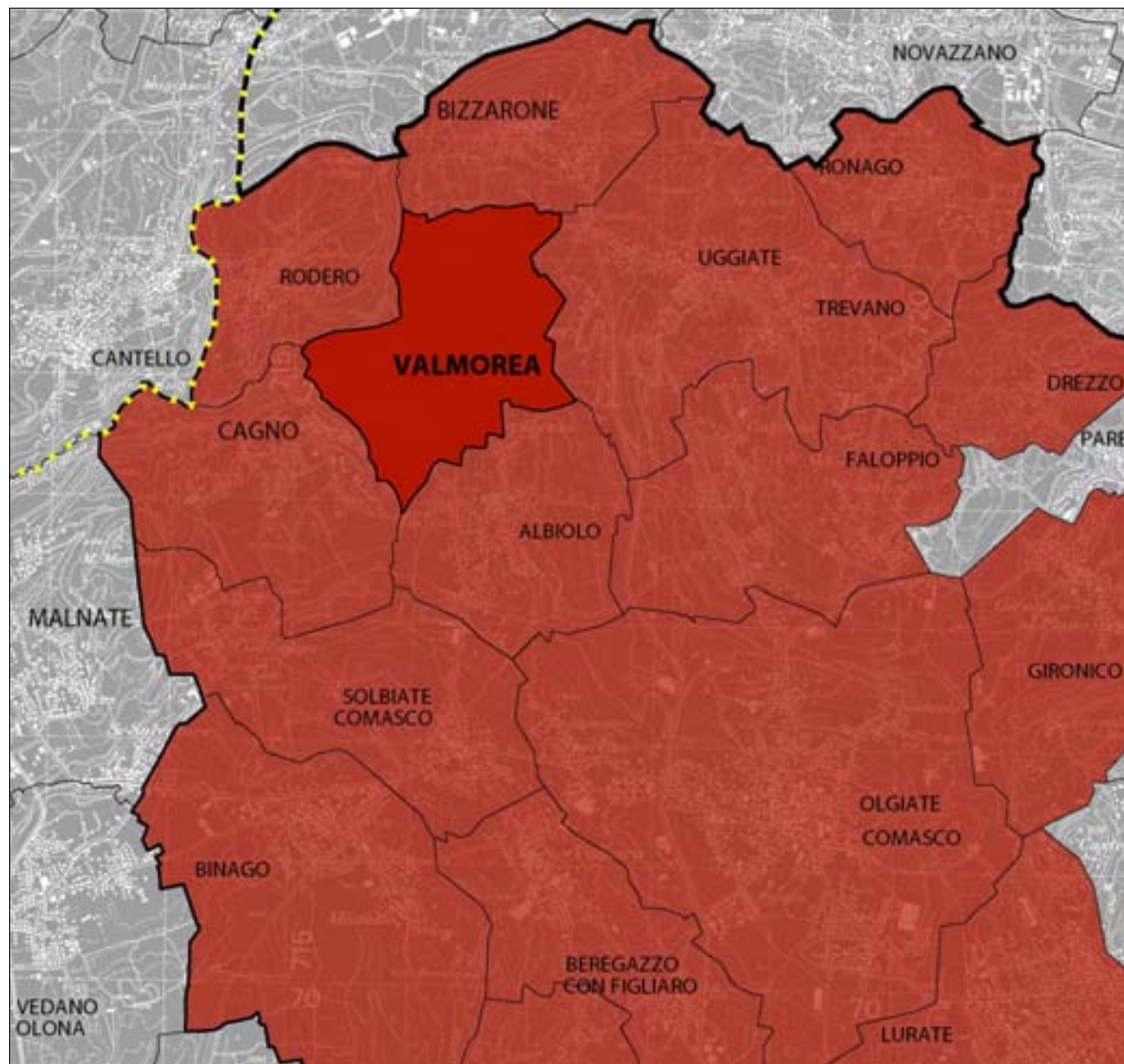
PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale



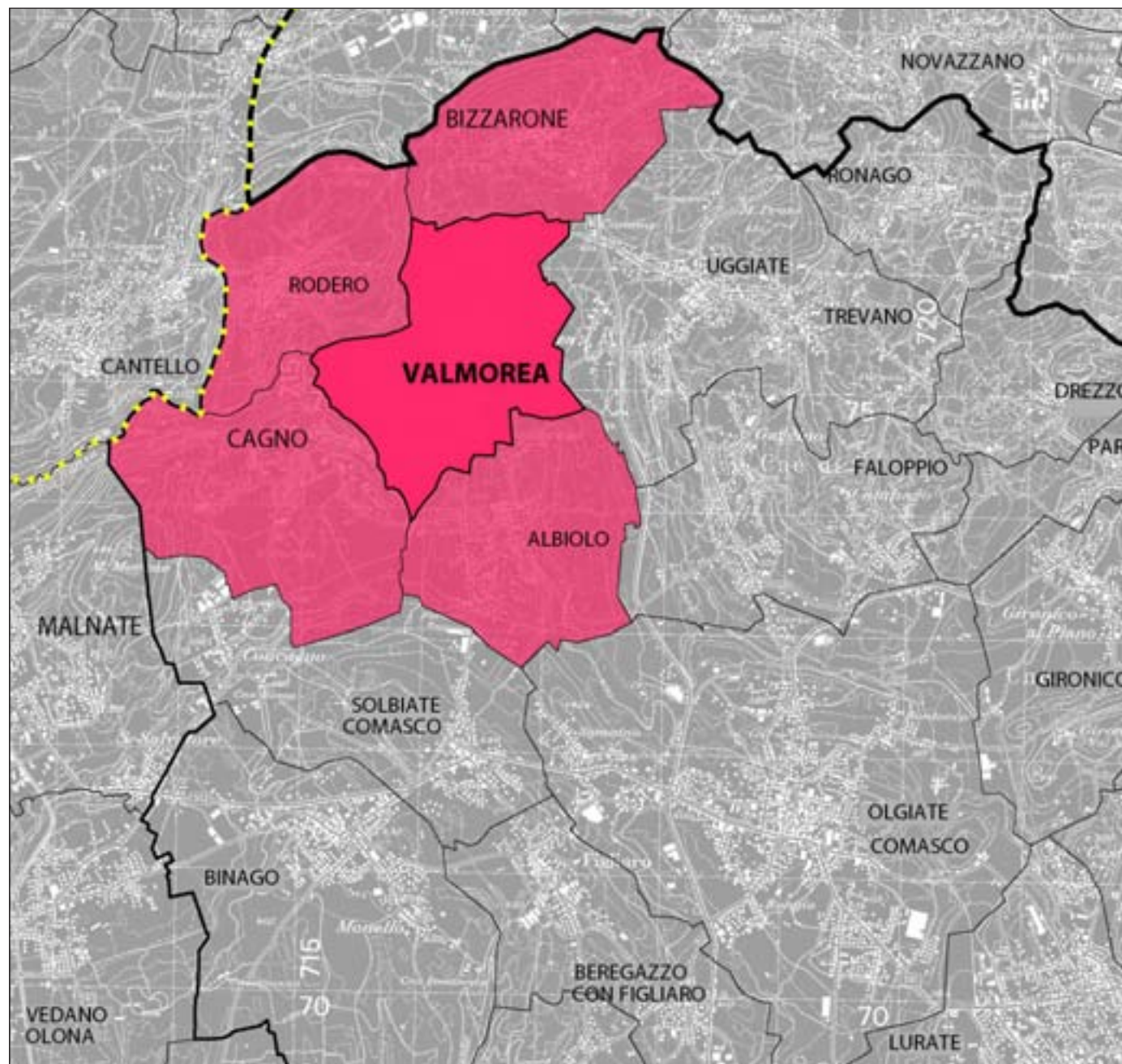
PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Servizi smaltimento rifiuti e depuratore



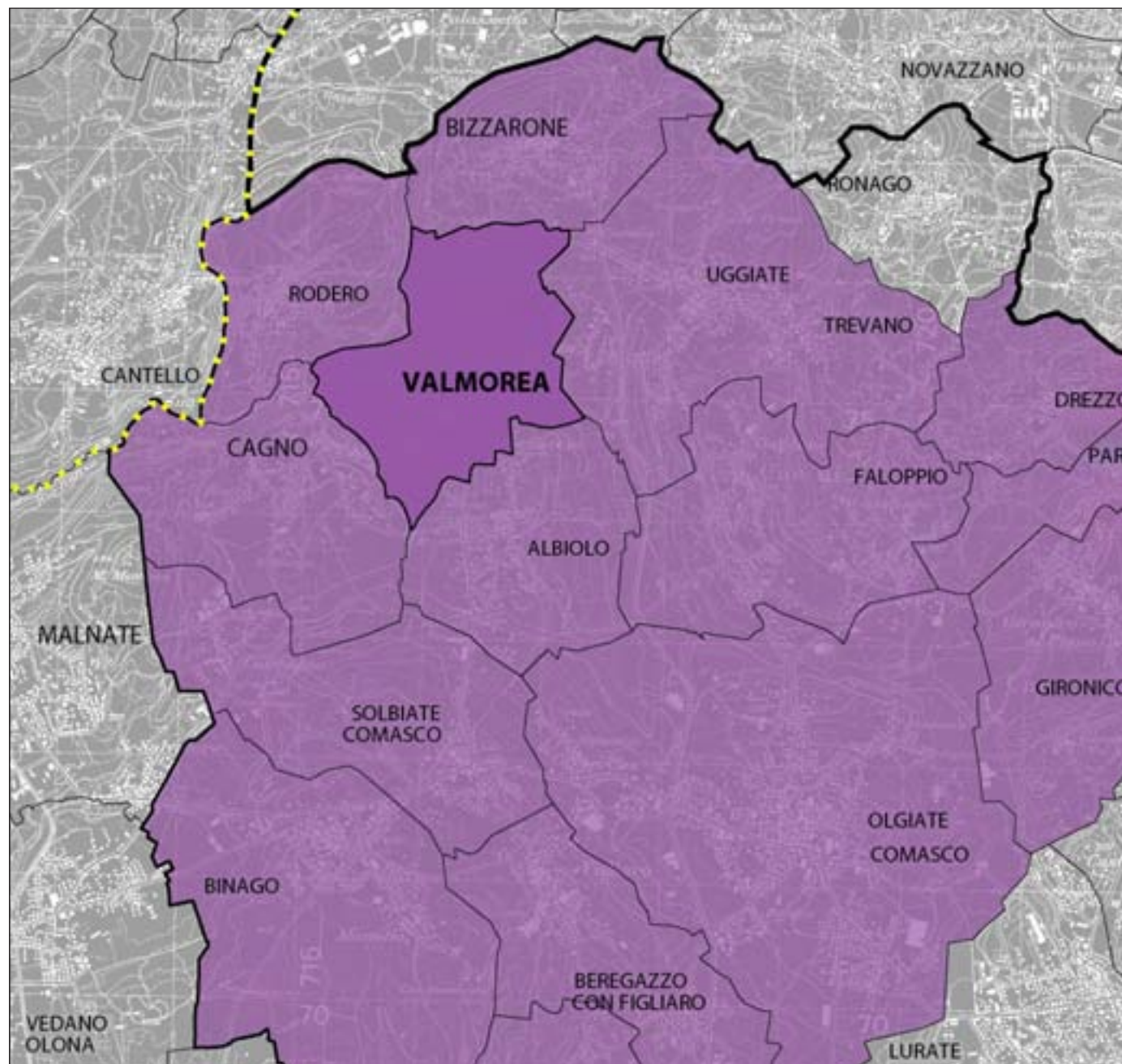
PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Servizi socio sanitari



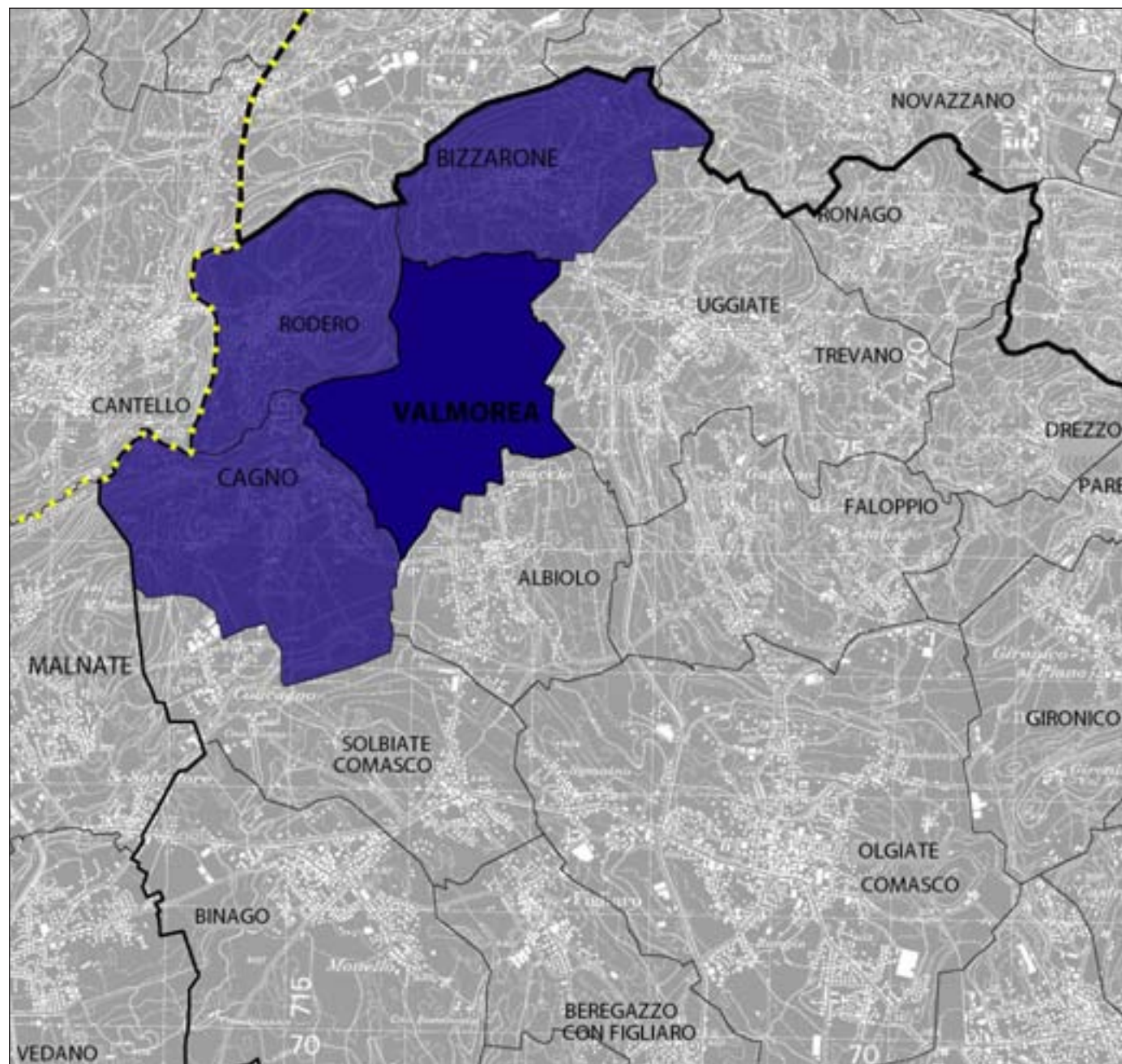
PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Servizi scolastici - bibliotecari - culturali e di polizia municipale



