

Comune di Saltrio
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE PUNTUALE

Estensore

U.lab S.r.l.

Via Borgonuovo, 9 - Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile
tecnico

Ing. **Stefano Franco**

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato

SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

Relazione e schede Ambiti di Trasformazione **SCHEDA ATU 2**

DP 2

Data: maggio 2023

L'elaborato delinea il Quadro strategico del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio di Saltrio (VA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.
Via Genova Thaon di Revel 21, 20159 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile di progetto

Stefano Franco *ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Sy - D -'.

INDICE

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	3
SCHEDA ATU 2	3

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

SCHEDA ATU 2

INDIVIDUAZIONE	
DESCRIZIONE DELL'AREA	<p>Area collinare localizzata a est del Tessuto Urbano Consolidato, in prossimità del confine elvetico.</p> <p>L'ambito si connota per la presenza di edifici e manufatti dismessi, in passato asserviti alle funzioni dell'Istituto Luraschi, ex-colonia montana dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione per le Malattie (in seguito Servizio Sanitario Nazionale).</p> <p>Oltre a manufatti minori (serbatoio, edifici accessori, servizi, area giochi) e percorrenze pedonali e in parte carrabili in disuso, nell'area sono presenti due significativi complessi edilizi dismessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ex Istituto Luraschi / colonia montana INAM (Via Elvezia) collocata sul promontorio che domina il panorama collinare sottostante; il complesso edilizio si sviluppa su 4 livelli e si inserisce all'interno di una vasta area pertinenziale nella quale permangono alcuni manufatti minori all'epoca asserviti alle funzioni sanitarie e ludiche. ▪ Ex Cascina (Via Dosso) con annesso edificio residenziale edificio a due piani in un contesto di aree agricole pertinenziali
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (stato di fatto)	 <p>Ex Istituto Luraschi / colonia montana INAM (Via Elvezia)</p>

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
(stato di fatto)



