



COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE
Provincia di Varese

Adottato in data: 18.12.2013 con delibera Consiglio Comunale n. 29
Approvato in data: 16.05.2014 con delibera Consiglio Comunale n. 14

PIANO DELLE REGOLE

elaborato:

RELAZIONE

collaboratori:

arch. Eliana Cervini
arch. Paola Malnati
arch. Silvia Pozzi

tav. n.

C08

scala

data

01 10 2014

CAPOGRUPPO
Ing. Franco Luraschi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Geom. Fabrizio Mentasti

Responsabile del Procedimento: Geom. Fabrizio Mentasti

INDICE

C08.0 INTRODUZIONE	pag. 1
C08.0.1 IL PIANO DELLE REGOLE	pag. 1
C08.0.2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	pag. 1
C08.1 LA QUALITA'	pag. 2
C08.1.1 OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PIANO	pag. 2
C08.1.2 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO	pag. 3
C08.2 IL SISTEMA URBANO E IL SISTEMA NATURALE	pag. 5
C08.2.1 SVILUPPO DEL TERRITORIO	pag. 5
C08.2.2 I NUCLEI ANTICHI	pag. 8
C08.2.3 IL TERRITORIO COMUNALE	pag. 9
C08.2.4 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	pag. 12
C08.2.5 IL SISTEMA NATURALE (RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE)	pag. 14
C08.2.6 PIANI DI SETTORE	pag. 18
C08.2.7 SISTEMA VINCOLISTICO	pag. 24

C08.3 PAESAGGIO	pag. 25
C08.3.1 AMBIENTE URBANO - STATO DI DEGRADO	pag. 25
C08.3.2 AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA SOVRACOMUNALE E COMUNALE	pag. 26
C08.3.3 STRUTTURE DI RILEVANZA PAESISTICA SOVRACOMUNALE E COMUNALE - CARATTERI CONNOTATIVI DELLE DIVERSE UNITÀ TIPOLOGICHE	pag. 26
C08.3.4 AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ - GRADO DI SENSIBILITÀ DEI LUOGHI - PRESENZA DI "AMBITI DI CRITICITÀ"	pag. 26
C08.3.5 CENTRI STORICI, PERIMETRAZIONE, EDIFICI ISOLATI E MANUFATTI DI RILIEVO STORICO AMBIENTALE; I.G.M. 1/25000	pag. 27
C08.3.6 VIABILITÀ STORICA E DI INTERESSE PAESISTICO	pag. 28
C08.3.7 GRANDE VIABILITÀ E CRITICITÀ DELL'IMMAGINE PERCEPITA	pag. 29
C08.3.8 VIABILITÀ DI FRUIZIONE PANORAMICA ED AMBIENTALE	pag. 30
C08.3.9 LINEE GUIDA PER L'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI	pag. 30
C08.3.10 CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	pag. 47
C08.3.11 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	pag. 49
ALLEGATO 1: SCHEDA TIPO DI RILIEVO NUCLEI ANTICHI	pag. 51
ALLEGATO 2: TRACCIA PER RILIEVO DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DI VILLE, PARCHI E GIARDINI DEL COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE	pag. 55
ALLEGATO 3: SCHEDA DI VALUTAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	pag. 58

C08.0 INTRODUZIONE

C08.0.1 IL PIANO DELLE REGOLE

E' l'atto deputato al “**governo**” del territorio urbano consolidato, non ha termini temporali di validità, resta sempre modificabile ed **ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**

Il Piano delle Regole concorre alla realizzazione degli obiettivi del Documento di Piano relativi alla definizione di un assetto urbanistico coerente con gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici e al miglioramento complessivo della qualità del paesaggio urbano ed extraurbano. Definisce le norme di attuazione delle previsioni contenute nel PGT sotto il punto di vista urbanistico, lasciando ad altri regolamenti - edilizio, polizia idraulica etc. - il loro compito normativo specifico.

In particolare, individua e definisce le norme e le prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprese le aree libere intercluse e di completamento, agli immobili assoggettati a tutela, alle aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità idrogeologica–geologica–sismica, ai nuclei di antica formazione, ai beni ambientali e storico–artistico–monumentali, alle aree agricole, aree di non trasformazione.

C08.0.2 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

1. C01 Azzonamento scala, 1:5000
2. C02 a,b,c,d,e,f Azzonamento, scala 1:2000
3. C03 a,b,c Nuclei Antichi, scala 1:500
4. C04 a,b,c,d,e,f Carta dei Vincoli, scala 1:2000
5. C05 a,b,c,d,e,f Carta Sensibilità Paesaggistica dei luoghi, 1:2000,
6. C06 a,b,c,d,e,f Carattere del paesaggio e repertorio dei beni, scala 1:2000
7. C07 Norme
8. C08 Relazione

Costituiscono parte integrante del Piano delle Regole:

- Studio della “componente geologica, idrogeologica e sismica” (Art. 57 della LR. 12/05).
- Definizione del reticolo minore.
- Piano di Rischio di incidente rilevante Aermacchi.
- Classificazione del territorio ai fini acustici.

C08.1 LA QUALITA'

C08.1.1 OBIETTIVI DI QUALITA' DEL PIANO

Dall'analisi del territorio comunale, si può affermare che la dimensione urbana risulta essere notevolmente dilatata a partire dalla fine degli anni '50, assumendo connotazioni estranee al lessico tradizionale. La simultaneità delle azioni e la loro rapidità di esecuzione hanno impedito il costituirsi di un'immagine urbana unitaria, compatta e stabile nel tempo.

In questo scenario non bisogna però osservare spaventati il disordine, sostanziale o apparente, ma cercare di individuare i tratti di un ordine diverso. Occorre prendere atto che si è sviluppata una nuova domanda, da un'utenza affatto immemore della propria storia e inesorabilmente proiettata nel futuro. Il Piano di Governo del Territorio affronta il tema dell'abitare, adottando il punto di vista del cittadino e quello della qualità diffusa. Si possono trovare adesioni, alleanze, consapevoli partecipazioni da parte di tutti i cittadini per fare della costruzione della città quel fatto corale che è stato in ogni epoca storica, espressione dei bisogni, delle aspirazioni, in sintesi della cultura del tempo.

Il dinamismo dell'età contemporanea ha travolto l'antico assetto polare del territorio, ha rotto i confini tra città e campagna ed ha innescato un processo irreversibile di diffusione pluridirezionale dell'insediamento. La centralità perde il suo significato classico di riferimento univoco e acquisisce quello di uno dei possibili riferimenti di un sistema aperto di relazioni.

I nuclei antichi, in tale contesto, escono dal loro forzato isolamento e sono chiamati ad essere partecipi di una realtà più ampia con ruoli e funzioni adeguati alle nuove esigenze. Gli spazi aperti, l'ambiente naturale cessano di essere altro rispetto al costruito e ne diventano a tutti gli effetti parte integrante.

Evidentemente le maglie della struttura urbana tradizionale sono diventate troppo strette per soddisfare i nuovi bisogni; si è sentita la necessità di nuove modalità di organizzazione e gestione dello spazio, che muove dalla profonda trasformazione in atto dei comportamenti collettivi.

Il disordine ricrea un ordine nuovo: si sono sviluppate realtà episodiche, slegate l'una dall'altra, ma non per questo prive della possibilità di rintracciare segni di coerenza interna, di congruenza tra tessuto sociale, struttura economica e tipologia insediativa.

Oggi stanno venendo meno le precedenti spinte espansionistiche (l'esplosione demografica, il boom economico, ecc.) e ha preso il via un nuovo corso: la domanda da quantitativa si è trasformata in qualitativa.

Il nuovo obiettivo non è quello della crescita, ma della modificazione dell'esistente che è ancor più di un processo di riqualificazione come viene generalmente definito. Il Piano delle Regole ha l'importante compito di governare questi cambiamenti.

Non si tratta di una semplice operazione di "*maquillage*" a livello epidermico, bensì di una trasformazione di ordine strutturale che muove dai comportamenti per approdare all'organizzazione fisica dello spazio. In questa inversione di tendenza è coinvolto l'intero ambiente costruito, ivi compresi i nuclei antichi e il patrimonio naturale, anche se con ruoli e livelli di

partecipazione differenti.

Venegono Superiore presenta nuclei storici (Pianasca, Borghetto, Santa Maria) che possono trovare nel Piano delle Regole uno strumento funzionale atto a migliorare l'aspetto compositivo attraverso la riqualificazione delle facciate (esaltandone anche le caratteristiche cromatiche e gli elementi significativi), dell'arredo urbano, delle pavimentazioni, delle insegne, in modo da innescare un processo virtuoso di maggior identificazione del centro storico che è stato trascurato negli anni, anche per la complessità dovuta dall'estremo frazionamento delle proprietà.

Ma quello che si auspica è una trasformazione di ordine strutturale che renda appetibile il tessuto storico, caratterizzato ormai esclusivamente dalla residenza, per la reintroduzione, specie ai piani terra, di attività commerciali, "produttive" e di servizio più contemporanee, anche di carattere innovativo e adeguate ai luoghi.

In questo modo tali ambiti possono acquisire una nuova vita, motore della riqualificazione e allo stesso tempo della conservazione delle proprie caratteristiche tipologico-architettoniche, nonché materiche, ma capaci di generare anche fenomeni virtuosi di riqualificazione dell'intorno edificato.

Preesistenza, nuova edificazione e ambiente naturale devono tornare a costituire gli ingredienti di una stessa progettualità, abbattendo il muro delle frontiere vincolistiche che ne impediscono la naturale evoluzione verso forme in grado di coniugare le ragioni dello sviluppo con quelle della tutela.

A questo proposito si richiama l'attenzione alle aree naturali di Monterosso e del Pianbosco: aree strategiche per il notevole valore paesistico-ambientale e di fruizione della componente boscata, realtà che generano nella cittadinanza uno spiccato senso di appartenenza e di riconoscibilità del paesaggio. In questi ambiti naturalistici appare prioritario porre attenzione alle aree edificate che si rivolgono all'area boscata, al fine di creare una relazione funzionale fra le due componenti.

Non va infatti trascurato che la valorizzazione paesaggistica è senza dubbio determinante in termini di rilancio dello sviluppo locale. Lo sviluppo socio-economico di Venegono Superiore è estremamente vincolato alle valenze paesistiche del territorio che ne ha fatto meta di soggiorno (prima e di residenza poi) di milanesi, determinando il notevole patrimonio di ville dislocate sul territorio, patrimonio che va assolutamente preservato.

In sostanza l'istanza di riqualificazione dei sistemi insediativi, allo stato attuale delle cose, si presenta come esigenza di trasformazione dei sistemi di organizzazione e di gestione delle risorse disponibili, artificiali e naturali, e pertanto come condizione necessaria per l'innovazione degli strumenti e dei metodi, rivolti soprattutto alla reintegrazione funzionale e alla qualificazione ambientale dell'esistente. In tal senso non si promuove la demolizione di edifici esistenti, né la totale realizzazione ex-novo di infrastrutture di servizio, ma l'utilizzazione degli spazi liberi disponibili e il recupero di alcune aree non più funzionali.

Si ribadisce che nelle trasformazioni future la qualità diventa un irrinunciabile obiettivo. Essa non risiede nella natura dei singoli elementi, ma nelle interrelazioni tra gli stessi. E' l'interazione continua di parti differenziate a qualificare un sistema urbano.

C08.1.2 OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

La necessità di economizzare il territorio per ragioni ambientali, sociali ed economiche sta diventando sempre più evidente. In questo modo l'organismo urbano indirizza il suo sviluppo al

proprio interno attraverso numerose strategie, come la riconfigurazione degli spazi pubblici, la rivitalizzazione di spazi inutilizzati, il recupero di aree produttive dismesse, l'incremento della densità edilizia in aree caratterizzate da un costruito sparso e diradato. Ciò permette di conservare una delle risorse principali, il suolo, e di tutelare/valorizzare i corridoi verdi esistenti, ambiti di paesaggio naturale all'interno dell'edificato.

L'efficace implementazione di una pianificazione sostenibile presuppone che le autorità locali dispongano di una certa quantità di territorio, acquisito strategicamente attraverso una politica della proprietà programmata a lungo termine e soprattutto tramite la collaborazione con i privati, secondo strumenti concessi dalla normativa vigente, come la perequazione e la compensazione urbanistica.

Anche la prossimità di residenze, spazi lavorativi, servizi e luoghi di svago può essere un'occasione per ottimizzare l'uso dello spazio, da associare a un impiego ottimale delle aree naturali e a un sistema di mobilità efficiente e diversificato.

L'obiettivo che il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi intendono concretizzare è quello di distribuire in maniera diffusa i servizi nell'abitato, anche attraverso la realizzazione di una rete di mobilità leggera che metta a sistema i servizi esistenti e soprattutto di introdurre nuove attività che siano capaci di caratterizzare i vari ambiti e di rispondere ad una domanda nuova e diversificata dell'utenza. Più che all'introduzione di nuovi servizi/attività si dovrà provvedere a dinamizzare e riqualificare realtà già presenti, considerata l'attuale dotazione. Il territorio necessita più che altro della messa in rete delle attrezzature o di una semplice tematizzazione delle stesse.

Nella visione di una città più sostenibile, un altro fattore di cui il Piano si occupa è l'integrazione tra due culture: il camminare e lo spostarsi in automobile. Queste devono essere incluse, fatte convivere senza ridurne gli effetti positivi, assecondandone le potenzialità a beneficio dell'abitato favorito, tra l'altro, dalla presenza della ferrovia.

E' necessario recuperare una dimensione pedonale, una mobilità più leggera, creando una compatibilità tra la presenza delle persone e lo spostamento dei veicoli: la dimensione dell'andare veloce, quella del passeggiare e del sostare devono convivere qualificandosi reciprocamente, in modo da accelerare gli spostamenti e moltiplicare gli appuntamenti.

In un contesto non propriamente cittadino, come la realtà di Venegono Superiore si presenta, una mobilità più sostenibile può essere perseguita, percorrendo alcune linee guida, tra cui:

1. stimolare esternamente l'utilizzo del treno e dei trasporti pubblici (autobus) nei collegamenti con le realtà limitrofe;
2. sviluppare spazi pubblici più qualificati atti a stimolare la fruizione pedonale, specie se accompagnata dalla presenza di occasioni e attività commerciali;
3. differenziare i percorsi automobilistici, pedonali e ciclabili;
4. lavorare su un buon piano degli orari dei mezzi di trasporto pubblici, ma anche dei servizi e lavorativi.

Da ultimo una riflessione sulla sostenibilità delle trasformazioni edilizie: la nuova edificazione e/o la riqualificazione degli edifici esistenti dovranno qualificarsi per elevate prestazioni energetiche che favoriscano il risparmio energetico, lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili, la diversificazione e la decentralizzazione della produzione energetica. La progettazione dovrà seguire criteri di architettura bioclimatica, promuovere l'utilizzo di materiali performanti, in relazione al risparmio energetico e al *comfort* ambientale, nonché adottare impianti tecnologici adeguati, con particolare riferimento anche al risparmio e al recupero della risorsa idrica. Si precisa che dette tematiche trovano approfondimento, oltre che negli atti del Piano di governo del Territorio, anche nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto riguarda eventuali nuove edificazioni, in un'ottica di sostenibilità, si dovranno proporre soluzioni tipologiche a densità appropriata, anche se di altezza rispettosa del contesto di inserimento. Una delle possibili risposte ai problemi di consumo di suolo è la ricerca di tipologie più compatte che tengano conto delle esigenze di una popolazione che si è sempre orientata verso case singole. Questo consente inoltre la creazione di spazi pubblici più definiti, in grado anche di accogliere e sostenere una dimensione commerciale a livello di vicinato e quindi diffusa e a corretta scala urbana.

La scala del quartiere è quella appropriata per applicare le strategie sostenibili, in quanto consente di gestire a livello locale questioni come consumo idrico ed energetico, inquinamento acustico, raccolta differenziata dei rifiuti. Il disegno urbano inoltre deve mirare all'integrazione con il paesaggio esistente e alla tutela della biodiversità.

Da ultimo le norme del Piano delle Regole, al fine di promuovere la qualità ambientale del territorio e degli edifici, richiamano l'attenzione sulle seguenti tematiche:

- inquinamento acustico;
- inquinamento elettromagnetico;
- inquinamento da concentrazioni di gas radon;
- protezione pozzi/sorgenti idropotabili.

C08.2 IL SISTEMA URBANO E IL SISTEMA NATURALE

C08.2.1 SVILUPPO DEL TERRITORIO

Il territorio comunale ha restituito una serie di reperti di epoca romana e le cronache segnalano il sito Venegonese quale "nodo" secondario tra la viabilità storica delle direttrici Novara-Como e Cislago-Varese. In tale situazione non meraviglia che, seppure con modestissime variazioni, i nuclei storici si siano formati e mantenuti nei siti di Santa Caterina in Pianasca, di San Giorgio (Borghetto) e di via Garibaldi (Santa Maria) con piccole diramazioni che segnano le originali vie intercomunali. L'abitudine di edificazione e di riedificazione ha cancellato le maggiori tracce e, oggi, rimangono unicamente lacerti e resti di un passato certamente antico.

Le cronache ci segnalano che i monumenti storici debbono essere fissati nei seguenti punti e manufatti:

- chiesa dell'Annunciazione della Beata Vergine Maria, conosciuta come Santa Maria detta della Colombera, costruita - con il campanile coevo – su ordine e spese di C. Fr. Castiglioni - tra il 1544 e il 1678, che sorge come appendice del
- castello primigenio dell'XI secolo, abbondantemente trasformato nei secoli XIV, XVIII e XX, conosciuto come castello Castiglioni-Busti, oggi seminario dei Comboniani,
- la caserma del castello, eretta nel 1536 ma rimaneggiata nel 1900 dal conte Caproni, con una interessante altana interna,
- chiesa parrocchiale sotto il titolo di San Giorgio e casa d'abitazione del Parroco, (prima fondazione non nota, ma certamente esistente una cappella nel secolo XII, sostituita a metà del '400, ristrutturata in toto a partire dal 1902),
- Santa Caterina, edificata nel 1433, ripristinata e restaurata nel 1901, e negli anni '80 del' X sec.,
- un edificio con portici in Santa Cattarina, datato al XVII secolo,
- la cascina dei Prati, sicuramente presente all'inizio dell'800 ma di più antica formazione,
- l'oratorio di San Rocco alla Colombera, eretto - forse - nei primi decenni del 1600,
- la villa Caproni, eretta all'inizio del XX secolo, ma che mantiene al suo interno la cascina Colombera entro un parco che, ormai, conta essenze se-colati, posate secondo un disegno dello

stesso progettista della villa reale di Monza, (legata con vincolo D.M. 11.09.1954 ex-lege 29.06.1939)

- la chiesa di San Martino, che viene segnalata nel 1800 ma, sicuramente, è di costruzione ben più antica, anche se la forma a noi pervenuta è frutto di innumerevoli adattamenti.

Si è perso l'edificio della Chiesa di San Defendente, pur segnalando che l'intero territorio deve essere considerato a rischio "archeologico" e che buona parte dello stesso ricade entro il "vincolo paesistico-ambientale".

Per risalire, almeno un poco, nella storia: la cartografia del catasto di Maria Teresa d'Austria, sia nella prima che nella seconda stazione, individua:

- Santa Maria, che si pone quale elemento cuspidale di quella che diverrà via Garibaldi, e che ha alla sua sinistra la già citata cappella di San Defendente,

- il minuscolo nucleo di San Giorgio, conosciuto come "Borghetto", con il piccolo cimitero posto sul sagrato;

- il nucleo di Pianasca con l'Oratorio di Santa Caterina;

Nel complesso, dunque, il sito di Venegono si dispone lungo un'asta della viabilità quanto meno tormentata, frazionandosi in tre nuclei principali.

Il Sommarione elenca i seguenti elementi:

E - chiesa sotto il titolo di Santa Maria Assunta,

F - chiesa sotto il titolo di San Defendente,

G- chiesa parrocchiale sotto il titolo di San Giorgio e casa d'abitazione del parroco,

H - chiesa sotto il titolo di Santa Cattarina.