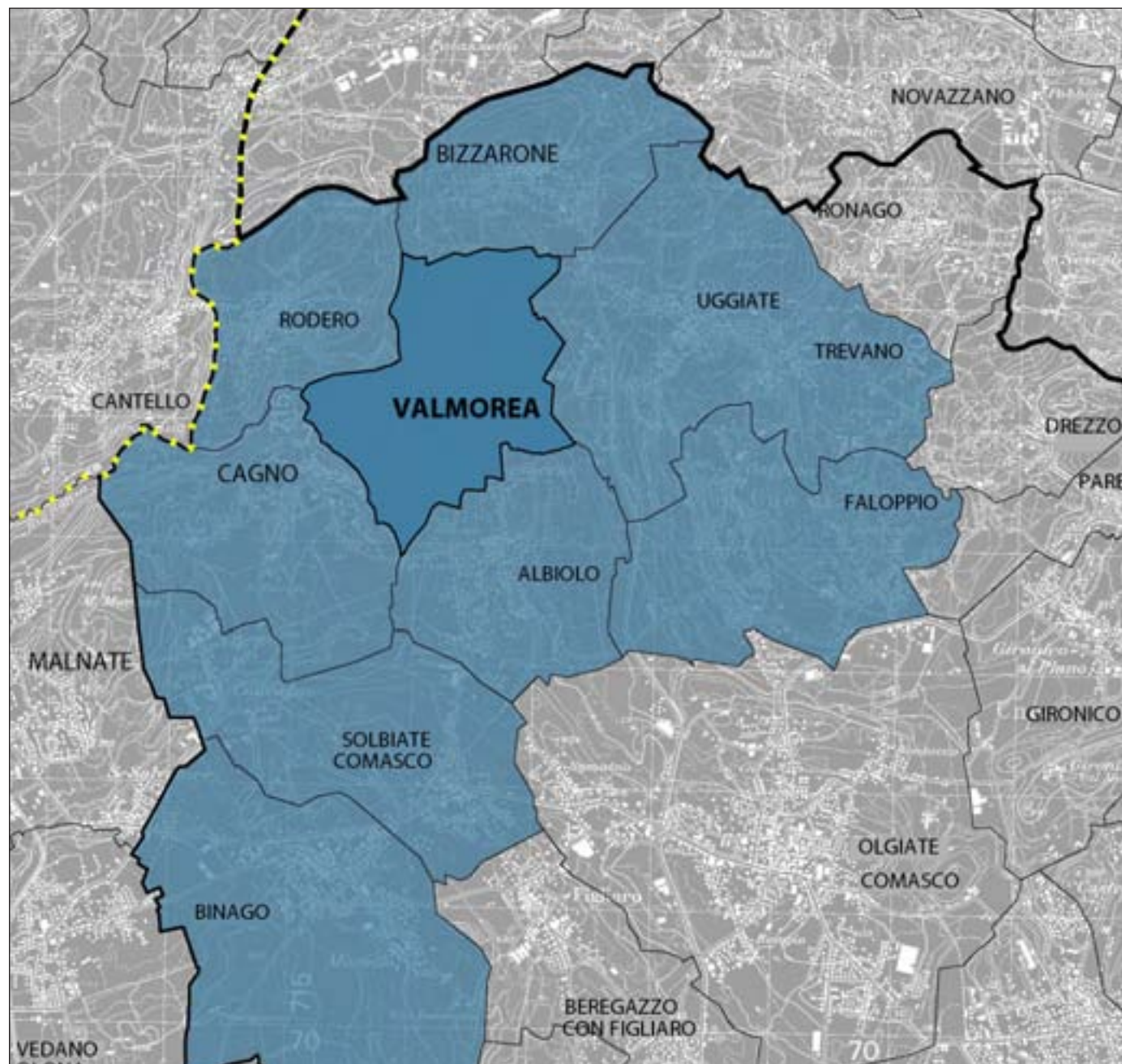
PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Servizi sportivi



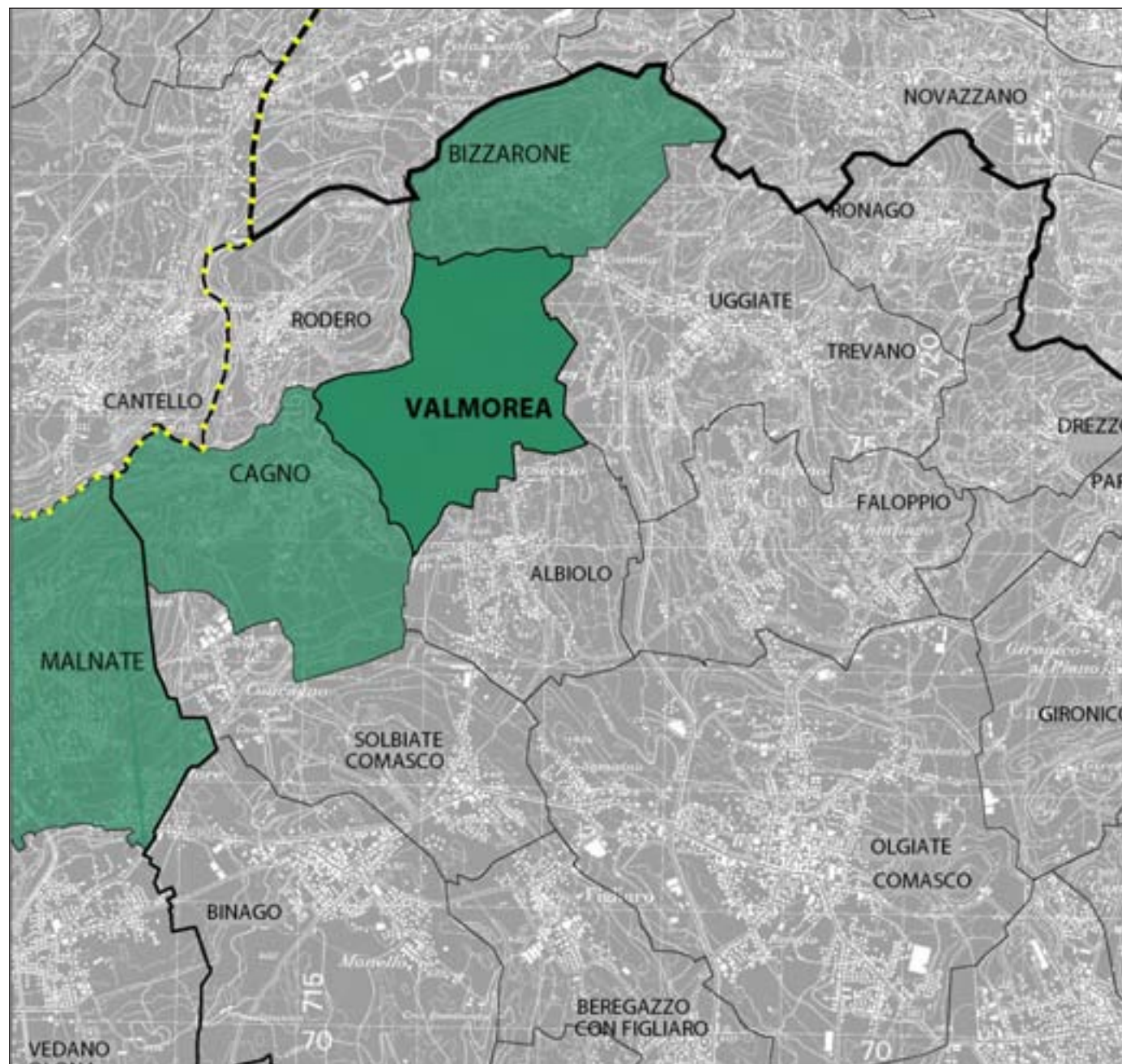
PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Servizi per il lavoro e attività produttive



PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Associazioni



PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Protezione civile



PGT - Documento di Piano
Tavola dei servizi a scala intercomunale
Convenzione regolante i rapporti tra gli enti costituente del PLIS "Valle del Lanza"

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale
-  Comunità Montana Valceresio

Servizi intercomunali



Servizi smaltimento rifiuti e depuratore

- Convenzione per la gestione associata del servizio di depurazione acque
Sede: Cagno - Comuni partecipanti: Albiolo, Cagno, Faloppio, Drezzo, Solbiate, Valmorea

- Gestione della raccolta differenziata
sede: Albiolo - Comuni partecipanti: Albiolo, Valmorea

- Consorzio acquedotto "LANZA -LURA -FALOPPIA"
Sede: Albiolo - Comuni partecipanti: Albiolo, Bizzarone, Cagno, Rodero, Uggiate Trevano, Valmorea

Accordo di programma per la realizzazione e la conduzione di un impianto di incubazione per la riproduzione di fauna ittica, da ripopolamento in comune di Valmorea
Sede: Valmorea - Enti partecipanti: Comune di Valmorea e Amministrazione Provinciale di Como



Servizi socio sanitari

- Convenzione per lo svolgimento del servizio di assistenza sociale
Sede: Comune di Cagno - Comuni partecipanti: Albiolo, Solbiate, Rodero e Valmorea

- Casa di riposo per anziani
sede: Uggiate Trevano - Comuni partecipanti: Albiolo, Binago, Bizzarone, Cagno, Cavallasca, Drezzo, Gironico, Parè, Rodero, Ronago, Valmorea

- Azienda Speciale Consortile dell'Olgiatese
sede: Olgiate Comasco - Comuni partecipanti: tutti i comuni appartenenti al distretto ASL di Olgiate

Protocollo d'intesa tra comune di Valmorea e la Croce Rossa di Uggiate Trevano
Comuni partecipanti: Valmorea e Uggiate Trevano



Associazioni

- Associazione ferroviaria
sede: Valmorea - Comuni partecipanti: Bizzarone, Rodero, Valmorea, Cagno,
Cantello - Circolo Ricreativo Aziendale Ferrovie Nord Milano, Dopolavoro Ferroviario FS di Gallarate - Club S. Gottardo di Mendrisio

- Associazione "REGIO INSUBRICA"
Sede: Valmorea - Comuni e enti partecipanti: Prov. di Co-Va- Verbanio - Cusio Ossola, Canton ticino

PGT - Documento di Piano

Tavola dei servizi a scala intercomunale

Legenda

Servizi intercomunali



Servizi scolastici - bibliotecari - culturali e di polizia municipale

- Convenzione per lo svolgimento del servizio di polizia municipale
Sede: Solbiate - Comuni partecipanti: Albiolo, Beregazzo con Figliaro, Binago, Cagno, Castelnuovo Bozzente, Rodero, Solbiate, Valmorea
- Scuola media
Sede: Valmorea - Comuni partecipanti: Albiolo, Cagno, Rodero, Valmorea
- Convenzione per il sistema bibliotecario dell'ovest Como
Sede: Olgiate Comasco - Comuni partecipanti: Albiolo, Appiano Gentile, Beregazzo con Figliaro, Binago, Bizzarone, Bulgarograsso, Cadorago, Cagno, Casnate con Bernate, Cassina Rizzardi, Castelnuovo Bozzente, Cavallasca, Drezzo, Faloppio, Fino Mornasco, Gironico, Guanzate, Lomazzo, Lurago Marinone a Rovellasca, Lurate Caccivio, Montano Luccino, Olgiate Comasco, Oltrona S. Mamete, Parè, Rodero, Ronago, San. Fermo della Battaglia, Solbiate, Uggiate Trevano, Valmorea, Veniano, Vertemate con Minoprio e Villa Guardia
- Convenzione per la gestione in forma associata del personale delle biblioteche comunali di Solbiate e Valmorea
Sede: Solbiate - Comuni partecipanti: Solbiate, Valmorea
- Convenzione per il servizio di segreteria
Sede: Villaguardia - Comuni partecipanti: Lomazzo, Cavallasca, Valmorea, Villaguardia



Servizi sportivi

- Consorzio costruzione e gestione impianti sportivi/ polisportivi
Sede: Comune di Cagno - Comuni partecipanti: Albiolo, Bizzarone, Cagno, Rodero, Valmorea



Servizi per il lavoro e attività produttive

- Convenzione per la gestione dello sportello unico per le attività produttive e commerciali
sede: Olgiate Comasco - Comuni partecipanti: Albiolo, Beregazzo con Figliaro, Bianago, Bizzarone, Cagno, Castelnuovo Bozzente, Cavallasca, Drezzo, Faloppio, Gironico, Lurate Caccivio, Olgiate Comasco, Oltrona San Mamette, Parè, Rodero, Ronago, S. Fermo della Battaglia, Solbiate, Uggiate Trevano, Valmorea.
- Accordo di programma per il servizio di "sportello lavoro"
sede: Olgiate Comasco - Comuni partecipanti: Olgiate Comasco, Albiolo, Beregazzo con Figliaro, Bizzarone, Cagno, Castelnuovo Bozzente, Cavallasca, Faloppio, Drezzo, Gironico, Lurate Caccivio, Parè, Ronago, Solbiate Comasco, Uggiate Trevano, Valmorea, Villa Guardia.



