



COMUNE DI MORAZZONE

(Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE

OGGETTO: RELAZIONE

Modificata a seguito delle controdeduzioni

Progetto:

Massimo Giuliani

Collaboratori:

Federica Rando

**Valutazione ambientale
strategica:**

Emilio Cremona

N.Q.A. Nuova qualità Ambientale
Giovanni Luca Bisogni

Sindaco:

Matteo Luigi Bianchi

Assessore al Territorio:

Valter Ghiringhelli

Segretario Comunale:

Margherita Taldone

**Responsabile del
Servizio Urbanistico:**

Angelo Cibirin

Data:

Marzo 2013

Allegato:

C.6

INDICE

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO.....	5
2.1 ANALISI STORICA	5
2.2 LA MORFOLOGIA URBANA.....	10
3. MODALITA' DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO	14
3.1 LA NUOVA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO.....	16
3.2 LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO	17
4. IL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE.....	19
4.1 PARCO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE RILE, TENORE, OLONA.....	19
4.2 LE AREE AGRICOLE.....	22
5. SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI	28
5.1 REPERTORIO.....	28
5.2 I VALORI DEL PAESAGGIO.....	28

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

La nuova legge urbanistica regionale attribuisce al Piano delle Regole il compito di definire l'organizzazione, la tutela e la valorizzazione dei tessuti urbani consolidati, degli elementi di interesse del territorio e delle aree agricole, rimandando al Documento di Piano il compito di delineare la visione strategica dello sviluppo del comune e individuare gli ambiti di trasformazione.

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10 il Piano delle Regole ha infatti il compito di:

- definire, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- Il Piano ha inoltre il compito di individuare:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui sopra, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo
- idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

In particolare, per le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO

2.1 ANALISI STORICA

Il ritrovamento di alcuni reperti archeologici (iscrizioni funerarie di età romana e ascia in pietra verde del periodo neolitico) testimoniano l'esistenza in territorio di Morazzone di insediamenti risalenti forse anche al periodo preistorico. Del resto la vicinanza con primarie vie di comunicazione, con popolosi centri urbani, con postazioni militari, e la conformazione fisico ambientale della zona ricca di corsi d'acqua e di risorse per la pesca, la raccolta e la caccia, devono aver offerto condizioni favorevoli all'insediamento umano.

Tali caratteristiche hanno svolto un ruolo determinante di coesione anche nella formazione dei popolamenti successivi; la lapide e il blocco funerario rinvenuti nel paramento murario nei pressi della chiesetta di Santa Maria Maddalena (ora demolita) fanno pensare all'esistenza, in località Cuffia, di una necropoli o di un recinto funerario.

I ritrovamenti farebbero propendere, secondo alcuni, per l'esistenza, nella zona, di una stazione militare e l'esistenza di un tempio romano dedicato a Giove.



Figura 1 Area archeologica

Oltre i reperti e le testimonianze romane citate, solo alcuni documenti minori risalenti all'alto Medioevo attestano di una certa continuità nella frequentazione della zona.

Morazzone fa parte del Seprio (controllato per breve periodo dai Bizantini, poi divenuto Longobardo ed in seguito conquistato dai Franchi), di cui probabilmente segue le alterne vicende; per lunghi secoli tuttavia non esiste adeguata documentazione che informi della sua storia.

Nel Quattrocento la vitalità del territorio è testimoniata essenzialmente da vicende religiose che attestano dell'esistenza di una rettoria parrocchiale autonoma dalla Piana di Castelseprio. In tale periodo infatti a Morazzone esistevano quattro chiese: la chiesetta di Santa Maria Maddalena (demolita nel 1962), la cappella intitolata a San Pietro (sconsacrata nel 1582), la cappella di Santa Maria (con annesso cimitero) e la parrocchia di Sant'Ambrogio (ricostruita tra il 1572 e il 1606 con annessa torre campanaria e cimitero e ancora riedificata nel 1817 in dimensioni più consone alle esigenze della comunità).

A metà del Cinquecento, quando la documentazione comincia ad essere più consistente, Morazzone appare già dotato di adeguate strutture sociali, politiche, religiose e in possesso di

precise connotazioni comunitarie; le proprietà più estese appartengono alla Chiesa, agli enti ecclesiastici (3.538 pertiche, pari a circa il 50% di tutto il territorio comunale) e alle famiglie dei Castiglioni.



Figura 2 Opera Pia Castiglioni

I Castiglioni svolgono a Morazzone un ruolo di primo piano sia in campo economico che in quello sociale; alla famiglia appartiene il palazzo sito in via Mazzucchelli la cui parte più antica, prospiciente il giardino, risale al secolo XVI; l'edificio, con pianta a corte, presenta sul fondo un loggiato di fine Settecento.

Nel 1573 nasce Pier Francesco Mazzucchelli soprannominato "il Morazzone", che lasciò diverse importanti testimonianze in queste zone, soprattutto nella particolare realtà storico-artistico-ambientale dei Sacri Monti: agli inizi del Seicento lavorò al Sacro Monte di Varallo e ai quadri della vita di S. Carlo Borromeo per il Duomo di Milano.

Nel 1609 affrescò la Cappella della Flagellazione al Sacro Monte di Varese.

Operò poi di nuovo al Sacro Monte di Varallo, ed al Sacro Monte di Orta alla Cappella della Porziuncola.

A partire dal Seicento si segnala la presenza e l'ascesa sociale ed economica della famiglia Parrocchetti e il successivo decadimento della famiglia Castiglioni; a margine delle vicende riguardanti le famiglie nobili vari documenti testimoniano le difficoltà economiche, le carestie, gli eventi o calamità naturali che caratterizzavano la vita del borgo.

Agli inizi del Settecento gli edifici del borgo erano disposti a cortina continua, in asse nord-sud, lungo le attuali via Mazzucchelli e via XXVI Agosto; ad eccezione delle case nobili, la matrice agricola del borgo è sostanzialmente caratterizzata da un'architettura semplice tipica dell'edilizia storica minore, con edifici a corte che costituiscono la tipologia edilizia più diffusa nei nuclei di origine rurale.

Al centro del borgo si trovano la chiesa parrocchiale e la torre, mentre la chiesa di S. Maria Madre è all'epoca isolata a nord del nucleo storico.

Nella mappa del catasto teresiano sono già individuati molti dei nuclei agricoli sparsi ancora oggi esistenti: Pagliate, Cuffia, Camilla, Maddalena, Roncaccio Inferiore e Superiore.

Notizie sulla vita del borgo si fanno sentire più intense a partire dall'Ottocento, con una maggiore attenzione alle vicende delle classi più umili; dopo le vicende politiche e sociali legate al contrastato periodo napoleonico, Morazzone torna a condurre una vita anonima e tranquilla; al 1857 l'impianto urbano risulta invariato: viene modificata solo la composizione edilizia di alcune corti.



Figura 3 Mappa del catasto teresiano 1722

In questo periodo nascono le prime botteghe artigiane e la relativa vicinanza con le principali vie di comunicazione e con l'infrastruttura ferroviaria Varese-Gallarate-Milano (realizzata nel 1865) facilita gli spostamenti, gli scambi e la crescita economica e culturale di Morazzone che comunque mantiene la sua identità di centro minore.

Particolare rilievo assume l'istituzione dell'opera Pia Castiglioni, fondata da don Eugenio Castiglioni nell'ultimo decennio dell'Ottocento, che provvede al ricovero, all'assistenza e alla cura gratuita o di poveri e inabili svolgendo un'importante funzione sociale; l'Opera Pia è ospitata all'interno del palazzo della famiglia in via Mazzucchelli, dove rimarrà fino al 1949, quando l'ospedale Castiglioni divenne Casa di Riposo.

All'inizio del Novecento intorno al centro storico sorgono alcune ville con giardino che costituivano probabilmente allora case di villeggiatura, in alcuni casi con un grande giardino privato (come villa Garbin in via S. Maria)

Nel secondo dopoguerra Morazzone pur seguendo le vicende politiche sociali e culturali del Paese non si è trovato coinvolto nel massiccio processo di urbanizzazione e sviluppo edilizio che segna irrimediabilmente altri centri della zona; si è passati senza particolari sconvolgimenti da un'economia di tipo prevalentemente agricolo ad un'economia di predominante carattere artigianale, a quella industriale, assorbendo senza grossi traumi il rilevante fenomeno migratorio prima dal Veneto, poi dal Meridione.

Oggi il centro storico di Morazzone è identificabile essenzialmente nell'impianto edilizio urbano che già caratterizzava il borgo a fine '800; l'impianto a matrice agricola si sviluppa lungo l'asse viario principale con direzione nord sud e attorno alla "motta" dell'ex castello.

La morfologia e l'immagine del nucleo antico sono ancora chiaramente leggibili anche se

Piano di Governo del Territorio

l'unitarietà e la coerenza dei caratteri architettonici che connotano l'edilizia storica minore sono stati compromessi, nel tempo, da interventi che hanno portato trasformazioni sia dei caratteri architettonici che nell'uso dei materiali e delle tecniche costruttive; questo aspetto si coglie in particolare all'interno degli isolati, dove le trasformazioni sono meno visibili e controllabili (vedi fig.4-5).



Figura 4 Curt di Saunatt



Figura 5 Curt du l'Infernu

In altri casi è invece ancora chiaramente leggibile l'immagine dell'edilizia residenziale di matrice rurale, a cui si affiancano rustici e fienili funzionali all'attività agricola che ha costituito la base dell'economia locale fino ai primi decenni del Novecento (vedi fig.6).



Figura 6 Curt del Torc

Nel centro storico sono inoltre leggibili interventi di sostituzione realizzati nel secondo dopoguerra e attuazioni recenti di Piani di Recupero con interventi di demolizione e ricostruzione di intere corti storiche.



Figura 7 Edifici di epoca recente in centro storico



Figura 8 Edifici di epoca recente in centro storico



Figura 9 Piano di Recupero in via S. Maria

2.2 LA MORFOLOGIA URBANA

Il territorio di Morazzone é caratterizzato da un andamento collinare con ampie zone boschive a est, ovest e sud del centro storico, che si attesta nella parte nord del Comune e ne segue il naturale declivio.

L'assetto fisico naturale è inoltre caratterizzato dalla presenza di diversi corsi d'acqua:

- il torrente Valle dei Gasletti e la Selvagna che proseguono nel Comune di Gazzada Schianno a nord;
- il torrente Scironca/Valle di Castronno, la roggia Riale e il torrente Tenore a sud;

La principale rete infrastrutturale è costituita:

- dalla Strada provinciale n. 20 che attraversa il centro del Comune con direzione nord-sud;
- dalla linea ferroviaria FS Milano-Varese (con stazione di fermata a Gazzada Schianno) che taglia il Comune sul lato ovest, in direzione nord-sud

Nel territorio comunale transitano inoltre per un breve tratto la Strada Statale n. 341 sul lato ovest (con direzione nord-sud) e la Strada Provinciale n 57 sul lato nord.

