

piùassociati

studio B&L piùassociati

Alessandra Bernasconi
Guido M. Pellò
architetti

C.F./P.IVA 03370340139
V.le Matteotti 18C
22012 Cernobbio (CO)

T +39 031 33 47 025
F +39 031 33 47 025
E studio@blpiu.it
W www.blpiu.it

Le Autorità:
Procedente arch. F. Donadini
Competente geom. G. Battaini

Le fasi del procedimento:
Avvio PGT/VAS - D.G.C. n. 60 del 30/09/2024
Proposta - conferenza di verifica VAS
Adozione - D.C.C. n. del
Compatibilità PTCP - Atto n. ... del ...
Approvazione - D.C.C. n. ... del ...

COMUNE DI
Valmorea
PROVINCIA DI COMO

Oggetto:

Piano di Governo del Territorio
Variante puntuale PGT DGC 60/2024

Schede ambiti di trasformazione

DdP Documento di Piano
ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005

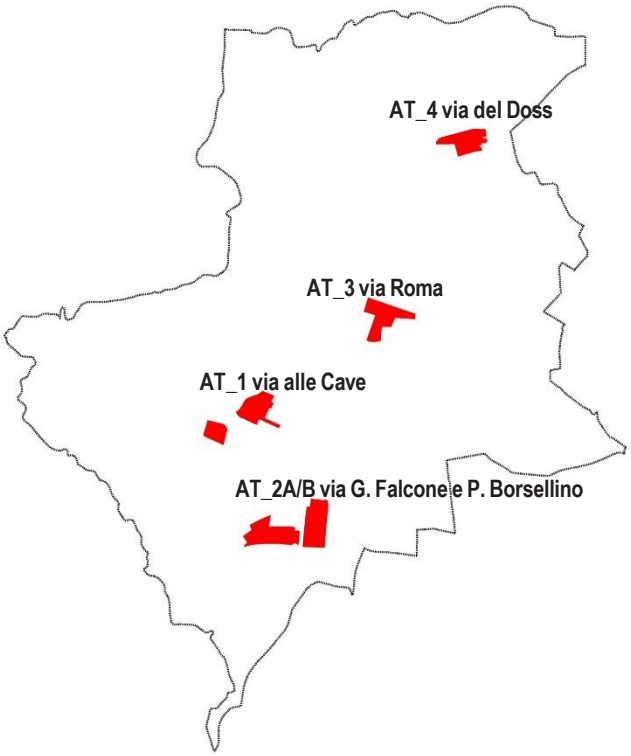
PGT 2026

DP.s

Scala: -

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
563-VALMOREA-VAR-PGT	563-FASE-02-ADO	563-COPERTINE-A4	02	OTTOBRE 2026

Ambiti di trasformazione



Ambito di trasformazione AT_1: via alle Cave

1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT_1 si localizza al margine ovest del tessuto urbano consolidato a cavallo di via alle Cave lungo la valle del Lanza in relazione con la via Maestri Comacini e la via Roma.

2 Obiettivi

- Dare continuità al "percorso di crinale" lungo via alle Cave tra Casanova e Caversaccio fino all'innesto con via Maestri Comacini;
- Concentrare le superfici fondiarie il più possibile in continuità con gli insediamenti esistenti consentendo la localizzazione delle aree per servizi in continuità con il "percorso di crinale";
- Realizzare il completamento del tessuto urbano attraverso un progetto unitario;

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - ul - uT

4 Parametri edilizi e urbanistici

ST = 11.263 mq
IT = 0,18 mq/mq
SF = 7.884 mq
SL = 2.027 mq
H = 8,00 m
Superficie da cedere o monetizzare = 3.379 mq