Sommità collinare

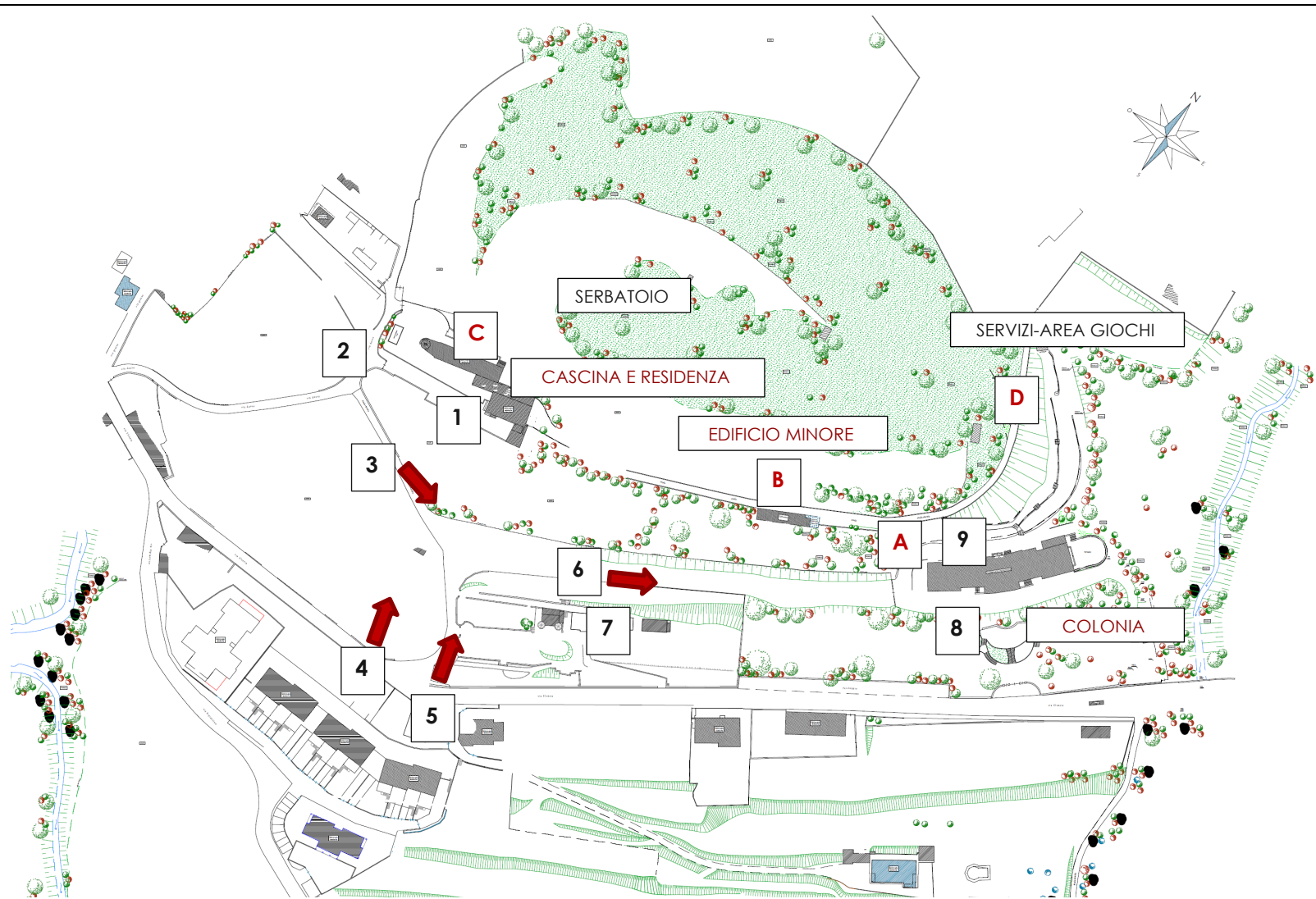


Ex Cascina (Via Dosso)



Ex Cascina (Via Dosso) – area agricola pertinenziale

STATO DI FATTO -
RILIEVO EDIFICI E
MANUFATTI



DOCUMENTAZIONE
 FOTOGRAFICA
 EDIFICI E MANUFATTI
 (stato di fatto)



A. Ex Colonia B. Edificio minore (foto aerea)



A. Ex Colonia



C. Ex Cascina (Via Dosso) con annessa residenza

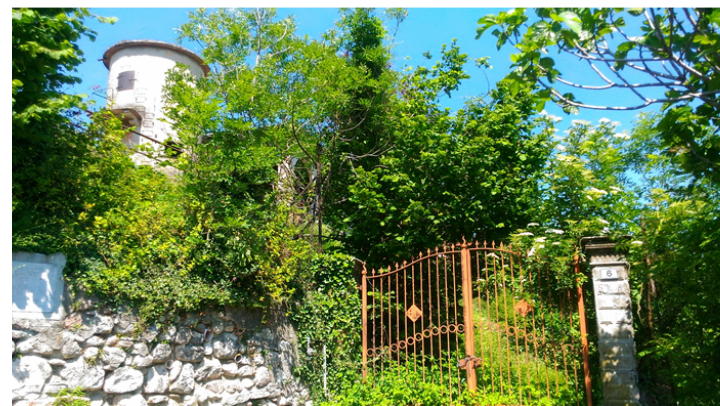


D. Manufatti a nord dell'ex Colonia (servizi e area giochi)

DOCUMENTAZIONE
 FOTOGRAFICA
 EDIFICI E MANUFATTI
 (stato di fatto)



1. Ex Cascina (Via Dosso)



2. Ex Cascina (Via Dosso) – accesso carraio con cancello



3. Ex Cascina – viabilità carrabile



4. Ex Cascina – vista da Via Elvezia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICI E MANUFATTI (stato di fatto)			
	5. Ex Colonia (accesso carrabile da Via Luraschi)		6. Ex Colonia (viabilità)
			