La struttura dell'impianto storico é ancora chiaramente leggibile e identificabile nel tessuto urbano di Morazzone, attraverso diversi elementi che nel corso del tempo hanno costituito prima la matrice e poi le permanenze che hanno dato forma e continuità al centro storico.

Questi elementi storici sono in sintesi i seguenti:

- 1) La maglia viaria costituita dall'asse principale con direzione nord-sud che attraversa il centro storico (via Mazzucchelli-via XXVI Agosto)
- 2) L'impianto abitativo a corte che costituisce tuttora, seppur con adattamenti e trasformazioni, la tipologia edilizia più diffusa nel centro storico.

Si tratta in prevalenza di edifici a due piani, con caratteri architettonici piuttosto semplici e tipici dell'edilizia storica minore, che formano cortine continue sulla strada e corti aperte o chiuse all'interno degli isolati, dove sono spesso presenti tipologie a ballatoio, con strutture originarie in pietra.

Nelle corti, ereditate dall'ambiente agricolo, sono inoltre ancora presenti rustici, fienili, depositi caratterizzati da strutture in mattoni a vista e volumi a doppia altezza.

3) le emergenze architettoniche rappresentate principalmente da:

- la chiesa di S. Ambrogio e la torre campanaria, che costituiscono il cuore del centro storico
- la chiesa di S. Maria, che risulta isolata dal resto del nucleo originario, alla fine dell'omonima via
- la villa Bottelli e Palazzo Perrucconi, edifici settecenteschi che formano una cortina continua lungo via XXVI Agosto e hanno conservato parchi e giardini storici di grande pregio.

Oltre al valore storico e ambientale, questi parchi costituiscono anche grandi spazi inedificati all'interno del tessuto storico e caratterizzano in modo peculiare il centro di Morazzone: i giardini storici sono quindi un patrimonio che deve essere tutelato sia per la presenza di essenze di pregio sia perché contribuisce a definire la forma e l'immagine della città storica che, al contrario della maggior parte dei centri urbani, è costituita anche da "spazi vuoti" di qualità.

Il parco di Villa Bottelli è delimitato da un percorso pedonale di grande interesse ambientale (via Castello) che porta fino al Padiglione del Vulcano, edificio di origine seicentesca dove visse il pittore Mazzucchelli, che presenta oggi elementi architettonici dell'eclettismo di inizio '900



Figura 10 Il percorso pedonale e il parco di villa Bottelli

- palazzo Castiglioni e l'edificio ex proprietà Parrocchetti in via Mazzucchelli
- sono inoltre presenti cascine storiche che rappresentano interessanti esempi di complessi rurali sparsi nel territorio agricolo del Comune: di particolare interesse risultano Cascina Maddalena, Cascina Tacchina e Cascina Caronaccio.
- ville del XX secolo, nate probabilmente come case di villeggiatura con giardini e parchi di pertinenza, nelle zone appena esterne al centro storico; tra queste spicca Villa Garbin (figure 11-16: ville di inizio '900 in via Mameli).



Figura 11 Villa Garbin alla Chiesa



Figura 12 Villa in via S.Maria, di fronte



Figura 13



Figura 14



Figura 15



Figura 16

L'immagine del centro storico si coglie in particolare lungo l'asse centrale che ha costituito sin dall'origine la spina su cui é si costruito il nucleo di Morazzone e dove si sono consolidate le cortine edilizie che tuttora conferiscono identità al luogo.

Accanto ed intorno al nucleo di più antica formazione è evidente l'espansione successiva, incentrata sugli assi della viabilità principale di collegamento con i Comuni limitrofi, dove già storicamente si erano attestati i nuclei rurali sparsi:

- a ovest, in direzione di Pagliate e, spostandosi verso sud, lungo la via per Castronno
- a sud, lungo la strada per Caronno Varesino
- a nord-est, verso Gazzada Schianno

L'espansione urbana e lo sviluppo edilizio hanno luogo principalmente nel secondo dopoguerra; la maglia degli isolati riprende la trama storica delle orditure agricole e dei tracciati stradali con un tessuto edilizio rado e tipologie costituite in prevalenza di case unifamiliari; l'urbanizzazione ha inglobato nel tessuto residenziale anche alcuni insediamenti rurali di antica formazione.

Un'espansione edilizia più recente si è attestata su viale Europa, con la realizzazione sia di case unifamiliari che di edifici plurifamiliari a 3-4 piani.

L'urbanizzazione del territorio, che conserva come già detto grandi zone in edificate prevalentemente boschive, è stata prevalentemente di tipo residenziale.

Gli ambiti produttivi sono limitati e si concentrano in tre zone:

- immediatamente a sud del centro storico, dove si sono attestati i primi insediamenti industriali
- a nord-est, lungo via Caronaccio
- a ovest, tra la ferrovia e l'autostrada Mi-Va dove si è sviluppato il polo produttivo più recente.

3. MODALITA' DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione e le relative modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente; identifica inoltre i beni ambientali e storico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed i criteri di valorizzazione degli stessi.

Le modalità di intervento sono definite per ogni singola unità edilizia e prevedono un diverso grado di intervento sugli edifici, che corrisponde al valore architettonico rilevato e al livello di conservazione o trasformazione esistente: ciò al fine di salvaguardare i caratteri originari laddove presenti sia per quanto riguarda i fronti che l'impianto distributivo e la tipologia costruttiva degli edifici.

Oltre all'obiettivo di conservare e recuperare i valori storico architettonici ancora presenti, le norme prevedono anche interventi volti alla riqualificazione dell'immagine degli insediamenti storici.

Ciò avviene attraverso una serie completa di prescrizioni sui materiali che possono essere utilizzati nei nuclei storici, dove è necessario stabilire dei criteri di intervento che consentano di restituire un'immagine coerente e riconoscibile.

Le modalità di intervento definite per gli edifici storici si articolano nei seguenti livelli di intervento:

- restauro, riferito agli edifici monumentali per i quali sono consentite opere atte a garantire l'integrità materiale e la funzionalità, con la conservazione dei fronti, degli ambienti interni e del sistema tecnologico al fine di salvaguardarne il valore storico-architettonico

- risanamento conservativo, riferito ad edifici che presentano una sostanziale leggibilità dell'impianto originario e dei prospetti, per i quali sono consentite opere volte alla conservazione dei fronti, della tipologia edilizia e della tecnologia costruttiva.

Sono possibili limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna; è prevista l'eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

- ristrutturazione parziale, volta alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, presentano ancora elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

Tale modalità è riferita anche a edifici che, pur avendo conservato la tipologia originaria, non consentono il recupero della funzionalità, legata alle nuove esigenze d'uso, con le modalità del risanamento conservativo.

Per tali edifici sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari e modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio.

- ristrutturazione edilizia, che interessa gli edifici privi di particolari valori architettonici o ambientali, di recente costruzione o che hanno subito consistenti interventi di trasformazione.

Per tali edifici sono ammessi interventi di modifica dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio, l'allineamento su strada e l'altezza esistente, al fine di salvaguardare un corretto inserimento nel tessuto storico.

E' prevista la valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano e secondo le prescrizioni sui materiali previste per i nuclei di antica formazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria e sagoma preesistenti, qualora le condizioni dell'edificio non ne consentano la conservazione.

Sono state inoltre previste modalità specifiche di intervento per gli edifici accessori, distinti in due categorie, che riprendono la lettura già presente nel PRG previgente

- edifici accessori coerenti con il contesto urbano (da mantenere nella configurazione attuale)
- edifici accessori in contrasto con il contesto urbano

Per questi ultimi, se adibiti ad autorimesse o deposito, é consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale e con le modalità costruttive indicate nelle norme.

Le modalità di intervento prevedono infine la possibilità di cambio d'uso per gli edifici rurali presenti nella zona A1: si tratta di alcuni ex-fabbricati agricoli (rustici, fienili), perlopiù localizzati all'interno delle corti, per i quali è possibile prevedere la ridestinazione a residenza; il riuso dovrà garantire il rispetto dei caratteri architettonici e la leggibilità della struttura originaria.

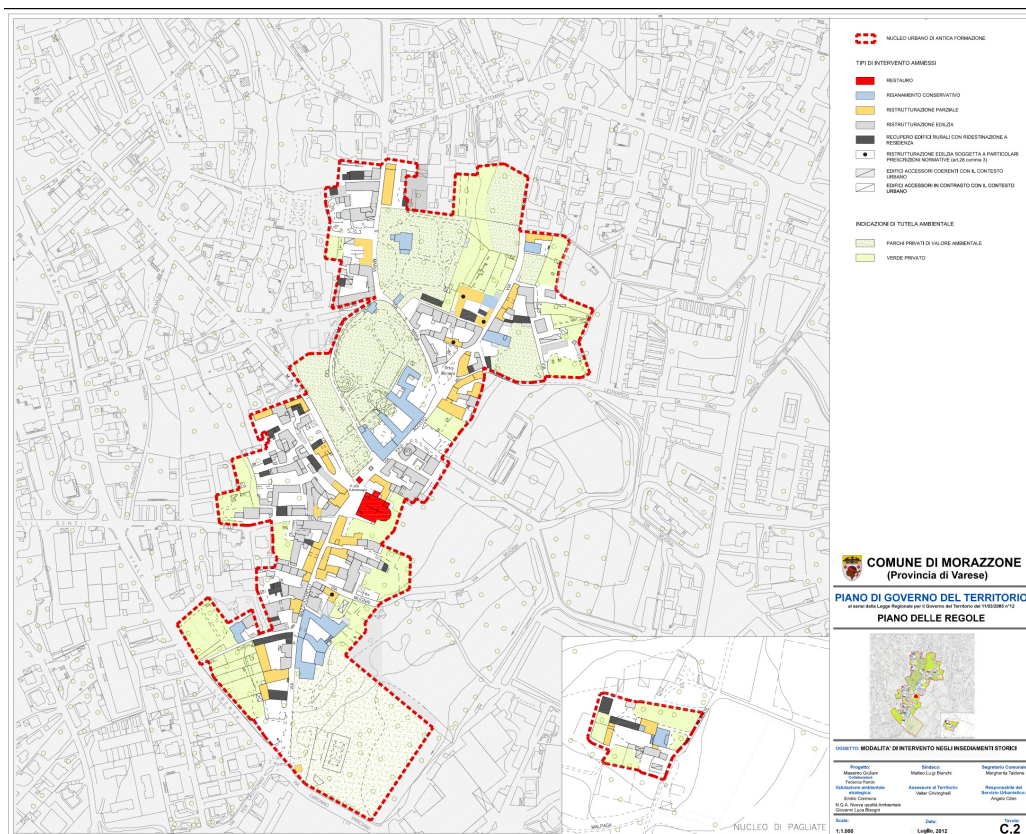


Figura 17 Tav.C2 - Modalità di intervento per il centro storico

3.1 LA NUOVA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO

Oltre a definire le modalità di intervento di cui al paragrafo precedente, si è contestualmente provveduto a ridefinire il perimetro del centro storico, al fine di renderlo pienamente coerente in termini di consistenza e valore storico-architettonico, evitando di classificare come 'storici' costruzioni recenti (sostituzioni) o edifici che hanno subito radicali trasformazioni, da trattare con strumenti normativi diversi.

Per la nuova perimetrazione si sono considerati due parametri: si è assunta innanzitutto come riferimento, in ottemperanza a quanto prescritto dalla legge regionale 12/2005, la levata IGM 1889; in secondo luogo ci si è riferiti ad una valutazione dello stato di fatto.

La scarsa precisione della cartografia Igm a disposizione non consente la sovrapposizione esatta del perimetro del centro storico ma si possono comunque sostanzialmente riconoscere gli isolati che ancora oggi compongono il nucleo urbano; data la limitata leggibilità della levata Igm si è considerata come riferimento anche la mappa del cessato catasto del 1854, che rispecchia il perimetro del centro storico previsto dal Prg previgente con l'unica differenza di alcune aree libere lungo via Senzii che sono state escluse in quanto edificate in epoca recente.

Dall'analisi puntuale dello stato di fatto è derivata una limitata revisione del perimetro del centro storico rispetto a quanto previsto dal PRG previgente, che ha interessato pochissimi edifici ed alcuni lotti liberi ai margini dell'edificato, con un criterio di razionalizzazione che ha ulteriormente approfondito la coerenza delle presenze nel nucleo antico, permettendo la formulazione di una normativa ancor più aderente al contesto e agli obiettivi sopra tratteggiati.

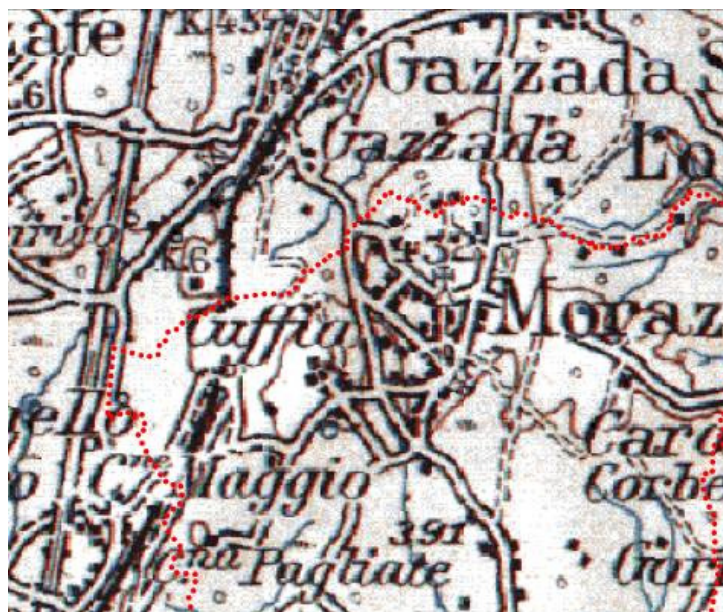


Figura 18 – Levata Igm 1889

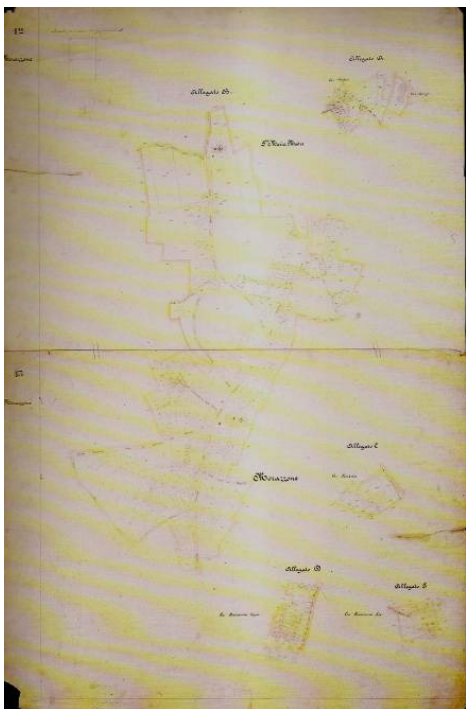
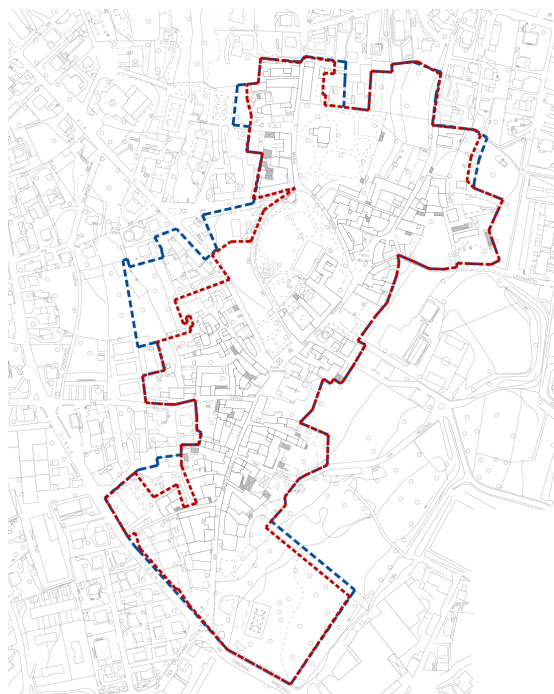


Figura 19 Cessato catasto 1854

Figura 20 – Nuova perimetrazione
centro storico

- — — — — perimetro centro storico da PRG Vigente
- modifica del perimetro definita dal PGT

3.2 LA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

Oltre alle modalità di intervento già illustrate e volte a recuperare il patrimonio edilizio storico e i suoi valori architettonici, il Piano ha attivato altre politiche finalizzate a riqualificare l'immagine del nucleo antico e rilanciarne la centralità e il ruolo urbano.

Si tratta di interventi che da una parte sono volti a rivitalizzare il centro storico con il completamento dei servizi pubblici, dall'altra a riqualificare gli spazi collettivi esistenti (piazze e aree verdi) con l'utilizzo dei proventi derivanti dai contributi di compensazione, che l'Amministrazione utilizzerà per azioni finalizzate a interventi di riqualificazione e miglioramento ambientale.

Come descritto più approfonditamente nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, è prevista la rivitalizzazione funzionale del centro storico con il potenziamento dei servizi pubblici in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi a servizio delle aree centrali e di aree a verde pubblico che completano il sistema del verde urbano nella zona a est del centro storico, dove sono già concentrati i principali servizi a verde attrezzato e per lo sport.

In questa zona è inoltre prevista la realizzazione di una nuova piazza che costituirà uno

spazio collettivo di cui Morazzone è carente, ubicato in un'area di elevato valore ambientale; parallelamente è prevista la riqualificazione delle due piazze esistenti (S.Ambrogio e Borlera) con l'utilizzo dei contributi di compensazione.

Nell'intorno del centro urbano è prevista la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici per garantire una migliore accessibilità e favorire così la fruibilità dei servizi e il rilancio della qualità del nucleo storico.

Si ricorda inoltre che, al fine di attivare politiche di recupero del patrimonio edilizio storico, la normativa del Documento di Piano prevede un indice premiale per le aree di trasformazione finalizzato a favorire il recupero del centro storico e delle cascine presenti in zona A, in modo da incentivare un processo parallelo di completamento e riqualificazione del tessuto esistente.

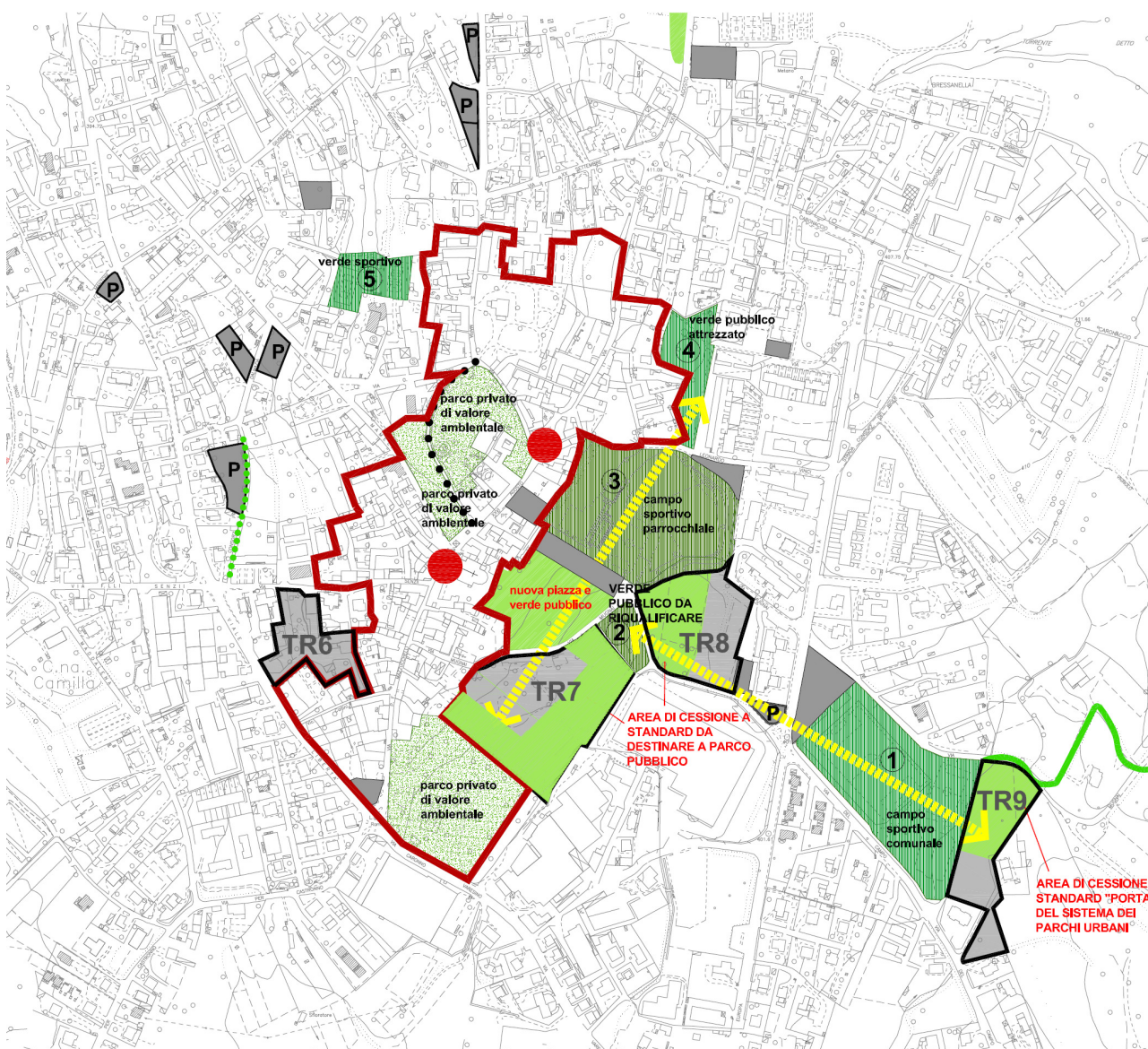


Figura 21 Il completamento dei servizi pubblici nella zona centrale

4. IL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

La morfologia del territorio in cui Morazzone è situato è tipicamente collinare, con dislivelli e scarpate (che variano da una quota minima di 324 mt. s.l.m. ad una quota massima di circa 432 mt. s.l.m.) e connotato dalla presenza di ampie fasce di vegetazione boschiva, corsi d'acqua a regime torrentizio e qualche zona umida a vegetazione limo palustre.

L'ambiente si caratterizza per la presenza di aree a prato, a bosco o a coltivazione agricola, parchi privati di ville disposte verso i margini a Nord, corsi d'acqua che arricchiscono soprattutto la zona inclusa nel PLIS. Essi comprendono infatti i corsi d'acqua tributari del fiume Olona e dei torrenti Tenore e Rile, fra i quali si cita la Roggia Scironna, il torrente Valle di Castronno, la Selvagna e infine il torrente Val di Castello, che hanno in comune la caratteristica di "spagliare", cioè di disperdersi nei terreni permeabili dell'alta pianura.

La flora e la fauna sono quelle tipiche della brughiera lombarda e del mosaico delle aree agricolo-boschive della Valle dell'Olona. In particolare la copertura dal punto di vista della vegetazione è costituita prevalentemente da pino silvestre e latifoglie, tra cui farnia, quercia rossa, castagno, robinia, carpino, betulla, olmo, acero, frassino, nocciolo, platano, pioppo nero e ontano nero.

Per quanto concerne le zone più strettamente antropizzate, la permanenza di aree agricole (e florovivaistiche) si inserisce ai margini del tessuto residenziale e produttivo, connotandolo di spazi semi-naturali non ancora urbanizzati.

4.1 PARCO LOCALE DI INTERESSE COMUNALE RILE, TENORE, OLONA

Il PLIS del Rile, Tenore e Olona è stato istituito con Delibera di Giunta Provinciale n.46 del 22/02/2006 e interessa una superficie di 1.451,58 Ha. Fanno parte del PLIS, oltre a Morazzone, i comuni di Castiglione Olona, con il ruolo di coordinatore, Carnago, Caronno Varesino, Castelseprio, Gazzada Schianno, Gornate Olona, Lozza.

Le dorsali collinari ed i pianalti con prevalenti funzioni agricolo-boschive, arrivano a coprire il 60% del suolo dell'area protetta, appartenente alla macrostruttura paesistica che si svolge lungo il corso dell'Olona e del Lanza, configurando un corridoio ecologico che si estende dal confine di stato fino in prossimità della fascia periurbana milanese.

Il suo territorio è delimitato e attraversato da un ricco bacino idrico costituito da numerosi fiumi e torrenti, tra cui il fiume Olona che lo delimita longitudinalmente, i torrenti Gasletti e Selvagna e i corsi d'acqua Rile e Tenore. Il bosco è formato da latifoglie, fra le quali si possono trovare farnie, querce rossa, noccioli, frassini, carpini, betulle, pioppi e ontani neri.

La solidità strutturale del suo segmento boschivo consente di ipotizzare il ruolo di asse portante dell'area del PLIS; oltre a questa funzione di tipo strutturale, la grande fascia vegetata costituisce una riserva di biodiversità, in relazione alla varietà delle sue componenti floristiche ed alla fauna che vi trova sostegno.

Le parti marginali esterne al bosco, prevalentemente costituite da coltivi o distese prative, fungono da fasce protette ed elemento locale di raccordo e di interfaccia con i nuclei del sistema insediativo ai suoi margini. Da sottolineare l'interesse di tali lotti agricoli per la morfologia della struttura campestre, che in molti casi costituisce una permanenza dell'organizzazione rurale antica.

Il Parco è inoltre attraversato da una rete di sentieri che rendono visitabili le parti boscate, i prati, oltre ai monumenti e i reperti archeologici.

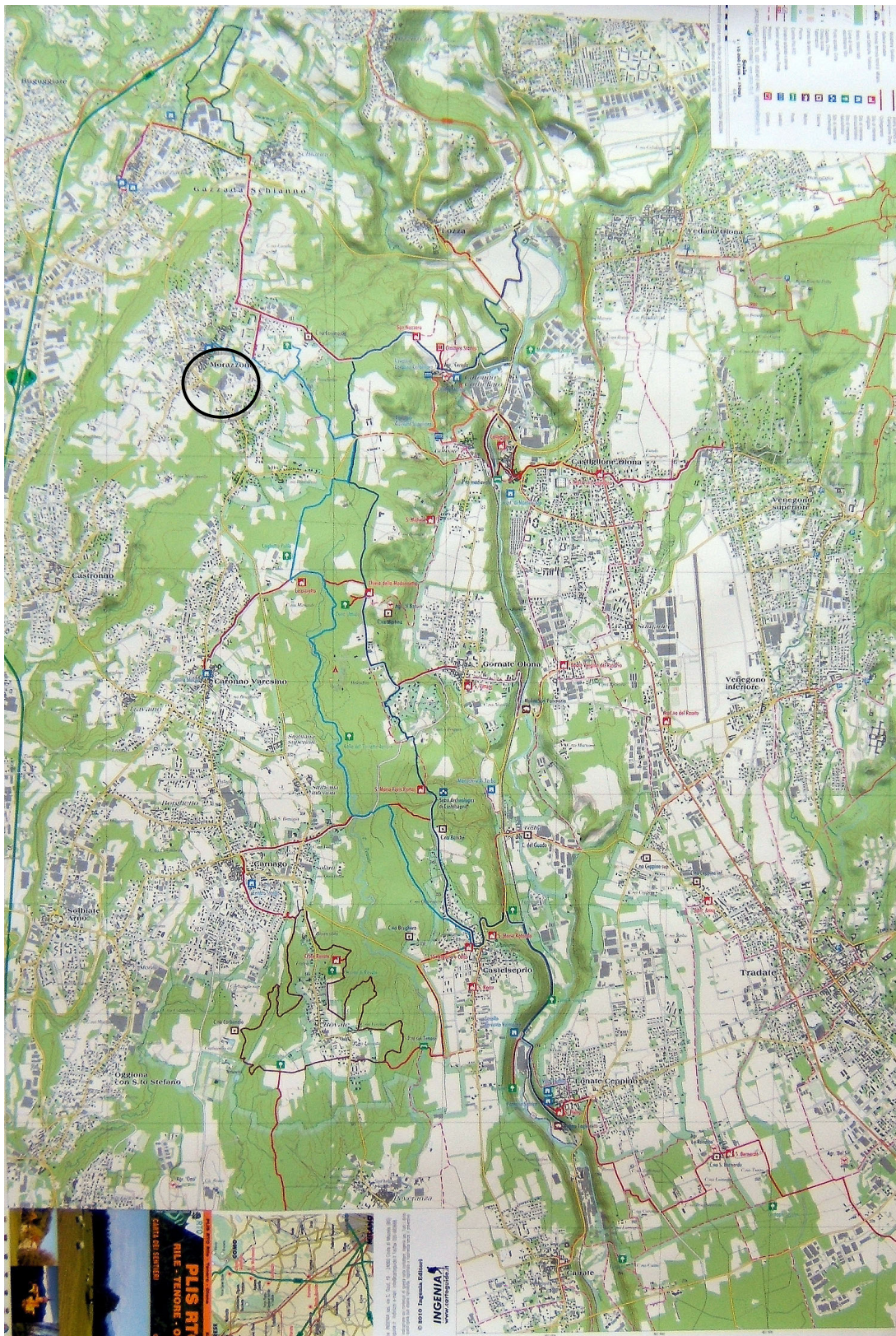


Figura 22 Mappa RTO tratta dal sito del parco www.castiglioneolona.it

Nel settembre 2008 il Parco del Medio Olona, il Parco RTO e il Parco del Rugareto hanno sottoscritto un protocollo d'intesa e costituito il coordinamento dei PLIS dell'Insubria (CPI), con l'obiettivo di condividere conoscenze, professionalità, organizzazione di eventi comuni, ottimizzazione delle risorse umane ed economiche.

Alla scala vasta è da evidenziare, inoltre, come il PLIS RTO sia posto in posizione centrale rispetto ad una serie di istituzioni di tutela come il Parco del Ticino, il Parco Pineta di Appiano Gentile, Il Parco Campo dei Fiori e la zona ZPS del lago di Varese (e anche se più lontano, il Parco Spina Verde di Como) per le cui connessioni il PLIS stesso, insieme al Parco del Medio Olona e del Rugareto, può offrire un importante contributo nei termini di corridoio ecologico.

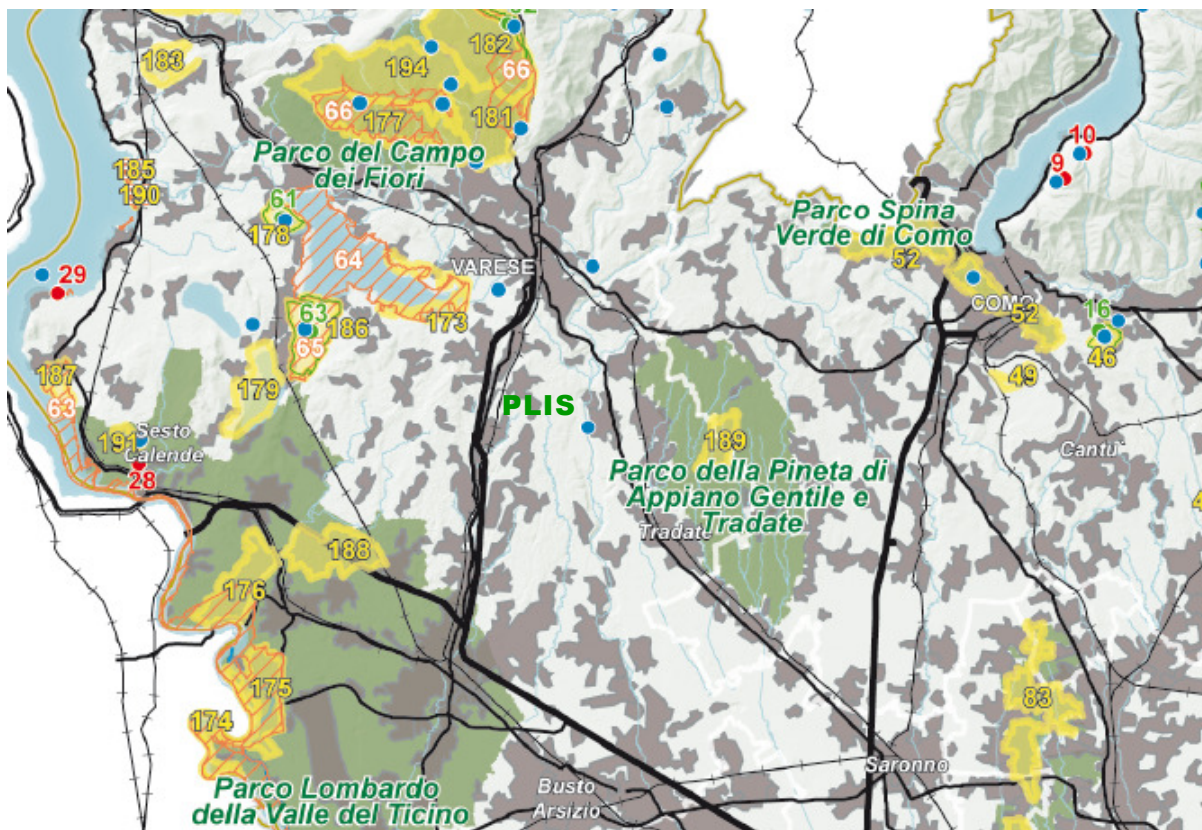


Figura 23 Stralcio Tavola C del P.P.R.



4.2 LE AREE AGRICOLE

Consistenza del settore

L'analisi del sistema agricolo di Morazzone, effettuata sui dati ISTAT del 2001, ci informa della presenza di 20 aziende che operano sul territorio (due in meno rispetto al 1991), di cui 18 (90%) con conduzione diretta del coltivatore e solo 2 con salariati; delle aziende a conduzione diretta solo una non prevede manodopera totalmente familiare.

La superficie totale delle aziende nel 1991 era pari a 164 ettari, mentre al 2001 abbiamo un valore di 155,35 ettari e la superficie agricola utilizzata è di 135,05 ettari, con una progressiva diminuzione dell'area coltivata: della superficie totale circa il 65% è utilizzato per prati e pascoli, il 21% per seminativi, l'8% è a bosco mentre l'1,25% non è utilizzato.

Delle 20 aziende il 33% sono in affitto, il 20% di proprietà e il resto prevedono situazioni miste.

Analizzando le aziende in base alla classe di superficie troviamo la percentuale maggiore (40%) nelle classi da 5 a 50 mentre per il comune di Varese e per la provincia il dato maggiore si ha nelle classi da 1 a 5; notiamo inoltre l'assenza totale di aziende con superficie superiore a 50.

COMUNE	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				CONDUZIONE CON SALARIATI	CONDUZIONE A COLONIA PARZIARIA APPODERATA	ALTRA FORMA DI CONDUZIONE	TOTALE GENERALE
	MANODOPERA FAMILIARE	MANODOPERA FAMILIARE PREVALENTE	MANODOPERA EXTRA FAMILIARE PREVALENTE	TOTALE				
MORAZZONE	17	1		18	2			20

Figura 24 Aziende per forma di conduzione al 2001

COMUNE	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				CONDUZIONE CON SALARIATI	CONDUZIONE A COLONIA PARZIARIA APPODERATA	ALTRA FORMA DI CONDUZIONE	TOTALE GENERALE
	MANODOPERA FAMILIARE	MANODOPERA FAMILIARE PREVALENTE	MANODOPERA EXTRA FAMILIARE PREVALENTE	TOTALE				
MORAZZONE	152,37	0,74		153,11	2,24			155,35

Figura 25 Aziende per forma di conduzione (riferita alle superfici-ettari)

COMUNE	CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				CONDUZIONE CON SALARIATI	CONDUZIONE A COLONIA PARZIARIA APPODERATA	ALTRA FORMA DI CONDUZIONE	TOTALE GENERALE
	MANODOPERA FAMILIARE	MANODOPERA FAMILIARE PREVALENTE	MANODOPERA EXTRA FAMILIARE PREVALENTE	TOTALE				
MORAZZONE	133,1	0,59		133,69	1,36			135,05

Figura 26 Superficie agricola utilizzata (SAU) per forma di conduzione al 2001 (ettari)

COMUNE	TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI							TOTALE
	PROPRIETA'	AFFITTO	USO GRATUITO	PARTE IN PROPRIETA' E PARTE IN AFFITTO	PARTE IN PROPRIETA' E PARTE IN USO GRATUITO	PARTE IN AFFITTO E PARTE IN USO GRATUITO	PARTE IN PROPRIETA' PARTE IN AFFITTO E PARTE IN USO GRATUITO	
MORAZZONE	4	7	1	4	1	1	2	20

Figura 27 Aziende per titolo di possesso dei terreni

COMUNE	TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI							TOTALE
	PROPRIETA'	AFFITTO	USO GRATUITO	PARTE IN PROPRIETA' E PARTE IN AFFITTO	PARTE IN PROPRIETA' E PARTE IN USO GRATUITO	PARTE IN AFFITTO E PARTE IN USO GRATUITO	PARTE IN PROPRIETA' PARTE IN AFFITTO E PARTE IN USO GRATUITO	
MORAZZONE	7,9	13,89	1,42	82,42	2,19	1,44	46,09	155,35

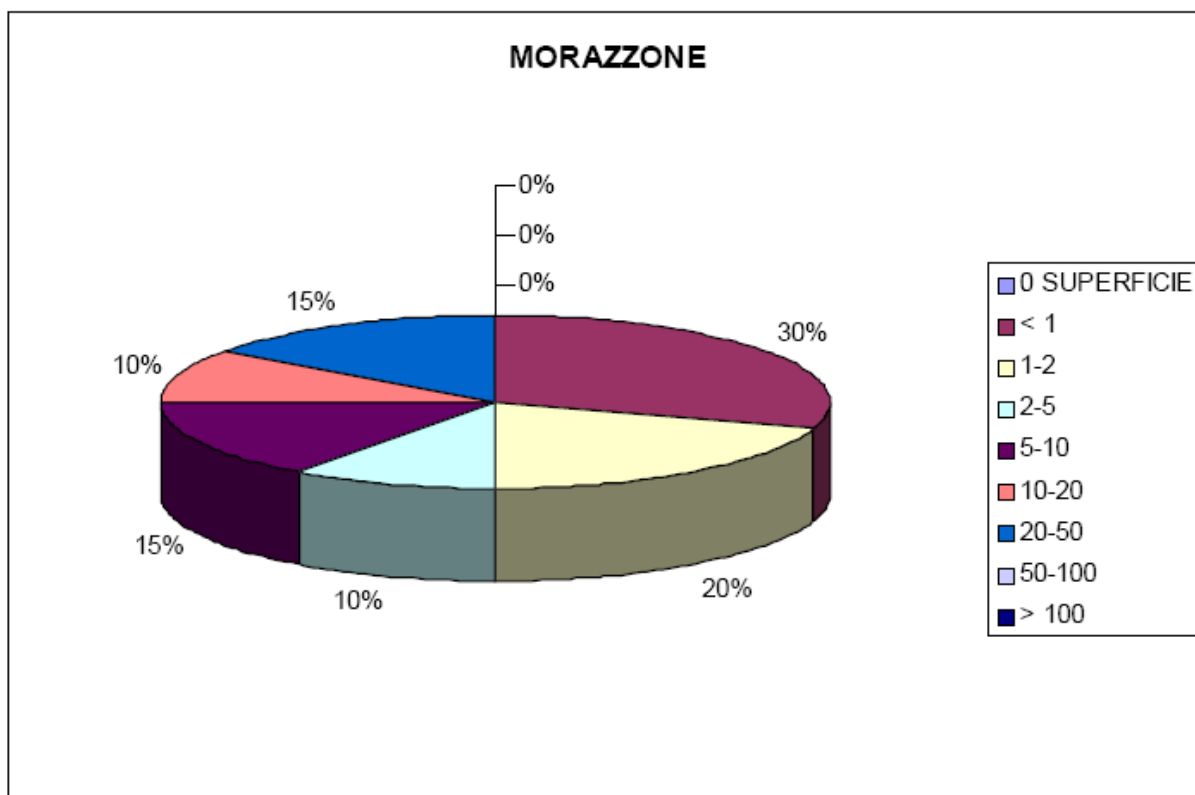
Figura 28 Superficie totale per tipo di possesso dei terreni al 2001 (ettari)

COMUNE	TITOLO DI POSSESSO DEI TERRENI							TOTALE
	PROPRIETA'	AFFITTO	USO GRATUITO	PARTE IN PROPRIETA' E PARTE IN AFFITTO	PARTE IN PROPRIETA' E PARTE IN USO GRATUITO	PARTE IN AFFITTO E PARTE IN USO GRATUITO	PARTE IN PROPRIETA' PARTE IN AFFITTO E PARTE IN USO GRATUITO	
MORAZZONE	6,18	74,26	0,61	13,08	1,35	1,44	39,57	135,05

Figura 29 Superficie agricola utilizzata per titolo di possesso dei terreni al 2001 (ettari)

COMUNE	CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE														TOTALE
	0%	< 1	%	1-2	2-5	%	5-10	10-20	20-50	%	50-100	> 100	%		
MORAZZONE	0	0,0	6	30,0	4	2	30,0	3	2	3	40,0	0	0	0,0	20
VARESE COMUNE	1	0,9	26	22,6	23	32	47,8	9	9	11	25,2	4	0	3,5	115
VARESE PROVINCIA	11	0,7	269	16,2	251	372	37,5	237	238	217	41,6	43	25	4,1	1663

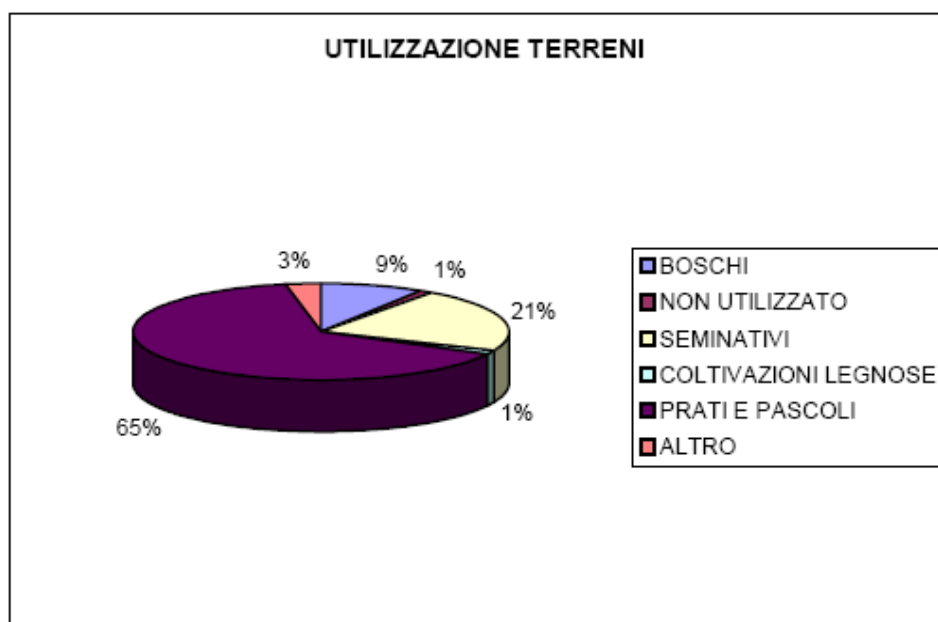
Figura 30 Aziende per classi di superficie totale al 2001



COMUNE	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA				ARBORICOLTURA DA LEGNO	BOSCHI	SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA		ALTRA SUPERFICIE	TOTALE
	SEMINATIVI	COLTIVAZIONI LEGNOSE AGRARIE	PRATI PERMANENTI E PASCOLI	TOTALE			TOTALE	DI CUI DESTINATA AD ATTIVITA' RICREATIVE		
MORAZZONE	33,01	2,06	99,98	135,05		13,75	1,94		4,61	155,35

Figura 31 Superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni al 2001 (ettari)

Come si vede in quest'ultima tabella, il 64% della superficie non edificata è a prato permanente e pascolo, e solo il 21% è a seminativo, mentre il 9% è rimasto a bosco.



COMUNE	TOTALE AZIENDE	CEREALI				COLTIVAZIONI ORTIVE		COLTIVAZIONI FORAGGERE AVVICENDATE	
		AZIENDE	SUPERFICIE	AZIENDE	SUPERFICIE	AZIENDE	SUPERFICIE	AZIENDE	SUPERFICIE
MORAZZONE	13	7	13,06					4	18,85

Figura 32 Aziende con seminativi per le principali coltivazioni al 2001

COMUNE	CONDUTTORE	FAMILIARI E PARENTI DEL CONDUTTORE				ALTRA MANODOPERA AZIENDALE				TOTALE GENERALE
		CONIUGE	ALTRI FAMILIARI	PARENTI	TOT.	DIRIGENTI E IMPIEGATI		OPERAI ED ASSIMILATI		
						A TEMPO INDETERMINATO	A TEMPO DETERMINATO	A TEMPO INDETERMINATO	A TEMPO DETERMINATO	
MORAZZONE	20	11	26		37			3		

Figura 33 Persone per categoria di manodopera agricola al 2001

Le aree agricole strategiche

La legge regionale 12 del 2005 (e s.m.i.) stabilisce che il PTCP definisca gli ambiti agricoli di interesse strategico, dettando i criteri e le modalità per l'individuazione a scala comunale delle aree agricole.

Gli ambiti agricoli, così come individuati dal PTCP di Varese, corrispondono ai terreni già utilizzati per l'attività agricola e a quelli potenzialmente fruibili a tale scopo, rilevabili dalla carta di uso del suolo elaborata a scala regionale (DUSAF) e valutati sulla base della carta della capacità d'uso del suolo e quindi sul concetto di 'fertilità' dei terreni, che descrive la loro potenzialità.

La L.R. 14 marzo 2008 n. 4, attribuisce tuttavia ai Comuni un ruolo di proposta a riguardo, anche nell'ottica di contribuire a fornire ulteriori elementi di conoscenza in tema di qualità e redditività delle attività agricole in corso, di processi di trasformazione già predeterminati, di interesse

ambientale che può diversamente orientare la scelta.

Occorre infatti tener conto che l'attività agricola in Provincia di Varese si svolge per la maggior parte su terreni in affitto o in uso gratuito; pertanto i terreni che ricadono all'interno del perimetro del consolidato urbano ed anche nelle fasce strettamente periurbane sono spesso oggetto di aspettative di potenziale trasformazione da parte dei proprietari, che solo temporaneamente le hanno date in affitto o in uso gratuito ad un'azienda agricola in modo da mantenere il suolo in buone condizioni ed evitare l'eventuale imboschimento.

In generale la componente produttiva mantiene una discreta marginalità in questi territori; se si esamina la carta della capacità d'uso del suolo in Provincia di Varese, si osserva infatti che più del 50% dei terreni ricade nella macro classe MF (moderatamente fertile), gran parte della quale compresa nel PLIS Rile, Tenore e Olona.

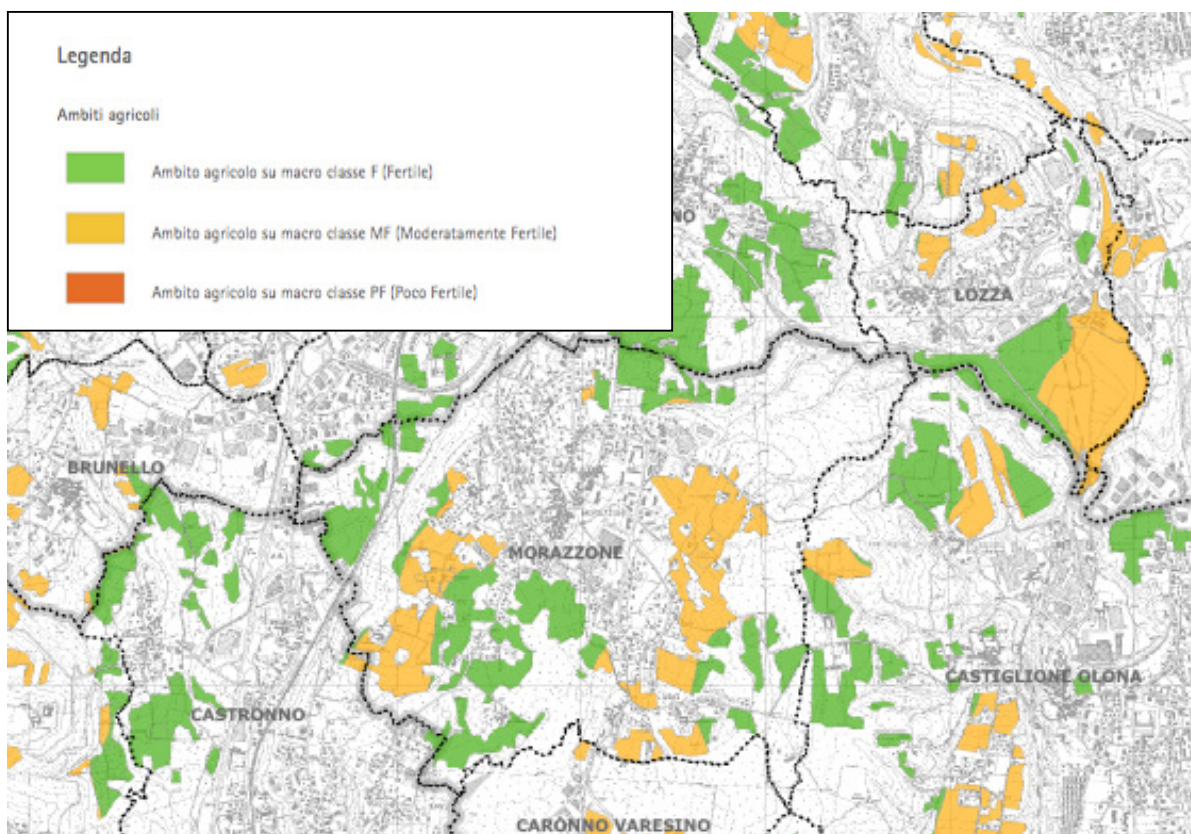


Figura 34 Classificazione delle aree agricole strategiche del PTCP

Va infine ricordato che nella classificazione dei terreni in macro classi F, MF e PF, la classe fertile include anche terreni adatti alla coltivazione con severe limitazioni (classe III), come risulta dalla tabella sotto allegata, estratta dalla Relazione del PTCP.

sintesi della capacità d'uso dei suoli della Provincia di Varese		
classe I	adatti a tutte le colture	Classe F²²
classe II	adatti con moderate limitazioni	
classe III	adatti con severe limitazioni	
classe IV	adatti con limitazioni molto severe	Classe MF
classi V e VI	adatti al pascolo o alla forestazione con limitazioni	Classe PF
classi VII e VIII	inadatti ad utilizzazioni agro-silvo-pastorali	

Se si può dedurre da quanto finora argomentato, che sotto il profilo economico e sociale il settore agricoltura nel Comune di Morazzone sia poco significativo, per lo scarso peso economico delle produzioni agricole e per il basso numero di addetti nel settore, non va trascurata la componente paesistica e ambientale che le aree agricole sottendono, anch'essa da verificare con il reale stato dei luoghi e con le condizioni di frammentazione che l'esame provinciale non ha potuto evidenziare.

Si rimanda alla relazione agronomica per una maggior approfondimento e aggiornamento dei dati relativi al sistema agricolo di Morazzone.

5. SALVAGUARDIA DEI BENI STORICO, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI

5.1 REPERTORIO

L'analisi effettuata per la predisposizione del repertorio dei beni storici e ambientali ha restituito un'immagine del Comune di Morazzone in cui gli elementi storici e architettonici sono prevalentemente concentrati nel centro antico, dove sono presenti edifici religiosi, ville private e parchi di pregio e si sono conservate tipologie a corte dell'impianto storico.

Oltre al centro storico sono poi da segnalare il nucleo rurale di Pagliate e altri nuclei rurali sparsi tra i quali risultano di particolare interesse Cascina Tacchina e Cascina Caronaccio, che nonostante le gravi condizioni di degrado hanno conservato i caratteri storici originari.

E' inoltre da evidenziare il valore architettonico delle ville storiche concentrate essenzialmente a nord del centro storico, con giardini e parchi di interesse ambientale, per le quali è stata messa a punto una normativa specifica.

Il Repertorio dei beni architettonici e ambientali (elaborato C3), raccoglie tutti gli edifici ed elementi che presentano valore storico-architettonico o ambientale tali da farli comprendere tra i beni meritevoli di tutela.

Sono in esso contenuti tutti gli edifici e gli ambiti assoggettati a vincolo specifico e puntuale ai sensi delle vigenti leggi in materia o i beni che, pur non assoggettati a vincolo, presentano caratteristiche tali da renderli meritevoli di salvaguardia.

5.2 I VALORI DEL PAESAGGIO

Come illustrato nel Documento di Piano, il PTCP di Varese inserisce il territorio di Morazzone nei territori di "pianura e valli fluviali", territori che, anche per la condizione orografica, hanno subito rilevanti trasformazioni antropiche e che in parte risentono dei fenomeni legati alla dimensione metropolitana.

In particolare il Comune di Morazzone fa parte del sub-ambito "Arno - Sistema della valle fluviale" che congiunge il sistema monocentrico di Varese all'asse del Sempione. Tutti i Comuni interessati registrano una popolazione di poco meno di 5.000 abitanti, costituendo un ambito demograficamente omogeneo.

Il sistema insediativo, oltre alla residenza, registra la presenza di attività produttive e terziarie soprattutto in direzione del Comune di Gallarate che risulta erogatore di quasi tutti i servizi di interesse generale.

Per quanto riguarda la componente paesistica il PTCP inserisce Morazzone nell'ambito 10 "Varese", fra i cui indirizzi si richiama in particolare l'esigenza di:

- Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali;
- Tutelare i corridoi verdi;
- Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario e gli ambiti agricoli;
- Recuperare, tutelare e valorizzare gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze; prevedere programmi d'intervento per la rivalutazione del patrimonio culturale e dell'identità dei luoghi;

- Recuperare e valorizzare le presenze archeologiche;
- Incentivare il recupero dei sentieri e tutelare i coni visuali;

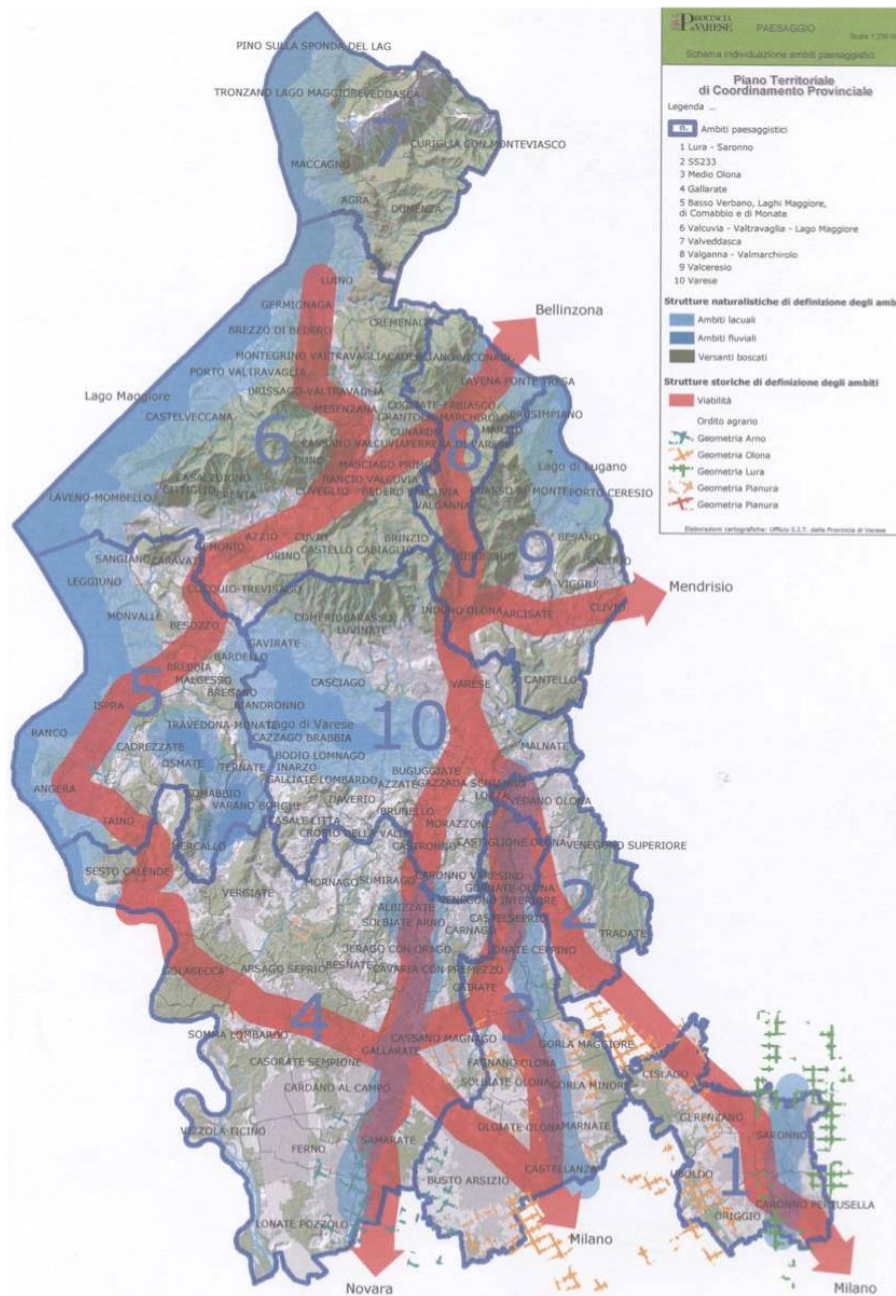


Figura 35 PTCP Schema individuazione ambiti paesaggistici

Nella formazione della Rete Ecologica, il PTCP ha poi individuato le Unità di Paesaggio, definibili come subsistemi paesistici, caratterizzati, sia strutturalmente che funzionalmente, dagli ecosistemi (elementi del paesaggio) attraverso cui sono organizzati. Le unità d'uso del suolo (ecosistemi spazialmente individuabili), costituiscono l'elemento strutturale di base del paesaggio in generale,

quindi anche delle unità di paesaggio.

Il territorio di Morazzone appartiene in grande parte alla unità di paesaggio 12 e verso Est alla 17.

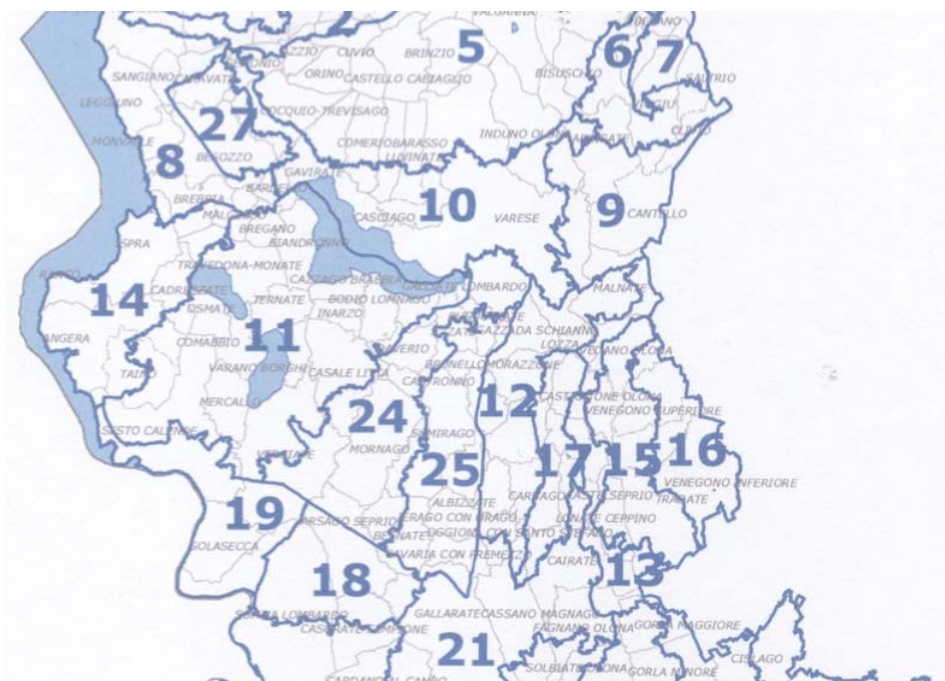


Figura 36 Identificazione delle unità di paesaggio

L'unità 12 è caratterizzata da una situazione confusa in cui elementi antropici e naturali tendono a "rimiscolarsi" con una conseguente tendenza all'antropizzazione e alla specializzazione.

L'unità 17 è caratterizzata da una buona diversificazione degli elementi naturali che dominano l'unità stessa; assume un ruolo secondario nella rete ecologica. Gli ambienti naturali presenti acquisiscono maggiore ruolo locale per il miglioramento della qualità ambientale degli ambienti antropici.

Unità di paesaggio	Tipo di paesaggio	Criticità carico antropico	Tipo di urbanizzato	Stabilità della matrice	Frammentazione da strade
12	Urbanizzato rado	Medio alta	Urbanizzazione diffusa media	Bassa, apparentemente in trasformazione	Alta
17	Rurale povero	No	Urbanizzazione diffusa media	Medio-bassa a causa della scarsa qualità dei boschi	Bassa

Il presente Piano delle Regole, che riveste natura, contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale, assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

A partire da questa base di indicazioni specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in diversa misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

Le tavole C4 (Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio) e C5 (Carta della sensibilità) e la **Piano di Governo del Territorio**

normativa del Piano sono gli strumenti predisposti dal PGT per questo scopo, ed hanno la funzione di individuare le caratteristiche paesistiche del Comune e di specificarne gli elementi di vulnerabilità e attenzione, condizionando anche le scelte del Piano con riferimento alle trasformazioni prefigurate.

La Tavola, oltre alle previsioni di rilevanza ambientale degli strumenti sovraordinati, ha lo scopo di evidenziare gli specifici elementi ambientali costitutivi del paesaggio di Morazzone; le norme correlate dettano gli indirizzi specifici per la loro tutela e valorizzazione.

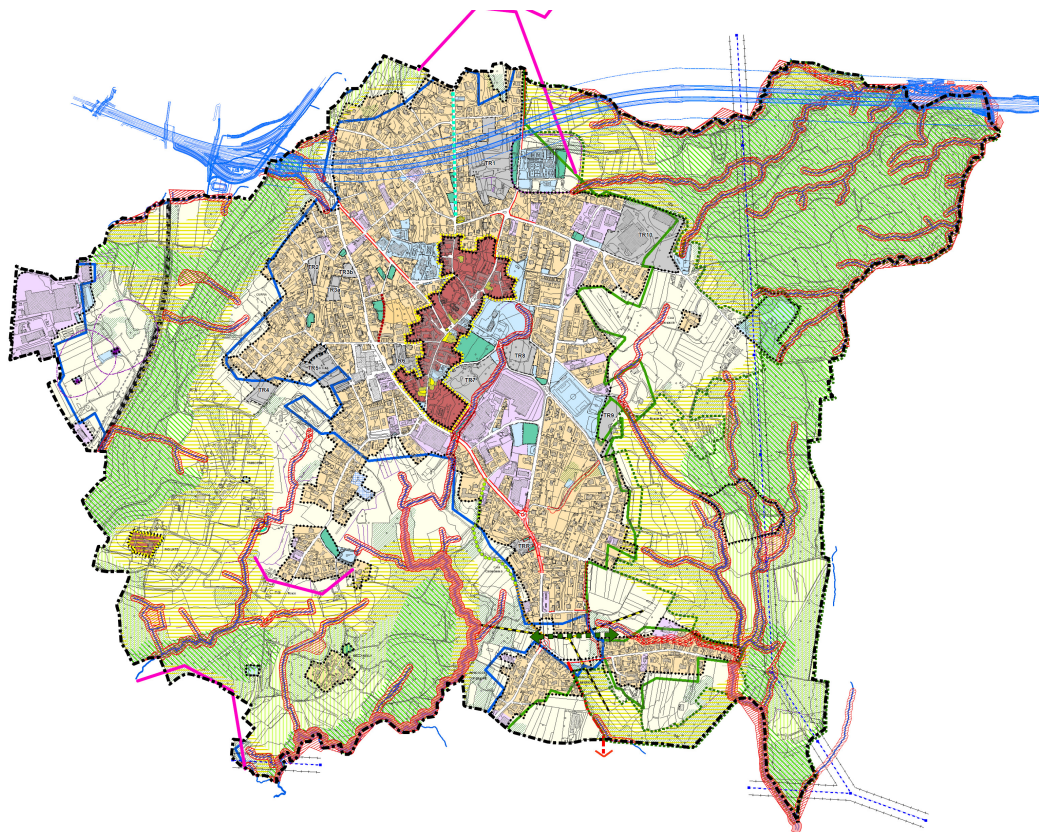


Figura 37 Estratto tavola C4 – Beni costitutivi del paesaggio

LEGENDA

RETE ECOLOGICA REGIONALE - RER

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO
- VARCHI DA MANTERE

ALTRI ELEMENTI

- ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO

PTCP DELLA PROVINCIA DI VARESE

CARTA DELLA RETE ECOLOGICA ELEMENTI DI PROGETTO

- CORE AREA - SECONDARIA
- COMPLETAMENTO
- FASCIA TAMPONE
- VARCHI DA MANTERE

RETE ECOLOGICA LOCALE: ELEMENTI PRINCIPALI

- AREE BOSCADE
- AREE AGRICOLE
- PERIMETRO DEL PLIS - PARCO RILE TENORE OLONA
- STRADA PANORAMICA
- ASSE PROSPETTICO DA TUTELARE

TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO

- TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- PERIMETRO CENTRO STORICO
- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO
- AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO
- AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE
- ATTIVITA' INDUSTRIALE PER STOCCAGGIO
- AREE A SERVIZI ESISTENTI
- DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

INFRASTRUTTURE ESISTENTI

- PARTE DI STRADA GIA' ASFALTATA
- STRADA CON PERCORSO CICLOPEDONALE
- STRADA PEDONALE
- FERROVIA

INTERVENTI PROGETTUALI

- AREE DI TRASFORMAZIONE (DISCIPLINATE NEL DOCUMENTO DI PIANO)
- AREE A SERVIZI DI PROGETTO (DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI)
- TANGENZIALE DI VARESE
- NUOVA VIABILITA' E MARCIAPIEDI
- NUOVA VIABILITA' ALTERNATIVA

VINCOLI IGIENICO SANITARI

- FASCIA RISPETTO CIMITERIALE
- POZZI ACQUEDOTTO
- FASCIA ASSOLUTA POZZI
- FASCIA DI RISPETTO POZZI

VINCOLI INFRASTRUTTURALI

- ELETTRODOTTO
- TRALICCI ELETTRODOTTO
- FASCIA DI RISPETTO DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DEGLI ELETTRODOTTI 30m.
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIA
- FASCIA DI RISPETTO TANGENZIALE DI VARESE
- CONFINE COMUNALE

La Tavola C5 (Carta della sensibilità), ha invece il compito di suddividere il territorio comunale attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» [...] e prevede 5 classi di sensibilità (numerate da 1 a 5) con livello di sensibilità crescente.

La suddetta D.g.r. precisa che: «Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso».

1= sensibilità paesistica molto bassa	Non presente
2= sensibilità paesistica bassa	Zona industriale
3= sensibilità paesistica media	Zona residenziale del tessuto consolidato, servizi e tracciato ferroviario
4= sensibilità paesistica alta	Aree agricole, Ambiti di interesse storico e artistico
5= sensibilità paesistica molto alta	Zone Boscate e PLIS

Figura 38 Classi di sensibilità nel comune di Morazzone

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: nulla esclude, infatti, che in un ambito di modesta sensibilità ambientale siano contenuti siti puntuali o di dimensione comunque non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da vedute particolari, presenza di elementi puntuali, anche tra quelli definiti dal repertorio di cui al paragrafo precedente

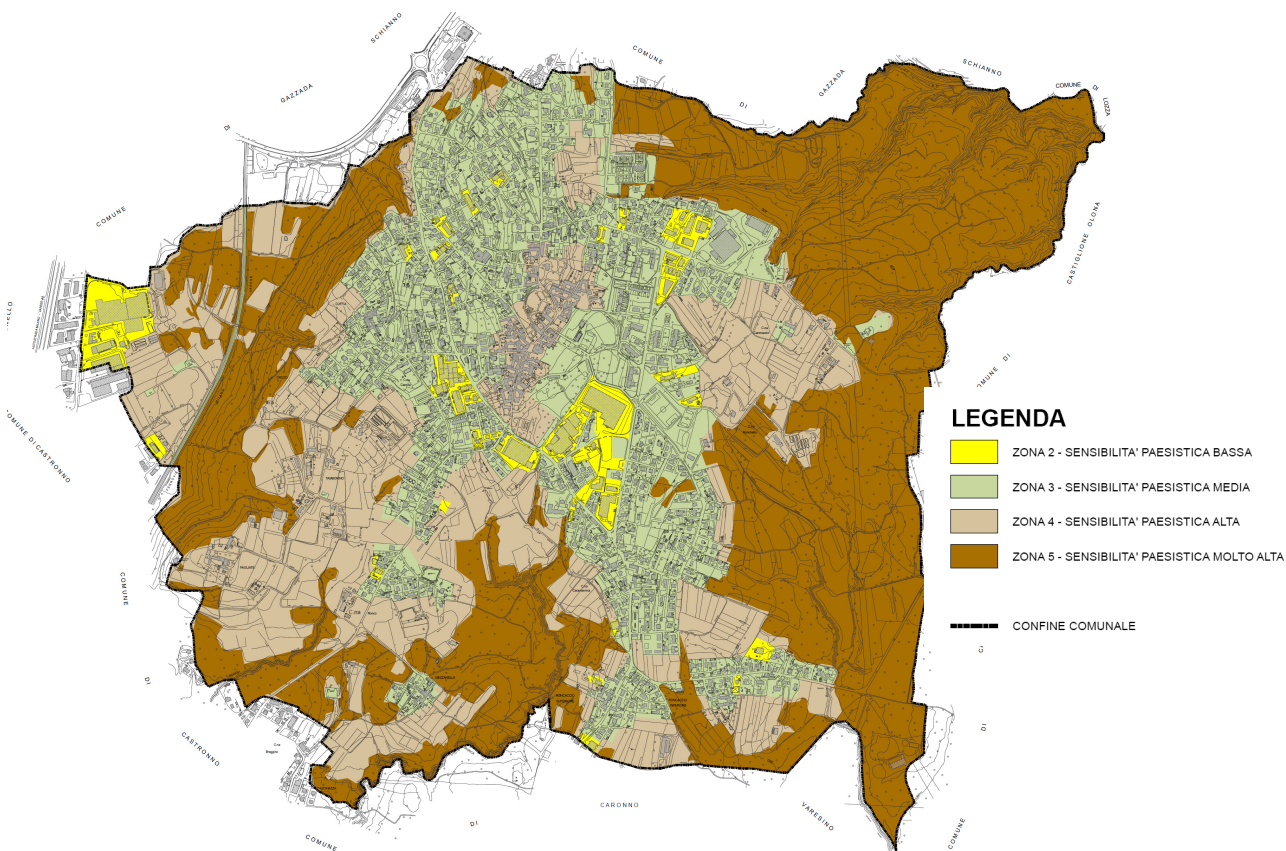


Figura 39 Estratto tavola C5 – Carta della sensibilità

La classe di sensibilità prevista dalla tavola rappresenta dunque il valore minimo da cui partire per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione da parte del progettista della sensibilità specifica del sito in cui è prevista la localizzazione del progetto, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali.

In relazione all'attribuzione delle classi di sensibilità, la normativa del Piano delle Regole (art.60 e 61) dispone la verifica dell'incidenza dei progetti di intervento secondo le disposizioni regionali vigenti in materia (D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045).

Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta (classi 4 e 5) sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.

Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purché questi non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene alle visuali, al carico urbanistico, alla necessità di nuove infrastrutture.

Negli edifici posti in zone con sensibilità paesistica media 3, le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002; lo stesso vale per gli edifici o interventi ubicati a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situati lungo le visuali panoramiche o laddove possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano Paesistico.