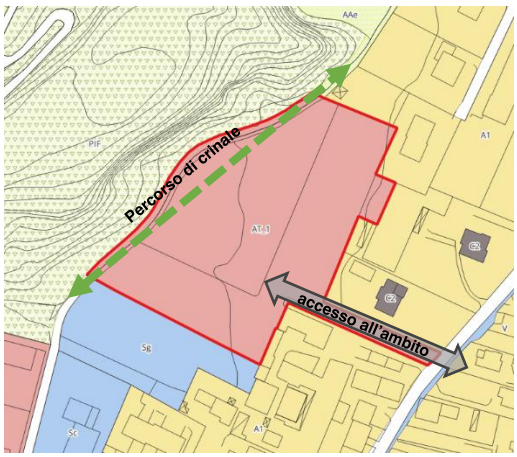
5 Indirizzi per l'attuazione

- Accesso da via Roma
- Cessione e realizzazione del percorso di crinale e dei parcheggi a servizio dei nuovi insediamenti, della scuola per l'infanzia e del campo sportivo



1. Fotopiano

2.



2. Schema di indirizzo



3. Estratto della tavola della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Ambito di trasformazione AT_2/A: via G. Falcone P. Borsellino ovest

1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT_2/A si localizza nella porzione più occidentale del comparto inedificato a nord del tracciato di via G. Falcone e P. Borsellino; all'ambito viene aggregato l'attuale campo sportivo di via Comacini in località Caversaccio.

2 Obiettivi

- Individuare un'area pubblica in continuità con quelle esistenti a sud della via G. Falcone e P. Borsellino già destinate ad "AAe | Ambito destinato all'attività agricola con valore ecosistemico
- Realizzare il completamento del tessuto urbano attraverso un progetto unitario;
- Realizzare un collegamento tra via Cavallitti e via IV Novembre con carattere di "strada residenziale" sui sedimi dei tracciati esistenti di via G. Falcone e P. Borsellino valorizzando gli accessi al centro storico di Caversaccio.

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - ul - uT

4 Parametri edilizi e urbanistici

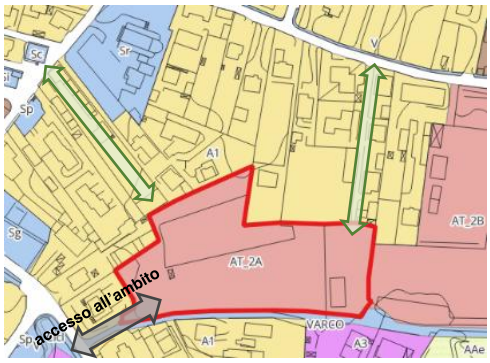
ST = 17.193 mq
IT = 0,18 mq/mq
SF = 8.597 mq
SL = 3.095 mq
H = 8,00 m
Superficie da cedere o monetizzare = 8.597 mq

5 Indirizzi per l'attuazione

- Cessione gratuita del sedime del campo sportivo di via Comacini;
- Cessione e realizzazione dei percorsi carrabili e dei parcheggi a servizio del quartiere
- Cessione e realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra l'ambito e le vie Somigliana e Roma e lungo il tracciato di via G. Falcone e P. Borsellino, adeguatamente piantumato.



1. Fotopiano



2. Schema di indirizzo



3. Estratto della tavola della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Ambito di trasformazione AT_2/B: via G. Falcone P. Borsellino est

1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT_2/B si localizza nella porzione orientale del comparto inedificato a nord del tracciato di via G. Falcone e P. Borsellino.

2 Obiettivi

- Realizzare il completamento del tessuto urbano attraverso un progetto unitario;
- Realizzare un collegamento tra via Cavallitti e via IV Novembre con carattere di "strada residenziale" sui sedimi dei tracciati esistenti di via G. Falcone e P. Borsellino valorizzando gli accessi al centro storico di Caversaccio.

