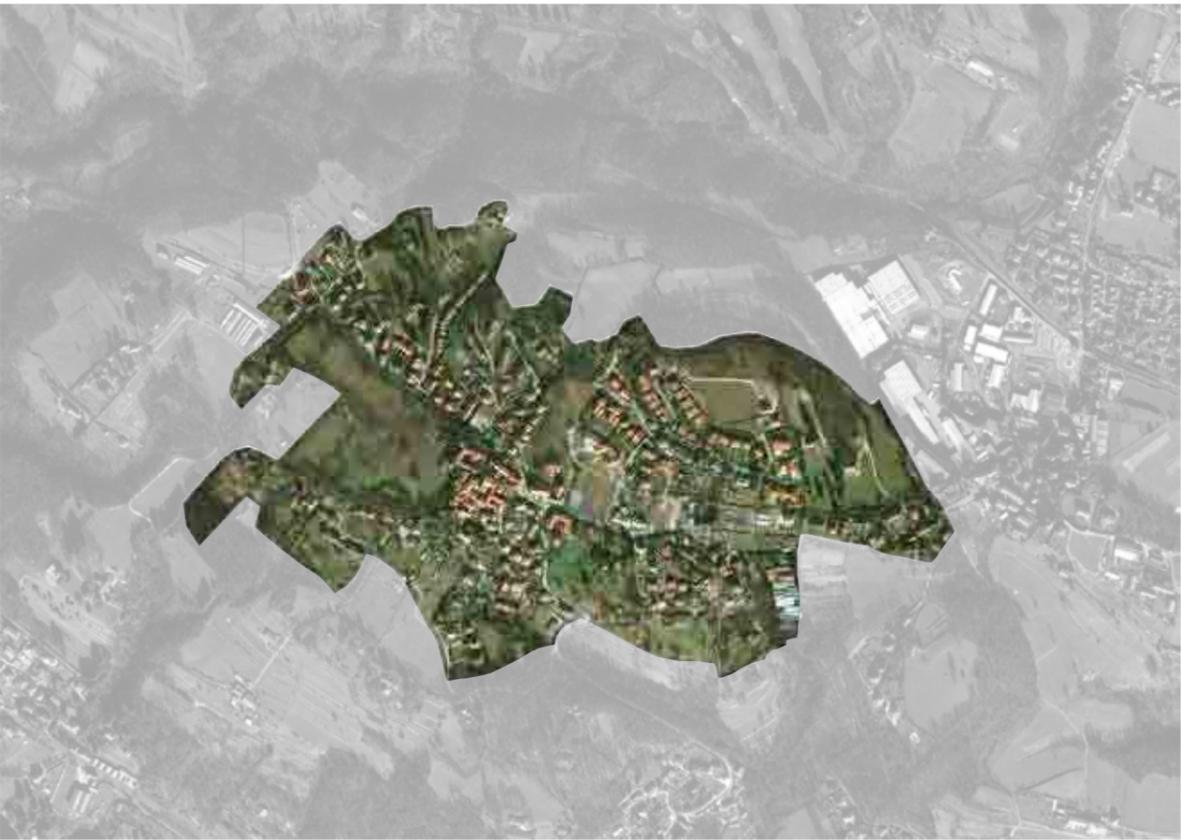




MOROSOLO



DESCRIZIONE STANZA

Morosolo ha un'organizzazione ad "isole", differenti per morfologia, destinazione funzionale, principio insediativo. Sono infatti riconoscibili i dossi, le zone realizzate a seguito di pianificazione attuativa, le serre, le cascine in ambiente naturale...

Via Manzoni costituisce il filo conduttore della narrazione ma è soprattutto la conformazione del territorio a influenzare le dinamiche territoriali.

Accanto alla densificazione edilizia lotto per lotto, avvenuta lungo la direttrice principale, sono riconoscibili delle situazioni insediative che hanno sfruttato l'andamento collinare per creare degli isolati "autoriferiti" arroccati sulle balze.

La "deriva edilizia", a sud di via Manzoni, rappresenta una dinamica territoriale in atto lungo tutta la sponda nord del Lago di Varese (edificazione di pregio sulle coste di versante).