	7. Ex Colonia (viabilità)		8. Ex Colonia (sud) 9. Ex Colonia (nord)

DATI DIMENSIONALI	<p><i>Ambito di Trasformazione</i></p> <p>Ambito 2A Superficie territoriale: mq 77.387</p> <p>Ambito 2B Superficie territoriale: mq 46.218</p> <p><i>Edifici dismessi principali:</i></p> <p>Ex Istituto Luraschi (Via Elvezia) SLP esistente : circa 3.000 mq</p> <p>Ex Cascina (Via Dosso) e residenza SLP esistente: 1.500 mq</p>
OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE	<p>La porzione d'ambito già urbanizzata, corrispondente all'areale interessato da pregressa antropizzazione (edifici, manufatti edilizi ed accessori minori, percorsi) viene identificata come area della rigenerazione, all'interno della quale prevedere un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano con recupero del patrimonio edilizio dismesso; nell'area della rigenerazione vengono identificate aree di concentrazione edificatoria, in rapporto alla presenza del costruito esistente.</p> <p>La trasformazione è volta al recupero del patrimonio edilizio dismesso presente nell'ambito attraverso una soluzione di intervento che ottemperi alle esigenze insediative del territorio comunale, garantendo al contempo la corretta valorizzazione dello scenario paesaggistico.</p> <p>Viene identificata come strategica la realizzazione di interventi rivolti a soddisfare la domanda abitativa delle fasce d'età più alte della popolazione (Senior Living), da caratterizzarsi attraverso soluzioni di elevato profilo formale e dotazioni tecnologiche avanzate, nel quale possano integrarsi servizi e funzioni di interesse pubblico e generale.</p> <p>L'intervento potrà costituire un nuovo polo attrattivo per l'insediamento sul territorio comunale di servizi e attività economiche complementari, con positive ricadute anche occupazionali nel breve-medio periodo.</p>
VOCAZIONE FUNZIONALE	<p>L'ambito si presta ad accogliere funzioni abitative anche innovative attraverso dotazioni di spazi e servizi condivisi (quali, ad esempio: Senior Living, Co-Living, Student Housing, ecc.), che dovranno garantire un elevato profilo qualitativo sotto l'aspetto paesaggistico e architettonico.</p> <p>La porzione a nord di Via Elvezia (2A) ospiterà gli edifici residenziali, preservando la sommità collinare come "Area verde del di valorizzazione ambientale e rurale", da integrare nella Rete Ecologica Comunale; l'ambito a sud (2B) accoglierà i servizi accessori e le funzioni di interesse pubblico o generale, connotandosi come "Parco territoriale" e mantenendo i caratteri agro-forestali e la valenza ecologica.</p> <p>Vengono individuati areali di valenza naturalistica ed ecologica in cui attuare interventi di valorizzazione fruitiva e mantenere la permeabilità ecologica ("Area agricola di valorizzazione fruitiva e permeabilità ecologica").</p>

<p>DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI</p>	<p>L'ambito 2B ospiterà spazi per servizi legati alla mobilità sostenibile e alle attività sportive all'aperto, in connessione con i percorsi di fruizione turistica già esistenti e con il progetto di mobilità ciclo-pedonale a livello comunale.</p> <p>A titolo esemplificativo, nell'ambito potranno essere previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Parco e-bike</i> noleggio di biciclette elettriche per bike sharing turistico e stazione di ricarica ▪ <i>Smart gym & game</i> attrezzi/giochi che producono energia elettrica ▪ <i>Lighting</i> illuminazione costante anche di notte sui percorsi principali, con sensore di presenza; illuminazione a led, per tracciare percorsi (come segnaletica o anche come percorsi di allenamento) <p>Nell'ambito 2B tutti gli interventi previsti dovranno limitarsi ad "attrezzature leggere e di servizio" ed integrarsi con la possibilità di svolgere attività agricola.</p> <p>Le attrezzature dovranno essere realizzate in continuità con l'urbanizzato e distante dal corridoio fluviale. L'impianto di illuminazione notturno dovrà prevedere un sistema di attivazione al passaggio con sensori di presenza e il fascio di luce dovrà essere direzionato verso terra (Rif. normativo Legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna di lotta all'inquinamento luminoso").</p>
<p>CRITERI DI INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO</p>	<p>L'intervento dovrà privilegiare la permeabilità verde dell'area, promuovendo la valorizzazione paesaggistico-ambientale e curando l'inserimento visuale delle nuove realizzazioni edilizie rispetto al contesto circostante.</p> <p>Si prescrive il mantenimento della distanza della nuova edificazione dagli elementi ambientali e naturalistici sensibili del contesto.</p> <p>La porzione verde dell'ambito 2A "Area verde di valorizzazione ambientale e rurale" dovrà preservare e migliorare il mosaico di ambienti che garantiscono l'elevato livello di biodiversità; in particolare si dovrà preservare la residua copertura boscata presente sul lato Nord della sommità collinare interna all'ambito.</p> <p>Le "Aree agricole di valorizzazione fruitiva e permeabilità ecologica" all'interno dell'ATU rivestono un ruolo determinante nella valorizzazione paesaggistico-ambientale complessiva dell'ambito; in quest'area potranno essere previsti alberi da frutto, orti urbani e coltivazioni tematiche, compatibili con il sistema ambientale e integrate con le nuove funzioni previste.</p> <p>Nelle aree agricole di valorizzazione fruitiva e permeabilità ecologica, l'attività di coltivazione degli alberi da frutto sarà indirizzata verso una forma non intensiva, per favorire la presenza di alcune specie ornamentali di interesse comunitario. Al fine di non creare ulteriori barriere che ostacolino la libera circolazione della fauna, è esclusa la realizzazione di orti.</p> <p>L'ambito 2B ("Parco territoriale") non dovrà essere interessato da nuove edificazioni; saranno ammessi unicamente interventi di riqualificazione naturalistica, il posizionamento di piccoli elementi di arredo urbano e la realizzazione di percorsi ciclopedonali a servizio pubblico e dell'area "Senior living", da realizzarsi con fondo permeabile in considerazione del contesto ambientale.</p>