E il Cessato Catasto del Regno Lombardo Veneto, pur confermando l'impianto teresiano, aggiunge i seguenti particolari:

- la presenza di Villa Cagnola (oggi villa Caproni);

- il castello (oggi seminario dei Comboniani);

- la cascina dei Prati;

- la cascina Colombera;

- il nucleo oggi conosciuto come la corte di via XXV Aprile.

Entro i registri sono segnati i seguenti luoghi pubblici:

A - chiesa parrocchiale sotto il titolo di San Giorgio;

B - piazza davanti alla Chiesa;

C - oratorio privato aperto al culto pubblico sotto il titolo di Santa Maria Assunta;

D – cimitero;

E - chiesa sotto il titolo di San Martino sussidiaria della parrocchiale;

F - oratorio sotto il titolo di Santa Caterina.

I dati catastali enumerano inoltre:

- un oratorio privato;

- una casa con bottega;

- una casa di villeggiatura;

- una casa civile con giardino;

- una casa parrocchiale;

- una fornace demolita;

- un fabbricato per azienda rurale;

- un laboratorio da fabbro;

- una porzione di casa con laboratorio da falegname ed osteria;

- una porzione di casa uso osteria con bottega;

- una casa uso osteria;

- una stazione ferroviaria;

- un piazzale della stazione;

- una ferrovia;

- un casello ferroviario.

Tra il 1882 ed il 1884 si realizza la ferrovia Saronno - Tradate - Varese e, subito dopo il 1890, si inizia lo sviluppo turistico di Monte Rosso.

Lo sviluppo prosegue lentamente ma in modo inesorabile fino alla levata del 1936: la cartografia IGM, pur nella modestia della scala, rende riconoscibili i segni dello sviluppo urbanistico che inizia a dibattersi tra una "tensione turistica" ed una più propriamente "industriale" (per tutti: la ditta Mazzucchelli - pettini e bottoni - che si apre nel 1849). Del 1928 è la riunione delle comunità di Venegono "Superiore" ed "Inferiore", con tutte le tensioni immaginabili. Mentre il "campo di volo" viene attivato, con dolorosissimi espropri, nel 1937 con l'emanazione del regio decreto che impone la realizzazione di un primo "campo di fortuna". Gli eventi bellici, con i bombardamenti su Milano, fecero sì che Venegono divenisse sede di una squadriglia per la caccia notturna (sei aerei Fiat CR.42). Dopo l'8 settembre il campo divenne sede del Gruppo Aerosiluranti "Buscaglia". Al termine del conflitto la pista venne dapprima utilizzata per il volo a vela e, quindi (1946), dall'Aeronautica Macchi che trasferì le attività che in precedenza gestiva attorno a Malpensa. L'attività industriale vide il suo riavvio con le commesse legate alle revisioni dei caccia Vampire. L'impianto di Venegono venne battezzato col nome di "Arturo Ferrarin".

Trattando dello sviluppo storico si è, di fatto, trattato anche dello sviluppo urbanistico dell'insediamento di Venegono Superiore che, come già detto, è ulteriormente sviluppato entro elaborati specialistici ai quali si rimanda.

Occorre precisare che la situazione complessiva appare oggi ampiamente determinata e può essere sintetizzata, nuovamente, secondo il seguente schema, che parte da ovest e giunge fino ad est:

- confine ovest con Castiglione: ripa notevolmente acclive con presenze boschive;
- primo tratto della pianura occupato dagli stabilimenti di Alenia-Aermacchi che determinano lo skyline anche dalla lunga distanza;
- tratto di pianura libero totalmente occupato dalla pista di volo e dalle sue fasce di rispetto;
- tratto di pianura antropizzato con edilizia a villini ma entro terreni di pertinenza di modeste dimensioni;
- barriera ferroviaria;
- primo nucleo antico (Santa Caterina in Pianasca) che vede al proprio nord un insediamento produttivo (che si salda con quelli della contigua Vedano Olona) ed a sud un'edilizia di recente formazione di tipo rado;
- asta di via Busti che si spinge da Santa Caterina a San Giorgio e che si costituisce come quinta architettonica di vecchia formazione sul lato sud mentre segna, verso nord, l'inizio degli insediamenti residenziali a ville che si sviluppano dagli anni '20 del novecento in poi;
- grande zona residenziale a media-bassa densità che si è saturata nel corso degli ultimi trent'anni e che presenta due grandi vuoti verdi che derivano: il primo da un insediamento agricolo che è stato "difeso" dalla proprietà fino agli anni '90 ed il secondo da un vincolo di tipo paesaggistico in funzione del cono di "visibilità" del castello dei Comboniani;
- secondo nucleo antico di San Giorgio-via XXV Aprile il quale, nuovamente, divide: a nord i grandi insediamenti di "villeggiatura" del parco e della villa Caproni, a sud un'edilizia più compatta di recente realizzazione;
- terzo nucleo antico di via Garibaldi attorno al quale si sono agglutinati nel tempo una serie di edifici di varia qualità e densità che si vanno a sfrangiare verso il verde della zona a parco.

Si deve segnalare la realizzazione (tra il 1850 ed il 1990) della fascia produttiva che da sud si spinge verso il quadrante di sud-est, a contenimento della residenza che ha riempito il piano che si sviluppa tra la ferrovia e le pendici prealpine.

Come si vede, dunque, Venegono si trova nella situazione di un'alternanza tra spazi completamente liberi e spazi saturi, pur con ampi ambiti di tessuto "lasco" entro il quale si evidenziano forti tensioni.

Le domande e le istanze giunte all'Amministrazione, anche a seguito dell'espletamento delle procedure di Legge, denunciano - appunto - una serie di spinte alla saturazione delle residue aree libere interne all'edificato, in analogia a quelle pervenute in occasione delle diverse varianti del P.R.G. previgente.

Tali istanze continuano a configurarsi come richieste di tipo personale e non speculativo, ma tendendo alla saturazione con indici estremamente bassi; ciò in contrasto con il consumo di suolo,

ma anche con le densità dei nuclei storici e con l'intera economia territoriale che vorrebbe concentrare qui le maggiori operazioni di recupero e di riqualificazione. Di tali sforzi di riqualificazione si era fatto carico, almeno in parte, il previgente P.R.G. ma la risposta della proprietà è stata di negazione e di contrapposizione alle proposte dell'Amministrazione tanto che, ormai da tempo, si è venuta concretizzando una diffusa posizione di accoglimento delle citate istanze.

Nel corso dei secoli precedenti Venegono ha subito una certa pressione demografica, stimolata anche dalla politica amministrativa locale che, favorendo sia il turismo "milanese" che gli insediamenti produttivi, ha consentito la permanenza in sito della popolazione la quale, contrariamente a quanto avveniva in altri comuni della zona, poteva trovare qui occasioni di lavoro e di sviluppo. La mancanza, però, di un disegno urbanistico complessivo ha favorito uno sviluppo disorganico che non ha saputo dare una fisionomia precisa all'intero paese. Anche oggi la presenza dei tre nuclei antichi, ai quali si è unito il polo amministrativo di Piazza Mauceri, e la presenza diffusa di un'edilizia estremamente rada, ha condotto ad un frazionamento tale per cui è difficile, nella stasi edilizia corrente, ipotizzare una inversione di marcia o il tentativo, credibile, di un "ridisegno" complessivo che tenti una unificazione, almeno funzionale. Il modello su cui il piano deve lavorare è quello del policentrismo, rafforzando la struttura dello spazio pubblico, piuttosto che sulla creazione di un sistema monocentrico che ormai è impossibile riproporre.

Se le sacche di degrado urbanistico stanno, di mano in mano, per essere eliminate anche attraverso micro interventi (spesso scoordinati a livello estetico ma che, almeno, hanno il vantaggio di procurare una rioccupazione di volumi esistenti senza interessare ulteriori aree), diviene oggettivamente difficile sostenere che l'immagine complessiva del paese sia di elevata qualità.

In effetti, accanto ad ambienti ed ambiti di notevole pregio, si alternano interi isolati edificati ad edilizia comune, poco qualificati.

Le statistiche ci consegnano un patrimonio edilizio che, percentualmente, si rivela abbastanza giovane e tale da non sottostare alle richieste di una completa "sostituzione". Inoltre il tasso medio di abitazioni "in proprietà" è molto elevato al punto da far intuire una propensione al cambiamento molto limitata e tale da rendere del tutto impensabile un rapido turn-over del patrimonio edilizio esistente.

Rispetto al carico insediativo, rappresentato nell'elaborato grafico n. A08 del Documento di Piano (tipologie edilizie e carico insediativo), si può asserire che il territorio è caratterizzato principalmente da tipi edilizi isolati, mono e bifamiliari. Le parti di territorio a densità maggiore risultano essere i nuclei storici, dal Piano assunti, proprio per la densità e quindi capacità di generare socialità, elementi di notevole interesse. Gli interventi più recenti presentano anche alcune residenze a schiera e palazzine. Tra questi emerge l'intervento dell'Ex Sprea in cui si ritrovano palazzine plurifamiliari con alta densità, poco apprezzate dai residenti e da chi è alla ricerca di alloggi di qualità.

L'elaborato grafico A9 del Documento di Piano – Prestazioni energetiche degli edifici- dimostra che il parco immobiliare esistente risulta per lo più edificato prima della metà degli anni '70. Da questo si evince che, dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici, necessita di interventi di miglioramento. Il Piano delle Regole agevola e premia interventi sull'edificato esistente atti a migliorare il comportamento dell'involucro edilizio e della componente impiantistica. Questa premialità può inoltre consentire un rinnovamento urbano, interessante anche dal punto di vista della qualità estetica, cui si accennava precedentemente.

C08.2.2 | NUCLEI ANTICHI

Queste zone sono costituite dai centri edificati antichi (Pianasca, Santa Maria, Borghetto).

Tali zone corrispondono al centro storico delimitato a partire dalla cartografia IGM prima levata 1888.

Sono caratterizzate dalla permanenza degli impianti urbanistici originari, all'interno dei quali sono presenti sia edifici e complessi di valore storico, architettonico o ambientale da salvaguardare, sia edifici di epoca non recente, ma di limitato valore e non recuperabili per le loro condizioni di degrado edilizio e funzionale, sia edifici conseguenti a interventi di ristrutturazione, sostituzione o nuova costruzione di epoca recente e dotati di caratteri edilizi diversi da quelli originari.

Gli elaborati grafici C03 a,b,c Nuclei Antichi, scala 1:500 dettagliano le modalità di intervento da effettuarsi sull'edificato esistente tenendo in considerazione proprio questi aspetti. Sono stati dunque definiti le linee di intervento: edifici a vincolo integrale, edifici con vincolo di fronte, edifici esistenti da conservare in volume.

E' stata condotta una schedatura di tutte le facciate degli edifici ricompresi nei nuclei storici del pevigente P.R.G., al fine di raccogliere informazioni sulla situazione esistente. Le informazioni sono state sintetizzate nella Tav. n. A12 in modo da poter valutare lo stato di compromissione degli immobili. Si può asserire che, ad eccezione di alcuni casi in cui l'immagine originaria dell'edificio è andata persa, nella maggior parte dei casi le future ristrutturazioni potranno riqualificare l'aspetto complessivo dei nuclei.

Dal punto di vista funzionale, attualmente la destinazione d'uso prevalente risulta quella residenziale, fenomeno dovuto alla successiva scomparsa delle attività commerciali e di servizio alla persona nel corso degli ultimi anni.

L'interessante *mix* funzionale che caratterizzava un tessuto urbano vitale, principalmente perché denso, è andato perso a favore delle espansioni monofunzionali a partire dalla fine degli anni '50.

C08.2.3 IL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Venegono Superiore dispone di un territorio di Km² 6,90. Amministrativamente Venegono Superiore proviene dalla divisione dei Comuni di Venegono Superiore e di Venegono Inferiore che ha dato luogo alla creazione di due comuni indipendenti e, cinquant'anni fa (1960), anche territorialmente ben definibili. Oggi l'espansione dei due centri ha, di fatto, riunito fisicamente le due entità mantenendo comunque l'indipendenza comunale. Se a sud Venegono confina con il territorio gemello, a est il territorio confina con Binago, a nord con Veduggio e Olona e ad ovest con Castiglione Olona. Il nostro Comune si trova sulla direttrice Saronno-Tradate-Varese e fa parte dei territori dell'ambito prealpino della nostra Provincia. Venegono Superiore, superata la fase più propriamente agricola che è durata fino al termine della Seconda Guerra mondiale ha assunto un ruolo non facilmente definibile nel contesto socio-economico della media provincia di Varese, poiché il suo territorio, per taluni versi favorito dalla posizione e dalla sua morfologia, per altri si è trovato limitato per i vincoli che hanno gravato e che gravano sul territorio. In ogni caso le attività agricole si sono presto ridotte e la popolazione insediata si è rapidamente adattata alle nuove situazioni occupazionali soprattutto fuori dal territorio comunale. Venegono, e il suo patrimonio boschivo, è stata poi "riscoperta" all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, quando si è avuta una "fioritura" di manufatti residenziali che hanno favorito l'immigrazione di nuovi cittadini provenienti da un vasto *hinterland* che hanno qui trovato una sistemazione ben più accogliente di quella che avevano nei comuni di residenza: l'ambiente particolare, la tranquillità del sito, la buona caratterizzazione della comunità, i collegamenti terrestri sufficienti e tali da consentire un rapido raggiungimento dei vari luoghi di lavoro, la dimensione complessiva del Comune. etc. sono stati tutti i fattori positivi che hanno favorito questo rapido cambiamento.

In questa situazione si è venuta cristallizzando una situazione che era già ben presente anche nel secolo precedente (cfr. R. Lucato: Appunti per una storia dello sviluppo urbanistico ed edilizio del Comune di Venegono Superiore' - 2000).

Si aggiunga che, nei medesimi anni (1972), una grande industria aeronautica di interesse nazionale (Aermacchi) decise il trasferimento di tutte le linee produttive da Varese all'aeroporto di Venegono che, da allora, divenne ben più importante di un semplice 'campo di volo' quale era stato fino a quel momento. Oltre a "Macchi", la presenza produttiva è significativa anche se, con la chiusura o la drastica riduzione di alcune attività storiche (che si stanno rapidamente e pesantemente ridimensionando), si deve segnalare una certa riduzione nell'offerta di lavoro.

D'altro canto, presenze come quelle di Castiglione Olona, Veduggio Olona, Tradate e le stesse Varese e Milano, consentono il reperimento abbastanza agevole di occasioni di lavoro. E' evidente, dunque, che - statisticamente - la popolazione attiva denunci un marcato fenomeno di pendolarismo da lavoro in uscita, pur avendo in sito un numero di posti di lavoro superiore agli abitanti attivi.

Nel complesso Venegono si trova ben integrata entro una maglia di relazioni intercomunali che fanno sì che il quadro socio economico sia piuttosto stabile, livellato verso gradi di benessere economico, nonostante l'attuale periodo di recessione.

Il Comune di Venegono Superiore, nel corso degli ultimi settant'anni, ha subito un discreto sviluppo socio-economico; tale linea positiva è continuata (pur segnando una flessione nelle percentuali di crescita) anche nei periodi di recessione nazionale e provinciale, consentendo ai Venegonesi di poter elevare il tenore di vita e, in genere, i parametri complessivi di benessere.

Secondo il pensiero corrente che trova anche riscontri di tipo più preciso, i fattori che hanno consentito tutto questo possono essere riassunti: territorio avente buone caratteristiche complessive, disponibilità di aree per la residenza a bassa densità con possibili interventi singoli, presenza di ambiti paesisticamente pregiati e rispondenti ad un immaginario corrente positivo, discreto grado di servizi a livello primario che consente il soddisfacimento delle principali necessità senza costringere a spostamenti extra-comune (uffici comunali, assistenziali, bancari, commerciali di vicinato, scolastici, socio-religiosi. etc.), sufficiente distanza dai maggiori centri per non risentire degli aspetti negativi dell'inurbamento, discreta presenza - nelle vicinanze di zone produttive e, conseguentemente, ridotta necessità di trasferimenti definitivi della propria residenza, sufficienti collegamenti alle reti della mobilità sia veicolare che su ferro (autostrada, ferrovie nord milano, linee di autoservizi, etc.), sufficiente vicinanza ai maggiori centri urbani e metropolitani per poter, con disagi minimi, sfruttare di tutti i servizi di secondo e terzo livello che possono interessare una popolazione evoluta (ospedali, scuole superiori, commercio, servizi amministrativi. etc.), gruppo umano insediato con discrete caratteristiche di socialità.

Da questo insieme di fattori, dunque, deve essere derivato l'attuale assetto e sviluppo comunale.

In altri studi commissionati dall'Amministrazione si analizza puntualmente ed in modo dettagliato lo sviluppo della Comunità Venegonese.

Ad essi si rimanda per l'opportuno approfondimento; qui è sufficiente ricordare quanto segue:

La grande stagione di sviluppo industriale degli anni '20-30 del secolo scorso ha portato a Venegono solo alcuni elementi che però si sono rivelati essenziali per le modifiche successive:

- i primi insediamenti industriali;
- il campo di volo;
- le prime ville padronali che hanno occupato le pendici moreniche di Monterosso.

Chiuso il periodo bellico, anche a Venegono, si apre la grande stagione dello sviluppo edilizio, favorito:

- dapprima da una sostanziale assenza di programmazione urbanistica;
- in seguito da una strumentazione di base che, prevedendo un notevole sviluppo demografico, consentiva un'edificazione diffusa in tutta la parte pianeggiante non occupata dall'aeroporto e una serie di interventi anche nel settore produttivo.

In tal maniera si è assistito al rapidissimo espandersi dell'edilizia residenziale rada che è stata, in parte, bloccata dall'emanazione della Legge urbanistica regionale del 1975 e dai successivi

strumenti comunali di programmazione che hanno imposto una ulteriore limitazione all'iniziativa privata.

In tal modo le pendici moreniche, interessate anche dalla "lottizzazione Grassetto" che si estendeva da Venegono Superiore a Tradate, sono state mantenute in uno stato di semi-libertà che dura fino ad oggi e che ha consentito la creazione del Parco Regionale della Pineta di Appiano Tradate.

La presenza, sul lato ovest del pianalto, delle proprietà demaniali e dell'aeroporto ha bloccato ogni espansione che, per altro, aveva già scavalcato il rilevato della ferrovia. Si sviluppava, negli stessi anni, un modesto nucleo produttivo che, prendendo spunto dai fabbricati industriali che si ponevano sul confine tra Venegono Inferiore e Venegono Superiore, iniziava a spingersi verso est, mantenendosi sotto le pendici collinari ma mescolandosi con la residenza.

Come abbiamo già accennato, Macchi trasferisce tra il 1970 ed il 1980 il grosso della produzione che, precedentemente, si localizzava negli stabilimenti di Varese città. La collocazione scelta, derivata evidentemente dall'insediamento originario, pone il complesso produttivo all'estremo confine di ovest, proprio sul limitare del ripido pendio che porta alla piana di Castiglione. Occorre riconoscere che la collocazione spaziale di questa industria non ha creato particolari problemi diretti all'assetto urbano ma ha fatto sentire la propria presenza in termini viabilistici ed ambientali. Ben più pesanti sono state le conseguenze legate alla collocazione degli spazi produttivi Sprea e Sordelli che, l'una nella parte centrale e l'altra nel settore meridionale del territorio, hanno segnato in modo indelebile la struttura urbana di Venegono. Solo la dismissione di Sprea (anni '90 del secolo scorso) ha alterato il quadro urbano di riferimento con la sostituzione della produzione con la residenza.

Occorre segnalare, per altro, che l'estirpazione della Sprea e la creazione del nuovo quartiere residenziale sono avvenute al di fuori delle logiche disegnate dal P.R.G. degli anni '80, a seguito di una serie di valutazioni che hanno posto sul piatto della bilancia comunale problemi di tutela ambientale e problemi di fattibilità concreta.

L'ambiente fisico è sostanzialmente caratterizzato da quattro elementi:

- la ripa scoscesa che da Castiglione porta alla parte pianeggiante in quota;
- la pianura libera in quota;
- la pianura edificata;
- le pendici e le vallecole prealpine del parco.

