

# Comune di Gornate Olona

Provincia di Varese



## Programma Integrato di Intervento



### Area di trasformazione AT1

#### Relazione Paesaggistica

D.G.R. 9/2727

Proprietà:	Progetto:
<b>Immobiliare Colombo S.r.l.</b>	<b>Studio Tecnico Castelli S.a.s.</b> via Monteggia, 38 - 21014 Laveno M. Ilo VA - tel.-fax. 0332 651693
<b>Pollovo S.r.l.</b>	<b>Dott. Giovanni Castelli</b> ordine degli Agronomi della Provincia di Varese n.56 - RESPONSABILE PER LO STUDIO TECNICO CASTELLI S.A.S.
<b>Barizza Alberto</b>	<b>Arch. Marco Meurat</b> ordine degli Architetti PPC della Provincia di Varese AA-b pianificazione territoriale n.2/15

Data: Maggio 2017 - R1-novembre17

**INDICE**

<b>1</b>	<b>Premessa</b>		<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Strumenti di pianificazione paesaggistica</b>		<b>5</b>
	<i>La concezione Europea del paesaggio</i>	5	
	<i>Il PTPR - Il Piano Territoriale Paesistico Regionale</i>	7	
	<i>Il PTCP – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>	9	
	<i>PLIS Parco Rile Tenore Olona – Aspetti paesaggistici e tutele.</i>	12	
	<i>Il PGT - Piano dei servizi</i>	14	
	<i>Il PGT - Piano delle Regole</i>	14	
	<i>Sensibilità paesistica</i>	15	
	<i>Vincoli antropici infrastrutturali</i>	15	
	<i>Rete ecologica Comunale</i>	16	
	<i>Analisi dei sistemi edilizi</i>	16	
	<i>Sistema dell'economia locale</i>	17	
	<i>Soglie storiche</i>	17	
	<i>Studio geologico</i>	18	
	<i>Aree agricole nello stato di fatto</i>	18	
	<i>Zonizzazione acustica</i>	19	
	<i>Il Piano di indirizzo Forestale della Provincia di Varese</i>	19	
<b>3</b>	<b>Analisi del contesto paesaggistico</b>		<b>20</b>
	<i>Il sistema geomorfologico e naturalistico</i>	20	
	<i>Il sistema antropico</i>	24	
	<i>Ordito agrario</i>		29
	<i>Sistemi edilizi e tipologie insediative</i>		29
	<i>Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento</i>	33	
<b>4</b>	<b>Il progetto</b>		<b>34</b>
	<i>Aspetti urbanistici</i>	34	
	<i>Opere di interesse pubblico</i>	37	
	<i>Aspetti progettuali</i>	38	
<b>5</b>	<b>Compatibilità paesaggistica</b>		<b>40</b>
	<i>Tipologia e materiali impiegati;</i>	40	
	<i>Alterazione morfologica - sezioni ambientali</i>	43	
	<i>Alterazione percettiva e visiva</i>	44	
<b>6</b>	<b>Mitigazioni</b>		<b>49</b>

## 1 Premessa

Il progetto urbanistico, relativo all'attuazione dell'ambito edificatorio denominato dal P.G.T. vigente del Comune di Gornate Olona "AT1", interessa una porzione di territorio del Comune posta in area ricompresa tra via dei Platani la via Asiago e la via delle Robinie..

Scopo principale della progettazione urbanistica è quello di attuare l'edificazione del comparto secondo quanto individuato dalla Direttiva 17 del Documento di Piano individuando:

- funzioni residenziali;
- funzioni terziarie non commerciali;
- funzioni produttive.

L'area risulta vincolata ex art. 136 D.lgs 42/2004 "Bellezze d'insieme" istituito con DGR 8/10135 del 7/08/2009 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona".



La presente relazione fornisce gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento urbanistico proposto (ai sensi della DGR 22/12/2011 n. 9/2727 Capitolo 1 art 1.4), con riferimento ad eventuali

vincoli specifici, alle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, al PTCP e agli strumenti urbanistici comunali.

- La relazione considera inoltre il contesto paesaggistico, la morfologia dell'ambito e le caratteristiche progettuali dell'intervento, illustrando l'effetto che la realizzazione dell'opera avrà sul paesaggio.
- A tale scopo, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la presente relazione paesaggistica riporterà lo stato attuale del bene paesaggistico considerato; gli elementi di importanza paesaggistica presenti, compresa la presenza di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice; gli impatti che le trasformazioni proposte avranno sul paesaggio; gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.
- Per quanto riguarda le valutazioni specificatamente relative al vincolo si fa riferimento a quanto specificato nella DGR 7 agosto 2009 - n. 8/10135 *"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona"* per quanto riguarda il paragrafo *"Attenta gestione degli insediamenti recenti, di nuovi sviluppi urbani e infrastrutturali"*:

- *La localizzazione di nuovi insediamenti e le relative scelte compositive, dovranno essere preferibilmente tese al completamento di insediamenti già esistenti;*
- *l'eventuale nuova costruzione di edifici o manufatti a forte impatto visivo o dimensionale, dovrà essere attentamente valutata, anche sotto il profilo dell'ammissibilità oltre che sul piano dell'attento inserimento nel contesto, tenendo presente le indicazioni sopra riportate in merito alla salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio tradizionale locale, alla riconoscibilità dei nuclei storici, alle visuali significative di carattere paesaggistico e alla valorizzazione dei percorsi storici e di fruizione paesaggistica;*
- *la progettazione degli spazi aperti dovrà prevedere una sistemazione del verde coerente con i caratteri propri del luogo, sia in riferimento alla scelta delle essenze, sia relativamente alla loro localizzazione;*
- *-anche per gli interventi minori, relativi alla realizzazione di recinzioni, tettoie, volumi accessori ed autorimesse, si dovranno tenere in considerazione gli aspetti paesaggistici definiti nel rispetto delle indicazioni di cui sopra. Dovranno essere utilizzati materiali consoni alle caratteristiche storico-architettoniche e ambientali del luogo. Per quanto riguarda le recinzioni, dovrà essere conservata la percepibilità delle aree verdi, assicurando che l'introduzione di nuovi manufatti o la sostituzione di quelli esistenti sia attentamente valutata e orientata di massima verso tipologie trasparenti o essenze arboree;*
- *la previsione di nuove strade dovrà essere effettuata attraverso uno specifico studio che consenta di mantenere l'attuale rapporto tra le aree verdi, i filari storici e le quinte arboree. La scelta del tracciato dovrà essere orientata verso soluzioni tali da evitare il più possibile la frammentazione territoriale degli elementi di valore naturalistico e paesaggistico ambientale.*

Approcciando la descrizione e valutazione dei potenziali effetti e alterazioni del paesaggio e delle sue componenti appare doveroso ricordare la definizione di paesaggi così come sancito nella Convenzione Europea sul Paesaggio che in questi modo termini esprime il concetto di paesaggio:

- *"...determinata parte di territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni", aggiungendo inoltre che "...il Paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni: nelle aree urbane e nelle campagne, nei territori degradati, come in quelli di grande qualità, nelle zone considerate eccezionali come in quelle di vita quotidiana."*

## 2 Strumenti di pianificazione paesaggistica

### La concezione Europea del paesaggio<sup>1</sup>

Nel Codice il termine paesaggio viene definito come *“una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni”*.

L'art. 133 del Codice precisa, inoltre, che le attività di tutela e valorizzazione del paesaggio si conformano agli obblighi e ai principi di cooperazione tra gli Stati derivanti dalle convenzioni internazionali.

In tale Convenzione il termine “paesaggio” viene definito come una zona o un territorio, quale viene percepito dagli abitanti del luogo o dai visitatori, il cui aspetto e carattere derivano dall'azione di fattori naturali e/o culturali (ossia antropici). Tale definizione tiene conto dell'idea che i paesaggi evolvono col tempo, per l'effetto di forze naturali e per l'azione degli esseri umani. Sottolinea ugualmente l'idea che il paesaggio forma un tutto, i cui elementi naturali e culturali vengono considerati simultaneamente.

L'individuazione dei beni paesaggistici, in particolare le cosiddette “bellezze d'insieme”, richiede una lettura territoriale che colga tra gli elementi percepiti (“aspetto” dei “complessi” o fruizione visiva dai punti panoramici) una trama di relazioni strutturata sulla base di un codice culturale che conferisce “valore estetico e tradizionale” all'insieme in cui si “compongono”.

Si individuano così come caratteri fondamentali del concetto di paesaggio:

- il contenuto percettivo, in quanto il paesaggio è comunque strettamente connesso con il dato visuale, con “l'aspetto” del territorio;
- la complessità dell'insieme, in quanto non è solo la pregevolezza intrinseca dei singoli componenti ad essere considerata, come avviene per le bellezze individue, ma il loro comporsi, il loro configurarsi che conferisce a quanto percepito una “forma” riconoscibile che caratterizza i paesaggi;
- il valore estetico-culturale, in quanto alla forma così individuata è attribuita una significatività, una capacità di evocare “valori estetici e tradizionali” rappresentativi dell'identità culturale di una comunità.

Ne consegue che il fenomeno paesaggio si manifesta in funzione della relazione intercorrente fra il territorio e il soggetto che lo percepisce (inteso non solo come individuo, ma, fondamentalmente, come comunità di soggetti) e che, in relazione alle categorie culturali della società di appartenenza, ne valuta e ne apprezza le qualità

---

<sup>1</sup> Regione Lombardia DGR 9/2727

paesaggistiche ricevendone una gratificante sensazione di benessere psichico e di “appartenenza” dalla quale dipende largamente la qualità della vita.

In coerenza con questa considerazione si può affermare che non c'è paesaggio senza un soggetto che organizza i segni presenti in un determinato territorio, che rimarrebbero solo elementi sensibili potenzialmente aggregabili in infiniti paesaggi.

A tali segni il soggetto che li percepisce associa, attraverso un meccanismo simbolico, contenuti derivati dall'esperienza individuale o collettiva, in grado di stabilire tra di essi una maglia. A tali segni il soggetto che li percepisce associa, attraverso un meccanismo simbolico, contenuti derivati dall'esperienza individuale o collettiva, in grado di stabilire tra di essi una maglia.

La tutela del paesaggio, quindi, consiste in una complessa e articolata gestione di tutto il territorio ed in particolare degli ambiti vincolati, volta alla salvaguardia e al recupero degli “elementi costitutivi” del paesaggio, intesi come risorse preziose della struttura fisico-morfologica e naturale, come componenti del patrimonio storico-culturale, e delle strutture relazionali che connettono tutti questi elementi in realtà complesse di valore estetico-culturale: i paesaggi.

La tutela e la qualificazione paesaggistica devono, pertanto, esprimersi nella salvaguardia tanto degli elementi di connotazione quanto delle condizioni di fruizione e leggibilità dei complessi paesaggistici nel loro insieme, ma anche nell'attenzione alla qualità paesaggistica che si porrà nella configurazione di nuovi interventi.

La tutela del paesaggio si attua non solo attraverso la tutela e la qualificazione del singolo bene, ma anche attraverso la tutela e la qualificazione del suo contesto, inteso come spazio necessario alla sua sopravvivenza, alla sua identificabilità e alla sua leggibilità. Contesto che costituisce anche lo spazio utile a garantire la conservazione della trama relazionale di vario ordine (biosistemico, di struttura storica, di configurazione visuale ed estetica, di connessione sociale), considerata quale struttura portante del contesto stesso.

La tutela e la qualificazione dovranno esprimersi in forme diverse: in rapporto ai caratteri della trasformazione proposta ed in relazione al grado di “sensibilità” del luogo.

Condizione essenziale alla base di ogni azione di tutela paesaggistica è la “conoscenza” del paesaggio e delle sue potenzialità. Il territorio nel suo complesso deve essere valutato sotto il profilo paesaggistico in base alla rilevazione, alla lettura ed alla interpretazione dei fattori fisici, naturali, storico-culturali, estetico-visuali ed alla ricomposizione relazionale dei vari fattori.

Ciò al fine di individuare, in rapporto ai caratteri rilevati, le condizioni di compatibilità tra queste risorse e le eventuali trasformazioni proposte.