	<p>In relazione alla presenza di aree boscate individuate dal PIF della Comunità Montana del Piambello, la porzione orientale dell'ambito 2B potrà ospitare interventi di compensazione: inserimento di filari alberati che facilitino il movimento della piccola fauna e la creazione di fasce ecotonali, composte da specie arbustive baccifere autoctone.</p> <p>Per le aree agricole comprese nell'ATU si veda la disciplina normativa delle aree agricole del Piano delle Regole.</p> <p>Il progetto dovrà garantire la conservazione delle porzioni a prati magri nell'area della cascina, riconosciuti come habitat di interesse locale.</p>
LIMITI QUANTITATIVI	<p>Ambito 2A SLP mq 20.000</p> <p>Ambito 2B Non interessato da nuove edificazioni, da adibire a servizi e attrezzature accessori e interesse pubblico e generale ("Parco territoriale")</p>
IMPOSTAZIONE MORFO-TIPOLOGICA DEGLI INTERVENTI	<p>La soluzione progettuale dovrà assecondare nell'articolazione volumetrica (altezza, forme architettoniche e rapporto dei volumi) l'assetto morfologico dell'ambito, favorendo altresì l'integrazione con volumi esistenti, oggetto di recupero.</p>
VINCOLI E DISTANZE	<p>L'intervento dovrà preservare una fascia di inedificabilità pari a 20 metri dal corso d'acqua (Torrente Lanza) che lambisce l'ATU2 (Cfr. Allegato 4)</p> <p>In fase attuativa dovrà essere garantito il mantenimento di corridoi ecologici di dimensione 60 metri tra gli immobili dismessi esistenti (ex cascina ed ex colonia Luraschi) e a nord della ex colonia Luraschi. (Cfr. Allegato 4)</p>
INTERVENTI DI COMPENSAZIONE	<p>L'intervento dovrà integrare il progetto di Rete Ecologica comunale con la previsione di interventi, da realizzarsi a carico degli attuatori, quali elementi di compensazione dell'interferenza del recupero degli edifici dismessi presenti nell'ATU2A:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione morfologica ed allestimento vegetazionale della fascia spondale del Torrente Ripiantino: miglioramento della vegetazione ripariale (costituzione di una fascia spondale continua composta da esemplari autoctoni) e opere per il sostegno della percorribilità faunistica; - rafforzamento della valenza ecologia degli spazi aperti, prevedendo la posa di filari e fasce ecotonali arbustive; - controllo/eradicazione della flora esotica di tipo invasivi; - miglioramenti floristici, quali, ad esempio, conversione dei medicaia in prati stabili e riconversione delle comunità sinantropiche e dei roveti in prati da fieno; - interventi forestali. <p>L'attuazione del progetto dell'ATU 2A è subordinata alla realizzazione degli interventi di compensazione come puntualmente individuati nell'elaborato DP 2.1 Approfondimento ecologico-agronomico ATU 2A (Capitolo 4. Individuazione degli interventi compensativi):</p> <p><i>1. controllo/eradicazione della flora esotica di tipo invasivo:</i></p> <p>1.1. eradicazione di <i>Ambrosia artemisiifolia</i>, mediante estirpazione e/o l'impiego di diserbo chimico localizzato (tramite impiego di campana su dispositivo irrorante); in tutte le aree dell'ATU 2;</p>