Le incisioni che caratterizzano il territorio hanno un netto andamento nord-sud e, partendo dalla più profonda, determinata ad ovest dal fiume Olona, si susseguono fino all'interno degli spazi protetti del Parco. Lo stesso pianalto (la pianura posta in quota rispetto al letto di scorrimento dell'Olona) è segnato da due-tre colatori che presentano lo stesso andamento principale nord-sud. Alcuni, come il Fosso Zocca, prendono origine fuori dal nostro Comune mentre la più parte prendono avvio proprio dalle nostre pendici collinari.

Il loro regime è quanto mai irregolare ma, purtroppo, non si debbono escludere momenti di profonda crisi con esondazioni anche violente come quelle che si sono verificate anche in anni recenti. Si deve segnalare che i colatori che tagliano la zona urbanizzata di Venegono hanno ampi tratti intubati, con evidenti gravi problematiche collegate a questa situazione. In ogni caso, si rimanda agli studi specifici sia a livello idrogeologico che di "protezione civile" che accompagnano i presenti atti o che sono in atti presso il nostro Comune.

Come già detto il territorio è segnato dalla presenza del sedime aeroportuale che, accanto a innegabili situazioni di tutela paesistica, presenta non lievi problematiche legate sia all'uso che alle varie forme di inquinamento e di rischio.

Si deve aggiungere che anche la presenza della linea ferrata FNM "Saronno-Varese", seppur considerata come una risorsa in ambito viabilistico, comporta una serie di preoccupazioni sia in merito alle condizioni di sicurezza che di assetto urbanistico. In effetti la stessa conformazione della ferrovia (che per larghi tratti corre in rilevato rispetto al profilo naturale del terreno) segna da

un lato con una certa pesantezza il territorio e dall'altro non consente opere significative di mantenimento o di trasformazione.

Il territorio comunale è occupato per il 50% circa dal Parco della Pineta di Appiano e Tradate, per il 30% dall'urbanizzato (tessuto urbano consolidato), per il 10% dall'aeroporto e per il rimanente 10% dalle aree agricole.

Da una lettura dello stato del regime vincolistico a livello comunale emerge quanto segue:

- Il 50% del territorio comunale (la porzione orientale) è interessata dal Parco, istituito con la L.R. 31/85, e sottoposto a vincolo idrogeologico. Tale porzione del territorio ricade, inoltre all'interno delle "Aree di salvaguardia e conservazione ambientale", vincolo istituito dalla variante '95 del P.R.G., che prescrive particolari limiti e cautele dirette alla salvaguardia e conservazione delle caratteristiche ambientali per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica;
- La presenza di due infrastrutture, la linea ferroviaria MI-VA e l'aeroporto, incide profondamente sul territorio, separando il centro abitato in due parti distinte;
- I vincoli e le prescrizioni di natura geologica che hanno una ricaduta sul presente strumento riguardano la definizione delle aree appartenenti alla classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni all'edificazione, localizzate in prossimità dei versanti ad elevata acclività all'interno del parco e l'individuazione delle zone soggette ad azione erosiva di tipo attivo, localizzate sulle sommità dei suddetti versanti;
- A livello urbano i vincoli esistenti riguardano il parco pubblico (Pratone) e il parco della Villa Caproni, tutelati dal vincolo ambientale (ex R.D. n. 1497/39) e la villa Caproni, tutelata dal vincolo monumentale (ex R.D. n. 1089/39)

In sintesi le aree vincolate occupano il 70% del territorio comunale, valutando la porzione di territorio occupata dal Parco regionale e dall'aeroporto.

C08.2.4 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Con riferimento al Tessuto urbano consolidato, al fine di valorizzare e gestire le diverse realtà presenti nel territorio, il Piano delle Regole distingue i seguenti ambiti:

1.1 - Tessuto dell'identità, caratterizzato da:

- a. Nuclei antichi (A1);
- b. Fascia di rispetto dei nuclei antichi (A2);
- c. Edifici di valore storico monumentale (A3);
- d. Tessuto consolidato con ville di pregio (A4);
- e. Ville di interesse storico (A5);

1.2 - Tessuto di Recente Formazione, suddiviso in:

- a. Tessuto edilizio saturo (A6);
- b. Tessuto urbano a media densità (A7);
- c. Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde (A8);
- d. Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto Ministeriale 11.09.1954 (A9);
- e. Zone produttive generiche (B1);
- f. Zone polifunzionali (B2);
- g. Zone di trasformazione a residenza (B3);
- h. Ambito Alenia-Aermacchi (B4);
- i. Ambito produttivo soggetto a piano di recupero (B5).

Il tessuto dell'identità

Il Piano delle Regole, individua un insieme di luoghi, manufatti ed elementi, costituenti il tessuto di interesse storico, ambientale, identitario, riferiti alla cartografia IGM del 1888 (prima levata) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa. In

esso sono ricomprese tutte le ville del Monterosso, anche quelle di completamento (più recenti), per il valore identitario che rivestono nel paesaggio venegonese.

Nello specifico:

- **A1 Nuclei antichi** (comprendono isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, ma che conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse storico, architettonico, ambientale). Si tratta dei Nuclei di Santa Maria, Pianasca e Borghetto.

- **A2 Fascia di rispetto dei nuclei antichi** comprende aree verdi inedificabili di rispetto dei nuclei antichi che impediscono la saldatura del Tessuto di recente formazione ai nuclei antichi stessi.

- **A3 Edifici di valore storico monumentale**, coincide con le aree ed i monumenti di valore storico ambientale (con vincolo della Soprintendenza o esclusivamente del P.G.T.)

- **A4 Tessuto consolidato con ville di pregio** (Monterosso, Zona collinare in fregio alla via Como);

- **A5 Ville di interesse storico** (sono le ville all'interno del tessuto A4 aventi caratteri di pregio storico-architettonico);

Obiettivo prevalente in questi ambiti è quello della "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto.

Gli interventi devono essere orientati al recupero del patrimonio edilizio in relazione alle specifiche caratteristiche storiche, ambientali, identitarie.

Il tessuto di recente formazione

Il Tessuto di recente formazione comprende le parti del tessuto edificato esterne al tessuto dell'identità storica, per le quali il Piano delle Regole definisce gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni attuative, le destinazioni funzionali, i livelli di qualità urbana ed ambientale da assicurare.

Gli elaborati grafici della serie C (da C01 a C06), in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali che caratterizzano il Tessuto di recente formazione, identificano e disciplinano ambiti e tessuti edificati di seguito elencati, dettandone le regole di intervento:

- **A6 Tessuto edilizio saturo**: costituisce l'espansione dei nuclei storici e comprende isolati e parti del tessuto novecentesco e recente, riconoscibile per la configurazione morfologica dell'impianto e per la dotazione di spazi urbani pubblici. L'ambito è da considerarsi saturo e da non addensare.

Obiettivo: qualificazione dell'edificato esistente.

- **A7 Tessuto urbano a media densità**: comprende parti del tessuto urbano caratterizzato dall'espansione a partire dagli anni '60-'70 che si connota per la mancanza di un disegno urbanistico e di dotazione di spazi per servizi pubblici. I caratteri insediativi risultano per lo più scomposti e con un'alternanza tra pieni e vuoti in cui la presenza degli spazi pubblici risulta inadeguata.

Obiettivo: qualificazione dell'edificato esistente e sua integrazione nella città pubblica a partire dalla definizione della rete ciclopedonale.

- **A8 Tessuto consolidato con ampia dotazione di verde** (Pianbosco, Monticello, San Rocco, Via delle Querce e Via delle Pinete): sono aree del tessuto edificato esistente caratterizzate da

un'ampia dotazione di verde, in parte ricomprese all'interno del Perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Si tratta per lo più di edificazioni con tipologia a villa, singola o schiera, realizzate in prevalenza a partire dagli anni '70. La peculiarità di dette edificazioni è da ricercarsi più nelle aree verdi esterne che nei fabbricati.

Obiettivo: preservare e qualificare il tessuto a verde ed il patrimonio arboreo, impedendone la riduzione mediante interventi edilizi di nuova costruzione e/o di ampliamento del tessuto edificato esistente.

- **A9 Tessuto urbano sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale da decreto Ministeriale 11.09.1954** (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il parco Caproni e la Località Pratone, sita nell'ambito del comune di Venegono Superiore): si tratta di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico in quanto per la sua ricca e varia vegetazione che la rende un quadro naturale di grande importanza, rappresentando un tipico esempio dei parchi Lombardi. Inoltre l'area risulta notevole dal punto di vista di singolare interesse paesistico.

Obiettivo: Preservare e qualificare l'interesse pubblico dell'ambito di interesse paesaggistico.

- **B1, B2, B3, B4, B5 Tessuto Produttivo:** comprende le parti dell'edificato caratterizzate dalla presenza di insediamenti per le attività produttive del secondario, del terziario e funzioni connesse.

Obiettivo: mantenimento della vocazione produttiva, anche tramite facilitazioni nell'adeguamento alle necessità di sviluppo delle aziende. Maggior flessibilità per garantire l'utilizzo degli spazi produttivi dismessi anche mediante interventi polifunzionali (produttivo, terziario, commercio, servizi). Qualificazione dell'edificato esistente e sua miglior integrazione nell'abitato.

C08.2.5 IL SISTEMA NATURALE (RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE)

Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, dedicato e/o vocato ad usi agricoli produttivi, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico – ambientale.

L'obiettivo in questi ambiti è quello di conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo della impresa agricola multifunzionale anche come soggetto della manutenzione territoriale e dell'offerta di servizi di qualità ambientale, minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa e di forma.

Il sistema rurale, paesistico, ambientale, è articolato negli ambiti di seguito elencati:

a. zone agricole, così suddivise:

- **C1** zona con prevalente destinazione agricola;
- **C2** zona con prevalente destinazione boschiva ed a paesaggio protetto;
- **C3** zona per attività orto-florovivaistiche;
- **C4** zona parco agricolo.

Le zone agricole comprendono inoltre:

- **C5** Edifici esclusi dagli usi agricoli;
- **C6** Edifici residenziali esistenti non pertinenti all'attività agricola nel parco agricolo.

b. aree ricomprese nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate;

c. aree non soggette a trasformazione:

d. rete ecologica, così definita:

- la Rete Ecologica Regionale, definita dal Piano Territoriale Regionale.

- la Rete Ecologica Provinciale, definita dal Piano Territoriale Provinciale.
- la Rete Ecologica Comunale, definita dal Piano di Governo del Territorio.

Caratteri del sistema verde comunale

Come si evince dalla lettura della Relazione Generale e Tecnica della consulenza paesaggistica per il sistema del verde, redatta per il Comune di Venegono Superiore e approvata il 20.12.03, l'articolazione tipologica del verde comunale definisce quattro categorie di biotopi: i biotopi delle aree verdi (parco pubblico, verde attrezzato, verde di servizio a funzioni di tipo pubblico e verde di pertinenza residenziale), i biotopi delle aree seminaturali (verde territoriale), i biotopi dei corpi d'acqua temporanei e permanenti ed i biotopi delle aree agricole.

I caratteri emergenti di tale analisi sono:

- la bassa impermeabilizzazione del suolo in ambito urbano, caratterizzato da edifici uni/bi-familiari, per lo più accompagnata da piccole aree verdi;
- la divisione del territorio comunale in due comparti segnati dall'asse di via Busti - via Roma - via dei Boschetti - via Streccia, il primo, ad est dell'asse, caratterizzato dalla presenza delle aree boscate del Parco e da una edificazione tipo villa in un contesto di aree verdi a medio-alta densità arborea (ove si localizzano, inoltre, le aree verdi di pregio); il secondo, ad ovest, ove i comparti edificati assumono un carattere urbano, con un incremento, seppur contenuto, della densità, ad eccezione delle quattro aree industriali principali, ove si riscontrano elevati gradi di impermeabilizzazione dei suoli;
- la scarsa presenza di aree verdi pubbliche, ad eccezione del parco urbano e di interventi minimi di aree verdi attrezzate. Tale fattore, anche se comprensibile a fronte della presenza consistente di verde privato, assume un rilievo consistente nella generale politica di riqualificazione e valorizzazione ambientale che viene confermata dal Piano;
- la localizzazione delle aree a verde sportivo, del verde di servizio a edifici pubblici e del parco urbano all'interno di un ambito circoscritto di circa 1km di raggio, il cui centro è rappresentato dall'incrocio tra via dei Boschetti e via Oberdan, in prossimità di un vuoto urbano di potenziale sviluppo;
- la presenza di una vasta area in pieno centro (circa 8 ettari) con una chiara vocazione agricola;
- la profonda incisione sul territorio comunale ad opera della linea ferroviaria e dell'aeroporto;
- la presenza di alcune aree di trasformazione urbana strategiche per il rilancio ecologico e paesistico dell'intero territorio comunale.

Apposite schede descrittive, contenute nell'Allegato 1 alla Relazione del Piano dei Servizi, approfondiscono i caratteri essenziali delle differenti tipologie di biotopo delle aree a verde pubblico.

Sette sono le tipologie rilevate: parco urbano a media-densità arborea, verde attrezzato a medio-bassa densità, impianti sportivi e ricreativi all'aperto, verde di pertinenza di edifici pubblici, verde di pregio, filari arborei, vegetazione ripariale dei corpi d'acqua. Il carattere arboreo-arbustivo dei biotopi viene descritto attraverso il parametro della densità arborea: si intende a bassa densità arborea, un'area che presenta una copertura arborea pari al 20% della superficie complessiva, a medio-bassa densità arborea, un'area che presenta una copertura arborea pari al 40%, a media densità arborea, un'area che presenta una copertura arborea pari al 60% ed infine a medio-alta densità arborea, un'area che presenta una copertura arborea pari all'80% della superficie complessiva.

Strategie per la riqualificazione e valorizzazione paesaggistico-ambientale

Dopo una lettura ed interpretazione dei caratteri morfologico-funzionali del territorio comunale, si determinano gli obiettivi e le strategie per il rilancio, la riqualificazione paesistica del territorio comunale e la messa in rete delle potenzialità ambientali.

Tali opzioni di valorizzazione e sviluppo si articolano su differenti livelli:

- il primo livello è costituito dai sistemi territoriali (naturale-urbano-agricolo) che per estensione territoriale, importanza funzionale ed omogeneità morfologica, costituiscono unità autonome e omogenee;
- il secondo livello costituito dalla rete delle connessioni urbane e territoriali;
- il terzo livello costituito dalle due infrastrutture principali dell'aeroporto e della ferrovia Milano-Varese.

Sono stati, inoltre, individuati i nodi di interscambio tra i principali sistemi esistenti o di progetto, atti a garantire una continuità ecologica.

Il Piano propone strategie e opzioni di riqualificazione e valorizzazione relative all'intero territorio comunale, distinguendo il sistema urbano da quello naturale.

A livello urbano si prevede la costituzione di un sistema urbano in rete di aree verdi, come struttura dello spazio pubblico, attuabile attraverso strategie di valorizzazione, riqualificazione e potenziamento, costituito da aree per servizi e in particolare per attività ricreative (esistenti e di progetto) e da fasce di verde connettivo.

A livello territoriale si individuano due poli di sviluppo per il tempo libero (legato alle attività del parco e che non prevede alcuna nuova edificazione) ed una rete di percorsi pedonali che ottimizzano i sentieri esistenti. Tali percorsi connettono in primo luogo il Parco all'ambito urbano (per una fruizione sostenibile dello stesso dall'abitato) ed in secondo luogo Venegono ai comuni limitrofi (Veduggio Olona, a nord-est, Binago a nord-est e Venegono Inferiore, a sud, Castiglione Olona). Si prevede, inoltre un collegamento all'area, nel comune di Castelnuovo Bozzente, oggetto di proposta del Parco Pineta quale Sito di Interesse Comunitario secondo la Direttiva Habitat, finanziato dal progetto Life Natur. In questo contesto si inseriscono la pista ciclopedonale dei laghi e il collegamento del parco Pineta con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rile Tenore Olona, oltre alla pista ciclopedonale della Valmorea.

Modalità e priorità d'attuazione

Definite le strategie fondamentali per la riqualificazione paesistico-ambientale del territorio, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi determinano i criteri d'intervento, le modalità e priorità d'attuazione articolate rispetto i sistemi delle aree naturali, delle aree agricole, del verde urbano e delle reti di connessione. L'obiettivo è quello di fornire all'Amministrazione comunale uno strumento operativo utile ad avviare il processo di trasformazione territoriale (attraverso i progetti-pilota) e ad orientarne l'evoluzione.

In sintesi le indicazioni di piano si articolano in:

Sistema delle aree naturali

Obiettivi: conservazione dei caratteri del paesaggio seminaturale e tutela delle presenze faunistiche.

Interventi (sull'esistente e di progetto):

1. potenziamento e valorizzazione delle risorse esistenti attraverso la regolamentazione della fruizione, con scopi didattico-scientifici e la conservazione/incremento dei popolamenti arboreo-arbustivi naturali e seminaturali;
2. costituzione di due poli per il tempo libero nel Parco Pineta di Appiano e Tradate. Le attività insediabili dovranno essere compatibili con il Parco, essere individuate dall'Amministrazione comunale di concerto con l'ente gestore del Parco e comunque non si prevede alcun tipo di edificazione;
3. potenziamento e valorizzazione del corridoio ecologico nord-sud localizzato ad ovest dell'abitato di Venegono Superiore (Confine con Castiglione Olona).

Sistema delle verde urbano

Obiettivi: riqualificazione e valorizzazione in termini tipologico-funzionali degli spazi esistenti ed incremento delle connessioni a livello urbano.

Interventi (sull'esistente e di progetto):

1. manutenzione, potenziamento e valorizzazione dell'esistente attraverso una valutazione fitosanitaria e statica, interventi straordinari sul verde con tipologie indifferenziate e di potenziamento del patrimonio arboreo;
2. costituzione di un sistema di aree verdi fruibili e interconnesse (inserite nella rete ciclopedonale) attraversamento il potenziamento di quelle esistenti e la formazione di nuove aree verdi: Tale sistema coinvolge le aree a verde pubblico e quelle destinate a funzioni di tipo pubblico, caratterizzate da una localizzazione strategica e da una discreta estensione;
3. conservazione e valorizzazione del verde di pregio;
4. costituzione di un sistema di verde connettivo.

- Rete delle connessioni urbane

Obiettivi: connessione tra le aree verdi esistenti e di progetto, riqualificazione e consolidamento del verde diffuso e valorizzazione delle alberature stradali

Interventi (sull'esistente e di progetto):

1. manutenzione, potenziamento e valorizzazione dell'esistente attraverso l'arredo urbano e mirati interventi di piantagione naturali e seminaturali;
2. costituzione di due poli per il tempo libero e le attività ricreative nel Parco Pineta di Appiano e Tradate. Le attività insediabili dovranno essere individuate dall'Amministrazione comunale di concerto con l'ente gestore del Parco e comunque non si prevede alcun tipo di edificazione;
3. potenziamento e valorizzazione del corridoio ecologico nord-sud localizzato ad ovest dell'abitato di Venegono Superiore.

- Rete delle connessioni territoriali

Obiettivi: valorizzazione e potenziamento dei corridoi ecologici, connessione dell'abitato di maggiore diversità ambientale al fine di creare un continuum di aree a rilevanza territoriale.

Interventi (sull'esistente e di progetto):

1. manutenzione, potenziamento e valorizzazione dell'esistente attraverso la conservazione ed il ripristino della vegetazione lungo i corsi d'acqua della rete idrografica minore e la rinaturazione delle sponde dei corsi d'acqua permanenti previo recupero delle aree degradate;
2. realizzazione di un sistema di percorsi-sentieri pedonali e/o ciclabili che connette il sistema del verde territoriale e quello urbano;
3. valorizzazione dei nodi d'interscambio tra i diversi sistemi territoriali;
4. potenziamento delle connessioni del corridoio ecologico occidentale.