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - ul - uT

4 Parametri edilizi e urbanistici

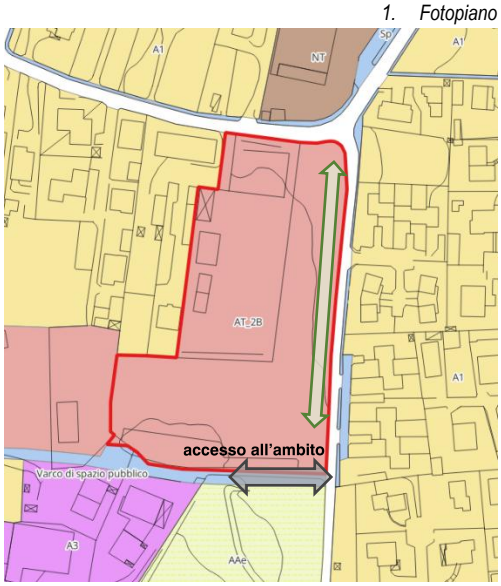
ST = 14.643 mq
IT = 0,18 mq/mq
SF = 7.322 mq
SL = 2.636 mq
H = 8,00 m
Superficie da cedere o monetizzare = 7.322 mq

5 Indirizzi per l'attuazione

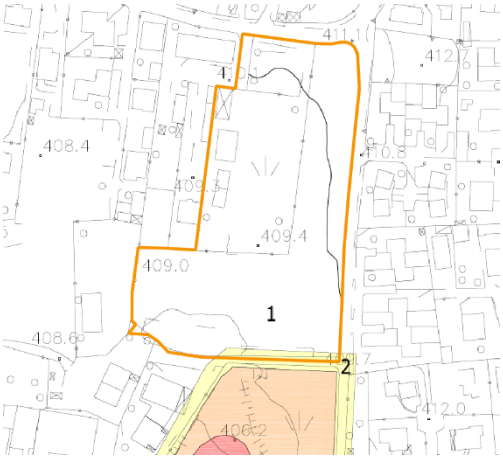
- Cessione e realizzazione dei percorsi carrabili e dei parcheggi a servizio del quartiere
- Cessione e realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili lungo la via Cavallitti ed il tracciato di via G. Falcone e P. Borsellino, adeguatamente piantumato



1. Fotopiano



2. Schema di indirizzo



3. Estratto della tavola della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Ambito di trasformazione AT_3: via Roma

1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT_3 si localizza in corrispondenza del campo di calcio di Casanova e sul retro dell'ambito edificato sul lato est di via Roma.

2 Obiettivi

- Valorizzare il varco ecologico sul sedime del campo di calcio non più utilizzato quale spazio di connessione tra i serbatoi ambientali della Valle del Lanza e la Valle delle Sorgenti del Lura;
- Realizzare il completamento del tessuto urbano lungo via Roma attraverso un progetto unitario;
- Realizzare un nuovo percorso ciclopedonale a connessione tra il "percorso di crinale" ad ovest di via Roma ed i sentieri verso la via Campo dei Fiori.

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - ul - uT

4 Parametri edilizi e urbanistici

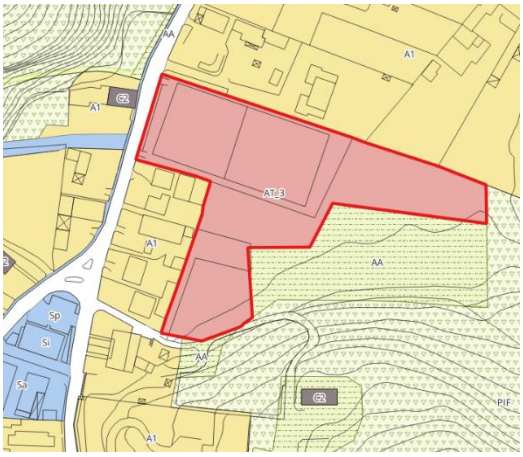
ST = 11.245 mq
IT = 0,18 mq/mq
SF = 6.747 mq
SL = 2.024 mq
H = 9,50 m
Superficie da cedere o monetizzare = 4.498 mq
Area a verde naturale = 50% Superficie da cedere o monetizzare