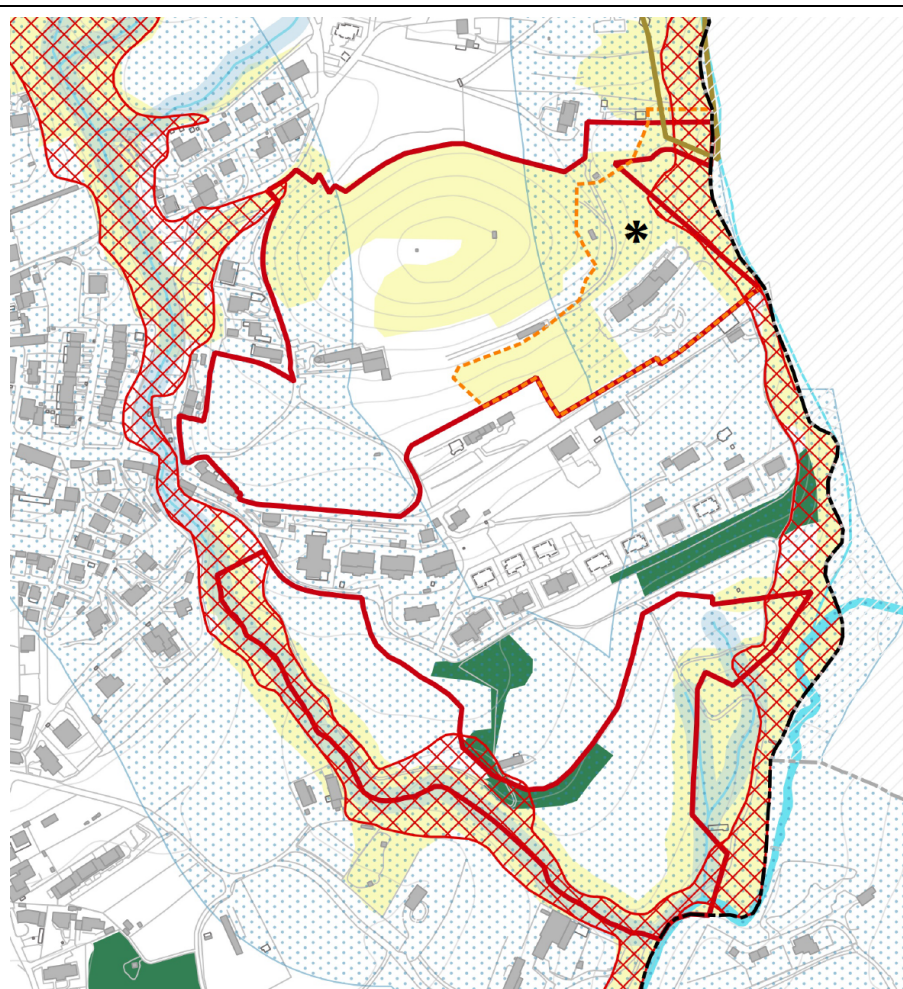
	<p>1.2. eradicazione di <i>Buddleja davidii</i>, mediante estirpazione e/o l'impiego di diserbo chimico localizzato (trattamento sul taglio fresco o basale sulla corteccia): in tutte le comunità vegetali dell'ATU 2;</p> <p>1.3. controllo/eradicazione di <i>Prunus serotina</i>, mediante estirpazione dei giovani esemplari, mentre su esemplari di grandi dimensioni impiego di diserbo chimico localizzato (trattamento sul taglio fresco o basale sulla corteccia) o metodi fisici (cercinatura): in tutti i boschi dell'ATU 2;</p>
INTERVENTI DI COMPENSAZIONE (continua)	<p><i>2. miglioramenti floristici:</i></p> <p>2.1. conversione dei medicaia in prati stabili, mediante semina, dopo aratura, di fiorume di prato da fieno, meglio se di provenienza locale: in tutti i prati da vicenda di ATU 2B;</p> <p>2.2. riconversione delle comunità sinantropiche e dei roveti in prati da fieno, mediante almeno tre sfalci nel corso della medesima stagione vegetativa e ripetuti per almeno quattro anni: in tutte le comunità sinantropiche e i roveti di ATU 2A;</p> <p><i>3. interventi forestali:</i></p> <p>3.1. conversione delle comunità sinantropiche e dei roveti in boschi, mediante piantumazione di specie forestali autoctone e contenimento della vegetazione indesiderata erbacea e arbustiva (sfalcio mediante decespugliatore almeno tre volte l'anno): in tutte le comunità sinantropiche e i roveti di ATU 2B;</p> <p>3.2. conversione dei robinieti in boschi di specie forestali