- Sistema delle aree agricole

Obiettivi: recupero dei caratteri del paesaggio agrario ad elevata diversità ambientale, rinaturazione-ripristino della maglia interpodereale ed incentivazione delle pratiche agricole eco-compatibili.

Interventi (sull'esistente e di progetto):

1. conferma del parco agricolo tra le vie Battisti, Cervino, Pasubio e Moncenisio, definizione di un ulteriore parco agricolo tra le vie (Streccia e Giulio Cesare). Potenziamento della vocazione agricola mediante incremento della vegetazione arboreo-arbustiva;
2. Controllo e trasformazione dell'attività agricola nelle aree interessate da allagamenti.

- Infrastrutture ed aree industriali

Obiettivi: mitigazione degli impatti visivi della linea ferroviaria Milano-Varese ed acustico-visivi delle aree industriali

Interventi (sull'esistente e di progetto):

1. protezione antirumore con realizzazione di una barriera vegetale;
2. valorizzazione e potenziamento degli attraversamenti pedonali.

Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Sul territorio comunale ricadente entro il perimetro del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate trovano applicazione, sia per le aree di proprietà privata che per quelle di proprietà o di uso pubblico, i disposti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 7 luglio 2000, n. 7/427, "approvazione del Piano Territoriale del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate (art.19, comma 2, L.r. 86/83 e successive modificazioni ed integrazioni)" e s.m.i.

Per la descrizione delle caratteristiche dell'ambito naturale si rimanda alla Relazione del Documento di Piano.

C08.2.6 PIANI DI SETTORE

Piano commerciale comunale

Il Piano delle Regole contiene le disposizioni in materia commerciale. Le valutazioni in questo ambito sono state condotte tenendo in considerazione l'importanza del lavoro nel presente scenario economico-finanziario. Il piano privilegia la diffusione del commercio di vicinato nei nuclei antichi, anche sotto forma di centro commerciale naturale.

Il Piano conferma le strutture commerciali in atto e individua gli ambiti in cui possono essere insediate medie strutture di vendita a carattere non alimentare. Al fine di rivitalizzare le zone produttive esistenti il Piano delle Regole prevede l'introduzione (in alcune di esse) della funzione terziario-commerciale.

Non si prevede l'apertura di grandi strutture commerciali, né di medie strutture a carattere alimentare.

Indagini geologiche ed idrogeologiche

La componente geologica e idrogeologica ai sensi della L.R 11 marzo 2005, n.12 e successive modificazioni è parte integrante del presente piano e ad esso si rimanda. Lo studio è stato aggiornato come richiesto dalla L.R. 11 marzo 2005, n.12. L'organizzazione dello stesso, dei rilevamenti diretti sul territorio e delle successive elaborazioni è stata impostata per soddisfare la specifica finalità di aggiornamento, analizzando e classificando con adeguato dettaglio l'intero territorio comunale sulla base delle caratteristiche geologiche, idrogeologiche e sismiche, con particolare riferimento alle aree di maggior interesse urbanistico e a quelle ritenute più sensibili all'impatto con lo sviluppo antropico futuro.

In particolare l'attività di revisione ed integrazione ha riguardato i seguenti aspetti:

- individuazione del reticolo idrico principale e minore e delle fasce di rispetto fluviale e delle relative norme ai sensi della D.G.R. n. 7/13950/03

e in risposta al parere espresso dalla Regione Lombardia con nota Y155.2004.000.7595 del 16/12/2004;

- studio per la valutazione della compatibilità idraulica del Torrente S. Giorgio, appartenente al reticolo idrico principale e interagente con l'abitato, con individuazione delle aree potenzialmente soggette ad allagamenti per insufficienza d'alveo in occasione di particolari eventi alluvionali e attribuzione dei livelli di rischio;

- analisi del rischio sismico locale per la valutazione degli effetti sismici di sito condotta adottando la procedura di I livello, così come definita nella

D.G.R. 8/1566/05, che consente l'individuazione di ambiti areali caratterizzati da specifici scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL), passibili di amplificazione sismica.

L'esito finale dello studio si è concretizzato nella redazione della “carta di fattibilità geologica alle azioni di piano” da utilizzarsi congiuntamente alle “norme geologiche di piano” che riportano le specifiche normative d'uso. Questi elaborati sintetizzano le principali problematiche di carattere geologico – tecnico e idrogeologico del territorio, indicando le caratteristiche di ogni area omogenea e i necessari interventi di salvaguardia da attuare, anche in relazione alla vincolistica ambientale vigente.

Piano di zonizzazione acustica

La situazione rappresentata dal Piano di zonizzazione acustica del comune di Venegono Superiore, che si richiama come parte integrante del presente piano, viene di seguito sintetizzata. Tenendo presente quanto fin qui esposto, si riportano di seguito le indicazioni dei confini delle diverse zone e classificazioni

ZONA I: Pianbosco: segmenti di confine

[Definizione: aree destinate al riposo ed allo svago, residenziali rurali, di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici]

Dai confini comunali con Venegono Inferiore a Sud e con la provincia di Como a Nord, seguendo il percorso via della Streccia – via dei Boschetti – via delle Missioni – percorrendo via delle Querce ed il suo ipotetico prolungamento fino al confine comunale, mantenendosi parallelo alla S. P. n. 2 (che viene classificata in zona 3 e dalla quale occorre mantenersi discosti con una fascia di completamento di zona 2).

Si ricorda che l'ultimo tratto della S.P. 2 (via Como), dall'incrocio con via F.lli Kennedy fino al confine, è classificabile come strada di tipo Cb, che prevede una fascia di pertinenza acustica A di 100 m per lato ed una successiva fascia B di ulteriori 50 m, all'interno delle quali valgono limiti – per il contributo da traffico – di 50/40 dB(A) per insediamenti sensibili (peraltro non presenti in zona) e di 70/60 dB(A) in fascia A e 65/55 dB(A) in fascia B.

ZONA II:

Municipio: segmenti di confine

[Definizione: area interessata prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività industriali ed artigianali]

I confini sono così definiti:

- a N dal confine comunale
- a E dalla linea immaginaria parallela al tratto della S. P. n. 2 (via Como) e distante dallo stesso tratto di strada circa 100 m, fino ad incrociare via delle Missioni, proseguendo lungo la stessa via fino a piazza Santa Maria e da qui percorrendo via Oberdan - via dei Boschetti - via San Rocco (verso sud) e infine l'ideale prolungamento di via San Rocco fino al confine comunale con Venegono Inferiore
- a S dal confine comunale con Venegono Inferiore
- a W da via della Streccia, proseguendo lungo via San Rocco (verso ovest) - via S. Martino fino ad incrociare l'ideale prolungamento di via del Carso, proseguendo poi lungo lo stesso prolungamento e lungo via del Carso; successivamente percorre via Asiago - via Vittorio Veneto - l'ideale prolungamento di via Vittorio Veneto fino ad incrociare via Roma - via Roma (verso nord-ovest) fino ad incrociare la linea immaginaria parallela al tratto di via Como che va da via XXV Aprile fino all'incrocio con via delle Missioni e via delle Querce e distante da questo circa 50 m; prosegue lungo questa linea immaginaria, percorre via delle Querce e l'ideale prolungamento della stessa via delle Querce, parallelo alla S. P. n. 2 (via Como), fino al confine comunale.

Scuole: segmenti di confine

I confini sono così definiti:

- a N da via Matteotti
- a E da via Pasubio fino a via Cervino
- a S da via Cervino fino all'altezza di via Tonale
- a W da via Tonale per il suo ipotetico prolungamento fino a via Matteotti a chiudere il poligono.

Briere: segmenti di confine

I confini sono così definiti:

- a N dal confine comunale
- a E dalla linea immaginaria parallela a via Como, posizionata rispetto alla stessa via Como ad una distanza di circa 50 m verso est, fino ad incrociare via Plinio
- a S da via Plinio (verso nord), percorre via Paolo VI fino a via Milite Ignoto, poi per via Carducci
- a W da via Piave angolo Carducci, poi per via Virgilio (verso nord) e dal suo prolungamento fino al confine comunale con Vedano Olona a chiudere il poligono.

ZONA III

Via Como (S.P. 2): segmenti di confine

[*Definizione: aree interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione; presenza di attività commerciali ed uffici; limitata presenza di attività artigianali ed assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività con macchine operatrici*]

È costituita dalla fascia parallela a via Como dai confini comunali con Binago/Vedano fino a via Asiago.

I confini sono così definiti:

- a N dal confine comunale
- a E partendo da sud, percorre via della Strecchia, proseguendo lungo via San Rocco (verso ovest) - via S. Martino fino ad incrociare l'ideale prolungamento di via del Carso, proseguendo poi lungo lo stesso prolungamento e lungo via del Carso; successivamente percorre via Asiago - via Vittorio Veneto - l'ideale prolungamento di Via Vittorio Veneto fino ad incrociare via Roma - via Roma (verso nord-ovest) fino ad incrociare la linea immaginaria parallela al tratto di via Como che va da via XXV Aprile fino all'incrocio con via delle Missioni e via delle Querce e distante da questo tratto circa 50 m; prosegue lungo questa linea immaginaria, percorre via delle Querce e l'ideale prolungamento della stessa via delle Querce, parallelo alla S. P. n. 2 (via Como), fino al confine comunale.
- a S da via del Calcinaccio fino all'inizio di via Manzoni e da qui percorre via Manzoni e il suo ideale prolungamento verso nord, fino ad incrociare il prolungamento di via Foscolo; da questa intersezione prosegue lungo il prolungamento di via Foscolo percorrendo poi via Foscolo - via Giulio Cesare (verso sud) - via Campo dei Fiori fino all'intersezione con l'ideale prolungamento di via Sempione.
- a W dall'ideale prolungamento di via Sempione, proseguendo per la stessa e percorrendo via San Gottardo fino a via Monte Cervino, successivamente lungo la stessa via Monte Cervino - via Pasubio (verso nord) - via Matteotti e da questa lungo l'ideale prolungamento di via Tonale (verso nord) parallelo a via Cesare Battisti, fino all'incrocio con Piazza Monte Grappa; da qui si prosegue lungo la parallela a via Marconi mantenendosene distanziata di circa 30 m fino a tagliare viale Coccetti. La percorre, proseguendo per le vie Virgilio - Carducci - Milite Ignoto - via Paolo VI - via Plinio fino a incrociare nuovamente la parallela posta idealmente a 50 m ad Est della provinciale (via Como) proseguendo in questo modo fino al confine comunale a chiudere il poligono.

Castiglione Olona: segmenti di confine

I confini sono così definiti:

- a N dal confine comunale con Vedano Olona
- a E dall'ideale prolungamento di via Bixio, verso sud fino ad incrociare via De Gasperi, verso nord fino ad incrociare via L. da Vinci; da quest'ultimo punto di intersezione si prosegue lungo la stessa via L. da Vinci (verso ovest e successivamente verso nord), proseguendo lungo la via Galilei e infine lungo il suo ideale prolungamento fino al confine comunale.
- a S da via De Gasperi
- a W dal confine comunale con Castiglione Olona a chiudere il poligono.

Si ricorda che il tratto della via De Gasperi compreso tra l'incrocio con via Paolo Foresio e quello con via Turati è classificabile come strada di tipo Cb, che prevede una fascia di pertinenza acustica A di 100 m per lato ed una successiva fascia B di ulteriori 50 m, all'interno delle quali valgono limiti – per il contributo da traffico – di 50/40 dB(A) per insediamenti sensibili (peraltro non presenti in zona) e di 70/60 dB(A) in fascia A e 65/55 dB(A) in fascia B.

ZONA IV

FNM: segmenti di confine

[Definizione: - Aree interessate da traffico intenso, con alta densità di popolazione; elevata presenza di attività commerciali ed uffici; presenza di attività artigianali; limitata presenza di piccole industrie; aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie]

È costituita dalla fascia percorsa dalle FNM. Al suo interno ricade, tra l'altro, l'attività industriale di maggior rilevanza interna al territorio.

I confini sono così definiti:

- a N dal confine comunale con Vedano Olona
- a E dall'ideale prolungamento verso nord di via Virgilio, proseguendo lungo viale Coccetti fino ad intersecare la parallela a via Marconi (distante da questa circa 30 m); si percorre questa parallela fino a Piazza Monte Grappa, da qui prosegue lungo la parallela a via Cesare Battisti, poi per via S. Gottardo – via Sempione - prolungamento ideale di via Sempione fino ad intersecare via Campo dei Fiori; da qui prosegue verso ovest e poi lungo la via Cesare Battisti (verso sud) fino al confine comunale.
- a S dal confine con Venegono Inferiore
- a W dalla parallela a via A. Ferrarin (distante da questa circa 100 m), fino ad incrociare la parallela a via De Gasperi (distante da questa circa 100 m), proseguendo lungo quest'ultima via parallela fino al confine comunale.

Zona industriale 1: segmenti di confine

È presente nella fascia posta ad Est della linea FNM al confine con Venegono Inferiore. Al suo interno ricadono numerose attività lavorative di rilievo. L'ipotesi di variante allo strumento urbanistico prevede la realizzazione di una diversa viabilità che consenta un miglior accesso all'area senza dover gravare (o gravando il meno possibile) sulla S.P. 46 (via Cesare Battisti, nella zona)

I confini sono così definiti:

- a N dalla via Campo dei Fiori fino all'incrocio con via Giulio Cesare
- a E dal confine comunale con Venegono Inferiore
- a S dal confine comunale con Venegono Inferiore
- a W dalla via Cesare Battisti fino alla via Campo dei Fiori a chiudere il poligono.

Zona industriale 2: segmenti di confine

Anche questa zona è posta nella fascia ad Est della linea FNM al confine con Venegono Inferiore.

Anche in questo caso sono presenti attività lavorative di rilievo. L'ipotesi di realizzazione di una diversa viabilità prima indicata consentirebbe anche di non gravare ulteriormente sulle vie Cavour e Virgilio del territorio di Venegono Inferiore .

I confini sono così definiti:

- a N dalla via Foscolo e dal suo ideale prolungamento verso est fino ad incrociare il prolungamento verso nord della via Manzoni
- a E dal prolungamento della via Manzoni e da questa fino al confine comunale con Venegono Inferiore
- a S dal confine comunale con Venegono Inferiore
- a W dalla via Giulio Cesare fino alla via Foscolo a chiudere il poligono.

Osservazioni supplementari

Nell'ambito del territorio comunale, devono essere identificate o quantomeno indicate le aree da destinare ad attività temporanee quali il mercato periodico e spettacoli ed intrattenimenti vari. Considerando da un lato le ormai consolidate consuetudini e dall'altro l'effettiva disponibilità di territorio, si ritiene opportuno continuare ad utilizzare per il mercato settimanale l'area già interessata dalla manifestazione, posta in P.za Aldo Moro. Per quanto attiene invece a manifestazioni temporanee, la variante di PRG contiene indicazioni in merito al possibile utilizzo a tale scopo dell'area c.d. del Pratone, che appare localizzata in maniera adeguata e che è stata fornita anche dei necessari servizi.

ZONA V

Aermacchi: segmenti di confine

L'area utilizzata dall'attività produttiva viene classificata interamente in classe V, con fascia di IV in corrispondenza delle vie Monte Pellice – Ferrarin, fascia estesa per una profondità di 50 m dal ciglio stradale in direzione Ovest. Sempre in classe IV vengono classificate le aree poste ad Ovest di via Paolo Foresto (Somadeo).

Piano di Coordinamento territoriale del Parco della Pineta di Tradate e Appiano Gentile

Come già esplicitato, il territorio di Venegono Superiore è ricompreso nel perimetro del Parco della Pineta di Tradate e Appiano Gentile.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) ha natura ed effetti di piano paesistico coordinato, ai sensi dell'art. 57 del decreto legislativo 31.3.1998, n.112, con i contenuti paesistici del Piano Territoriale di coordinamento provinciale, ed è approvato con i contenuti di cui all'art. 17 della l.r. 30/11/83, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale) e successive modificazioni e integrazioni.

Il Piano Territoriale assume anche i contenuti di Piano Territoriale paesistico ai sensi degli artt. 4 e 5 della l.r. 27/5/85, n. 57 (Esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e subdelega ai comuni) e successive modificazioni e integrazioni.

Il territorio del parco regionale è costituito dalle aree delimitate dal confine indicato sulle tavole di piano: del segno grafico che sulla tavola delimita il confine del parco fa testo il punto limite più interno verso il parco stesso. Il piano individua, all'interno del confine del parco regionale, le aree a parco naturale, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 2, della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette).

Il PTC si compone dei seguenti elaborati, che si richiamano integralmente:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavole:
- 1. Articolazione territoriale (scala 1:10.000);
- 2. Aree proposte a parco naturale e modifiche ai confini ex l.r. 76/83 (scala 1:10.000).

I rapporti fra il PTC e il Piano Territoriale di coordinamento provinciale sono regolati dall'art. 3 della l.r. 5.1.2000, n. 1.

Le previsioni urbanistiche del PTC sono vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel presente Piano urbanistico e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

I criteri e gli indirizzi sono i seguenti:

- a) dovranno essere sottoposte a specifica salvaguardia le aree verdi e gli elementi vegetali di rilevanza ambientale;
- b) dovranno essere tutelate e salvaguardate le superfici a bosco, sia a ceduo che ad alto fusto, nonché le aree con destinazione agricola e boschiva;
- c) dovranno essere tutelati i corsi d'acqua, anche con portata irregolare, nonché le relative sponde;
- d) le nuove attività industriali, con esclusione dell'artigianato non nocivo all'igiene e alla salute pubblica, dovranno collocarsi al di fuori dei confini del parco; gli interventi di nuova ricollocazione dovranno prevedere i seguenti interventi:
 - integrazione visiva attraverso schermature verdi degli edifici e delle recinzioni
 - contenimento e limitazione dell'impatto sonoro;
- e) l'aggregato urbano dovrà preferibilmente essere definito da perimetri continui, al fine di conseguire il minor consumo di risorse naturali e territoriali;
- f) dovranno essere altresì definiti i parcheggi perimetrali, la viabilità di penetrazione al Parco, gli accessi al Parco stesso in coerenza con le previsioni del presente piano e dei suoi strumenti attuativi.

Il piano è attuato dall'ente gestore del Parco, dalle Amministrazioni Provinciali di Como e Varese, dai singoli Comuni, dagli altri enti pubblici, dai privati singoli o associati, secondo le rispettive competenze, con gli atti e i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di cui ai successivi articoli.

L'ente gestore promuove la concessione di incentivi e contributi a coloro che collaborano alla salvaguardia o al miglioramento dell'ambiente nei modi e nei casi previsti dalla legge e dalla presente normativa.

Sono strumenti, provvedimenti e procedure di attuazione del PTC:

- i piani di settore;
- i regolamenti d'uso;
- il piano di gestione;
- gli interventi esecutivi di iniziativa pubblica e convenzionati;
- i pareri, le certificazioni, le autorizzazioni, le denunce e le concessioni d'uso

previste dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

L'ente gestore predispone Piani di Attuazione per i seguenti settori funzionali, in ordine di priorità:

- a) agroforestale, per la tutela e gestione delle aree boscate e la difesa dagli incendi boschivi;
- b) fruizione sociale, ricreativa e culturale del Parco;
- c) tutela della fauna selvatica;
- d) tutela geologica ed idrogeologica;
- e) cascine e patrimonio rurale.

I regolamenti per l'uso del territorio e dei beni, nonché per la gestione dei servizi, sono approvati dall'Ente gestore.

Il piano di gestione, che costituisce strumento di programmazione economico-sociale per l'attuazione delle finalità del PTC, è predisposto dall'Ente gestore del parco e proposto alla Giunta regionale per l'approvazione.

Il territorio del parco, comprensivo delle aree proposte a parco naturale ai sensi del precedente comma, è articolato nelle seguenti zone territoriali, individuate con apposito simbolo grafico nell'allegata Tav. 1:

- zona di tutela agroforestale (art. 14);
- zona agricola (art. 15);
- zona di iniziativa comunale orientata (art. 16);
- zona con presenza di strutture ed attrezzature sportive o ricreative e di interesse sociale (art. 17).