5 Indirizzi per l'attuazione

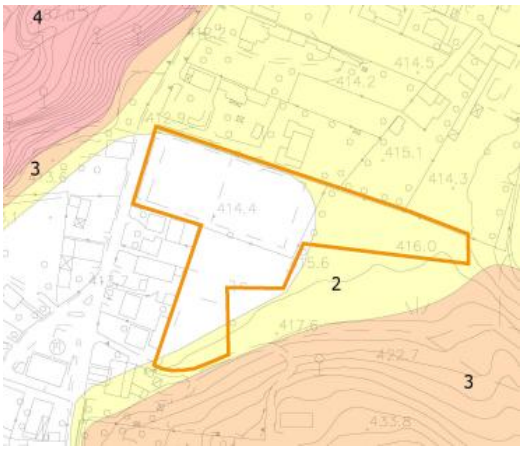
- Cessione e realizzazione dei percorsi carrabili e di un parcheggio di quartiere a servizio dell'insediamento, dei sentieri che si sviluppano nei boschi e nei campi coltivati ad est e ad ovest di via Roma nonché del centro storico di Casanova;
- Cessione e realizzazione di un percorso ciclopedonale sul sedime del campo di calcio che consenta di raccordare ad ovest il "Percorso di crinale" ed il percorso di ingresso al Parco PLIS del Lanza con la rete di sentieri che si sviluppa ad est di via Campo dei Fiori.
- Salvaguardia della porzione orientale dell'ambito, da mantenere nello stato di naturalità attuale.



1. Fotopiano



2. Schema di indirizzo



3. Estratto della tavola della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Ambito di trasformazione AT_4: via del Doss

1 Descrizione

L'ambito di trasformazione AT_4 si localizza al margine nord del tessuto urbano della località di Casanova in un ambito compreso tra la SP20 lungo via Monte Rosa e via Cesare Battisti.

2 Obiettivi

- Valorizzare un tracciato pedonale di carattere storico di connessione con il cimitero di Casanova Lanza;
- Realizzare il completamento del tessuto urbano lungo via Cesare Battisti attraverso un progetto unitario;
- Mitigare con opere di rigenerazione del verde la vicinanza tra il nuovo tessuto edificato e la SP20;
- Adeguare l'intersezione tra via del Doss e via Battisti al fine di consentire la fermata in sicurezza del Trasporto Pubblico Locale.

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - ul - uT

4 Parametri edilizi e urbanistici

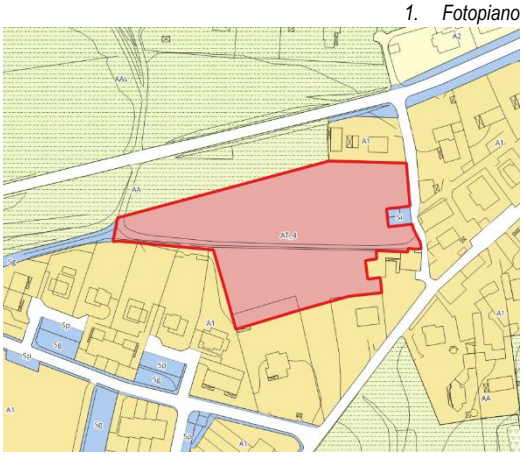
ST = 9.649 mq
IT = 0,18 mq/mq
SF = 6.754 mq
SL = 1.737 mq
H = 8,00 m
Superficie da cedere o monetizzare = 2.895 mq