Protezione civile

- Sede: Uggiate Trevano - Comuni partecipanti: Albiolo, Binago, Bizzarone, Cagno, Faloppio, Rodero, Solbiate, Uggiate Trevano e Valmorea



Convenzione regolante i rapporti tra gli enti costitutore del PLIS "Valle del Lanza"

- Sede: Comune di Malnate - Comuni partecipanti: Cagno, Valmorea, Bizzarone

PGT - Documento di Piano

Tavola dei servizi a scala intercomunale

3.1 Il PGT di Valmorea prospettive per il futuro del territorio (*)

L'analisi dei punti di forza e delle criticità di Valmorea - dai quali partire per definire gli indirizzi strategici del futuro sviluppo - deve necessariamente collocarsi in uno scenario che va oltre i confini del territorio comunale e, nel caso specifico, anche provinciale e nazionale. **La posizione**, a cavallo tra le province di Como e Varese e la regione del Canton Ticino, è un elemento fondamentale da considerare; infatti, il rischio di essere "solo un territorio ai margini" di sistemi e istituzioni organizzati – quasi un'area di transito o un "dormitorio", **deve invece diventare elemento strategico di qualifica e di sviluppo.**

In questa ottica, negli ultimi anni Valmorea ha saputo cogliere l'opportunità derivante dalla presenza del tracciato della ferrovia storica internazionale per fare del suo territorio **una porta di ingresso e un luogo di relazione** per la fruizione dei valori paesaggistici, ambientali e culturali posti nei corridoi ecologici transnazionali della valle del Lanza e della valle del Lura, valorizzando le sue risorse (centri antichi, manufatti per la regolazione e la distribuzione delle risorse idriche). Partendo da queste occasioni "di nicchia", nel medio termine Valmorea dovrà porre come presupposto delle azioni di governo la valorizzazione delle opportunità offerte dall'appartenenza a reti sovracomunali e internazionali; relazioni che dovranno essere condivise e alimentate anche dagli stessi abitanti in un **processo di partecipazione sempre più allargata.**

Oggi, le relazioni già esistenti si collocano su diversi livelli di cooperazione:

- la **gestione in rete dell'ordinario** (Piano di Zona Servizi Sociali, Casa anziani, segmenti del Servizio idrico integrato, Impianti sportivi, Sportello unico imprese, ecc.) che risulta frammentata e costruita a misura dei rispettivi servizi, presentando frequenti sovrapposizioni;
- i **programmi speciali** (partenariato INTERREG e PLIS) che, sviluppandosi su un'area geografica più estesa e privilegiando tematiche paesaggistiche e culturali, sono percepiti come "distanti e secondari" sia dalla popolazione che dagli amministratori.

Questi diversi livelli e modalità di collaborazione dovranno trovare un unico comune denominatore, affinché la **cooperazione sovralocale** diventi la condizione entro cui avviene la costruzione e l'elaborazione progettuale, la condivisione di programmi e progetti, la pianificazione e la gestione dei servizi, coerentemente con gli orientamenti forniti da strumenti di più ampia valenza, quali il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e il Piano Territoriale Regionale (PTR).

L'uso sempre più allargato del territorio dovuto alla fruizione dei diversi servizi collettivi presenti nei comuni dell'Olgiatese, richiede interventi finalizzati al coordinamento tra le diverse offerte al fine di evitare sovrapposizioni e valorizzare così le risorse locali.

La scelta di vivere a Valmorea deve trovare conferma nella prospettiva di un costante e duraturo miglioramento della qualità della vita, secondo i principi dello sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, sociale ed ambientale.

Vogliamo costruire una nuova condizione di centralità di Valmorea nel contesto di una rete di servizi condivisi a livello sovracomunale e internazionale, valorizzando le risorse disponibili come opportunità di sviluppo e tutelando nel contempo le favorevoli condizioni che ne hanno finora connotato la buona qualità di vita.

Le modalità e gli strumenti con cui i processi di governo del territorio dovranno avvenire sono:

- Ampliamento della **partecipazione** e della **condivisione** dei percorsi di approfondimento con cittadini, altre istituzioni, associazioni, operatori economici;
- La **cooperazione sovracomunale**, nella sua forma più snella, innovativa ed efficace, rafforzando e sviluppando la cooperazione transfrontaliera anche in ambiti diversi da quello ambientale;
- La **valutazione** degli effetti di azioni che possono trasformare in modo irreversibile gli equilibri del territorio;
- L'**organizzazione**, la **formazione** e la **competenza** per garantire l'eccellenza nella programmazione e nella gestione dei servizi;
- L'utilizzo di nuovi strumenti di **comunicazione**, per favorire il confronto ed agevolare l'accesso e la circolazione delle informazioni.

Obiettivi generali

SERVIZI ALLA PERSONA

L'Azienda Speciale Consorzio Servizi Sociali attiva nel distretto dell'Olgiatese (23 Comuni) assicura una programmazione territoriale chiara e condivisa in materia di politiche sociali e socio-sanitarie.

Salute

- Mantenere accessibile in loco il servizio medico di base ed agevolare l'offerta di servizi specialistici (anche attraverso il nuovo poliambulatorio).

Anziani e disabili

- Valorizzare la presenza di poli di eccellenza in campo socio-sanitario (Sim-patia, Casa anziani) attraverso interventi in grado di far interagire le attrezzature con l'intera comunità per completare una rete di servizi puntuali ed accessibili anche sotto il profilo economico.

Giovani

- Creare spazi (aperti e chiusi) per la socializzazione, favorire l'aggregazione, il coinvolgimento, la partecipazione alle scelte che riguardano il territorio.

TERRITORIO

Valmorea negli anni ha costruito un equilibrato rapporto tra lo sviluppo degli insediamenti e la tutela degli spazi aperti, definendo condizioni di qualità diffusa del suo territorio. Questo equilibrio definisce un carattere riconosciuto che deve essere perseguito anche negli interventi finalizzati a completare la forma dei suoi margini e a migliorare le condizioni d'uso delle sue parti.

Ambiente

- Mantenere i corridoi ecologici e i rispettivi ecosistemi.
- Promuovere la valorizzazione del territorio attraverso uno sviluppo turistico sostenibile.
- Promuovere le energie rinnovabili e la riduzione delle emissioni inquinanti.
- Contenere la produzione di rifiuti ed assicurare un corretto smaltimento e/o riciclo.

Sistema idrografico

- Assicurare il rispetto e la tutela delle fonti.
- Prevenire le emergenze idriche.
- Monitorare il rispetto dei vincoli geologici. Assicurare una corretta depurazione.

Urbanistica

- Attuare una politica di contenimento dell'uso del suolo ed efficace sfruttamento del tessuto urbano.

- Recupero dei centri antichi e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
- Adottare criteri di perequazione, compensazione, incentivazione.

Mobilità

- Coordinare le scelte locali in funzione di scelte più ampie per risolvere i nodi viabilistici nord-sud ed est-ovest
- Assicurare adeguati collegamenti ai servizi del territorio (percorsi stradali in sicurezza, mezzi pubblici)
- Coordinare (anche con i comuni limitrofi) una rete di percorsi ciclo-pedonali

Posteggi

Attività produttive e commercio

- Incentivare le attività che valorizzano il territorio (agricole, ristorazione, servizi alla persona)
- Sviluppare il marketing territoriale attraverso la collaborazione con lo sportello unico
- Promuovere l'artigianato
- Favorire il recupero e la valorizzazione delle aree dismesse (Arotubi)

Economia e lavoro

- Promuovere le nuove prospettive del frontalierato attraverso gli accordi bilaterali
- Indotto del turismo sostenibile

Scuola e formazione

- Favorire l'insediamento di un asilo nido e sostenere le scuole materne esistenti
- Migliorare e potenziare le strutture scolastiche esistenti
- Favorire l'accessibilità con adeguati servizi trasporto e percorsi protetti
- Promuovere lo sviluppo di scuole professionali a livello sovracomunale

Cultura, sport e tempo libero

- Valorizzare la cultura e le tradizioni del territorio (programma Interreg)
- Potenziare e promuovere le strutture aggregative (biblioteca, piazza, centri diurni)
- Creare strutture sportive all'aperto attrezzate e facilmente accessibili
- Migliorare la dotazione di aree attrezzate per il gioco e l'attività all'aria aperta (parchi gioco, campo calcio)
- Ottimizzare la gestione degli impianti esistenti anche a livello sovracomunale

(*) Il Sindaco di Valmorea: Manuela Pozzi

3.2 Temi strategici

Il livello propositivo del DdP articola i propri contenuti attraverso “temi” e “ambiti strategici”. I temi inquadrano le condizioni in cui dovranno essere dettate le politiche territoriali che si concretizzeranno in specifiche azioni all'interno degli Ambiti Strategici. Secondo i contenuti del legge regionale LR12/05 gli indirizzi del DdP sono i seguenti:

politiche per la mobilità

Il territorio comunale non è interessato da previsioni viabilistiche di livello sovralocale. L'asse di attraversamento nord-sud Bizzarone- Albiolo e i collegamenti trasversali con i comuni di Uggiate Trevano e Cagno ad est, e Uggiate Trevano ad ovest, risentono dell'assetto della mobilità di scala sovralocale, esterna alle capacità di trattamento del DdP comunale. Al contorno, le previsioni viabilistiche e le proposte di alternative avanzate da singole amministrazioni, che interessano indirettamente il territorio di Valmorea (nuovo collegamento est-ovest Montano Lucino. - Malnate a nord della SS342 tra i comuni di Albiolo e Solbiate) sembrano interessare più per le ricadute sull'assetto ambientale e paesaggistico (attraversamento delle aree del PLIS Valle di Lanza) che per le reali modificazioni nel breve periodo delle condizioni di traffico degli assi interni al territorio comunale.

Tuttavia gli interventi che dovranno essere definiti riguardano: la qualificazione delle sezioni stradali in funzione degli usi esistenti nei territori attraversati (marciapiedi,

elementi di protezione dei flussi lenti, barriere vegetali, pavimentazione); l'individuazione di aree di sosta a servizio dei centri storici di Caversaccio e Casanova; la trasformazione di tratti stradali in spazi di relazione a servizio dei tessuti abitati (spazi misti a servizio della viabilità di distribuzione, dei pedoni e dei fronti commerciali), valorizzando il carattere di centralità in prossimità dei centri storici.

il dimensionamento insediativo

La definizione del dimensionamento insediativo per il PGT di Valmorea nel breve e medio periodo si costruisce sulla base dei seguenti fattori:

- incidenza del quadro dei vincoli ambientali e paesaggisti sul territorio comunale;
- l'immagine di Valmorea così come si è definita attraverso l'attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- l'analisi della capacità insediativa residua del PRG vigente, dei movimenti demografici e delle prospettive del mercato immobiliare per il breve e medio periodo;

Nell'insieme queste condizioni determinano uno scenario caratterizzato da una ridotta capacità insediativa del nuovo PGT. In particolare le quote di nuova capacità dovranno essere utilizzate per risolvere puntuali situazioni di dismissione o sottoutilizzo di manufatti collocati in prossimità di ambiti centrali. In quest'ottica la nuova e limitata capacità insediativa, in aggiunta a quella già definita dagli strumenti urbanistici vigenti, dovrà essere funzionale ad una strategia di riqualificazione urbanistica e di completamento di parti già esistenti.

A Valmorea il tema della residenza richiede di immaginare nuove possibili forme a servizio di opportunità e esigenze rilevate sul suo territorio: residenze a servizio e di supporto delle attrezzature socio-sanitarie già presenti; residenze per giovani coppie, residenze a servizio di nuove forme di ricettività turistica, residenze assistite per anziani.

politiche per i servizi di interesse generale

Sulle strategie generali per il governo delle aree e i servizi di interesse pubblico, si è già detto altrove all'interno di questo documento e dell'Agenda Strategica. Dal punto di vista territoriale, i numerosi interventi che hanno costruito l'immagine pubblica di Valmorea (attrezzature scolastiche, sanitarie e per lo sport) sono stati fin qui ordinati da una strategia localizzativa che ha privilegiato prevalentemente lo spazio tra i centri di Caversaccio e Casanova. Il DdP oltre al completamento di questa strategia già delineata, ritiene prioritaria l'introduzione di attrezzature e spazi pubblici all'interno dei due centri antichi. L'obiettivo è quello di interpretare le attrezzature di interesse pubblico come occasione di riqualificazione dei tessuti storici; come elementi capaci di innescare processi rivolti al coinvolgimento dei due centri all'interno dei flussi dei fruitori dei servizi, all'apertura dei suoi spazi alle pratiche degli abitanti di Valmorea e dei territori limitrofi. Luoghi per la cultura, le esposizioni e a servizio della "macchina comunale", possono essere alcune funzioni che realisticamente possono essere ospitate all'interno dei centri di Caversaccio e Casanova.

politiche per le attività produttive e terziarie

Il territorio di Valmorea non è interessato da domande rivolte all'incremento degli spazi per attività artigianali. Al contrario, il PGT dovrà affrontare le ricadute urbanistiche provocate dalla progressiva dismissione di due attività produttive (salumificio Sassi e Arotubi) trasformandole in opportunità di riqualificazione degli ambiti circostanti.

L'attuale zona artigianale situata sull'asse di accesso al territorio comunale dalla strada provinciale Lomazzo-Bizzarone, sembra richiedere interventi che la rendano compatibile con gli insediamenti residenziali e i valori paesaggistici esistenti all'intorno.

Per le attività commerciali il DdP in continuità con il Piano dei Servizi vigente intende definire tutte le azioni possibili finalizzate alla tutela e all'incremento delle attività commerciali (piccoli esercizi di vicinato) sul territorio.

ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione previsti dalla LR 12/05 all'interno del DdP costituiscono quelle specifiche parti del territorio in cui si intende attivare un insieme di trasformazioni di portata "strategica" rispetto al territorio. Per queste parti già il DdP detta una serie di criteri in grado di definire lo scenario della loro attuazione, "sottraendole" al governo del Piano delle Regole ed ammettendo strumenti di attuazione "complessi" in risposta alla complessità delle trasformazioni.

Gli ambiti di trasformazione sono le parti in cui è necessario non precludere la loro attuazione sulla base di indici e regolamenti (Piano delle Regole), lasciando aperto

il processo di maturazione sia dei programmi dell'Amministrazione che dei soggetti attuatori, all'interno però di uno scenario complessivo (ruolo, funzioni, tipologie e condizioni insediative) sufficientemente definito dal DdP

Se si presuppone che in una condizione di incertezza il progetto e gli obiettivi guidano l'innovazione procedurale, all'amministrazione comunale spetta il ruolo progettuale irrinunciabile e la facoltà di sollecitare, eventualmente attivare, i progetti di trasformazione della territorio esercitando un ruolo di inquadramento e regia ed individuando, di volta in volta le azioni, gli strumenti attuativi e di gestione più efficienti e adeguati.

Attualmente i Piani Attuativi e i Programmi Integrati d'Intervento (e i relativi accordi di programma) già disciplinati dalla L.R. 9.99 e dalle successive circolari informative e riproposti nella L.R. 12.05 costituiscono il principale strumento di regolazione delle trasformazioni territoriali all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano. Il Programma Integrato di Intervento, in particolare, consiste in un percorso di progettazione che definisce contemporaneamente il progetto fisico, funzionale, e le norme e gli accordi che ne regolano la trasformazione.

Il DdP indica tre ambiti di trasformazione la cui relativa disciplina è contenuta nel successivo paragrafo 3.4.

Politiche per l'ambiente

Come evidenziato in precedenza il territorio di Valmorea è caratterizzato da un insieme di ambiti contraddistinti da una serie di vincoli di natura ambientale,

idrogeologica e paesaggistica dettati da diversi strumenti (PRUG, Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, PTCP della Provincia di Como). Nell'insieme le aree interessate da diverse discipline di tutela e salvaguardia investono gran parte del territorio ineditificato, riducendo al minimo la parte di territorio effettivamente trasformabile.

Questo insieme di valori ha assicurato la definizione di un'immagine sufficientemente definita del territorio di Valmorea quale luogo immerso in un ambiente di qualità denso di elementi di riferimento sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Il DdP intende valorizzare queste caratteristiche, trasformando in opportunità, le condizioni di vincolo. Valmorea aspira a diventare un nodo strategico per la fruizione paesaggistica (attrezzature e punti didattici e informativi), luogo di ingresso ad ambiti di rilevanza paesaggistica ed ecologica, territorio di relazione all'interno del sistema di parchi regionali e di interesse sovracomunale a cavallo del confine con il territorio elvetico.

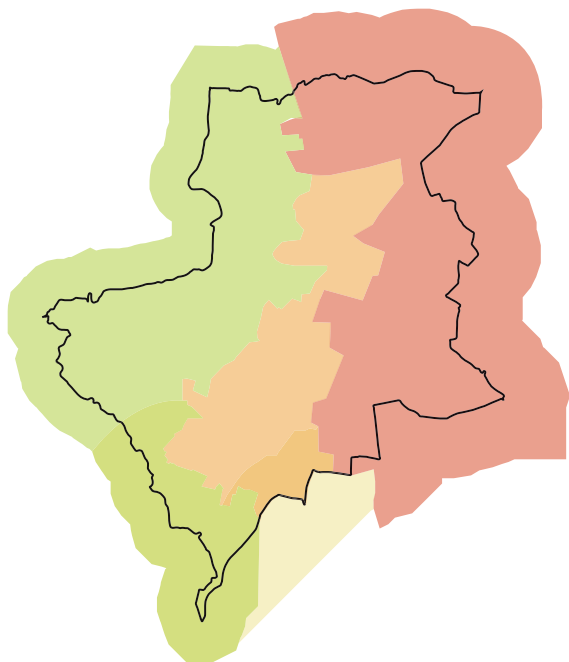
3.3 Ambiti territoriali strategici

Il DdP di Valmorea individua nel territorio comunale quattro ambiti strategici per la definizione delle azioni che dovranno essere in seguito definite nel dettaglio dal PdS e il PdR. Il DdP pur compiendo scelte in ambito locale, definisce relazioni con parti di territorio localizzate al contorno. A questo scopo gli ambiti, ad eccezione di quello n.3, consentono di mettere in relazione una parte di Valmorea con territori limitrofi avvicinati da possibili temi e opportunità di progetto.

Gli ambiti territoriali individuati sono:

- Ambito 1 "La valle del Lanza"
- Ambito 2 "Le emergenze ambientali del cordone morenico"
- Ambito 3 "Il centro tra Caversaccio e Casanova"
- Ambito 4 "La valle del Renone"

Per ciascuno di questi ambiti, il DdP detta una serie di temi prevalenti, gli obiettivi per il governo delle trasformazioni, le azioni che dovranno essere calibrate successivamente dal PdS e dal PdR.

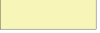


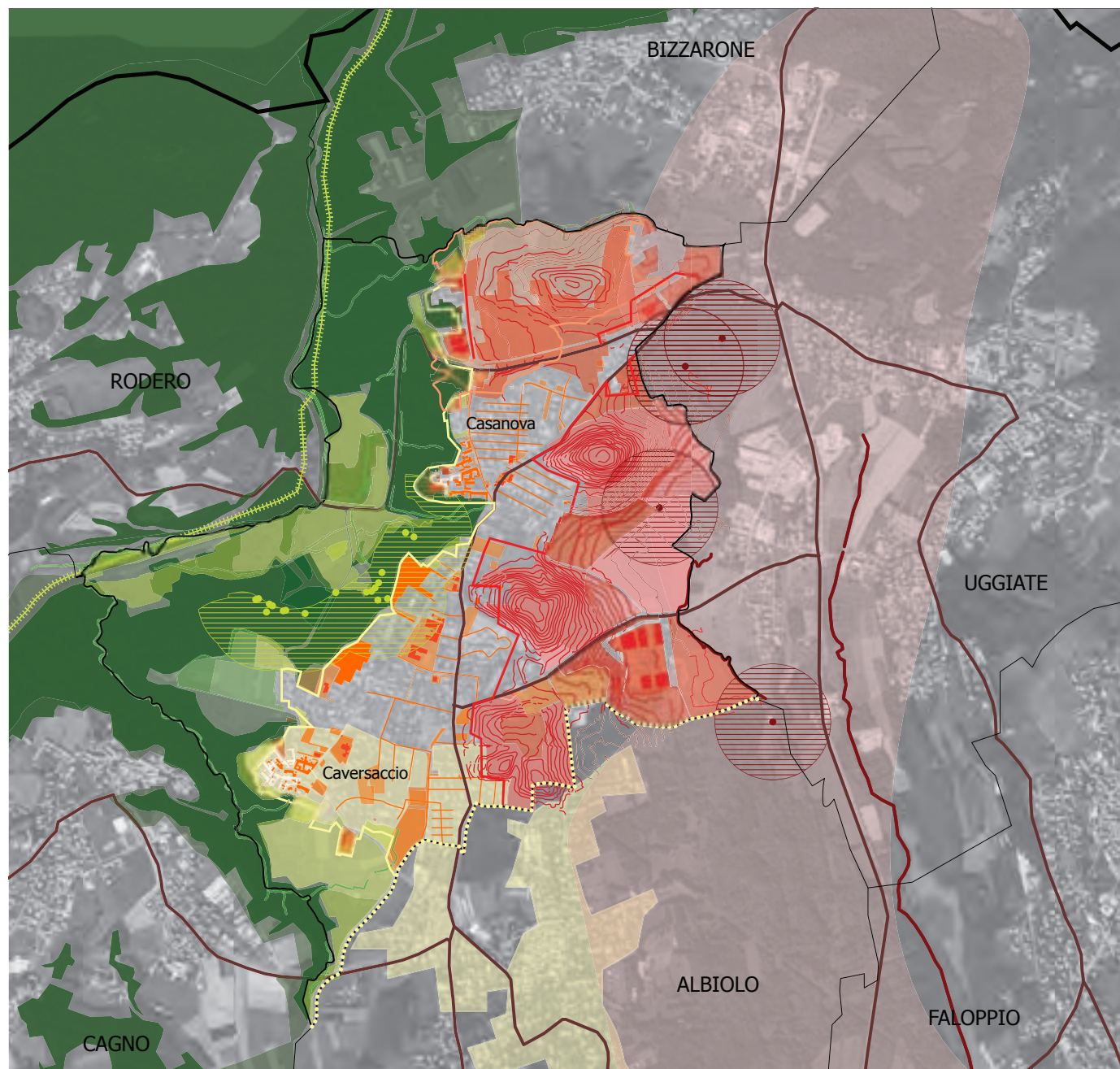
Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Ambiti Territoriali Strategici

-  1 - Valle del Lanza
-  2 - Le emergenze ambientali del cordone morenico
-  3 - Il centro tra Caversaccio e Casanova
-  4 - Valle del Renone



PGT - Documento di piano
Gli Ambiti Territoriali Strategici

3.1.1 Ambito strategico n.1 - La valle del Lanza

Ambito

L'ambito territoriale strategico individua la porzione del territorio posto ad ovest dei nuclei abitati e in gran parte coincide con il Parco Locale di Interesse Sovralocale - PLIS – “Valle del Lanza”. Tra gli ambiti strategici, questo è il più denso di progetti e programmi qui depositati dal PLIS, il progetto Interreg “Naturalità e comunicazione nel Contado della valle del Seprio” in corso di definizione, il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Provincia di Como e il Piano dei Servizi.

I progetti e le previsioni riguardano le attrezzature pubbliche che costruiscono il ruolo di ambito di interesse collettivo e quelle private che contribuiscono alla definizione degli usi che sono ospitati con diverso grado di compatibilità. Tra le prime emerge quella dell'incubatoio ittico sia per la qualità e l'unicità del servizio che per i forti legami con l'ambiente, anche in termini fruitivi, che ne definiscono i caratteri e le condizioni di funzionamento.

Le relazioni

Le relazioni di scala territoriale sono definite dagli elementi appartenenti al sistema ambientale e paesaggistico dell'ambito vallivo e a quello infrastrutturale legato alla fruizione del corridoio ecologico transnazionale Canton Ticino / fiume Olona; più in generale dal valore simbolico e testimoniale dei manufatti, degli spazi aperti e delle pratiche ospitate. I percorsi pedonali e ciclabili esistenti, l'antico tracciato

ferroviario della Valmorea rappresentano delle vie di relazione di scala territoriale (transfrontaliera) che definiscono il carattere di questa parte.

Gli scenari

Gli scenari che si prospettano per l'ambito, dipendono prevalentemente dall'attuazione del Programma Pluriennale degli interventi 2005-2007 del PLIS “Valle del Lanza”, dagli indirizzi dettati dal progetto Interreg “Naturalità e comunicazione nel Contado della valle del Seprio”, nonché dalle previsioni del PTCP provinciale e dal Piano dei Servizi.

In generale il processo di trasformazione già ampiamente attivato dagli strumenti di pianificazione e di programmazione delinea con estrema chiarezza il futuro ruolo di questo ambito sia alla scala comunale che a quella territoriale: una porzione del corridoio ecologico transnazionale caratterizzato da una fitta rete di percorsi di scala locale e sovrallocale e in grado di consentire la fruizione dell'ambiente naturale, dei manufatti con valenza storico-architettonica, e lo svolgimento di attività compatibili (didattiche, agricole e forestali, per il tempo libero), in grado di valorizzare il carattere dell'ambito.

Di fronte ad una siffatta densità di strumenti e alla coincidenza degli scenari proposti, lo spazio di lavoro del Documento di Piano assume una scala più “minuta” sviluppata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi. Esso riguarda essenzialmente due aspetti.

Il primo coincide con il livello e le modalità d'uso delle parti interessate dal PLIS;

il Documento di Piano immagina un ambito che consenta e valorizzi lo svolgimento delle pratiche d'uso esistenti (sostegno all'economia locale, attività di presidio) attraverso una serie articolata di regole che ne assicurino la compatibilità con i caratteri definiti dal PLIS.

Il secondo è rappresentato dalle relazioni tra i limiti del PLIS e i margini degli insediamenti del territorio urbanizzato; al riguardo il Documento di Piano immagina una forte integrazione tra i due ambienti attraverso un efficace sistema di accessi alle aree del parco e la definizione dei bordi edilizi.

L'area della stazione a servizio della ferrovia della Valmorea costituisce un'opportunità in relazione ai valori e all'economia dell'ambito fin qui espressi. La sua dismissione e il crescente ruolo del tracciato ferroviario e del suo servizio, di recente inserito all'interno di pacchetti turistici di scala internazionale, richiede la formulazione di uno scenario di interventi in grado di ritagliare un ruolo di servizio alla fruibilità dell'intero corridoio ecologico transnazionale (strutture espositive, aree a servizio degli impianti ferroviari, area informativa e di servizi per i fruitori, ecc...).

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

Le azioni e gli strumenti attivati per rafforzare l'identità dell'ambito in gran parte coincidono con quelli contenuti all'interno del Programma Pluriennale degli Interventi 2005-2007 del PLIS "Valle del Lanza":

- miglioramento naturalistico e paesistico-ambientale dell'ambito vallivo definito dal sistema idrico costituito dal torrente Lanza, torrente Quadronna, rio Renone e fiume

Olona.

- creazione di una porzione del corridoio ecologico transnazionale che collega le aree naturalistiche del Canton Ticino e della Valle Olona;
- recupero e valorizzazione degli elementi e dei complessi di interesse storico testimoniale, architettonico, paesistico (cascine, mulini, ferrovia, opere idrauliche, ecc...);
- riduzione dei fenomeni di degrado ambientale;
- miglioramento della fruibilità locale e sovracomunale con particolare riferimento alla creazione di un sistema di itinerari pedonali e ciclopeditoni;
- salvaguardia dell'agricoltura sia come attività economica sia quale elemento importante per la costruzione del paesaggio.