autoctone, mediante sottopiantumazione di alberi e arbusti, invecchiamento in piedi della robinia e contenimento della vegetazione indesiderata erbacea e arbustiva (sfalcio mediante decespugliatore almeno tre volte l'anno): in tutti i robinieti di ATU 2;</p> <p>3.3. conversione dell'impianto forestale artificiale in bosco di specie forestali autoctone, mediante piantumazione di specie forestali, controllo/eradicazione della quercia rossa (mediante estirpazione dei giovani esemplari, impiego di diserbo chimico localizzato con trattamento sul taglio fresco o basale sulla corteccia oppure metodi fisici, es. cercinatura) e contenimento della vegetazione indesiderata erbacea e arbustiva (sfalcio mediante decespugliatore almeno tre volte l'anno): impianto forestale artificiale in ATU 2B.</p> <p>L'attuazione del progetto dell'ATU 2A nelle aree di concentrazione edificatoria è subordinata alla realizzazione di interventi di miglioramento e di ripristino dei caratteri agro-forestali dell'area di proprietà comunale, adiacente al confine sud-ovest del territorio comunale (Area n. 2 nell'elaborato PR 6 Carta del consumo di suolo), al fine di poter computare l'area all'interno del BES.</p> <p>La trasformazione delle porzioni residuali di bosco di Roverella a nord dell'immobile Ex Colonia è subordinata alla riqualificazione del corridoio ecologico a nord (Cfr. Allegato 4); saranno, altresì da prevedere interventi di compensazione attraverso interventi di miglioramento forestale all'interno dell'ATU.</p>