Il PTC individua altresì, con appositi simboli grafici in Tav. 1,:

- all'interno della zona di tutela agroforestale, gli ambiti agricoli e gli ambiti di prioritario interesse naturalistico (art. 14);
- le cascine storiche (art. 20);
- le attrezzature di servizio per il Parco (art. 24).

C08.2.7 SISTEMA VINCOLISTICO

Il Comune di Venegono Superiore è soggetto ai seguenti vincoli:

1 Fascia di rispetto comunale (cimitero, strada, ferrovia);

2 Vincolo aeroportuale ex legge 04.02.1963 n. 58.

Vincoli a carattere Idrogeologico:

1 Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. n° 3267 del 30.12.1923: Il territorio del Comune di Venegono Superiore presenta un'alta incidenza di aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 1923 così come recepito dalla L.R. 27/2004).

2 Zona di rispetto delle opere di captazione di acqua destinate al consumo umano, perimetrata con criterio temporale (isocrona 60 gg.);

3 Zona di tutela assoluta delle opere di captazione di acqua destinata a consumo umano attualmente vigente, perimetrata con criterio geometrico (raggio 200 m), nella quale sono consentite le attività normate dall'art. 5 D.Lgs 258/2000 e s.m.i. e dai criteri regionali della DGR 7/12693/2003;

4 Zona di tutela assoluta delle opere di captazione di acqua destinata a consumo umano (area 10x10 m.) adibite unicamente ad opere asservite alla gestione dei pozzi (D. Lgs 258/2000 art. 5 e s.m.i.);

5 Area di discarica cessata per la quale ogni trasformazione d'uso del suolo è vincolata a specifiche indagini geotecniche e ambientali;

6 Fascia di rispetto assoluto estesa a 4 m o 10 m dagli argini;

7 Fascia di pertinenza morfologica dei corsi d'acqua;

8 Fascia delle aree che subiscono allagamento.

Vincoli a carattere paesaggistico:

1 Perimetro parco regionale DGR del 27/07/2000 n. 7/427 e s.m.i., corrispondente al vincolo paesaggistico art. 142 comma 1 lettera f) D. Lgs 22.01.2004 n. 42;

2 D.M. 11.09.1954 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente il Parco Caproni e la località Pratone sita nell'ambito del Comune di Venegono Superiore, vincolo ex Legge 29.06.1939 n. 1497;

3 Edifici vincolati ai sensi del D.M. 11.09.1954 (Villa Caproni);

4 Edifici di valore storico monumentale.

C08.3 PAESAGGIO

Il Titolo IX "Tutela ambientale e paesaggistica" delle Norme del Piano delle Regole tratta la valorizzazione dell'intero territorio comunale, con particolare attenzione alla tutela, salvaguardia e recupero degli elementi costitutivi del paesaggio.

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole C06 a,b,c,d,e,f," Caratteri del Paesaggio", individuano gli elementi costitutivi dell'identità del paesaggio locale, individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale, del PPR e del PTCP, per i quali sono stabiliti specifici indirizzi normativi.

C08.3.1 AMBIENTE URBANO - STATO DI DEGRADO

Nel corso dei secoli precedenti Venegono ha subito una certa pressione demografica, stimolata anche dalla politica amministrativa locale che, favorendo sia il turismo "milanese" che gli insediamenti produttivi, ha consentito la permanenza in sito della popolazione la quale, contrariamente a quanto avveniva in altri comuni della zona, poteva trovare il luogo occasioni di lavoro e di sviluppo. La mancanza, però, di un disegno urbanistico complessivo ha favorito uno sviluppo disorganico che non ha saputo dare una fisionomia precisa all'intero paese. Anche oggi la presenza dei tre nuclei antichi, ai quali si è unito il polo amministrativo di piazza Mauceri, e la presenza diffusa di un'edilizia estremamente rada, ha condotto ad un frazionamento tale per cui è difficile, nella stasi edilizia corrente, ipotizzare una inversione di marcia o il tentativo, credibile, di un "ridisegno" complessivo che tenti una unificazione, almeno funzionale.

Più che lavorare per costituire un policentrismo, bisogna prendere atto della struttura policentrica e qualificarne gli elementi notevoli e le reti.

Se le sacche di degrado urbanistico stanno, di mano in mano, per essere eliminate anche attraverso micro interventi (spesso scoordinati a livello estetico ma che, almeno, hanno il vantaggio di procurare una rioccupazione di volumi esistenti senza interessare ulteriori aree), diviene oggettivamente difficile sostenere che l'immagine complessiva della nostra località sia di elevata qualità. In effetti, accanto ad ambienti ed ambiti di notevole pregio, si alternano interi isolati edificati ad edilizia comune, qualitativamente inesistenti. Le statistiche ci consegnano un patrimonio edilizio che, percentualmente, si rivela abbastanza giovane e tale da non sottostare alle richieste di una "sostituzione". Si aggiunga a ciò che il tasso medio di abitazioni "in proprietà" è talmente elevato da far intuire una propensione al cambiamento molto limitata e tale da rendere del tutto impensabile un rapido *turn-over* del patrimonio edilizio esistente. Rimane però la possibilità di sfruttare alcune occasioni per la riqualificazione di interi ambiti consolidati.

C08.3.2 AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA SOVRACOMUNALE E COMUNALE

Nell'elencare i problemi di rilevanza sovracomunale si segnalano i due temi legati alla gestione delle aree a verde e dell'aeroporto. In entrambi i casi si tratta di spazi debolmente edificati che costituiscono due emergenze spaziali di grande rilevanza che connotano i margini del Comune. Entro il territorio sono poi presenti altre due realtà urbane che vanno a costituire una sorta di spina verde: il 'Pratone' e la "Cascina Talamona"; essi costituiscono una sorta di bolla di compensazione dell'edificato fitto del pianalto. Sul lato nord del Comune, in prosecuzione degli spazi liberi di Vedano Olona, il quartiere di Monterosso si definisce come unità a connotazione specifica che, lontana dalla saturazione, possiede una serie di caratteristiche che debbono essere tutelate. Si debbono, infine, segnalare almeno altre due unità spaziali, per altri versi già citate varie volte in relazione:

- le pendici boscate verso Castiglione,
- l'incisione che partendo dalla stazione ferroviaria scende verso Fondo Campagna e da qui verso Castiglione Olona, in entrambi i casi si tratta di porzioni di territorio di modeste dimensioni ma che, per le loro caratteristiche intrinseche e per le funzioni da "separazione" che svolgono nei confronti degli altri abitati, meritano considerazione a tutela. In conclusione: se il Consorzio di gestione del Parco Pineta si deve far carico delle azioni di tutela delle aree entro il suo perimetro, se l'assetto dell'aeroporto sfugge ad ogni azione di effettivo controllo (l'insediamento della nuova caserma della Guardia di Finanza è emblematico delle "collaborazione" tra vari enti) a livello comunale, per le altre realtà elencate nel presente capitolo pare necessario proporre almeno un'azione di tutela se non di possibile potenziamento.

C08.3.3 STRUTTURE DI RILEVANZA PAESISTICA SOVRACOMUNALE E COMUNALE - CARATTERI CONNOTATIVI DELLE DIVERSE UNITÀ TIPOLOGICHE

A livello di tutela paesaggistica si cita la presenza del Parco della Pineta: nato sull'onda delle previsioni contenute nella Legge regionale n. 76 del 16 settembre 1983, il parco naturale ha il proprio Piano Territoriale di coordinamento, approvato con DGR del 7 luglio 2000, n. 7/427 che definisce confini stessi dalla zona protetta. Il Parco, sostanzialmente, occupa tutto il lato destro e metà del lato nord del nostro Comune, ricomprendendo tutta l'unità paesistica delle Prealpi moreniche. Connotata da ampie aree boscate che costituiscono un discreto, sebbene parzialmente "eroso", polmone verde intercomunale l'unità paesistica è connotata da un paesaggio alquanto vario segnato da continue alterazioni altimetriche del territorio. A completamento del quadro appena tracciato, si deve segnalare, l'altra unità che seguendo i confini di nord e di ovest segna i confini con la vicina Castiglione. In questo caso l'area boscata è ridotta ad una limitata striscia che resiste sui pendii scoscesi che dalla quota altimetrica di Venegono scendono alla quota della zona di espansione di Castiglione. Se da punto di vista agronomico o ambientale essa non costituisce certo una grande riserva, tuttavia, valutata dal punto di vista puramente paesistico, essa è l'ultima possibilità che resta per assicurare la fisionomia tipica di Venegono. Proprio per sottolineare questa importanza e per comprenderne i risvolti sarebbe sufficiente constatare quello che succede nella pianura del campo di volo e quanto sia improbo determinare ove termina il territorio di Venegono Superiore rispetto a quello di Venegono inferiore.

C08.3.4 AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ - GRADO DI SENSIBILITÀ DEI LUOGHI - PRESENZA DI "AMBITI DI CRITICITÀ"

Se dunque esistono due ambiti di naturalità, esistono anche siti ove la naturalità è il mezzo di "confusione" o di transizione indolore tra il comune e un altro, tra una specificità e l'altra. Ma gli stessi luoghi ad alta naturalità sono, come più volte abbiamo sottolineato, attaccati da una serie di pressioni che si stanno susseguendo nel tempo e che tenderebbero ad ulteriori "contrazioni" delle aree naturalmente libere al fine di assicurare una serie di servizi alle popolazioni che si sono ormai insediate nel cuore del Parco. La presenza umana ricerca risposte più adeguate ai bisogni, qualitativamente più soddisfacenti: la realtà urbana locale è ormai dilatata a livello di Città del Seprio, formata da un tessuto urbano senza soluzione di continuità in cui gli abitanti vivono con un'aspettativa ed un tenore di vita cittadino, pur godendo di ampi spazi e zone verdi che sono come grandi parchi urbani facilmente accessibili e fruibili. Questo comporta spesso la ricerca di nuove attrezzature anche a scapito delle aree verdi. Dunque: la Pineta è pressata dalle abitazioni di Pianbosco e di Monterosso, la forra di Fondo Campagna subisce erosioni dalla presenza di manufatti venegonesi di vario genere, da infrastrutture - per altro necessarie - che debbono interallacciare Venegono con le realtà contermini e dalle zone già edificate degli altri comuni che necessitano, anch'esse, dei servizi di secondo livello. Si segnala, infine, la presenza di una modesta spina verde che si pone tra via Garibaldi e via Boschetti; essa è posta a cavaliere di un fosso che funziona da colatore per un vasto impluvio determinato dalla prime pendici collinari che trovano qui il loro naturale recapito. Il previgente strumento urbanistico ne prevedeva la tutela ma anche un utilizzo a fini residenziale dei margini verso le citate vie. La pianificazione esecutiva, pur con limitazioni e riduzioni nella parte di intervento edificatorio, ha recentemente delineato un possibile assetto finale dell'area e si è data concretizzazione alla creazione di un lungo spazio a nastro che da via san Rocco risale a nord tutelando, ma anche utilizzando a fini collettivi, le sponde di destra e di sinistra del fossaccio. Nuovi percorsi pedonali potranno percorrere da nord a sud le aree collettive ma proporranno anche attraversamenti pedonali inediti da est ad ovest. Proprio l'occasione di ristudio puntuale della zona ha confermato le necessità di 'completamento di alcuni lotti storici. Questa area ha la vocazione di divenire un area verde di quartiere interconnessa con il resto dell'edificato.

C08.3.5 CENTRI STORICI, PERIMETRAZIONE, EDIFICI ISOLATI E MANUFATTI DI RILIEVO STORICO AMBIENTALE; I.G.M. 1/25000

Il Piano Regolatore previgente ha definito le aree storiche sulla scorta di documenti ricchi di dati e di elementi, quindi senza particolari difficoltà. Per questo motivo anche l'estensione delle analisi alle cartografie del 1936 non ha portato a modificazioni di qualche rilievo nei perimetri. In questa sede vengono confermati i tre nuclei storici (Garibaldi, San Giorgio e Pianasca), la presenza del "Seminario" e di "villa Caproni". Si prende atto che l'attuazione del PRG previgente ha eliminato un segno storico, quello della "Cascina Talamona", oggetto di piano esecutivo. Il Piano ha di fatto trasformato interamente i corpi di fabbrica della cascina originaria. Il venir meno di questo manufatto ha anche ridotto la valenza agricola/paesaggistica dell'area verde di pertinenza della stessa.

Riconoscendo la rilevanza paesaggistica e ormai anche storica di Monterosso e di alcune delle sue ville, si ritiene necessario definire questa zona come area di interesse paesaggistico, con specifiche linee di tutela individuate dal Piano. Ciò nonostante non si ritiene opportuno porre un vincolo di tipo monumentale o ambientale specifico sui manufatti. In conclusione, la variante conferma le perimetrazioni vigenti e, a fronte di una serie di operazioni urbanistico-edilizie che si sono ormai concretizzate, provvede ad una revisione della normativa che viene aggiornata sulla scorta delle indicazioni regionali e di valutazioni progettuali relative all'evolversi della disciplina, sia delle parti da sottoporre a pianificazione esecutiva. All'interno della norma si prevede infatti che i singoli interventi, fino alla ristrutturazione con demolizione con fedele ricostruzione, sono soggetti a titolo abilitativo. Si prevede la possibilità di proporre piani attuativi da parte del privato solo per interventi importanti che coinvolgano interi cortili, che verranno vagliati dalla commissione per il

paesaggio. Si segnala infatti la pianificazione attuativa prevista non ha sortito i risultati che erano attesi, per una evidente riottosità degli operatori a riproporre tipologie ormai desuete e che altre non sono assolutamente decollate. Ci si rende conto che il sub-strato proprietario è notevolmente mutato, con un frazionamento eccessivo e con una perdita pesante nelle stime economiche, ma si debbono sottolineare, ancora una volta, gli interessi della comunità che si sovrappongono alle, pur legittime, aspettative dei singoli.

C08.3.6 VIABILITÀ STORICA E DI INTERESSE PAESISTICO

tracciati e snodi; segni ed edicole; allineamenti; alberature: muri e manufatti caratterizzanti

Le indagini e gli studi che l'Amministrazione ha commissionato ad altri esperti hanno posto in evidenza le permanenze e le variazioni che il territorio venegonese ha subito e subisce in relazione alla maglia viaria. Dobbiamo rilevare, però, che la situazione si è ormai stabilizzata e la maglia infrastrutturale si è definita in tutte le sue componenti (con la sola eccezione del collegamento oltre ferrovia tra Venegono Inferiore e Vedano). In tal maniera anche gli aspetti più propriamente paesistici si sono definiti e oggi si possono sicuramente definire quali assi di grande importanza tutte le strade che sono ricomprese nel Parco. Purtroppo la forte attività edilizia del secolo XX ha pressoché cancellato le tracce più antiche lasciando deboli segnali che, però, sono ormai del tutto avulsi dal loro contesto originario. Si può, per contrasto, segnalare che alcuni manufatti 'moderni', realizzati, ad esempio, lungo via Busti (asta appena centenaria) cominciano ad assumere una importanza connotativa caratterizzante particolari ambienti. Certamente l'incrocio viario di "Santa Caterina" è appartenente alla viabilità storica ma gli interventi degli anni '60 e '70 del secolo scorso ne hanno totalmente alterato impianto e morfologia: non così è avvenuto a san Giorgio/XXV aprile dove (limitatamente alla parte nord dell'incrocio) si sono mantenuti i connotati principali di inizio secolo e non così è avvenuto in via Garibaldi dove la "pelle" esterna dei contenitori edilizi ripropone ancora gli allineamenti e le cadenze storiche.

La piazza Montegrappa è un nodo che negli anni ha subito profonde trasformazioni, poco consone rispetto al ruolo che dovrebbe assolvere. Quello che oggi si manifesta come uno snodo viario/parcheggio dovrebbe tornare a vivere come piazza, qualificando gli elementi presenti, soprattutto in virtù della percezione di chi arriva o semplicemente transita dal territorio comunale. Si rende necessario un intervento, se si vuole coraggioso, che ristabilisca ruoli e identità agli elementi che definiscono la piazza, in modo da restituire alla popolazione un nuovo spazio di socialità.

Il sistema Pianasca - via Busti rappresenta un "biglietto da visita" per il paese e come tale va trattato. La riqualificazione dello spazio pubblico-strada deve essere affrontata a partire dalla formazione di un percorso protetto/pista ciclopedonale, realizzato demandando ad ambiti più appropriati lo stazionamento delle auto. Questo non significa eliminare i parcheggi, ma collocarli in ambiti più appropriati per la qualità dell'immagine urbana che si vuol proporre, in funzione di una fruizione efficace dell'intero tessuto cittadino. Ad integrazione della mobilità leggera, si propone di riqualificare e riaprire percorsi pedonali esistenti e scalinate, evidenziati nella cartografia. In questa maniera si conferisce carattere urbano alla maglia viaria principale, che, si ribadisce, vuole essere occasione di relazione e non mero collegamento funzionale.

Dal capo opposto rispetto alla Pianasca, si evidenzia un altro nucleo meritevole di riqualificazione: la Piazza della Chiesa di San Giorgio su cui gravitano anche la biblioteca, la scuola materna e l'oratorio. La riqualificazione della pavimentazione e dell'arredo urbano, la valorizzazione della mobilità leggera, associata alla presenza adeguata di posti auto, consentono la piena fruizione dell'ambito ricco di servizi ed attività commerciali.

Considerata la valenza storica e identitaria dei nuclei storici, si prevede la riqualificazione dello spazio-pubblico strada e delle corti interne. Il Piano delle Regole è sicuramente uno strumento strategico per migliorare l'aspetto compositivo attraverso la riqualificazione delle facciate, dell'arredo urbano, delle pavimentazioni, delle insegne, in modo da creare una percezione accogliente. Questo aspetto deve essere però a corollario di una reale trasformazione.

Il vero motore della trasformazione è di ordine strutturale: il tessuto storico, proprio per la sua conformazione e la possibilità di ospitare varie funzioni (peculiarità assente nelle espansioni successive), deve tornare ad essere appetibile per l'introduzione di attività "produttive" e di servizio più contemporanee, anche di carattere innovativo, sociale e adeguate ai luoghi.

Lo spazio pubblico strada risulta già ricco di attività commerciali e pertanto vitale; la riqualificazione dei fronti e della pavimentazione consentirà sicuramente di stimolarne maggiormente la vivacità. Il Piano persegue ulteriormente l'incentivazione del sistema commercio all'interno dei centri storici, quale naturale centro commerciale, non consentendo l'insediamento di nuove medie e grandi strutture. L'area verde di proprietà comunale a ridosso della via Garibaldi può essere un elemento qualificante per la ricostruzione dell'immagine delle corti, integrando la dimensione storica con quella naturale. Inoltre la vegetazione può essere strumento di mitigazione della percezione delle recenti espansioni residenziali che formano una quinta poco qualificata alla vista che si apre dagli androni dei cortili. Da ultimo, le scelte legate alla mobilità vanno nella direzione del recupero e rivitalizzazione dei centri storici, come la creazione di posteggi a ridosso dei nuclei stessi e il loro inserimento all'interno di un sistema di percorsi ciclopedonali.

C08.3.7 GRANDE VIABILITÀ E CRITICITÀ DELL'IMMAGINE PERCEPITA

Venegono è interessata, molto marginalmente, dalla strada provinciale 233 che da Saronno conduce a Varese: essa scorre appena fuori dal territorio comunale, lungo il margine ovest. Non interferirebbe con il nostro Comune se, date le situazioni di affollamento critico, le vie parallele ad essa non venissero impiegate quali "alternative" meno congestionate. In tal modo una buona quota percentuale del traffico, specie quello a breve-medio raggio si sposta immediatamente più ad est e impiega le aste venegonesi. Si aggiunga a ciò che, la tradizionale carenza di collegamenti est-ovest, riscontrabile in tutta questa parte di provincia, penalizza non poco tutti i vari comuni che si trovano sottoposti ad una continua pressione esercitata su attrezzature viarie certamente sotto dimensionate alle esigenze e che, tutte, percorrono territori ampiamente urbanizzati ed abitati.