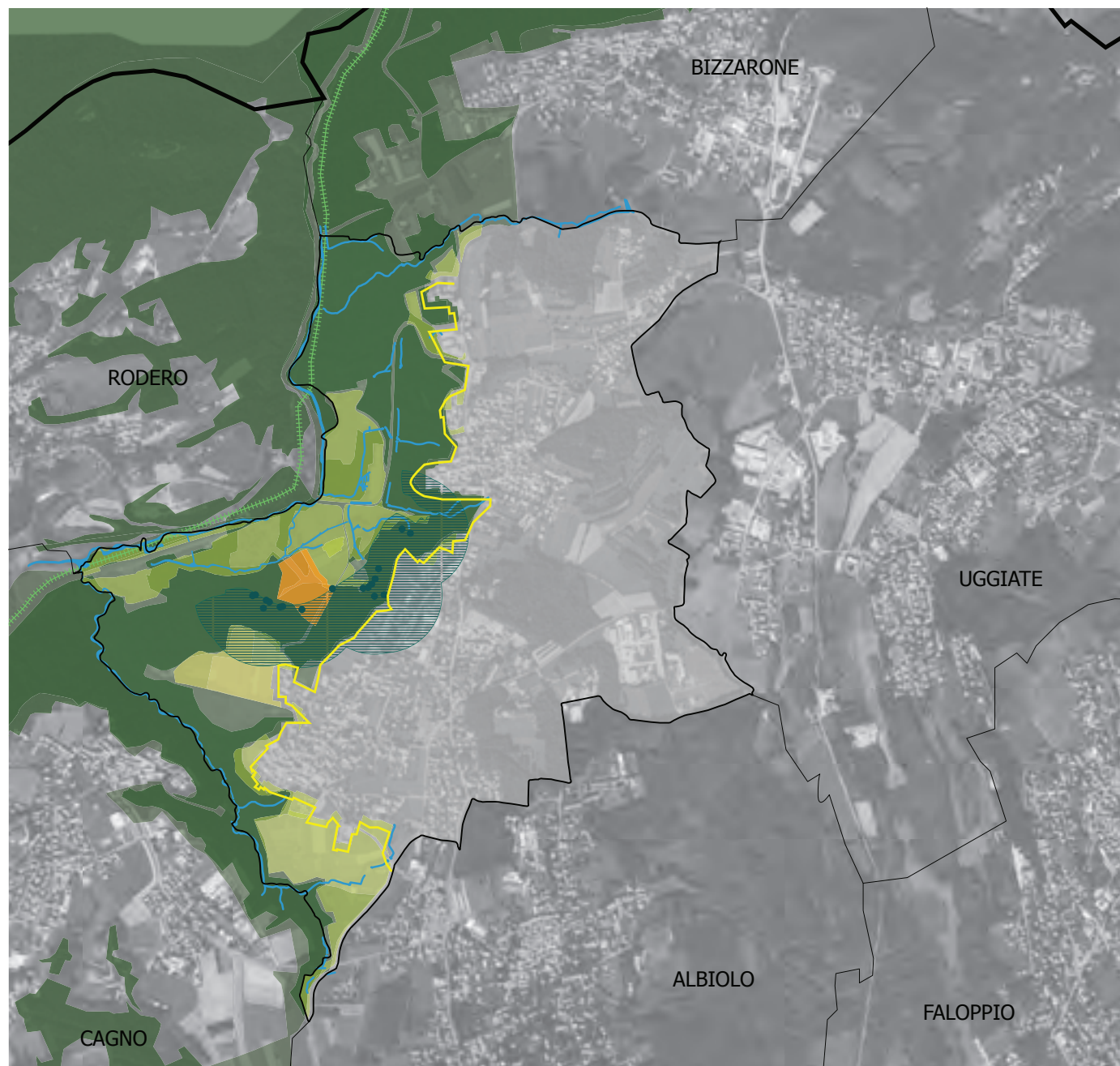
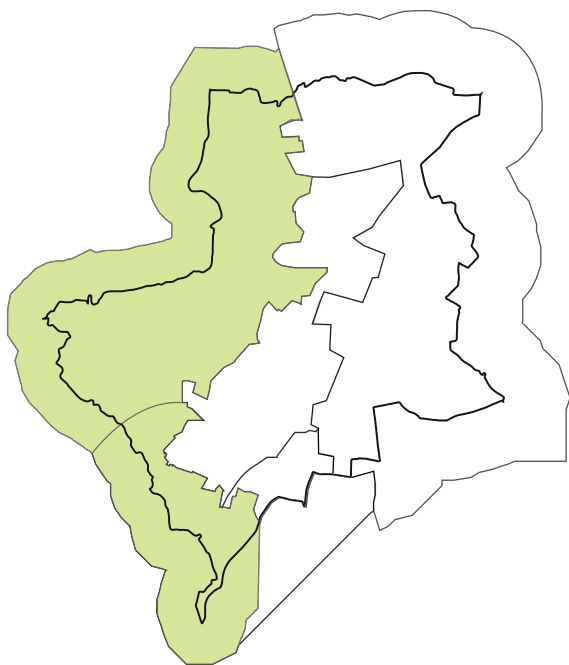
A questi il Documento di Piano aggiunge la necessità di definire una serie di indirizzi finalizzati alla:

- tutela dell'ambito da interventi di trasformazione finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti;
- regolamentazione degli usi esistenti e di quelli insediabili in maniera compatibile con i valori ambientali esistenti, in grado di assicurare una frequentazione differenziata dell'ambito, privilegiando e agevolando specifici usi in grado di offrire servizi di interesse collettivo in linea con l'offerta esistente e quella prevista dagli strumenti di programmazione e pianificazione;
- valorizzazione degli accessi al parco (pedonali, ciclabili, aree per la sosta automobilistica, strutture informative), e coordinamento con gli interventi di

pianificazione sui limitrofi ambiti edificati;

- “ampliamento” del campo di influenza del PLIS della Valle del Lanza al di fuori dei propri confini, al fine di rafforzare le connessioni trasversali e il PLIS delle sorgenti del Lura;

- valorizzazione dell'area della stazione della ferrovia della Valmorea: l'area della stazione ferroviaria può svolgere un importante ruolo nell'offerta di servizi connessi alla fruizione del corridoio ecologico transnazionale.



PGT - Documento di piano
Gli Ambiti Territoriali Strategici - Valle del Lanza

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Valle del Lanza

-  PLIS - Valle del Lanza _ PTCP
-  Zone boschive _ PTCP
-  E2 - Prato e pascolo _ zona omogenea prg vigente
-  E3 - colture orticole e floricole _ zona omogenea prg vigente
-  Incubatoio ittico
-  Area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile
-  Area di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile
-  Reticolo idrico
-  Bordo tessuto edificato
-  Tracciato ferroviario storico della Valmorea - attivo

3.1.2 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 aneto nelle vicinanze della 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 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.

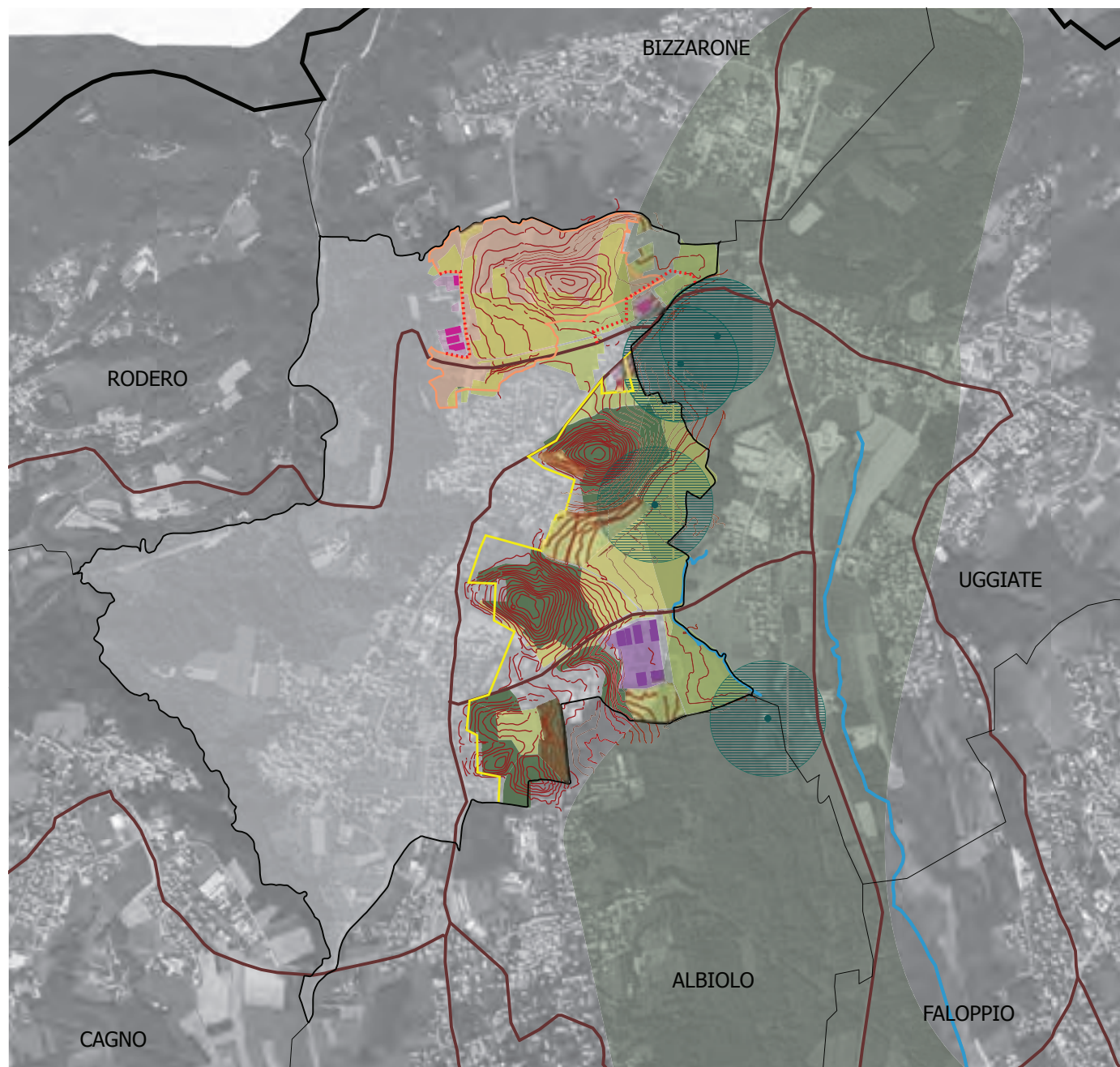
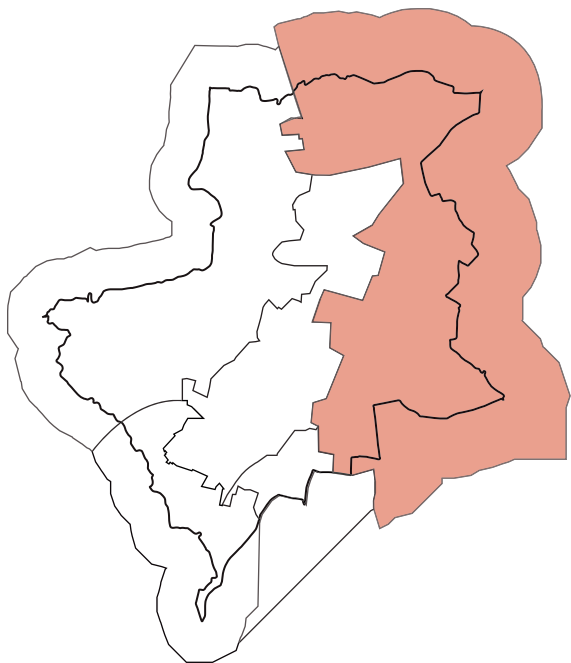
Azioni e strumenti per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

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 fruibile i valori ambientali e paesaggistici presenti nell'ambito, in 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.



PGT - Documento di piano
Gli Ambiti Territoriali Strategici - Le emergenze ambientali del cordone morenico

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Le emergenze ambientali del cordone morenico

- | | | | |
|--|---|---|-------------------------|
|  | Progetto per il Parco sorgenti del Lura _ PTCP |  | Reticolo idrico |
|  | BZP - Zone tampone di primo livello _ La rete ecologica PTCP |  | Curve di livello |
|  | Zone boschive _ PTCP |  | Bordo tessuto edificato |
|  | E2 - Prato e pascolo _ zona omogenea prg vigente |  | Strade principali |
|  | 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 | | |

3.1.3 Ambito strategico n.3 - Il centro tra Caversaccio e Casanova

Ambito

L'ambito interessa la parte principale del tessuto edificato di Valmorea che si sviluppa lungo l'asse di via Roma, in congiunzione dei due centri antichi di Caversaccio e Casanova, e sulla trama di percorsi viari interni agli insediamenti residenziali. Al di fuori dei centri antichi, il tessuto esistente è caratterizzato prevalentemente da un'edificazione a bassa densità con case a due piani isolate su lotto. Nella posizione intermedia tra i due centri è situato il nucleo dei servizi di interesse collettivo che si sta consolidando grazie agli interventi recentemente ultimati e a quelli in corso di realizzazione: manufatti e spazi aperti per l'istruzione, le attività sportive, la cultura e la sanità.

Le relazioni

Le relazioni di questo ambito con il territorio circostante sono di tre tipi.

Il primo è caratterizzato dalla presenza all'interno del territorio di Valmorea di servizi scolastici di scala intercomunale e comporta la fruizione quotidiana di quelle attrezzature da parte di utenti provenienti dai comuni circostanti; più in generale questo tipo di relazione definisce una serie di rapporti "consueti" e "privilegiati" tra il territorio di Valmorea e quelli di altri comuni uniti da specifici accordi (convenzioni, consorzi, ecc...) finalizzati all'erogazione di servizi di interesse collettivo per gli abitanti di una vasta porzione del territorio a confine con la provincia di Varese.