Tale processo conoscitivo, indispensabile, può avvenire con vari livelli di approfondimento, in relazione all'importanza ed al carattere della trasformazione proposta, ma non può prescindere dalla necessità che si presti una particolare attenzione al risultato estetico degli interventi proposti.

## **II PTPR - Il Piano Territoriale Paesistico Regionale**

Il 19 gennaio 2010, con deliberazione n. 951, il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il Piano acquista efficacia, ai termini del comma 6 dell'art. 21 della l.r. 12/2005 "legge per il governo del territorio" a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17.2.2010).

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. n. 42/2004).

Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico regionale riconosce all'intero territorio valore paesaggistico e l'azione di tutela e valorizzazione va esercitata sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica che per le rimanenti porzioni del territorio lombardo.

Le tre finalità perseguite, nell'ottica della di una diffusa tutela e valorizzazione del paesaggio, sono:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.



Figura 3.1 unità tipologiche del paesaggio.

Il comune di Gornate Olona è compreso all'interno dell'unità territoriale "Valle Olona" ai margini delle seguenti unità tipologiche:

- *Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta.* Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura non è repentino. Vi si frappongono le ondulazioni delle colline moreniche ma anche le lingue terrazzate formatisi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura è quasi impercettibile risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo ecc.). La naturale permeabilità dei suoli (antiche alluvioni grossolane, ghiaiose-sabbiose) ha però ostacolato l'attività agricola, almeno nelle forme intensive della bassa pianura, favorendo pertanto la conservazione di vasti lembi boschivi - associazioni vegetali di brughiera e pino silvestre
- *Paesaggi delle valli fluviali scavate.* La grande fascia urbanizzata dell'alta pianura ha le sue principali rotture di continuità in corrispondenza delle fasce fluviali che incidono il territorio in direzione meridiana. Sono varchi (Ticino, Adda, Oglio) derivati dagli approfondimenti relativamente più recenti dei fiumi alpini e prealpini e da ciò derivano le loro peculiarità che ne fanno ambiti a sé stanti rispetto ai piani sopraelevati dell'alta pianura urbanizzata.

L'ambito geografico è quello del Varesotto, termine probabilmente improprio ma che in generale designa la porzione della provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il termine stesso è stato spesso usato, nella terminologia turistica, come sinonimo di area dai dolci contorni collinari o prealpini, disseminata di piccoli specchi lacustri, ma non priva di alcune sue riconoscibilissime specificità orografiche, come il Sacro Monte di Varese e il vicino Campo dei Fiori o il Sasso del Ferro sopra Varese.

Per le aree soggette a vincolo in particolare il PTR proprio in ragione della loro natura di ambiti estesi e non puntuali o "individui", l'osservanza delle specifiche prescrizioni di seguito dettate con riferimento ad alcuni specifici contesti e ad alcune distinte categorie di opere.

Alberate, filari e macchie boschive:

- nei paesaggi rurali di pianura devono essere salvaguardati, potenziati e valorizzati i filari e le quinte arboree o arbustive tradizionalmente correlati alla partizione agraria, che connotano il paesaggio agrario tradizionale segnandone, tramite quinte verdi, la tessitura e le relazioni con gli insediamenti e l'idrografia; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli e dei tracciati stradali di accesso ai nuclei; devono essere altresì tutelate e valorizzate le macchie boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale;

- nei paesaggi rurali collinari, deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti, i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati con tecniche coerenti con la tradizione locale; specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari storici, delle alberature che segnano l'accesso a ville e parchi, della vegetazione lungo i bordi di fondi agricoli; gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento, le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale;

[.....]

- in ogni caso, l'eventuale sostituzione e reintegro della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.

## **Il PTCP – Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Il PTCP della Provincia di Varese identifica il territorio comunale di Gornate Olona all'interno dell'ambito "Medio Olona"; la categoria di classificazione è quella "Viario fluviale".

Le strutture naturalistiche di definizione dell'ambito sono:

- Il Fiume Olona Il primo tratto del fiume dalle sorgenti sotto il passo Motta Rasa a nord di Varese fino a Castiglione Olona, è definito Alto Olona e viene inserito nell'ambito del capoluogo. Quindi per Medio Olona si intende il percorso del fiume da Castiglione Olona a Castellanza. Tale tratto coincide con la originaria pieve che identificava in Olgiate Olona il capo di Pieve, come illustrato dalla bellissima carta

itineraria di Carlo Borromeo del 1583. Successivamente Busto Arsizio divenne capo di Pieve. La citata carta, contrariamente alla tradizione grafica di Carlo Borromeo priva di preoccupazioni realistiche, ma finalizzata a problemi pratici, tempi di percorrenza, distanze, ecc., evidenzia un livello grafico raffinato ed utile alla comprensione della logica insediativa; sono evidenziati i punti di passaggio tra la riva sinistra e la riva destra, tra Bergoro e Fagnano, tra Olgiate e Prospiano, tra Olgiate e Marnate, tra Castellanza e Castegnate. Il fiume è caratterizzato da una profonda incisione che disegna un paesaggio particolare di contrapposizione degli insediamenti sulle due rive opposte i cui campanili formano un sistema semiologico peculiare.

- Pianura.
- Penisole moreniche laterali.
- Aree boscate.

#### Strutture storiche di definizione dell'ambito :

- Viabilità romana - Per una totale comprensione delle strade in uscita da Milano riportiamo la descrizione della Mediolanum-Verbanus interessante il Medio Olona solo nella deviazione da Castellanza e Legnanello. La strada in uscita da Milano raggiunge Pero, Rho, San Lorenzo, Cantalupo, San Vittore Olona, ponte sull'Olona tra Legnano e Castellanza, Cascina Buon Gesù, Amate, Castrate Sempione, Somma, Golasecca, Sesto Calende ed infine Angera, attraverso due possibili percorsi, il primo prosecuzione per la valle della Lenza, passaggio tra le Motte ed il Monte delle Casacce verso Taino, Cheglio, Angera; il secondo percorso verso Angera è di mezza costa. Sulla continuità della strada da Angera a Ponte Tresa si ritornerà descrivendo l'ambito specifico. Si identifica anche un percorso analogo: uscita da Porta Vercellina - Lampugnanello -Lampugnano - Pero -Nerviano - Parabiago - San Vittore Olona - Legnano -Castellanza - Gallarate presso Crenna - Arsago Seprio -Vergiate - Sesto Calende, ed un secondo percorso presso Busto Arsizio Cascina dei Poveri -Amate - Cardano al Campo (Moncone) - Casorate Sempione - Somma Lombardo - Golasecca - Sesto Calende - Usanza - Campaccino - Angera.
- Geometria agraria: La geometria agraria è orientata perpendicolarmente al corso del fiume, compatibilmente con la sinuosità del percorso delle acque. Tale orientamento appare costante sia sul lato destro sia sul lato sinistro del fiume. Situazione che dimostra la corretta esecuzione della *Fluminis varatio*, da Castiglione Olona al Canale Villorosi comprendendo anche i comuni di Busto, Castellanza, Borsano, Dairago, Villa Cortese, Cerro Maggiore e ovviamente Legnano. Il disegno scompare in corrispondenza dei boschi e dei rilevati, dell'area del Bozzente e della penisola morenica che si incunea nella pianura tra le valli dell'Arno e dell'Olona, sino a Cassano Magnago.

#### Geometria dello spazio :

- paesaggi di ampia percettibilità - arco alpino

- media percettibilità - colline moreniche, massicci prealpini
- ridotta percettibilità - presenze antropiche e naturalistiche di totale leggibilità

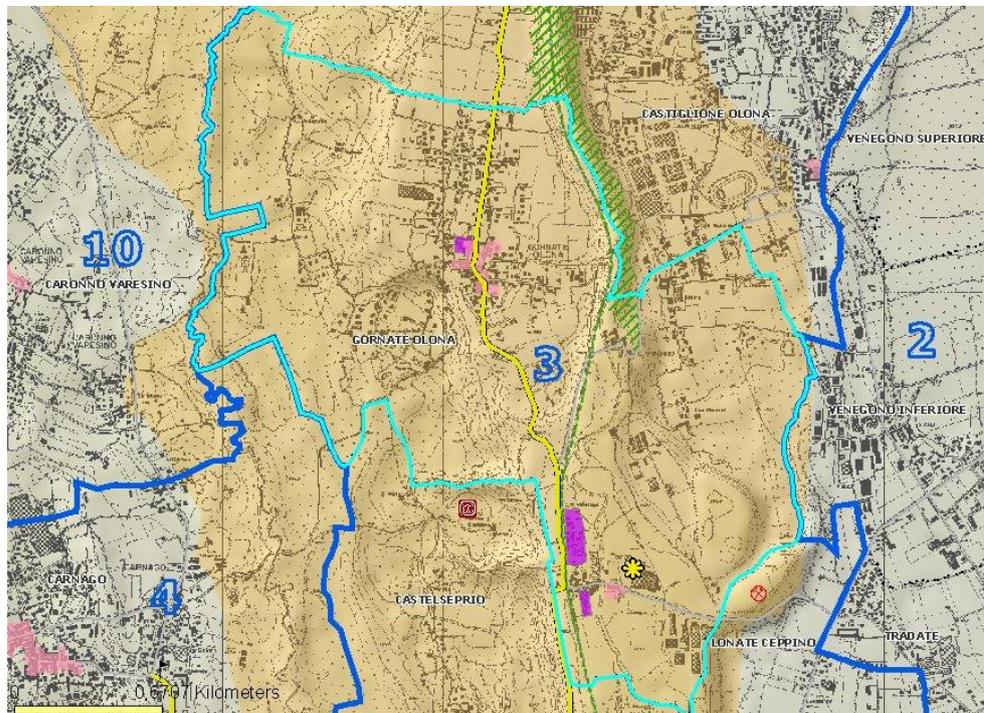
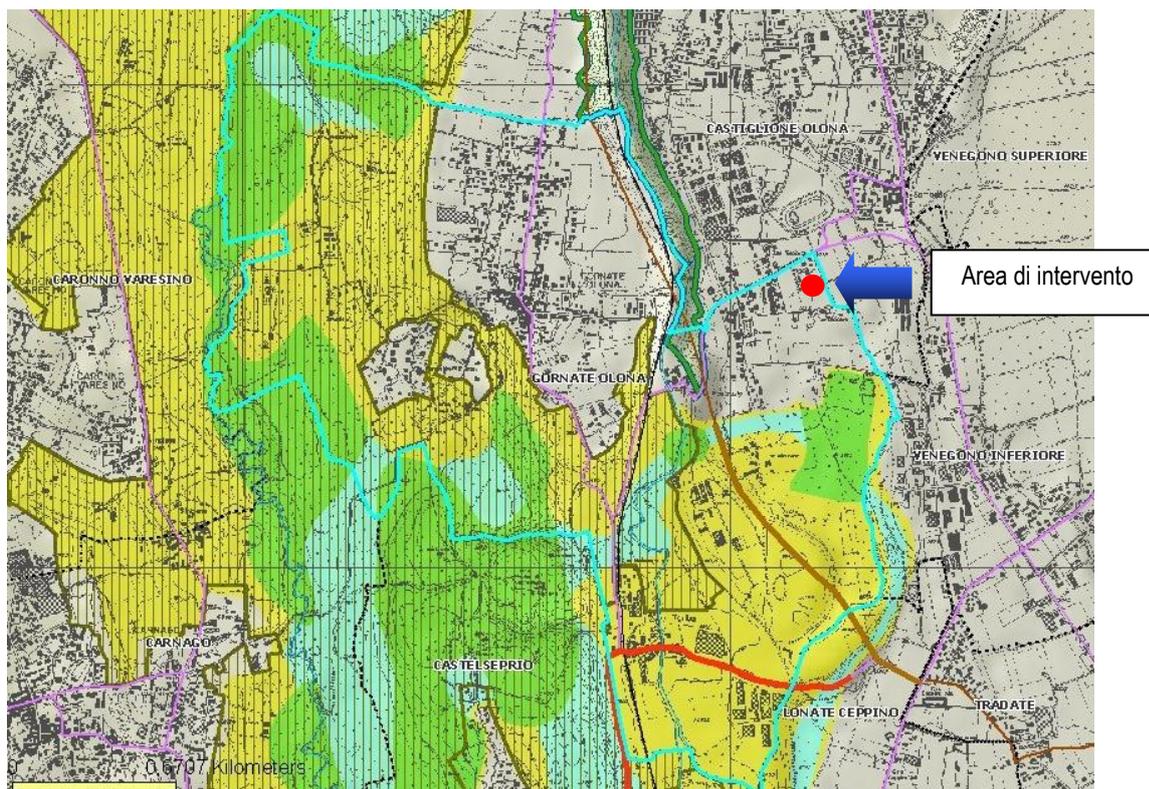


Figura 3.2 PTCP paesaggio

La rete ecologica Provinciale identifica sul territorio comunale di Gornate Olona un sistema di core areas secondarie, corridoi ecologici/fasce di completamento e fasce tampone. Tali elementi si sviluppano sul territorio Comunale prevalentemente a Ovest in corrispondenza dei boschi del PLIS, e ad est in posizione limitrofa all'area di intervento.



