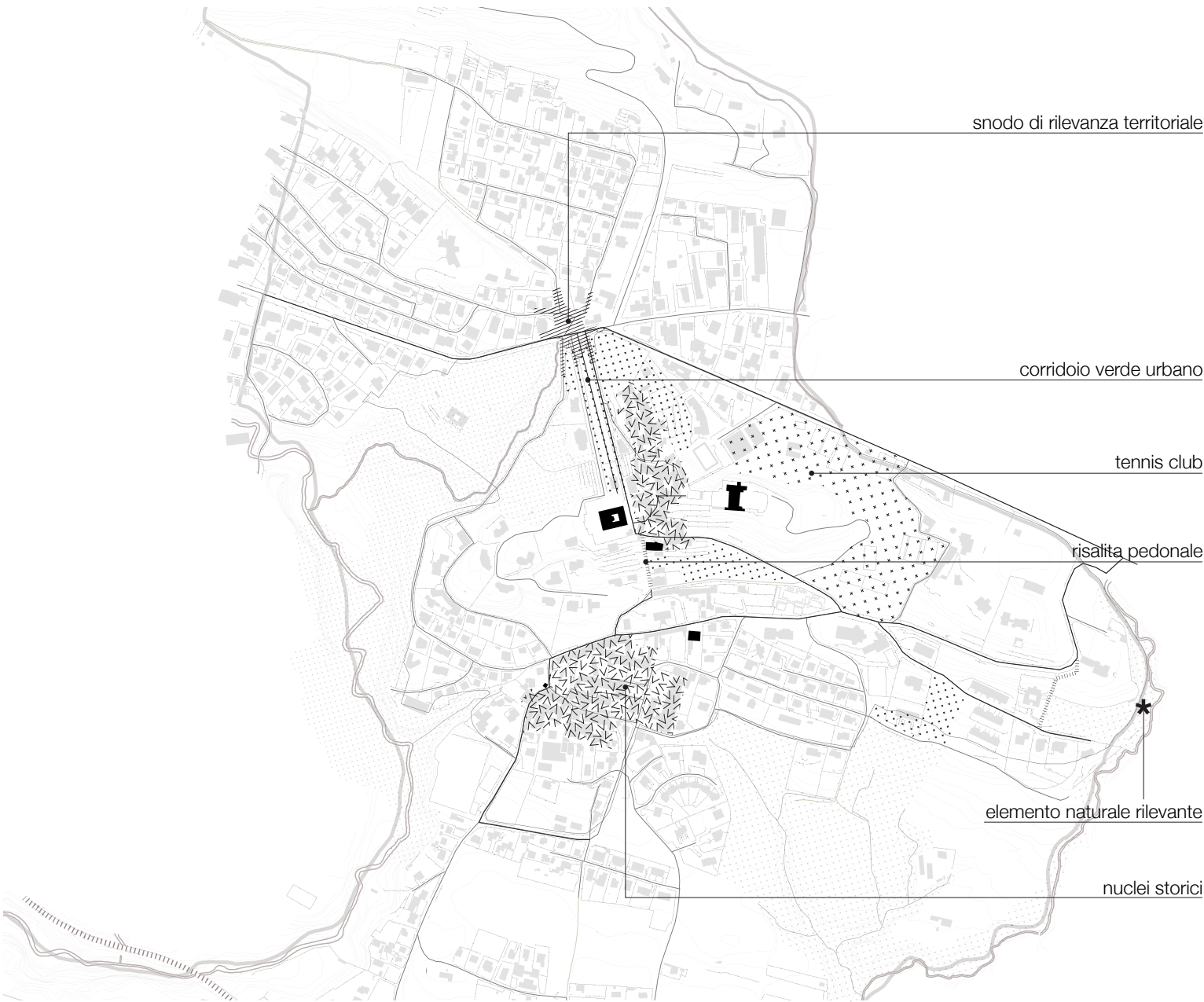