ABSTRACT PROGETTO

Tre sono i temi progettuali affrontati:  
- il recupero del nucleo storico;  
- il riutilizzo della ex sede della Schola Majeutica;  
- la valorizzazione della zona nei pressi della Cascina Ponte Artù, dove sono presenti diversi elementi naturali rilevanti (tra le altre la cava non attiva, di interesse geologico).

RIFERIMENTI

- DdP 5, Sistema insediativo
- DdP 3, Sistema della naturalità
- PdS 5, Servizi esistenti
- DdP 8, Progetto territoriale



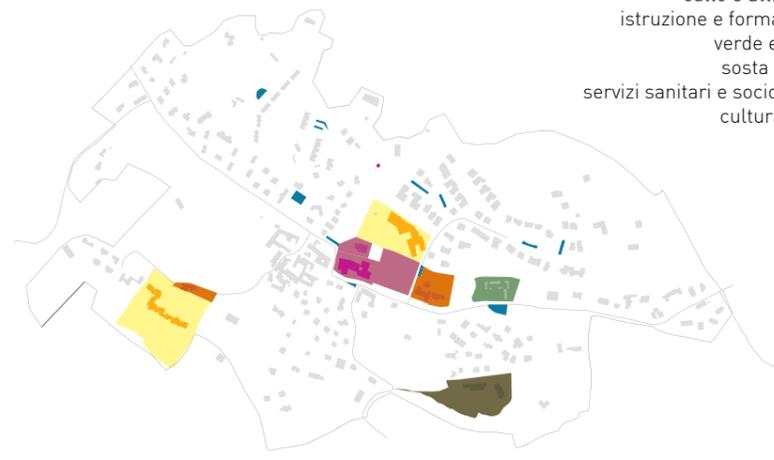
ACCESSIBILITÀ

elementi rilevanti del sistema della mobilità



SERVIZI

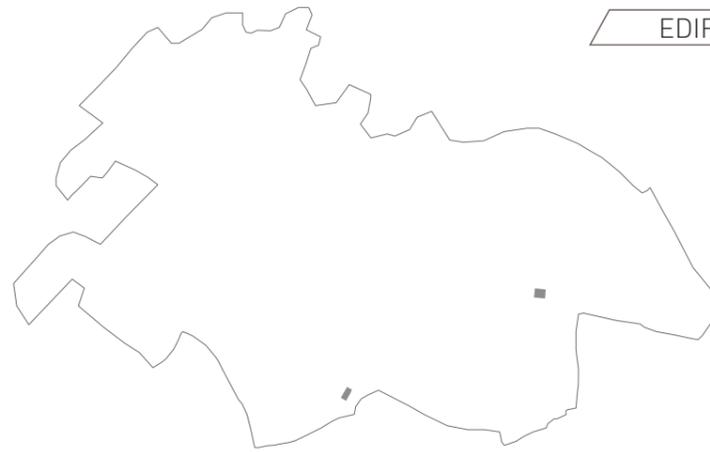
- culto e attività connesse
- istruzione e formazione di base
- verde e tempo libero
- sosta e circolazione
- servizi sanitari e socio-assistenziali
- cultura e spettacolo