Il secondo è dovuto al rapporto percettivo che si istituisce tra i centri storici di Caversaccio e Casanova con quelli di Cantello, Rodero e Cagno sulle creste delle colline, ai lati della valle del fiume Lanza e, più in generale, al rapporto tra le emergenze architettonico-paesaggistiche presenti nel territorio di Valmorea con quelle interne ai territori interessati dal PLIS della valle del Lanza.

Il terzo ed ultimo tipo di relazione è definito dall'articolazione del sistema viario interno caratterizzato da assi di attraversamento percorsi da flussi di traffico con origine e destinazione esterni al territorio comunale (quello nord-sud Bizzarone-Albiolo e quello est-ovest Ugiate-Rodero) che intersecano la viabilità minore a servizio delle parti abitate.

Gli scenari

Per questo ambito, il Documento di Piano immagina la prosecuzione della politica della "qualificazione" del territorio abitato attraverso interventi sui servizi di uso collettivo, soprattutto se definiti all'interno di una concertazione con altre amministrazioni comunali, e la progettazione degli spazi aperti (strade, piazze e percorsi pedonali) in grado di incrementare l'identità sia dei centri antichi che delle parti più moderne del territorio. L'attuazione dello strumento urbanistico vigente ha contribuito alla nascita di un edificato omogeneo (case isolate a due piani) definendo un carattere riconoscibile del modo dell'abitare in Valmorea. L'assenza di prospettive di incrementi edilizi del territorio in risposta a domande abitative, definisce il campo di azione del PGT all'interno dell'adeguamento e del

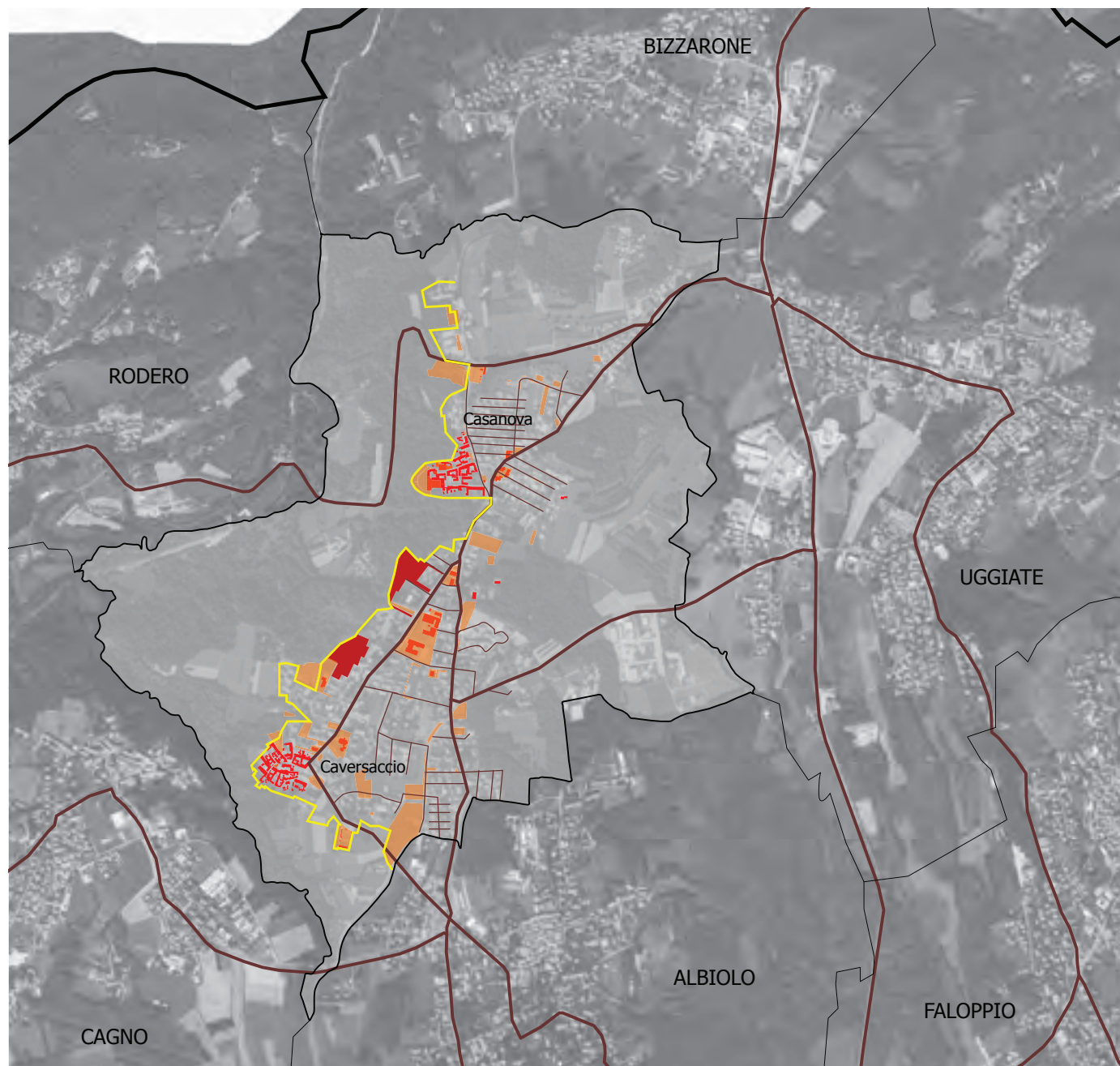
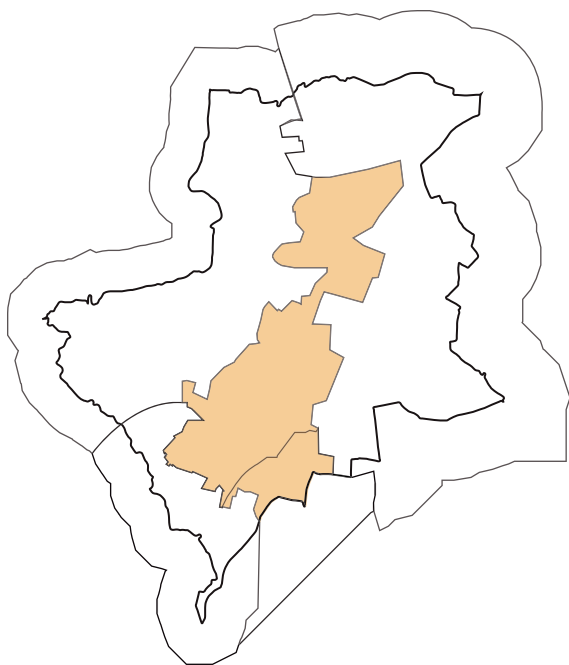
consolidamento degli insediamenti esistenti.

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:

- la conferma dei limiti consolidati del centro abitato finalizzata alla preservazione delle aree interne alla rete ecologica provinciale;
- la definizione di strategie di riqualificazione per gli ambiti produttivi interni alle parti centrali interessati da processi di dismissione (Arotubi e salumificio Sassi);
- la definizione di interventi di densificazione e saturazione del tessuto edilizio esistente evitando di sottrarre nuovo suolo all'esterno del centro abitato;
- definire la nuova capacità insediativa del PGT utilizzando prevalentemente la capacità insediativa residua del vigente strumento urbanistico (PRG);
- la definire il margine edificato degli insediamenti sul sistema della valle del Lanza valorizzando la prossimità dell'ambito di interesse paesaggistico: aree di interesse collettivo, percorsi e affacci sul sistema vallivo; in particolare il piano delle regole dovrà facilitare l'attuazione delle previsioni disciplinate dal Piano dei Servizi relativamente al "percorso e le attrezzature tra Caversaccio e Casanova", garantendo la realizzazione del sistema di percorsi e delle aree pubbliche sul limite della valle del Lanza.
- la prosecuzione degli interventi finalizzati al potenziamento dei servizi di interesse pubblico;

- la definizione di un sistema di regole e interventi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dei due centri storici anche attraverso incentivi (parametri urbanistici e imposte comunali) e alla realizzazione di aree per la sosta automobilistica;
- definizione di un sistema di interventi in grado di inserire i due centri storici all'interno dei manufatti e degli spazi aperti fruibili dalle relazioni definite dal "corridoio transnazionale" della valle del Lanza;
- la riqualificazione dei tracciati viari interni ai tessuti residenziali a bassa densità, privilegiando quelli in prossimità dei centri storici e dei luoghi di erogazione del servizio pubblico;



PGT - Documento di piano
Gli Ambiti Territoriali Strategici - Il centro tra Caversaccio e Casanova

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Il centro tra Caversaccio e Casanova

-  Centri storici
-  S - Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico _ zona omogenea prg vigente
-  Comparto per la realizzazione dello spazio pubblico _ prg vigente
-  Maglia del tessuto edificato
-  Bordo tessuto edificato
-  Strade principali

3.1.4 Ambito strategico n.4 - La valle del Renone

Ambito

L'ambito interessa la parte principale del tessuto edificato di Valmorea che si sviluppa lungo l'asse di via Roma, in congiunzione dei due centri antichi di Caversaccio e Casanova, e sulla trama di percorsi viari interni agli insediamenti residenziali. Al di fuori dei centri antichi, il tessuto esistente è caratterizzato prevalentemente da un'edificazione a bassa densità con case a due piani isolate su lotto. Nella posizione intermedia tra i due centri è situato il nucleo dei servizi di interesse collettivo che si sta consolidando grazie agli interventi recentemente ultimati e a quelli in corso di realizzazione: manufatti e spazi aperti per l'istruzione, le attività sportive, la cultura e la sanità.

Ambito

L'ambito interessa la parte a sud del territorio di Valmorea a confine con il comune di Albiolo. L'ambito è definito dal centro storico di Caversaccio, gli insediamenti posti al margine sud, sulla strada di collegamento per il comune di Albiolo e gli spazi aperti ad uso agricolo della piccola valle percorsa dal rio Renone. Gli insediamenti esistenti sulla valle hanno un carattere discontinuo; al loro interno si localizzano aree interessate da previsioni non attuate del piano urbanistico vigente (aree a servizi e per attività artigianali) e da attività produttive in via di dismissione (Arotubi).

Le relazioni

L'omogeneità del paesaggio, la prossimità degli insediamenti dei centri di Valmorea e Albiolo fanno emergere una sostanziale unitarietà dell'ambito a cavallo del confine comunale. La divisione amministrativa è scarsamente leggibile anche nelle pratiche d'uso degli abitanti che costruiscono frequenti relazioni legate alla fruizione di servizi comuni, l'attraversamento veicolare e la percorribilità pedonale. Una forte relazione di natura paesaggistica e ambientale è costituita dalla valle del Renone che connette trasversalmente le due aste nord/sud della valle del Lanza e del torrente Lura.

Gli scenari

Lo scenario di trasformazione di questo ambito immagina un trattamento complessivo degli spazi che interpreta lo spazio a cavallo del confine amministrativo dei due comuni, come parte di un unico paesaggio da costruire con il concorso simultaneo delle due amministrazioni comunali.

I temi della trasformazione riguardano in generale la valorizzazione della connessione ambientale della valle del Renone attraverso la valorizzazione e il sostegno delle attività compatibili esistenti, la realizzazione di un sistema di percorsi per la fruizione delle due aste del Lanza e del Lura, che intersecano quella già esistente con andamento nord/sud a servizio delle attrezzature pubbliche presenti nei due comuni.