L'area in oggetto non risulta interessata da elementi della Rete Ecologica Provinciale.

### **PLIS Parco Rile Tenore Olona – Aspetti paesaggistici e tutele.**

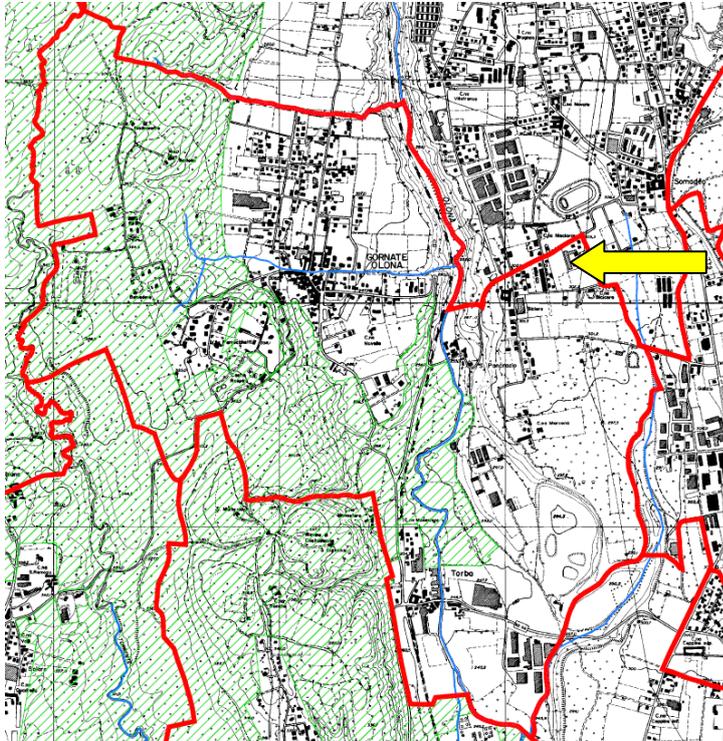
Il territorio Comunale è interessato dal PLIS “Parco Rile Tenore Olona” nella porzione di territorio più occidentale per una superficie di 1,98 Km<sup>2</sup> corrispondenti al 42,8 % dell'intera superficie Comunale.

Il Parco Rile Tenore Olona (PLIS RTO), approvato da parte della Provincia di Varese nel marzo 2006, si sviluppa nel pianalto morenico che terrazza ad ovest la media valle Olona, coprendo una superficie di circa 14,3 Km<sup>2</sup> (1430 ha) con un dislivello di circa 200 m (Stagno Büzonel 230 - Prato Sciarè 415), estendendosi a nord quasi al confine comunale di Varese, mentre a sud quasi fino alle porte della conurbazione gallaratese.

Il Parco Rile Tenore Olona deve la sua denominazione ai principali corsi d'acqua che costituiscono il suo ricco bacino idrico: il fiume Olona lo delimita longitudinalmente ad est; il torrente Selvagna e il torrente Quadronna a nord; il Rile ed il Tenore si generano al suo interno insieme a numerosi fiumi, torrenti e riali alimentati da acque risorgive e acque piovane, a causa della particolare geologia del suolo.

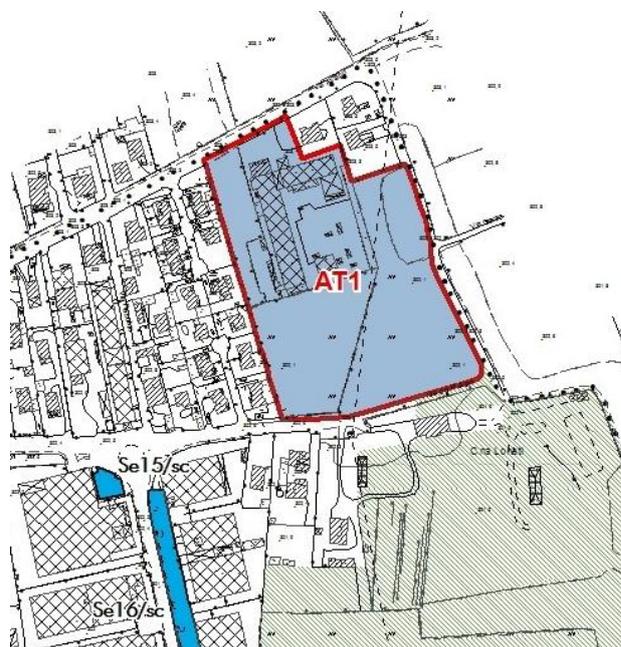
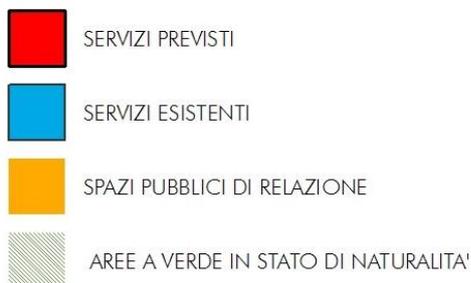
Il suolo, generato da particolari formazioni geologiche di antica origine glaciale (morene e depositi più antichi, molto alterati, erosi e quindi meno rilevati), presenta una spessa coltre di sedimenti di apporto, modellati a ripiani, detti terrazzi fluvio-glaciali del Medio Olona, e risulta frastagliato da un nutrito numero di vallette che spesso delimitano luoghi di difficile accesso.

Il mosaico di aree agricole-boschive del PLIS RTO presenta una vegetazione tipica della brughiera lombarda, costituita prevalentemente da pino silvestre e latifoglie, tra cui farnia, quercia rossa, castagno, robinia, carpino, betulla, olmo, acero, frassino, nocciolo, platano, pioppo nero e ontano nero.



L'area di intervento risulta esterna ai perimetri del PLIS.

## Il PGT - Piano dei servizi



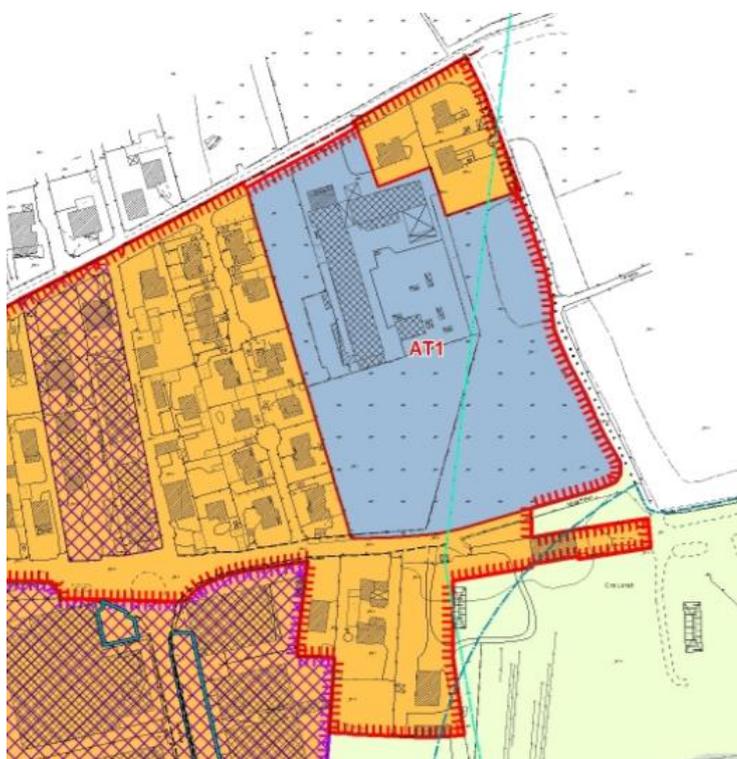
Il Piano dei servizi non individua per l'area esplicitamente alcuna previsione specifica infrastrutturale o di servizio richiamando comunque la disciplina del impartita dal Documento di Piano per l'ambito AT1

## Il PGT - Piano delle Regole

Il PDR individua l'area come ambito di Completamento AT1 demandando al Documento di Piano per la sua disciplina. Si evidenzia inoltre come l'ambito si comunque identificato internamente alla gamma funzionale GF2.

L'ambito confina a nord e est con aree in territorio di Castiglione Olona mentre sui restanti confini con aree disciplinate dal Piano delle Regole nell'ambito territoriale T2 sistemi insediativi consolidati.

Una piccola porzione a sud est confina con ambito territoriale T5 dei sistemi naturali.



### Sensibilità paesistica



CLASSE IV

L'area viene individuata dal PGT in classe di sensibilità paesistica IV .



### Vincoli antropici infrastrutturali

--- LINEA ELETTRODOTTO

Dal punto di vista dei vincoli antropici ed infrastrutturali, il PGT individua la presenza di un elettrodotto che attraversa l'area in direzione nord - sud



### Rete ecologica Comunale

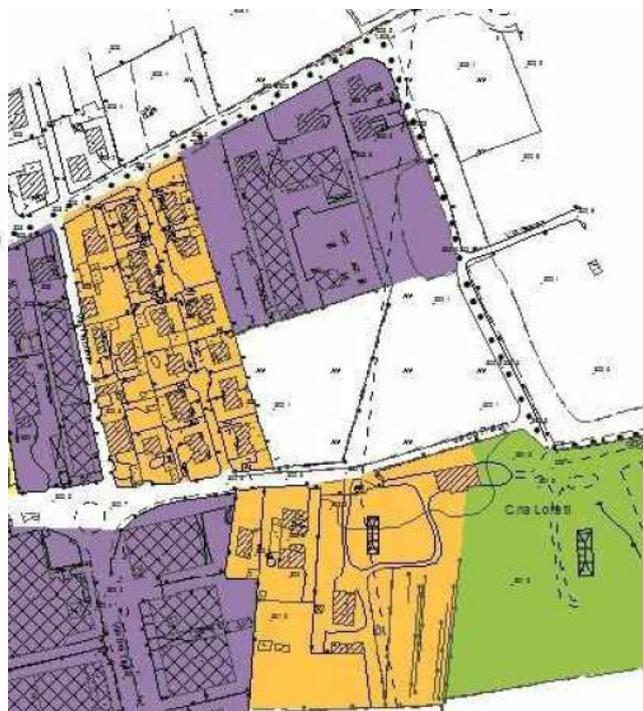
L'area non risulta interessata da elementi della rete ecologica Comunale.



### Analisi dei sistemi edilizi

- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI STORICI
- AMBITI CON PREVALENZA DI TIPI EDILIZI ISOLATI MONO E BIFAMILIARI
- AMBITI CON PREVALENZA DI TIPI EDILIZI ISOLATI PLURIPIANO (PALAZZINE)
- AMBITI CON PREVALENZA DI TIPI EDILIZI ACCORPATI
- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI CON CARATTERE AGRICOLO E RURALE
- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI SPECIALI
- AMBITI DEFINITI DA TIPI EDILIZI SPECIFICI PER LA PRODUZIONE

I fabbricati presenti all'interno dell'abito vengono identificati tra i tipi edilizi specifici della produzione.