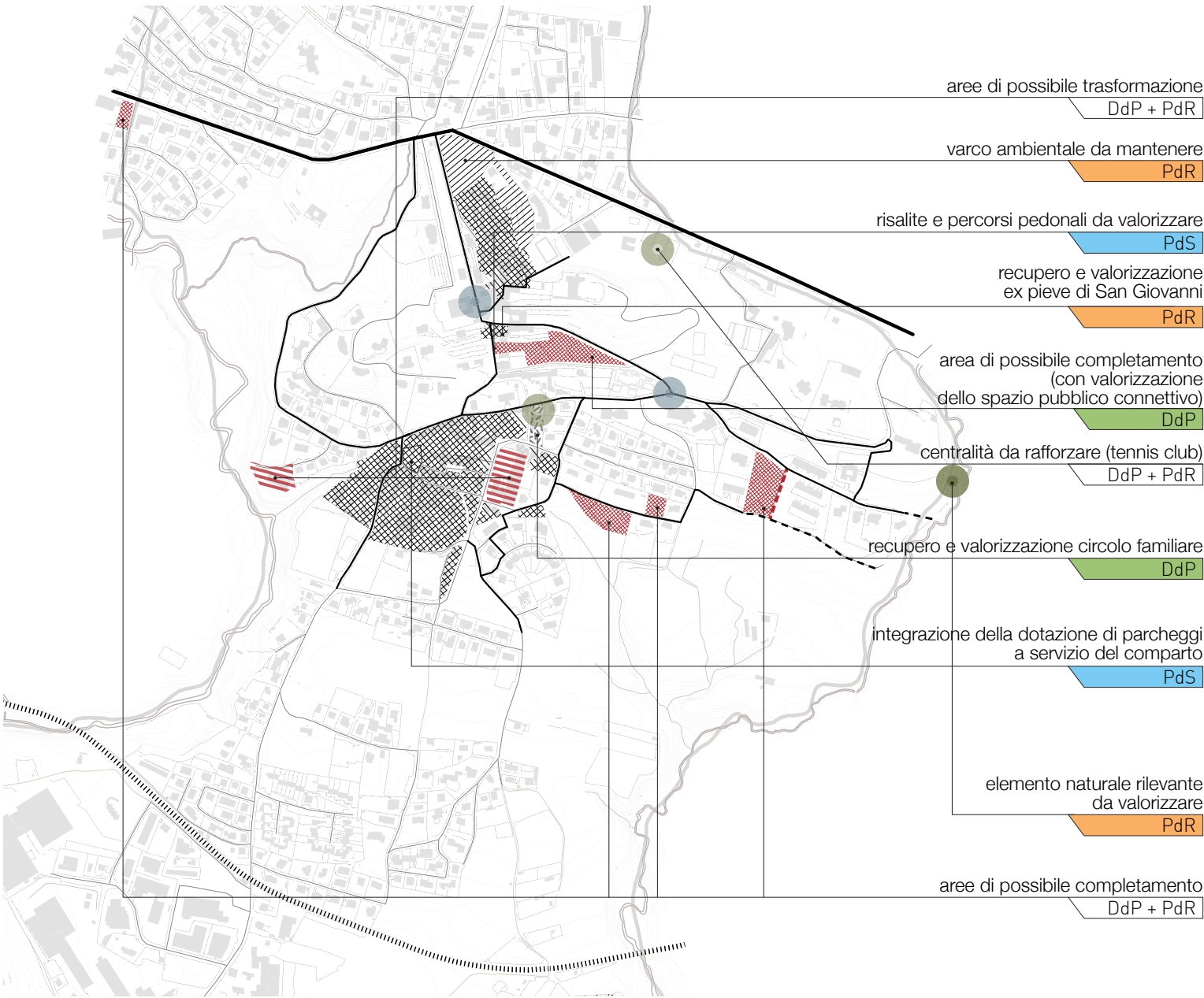




DESCRIZIONE CAPISALDI

I capisaldi del progetto sono gli elementi fisici (dello spazio aperto, dello spazio edificato e delle infrastrutture) sui quali poter poggiare la proposta di piano. A “Casciago superiore e inferiore” in particolare sono:

- piazza Cavour, ovvero la cerniera di aggancio tra la mobilità di scala vasta e la rete stradale locale;
- il corridoio verde urbano definito dal parcheggio alberato adiacente via V. Emanuele II, che idealmente prosegue verso nord con via Poggio;
- le aree verdi intercluse, importanti per la continuità ecologica, quali la collina alberata (di proprietà privata) che si affaccia su piazza Cavour, gli orti interstiziali adiacenti al centro storico di Casciago superiore;
- la sorgente “Valle Luna”;
- le ville storiche Albani Castelbarco, Valerio e della Torre;
- il Circolo familiare;
- le scalinate di via Trento e via Scalette;
- il tennis club (Tennis Club Varese).



DESCRIZIONE PROGETTO

Aree di rilevante interesse paesaggistico _ La collina alberata di villa Bixio, gli orti interclusi adiacenti al nucleo antico di Casciago superiore sono considerati un’invariante ambientale, fondamentale per la conservazione dei valori ecologici, da tutelare e salvaguardare (PdR, Quadro del paesaggio e Rete ecologica comunale).

Aree di possibile completamento _ Si tratta di lotti adiacenti ad ambiti consolidati residenziali, per la maggior parte dei quali la Variante PRG 2003 prevedeva l’edificazione. Non si riscontrano limitazioni oggettive per un loro eventuale utilizzo a scopo residenziale, nel rispetto dei canoni del paesaggio locale (PdR, Quadro urbanistico). La trasformazione dell’area di via S.Agostino dovrà essere tesa alla valorizzazione dello spazio pubblico connettivo (DdP, Azioni di governo del territorio).

Aree di possibile trasformazione _ Sono le aree dell’ex Maglificio Ar-Va e del Caseificio Campiotti (di cui sono ipotizzabili il cambio di destinazione d’uso e la sostituzione dei volumi esistenti).

Circolo familiare, ex pieve di S.Giovanni _ Gli edifici, in posizione centrale rispetto al sistema di relazioni che lega Caciago superiore e inferiore, sono al momento in disuso. Si propone una loro valorizzazione.

Tennis club _ Il centro sportivo è assunto come riferimento per una maggior caratterizzazione di Casciago superiore e come volano e catalizzatore di iniziative tese al recupero del nucleo storico adiacente.

RIFERIMENTI

PdS 1, Relazione
PdS 6, Localizzazioni
PdR 6a, Quadro urbanistico
PdR 7, Quadro del paesaggio
PdR 8, Rete ecologica comunale
PdR 2, Disciplina generale
DdP 10, Azioni di governo del territorio

S.EUSEBIO



DESCRIZIONE STANZA

Tra Casciago Inferiore e la zona industriale di Casarico è possibile individuare una zona di transizione, in cui città e campagna ancora si compenetrano e dialogano.

Questa brano di territorio ha assunto recentemente i caratteri attuali, a seguito delle realizzazioni a destinazione residenziale avvenute dagli anni '70 in poi. Le densificazioni residenziali sono localizzate alle estremità, ovvero in prossimità di Casciago inferiore (la lottizzazione di via G. Pascoli può essere considerata anche come una sua propaggine estrema, relazionata anch'essa al sistema bipolare grazie ad una scalinata) e della linea ferroviaria Varese-Gavirate (a "chiusura" di questo brano di città).

A dare significato e valore alla zona è la presenza dell'antica chiesa di S.Eusebio, intorno alla quale si estende uno spazio aperto significativo (in termini di dimensione e ruolo), in grado di mettere in relazione i due corridoi verdi del Tinella e del Valle Luna. Uno spazio aperto di interesse sovralocale, testimonianza anche di un recente passato agricolo (il PTCP di Varese individua queste zone come "aree agricole principali").

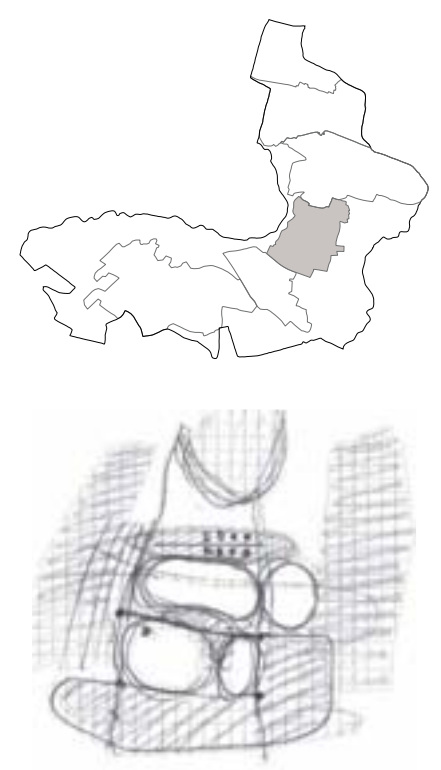
ABSTRACT PROGETTO

La valorizzazione dell'area naturale nei pressi di S.Eusebio è considerato un obiettivo fondamentale al fine di garantire la connessione dei due corridoi fluviali. L'edificio storico è assunto quale landmark di questa porzione di territorio e possibile elemento di riferimento di percorsi di interesse sovralocale (che interessano il parco regionale e hanno come mete il massiccio del Campo dei Fiori e la sponda del Lago di Varese).

Si propone la caratterizzazione della stanza nei pressi di S.Eusebio, definendone i limiti e articolando lo spazio aperto in sottostanze che, nel tempo, potranno essere differentemente caratterizzate ed utilizzate.

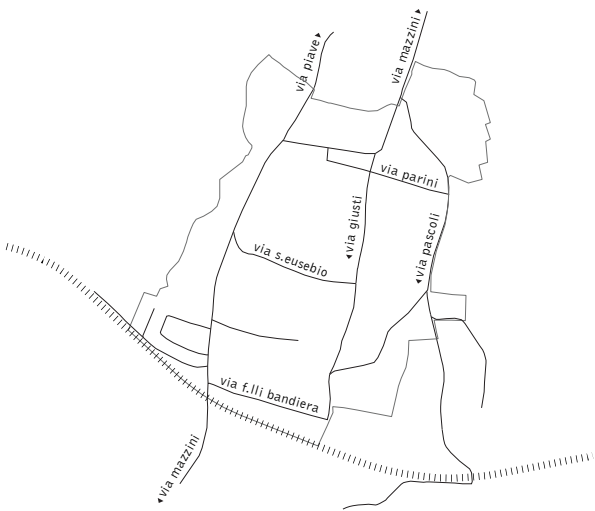
RIFERIMENTI

DdP 3, Sistema della naturalità
DdP 8, Progetto territoriale

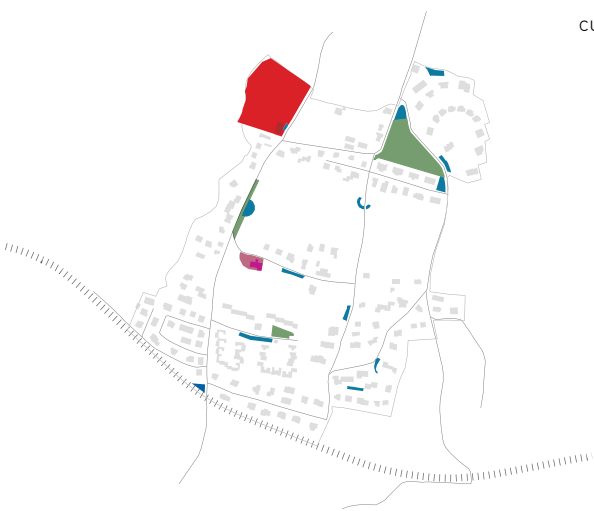


- stato di fatto
- ACCESSIBILITÀ
- SISTEMA INSEDIATIVO
- SPAZI APERTI
- SERVIZI
- EDIFICI INDUSTRIALI
- EDIFICI RILEVANTI
- capisaldi del progetto
- idea di progetto

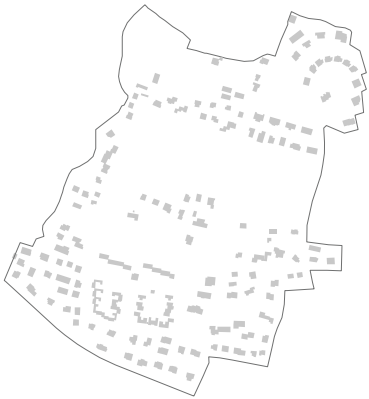
ACCESSIBILITÀ
elementi rilevanti
del sistema della mobilità



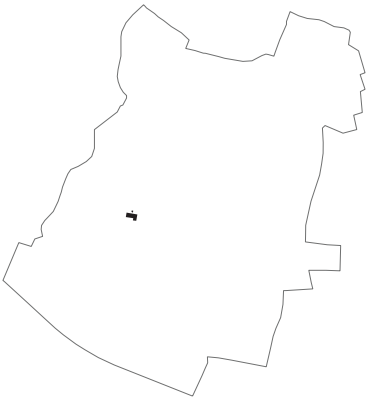
SERVIZI
gioco e sport
culto e attività connesse
verde e tempo libero
sosta e circolazione



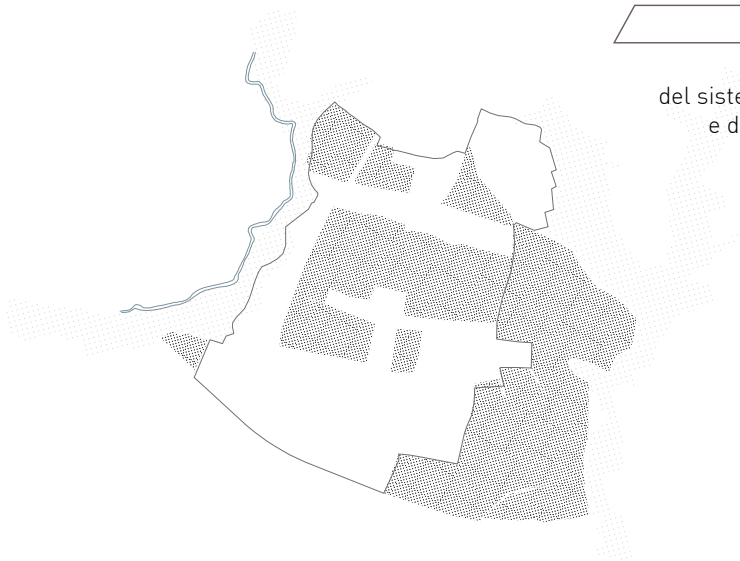
SISTEMA INSEDIATIVO



EDIFICI RILEVANTI
elementi rilevanti
del sistema antropico



SPAZI APERTI
elementi rilevanti
del sistema della naturalità
e dello spazio pubblico