Le occasioni di progetto rappresentate dalla progressiva dismissione

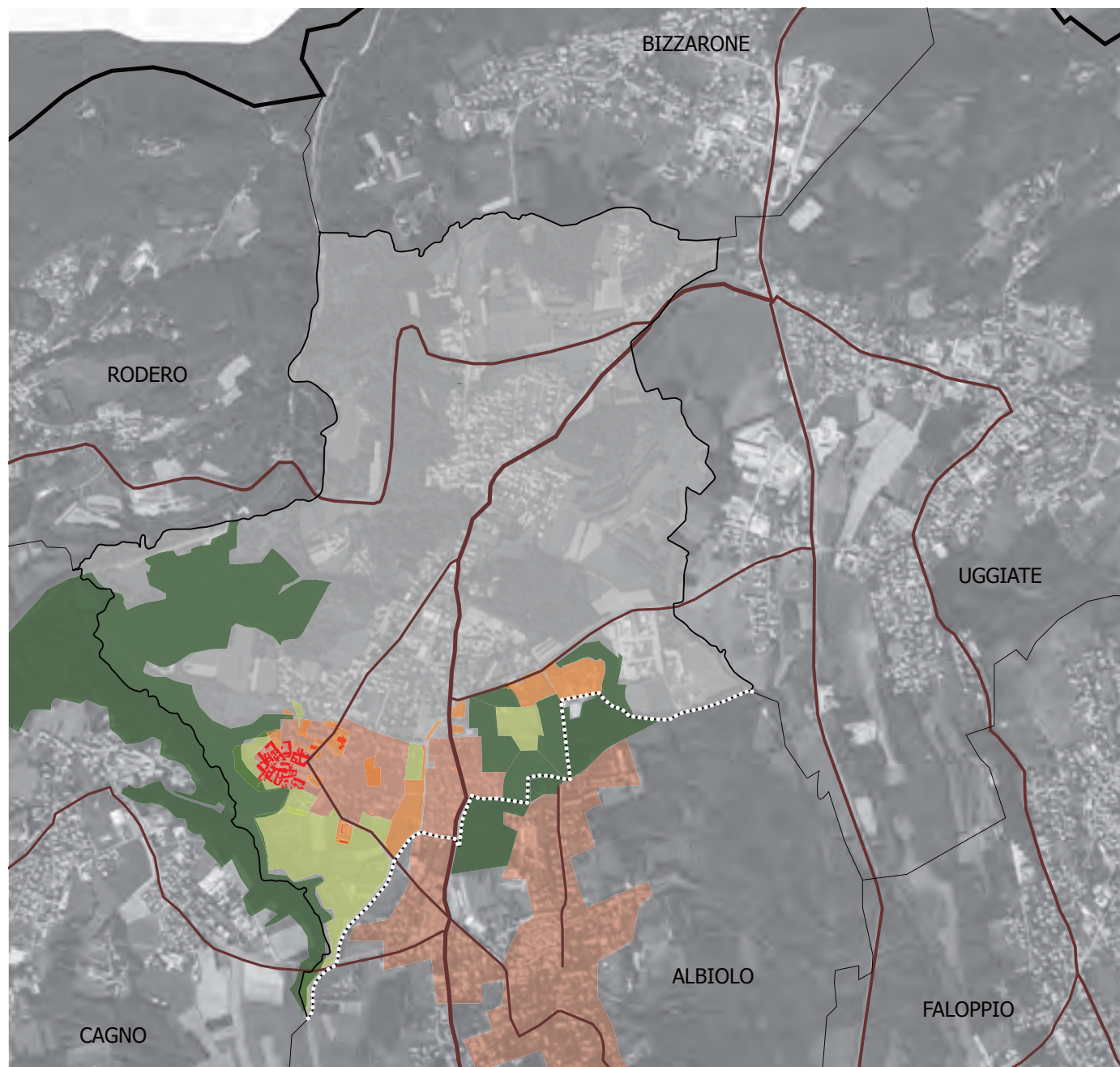
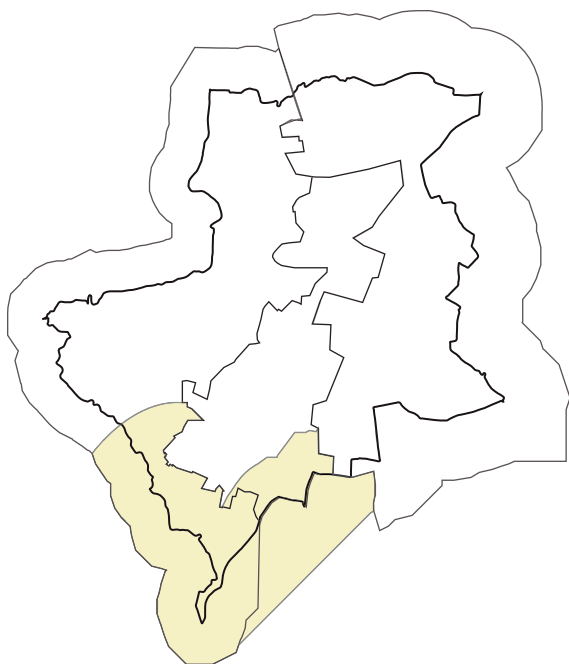
dell'insediamento industriale dell'Arotubi e dalla presenza di aree in cui le previsioni dello strumento urbanistico vigente sono rimaste inattuali, consentono la ridefinizione del bordo sud dell'edificio e la realizzazione di superfici pubbliche entrambe con un'ottica sovrallocale.

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:

- rafforzare il ruolo di connessione ambientale previsto dalla "rete ecologica" del PTCP finalizzato alla connessione tra l'ambito del fondovalle del Lanza e quello delle sorgenti del Lura;
- negare la realizzazione di interventi di urbanizzazione negli ambiti di rete ecologica;
- la tutela e la valorizzazione delle aree con valenza ambientale ed ecologica esistenti (aree umide).
- la definizione di regole per la tutela e la valorizzazione delle attività agricole compatibili con la fruibilità degli spazi di interesse paesaggistico e ambientale;
- l'attuazione degli interventi legati ai servizi di uso pubblico, in parte già individuati dallo strumento urbanistico vigente;
- realizzare una relazione tra ambiti di interesse ambientale interni agli ambiti edificati e il sistema degli spazi aperti di scala territoriale;
- garantire la realizzazione di attrezzature di uso pubblico connesse alla fruizione

(percorsi ciclabili) dei servizi di scala intercomunale (centro scolastico e sportivo) nella trasformazione dell'area dismessa dell'Arotubi;



PGT - Documento di piano
Gli Ambiti Territoriali Strategici - Valle del Renone

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Valle del Renone

-  Zone boschive _ PTCP
-  E3 - colture orticole e floricole _ zona omogena prg vigente
-  S - Sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico _ zona omogena prg vigente
-  D2 - Produttiva di espansione in atto _ zona omogena prg vigente
-  Centri storici
-  Tessuto edificato
-  Confine Valmorea-Albiolo
-  Strade principali

3.4 Ambiti di trasformazione

Gli ambiti di trasformazione sono le parti di territorio disciplinate dal Documento di Piano in cui gli interventi sono sottoposti a successiva strumentazione attuativa. Sono ambiti “complessi” con trasformazioni rilevanti (in cui interventi edilizi comportano il cambiamento degli usi e del ruolo della parte rispetto all’intorno) a cui il Documento di Piano affida un ruolo strategico per l’intero territorio; le modificazioni (trasformazioni “ridotte” interni al tessuto consolidato) sono definite invece dalla disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Sono previsti tre ambiti di trasformazione:

- due riguardano la trasformazione di due contenitori esistenti dismessi: la “filanda” (a nord del centro abitato) e lo stabilimento dell’Arotubi (in prossimità del centro antico di Caversaccio; per questi il Documento di Piano prevede l’insediamento in luogo degli spazi dismessi, di attività residenziali e terziarie (piccolo commercio e uffici), e attrezzature di interesse collettivo.
- il terzo ambito di trasformazione coincide con l’ambito dei piazzali della stazione della ferrovia storica della Valmorea; per questo ambito il Documento di Piano persegue l’obiettivo della valorizzazione in funzione della fruibilità e promozione del fondovalle e delle sue componenti ambientali e paesaggistiche (spazi e attrezzature di interesse collettivo).

Ambito di trasformazione 1 – Filanda

Questo ambito di trasformazione ricade nell’Ambito strategico della Valle del Lanza.

Obiettivi generali

Riqualficazione dell’ambito produttivo dismesso sulla strada di collegamento con Bizzarone e insediamento di usi residenziali comprese le attività compatibili (esercizi di vicinato, uffici) e usi terziari limitatamente alle attività ricettive.

Parametri urbanistici

La slp ammessa è definita da un indice di edificabilità territoriale compreso tra un minimo di 0,3 mq/mq e un massimo di 0,42 mq/mq. Altezza massima 11 metri.

Direttive per la progettazione dei piani urbanistici attuativi

- coerenza con gli obiettivi dell’Ambito strategico della Valle del Lanza
- la conservazione dei caratteri d’identità del manufatto architettonico;
- considerazione dei valori ambientali delle parti di territorio interessate dal PLIS della Valle del Lanza nella definizione della scelta tipologica e nella specificità delle attrezzature di interesse collettivo;
- arretramento dei manufatti dall’asse stradale al fine di negare la formazione di fronti;
- nuova realizzazione o riqualficazione di percorsi pedonali per la fruizione del fondovalle del Lanza.

Ambito di trasformazione 2 - Arotubi

Questo ambito di trasformazione ricade nell'ambito strategico della Valle del Renone.

Obiettivi generali

Riqualificazione dell'ambito produttivo dismesso a ridosso del centro di Cversaccio e insediamento di usi residenziali comprese le attività compatibili (esercizi di vicinato, uffici) e usi terziari limitatamente alle attività ricettive.

Parametri urbanistici

La slp ammessa è definita da un indice di edificabilità territoriale compreso tra un minimo di 0,3 mq/mq e un massimo di 0,42 mq/mq. Altezza massima 11 metri.

Direttive per la progettazione dei piani urbanistici attuativi

- coerenza con gli obiettivi dell'Ambito strategico della Valle del Renone;
- realizzazione di un collegamento ciclopeditonale che consenta il collegamento nord-sud tra la direttrice ciclabile di Albiolo e il centro scolastico e sportivo di Valmorea;
- realizzazione di un'attrezzatura di uso pubblico (sala conferenze, centro esposizione, spazi a servizio dell'attività dell'amministrazione comunale);
- realizzazione di un insediamento con carattere di "centralità" (progettazione del fronte strada, permeabilità degli spazi aperti pubblici interni all'insediamento, articolazione dei volumi in relazione agli affacci su strada, gli insediamenti circostanti e le connessioni pedonali e ciclabili);
- permeabilità dell'ambito alle relazioni con gli insediamenti circostanti.

Ambito di trasformazione 3 - area della stazione della ferrovia della Valmorea

Questo ambito di trasformazione ricade nell'ambito strategico della Valle del Lanza.

Obiettivi generali

Valorizzazione del piazzale della ex stazione della ferrovia storica della Valmorea attraverso la realizzazione di spazi aperti e attrezzature per la promozione dei valori ambientali e paesaggistici del fondovalle del Lanza (esposizione di attrezzature legate alla ferrovia storica della Valmorea, centro per l'offerta di servizi per la fruizione del fondovalle - orientamento, servizi didattici sull'ambiente, punto informativo sul corridoio transnazionale, area di sosta per la direttrice ciclabile nord-sud, promozione dei centri antichi ai bordi della valle, spazi per associazioni).

Parametri urbanistici

Superficie coperta massima 300 mq. Altezza 3 mt. E' vietata l'impermeabilizzazione degli spazi aperti.

Direttive per la progettazione dei piani urbanistici attuativi

- coerenza con gli obiettivi dell'Ambito strategico della Valle del Lanza;
- coerenza con il Piano Pluriennale degli Interventi del PLIS Valle del Lanza;
- realizzazione dei manufatti attraverso tecniche compatibili con l'ambiente circostante;

3.4.1 Prescrizioni generali per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Negli strumenti di attuazione degli interventi previsti all'interno degli Ambiti di trasformazione elencati ai paragrafi successivi, dovrà essere prodotta la documentazione relativa alla conoscenza dei Centri di pericolo (reti fognarie, pozzi perdenti, reti tecnologiche, serbatoi e manufatti per lo stoccaggio di rifiuti o sostanze pericolose, carburanti, ecc...) ai fini di stabilire la salubrità dei suoli, come indicato all'art. 3.2.1 del R.L.I..

Il Documento di Piano, all'interno delle analisi conoscitive del territorio, individua in maniera preliminare i seguenti Centri di pericolo presenti negli Ambiti di trasformazione:

- Ambito di trasformazione 1 – Filanda

1) Presenza di acque superficiali

- Ambito di trasformazione 2 - Arotubi

1) elettrodotto

- Ambito di trasformazione 3 - Area della stazione della ferrovia della Valmorea:

1) elettrodotto interrato

2) presenza di acque superficiali e zone umide

3) presenza di materiale proveniente dalla demolizione di manufatti connessi al funzionamento della ferrovia della Valmorea.

Relativamente ai Centri di pericolo rappresentati dagli elettrodotti, l'amministrazione Comunale ha inoltrato al gestore della linea elettrica (Terna S.p.a) l'istanza finalizzata alla determinazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti. Tali fasce di rispetto dovranno essere previste all'interno degli strumenti di attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione deve rispettare la disciplina contenuta nello Studio di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

3.4.2 Capacità insediativa degli Ambiti di Trasformazione ai fini dell'analisi di sostenibilità dell'impianto di depurazione esistente

Ai fini del dimensionamento del servizio di depurazione, la capacità insediativa (1ab. = 50 mq) all'interno degli Ambiti di Trasformazione derivanti dall'applicazione della disciplina del presente Documento di Piano è la seguente:

- Ambito di trasformazione 1 – Filanda

La capacità insediativa residenziale prevista è compresa tra 44 e 61 abitanti teorici a seconda dell'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale minimo (0,3 mq/mq) e quello massimo (0,42 mq/mq). L'intervento consiste nel recupero di un impianto produttivo dismesso. L'ambito è già servito dalla rete fognaria.

- Ambito di trasformazione 2 - Arotubi

La capacità insediativa residenziale prevista è compresa tra 45 e 62 abitanti teorici a seconda dell'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale minimo (0,3 mq/mq) e quello massimo (0,42 mq/mq). L'intervento consiste nel recupero di un impianto produttivo esistente (30 dipendenti circa) L'ambito è già servito dalla rete fognaria.

- Ambito di trasformazione 3 - Area della stazione della ferrovia della Valmorea:

La disciplina del Documento di Piano non prevede alcuna capacità insediativa residenziale.

L'ambito non è servito dalla rete fognaria.

Relativamente al servizio di depurazione esistente l'amministrazione comunale prevede la realizzazione degli interventi ritenuti necessari sulla base dello "Studio sulla funzionalità dell'impianto di depurazione consortile" ubicato nel comune di Cagno del Consorzio tra i Comuni di Cagno, Valmorea, Albiolo e Solbiate.