### Sistema dell'economia locale



SETTORE ECONOMICO SECONDARIO  
Edifici per attività produttive industriali

I fabbricati presenti all'interno dell'abitato vengono identificati tra i tipi edilizi specifici del settore economico secondario.

E' utile evidenziare la presenza di ulteriori tipi consimile nella coerenza sud/ovest dell'ambito.



### Soglie storiche



DAL 1971 AL 1989



DAL 1989 AL 2000



DAL 2000 AL 2011

I fabbricati presenti nell'area vengono identificati nella soglia storica tra gli anni 71 e 89.

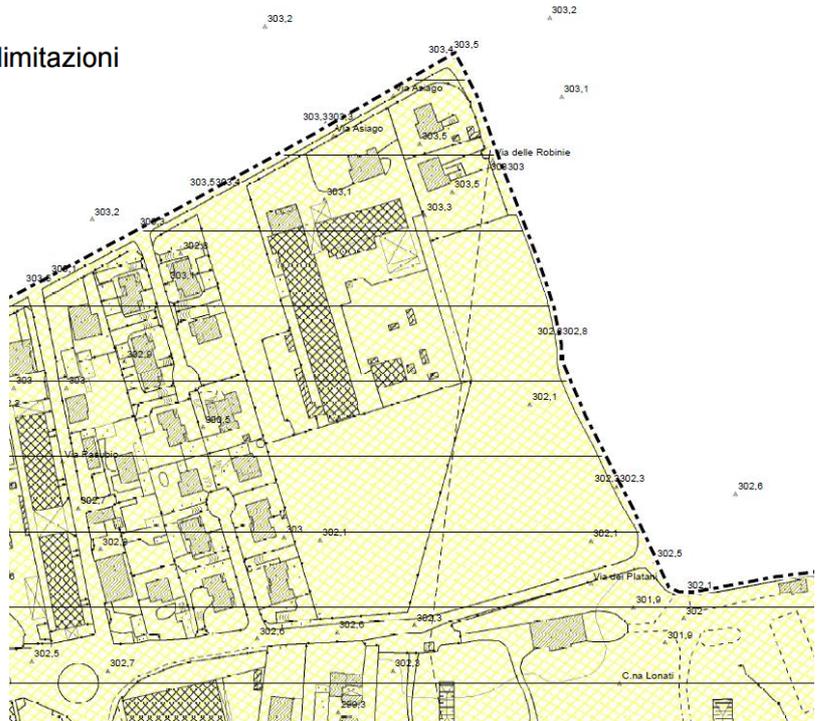


## Studio geologico

CLASSE 2 - fattibilità con modeste limitazioni

 SOTTOCLASSE 2b

L'area di intervento risulta individuata in classe 2 "con modeste limitazioni" compatibile con l'edificazione. La documentazione allegata alla richiesta di piano attuativo contiene gli approfondimenti geologici richiesti a firma di geologo abilitato.



## Aree agricole nello stato di fatto

L'area risulta parzialmente interessata da aree agricole nello stato di fatto e pertanto sarà proporzionalmente soggetta ad aumento del contributo sul costo di costruzione ex art 43 comma 2 bis della LR 12/05.





### **3 Analisi del contesto paesaggistico**

---

L'analisi del contesto paesaggistico e nell'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio è operazione da condurre con attenzione per cogliere la ricchezza e varietà dei segni connotativi. Si tratta di riconoscere quali elementi situati all'interno degli ambiti di vincolo concorrano alla costruzione dell'identità del paesaggio in cui si colloca il progetto.

A tal fine l'analisi condotta nei successivi capitoli fa espresso riferimento all'appendice B dei *"criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici"*.

#### **Il sistema geomorfologico e naturalistico**

L'area di intervento è collocata in Comune di Gornate Olona frazione di Biciccerà collocata ad est delle sponde del fiume Olona. Il sito è collocata su di un'area pianeggiante di terrazzo posata in posizione sopraelevata rispetto alla geometria della valle dell'Olona.

La valle dell'Olona, elemento determinante la dichiarazione di notevole interesse pubblico, viene individuata nei due principali strumenti di pianificazione paesaggistica sovracomunale (PTCP e il PTR) quale elemento di tutela e valorizzazione.

Per quanto riguarda il repertorio si fa riferimento alle schede 1.5 – 1.6 – 1.8 di seguito riportate:

## **1.4** Settore geomorfologico e naturalistico

### **DETRITI DI FALDA, CONOIDI DI DEIEZIONE**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

I detriti di falda sono costituiti da depositi derivanti dalla disgregazione dei versanti rocciosi soprastanti e quindi collegati alla presenza di energie di rilievo. Possono essere attivi, o stabilizzati; questi ultimi presentano vegetazione spontanea.

I conoidi di deiezione sono costituiti da detriti alluvionali che determinano forme di modellamento a ventaglio, esemplari dei paesaggi di fondovalle. Sono spesso caratterizzati da insediamenti edilizi tradizionali concentrati normalmente all'apice del conoide e da un paesaggio agrario diffuso e notevolmente strutturato.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

I detriti di falda rappresentano situazioni di vulnerabilità. Tali fenomeni devono essere posti sotto controllo in caso di instabilità. Le falde di detrito attive, cioè periodicamente alimentate da crolli, vanno comunque preservate a causa dei fenomeni di instabilità intrinseca e per l'estrema vulnerabilità del punto di vista idrogeologico

Le conoidi attive sono spesso soggette al rischio di alluvionamento per fenomeni di trasporto di massa dei terreni.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

Per i detriti di falda in quota:

- sono da evitare tutte le trasformazioni, gli impianti, le attività estrattive se non finalizzate ad interventi di recupero ambientale.

Per i conoidi di deiezione:

- devono essere mantenute le suddette caratteristiche peculiari, impedendo di norma l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo, la leggibilità e la percezione visuale dei suddetti caratteri costitutivi. Devono essere vietate o limitate le canalizzazioni artificiali dei corsi d'acqua, privilegiando eventualmente le tecniche di ingegneria naturalistica. Si deve inoltre evitare il ricoprimento di corsi d'acqua anche piccoli che attraversano abitati sui conoidi.

## 1.5 Settore geomorfologico e naturalistico

### VERSANTI

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

I versanti, generalmente ritenuti elementi di raccordo tra fondovalle e energie di rilievo, possono dar luogo a configurazioni differenti. versanti semplici molto acclivi con detriti di falda, versanti semplici poco acclivi, versanti terrazzati.

Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la plastica dei paesaggi vallivi con la presenza diffusa di elementi morfologici particolari quali: orli di terrazzo, conoidi di deiezione, conoidi misti, depositi morenici, rocce esposte, detriti di falda, coltri eluviali, rupi, cascate, corsi d'acqua incisi, calanchi, rocce montonate o lisciate, piramidi di terra, paleofrane e nicchie di distacco.

Il terrazzo di valle, per il suo carattere solitamente deforestato, si configura come potente elemento di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti.

Principalmente due le modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Alterazione del sistema orografico.

Interventi antropici di periodo recente determinati dallo sfruttamento delle risorse montane (impianti idroelettrici, domini sciabili) con tracce evidenti di frizione con il contesto ambientale.

In funzione delle locali caratteristiche geologiche, gli interventi sui versanti possono creare situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento) anche di notevole importanza, per cui ogni trasformazione deve essere attentamente valutata dal punto di vista geologico.

Tutte le trasformazioni operate sul versante acquistano una particolare evidenza percettiva in ragione della particolare esposizione visuale degli oggetti disposti su terreni acclivi: ciò è da tenere presente anche al fine della valutazione della compatibilità di eventuali interventi trasformativi proposti.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% devono, di norma, essere esclusi gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale.
- L'apertura di nuove piste da sci deve essere preclusa nelle zone di massima espressione della naturalità alpina, deve essere fortemente limitata nelle altre zone dove ogni intervento, oltre a essere soggetto a precise valutazioni di impatto, deve anche contenere criteri di sfruttamento territoriale volti al massimo rispetto dei sistemi naturali (limitazione del taglio di alberi, garanzie effettive di rinverdimento delle piste, divieto di alterazione dei flussi idrografici, idoneo inserimento ambientale, ecc.). Forti perplessità sull'ulteriore sviluppo di impianti e nuovi domini sciabili considerata la già consistente compromissione delle aree montane, la progressiva diminuzione delle stagioni nevose, la sfavorevole esposizione di molti versanti nell'arco alpino meridionale, il discutibile impatto di tali opere nelle stagioni estive.

## 1.6 Settore geomorfologico e naturalistico

### LAGHI, FIUMI (\*)

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

*(\*) Vengono qui intesi solo come singoli elementi costitutivi naturalistici e non nella loro qualità di sistemi paesaggistici complessi, oltre che ambiti specifici di vincolo ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.*

Laghi: massa d'acqua stabilmente raccolta in una depressione naturale del terreno.

Laghi accidentali sono quelli che appaiono estranei al paesaggio nei quali si trovano inseriti perchè dovuti ad eventi occasionali rispetto ad essi (frane, ecc.) mentre i laghi regionali sono quelli che si rifanno a situazioni strettamente conseguenti ai processi cui si deve l'assetto regionale in cui sono inseriti.

I laghi subalpini lombardi occupano depressioni dovute alla esarazione di ghiacciai (laghi di circo presso le testate delle valli), o alla sovraescavazione glaciale. Si trovano a monte di un gradino di valle o allo sbocco delle valli al piano, dove l'azione sbarrante degli anfiteatri morenici consente laghi di dimensioni notevoli (Garda, Iseo, Como, Maggiore). I laghi con rocce montonate in materiali cristallini fanno parte di quel gruppo abitualmente definito dei "laghi alpini". occupano conche costruite dall'azione di scavo dei ghiacciai o conche di sbarramento roccioso.

Fiume: corso d'acqua permanente, con regime relativamente costante, che scorre in un alveo con pendenza regolare e non troppo forte. I fiumi si distinguono dai torrenti che hanno un regime discontinuo, notevolmente variabile, e un alveo con pendenza forte e irregolare; possono presentare, però, almeno nel tratto iniziale del loro corso, le caratteristiche dei torrenti. Un fiume risente della struttura geologica e del rilievo della regione in cui scorre, ma nello stesso tempo agisce su di essa con un complesso di azioni erosive, di trasporto e di deposito.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita o riduzione della forma ittica e della vegetazione lacustre e fluviale.

Inquinamento delle acque.

Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature, ecc.)

Locali rischi di instabilità delle sponde.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dei manufatti storici a lago.
- Conservazione della vegetazione.
- Riqualficazione paesistica, architettonica e di uso dei litorali compromessi.
- Per le soluzioni tecniche di recupero ambientale si deve fare riferimento ai criteri, indirizzi e prescrizioni contenute nel "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con manuale di ingegneria naturalistica" DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 (pubblicata sul BURL del 9 maggio 2000, 1° Supplemento Straordinario al n. 19)

Per quanto riguarda lo specifico dell'area di intervento il sito non appartiene direttamente a tali sistemi geomorfologico/naturalistici descritti.

Per quanto riguarda territori più prossimi il sito si fa riferimento alla scheda 1.10

## **1.10** Settore geomorfologico e naturalistico

### **BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

A seconda dell'età delle piante che compongono il soprassuolo il bosco può essere coetaneo (specie arboree della stessa età) o disetaneo (specie arboree di età diversa), mentre in relazione alle specie può risultare puro (di una sola specie) o misto (di più specie). Secondo le modalità di rinnovo del soprassuolo arboreo il bosco può essere ceduo o di alto fusto.

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004.

Alla forte connotazione percettiva come sistema naturale degli areali dei boschi e foreste si accompagna una diretta identificazione fra il loro grado di conservazione e lo stato di salute del territorio: acquistano quindi grande rilevanza simbolica, anche in relazione alla storica sacralizzazione di questi luoghi, oltre che grandissimo valore naturalistico ed estetico/percettivo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale.

Incendio.

Nuove recinzioni.

Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro-silvo-pastorali.

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.
- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

Il sito di intervento risulta interessato nella porzione più a sud da formazioni boscate per le quali è previsto l'intervento di miglioramento forestale con conversione da ceduo a fustaia e potenziamento delle funzioni ecologiche del corridoio. Tale intervento viene meglio descritto nel capitolo descrittivo di progetto.

#### **Il sistema antropico**

Per quanto riguarda gli elementi costitutivi del paesaggio antropico si fa riferimento alle schede:

2.2 Elementi del paesaggi agrario: 2.2.6 -Pascolo, maggese, prato coltivo

### 2.2.7 – Giardini e verde urbano

## 2.3 Sistemi insediativi:

2.3.6 - Insediamenti con case isolate (edificazioni recenti)

2.3.7 - Insediamenti con case a corte (edificazioni storiche)

## **2.2.6 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi**

### **PASCOLO, MAGGESE, PRATO COLTIVO**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Porzioni del paesaggio agrario legate all'attività di allevamento transumante.

In base alla loro localizzazione si distinguono in pascoli di fondovalle (tra i 300 e i 1000 metri), maggenghi (la stazione primaverile compresa tra i 1000 e 1800 metri di altitudine), alpeggi (la stazione estiva tra i 1800/2400 metri).

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza. Oltre a individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante, individuando le aree di più densa colonizzazione montana, stabiliscono dei rapporti di tipo verticale, a piani altitudinali ben prestabiliti, fra fonovalle e alte quote.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Abbandono degli spazi prativi con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; perdita dei segni minimi di identificazione locale quali muretti in pietra, lavatoi, ecc.; apertura di nuove strade carrabili.

Sono le porzioni di paesaggio agrario di montagna più delicate e passibili di scomparsa perchè legate ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta considerate le difficoltà oggettive di questa consuetudine e le non proporzionate rese economiche.

Sono altresì noti i possibili danni derivati da un eccessivo 'carico' di bestiame sui maggenghi e sugli alpeggi.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

- La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici finalizzati a questo scopo. In ogni caso è da auspicare, da parte delle comunità montane, la redazione di un piano-programma per la viabilità minore e di montagna, entro il quale contemperare le esigenze di tutela ambientale con le nuove necessità trasformatrici e le possibilità di spesa.

## 2.2.7 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

### GIARDINI E VERDE URBANO

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Giardini o parchi privati; giardini e parchi pubblici, viali e passeggiate alberate e in genere tutti i luoghi verdi all'aperto e le architetture vegetali (rocchi, viale delle rimembranze ed altre) che caratterizzano il paesaggio urbano.

Il verde urbano rimane ancora oggi il luogo dove gli abitanti trascorrono la maggior parte del tempo libero e dove la domanda sociale di verde è sempre più pressante e motivata. Nelle città gli elementi vegetali e gli spazi verdi hanno funzioni diverse: dalla funzione ecologica, a quello di arredo stradale, dalla funzione scientifico-didattica, a quella culturale come testimonianza di epoche passate.

Le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza sono tutelati dalle norme del D.Lgs 42/2004 quando esista vincolo esplicito.

Nell'età del rinascimento i giardini erano considerati "prolungamenti" all'esterno della struttura formale dell'edificio, come un complesso architettonico paesistico unitario e coordinato, in cui realizzare il collegamento tra il volume della villa e l'ambiente; nell'età Barocca i giardini assunsero dimensioni più vaste e vennero introdotti nuovi effetti scenografici e pittoreschi. Nel '700, le nuove istanze dell'urbanistica svilupparono inoltre all'interno della città l'interesse per i nuovi spazi all'aperto: giardini, percorsi naturalistici; mentre le forme del giardino "all'italiana" caratterizzarono la maggior parte delle ville. Col tardo Settecento si ebbero le prime realizzazioni di giardini "inglesi" o paesaggistici che ebbero diffusione per tutto l'Ottocento.

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione, perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde. Si deve prestare attenzione a non impoverire il patrimonio arboreo esistente e a conservarlo nel modo migliore; i parchi di ville, i parchi pubblici e le piantumazioni in luoghi pubblici - urbani e non - hanno obbedito nel tempo a precise scelte di decoro e di stile nella disposizione e nella scelta dell'essenza e della conformazione delle specie arboree che non può essere dimenticata o sottovalutata.

Il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, per età e per infortuni, più frequente che non l'edificato ed è per questo motivo che le cautele devono essere ancora maggiori, sempre e comunque in ordine al disegno generale che presiede allo sviluppo del territorio.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica [si veda anche la scheda 2.2.8 relativa ai monumenti naturali]) richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

## **2.3.6** settore antropico - Sistemi insediativi

### **INSEDIAMENTI con CASE ISOLATE**

(Distinzione per: *prevalenza o ripetizione dei tipi edilizi*)

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Sono insediamenti la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata.

Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.

La disposizione può essere determinata da un elemento topografico particolare: dal profilo del terreno, da una corso d'acqua e, di regola, da una strada. Si possono distinguere principalmente tre tipi di disposizione planimetrica: la disposizione indifferenziata, quella lineare e quella concentrica (oppure per poli).

Disposizione indifferenziata: le case sono disposte una dietro l'altra o una accanto all'altra; il loro orientamento dipende dalle curve di livello, di conseguenza le case hanno tutte lo stesso orientamento.

Disposizione lineare: le case sono disposte lungo una strada o lungo un passaggio; esse sono orientate verso questi ultimi.

Disposizione concentrica: le case sono raggruppate intorno a uno spazio pubblico centrale verso il quale sono anche orientate.

In questi insediamenti prevale l'immagine della discontinuità dell'edificato e la polarizzazione della percezione sui singoli elementi edilizi.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Anche se il progressivo intasamento degli spazi interstiziali appartiene alla dinamica storica delle modificazioni di questi insediamenti, tuttavia la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e connessioni recenti costituisce un potenziale di rischio per l'immagine e la natura discreta dell'aggregazione.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

## 2.3.8 Settore antropico - Sistemi insediativi

### INSEDIAMENTI con CASE a CORTE

(Distinzione per: *prevalenza o ripetizione dei tipi edilizi*)

#### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Insedimenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada. esso è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni.

Gli insediamenti con case a corte costituiscono solitamente nuclei compatti e omogenei. La loro disposizione è definita da una strada o da una maglia di percorsi da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti. Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. Più raramente ogni area libera è accessibile attraverso un'altra.

Nella percezione ravvicinata e dinamica (a livello stradale) è evidente e qualificante l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, ecc.)

#### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita di leggibilità del sistema.

##### Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

## **2.4.2** Settore antropico - Tipi edilizi

### **TIPI A CORTE**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro di carattere rurale.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività rurale. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

In Lombardia, molti borghi della pianura sia umida, (a sud della linea dei fontanili ) sia asciutta ( a nord di essi) sono costituiti dall'aggregazione di sistemi a corte ed in essi l'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

Più nello specifico è così possibile descrivere gli elementi del paesaggio antropico rilevabili nell'intorno dell'area di intervento:

#### Ordito agrario

La tessitura dell'ordito agrario è quella tipica dei paesaggi insubrici caratterizzati da una trama prevalentemente ortogonale saltuariamente delimitata da filari arborati. L'ordito agrario nell'intorno dell'area di intervento appare compromesso frammentato dalle edificazioni avvenute prevalentemente da metà del secolo scorso. Non si rilevano nell'area e nel suo intorno opere di regimazione delle acque superficiali destinate all'uso agricolo delle stesse.

#### Sistemi edilizi e tipologie insediative

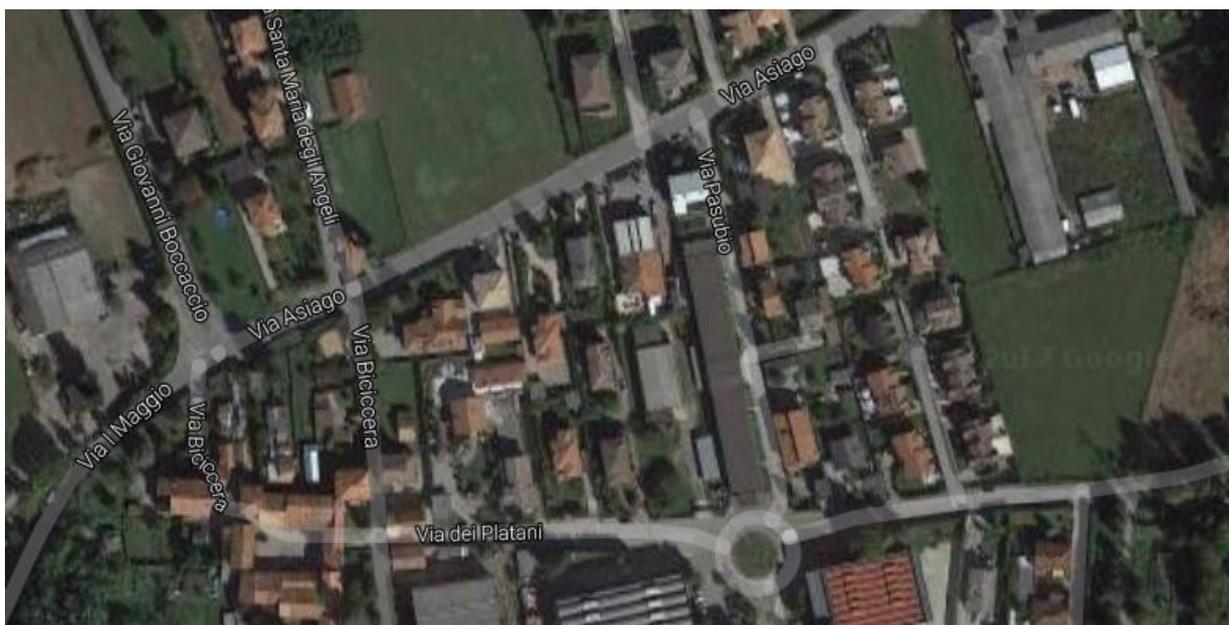
La frazione di Biciccerà, a cui appartiene l'area, risulta morfologicamente separata dall'abitato storico principale di Gornate posto sulla sponda opposta della valle dell'Olona. La morfologia del paesaggio edificato appare avere evidenti origini di impianto da un fabbricato a corte la cui esistenza si riscontra già nel Cessato Catasto.



Le dinamiche storiche di espansione del sistema insediativo vengono riassunte nella tavola Ddp.9b della proposta di PGT Comunale che evidenzia un'espansione edilizia avvenuta prevalentemente in tempi moderni e precisamente dagli anni '70 in poi.



Dal punto di vista della tipologia edilizia prevalentemente insediata nell'area si riscontrano prevalentemente formazioni a villa/villetta isolata edificate in epoca recente frutto di probabili lottizzazione di arre in precedenza libere occupate da suoli agricoli. Gli spazi aperti e i giardini privati sono limitati e circoscritti alla porzione più prossima ai fabbricati stessi. La distanza tra i fabbricati è minima. Lo schema insediativo si sviluppa in maniera prevalentemente ortogonale con maglie ortogonali alla Via Asiago e Via Biciccerà.



Procedendo verso sud oltre la Via Galizia l'edificazione presenta una cadenza ritmica più ampia con superfici a verde più ampie in cui trovano spesso spazio elementi vegetali arborei.

Più rari e circoscritte sono episodi di edificazione a schiera.

Segna marcatamente il paesaggio urbano di prossimità l'area industriale venutasi a formare a metà degli anni '90 in posizione centrale dell'edificato. Tale area è caratterizzata da ampie superfici coperte con ridotte e quasi nulle superfici verdi. L'edificato è caratterizzato da fabbricati tipici dell'edilizia industriale recente.



Per quanto riguarda elementi costruttivi e materiali il paesaggio antropico appare altamente variegato e caratterizzato da elementi architettonici caratteristici dell'epoca costruttiva dei singoli fabbricati.

### Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento

Il sito di intervento è collocato in frazione di Biciccerà in area ricompresa tra le vie Asiago, delle Robinie e dei Platani.

L'area risulta parzialmente libera e parzialmente occupata da fabbricati produttivi dismessi di proprietà della ditta Pollovo srl. Tali fabbricati presentano una superficie coperta pari a circa 2200 mq.

I suoli liberi da edificazione risultano destinati a prato foraggero con una piccola porzione lungo la via Robinie occupata da un boschetto.

La morfologia del terreno risulta prevalentemente pianeggiante con dislivelli massimi contenuti entro il metro.

L'area risulta attraversata con direzione sud/ovest nord/est dalla linea elettrica *TERNA* a 132 kV n.097 nella campata 4-5.

Il rilievo dello stato di fatto unitamente alla documentazione fotografica viene riportato all'allegata tavola 02 unitamente al rilievo fotografico.



## 4 Il progetto

### Aspetti urbanistici

Il progetto urbanistico proposto prevede la suddivisione dell'area AT1 in tre lotti all'interno dei quali verrà sviluppata la volumetria già assegnata dalla direttiva 17 del Documento di Piano. Le destinazioni insediate, saranno:

- residenziali;
- terziarie non commerciali;
- produttive.

Il sedime di scorrimento dei fabbricati è stato determinato mediante intersezione dei seguenti vincoli e limitazioni:

- distanza di 10m da altri fabbricati;
- distanza di 5m da confini di proprietà;
- distanza di 5 m dal confine delle aree in cessione;
- distanza di 7 m dalle strade;

E' da evidenziare come lungo il lato sud del lotto B, essendo l'attuale tratta di via dei Platani in dismissione a seguito della realizzazione della nuova viabilità, il sedime di scorrimento non terrà in considerazione la distanza di 7 m dalla strada ma la distanza di 5 m dal confine di proprietà che risulta esterno al perimetro dell'ambito AT1 come definito dal PGT. Pertanto il sedime di scorrimento lungo tale coerenza coinciderà con il limite del piano attuativo.

La superficie territoriale, determinata graficamente in tavola 03 e corrispondente a 23 439,50 mq e viene così suddivisa tra superficie fondiaria e superfici in cessione:

<b>Superficie territoriale rilevata</b>	<b>23 493.50 mq</b>	
Superficie territoriale a verde e servizi	30%	7 048.2 mq
Superficie territoriale urbanizzabile ai fini edificatori	70%	16 445.3 mq
<b>SLP massima realizzabile</b>	<b>0.32 mq/mq</b>	<b>7 517.9 mq</b>

Il diritto edificatorio sopra utilizzato deriva dalla somma del diritto edificatorio base (0,22mq/mq) sommato all'indice edificatorio da perequazione/compensazione (0,10 mq/mq) come stabilito dalla stessa direttiva 17;

*"Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è assolto per effetto della realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago, così come definito dal successivo punto 9, ritenuto che detta*

*opera costituisca un rilevante effetto di interesse pubblico di interesse per l'intero comune, il cui impegno travalica gli effetti urbanizzativi ordinariamente in capo alle aree di trasformazione."*

Le destinazioni d'uso vengono così ripartite secondo le disponibilità rese dalla direttiva 17:

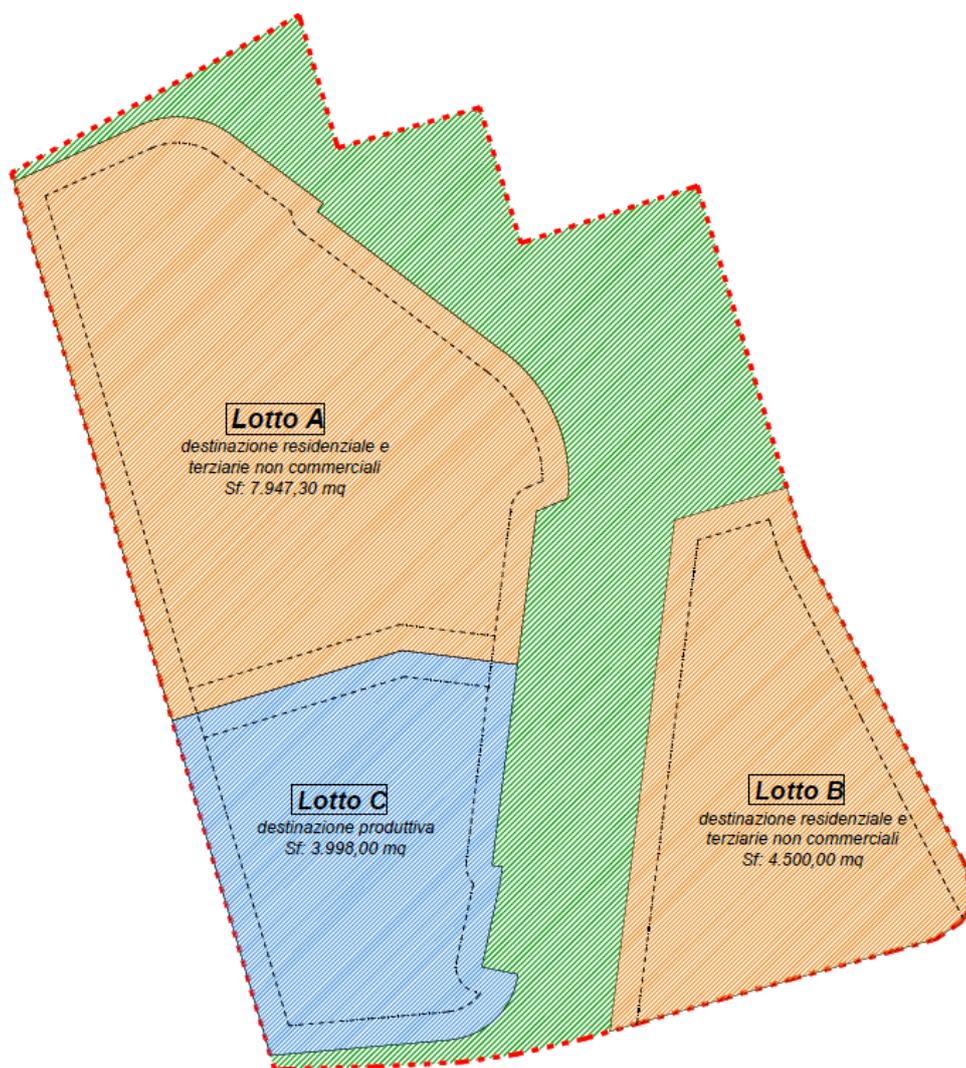
<b>Ripartizione SLP in base alle destinazioni:</b>		
SLP per residenza (max)	70%=70%	5 262.5 mq
SLP per attività terziarie non commerciali (max)	4%<40%	300.7 mq
SLP per attività produttive (max)	26%<30%	1 954.7 mq
SLP per attività terziarie commerciali (max)	0%	0.0 mq
SLP per altre destinazioni d'uso (max)	0%	0.0 mq
	<b>100%</b>	<b>7 517.9 mq</b>

Gli altri indici determinati dall'applicazione della direttiva 17 sono:

- Distanza minima dai confini: Dc m 5,00
- Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00
- Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00
- Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00
- Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge
- Superficie coperta: Sc max 30% = **7 048,1 mq**
- Altezza massima degli edifici: Hmax m 10,50
- Superficie filtrante: Sfil min 25% = **5 873,4 mq**

Il carico urbanistico indotto dalle superficie residenziali e terziarie non commerciali risulta pari a 112 abitanti teorici ottenuti dividendo la Slp di progetto per 50 mq (1 abitante ogni 50 mq che equivale a 1 abitante ogni 150 mc). Lo standard minimo parametrico previsto dalla LR 12/05, confermato dal Documento di Piano, prevede la dotazione di 18 mq/ab corrispondente quindi, nel caso in oggetto, a mq 2.016. La superficie in cessione prevista dal piano pari a 7.048,20 mq risulta ben superiore a tale dato.

Il comparto viene suddiviso in 3 lotti funzionali così distinti:



Quantificazione e ripartizione SLP			
	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	SLP
<b>LOTTO A</b>	11 585.5 mq	7 947.3 mq	3 683.8 mq
<i>destinazione residenziale</i>			3 484.7 mq
<i>destinazioni terziarie non commerciali</i>			199.1 mq
<b>LOTTO B</b>	5 909.5 mq	4 500.0 mq	1 879.5 mq
<i>destinazione residenziale</i>			1 777.88 mq
<i>destinazioni terziarie non commerciali</i>			101.6 mq
<b>LOTTO C - destinazione produttiva</b>	5 998.5 mq	3 998.0 mq	1 954.7 mq
	<b>23 493.5 mq</b>	<b>16 445.3 mq</b>	<b>7 517.9 mq</b>

La determinazione degli spazi di parcheggio pubblico viene così effettuata:

Dimensionamento parcheggi pubblici			
	parametro (comma9)	SLP	n. P.A.
Destinazione residenziale	1 ogni U.I.(*)	5 262.6 mq	35
Destinazioni terziarie non commerciali	1 ogni 50 mq	300.7 mq	6
Destinazione produttiva	1 ogni 50 mq	1 954.7 mq	39
		<b>Totale PA</b>	<b>80</b>

(\*) Unità immobiliare considerata mediamente pari a 150 mq

Si specifica inoltre che, come stabilito dall'art.14 comma 12 della LR 12/05, le variazioni planivolumetriche apportate durante la fase di presentazione dei progetti edilizi non necessiteranno di approvazione di variante ferme restando il rispetto degli indici sopra stabiliti.

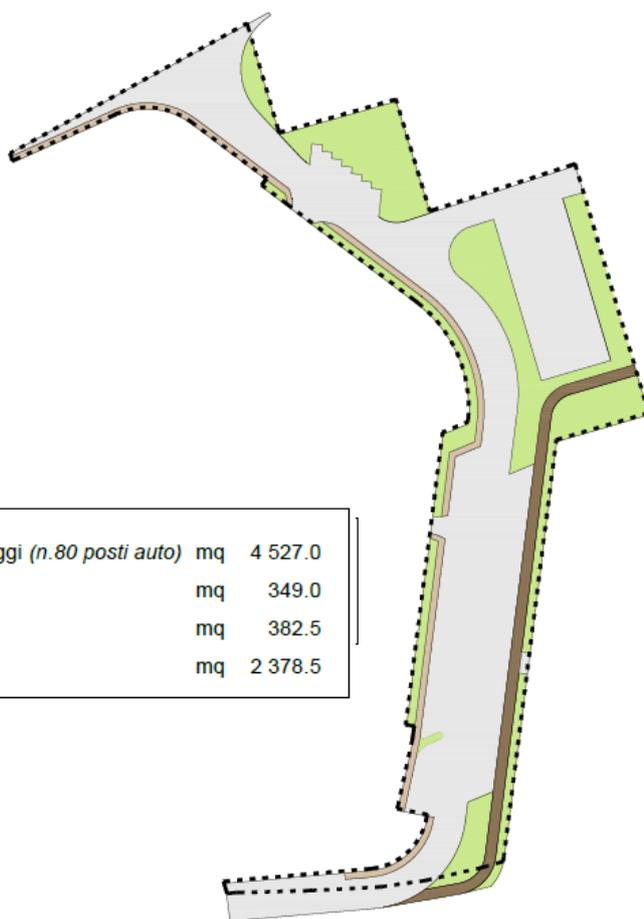
### Opere di interesse pubblico

Le opere di interesse pubblico e generale, la cui realizzazione dà diritto all'acquisizione dell'indice perequativo/compensativo, sono identificate nel paragrafo 9 della direttiva 17:

- viabilità di collegamento tra via dei Platani e via Robinie;
- parcheggi;
- marciapiedi;
- pista ciclabile;
- aree verdi

Come già detto in precedenza la superficie in cessione ammonta a mq 7 048,202 mentre la superficie delle opere da realizzarsi appare così suddivisa:

	sedimi stradali e parcheggi (n.80 posti auto)	mq	4 527.0
	marciapiedi	mq	349.0
	pista ciclabile	mq	382.5
	aree verdi	mq	2 378.5



Per quanto riguarda la soluzione viabilistica il tracciato stradale è stato individuato con andamento planimetrico che diparte dalla via dei platani in corrispondenza dell'asse della linea elettrica e correndo per il primo tratto al di sotto dell'area sottesa i cavi piega poi verso ovest andando a raccordarsi sulla via Asiago. Tale soluzione progettuale è stata condotta secondo i seguenti criteri:

- occupazione del suolo sotteso ai cavi della linea ad alta tensione non utilizzabile per altri usi con presenza continuativa di persone e pertanto fortemente limitante per lo sviluppo edilizio;

- evitare il coinvolgimento dell'amministrazione Comunale confinate al fine di rendere più agevole la procedura di approvazione del Piano;
- concertazione con la Provincia di Varese settore viabilità circa la soluzione di innesto sulla Sp 42 DIR sulla scorta di cui il settore viabilità a rilasciato in data 20/12/2016 specifico parere preventivo favorevole.

Il calibro stradale di progetto, costante lungo tutto l'asse stradale, sarà di 7,5 m. Lungo il lato ovest della banchina verrà realizzato un marciapiede avente larghezza di 1,50 m, mentre sul lato opposto verrà realizzata la pista ciclabile avente calibro pari a 2,5 m.

Lungo l'asse stradale verrà realizzato un doppio filare alberato con essenze tipicamente autoctone.

I parcheggi pubblici verranno collocati in parte in aderenza alla nuova strada in progetto e in parte in un'area destinata a parcheggio posta a nord del lotto B in area sottesa ai cavi dell'alta tensione.

L'ungo l'asse stradale si prevede di realizzare i seguenti sottoservizi:

- fognatura per smaltimento reflui;
- rete di smaltimento acque meteoriche;
- rete telecomunicazioni;
- rete elettrica;
- rete gas;
- rete acquedotto;
- illuminazione pubblica.

## **Aspetti progettuali**

Nella tavola 06 di progetto allegate vengono riportate alcune suggestioni relativamente all'assetto dell'area post trasformazione riportando altresì alcune indicazioni, puramente divulgative e non vincolanti, degli edifici rappresentanti una prima definizione tipologica dei caratteri estetici che troveranno maggior definizione in fase di autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda i lotti A e B la volumetria viene sviluppata in fabbricati a blocco/palazzine avente altezza variabile da 2 a 3 piani caratterizzati da linguaggio architettonico contemporaneo con alternanza di superficie piene e vuote ottenute mediante la formazione di abbondanti aggetti, terrazzi e generose superficie vetrate.

Per quanto riguarda il lotto C è previsto un edificio per la produzione del tipo a blocco e avrà altezza massima che non dovrà eccedere i 10,5m. Tale edificio presenterà caratteristiche architettoniche proprie di un concetto più moderno e contemporanea di sito produttivo.

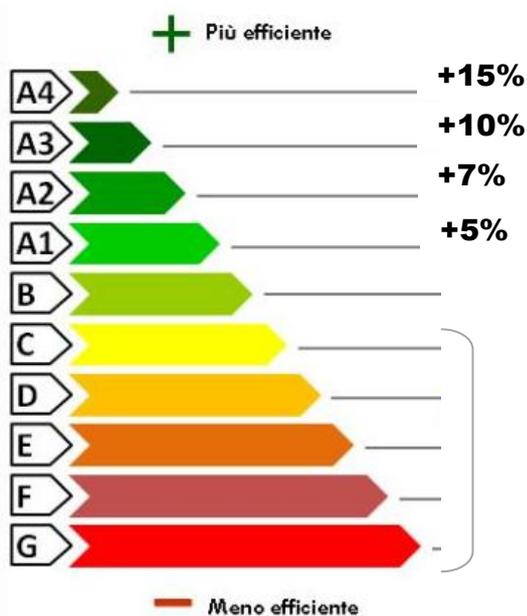
Per quanto riguarda la viabilità privata:

- Il lotto B e C avranno accesso diretto alla via pubblica senza la necessità di sviluppare una vera e propria viabilità interna;
- Il lotto A sviluppa la viabilità interna a senso unico di marcia e con caratteristiche zona 30, calibro stradale 4 m. Lungo il tracciato verrà realizzato un marciapiede avente larghezza pari a 1,2 m. La viabilità si innesterà lungo la viabilità principale in un unico punto per l'accesso e in un unico punto per l'uscita ;

Gli edifici verranno allacciati alle reti di sottoservizi progettualmente previsti dal piano, descritti nel capitolo precedente e graficamente preliminarmente rappresentate all'allegata tavola 05. Per quanto riguarda le acque meteoriche sarà previsto il recupero per uso diverso da quello potabile (irrigazione, circuiti duali) con eccedenza in dispersione mediante pozzo perdente.

Per quanto riguarda le caratteristiche energetiche dei fabbricati previsti dal progetto la classe attesa di progetto è la classe A1 o superiore come da nuova classificazione energetica prevista dalla DGR X/3965 del 31.07.2015 s.m.i. e comunque la progettazione esecutiva sarà tesa al perseguimento di edifici NZEB (*edifici ad energia quasi zero*).

Il Raggiungimento di tali requisiti darà diritto ad accedere ai bonus del 15% della SLP massima attribuita dal Piano stabilito dalla LR 12/05 art 11 comma 5 e più specificatamente così determinato:



## 5 Compatibilità paesaggistica

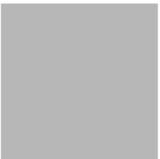
La compatibilità paesaggistica del progetto analizzata nel presente paragrafo viene analizzata secondo tre aspetti principali:

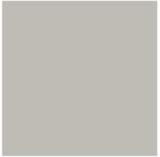
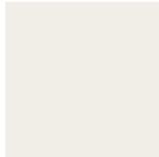
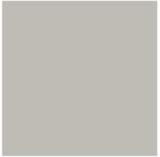
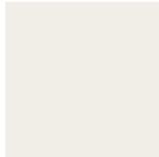
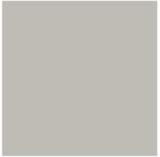
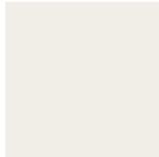
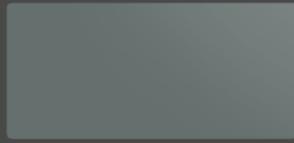
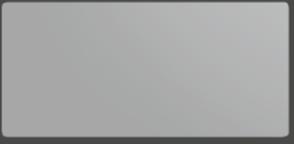
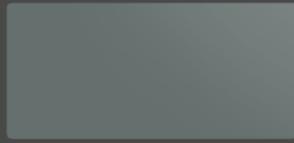
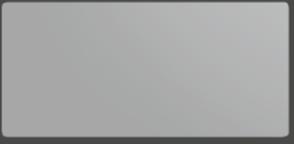
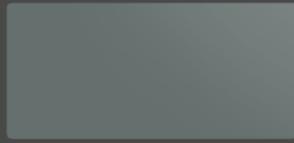
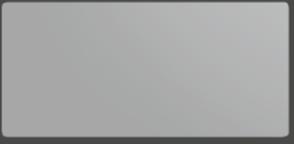
- Tipologia e materiali impiegati;
- Alterazione morfologica - sezioni ambientali
- Alterazione percettiva e visiva.

### Tipologia e materiali impiegati;

I materiali e le finiture di progetto vengono indicati nella relazione tecnica al fine di individuare una generale coerenza cromatica e tipologica nei vari corpi di fabbrica.

### Colorazioni proposte:

<b>FACCIAE</b>			
Granulometria degli intonaci fine o medio fine			
Colorazione facciate principali	0894 	0896 	0898 
	0884 	0886 	0888 

	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">0914</td> <td style="text-align: center;">0916</td> <td style="text-align: center;">0918</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0016</td> <td style="text-align: center;">0018</td> <td style="text-align: center;">0019</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0394</td> <td style="text-align: center;">0396</td> <td style="text-align: center;">0398</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	0914	0916	0918				0016	0018	0019				0394	0396	0398			
0914	0916	0918																	
																			
0016	0018	0019																	
																			
0394	0396	0398																	
																			
<p>Colorazione parti in alluminio lotto D</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>MOUSE GREY</b> MAUSGRAU   125</td> <td><b>BEIGE</b> BEIGE   103</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>SIGNAL GREY</b> SIGNALGRAU   120</td> <td><b>LIGHT GREY</b> HELLGRAU   104</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>SEAFOAM GREEN METALLIC</b> GRÜNMETALLIC   604</td> <td><b>GREY BLUE METALLIC</b> GRAUBLAUMETALLIC   603</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>RAL 6002</b> laubgrün leaf green vert feuillage</td> <td><b>RAL 5024</b> pastellblau pastel blue bleu pastel</td> </tr> </table>			<b>MOUSE GREY</b> MAUSGRAU   125	<b>BEIGE</b> BEIGE   103			<b>SIGNAL GREY</b> SIGNALGRAU   120	<b>LIGHT GREY</b> HELLGRAU   104			<b>SEAFOAM GREEN METALLIC</b> GRÜNMETALLIC   604	<b>GREY BLUE METALLIC</b> GRAUBLAUMETALLIC   603			<b>RAL 6002</b> laubgrün leaf green vert feuillage	<b>RAL 5024</b> pastellblau pastel blue bleu pastel		
																			
<b>MOUSE GREY</b> MAUSGRAU   125	<b>BEIGE</b> BEIGE   103																		
																			
<b>SIGNAL GREY</b> SIGNALGRAU   120	<b>LIGHT GREY</b> HELLGRAU   104																		
																			
<b>SEAFOAM GREEN METALLIC</b> GRÜNMETALLIC   604	<b>GREY BLUE METALLIC</b> GRAUBLAUMETALLIC   603																		
																			
<b>RAL 6002</b> laubgrün leaf green vert feuillage	<b>RAL 5024</b> pastellblau pastel blue bleu pastel																		

Materiali:

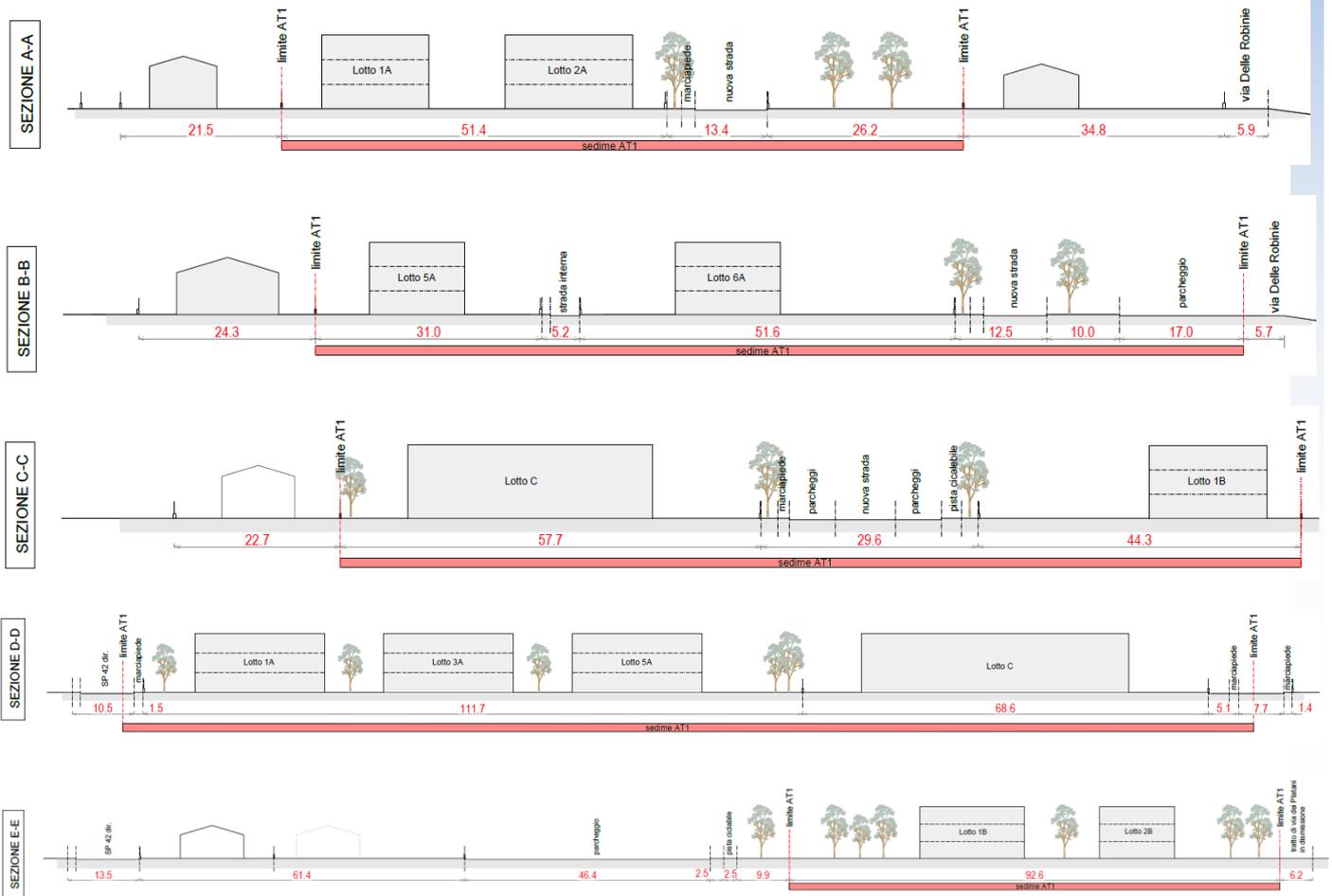
<b>PALAZZINE</b>	
<b>Elemento costruttivo</b>	<b>Materiale</b>
Facciate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finitura con intonachino frattazzato fine colorazione (da campionare in fase di successiva progettazione edilizia)</li> </ul>
Finestre e porte finestre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serramenti in PVC o alluminio colorazione tenue</li> <li>• Sistemi oscuranti a frangisole/tapparella colorazione tenue / legno o WPC</li> </ul>
Balconi e loggiati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balconi con parapetti acciaio o vetro</li> </ul>
Copertura piana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manto impermeabilizzante in guaina protetta da ghiaietto di fiume;</li> <li>• Verde pensile estensivo</li> </ul>
Pavimentazioni esterne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentazioni esterne marciapiedi, portici e balconi in ceramica effetto pietra.</li> </ul>

<b>SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	
<b>Elemento costruttivo</b>	<b>Materiale</b>
Rampe e percorsi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentazione rampe carraie in cemento al quarzo;</li> <li>• Marciapiedi in asfalto;</li> <li>• Viali in asfalto;</li> <li>• Muri di contenimento e muretti in cls con finitura ad intonaco strollato grigio</li> </ul>
Recinzioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recinzioni con cancellate metalliche a disegno semplice altezza massima e caratteristiche come da Regolamento edilizio Comunale.</li> </ul>
Aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• piantumazione arboreo ed arbustivo di tipo autoctono;</li> <li>• aree verdi inerbite</li> </ul>

<b>SISTEMAZIONI AREA PUBBLICA</b>	
<b>Elemento costruttivo</b>	<b>Materiale</b>
Pavimentazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi in asfalto</li> <li>• marciapiede in asfalto</li> <li>• cordoli cemento prefabbricati;</li> <li>• corpi illuminanti conformi alla normativa sull'inquinamento luminoso (lr 17/2000);</li> </ul>
Aree verdi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• piantumazione arboreo ed arbustivo di tipo autoctono;</li> <li>• aree verdi inerbite</li> </ul>

### Alterazione morfologica - sezioni ambientali

L'alterazione morfologica dei suoli viene valutata mediante analisi con sezioni ambientali dell'area di intervento. Da tale analisi si evince come l'edificazione in programma vada a preservare sostanzialmente la morfologia pianeggiante esistente dei suoli. Le sezioni ambientali sotto riportate in stralcio vengono restituite integralmente nella tavola 07.



### Alterazione percettiva e visiva

Al fine di valutare l'alterazione percettiva determinata dall'intervento vengono qui prodotti alcuni fotorender e fotoinserimenti con lo scopo di descrivere in quale modo la volumetria di progetto si relaziona con il contesto percettivo locale.



fotorender da nord



fotorender da sud





Partendo dall'analisi effettuata nei capitoli precedenti si è potuto constatare come l'ambito urbano di intervento risulta caratterizzato da una diffusa eterogeneità in cui fabbricati industriali si intersecano nella trama urbana dell'edificato residenziale. Complice inoltre la diversa epoca costruttiva della frazione della Biciccerà e dei diversi strumenti di pianificazione che hanno interessato l'area, anche le tipologie edilizie e i caratteri architettonici appaiono disomogenei e senza alcun rapporto in termini di linguaggio architettonico tra le diverse edificazioni. L'ambito urbano appare pertanto caratterizzato da blocchi più o meno omogenei in base all'epoca realizzativa degli stessi. A dimostrazione di ciò si riportano alcune viste di fabbricati contermini l'area di intervento:







Il sito di intervento appare collocato marginalmente rispetto alla porzione edificata. La trasformazione proposta prevede il collocamento della quota produttiva della volumetria ammessa nella margine sud-ovest dell'area in continuità con i fabbricati produttivi. I volumi residenziali vengono invece collocati nelle restanti superfici fondiarie con tessuto edilizio che, come prescritto nella Direttiva 17 del Documento di piano, si conforma in aggregazione di tipi edilizi a blocco. Le altezze di 3 piani, conformemente a quanto indicato dal PGT, non supereranno i 10,5 m di altezza per gli edifici più alti. La scelta di diversificare i fabbricati con varie altezze è volta a dare maggior movimento alla massa edificata rendendo una percezione il più possibile per parti.

Per quanto riguarda la viabilità di progetto, configurandosi l'elettrodotto come marcatore territoriale percettivo e simbolico, la collocazione della viabilità parzialmente in sua coerenza, appare la più corretta posizione sia dal punto di vista percettivo che della definizione della trama urbana.

La previsione del doppio filare alberato in coerenza con la nuova viabilità interna contribuirà alla miglior mitigazione dell'impatto visivo delle nuove edificazioni.

## 6 Mitigazioni

Al fine di delineare un più sicuro effetto paesaggistico grazie alle piantumazioni arboree interne all'area occorre ad oggi andare ad indicare quali opere di mitigazione i primi criteri utili alla sistemazione a verde dell'area.

Le specie arboree ed arbustive utilizzate per l'intervento sono riportate nelle tabelle successive.

### ALBERI – Specie autoctone

Angiosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifoglia
Acer di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I	caducifoglia
Acer riccio	<i>Acer platanoides</i>	I	caducifoglia
Betulla	<i>Betula pendula</i>	I	caducifoglia
Castagno	<i>Castanea sativa</i>	I	caducifoglia
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>	I	caducifoglia
Farnia	<i>Quercus robur</i>	I	caducifoglia
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	I	caducifoglia
Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	I	caducifoglia
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>	I	caducifoglia
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	I	caducifoglia
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	I	caducifoglia
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>	I	caducifoglia
Rovere	<i>Quercus petraea</i>	I	caducifoglia
Tiglio ibrido	<i>Tilia x europaea</i>	I	caducifoglia
Tiglio nostrano	<i>Tilia platyphyllos</i>	I	caducifoglia
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>	I	caducifoglia
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	II	caducifoglia
Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>	II	caducifoglia
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>	II	caducifoglia
Noce comune	<i>Juglans regia</i>	II	caducifoglia
Acer campestre	<i>Acer campestre</i>	III	caducifoglia
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>	IV	caducifoglia
Ligustro	<i>Ligustrum lucidum</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Maggiociondolo alpino	<i>Laburnum alpinum</i>	IV	caducifoglia
Maggiociondolo di colle	<i>Laburnum anagyroides</i>	IV	caducifoglia
Nespolo	<i>Mespilus germanica</i>	IV	caducifoglia
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	IV	caducifoglia

**ALBERI – Specie naturalizzate**

<b>Angiosperme</b>			
<b>Nome comune</b>	<b>Nome scientifico</b>	<b>Classe di grandezza</b>	<b>sempreverde / caducifoglia</b>
Albero dei tulipani	<i>Liriodendron tulipifera</i>	I	caducifoglia
Quercia rossa	<i>Quercus rubra</i>	I	caducifoglia
Acer rosso	<i>Acer rubrum</i>	II	caducifoglia
Leccio	<i>Quercus ilex</i>	II	<b>sempreverde</b>
Magnolia	<i>Magnolia grandiflora</i>	II	<b>sempreverde</b>
Ciliegio da fiore	<i>Prunus sp.p.</i>	III	caducifoglia
Melo da fiore	<i>Malus fluribunda</i>	III	caducifoglia
Nespolo del Giappone	<i>Eriobotrya japonica</i>	III	<b>sempreverde</b>
Paulonia	<i>Paulownia tomentosa</i>	III	caducifoglia
Acer giapponese	<i>Acer japonicum</i>	IV	caducifoglia
Acer palmato	<i>Acer palmatum</i>	IV	caducifoglia
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	IV	caducifoglia
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	IV	<b>sempreverde</b>
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	IV	caducifoglia
Lagerstremia	<i>Lagerstroemia indica</i>	IV	caducifoglia
Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>	IV	caducifoglia
Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>	IV	<b>sempreverde</b>

**ARBUSTI – Specie consigliate**

<b>Nome comune</b>	<b>Nome scientifico</b>	<b>sempreverde / caducifoglia</b>
Acer giapponese	<i>Acer japonicum</i>	caducifoglia
Acer palmato	<i>Acer palmatum</i>	caducifoglia
Agrifoglio	<i>Ilex agrifolium</i>	<b>sempreverde</b>
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	caducifoglia
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	<b>sempreverde</b>
Buddleia	<i>Buddleia davidii</i>	caducifoglia
Camelie	<i>Camellia sp.p.</i>	<b>sempreverde</b>
Clematidi	<i>Clematis sp.p.</i>	caducifoglia
Cornioli da fiore	<i>Cornus florida</i>	caducifoglia
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	caducifoglia
Corniolo selvatico	<i>Cornus mas</i>	caducifoglia
Edera	<i>Hedera sp.p.</i>	<b>sempreverde</b>
Falso gelsomino	<i>Trachelospermum asiaticum</i>	<b>sempreverde</b>
Forsizia	<i>Forsythia sp.p.</i>	caducifoglia
Gelsomini	<i>Jasminum officinale</i>	caducifoglia
Ginepri	<i>Junioperus sp.p.</i>	<b>sempreverde</b>
Glicini	<i>Wisteria sp.p.</i>	caducifoglia
Ibisco	<i>Hibiscus syriacus</i>	caducifoglia
Iperico	<i>Hypericum sp.p.</i>	vari
Lauroceraso	<i>Prunus laurocerasus</i>	<b>sempreverde</b>
Ligustro	<i>Ligustrum sp.p.</i>	<b>sempreverde</b>
Lillà	<i>Syringa vulgaris</i>	caducifoglia
Lonicera	<i>Lonicera sp.p.</i>	<b>sempreverde</b>
Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>	caducifoglia

Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>	<i>caducifolia</i>
Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>	<b>sempreverde</b>
Ortensie	<i>Hydrangea</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Osmanthus	<i>Osmanthus fragrans</i>	<b>sempreverde</b>
Rododendri - Azalee	<i>Rhododendron</i> sp.p.	<b>sempreverde</b>
Rose	<i>Rosa</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Spiree	<i>Spiraea</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>
Viburni	<i>Viburnus</i> sp.p.	<i>caducifolia</i>

Nella realizzazione del viale alberato, compatibilmente con le prescrizioni di Terna, si suggerisce l'utilizzo delle seguenti specie quali Tiglio, Acero, Carpino.

Per quanto riguarda le aree private dovranno essere rispettati i seguenti indici di densità arborea (Da):

- alberi di I grandezza: Da = 0,5/400 m2 di Superficie Verde ;
- in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 1/400 m2 di Superficie Verde;
- in alternativa alberi di II grandezza: Da = 1/400 m2 di Superficie Verde;
- in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 1,5/400 m2 di Superficie Verde;
- in alternativa alberi di III grandezza: Da = 1,5/400 m2 di Superficie Verde;
- in alternativa alberi di IV grandezza: Da = 2,5/400 m2 di Superficie Verde;
- in alternativa arbusti: Da = 3/400 m2 di Superficie Verde.