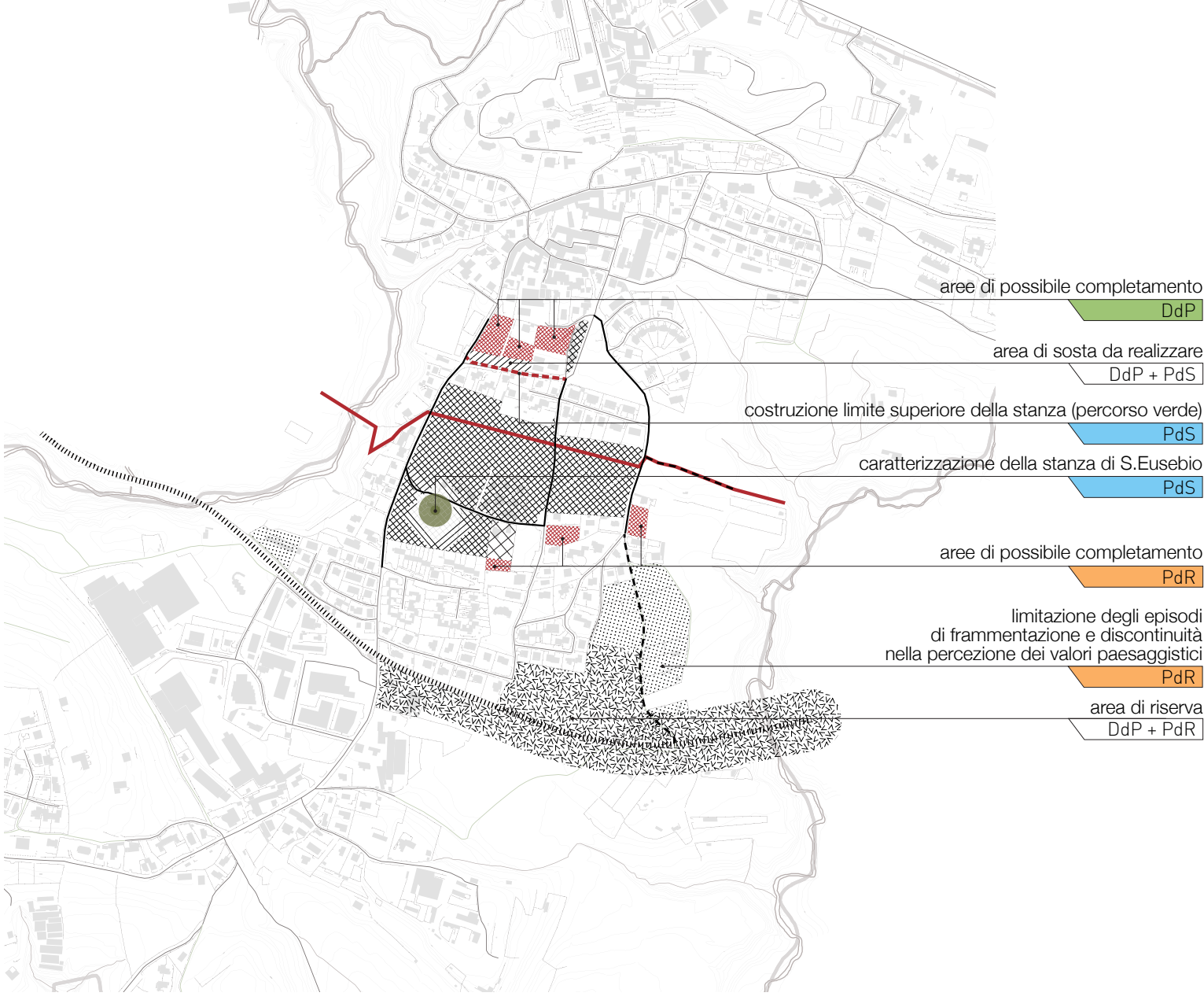




DESCRIZIONE CAPISALDI

I capisaldi del progetto sono gli elementi fisici (dello spazio aperto, dello spazio edificato e delle infrastrutture) sui quali poter poggiare la proposta di piano. Nella stanza in esame in particolare sono:

- le aree non edificate che delimitano il margine sud di Casciago superiore;
- il giardino pubblico di via Parini;
- la chiesa di S.Eusebio;
- gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- la linea ferroviaria Varese-Gavirate-Laveno Mombello, la cui presenza enfatizza la distanza tra le polarità di Casciago e Morosolo.



DESCRIZIONE PROGETTO

Aree per la sosta e la circolazione _ Si conferma la previsione della Variante PRG 2003 di realizzare un parcheggio in via Piave, a servizio del campo sportivo (PdS, Localizzazioni).

Percorsi pedonali _ Si prevede la realizzazione di un percorso verde in grado di collegare il campo sportivo di via Piave con il giardino pubblico di via Parini, al fine di costruire il margine nord di S.Eusebio e mettere idealmente in relazione i sistemi naturali del Valle Luna e del Tinella (PdS, Localizzazioni).

Aree di rilevante interesse paesaggistico _ Le aree agricole sono considerate invariati ambientali, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici, da tutelare e salvaguardare (PdR, Quadro del paesaggio e Rete ecologica comunale). Si propongono pratiche di rilevanza socioeconomica e la limitazione degli episodi di frammentazione e discontinuità nella percezione dei valori paesaggistici.

Aree di possibile completamento _ Si tratta di lotti adiacenti ad ambiti consolidati residenziali, per la maggior parte dei quali la Variante PRG 2003 prevedeva l'edificazione. Non si riscontrano limitazioni oggettive per un loro eventuale utilizzo a scopo residenziale, nel rispetto dei canoni del paesaggio locale (PdR, Quadro urbanistico).

Caratterizzazione della stanza di S.Eusebio _ Si propone la migliore definizione dello spazio aperto nei pressi della chiesa mediante la costruzione dei margini e l'articolazione in sottostanze che potranno essere diversamente caratterizzate ed utilizzate.

Area di riserva _ Si prevede la salvaguardia di un corridoio adiacente la linea ferroviaria al fine di consentire, in uno scenario di lungo periodo, interventi di miglioramento delle connessioni infrastrutturali qualora diventassero necessarie a seguito di mutate condizioni socio-economiche (DdP, Azioni per il governo del territorio).

RIFERIMENTI

- PdS 1, Relazione
- PdS 6, Localizzazioni
- PdR 6a, Quadro urbanistico
- PdR 7, Quadro del paesaggio
- PdR 8, Rete ecologica comunale
- PdR 2, Disciplina generale
- DdP 10, Azioni di governo del territorio