SISTEMA INSEDIATIVO



EDIFICI PRODUTTIVI



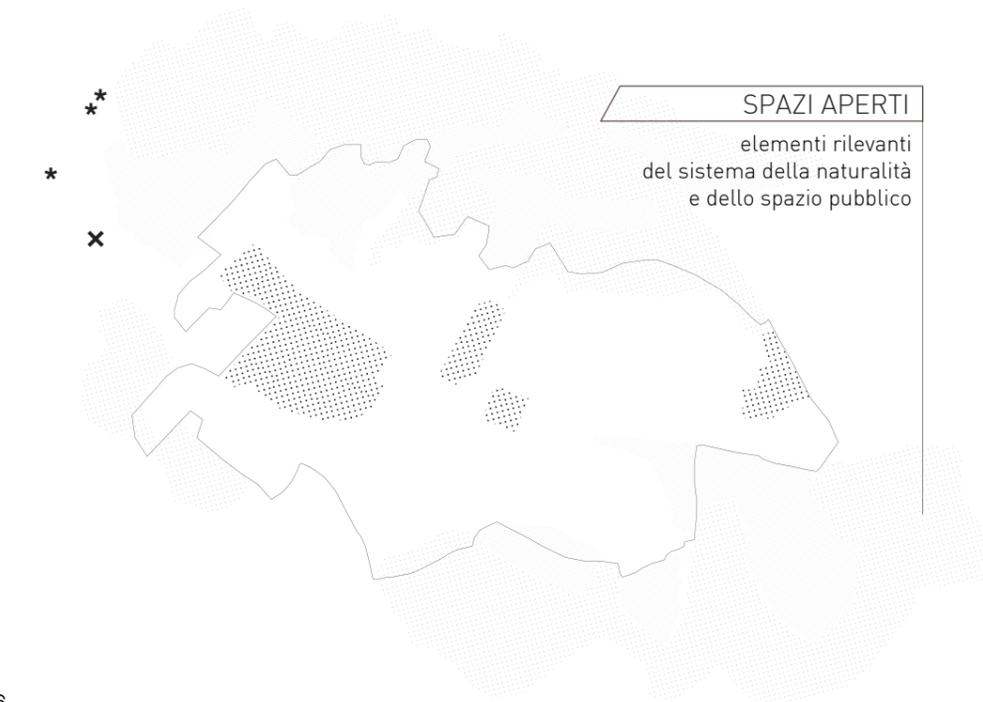
EDIFICI RILEVANTI

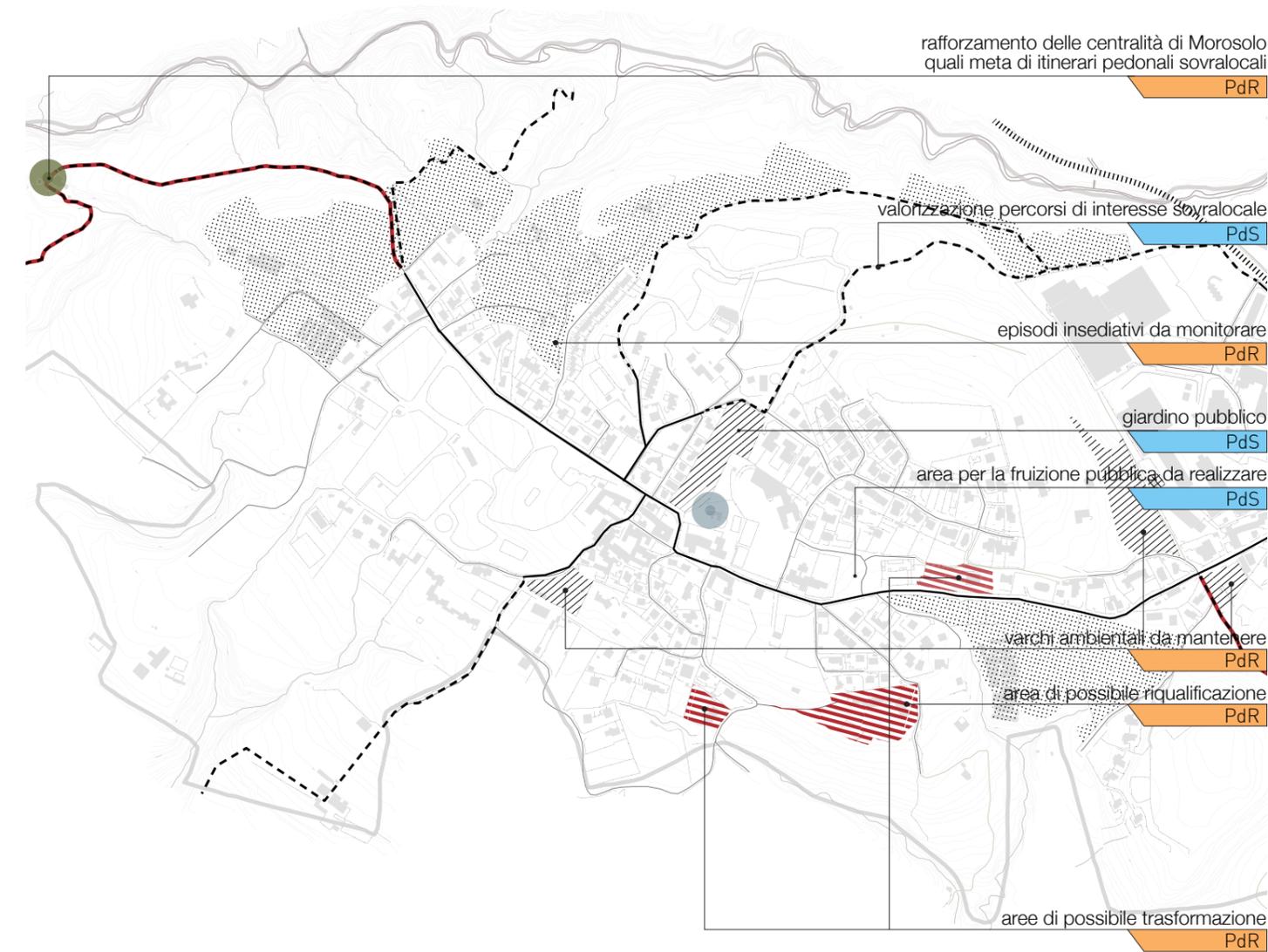
elementi rilevanti del sistema antropico