In Venegono abbiamo una provinciale (via Battisti) che percorre tutto il territorio da sud a nord (da Venegono Inferiore a Vedano Olona) correndo poco discosta dal rilevato ferroviario, contribuendo a creare una barriera difficilmente permeabile. Da questa, appena prima dal nucleo storico di Pianasca si stacca un ramo di collegamento verso Binago che, sostanzialmente è una delle poche alternative alla percorrenza Marone-Vedano-Binago.

Per il vero, è stata tentata un'alternativa a via Battisti con la creazione di via Giulio Cesare ma l'asta, anche di ragguardevoli dimensioni, non ha un accesso agevole da Venegono Inferiore e non ha sbocco in Venegono Superiore andando ad inserirsi nel collo di bottiglia di via Garibaldi. La stessa via Boschetti, che attraverso i boschi sale verso Nord-Est non ha un'immissione ed un collegamento idoneo, dovendo arrotolarsi in complesse immissioni. Dal punto di vista di "primo impatto" si deve riconoscere che le vie provinciali che interessano il nostro Comune non hanno alcuna caratterizzazione se non quella dovuta a questa loro forzata coabitazione di movimenti extra-comunali con quelli comunali. Non è riconoscibile alcuna gerarchia né alcun particolare accorgimento che possa denunciare la presenza di aste di grado diverso di servizio, soprattutto per quel che concerne la mobilità leggera. Anche gli spazi laterali, solo per un breve tratto di via Battisti leggermente più ampi ma del tutto informi, non sono utilizzati per qualificazioni particolari ma rimangono, semplicemente, quali spazi "dismessi". E' dunque necessaria un'ampia azione di riqualificazione sia funzionale che ambientale: queste azioni, però, non sono dipendenti dall'Amministrazione locale ma afferiscono ai gradi superiori i quali, per altro, non hanno proposto nei loro piani alternative di qualche concretezza.

La sfida è quella di creare un coerente sistema di spazi pubblici, integrando le strutture esistenti, per dotare Venegono di spazi di relazione efficaci ed accoglienti. Un anello ciclopedonale metterà in comunicazione tutte le strutture presenti nella rete, come evidenziato nella tavola grafica. Arretramenti anche puntuali delle recinzioni, gestiti con il criterio della compensazione, consentiranno anche l'introduzione di spazi di sosta ed elementi vegetali, trattati con continuità e

coerenza lungo le direttrici individuate. La forte connotazione vegetale concretizza l'idea di creare un sistema di spazi pubblici-verdi a rete sul territorio, in modo da creare dei corridoi continui.

Si dovrà riqualificare e potenziare la rete di percorsi escursionistici, al fine di migliorare la fruibilità del territorio, intesa come servizio per il cittadino, anche attraverso criteri di compensazione. La ripresa del Parco da parte della comunità ha un valore paesistico insito nell'uso passato dei boschi. In questo ambito naturalistico appare prioritario porre attenzione alle aree di frangia edificate che si rivolgono al Parco Pineta, al fine di creare una relazione funzionale fra gli stessi.

C08.3.8 VIABILITÀ DI FRUIZIONE PANORAMICA ED AMBIENTALE: ampie prospettive; attraversamenti di zone agricole e boscate; sentieri e strade alzaie; piste ciclo-pedonali; ferrovie ed infrastrutture dismesse.

Non esiste, come già abbiamo segnalato, una viabilità specifica studiata dal punto di vista panoramico. Rimane il fatto che, stante la configurazione dei siti e dei luoghi, alcuni tratti della viabilità maggiore vengono ad assumere, nonostante tutto, una grande valenza panoramica e determinano alcune possibilità di ampie vedute o attraversano ambienti speciali. E' il caso di via Battisti, nel tratto tra Venegono Inferiore e Pianasca, quando costeggia le aree libere della piana aeroportuale; è il caso delle vie che percorrono la pineta di Tradate, per i tratti che dai nuclei antichi di Venegono si spingono entro le parti boscate, percorrendole da ovest ad est e da nord-est a sud-est. Parimenti, a livello cittadino, due tratti di vie locali acquistano una loro rilevanza quando sfilano - a destra o a sinistra - i terreni Talamona che costituiscono, come detto, un elemento peculiare entro il quadro cittadino attuale. Non esistono, evidentemente, strade alzaie o ad esse assimilabili, così come anelli ciclo pedonali e si hanno solo modesti accenni di penetrazioni pedonali di tipo trasversale dovuti, per lo più, ai più recenti piani esecutivi che si sono fatti carico di queste necessità. Parimenti non esistono ferrovie o infrastrutture dismesse che possano essere impiegate quali risorse paesisticamente interessanti, seppur la percorrenza della ferrovia offra con visuali di particolare interesse sul paesaggio circostante.

C08.3.9 LINEE GUIDA PER L'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI

In riferimento al D. lgs. n. 42/2004 ed in attuazione della l.r. n. 12/2005 la Giunta Regionale ha approvato la d.g.r. 15 marzo 2006, n. 8/2121 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12".

L'Amministrazione Comunale con lo scopo di promuovere una valida "azione" per la valorizzazione dell'intero territorio comunale, con particolare attenzione alla tutela, salvaguardia e recupero sia dei c.d. "elementi costitutivi del paesaggio", nel 2008 si è dotata di linee guida per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici, come strumento finalizzato al miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi sul territorio.

Ogni progetto di trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio - siano essi afferenti il settore geomorfologico naturalistico piuttosto che antropico - dovrà prestare attenzione agli elementi di vulnerabilità e di rischio ed alle categorie compatibili di trasformazione proprie di ogni elemento. La proposta progettuale dovrà cogliere le opportunità di salvaguardia e valorizzazione che ogni elemento determina ma, soprattutto, dovrà garantire che le sinergie determinate dall'insieme degli elementi interessati possa "costruire" un progetto che aggiunge qualità paesaggistica al luogo che si propone di trasformare. Le schede di seguito illustrate costituiscono un riferimento di carattere generale per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti. Le schede sono suddivise in due grandi gruppi: *geomorfologico naturalistico* ed *antropico*.

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

VERSANTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO 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 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.

CORSI D'ACQUA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Comprendono i corsi d'acqua naturali e artificiali, comprese le aree relative agli alvei ed ai paleoalvei dei corsi d'acqua naturali a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti o a morfologia pianeggiante perimetrata dall'arginatura maestra. Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

La vulnerabilità è da porre in relazione alla particolare sensibilità del sistema alle modificazioni dei singoli elementi di piccola scala, non sempre adeguatamente rilevati e valorizzati, oltreché alle possibili e frequenti immissioni inquinanti. I rischi sono connessi principalmente alle trasformazioni dirette (regimazione) e indirette indotte dall'edificazione (copertura, deviazione, arginature), trasformazione e rimodellazione del suolo ai margini e interferenza delle reti tecnologiche (captazione di corpi d'acqua minori a regime variabile in fase di realizzazione delle strutture sotterranee).

Categorie compatibili di trasformazione

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, tenuto conto in particolare del contesto idrogeomorfologico (con riguardo alle aree occupate normalmente dai corsi d'acqua ed alle aree di

espansione in caso di piene ordinarie), del contesto vegetazionale e degli aspetti faunistici e storico-culturali.

La tutela deve:

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
 - promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
 - promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
 - promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
 - evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
 - promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purché nel quadro di un generale controllo paesisticoambientale.

BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO 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.

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

Infrastrutture, viabilità, e rete idrografica artificiale

VIABILITA' STORICA (segni territoriali)

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Viabilità storica: si intende per strada storica ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. In qualità di bene culturale, al concetto di strada vanno accostate oltre al manufatto viario in sé, anche le opere di supporto al traffico, quali ponti, osterie, locande, cippi edicole sacre, altre opere d'arte che sono parte integrante del sistema "strada" (si veda anche la scheda successiva 'opere d'arte territoriali') e che conservino anch'esse valore storico. Per forma si intende l'andamento planoaltimetrico del tracciato viario, considerato nella sua interezza da una titolazione propria o documentata da un progetto d'opera in sé concluso. Per struttura si intende il manufatto viabile col piano di calpestio o rotabile, nonché le massicciate e i muri di sostegno e contenimento. In questo senso si intende per strada storica non solo il manufatto rotabile o carrozzabile di età moderna, ma anche quello mulattiero e pedonale di epoca storica più antica, ivi compresi i tracciati che rientrano nel campo della ricerca archeologica. Per funzione si intende il ruolo assunto da tale via di comunicazione nel corso dei secoli e definibile secondo valutazioni di ordine territoriale o economico. Per titolo si intende la denominazione della strada stessa così come mantenuta e tramandata nel corso dei secoli. Costituiscono emergenze particolari quelle di cui può essere documentata o supposta l'antichità, la funzione originaria e l'identità del costruito re. La soglia temporale per riconoscimento del sistema o manufatto può essere convenientemente stabilita intorno alla metà del XIX secolo e si fonda sulla situazione registrata nelle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1850-1861. Eventuali tracciati realizzati dopo tale data possono pure essere ricompresi se siano dimostrativi, per concezione tecnica o per significato funzionale, di una chiara evoluzione della tecnica stradale, meritevole di segnalazione e tutela.

Strutture recenti: Per le strutture più recenti, il valore paesistico è in funzione della panoramicità: possibilità di percezione dell'orizzonte e di singoli elementi e mete ottiche fruibili sia dal percorso che da punti di visuale isolati.

Segni territoriali: i segni rilevabili della centuriazione romana; il sistema infrastrutturale dell'accessibilità dei fondi e la maglia poderale con le forme di appoderamento e le tipologie degli insediamenti sparsi. Le vie di antica formazione, dotate di valore storico-culturale per la loro caratteristica di segni strutturanti il territorio, possono assumere valore paesistico anche per la loro panoramicità.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il disassamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati. Perdita delle tracce di singoli segni territoriali sia individuali sia costitutivi di sistemi complessi

Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

OPERE D'ARTE TERRITORIALI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte quelle opere quali ponti, acquedotti, arginature e tutte quelle presenze territoriali diffuse, opera dell'uomo e non strettamente riconducibili ad edifici, spesso emergenze edilizie dei sistemi lineari. Sono elementi artificiali molto spesso posti in ambiti dotati di un alto grado di naturalità; costituiscono quindi delle polarità di forte orientamento della visione del quadro naturale. Tra le diverse opere, riconosciamo le passerelle e i ponti come elementi caratteristici del paesaggio: in legno o in pietra, antichi o costruiti uno o due secoli addietro. Le arginature costituiscono a volte un elemento di notevole impatto paesaggistico: le modalità di percezione più frequenti sono riferite alla visione di queste opere dall'acqua, dalla sponda opposta e dai percorsi lun-

go l'argine soprattutto in corrispondenza di insenature, anse, ecc.; in pianura costituiscono - a volte - un elemento di ostacolo alla percezione dei corsi d'acqua e si pongono come elementi emergenti dal piano di campagna.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Mancata manutenzione, abbandono. I ponti minori e le passerelle spesso decadono lentamente per incuria o spazzati via da un'alluvione.

Forte impatto sul territorio del nuovo impianto di acquedotti con le loro strutture, i sistemi di canalizzazione e raccolta delle acque.

Arginature:

a) per le nuove opere eccessiva artificializzazione dell'elemento naturale con conseguenti danni alla vegetazione riparia e agli ecosistemi animali;

b) al contrario, per le arginature di origine storica, l'abbandono e la rinaturalizzazione spontanea o progettata.

Categorie compatibili di trasformazione

- Lungo i fondovalle fluviali e sulle sponde dei corsi d'acqua dovrebbe essere progressivamente disincentivata e preclusa la percorrenza automobilistica: il tema ricorrente dell'interposizione di nuovi attraversamenti delle valli fluviali e dei corsi d'acqua impone notevoli riflessioni sul probabile impatto.

- Per le nuove arginature la pratica progettuale deve rispettare rigorosamente il paesaggio con opere calibrate e con tecniche differenti a misura del contesto in cui si collocano (urbano o extraurbano). Per arginature extraurbane si consiglia di adottare le soluzioni tecniche del "Quaderno opere di ingegneria naturalistica" e del "manuale tecnico di ingegneria naturalistica" approvato con DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 (pubblicata sul BURL del 9 maggio 2000, 1° Supplemento Straordinario al n. 19).

FONTANILI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Emergenza spontanea della falda freatica o presa d'acqua da una falda freatica non affiorante, ma situata a piccola profondità.

Elementi caratteristici sono la *testa* e l'*occhio* del fontanile. La *testa* è uno scavo di forma circolare con un diametro di parecchi metri. Da essa si di parte un

canale che deriva l'acqua affiorante. L'*occhio* è un cilindro senza fondo in legno, cemento o lamiera, del diametro di circa 1 m, inserito nella testa del fontanile, per facilitare l'uscita dell'acqua che sgorga dal fondo. L'acqua esce da una soglia intagliata nel bordo superiore del cilindro. In ogni testa di fontanile si piantano parecchi di questi cilindri. Numerosi sono i fontanili costruiti per derivare acqua a scopo irriguo. Essi possono fornire portate variabili.

I fontanili riguardano microambienti artificiali di regimazione delle acque in funzione di drenaggio e di approvvigionamento idrico.

Costituiscono una emergenza testimoniale storico-archeologica di grande rilievo per complessità e durata dell'intervento necessario alla loro realizzazione e si configurano inoltre come sistema di altissimo valore ecologico e naturalistico

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Manomissione del microambiente.

Inquinamento delle falde superficiali.

Categorie compatibili di trasformazione

- Mantenimento in uso del sistema.

- Rispetto rigoroso del microambiente.

- Deve essere promosso il ripristino ambientale delle aree rurali, il mantenimento delle aree di transizione, in quanto sensibili, e l'equilibrio dell'ecosistema urbano-rurale.

Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi

TERRAZZAMENTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni ai fini di coltivazione agricola e di stabilizzazione idrogeologica. Si distinguono nei tipi con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate dal manto erboso. Sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare, montano e delle riviere dei laghi subalpini. Terrazze e ciglioni sostituiscono al declivio continuo della pendice - così come più comunemente si presenta in natura - una successione di ripiani degradanti. Nella sistemazione a ciglioni la funzione di sostegno dei ripiani resta affidata alla coesione, o a quella della cotica erbosa, nella sistemazione a terrazze i ripiani sono sostenuti da muri a secco, costruiti con sassi ricavati sul luogo dallo spietramento del terreno. I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli costituiscono l'elemento di connotazione percettiva dal basso dei versanti coltivati. Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato. La conservazione e il mantenimento dei terrazzamenti, oltre a svolgere una funzione di mantenimento delle caratteristiche del paesaggio, svolge una funzione di prevenzione dal degrado e di sicurezza della stabilità dei versanti.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono delle coltivazioni.

Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali, dei canali di scolo e di fossi per il convoglio delle acque.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione dei manufatti che li caratterizzano mediante la loro scrupolosa manutenzione, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.
- Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti utilizzati a fini agricoli evitando le massicciate in cemento a vista.

BOSCO DI IMPIANTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Per bosco d'impianto si intendono colture legnose agrarie quali pioppeti e castagneti; i pioppeti sono impianti artificiali di specie ibride a rapido crescimento.

I pioppeti sono fisicamente assimilabili a boschi in cui è però sempre ben evidente il sesto di impianto: occupano suoli freschi, anche inondati, ma non perennemente umidi. Frequentemente sono accompagnati da uno strato erbaceo di vegetazione invadente, formato da specie esotiche che spesso si ritrova anche lungo i greti dei fiumi. Si rileva una presenza più massiccia e diffusa di pioppeti in prossimità dei fiumi; in corrispondenza di zone golenali, di lanche e meandri relitti e di zone depresse con falda subaffiorante. Sia il pioppeto sia il castagneto, nei loro relativi ambiti, sono elementi fortemente connotativi del paesaggio. Il pioppeto come elemento di impianto rigidamente ordinato e monocolturale è indicativo dell'intervento antropico sul territorio utilizzando elementi naturali.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Incuria, abbandono

Categorie compatibili di trasformazione

- Va sostenuta la pioppicoltura come elemento ormai caratteristico di diversificazione del paesaggio.

GIARDINI E VERDE URBANO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO 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 (roccoli, 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 n. 42 del 2004 quando esista vincolo esplicito.

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 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.

Sistemi insediativi

INSEDIAMENTI con CASE ISOLATE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO 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.

INSEDIAMENTI con CASE a SCHIERA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro. Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono. da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti.

Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento. Generalmente le case che compongono un insediamento con case a schiera sono di altezza simile e spesso anche i tetti di più edifici costituiscono un'unità costruttiva. Le case volgono a lla strada il lato di gronda.

Negli insediamenti maggiori le schiere sono in genere ordinate una accanto all'altra e una dietro l'altra in un sistema di vie parallele a formare un villaggio compatto, un villaggio cioè in cui lo spazio libero è rappresentato, all'interno del suo perimetro, soltanto dalle strade. A differenza degli insediamenti con tipi isolati, queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole componenti. Le cortine inquadrano sovente scorci e immagini selezionate del paesaggio circostante.

Nella loro percezione lontana prevale la compattezza delle linee costituite dalle schiere, spesso rese evidenti nella loro successione a causa dell'acclività del terreno ad esempio nei versanti.

N.B. Quanto detto sopra, così come per gli altri sistemi aggregativi, riguarda i nuclei di origine storica e non i progetti di nuovi insediamenti (piani esecutivi) - che utilizzano sistematicamente specifiche tipologie edilizie - nè le aggregazioni insediative di recente formazione.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita di leggibilità del sistema. Ostruzione dei coni percettivi.

Categorie compatibili di trasformazione

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

INSEDIAMENTI con CASE a CORTE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO 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.

Tipi edilizi

TIPI A SCHIERA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore. Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio. Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna. Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età rinascimentale e barocca per lo più a formare piccoli palazzetti patrizi o, in età industriale, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è rilevabile dai catasti antichi e dai setti murari ortogonali alla strada. Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e e conseguente modificazione della cortina edilizia.

Categorie compatibili di trasformazione

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare

con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

TIPI A CORTE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO 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 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.

TIPI IN LINEA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.). Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

EDIFICI MONOFAMILIARI ISOLATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani. Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono

formazioni di sistemi insediativi di villini monofamigliari, a volte contigui in sistemi a coppie, promossi sia nell'ambito dell'edilizia economico-popolare sia da parte di enti e industrie come alloggi per i dipendenti. Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio:

a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale

b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.

- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Completo abbandono delle strutture, riuso improprio

Categorie compatibili di trasformazione

Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.

Materiali ed elementi costruttivi

LEGNAMI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Il legno è impiegato nella realizzazione degli ultimi piani di edifici di tipo rurale in pietra; in questi casi la parete è costituita da pilastri portanti in muratura e tamponamenti con tavoloni inchiodati o incastrati. Il legno è sempre impiegato per le strutture dei tetti a capriate o in forme più semplici (punteri appoggiati etc.). Nelle costruzioni a struttura lignea, la percezione è fortemente influenzata dal materiale adottato e dall'integrazione con l'ambiente circostante.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita dell'impronta caratteristica per interventi impropri che mascherano la tecnica costruttiva originaria: in particolare nella trasformazione sull'esistente il reimpiego del materiale non più con funzione strutturale ma come semplice rivestimento con conseguente alterazione del rapporto fra percezione delle qualità materiali dell'edificio e tecnica costruttiva tipica.

Categorie compatibili di trasformazione

Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda ad es. di tipo anglosassone (balloon frame) o nordico.

COTTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

(per il cotto nelle coperture vedere l a scheda relativa ai manti)

Materiale costitutivo delle murature. I laterizi sono il materiale da costruzione maggiormente diffuso nella tecnica costruttiva tradizionale degli insediamenti.

La muratura laterizia è costituita da mattoni variamente disposti in corsi legati con malta (di testa, di taglio o a tramezza).

Il mattone è anche elemento costitutivo delle murature "miste": nella muratura mista "imbottita" i paramenti sono in pietra da taglio o a spacco e l'interno di laterizio (in tal caso i conci dei paramenti sono collegati con l'interno mediante morse); in quella "reticolata" si forma una specie di intelaiatura in pietra riempiendola con laterizi; in quella listata si fanno fasce alternate di pietra e di laterizi. Spesso coperta da intonaco, la muratura acquista una rilevanza paesistico-percettiva quando è stata concepita in cotto a vista. I mattoni variano per dimensioni dai tipi più grandi (fino a 30 x 15 x 8) medioevali, realizzati con basse temperature di cottura, a quelli a volte assai piccoli e ad alta temperatura di cottura dell'età barocca, fino a stabilizzarsi nelle dimensioni attuali (25x12x5,5) alla fine del XVIII secolo. I corsi di mattoni sono sempre legati con letti di malta di calce aerea. Il mattone cotto è utilizzato sia per l'edilizia cittadina che per quella rurale. Venne spesso utilizzato per decorazioni in contorni o cornici con pezzi speciali. Elemento notevole nella percezione delle facciate murarie - quando sono state concepite in mattoni a vista - di cui caratterizza sia il colore che la tessitura.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Intonacature o stonacature improprie, sabbiature aggressive sia per il cotto che per i corsi di malta
Categorie compatibili di trasformazione

Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone "faccia a vista" come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

INTONACI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Modalità di rivestimento delle murature. Raramente la muratura in mattoni, soprattutto negli edifici di civile abitazione, era destinata a rimanere a "faccia a vista" poiché l'impiego di mattoni poco cotti per ragioni di economia negli edifici tardo-medioevali ne rendeva precaria la conservazione sotto l'effetto dell'umidità e del gelo e ancor più in età barocca quando l'uso dell'intonaco diviene un elemento di decoro dell'edificio. L'intonaco utilizzato era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità, quindi adatte a seguire

i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature. Inoltre, anche le soluzioni cromatiche risultano condizionate dall'uso di questo tipo di intonaco;

anche se non si trattava di una vera e propria tecnica di affresco, la tinteggiatura antica era fatta con colori a tempera assai diluiti che venivano stesi quando l'intonaco non era ancora asciutto: il pigmento così "faceva corpo" con l'intonaco e in luogo di formare una crosta opaca permetteva una riflessione per trasparenze tale da dare una sensazione di brillantezza pur con l'uso di scarso pigmento. La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calce idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne; soprattutto l'uso del cemento come legante introduce su larga scala i rivestimenti in graniglia.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata. Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiature, ecc.).

Categorie compatibili di trasformazione

- Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo "stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici" si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.
- Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

MATERIALI DA RIVESTIMENTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Applicazione di un materiale di caratteristiche pregiate su un altro materiale privo o povero di tali caratteristiche, sfruttata per lo più a scopo decorativo, isolante, impermeabilizzante o protettivo.

Rivestimento in legno: si rivestono in legno costruzioni in muratura sia a scopo decorativo sia per isolante termico.

Rivestimento ceramico: le murature possono essere rivestite con materiale ceramico o vetroso a forma di tessere musive, di sezione regolare quadrata, di qualche cm di lato e di pure regolare spessore (3-4 mm.) .

Rivestimento in laterizi: costruzioni in laterizio ordinario od in altro materiale sono rivestite a scopo essenzialmente decorativo con mattoni scelti, di colore uniforme, a spigoli vivi, detti mattoni da paramento.

Rivestimento in pietre naturali: si impiegano pietre naturali, facilmente tagliabili a lastre, e lucidabili. Sono impiegate a scopo decorativo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli interventi sull'esistente l'introduzione di materiali non congruenti con la immagine storica dell'edificio.

L'introduzione sistematica in singoli interventi e in tempi diversi di materiali di rivestimento incompatibili può produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi molto rilevante.

Categorie compatibili di trasformazione

- Poiché la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità.

- Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

APERTURE E SERRAMENTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori.

La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti. Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevano gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorcio è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rile-

vabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio. In alcuni contesti, l'apertura generalizzata di vetrine con dimensioni in usuali costituisce un elemento di forte alterazione del rapporto strada-edificio in termini d'uso e di percezione. L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.

Categorie compatibili di trasformazione

- *Per gli interventi su fabbricati esistenti:*

Si tratta anzitutto di capire qual'è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato nelle diverse aree culturali e di valutare i limiti entro i quali si può ovviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti.

- *Per le nuove costruzioni::*

- Valutare la coerenza ed il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che la sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la spechaitura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

BALLATOI, PORTICI e LOGGIATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti. In generale il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto. Il ballatoio, collocato sul Lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale gli elementi in legno, che lo compongono sono appena sbazzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati. Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti. Il portico aveva anch'essa funzione promiscua, poiché era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone. Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte. Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento. I loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assiti e solai solo con orditura principale. In alcuni edifici adibiti a fienili i loggiati sono costituiti dal prolungamento delle falde del tetto, e spesso sono chiusi da un tamponamento con assito di legno.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Rischio di sostituzione impropria o eliminazione di queste componenti significative nella trasformazione degli edifici rurali esistenti.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

GRONDE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Parti della copertura aggettanti oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati. Possono essere di diverse misure in rapporto alla tecnica costruttiva della copertura e al tipo di finitura di sottogronda (in legno, con manto di copertura in vista, ecc.). Importante elemento di definizione della qualità architettonica degli insiemi di fabbricati, sia nella percezione complessiva che nelle visioni selezionate dei sottogronda in ragione della differente matericità dei materiali utilizzati (legno, pietra).

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Misure e materiali non appropriati al fabbricato e al contesto, soprattutto negli elementi di lattoneria a protezione del legname: scossaline, mantovane metalliche sovradimensionate e con materiali riflettenti.

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutare attentamente la misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati.
- Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi

TETTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e protezione dagli agenti atmosferici le strutture e gli spazi sottostanti. Il tetto tradizionale è generalmente a falde. Molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda. Sono molto rari i casi in cui le falde presentano linee di gronda e di colmo parallele ai lati più corti, che comportano un maggior sviluppo in altezza e una pendenza molto pronunciata delle falde stesse. Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.

Categorie compatibili di trasformazione

- La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura.
- Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.
- Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

MANTI DI COPERTURA IN COTTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo di manto di copertura costituito da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche. Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale: con l'uso di accorgimenti di recente

introduzione è diventato affidabile allo stesso livello di altre soluzioni. D'uso più recente è il manto di copertura in tegole marsigliesi, adottato per edifici di costruzione tardo ottocentesca e del XX secolo, assai impiegato nelle coperture di capannoni industriali e dei quali costituisce un elemento caratterizzante. I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante (vedi scheda 2.5.9d relativa ai tetti) e con la pendenza delle falde. La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificio. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica e la tessitura differente in relazione al tipo di tegola, è un materiale di rilevante attenzione ambientale. Particolare evidenza assume in quei sistemi aggregati la cui percezione dall'alto è possibile con relativa frequenza.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

In relazione alla sostituzione dei manti in edifici esistenti, costituisce un elemento di rischio la sostituzione di manti con componenti (tegole) apparentemente simili ma determinanti una immagine sostanzialmente differente (introduzione generalizzata della tegola "portoghese" e "olandese" al posto del coppo e della marsigliese).

Categorie compatibili di trasformazione

- Per gli interventi su fabbricati esistenti:

Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purché non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.);

- Per le nuove costruzioni:

Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.

RECINZIONI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi. A volte svolgono funzioni diverse come il contenimento del bestiame ecc. Scarse sono le recinzioni e le chiusure nell'edilizia dell'età storica: quando vengono realizzate, soprattutto per delimitare le corti, erano costituite da semplici muri. La cancellata che trova le prime applicazioni nelle ville patrizie più importanti del Settecento in corrispondenza del cortile d'onore, si estendono progressivamente all'edilizia borghese e popolare solo nel tardo ottocento.

Del tutto ignota è la recinzione nelle strutture insediative di villaggio nelle quali il basso muretto in pietra o la sbarra lignea di chiusura del fondo era utilizzata solamente per impedire il passaggio del bestiame da un fondo all'altro; soprattutto all'interno del tessuto edilizio dei villaggi la continuità dello spazio non costruito rappresenta una delle condizioni essenziali per la vivibilità degli stessi.

La recinzione è, per sua natura, molto spesso uno degli elementi più direttamente percepibile dagli spazi pubblici e concorre a definire l'immagine complessiva degli insediamenti suburbani a tipi isolati.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Introduzione generalizzata di chiusure degli spazi aperti. Oggi, in molte ristrutturazioni di insediamenti di villaggio, si assiste a tentativi di parcellizzazione, con chiusure di vario genere, che rendono del tutto irricognoscibile, oltre che spesso non più percorribile, lo spazio pubblico insediativo.

Categorie compatibili di trasformazione

I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze. In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte le opere di sistemazione delle superfici del terreno con materiali lapidei, cementizi o bituminosi, posati con tecniche diverse.

Ciottolato (o acciottolato): pavimentazione fatta con ciotoli di forma ellissoidica dissimmetrica, disposti a contatto, con la base maggiore in basso su un letto di sabbia e battuti con mazzeranghe in modo da ottenere il conguaglio delle loro facce superiori secondo la sagoma stabilita, ed un sufficiente costipamento.

Al ciottolato si associano talvolta guide di pietra lavorata che occupano la zona centrale della strada e rendono meno disagiata il transito dei veicoli.

Lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipeda o cubica disposti secondo corsi continui normali od obliqui rispetto all'asse stradale.

Selciato: è formato da selci di forma parallelepipeda rettangola ovvero a tronco di piramide con rastremazione assai lieve. Le pavimentazioni costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.

Categorie compatibili di trasformazione

- In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato.

- Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

RETI TECNOLOGICHE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Non costituiscono per se stesse degli elementi di qualità paesistica; tuttavia a volte determinano una forte interferenza con la percezione del paesaggio o con la conservazione di singoli elementi costitutivi di esso.

In genere si tratta di:

- A) condotti di fognature;
- B) condotte idriche e relativi pezzi speciali;
- C) linee elettriche aeree;
- D) linee elettriche o linee di telecomunicazioni interrante;

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Le categorie A, B e D costituiscono potenziali elementi di rischio per le pavimentazioni storiche e per il patrimonio arboreo urbano. La categoria C inoltre può interferire direttamente e negativamente nella percezione degli ambiti vincolati.

Categorie compatibili di trasformazione

- Categorie A, B, D:

- Ripristino integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva;

- Nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta.

- Categoria C:

- la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali);

- non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotto in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari);

- siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto;

- nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto;

- eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante.

CARTELLONISTICA e INSEGNE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Le insegne e iscrizioni commerciali storiche costituiscono un elemento di connotazione positiva degli edifici che le contengono, oltre che sotto l'aspetto figurativo, anche come memoria delle loro destinazioni originarie: in particolare per quelle che costituivano un sistema organico lungo i tracciati viari (stazioni, alberghi, locande, ecc.). Oggi la crescente domanda di comunicazione commerciale - sia pubblicitaria generica, sia di indicazione dell'ubicazione degli spazi commerciali - ha configurato il fenomeno della cartellonistica come un elemento di forte connotazione dello spazio pubblico, spesso di segno negativo a causa del disordine complessivo generato dalla presenza di oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni di forte impatto visivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Rischio di sostituzione sistematica delle insegne storiche con nuovi manufatti o mano-missione tramite scrostamenti e/o pitturazione delle facciate contenenti iscrizioni o graffiti. Eccessivo disordine visivo negli ambiti vincolati causato dalla presenza invasiva di cartelloni pubblicitari e insegne commerciali non coordinate

Categorie compatibili di trasformazione

- Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocumento al quadro ambientale;

- dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente;

- ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.

C08.3.10 CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

La legge affida alle Commissioni per il paesaggio la responsabilità di valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

Accertato preliminarmente che l'area oggetto dell'intervento sia soggetta a vincolo paesaggistico e richiamate e valutate le motivazioni del vincolo esistente, si ritiene, in linea generale, che la valutazione di compatibilità paesaggistica possa avvenire dopo aver:

- . effettuato la lettura e la interpretazione del contesto paesistico,
- . individuato gli elementi di vulnerabilità e di rischio,
- . valutato le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e quindi la compatibilità paesaggistica del progetto.

Le motivazioni espresse dalle Commissioni per il Paesaggio devono ripercorrere sinteticamente i tre passaggi che hanno condotto alla definizione del parere finale. L'individuazione degli "elementi costitutivi" del paesaggio è una 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 si ritiene utile il rimando alle precedenti schede relative ai singoli elementi costitutivi del paesaggio che consentono l'identificazione di tali elementi, ne segnalano il grado di sensibilità e vulnerabilità ed indicano, esemplificativamente, alcune categorie di trasformazione compatibili con la conservazione degli elementi connotativi considerati. Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate che la sua capacità di porsi in "*composizione*" con il contesto. Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali.

Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando alcuni parametri valutativi di base:

- . *di ubicazione o di tracciato*, adottando tra le alternative possibili quella di minore impatto con l'assetto paesaggistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande percepibilità ed estraneità con il contesto;
- . *di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi*; occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in "*composizione*" con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi, che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale;
- . *di scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne*, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto alberato;
- . *di raccordo con le aree adiacenti*, prevedendo ripristini e compensazioni, particolarmente nelle opere di viabilità o che, comunque, richiedano consistenti alterazioni del piano di campagna per scavi e riporti.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) afferma che:

- . ogni intervento che opera una trasformazione del territorio, configurandosi come "perturbazione" dello stato di fatto, comporta anche una modifica del paesaggio:

- . la qualità paesistica degli interventi progettati rappresenta un primario valore territoriale.

Ne consegue che quanto più un luogo risulta contraddistinto da una propria e riconoscibile caratteristica paesaggistica, tanto più la "perturbazione" risulta percepibile. La Regione Lombardia, con D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ha emanato le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previste dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del P.T.P.R.. Il metodo proposto consiste nel delineare un percorso tecnico-amministrativo che vede coinvolti a diverso titolo sia il progettista - che, contestualmente alla elaborazione del progetto, opera una propria valutazione paesaggistica - sia l'Amministrazione Comunale - cui compete l'espressione del giudizio complessivo di merito -.

Il Comune di Venegono, già nel 2008, ha reputato opportuno applicare la metodologia introdotta dal P.T.P.R. agli interventi edilizi più rilevanti per diffusione e per impatto visivo e più precisamente ai seguenti progetti:

- . nuova costruzione ed ampliamento,
- . ristrutturazione edilizia,
- . recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005,

. relative varianti.

La carta delle “classi di sensibilità paesaggistica” dei luoghi del territorio comunale (Tav. C05 a,b,c,d,e,f), che costituisce atto a valenza paesaggistica di dettaglio definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell’applicazione delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05, in conformità alla DGR. 22/12/2011 n. IX/2727.

Il territorio comunale è articolato nelle seguenti classi di sensibilità paesaggistica (Tav. C05 a,b,c,d,e,f):

1 = Sensibilità bassa (aree dell’edificato produttivo).

2 = Sensibilità media (espansione degli abitati e aree a contatto con classi superiori).

3 = Sensibilità alta (aree con valenze naturalistiche e ambientali, edifici rurali)

4 = Sensibilità molto alta (aree con emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storici e di interesse testimoniale, edifici e nuclei storici, corsi d’acqua).

C08.3.11 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il territorio del comune di Venegono Superiore ha restituito in passato resti di interesse archeologico come di seguito elencato:

1. ara sepolcrale romana 2 d.c. (CILV,5598=CLVarese3=AE1995,626=AE1996,742);
2. condutture in terracotta verosimilmente pertinenti ad un acquedotto di età romana;
3. San Giorgio Martire: resti murari di età medievale pertinenti ad uno o più edifici di culto.

Sulla base della documentazione disponibile la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ritiene che sia l'ara che le condutture idriche siano state rinvenute nell'area ovest di Venegono Superiore, in direzione Castiglione Olona.

La Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia individua pertanto aree a rischio archeologico che vengono perimetrate all'interno degli elaborati del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, secondo modalità concordate con la Soprintendenza stessa.

I titoli abilitativi che riguardano le suddette aree saranno soggetti all'obbligo, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, di segnalare l'inizio lavori alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in modo da permettere di eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà valutato opportuno dalla Soprintendenza stessa.

Sono escluse da tale prescrizione le opere di scavo di sepoltura all'interno del cimitero moderno che sorge attorno a San Martino se corrispondenti a tombe già esistenti.

Le modalità dell'avviso, che dovrà essere inoltrato sia per lavori in proprietà pubblica sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, superiori a 70 cm di profondità, sono le seguenti.

La comunicazione dovrà essere inviata (per posta o via fax) alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia via E. De Amicis 11, 21024 Milano, fax. 0289404430 da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori con un anticipo di 15 giorni lavorativi rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo.

La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione.

Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione via fax.

Non si chiede l'invio del progetto completo, dal momento che questo contiene elementi relativi agli alzati la cui valutazione non è di competenza del predetto ufficio.

ALLEGATO 1: SCHEDA TIPO DI RILIEVO NUCLEI ANTICHI

La seguente scheda tipo è stata utilizzata per eseguire un rilievo delle facciate dei nuclei antichi del P.R.G. previgente, durante la fase di redazione del P.G.T.. La raccolta di tutte le schede ha prodotto un documento di analisi denominato "Analisi e valutazione edifici nei nuclei antichi" che ha supportato la successiva fase di progettazione. La scheda tipo costituirà documentazione necessaria per le pratiche edilizie relative agli interventi nei nuclei storici. Ad ogni edificio, rappresentato negli elaborati C03 a,b,c, Nuclei antichi, scala 1:500 del Piano delle Regole, corrisponde infatti una scheda di rilievo. La finalità di questo strumento è da un lato quella di fornire al progettista una serie di spunti relativi agli interventi da eseguirsi, dall'altro quella di integrare/modificare alcune informazioni sul patrimonio edilizio esistente, attraverso una forma di collaborazione tra cittadino e pubblica amministrazione. A titolo di collaborazione pubblico-privata, si chiederà infatti al tecnico incaricato dalla proprietà, in sede di istruttoria della pratica edilizia, di integrare e/o modificare le informazioni contenute nella scheda che riterrà necessarie, avendo lo stesso la possibilità di accedere all'interno delle unità oggetto di intervento, e quindi eseguire un'indagine più dettagliata, rispetto all'indagine condotta dall'esterno durante la fase di analisi dei nuclei storici.

1) IDENTIFICATIVI

NUCLEO STORICO		ISOLATO DI RIFERIMENTO		EDIFICIO	
INDIRIZZO		NUMERO CIVICO		MAPPALAE	

2) DATAZIONE STORICA

ANNO DI COSTRUZIONE		
PRESENTAZIONE AL CATASTO LOMBARDO - VENEZIANO		
PRESENTAZIONE AL CATASTO DEL REGNO D'ITALIA 1910		
PRESENZA AL N.C.E.U.		

3) USO ATTUALE

	RESIDENZA	COMMERCIO	ARTIGIANATO	TERZIARIO	ALTRO
SEMINTERRATO					
PIANO TERRA					
PIANO 1°					
PIANO 2°					
PIANO 3°					
SOFFITTE E ALTRO					

4) POPOLAZIONE INSEDIATA, ADDETTI, OCCUPATI

UNITA' RESIDENZIALI INSEDIATE				ABITANTI		UNITA' RESIDENZIALI NON OCCUPATE			
UNITA' PRODUTTIVE INSEDIATE				ADDETTI		UNITA' PRODUTTIVE NON OCCUPATE			
UNITA' COMMERCIALI INSEDIATE				ADDETTI		UNITA' COMMERCIALI NON OCCUPATE			

5) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

H. EDIFICIO

ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO	ESTRATTO CATASTALE

6) CARATTERI SIGNIFICATIVI DELLE STRUTTURE

STRUTTURE VERTICALI:

ORIGINALI

SOSTITUITE

MURATURA PORTANTE

IN PIETRA

IN MATTONI

SETTI MURARI, PILASTRI ED ARCHI

TELAIO IN C.A.

ALTRO (SPECIFICARE)

.....

STRUTTURE ORIZZONTALI:

8) ELEMENTI DECORATIVI

STRUTTURE VERTICALI:

DECORAZIONI DI SOTTOGRONDA

CORNICI MARCAPIANO

PORTONI IN LEGNO

PARAPETTI, MENSOLE IN PIETRA

OPERE IN FERRO BATTUTO

RIVESTIMENTI, ZOCC., BUGNATI

STEMMI, LAPIDI, EDICOLE

DAVANZALI IN PIETRA

ALTRO (SPECIFICARE)

.....

9) STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

ORIGINALI	<input type="checkbox"/>
SOSTITUITE	<input type="checkbox"/>
SOLAI IN LEGNO	<input type="checkbox"/>
VOLTE PORTANTI	<input type="checkbox"/>
SOLAI IN LATERO CEMENTO	<input type="checkbox"/>
ALTRO (SPECIFICARE)	<input type="checkbox"/>

OTTIMO	<input type="checkbox"/>
BUONO	<input type="checkbox"/>
MEDIOCRE	<input type="checkbox"/>
SCADENTE	<input type="checkbox"/>

COPERTURA

ORIGINALI	<input type="checkbox"/>
SOSTITUITE	<input type="checkbox"/>
MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE	<input type="checkbox"/>
ALTRA STRUTTURA (SPECIFICARE)	<input type="checkbox"/>

PRESENZA DI SPECIFICI FENOMENI DI DEGRADO E DISSESTO:

STRUTTURE VERTICALI	<input type="checkbox"/>
STRUTTURE ORIZZONTALI IN VISTA	<input type="checkbox"/>
COPERTURA	<input type="checkbox"/>
SPECIFICARE	<input type="checkbox"/>

SCALE ESTERNE

ORIGINALI	<input type="checkbox"/>
SOSTITUITE	<input type="checkbox"/>
DIRITTE A RAMPA UNICA	<input type="checkbox"/>
COMPOSITE (PIANEROTTOLO INTERMEDIO)	<input type="checkbox"/>
ALTRO (SPECIFICARE)	<input type="checkbox"/>

PRESENZA DI SUPERFETTAZIONI E DI ELEMENTI ARCHITETTONICI INCONGRUI (SPECIFICARE)

.....

.....

.....

PRESENZA DI ELEMENTI DI ARREDO URBANO INCONGRUI

.....

.....

.....

7) CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI

ANDRONI	<input type="checkbox"/>
LOGGIATI O PORTICATI	<input type="checkbox"/>
PORTALI AD ARCO	<input type="checkbox"/>
BALLATOIO O TERRAZZI CON LASTRA	<input type="checkbox"/>
E/O SOSTEGNI IN PIETRA	<input type="checkbox"/>
RIQUADRATURA DI APERTURA	<input type="checkbox"/>
ALTRO (SPECIFICARE)	<input type="checkbox"/>

RECENTI INTERVENTI EDILIZI RECUPERO O RISTRUTTURAZIONE LIMITATI ALLE FACCIA-TE

NOTE

.....

.....

IDENTIFICATIVI

NUCLEO STORICO		ISOLATO DI RIFERIMENTO		EDIFICIO	
INDIRIZZO		NUMERO CIVICO		MAPPALE	

FOTO 1

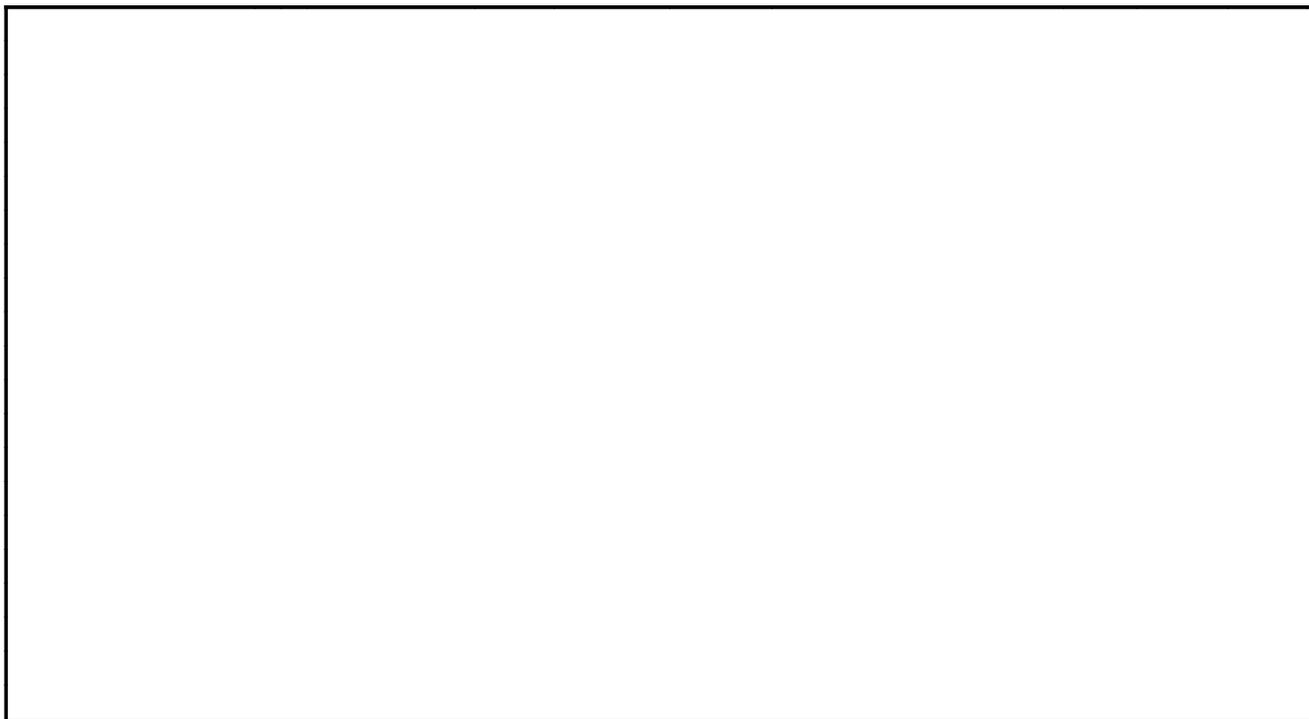
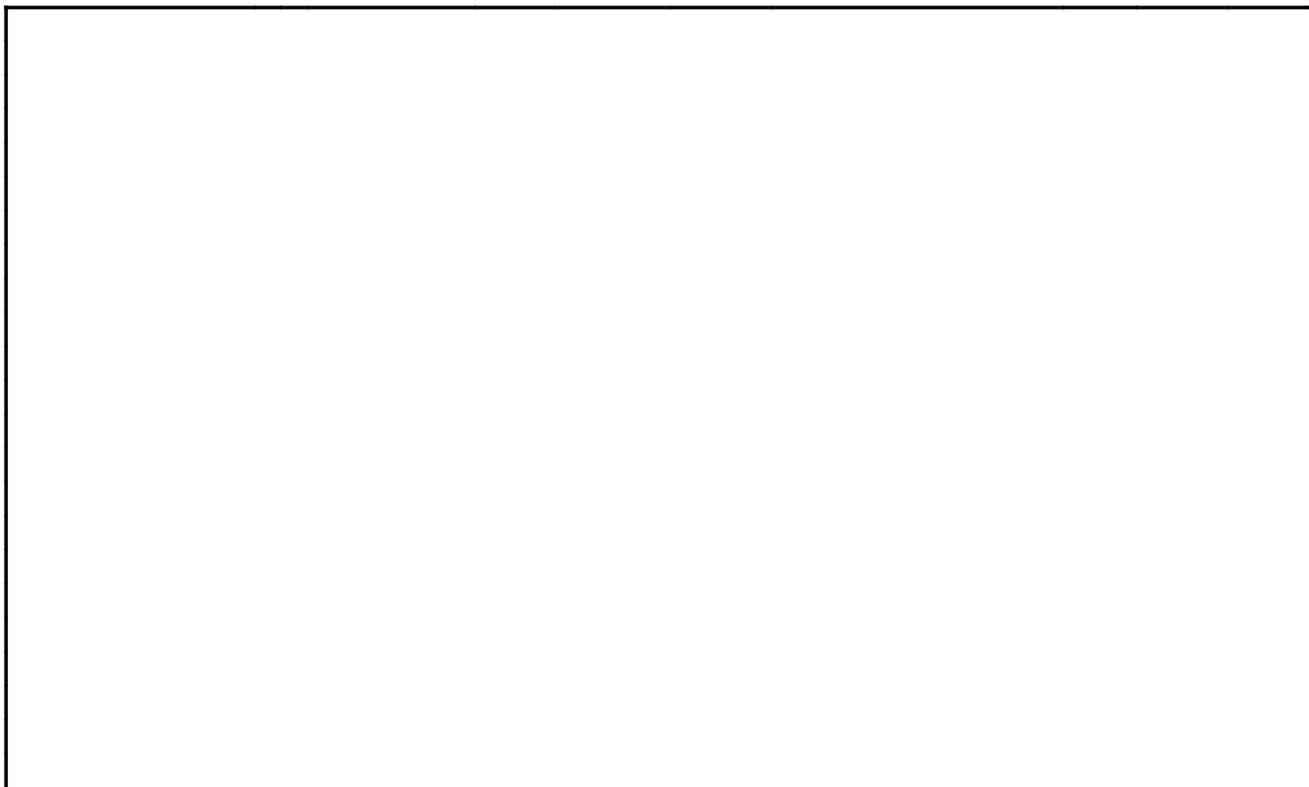


FOTO 2



ALLEGATO 2: TRACCIA PER RILIEVO DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO DI VILLE, PARCHI E GIARDINI DEL COMUNE DI VENEGONO SUPERIORE

Il presente rilievo andrà condotto mediante l'utilizzo di una relazione, documentazione fotografica e/o grafica da comporsi liberamente da parte del progettista, tenendo in considerazione i punti sottostanti.

1. DATI IDENTIFICATIVI

1.1. OGGETTO E DENOMINAZIONE

A. Oggetto: immobile principale (ad esempio: villa, villino) e suoi fabbricati/elementi di completamento (ad esempio: serre, terrazze, piattaforme alla quota del giardino, ecc.); pertinenza (parco, giardino, ecc.) e suoi elementi accessori e/o di arredo (recinzioni, statuaria, altri elementi decorativi, gazebo, ecc.).

B. Denominazione. Indicare il nome o la denominazione popolarmente nota – ove esista – attribuito al bene; il nome dei proprietari e/o titolari della pratica edilizia presentata.

1.2. LOCALIZZAZIONE

A. Indirizzo

B. Ambito urbano di inserimento

C. Dati catastali: estratto di mappa e individuazione del numero di mappa.

D. Estratti del PGT.

E. Vincolo ex lege (dove presente).

2. NOTIZIE E DOCUMENTAZIONE STORICA DI BASE

2.1. MENZIONI BIBLIOGRAFICHE

Indicare la ricorrenza del bene in oggetto e/o dei proprietari accertati dell'immobile in età precedente (famiglie, gruppi famigliari, ecc.) nella bibliografia corrente. Ove esista e/o sia reperibile anche in collezioni private, riprodurre altra documentazione storica inerente il bene.

3. DATI STORICI

Descrizione sommaria, incentrata sui seguenti punti:

Impianto (villa + giardino/compendio/parco, ecc.). Indicare:

- secolo/data dell'impianto (presunto o accertato sulla base delle fonti);
- secolo/data delle principali trasformazioni intermedie, ad es. da destinazione agricola a parco, ecc. (presunto o accertato sulla base delle fonti).
- data, tipologia e breve descrizione dell'ultimo intervento di rilievo (ad es. creazione di rimesse auto, nuova cancellata, trasformazione in appartamenti del corpo padronale della villa, ecc.).

4. TIPOLOGIA

Descrizione incentrata sui seguenti punti:

Impianto (villa + giardino/compendio/parco, ecc.). Indicare:

- tipologia del complesso;
- tipologia dell'area pertinenziale verde (parco, giardino; ed. es.: parco romantico, giardino "all'italiana", ecc.) e breve valutazione descrittiva dell'impianto;
- breve valutazione qualitativa della tipologia del verde, con particolare attenzione alle essenze di alto fusto e alle essenze botaniche ornamentali ricorrenti e/o rare.
- breve descrizione (anche tramite documentazione fotografica) del ruolo del bene nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento: attenzione all'ubicazione in aree di ri-

lievo paesaggistico, ambientale (con parchi e giardini contermini e/o boschi e aree naturalistiche, agricole, ecc.), urbano (con particolare riferimento agli immobili ricadenti in aree di frangia o marginali, ovvero all'interno dei tessuti storici consolidati);

- breve descrizione (anche tramite documentazione fotografica) del ruolo delle principali componenti del bene nel contesto urbano e/o paesaggistico di riferimento, ed evidenziazione dei principali elementi di continuità e/o discontinuità (ad es.: villa, punti di vista panoramici, con visuali, ecc.... ovvero: cancellata/recinzione inserita in particolari serie continuative; ovvero: essenze di alto fusto e loro funzione sia nella messa in risalto delle qualità estetiche/percettive/strutturali della villa e/o dell'impianto dell'area pertinenziale, sia nella funzione complessiva assoluta nell'ambito di contesti urbanistici, paesaggistici o ambientali; ecc.).

5. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DEI SUOI ACCESSORI

5.1. SPAZI, IMPIANTO STRUTTURALE E MATERIALI:

- scansione verticale (n° di piani);
- scansione orizzontale ai vari piani
- elementi di collegamento (corpi scala): ubicazione rispetto alla pianta dell'immobile; numero di rampe e scansione dei pianerottoli di sosta o di arrivo; forma planimetrica (in quadrato, in rettangolo, ecc.);
- materiali costruttivi: murature, solai, materiali di rivestimento esterni, materiali di rivestimento e strutturali dei corpi scala, ecc...;
- coperture: configurazione esterna (manto di coperture); struttura, tecnica costruttiva e altre caratteristiche tecniche (ad es.: capriate, ecc.).

5.2. TIPOLOGIA ARCHITETTONICA:

5.3. MORFOLOGIA ARCHITETTONICA:

- breve descrizione degli elementi decorativi esterni, loro collocazione ed esecuzione
- breve descrizioni degli elementi decorativi interni e loro collocazione;
- altri elementi decorativi (ove esistano);
- elementi decorativi puntuali (immagini votive, stemmi araldici e/o di famiglia; lapidi commemorative) interni ed esterni e loro esecuzione (es.: lapidei, a fresco, ecc.).

6. DESCRIZIONE DELLE PERTINENZE

6.1. TIPOLOGIA E MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI, IMPIANTO STRUTTURALE E MATERIALI.

Descrizione analitica del disegno delle aree esterne pertinenziali, con particolare attenzione a:

- tipologia complessiva;
- sistema di percorrenze;
- elementi di arredo e decorativi (fontane, statuaria, ecc.);
- materiali (di bordure, vialetti, elementi accessori, cancellate, ecc.).

6.2. MORFOLOGIA DEL VERDE:

- descrizione analitica e puntuale degli elementi botanici.

6.3 RILIEVO GEOMETRICO ANALITICO E PUNTUALE DEGLI ELEMENTI BOTANICI. Si richiede, almeno, un'indicazione sommaria della strutturazione dello spazio libero dell'area pertinenziale verde, coerente con quella già documentata ai punti precedenti. Nel caso di aree pertinenziali strutturate su più livelli/quote, si

richiede almeno una sezione indicativa (ma quotata) riportante la scansione verticale e l'ubicazione degli elementi di arredo (balconate, cancellate, inferiate, terrazze, gazebo, muri di contenimento, statuaria, ecc.) nell'ambito del disegno complessivo dell'area stessa, con particolare attenzione a:

- strutturazione generale dello spazio libero;
- raggruppamento delle essenze arboree secondo;
- indicazione dei materiali;
- ubicazione e specificazione dei fabbricati accessori (serre, ecc.);
- ubicazione e specifica degli elementi di arredo (cancellata, gazebo, statuaria, balconate, ecc.), indicati secondo il rilievo fotografico.

7 ANALISI DEL DEGRADO

Indicare, secondo una scala di valutazione (pessimo, cattivo, sufficiente, buono, ottimo, ecc.) lo stato di conservazione attuale dei fabbricati principali e accessori, dell'impianto botanico, dell'impianto dell'area pertinenziale e degli elementi di arredo.

8. RILIEVO/DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

8.1. Rilievo fotografico (ad integrazione della documentazione fotografica richiesta nella normale prassi urbanistica) coerente con valutazioni di tipo paesaggistico-ambientale:

- foto (anche aeree) del contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento, con particolare attenzione all'ubicazione dell'immobile in aree di particolare rilievo paesaggistico, ambientale (con parchi e giardini contermini e/o boschi e aree naturalistiche, agricole, ecc.), urbano (con particolare riferimento agli immobili ricadenti in aree di frangia o marginali, ovvero all'interno dei tessuti storici consolidati);
- foto delle principali componenti del bene nel contesto urbano e/o paesaggistico di riferimento, ed evidenziazione anche grafica dei principali elementi di continuità e/o discontinuità (ad es.: villa, se visibile da varie angolazioni di visuale pubblica e/o da prospettive visive più ampie, dalle strade di grande percorrenza o di percorrenza pedonale, ecc.; ovvero: cancellata/recinzione inserita in particolari serie continuative; ovvero: essenze di alto fusto e loro funzione sia nella messa in risalto delle qualità estetiche/percettive/strutturali della villa e/o dell'impianto dell'area pertinenziale sia nella funzione complessiva assoluta nell'ambito di contesti urbanistici, paesaggistici o ambientali; ecc.).

8.2. Rilievo fotografico (ad integrazione della documentazione fotografica richiesta nella normale prassi urbanistica) coerente con gli elementi descritti degli edifici e degli accessori e con particolare attenzione a:

- facciate, con dettagli architettonici e decorativi a tutti i piani;
- dettagli infissi e sistemi di oscuramento, portone d'ingresso;
- dettagli delle facciate e degli elementi decorativi ricorrenti sia sul corpo principale dell'immobile (villa, villino, casale, ecc.), sia sui fabbricati accessori;
- dettagli della/delle cancellate o sistemi di recinzione.
- foto dell'androne di ingresso, con dettagli decorativi;
- foto dei principali ambienti interni con particolare attenzione ai soffitti e/o pavimenti con elementi decorativi.

8.3. Rilievo fotografico analitico e puntuale delle pertinenze.

ALLEGATO 3: SCHEDA DI VALUTAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' DI ARTIGIANATO DI SERVIZIO COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

I..sottoscritto/i.....
nato/ia.....il.....
C.F.....
residente/a.....
in via.....in qualità di
dell'immobile sito in via a Venegono Superiore, mappale n°
tel.....fax.....e-mail.....

COMUNICA

ai sensi delle Norme del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio che ha intenzione di svolgere la seguente attività di artigianato di servizio in ambiti a destinazione prevalentemente residenziale:

.....
.
.....
.

A tal fine si impegna:

- ad ottemperare alle indicazioni e/o prescrizioni dettate da parte di Questo Ente funzionali al corretto inserimento nel particolare contesto;
- a provvedere, successivamente alla consegna della presente scheda e comunque prima dell'inizio dell'attività lavorativa, alla presentazione della S.C.I.A. produttiva prevista dalla normativa vigente.

Data

In fede

Allegati:

- certificato di agibilità dei locali (documento obbligatorio);
- relazione descrittiva dettagliata inerente la nuova attività da insediare;
- estratti di P.G.T. con evidenziato il fabbricato oggetto di insediamento;
- planimetria fabbricato, in scala almeno 1:200; con evidenziato:

1. accesso carraio;
2. parcheggi esistenti;
3. area di insediamento attività;

Attesta inoltre quanto di seguito specificato:

- la superficie occupata per l'esercizio dell'attività sarà pari a mq.

- il n° di addetti sarà pari a
.....

- gli impianti e i macchinari impiegati saranno i seguenti:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- che l'attività non è molesta e/o inquinante;

- che le eventuali emissioni rumorose rientrano nei parametri stabiliti dal Piano di zonizzazione acustica:

Zona I

Zona II

Zona III

Zona IV

Zona V

nella misura:

1. decibel diurne;
2. decibel notturne.

IN FEDE

.....