STRUMENTO ATTUATIVO	<p>Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento</p> <p>Il Piano/Programma sarà presentato secondo una visione unitaria con un layout d'insieme dell'intervento.</p> <p>La realizzazione di SLP aggiuntiva prevista nell'ambito è subordinata all'attuazione di progetto di recupero dei volumi edilizi dismessi presenti nell'ambito (Ex Colonia e Cascina con annessa residenza).</p> <p>L'esecuzione del Piano/Programma potrà avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto del disegno unitario d'ambito, ferma restando la priorità di recupero dei volumi edilizi dismessi.</p> <p>L'attuazione di un successivo stralcio funzionale del progetto è subordinata al completamento del precedente.</p>
ONERI AGGIUNTIVI	<p>L'attuazione complessiva dell'intervento è subordinata alla realizzazione diretta, da parte del proponente, di opere di interesse pubblico o generale non asservite all'ambito per un valore di Euro 250.000 (duecentocinquantamila), da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.</p>

SCHEDA ATU 2 – ALLEGATO 1

QUADRO DEI
VINCOLI

Legenda



Perimetro dell'ATU

Vincoli

Area di cava (Piano Cave della Provincia di Varese - C.R.L. n.1093 del 21/06/16)

Limite aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)

Corsi d'acqua tutelati (150m dalle sponde D.Lgs 42/04, art.142, lettera c))

Fascia rispetto corsi d'acqua del reticolo Idrico Minore (10 m da sponda/argine)

Piano di Indirizzo forestale (Comunità Montana del Piambello, 2012)

Aree non trasformabili

Trasformazioni del bosco ordinarie per attività agricole di collina (art. 83 tipo B)

Eliminazione del bosco a seguito delle osservazioni al PIF (correzione di errore materiale - incongruenza con lo stato di fatto)

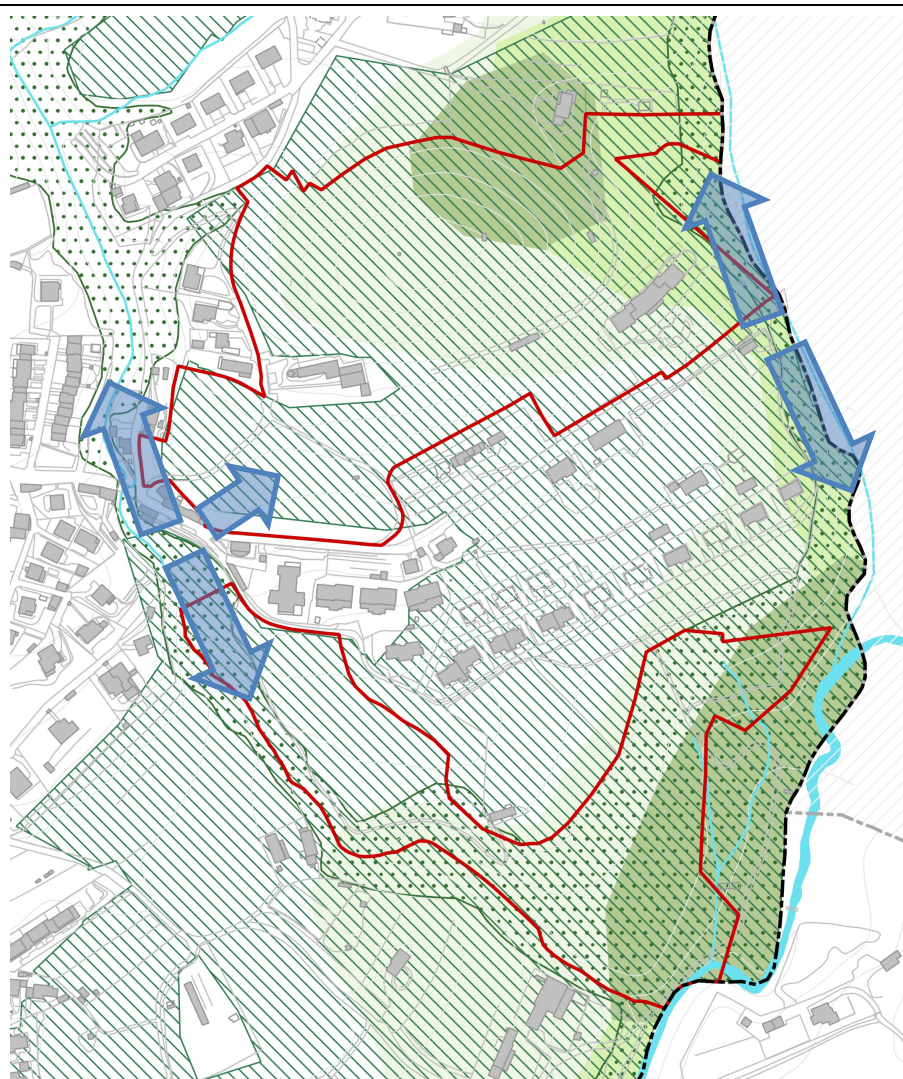
Suoli ad inedificabilità assoluta - Classi di fattibilità geologica

4b - incisioni torrentizie e zone di divagazione; versanti in evoluzione morfologica

SCHEDA ATU 2 – ALLEGATO 2

RETE ECOLOGICA

Legenda



- Perimetro dell'ATU
- Rete Ecologica Regionale - RER**
- Elementi di secondo livello
- Rete Ecologica Provinciale - PTC**
- Core area di primo livello
- Aree di completamento
- Fasce tampone
- Rete Ecologica Comunale - REC**
- Corridoio verde della Rete Ecologica Comunale
- ➔ Connessioni ecologiche – direttrici

Si evidenzia il significato ecologico della sommità della collina come sorgente di biodiversità all'interno della REC.