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. A Morosolo in particolare sono:

- il centro storico di Morosolo;
- la sede della Schola Majeutica;
- gli elementi naturali rilevanti, quali ad esempio la Grotta di Ponte Artù e la cava;
- il cuneo verde nei pressi di Cascina Cantalupo tra Casarico e Morosolo che collega due zone collinari;
- le aree verdi intercluse, importanti per la continuità ecologica, quali quelle localizzate lungo via Logaccio e nei pressi di via Solferino.

DESCRIZIONE PROGETTO

*Aree a verde e per il tempo libero* \_ Si prevede:

- un'area per la fruizione pubblica in via Verdi, nei pressi della scuola elementare "A. Manzoni"
- giardino pubblico in via Solferino, nei pressi della Cappella dell'Addolorata (PdS, Localizzazioni).

*Aree per la sosta e la circolazione* \_ Si conferma la previsione della Variante PRG 2003 di realizzare un parcheggio in via Verdi, a servizio del polo scolastico.

*Percorsi pedonali* \_ Si prevede la valorizzazione:

- del percorso che mette in relazione Morosolo con la Cascina Ponte Artù;
- del percorso che serve la zona agricola periurbana nei pressi del corridoio fluviale del Tinella (PdS, Localizzazioni).

*Aree di rilevante interesse paesaggistico* \_ Le aree agricole sono considerate invariante ambientale, 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 trasformazione* \_ Sono i capannoni di via Maroni e via Manzoni (di cui è ipotizzabile il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione dei volumi esistenti) e l'area della Schola Majeutica, di cui è ipotizzabile il riuso (PdR, Quadro urbanistico).

*Episodi insediativi in contesto naturale da monitorare* \_ Sono edifici di origine rurale che necessitano di una nuova lettura, perché potenzialmente suscettibili di maggiori trasformazioni edilizie.

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

## 3. *i corridoi fluviali*

Il massiccio del Campo dei Fiori e la sponda nord del Lago di Varese sono collegate in direzione nord-sud dalle fasce fluviali che scendono dai versanti verso la zona lacuale.

Quello del Tinella, che definisce il confine ovest di Casciago, è considerato “elemento di primo livello” per la costruzione della Rete Ecologica Regionale. Quello del Valle Luna, che segna il confine comunale a est, è indicato come “elemento di secondo livello”.

### **CORRIDOIO DEL TINELLA**

All'interno del territorio comunale, il corridoio si articola in segmenti variamente caratterizzati che possono essere così descritti:

- il “cuneo verde” adiacente a via Anadiga e via Belvedere (che diventa area di pertinenza di una villa storica);
- il “filamento verde” che delimita e segna il margine della stanza urbana di S.Eusebio (ne costituisce la quinta);
- l'area più estesa a sud, caratterizzata dalla presenza di elementi rilevanti come la Grotta di Ponte Artù e la cava di marna non attiva. Tali elementi rappresentano la cerniera di una rete di relazioni tra Casciago, Barasso e Gavirate (frazione di Groppello).