Legenda

Confini amministrativi

-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Ambiti di trasformazione

-  Ambiti di trasformazione
- 1. Filanda
- 2. Arotubi
- 3. Area della stazione della ferrovia della Valmorea



PGT
Ambiti di trasformazione

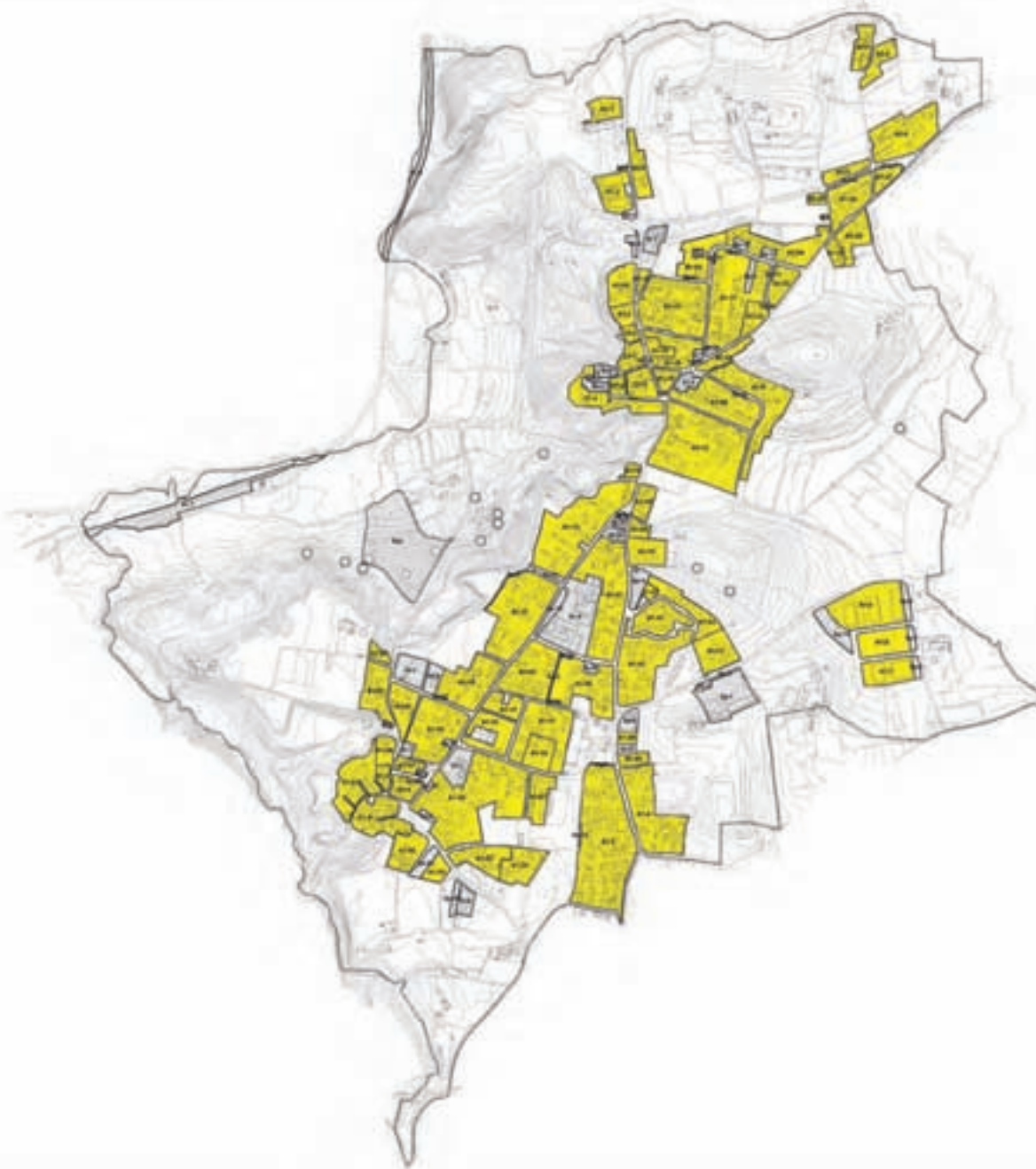
Legenda

Confini amministrativi

- Confine statale
- Confine provinciale
- Confine comunale

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- Ambiti del tessuto urbano consolidato
- Servizi di uso pubblico



PGT

3.5 Ambiti del tessuto urbano consolidato

Legenda

Confini amministrativi

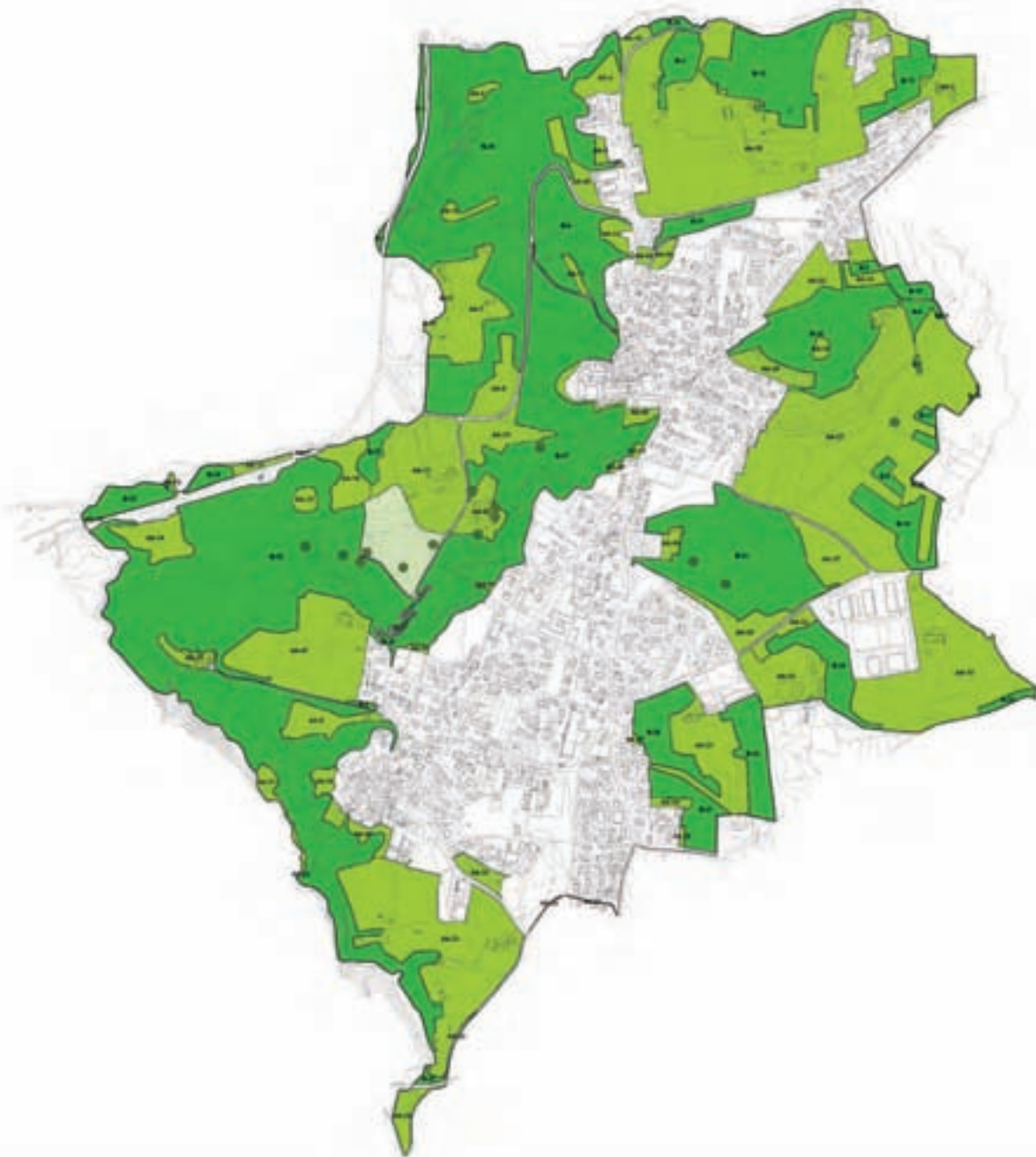
-  Confine statale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

-  Superficie boscata
-  Aree con potenzialità di uso agricolo non interessate da bosco

Servizi di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

-  Aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi



PGT

3.6 Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

3.7 Dimensionamento della capacità insediativa del PGT

La capacità insediativa del nuovo PGT di Valmorea si costruisce a partire dalla stima della capacità insediativa residua del PRG vigente.

L'analisi dello stato attuazione del PRG vigente (adeguato alla LR 1/2001 con il Piano dei Servizi) ha evidenziato una significativa quota di previsioni insediative non attuate. Questo fenomeno è ancora più significativo se si considera che solo una parte di questa quota è subordinata dalla disciplina del PRG vigente alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo (di prassi ostacolo all'attuazione delle previsioni insediative), la maggior parte è attuabile infatti attraverso titolo edilizio diretto; all'interno di questa quota è significativa anche l'incidenza di superfici interessate da titoli edilizi già rilasciati a cui non è seguita alcuna concreta realizzazione.

La stima di questo fenomeno ha evidenziato una superficie pari a circa 100.000 mq su cui alle previsioni di piano non è seguita alcuna realizzazione; se si applicasse l'indice di edificabilità previsto dal PRG vigente (0,4mc/mq) si otterrebbe una quantità di "inattuato" pari a 80.000 mc.

Si tratta ovviamente di una quantità fittizia che sconta ragioni pratiche che impediscono la concreta attuazione delle previsioni, tra queste: parametri di regolamento edilizio e codice civile, frammentazione proprietà, assenza di un concreto interesse da parte della proprietà.

Pur ammettendo però il carattere teorico del dato, il fenomeno rimane comunque rilevante: anche solo una stima ridotta pari a 40.000 mc di inattuato, farebbe

immaginare una quantità di "nuovi abitanti teorici" (150 mc/ab) pari circa al 10% dell'attuale popolazione di Valmorea.

L'osservazione di questo dato ha contribuito alla definizione della strategia del Documento di Piano relativa alla nuova capacità insediativa del PGT.

La capacità insediativa prevista dal PGT coincide con la stima della capacità insediativa residua dell'attuale PRG.

Il Documento di Piano non individua nuove aree di urbanizzazione esterne all'attuale centro abitato e concentra il suo carico insediativo secondo i seguenti criteri:

- mantenere inalterate le aree della rete ecologica provinciale;
- riqualificazione di ambiti produttivi dismessi (ambiti di trasformazione – disciplina del Documento di Piano).
- densificazione all'interno dei tessuti edilizi esistenti con caratteri morfologici simili quelli esistenti (campi dell'adeguamento – disciplina del Piano delle Regole).
- conferma delle previsioni insediative inattuate introdotte nel vigente PRG dal Piano dei Servizi - LR1/2001 (campi dell'adeguamento Piano delle Regole e Piano dei Servizi).
- completamento dei margini dell'edificato esistente.
- semplificare le modalità attuative definite dall'attuale disciplina normativa.

Tutti gli interventi (ambiti di trasformazione e campi della modificazione) rispondono all'obiettivo di rafforzare il telaio delle attrezzature di interesse pubblico (anelli ciclopedonali e attrezzature di interesse collettivo).

Legenda

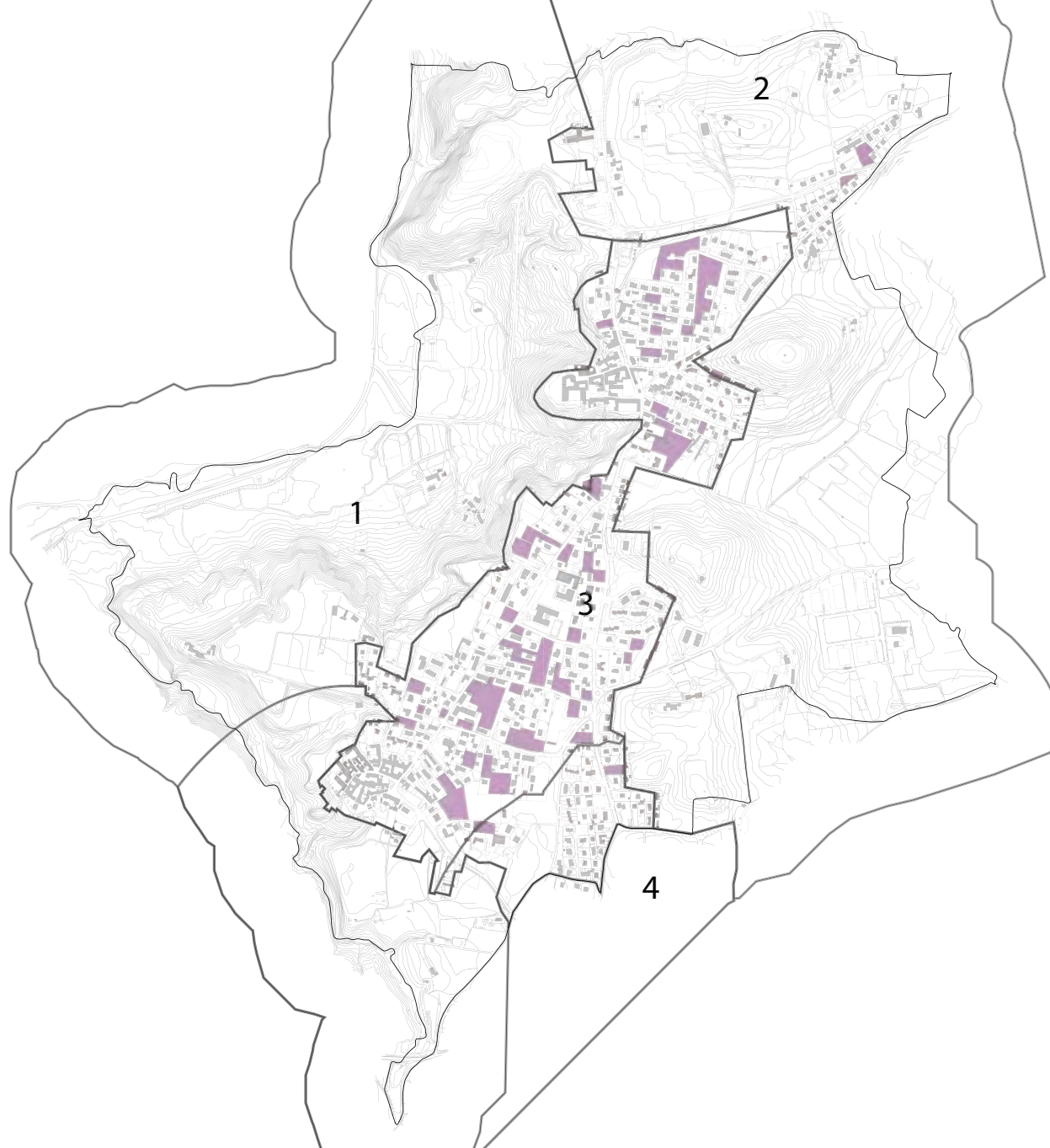
Confini amministrativi

- Confine statale
- Confine provinciale
- Confine comunale

Ambiti Territoriali Strategici

- 1 - Valle del Lanza
- 2 - Le emergenze ambientali del cordone morenico
- 3 - Il centro tra Caversaccio e Casanova
- 4 - Valle del Renone

- Capacità insediativa residua del PRG
- Confine comunale



PGT

Tavola della capacità insediativa residua del PRG