SCHEDA ATU 2 – ALLEGATO 3

SCHEMA
D'AMBITO

Legenda



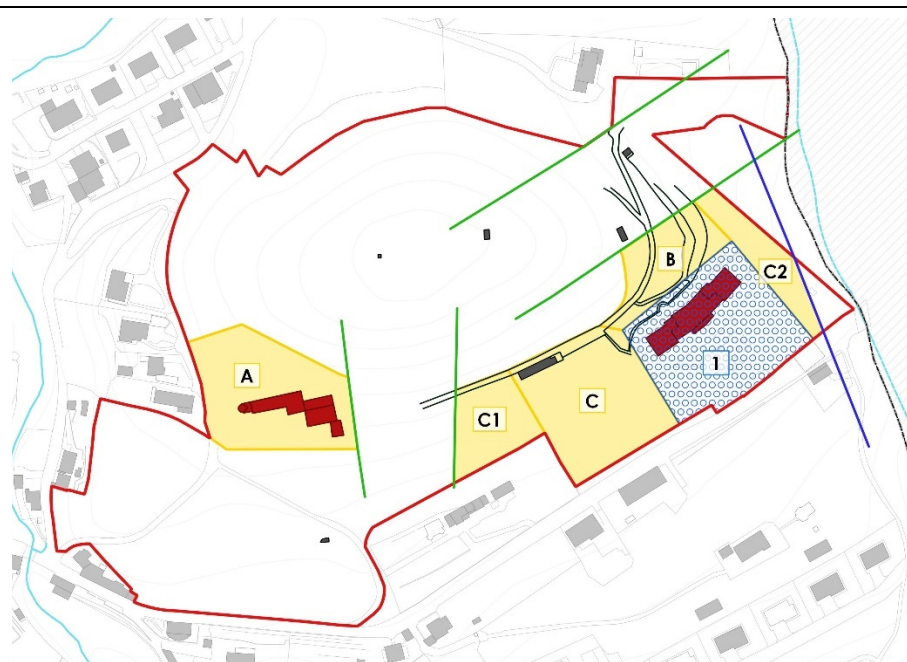
- Perimetro dell'ATU
- Area della Rigenerazione
Volumi e manufatti dismessi
 - 1** Cascina **2** Ex Colonia Luraschi
 - Manufatti minori e percorrenze in disuso
- Superfici urbanizzate con possibilità di nuovi interventi edilizi
- Area di concentrazione edificatoria
- Area verde di valorizzazione ambientale e rurale
- Area agricola di valorizzazione fruitiva e permeabilità ecologica
- Parco Territoriale
- Area per servizi condivisi (well-being, mobilità sostenibile)
- Area di riqualificazione del Torrente Ripartino:
costituzione di una fascia spondale di connettività ecologica

SCHEDA ATU 2 – ALLEGATO 4

SCHEMA
D'AMBITO

(dettaglio ATU 2A)

Legenda



Perimetro dell'ATU 2A



Aree con volumi dismessi e possibilità di nuovi interventi edilizi

1

5.600 mq



Area di concentrazione edificatoria (15.259 mq)

A

4.800 mq (Ex Cascina)

B

2.175 mq (Nord Colonia)

C

4.800 mq

C1

1.931 mq

C2

1.553 mq



Fascia di inedificabilità per la salvaguardia della rete ecologica - 60m



Fascia di inedificabilità per la salvaguardia dal torrente Lanza - 20m

La SLP in progetto potrà essere collocata esclusivamente nell'area 1 (superfici già urbanizzate) identificate attorno al volume dismesso della Ex Colonia e nelle aree di concentrazione edificatoria, così individuate:

- A, attorno al volume dismesso della Cascina;
- B, a nord della ex Colonia, area interessata da pregressa antropizzazione;
- C, C1, C2, attorno al volume esistente della ex Colonia.