Il corridoio acquista spessore e ruolo nel territorio di Luvinata, diventando area di transizione verso il “Varese Golf Club” e direttrice principale di accesso al Parco regionale del Campo dei Fiori (attraverso l'area verde Tinella e l'innesto su via S.Vito dove si attesta il confine del parco).

### **CORRIDOIO DEL VALLE LUNA**

Il corridoio costituisce lo sfondo di riferimento, la quinta scenica dell'area agricola di S.Eusebio e Casarico con due capisaldi a nord e a sud:

- la sorgente del Valle Luna;
- l'azienda agricola “Il Ronco”, dal quale si diramano percorsi di origine rurale verso Mustonate e Calcinata del Pesce.

A scala vasta si presenta come il duale dell'area boscata di Bobbiate e prosecuzione ideale del corridoio verde di Velate.

## GLI “HOT SPOT”

Il progetto territoriale del PGT si attua mediante mirati interventi di trasformazione, che incidono localmente ma hanno effetti sul funzionamento complessivo dell’organismo urbano. A Casciago questo avviene intervenendo sulle “aree di trasformazione”, le “aree speciali” e le aree per servizi previsti (si veda la tavola “DdP 10, Azioni per il governo del territorio”).

Le “aree di trasformazione” e le “aree speciali” sono porzioni di territorio caratterizzate da talune delle seguenti condizioni:

- rilevante dimensione e/o con significativa potenzialità di riordino urbano in caso di trasformazione;
- generale degrado, sottoutilizzazione, dismissione;
- significativa anomalia rispetto alle destinazioni d’uso che caratterizzano l’ambito territoriale di appartenenza;
- aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo.

Le modalità di attuazione e le finalità specifiche degli interventi nelle “aree di trasformazione” sono stabilite dal Documento di Piano; le “aree speciali” (per interventi strategici di entità minore) sono disciplinate dal Piano delle Regole.

Per le “aree di trasformazione” il PGT prevede l’attuazione in regime negoziale, ammettendo un grado di trasformabilità maggiore rispetto al contesto di appartenenza. Il Piano dei Servizi indica una possibile correlazione tra la trasformazione di tali specifiche aree e la realizzazione dei servizi ritenuti prioritari per la collettività. Si tratta di una iniziale programmazione, da mettere naturalmente in relazione al Programma triennale delle opere pubbliche (e che demanda l’esatta definizione all’atto del convenzionamento).

L’intento è riuscire a realizzare strutture utili alla collettività senza farne gravare il costo.

Gli “hot spot” individuati dal PGT di Casciago (e la cui trasformazione è disciplinata mediante l’istituzione delle “aree di trasformazione” o delle “aree speciali”) sono i seguenti:

- area di completamento (via S. Agostino-via S. Monica)
- area di completamento (via Tre Valli)
- aree di completamento (via Mazzini)

In questi casi si prevede la nuova edificazione<sup>9</sup>.

- area di riqualificazione “ex Circolo familiare” (via G. Garibaldi)
- area di riqualificazione “ex Schola Majeutica” (via Maroni-Miralago)

In questi casi l’obiettivo è il riuso di edifici dismessi e/o sottoutilizzati.

- area di sostituzione “ex Caseificio Campiotti” (via Mazzini)
- area di sostituzione “ex Maglificio Ar-Va” (via Belvedere)
- area di sostituzione “D1” (via Manzoni)
- area di sostituzione “D1” (via Maroni)

<sup>9</sup> Le aree di completamento di via alla Fontana (già previste nel PRG vigente e con un iter già avviato) e di via Pascoli non rientrano in questo elenco perché non considerate di interesse strategico. La loro trasformazione, di carattere minuto, dovrà avvenire nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal PdR per l’ambito territoriale di appartenenza T2, Sistema insediativo diffuso.

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2013

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it