5 Indirizzi per l'attuazione

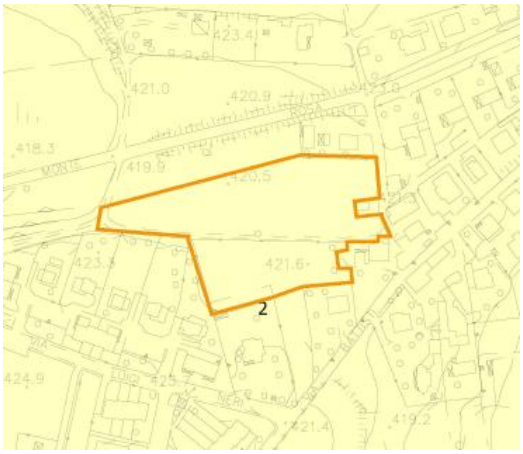
- l'attuazione delle previsioni edificatorie può avvenire anche per parti, la cui proposta di individuazione è posta in capo ai primi soggetti richiedenti, a condizione che venga sottoscritto da tutte le proprietà uno schema planivolumetrico di coordinamento in cui siano garantite a ciascun sub ambito le accessibilità e gli allacciamenti ai sottoservizi;
- Cessione e realizzazione dei percorsi carrabili e di un parcheggio a servizio del quartiere;
- Presa in carico delle opere di messa in sicurezza dell'intersezione tra via del Doss e via Battisti;
- L'intersezione con la via Monte Rosa dovrà essere oggetto di un intervento di adeguamento da concordare con la Provincia di Como;
- Prolungamento alla via del Doss del percorso ciclopedonale esistente di collegamento con via Roma che costeggia il cimitero di Casanova Lanza;
- Messa a dimora di filari con funzione di mitigazione percettiva e di biofiltro nella porzione settentrionale dell'ambito, da mantenere nello stato di naturalità attuale.



1. Fotopiano



2. Schema di indirizzo



3. Estratto della tavola della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Ambiti di riconversione



Ambito di riconversione AT_5: via Roma / Somigliana

1 Descrizione

L'ambito di riconversione AT_5 è un ambito produttivo dismesso localizzato nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, ai margini del nucleo di antica formazione di Caversaccio, in un contesto caratterizzato dalla presenza di servizi di uso pubblico ed attività commerciali.

2 Obiettivi

- Recuperare all'uso abitativo l'esistente ambito dismesso potenzialmente in contrasto con la destinazione prevalente del quartiere
- Realizzare la riqualificazione del tessuto urbano lungo via Roma attraverso un progetto unitario;

3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - ul - uT

4 Parametri edilizi e urbanistici

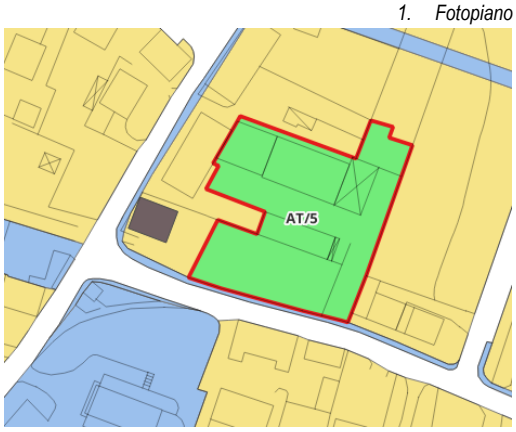
ST = 2.825 mq
SF = 1.970 mq
SL = 1.650 mq derivanti dall'edificio esistente, dal lotto precedentemente edificabile e dal sedime stradale già ceduto
H = 11,50 m
Superficie da cedere o monetizzare = 875 mq

5 Indirizzi per l'attuazione

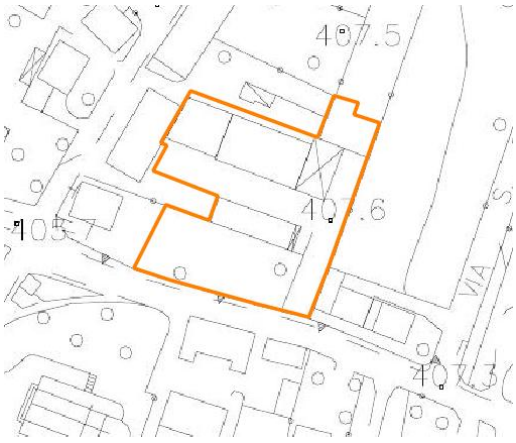
- Accesso carrabile dalla via Somigliana;
- Cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere;
- Messa a dimora di verde con funzione di mitigazione percettiva e di biofiltro nella porzione tra il parcheggio e la cortina edilizia.



1. Fotopiano



2. Schema di indirizzo



3. Estratto della tavola della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT