



COMUNE DI

CASCIAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2013

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdR 2013 PIANO DELLE REGOLE

APPROVAZIONE

PdR 1 RELAZIONE

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI CASCIAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Beniamino Maroni
Sindaco

Fabrizio Anesa
Vicesindaco

Dario Zanetti
Assessore all'Urbanistica

Silvia Riccardi
Responsabile del Servizio

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, nel parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, nella Valutazione di Incidenza sui siti di Rete Natura 2000 della Provincia di Varese e nel parere espresso dal Parco Regionale del Campo dei Fiori per la Valutazione di incidenza.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Casciago.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Indice

Parte I.	Fondamenti	p. 4
	La pianificazione comunale dopo la LR 12/05 Il Piano delle Regole. Esame critico del testo di legge	
Parte II.	Quadro urbanistico	p.11
	Disposizioni generali Ambiti territoriali Aree monofunzionali e aree speciali Strumenti premiali Disciplina specifica: i nuclei di antica formazione	
Parte III.	Quadro del paesaggio	p.24
	Classe di sensibilità paesistica del sito Unità di paesaggio ed elementi rilevanti Rete ecologica	
Parte IV.	Raccordo con i progetti in corso	p.31
	Progetto DBT della Provincia di Varese Variante al PTC Parco regionale del Campo dei Fiori Schema della rete ecologica del “Progetto biodiversità”	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE I

**FONDAMENTI DEL
PIANO DELLE REGOLE**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

L'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, meglio nota come "Legge per il Governo del Territorio" modifica radicalmente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale, giacché essa determina l'abrogazione di tutto il quadro legislativo previgente (dalla vecchia L.r. 51/75 fino alle recenti leggi di riforma di settore, quali la L.r. 1/2001, la L.r. 9/1999), e per conseguenza la sparizione dell'intera prassi applicativa della vecchia disciplina.

Occorre dunque ricominciare, ripartendo da zero, certi che la teoria e la metodologia che presiedono all'azione pianificatoria intesa quale atto di *cultura del territorio*, sono sostanzialmente indifferenti rispetto agli strumenti di legge, ai quali compete di ordinare e applicare i contenuti culturali e progettuali da cui dipendono le scelte di governo.

Con la nuova "Legge per il Governo del Territorio", innanzitutto, muta l'ordinamento generale del governo territoriale, per effetto dell'applicazione specifica dei principi sanciti dalla riforma del Titolo V della Costituzione della Repubblica Italiana, secondo i quali i diversi enti territoriali governano secondo un assetto "orizzontale" in ossequio al generale principio della sussidiarietà, ovverosia ciascuno per le proprie competenze e i propri interessi. Ne discende che il centro dell'azione di governo territoriale è il Comune, al quale spetta la piena competenza nella pianificazione del proprio territorio, compatibilmente con gli interessi riposti nel livello di governo provinciale e regionale.

L'assunzione di un siffatto modello di governo del territorio, per competenze orizzontali e non più piramidale come all'epoca della L.r. 51/75, implica pertanto il venir meno del "controllo" da parte dell'ente sovraordinato: ne consegue pertanto il superamento dell'approvazione degli atti di pianificazione da parte della Regione (o della Provincia nei casi in cui quest'ultima aveva assunto le specifiche competenze in base alla L.r. 1/2000).

Il superamento del principio del "controllo" e della conseguente approvazione viene sostituito da un più moderno concetto di verifica di compatibilità delle scelte e dei contenuti della pianificazione alla scala comunale rispetto ai temi di interesse e competenza di Provincia e Regione, la quale si esercita in forma dialogata e partecipativa, dando così luogo ad un radicale rinnovamento dell'assetto delle relazioni tra gli enti.

Il primo effetto della riforma pare dunque quello del conseguimento della sostanziale autonomia comunale nelle principali scelte di governo del territorio, e dunque quello della massima responsabilizzazione dell'ente locale nell'esercizio del proprio potere di pianificazione: parrebbe a prima vista un salto nel vuoto, senza rete, o, in altri termini, parrebbe la fine della stabilità e della certezza delle scelte urbanistiche, data la relativa facilità con la quale l'ente locale potrebbe mutare le scelte di piano godendo di procedure più agili che in passato e soprattutto in gran parte indipendenti da scelte di competenza di altri enti.

Se si consolidasse una siffatta lettura riduttiva del nuovo testo di legge, ci troveremmo veramente di fronte ad una forte involuzione nel governo del territorio, tuttavia la legge stessa, grazie alla forma con cui è stato concepito lo strumento di pianificazione comunale, orienta l'azione dei comuni verso presupposti più saldi, che vanno oltre la semplicistica lettura dell'innovazione apportata solamente in termini di procedura, sostituendo la stabilità del piano conseguente al regime di controllo con una stabilità alternativa, fondata sulla cultura della pianificazione che dovrebbe approfondire lo strumento di governo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

La Legge per il Governo del Territorio, per i fini della pianificazione comunale, istituisce il *Piano di Governo del Territorio*, che d'ora in avanti chiameremo anche con la sigla PGT, il quale si compone di tre distinti strumenti:

- *Documento di Piano*,
- *Piano dei Servizi*,
- *Piano delle Regole*

Per poter esaminare compiutamente la forma e i contenuti dei tre strumenti, è necessario notare innanzitutto la terminologia impiegata: il legislatore ha infatti voluto assumere una definizione ben lungi dai temi della tradizione urbanistica, evitando appunto locuzioni del tipo “piano urbanistico” optando per la locuzione “piano di governo”.

Ebbene, la differenza non è solamente terminologica e lessicale, bensì rappresenta la sintesi di una profonda innovazione del concetto stesso di pianificazione: l'oggetto della pianificazione non è più dunque il territorio nella sua accezione fisica, letta e semplificata secondo una visione strettamente urbanistica e dunque tendente alla schematizzazione del territorio in base alle sole componenti funzionali, bensì diviene il territorio nella sua più ampia accezione, ovverosia quale somma di componenti fisiche e non fisiche, umane, economiche, storiche che attribuiscono al piano l'evidente caratteristica di atto multitematico e multifattoriale.

Può non servire altro, a questo livello di lettura, per sottolineare la radicale differenza che intercorre tra un *piano urbanistico* e un *piano di governo*, per comprendere la natura complessa del processo, che si estende ben oltre il limitato campo disciplinare dell'urbanistica: per affinare il ragionamento è ora opportuno accennare brevemente ai contenuti dei tre strumenti che compongono il *Piano di Governo del Territorio*, il cui esame sarà completato con i paragrafi seguenti, dedicati all'esame critico del testo normativo di riferimento.

DOCUMENTO DI PIANO

Corrisponde al livello politico e strategico della pianificazione, con il quale si valutano gli elementi strutturali del territorio, fisico e non-fisico, sulla base dei quali valutare lo scenario evolutivo di riferimento per lo sviluppo del sistema territoriale.

La transizione dallo stato rilevato del sistema territoriale verso lo scenario assunto quale scelta politica di valenza generale dovrà avvenire mediante l'implementazione di strategie di governo del territorio, i cui esiti operativi saranno demandati agli altri livelli della pianificazione generale, ai piani attuativi e ai programmi integrati.

Pur muovendo a partire da fattori conoscitivi principalmente territoriali, il *Documento di Piano* si configura pertanto quale atto politico complesso, giacché investe componenti anche diverse da quelle tradizionali della pianificazione territoriale.

Il *Documento di Piano* potrà, se correttamente concepito, rappresentare l'atto generale di riferimento per ogni politica di settore dell'amministrazione comunale: ad esso si devono riferire il *Piano delle Regole* e il *Piano dei Servizi*, ad esso rispondono gli strumenti attuativi cui è demandato il compito di determinare le trasformazioni urbane più rilevanti.

Considerato che il *Documento di Piano* non produce effetti diretti sul regime dei suoli, è fondamentale che l'impianto strategico dello strumento sia fondato su solide basi conoscitive e culturali, le uniche in grado di garantire la stabilità nel tempo degli orientamenti strategici.

PIANO DEI SERVIZI

Le strategie definite dal *Documento di Piano* sui temi attinenti la sfera dell'interesse pubblico o generale sono attuate dal *Piano dei Servizi*: esso consta di due sezioni distinte, una conoscitiva e una applicativa.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

La sezione conoscitiva del *Piano dei Servizi* si dovrà sviluppare a partire dal censimento dei servizi esistenti e dalla valutazione della rispondenza degli stessi al fabbisogno determinato dalla popolazione e dalle attività insediate; la medesima verifica di rispondenza dovrà poi essere effettuata sulla soglia di sviluppo insediativo definita dal *Documento di Piano*.

Compete al *Piano dei Servizi* valutare i servizi privati esistenti che rientrano nella nozione di interesse generale: mediante tali valutazioni il *Piano dei Servizi* assume e declina la nozione di interesse generale, definendo strategie attuative tali da consentire la coazione sinergica tra servizi pubblici e servizi di interesse pubblico o generale.

Il *Piano dei Servizi*, sulla base delle strategie generali dettate dal *Documento di Piano*, valuterà l'interazione tra il sistema dei servizi e taluni fattori qualitativi del territorio: in particolare sarà compito del *Piano dei Servizi* valutare le relazioni che intercorrono tra il verde pubblico e il verde territoriale, tra i servizi urbani (parcheggi, uffici pubblici in particolare) con il sistema commerciale e, più in generale, con l'urbanità del territorio.

In estrema sintesi il *Piano dei Servizi*, a partire dal riconoscimento di una serie di singoli servizi pubblici presenti sul territorio dovrà definire strategie specifiche, e per conseguenza scelte operative e localizzative, per conferire all'*insieme dei servizi* esistenti e previsti il rango di *sistema dei servizi*.

PIANO DELLE REGOLE

Il *Piano delle Regole*, per l'intero territorio urbano (tessuto edilizio consolidato) e per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni, definisce le scelte operative che attuano le strategie dettate dal *Documento di Piano* per ogni intervento di carattere privato.

Occorre già da ora precisare che il *Piano delle Regole*, coerentemente con il *Piano dei Servizi*, potrà trattare taluni temi di interesse generale, quale ad esempio l'urbanizzazione e, più in generale, la qualità urbana.

Il *Piano delle Regole* ha il compito di produrre effetti reali sul regime dei suoli, dunque dovrà imprimere le destinazioni urbanistiche, stabilire le destinazioni d'uso, attribuire i diritti edificatori fondiari; unitamente ai suddetti temi, di carattere tradizionalmente urbanistico, lo strumento dovrà trattare temi attinenti la qualità delle trasformazioni, dunque dovrà recare in sé una solida componente di normazione paesaggistica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL PIANO DELLE REGOLE Esame critico del testo di legge

Allo scopo di stabilire i contenuti del *Documento di Piano* che dovranno orientare la formazione del *Piano delle Regole*, si rende opportuno esaminare dettagliatamente il dettato dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1. Il piano delle regole:

- a) definisce, 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;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

La prima evidente caratteristica del *Piano delle Regole* è il campo di azione dello strumento: esso opera sul tessuto edificato consolidato, sul territorio agricolo, sulle aree non assoggettabili a trasformazione, ma non opera sulle cosiddette aree di trasformazione, la cui normazione è demandata direttamente agli strumenti attuativi nel rispetto degli orientamenti impressi dal *Documento di Piano*.

Il *Piano delle Regole* tratta poi di tutela, di vincoli e di rischio, riassumendo in sé alcune componenti pianificatorie che spesso nel passato erano trattate settorialmente. Appare dunque chiara la natura conformativa dello strumento, e soprattutto appare chiara la natura urbanistica del *Piano delle Regole*: è tuttavia bene notare che la trattazione dei successivi commi dell'articolo introduce chiari compiti di normazione del paesaggio.

2. 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.

Spetta al *Piano delle Regole* trattare i temi dei centri storici, mediante un apparato normativo finalizzato alla disciplina delle modalità di intervento. L'articolato assume carattere generale e di orientamento: non sono infatti stabiliti criteri per la catalogazione dei centri storici e non si fa menzione dei temi del paesaggio storico e della tutela del patrimonio. Orbene, è certamente importante intendere il paesaggio storico in chiave dinamica, evolutiva, ma è pur vero che è necessario affrontare il tema con equilibrio, al fine di garantire la trasmissione al futuro dei valori storici e di antichità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Per le suddette ragioni si ritiene che il *Piano delle Regole* debba esercitare sui centri storici un'azione incisiva onde evitare il rischio di affrettati e immotivati interventi trasformativi che potrebbero determinare la contrazione dei valori consolidati del paesaggio storico.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Il comma in esame stabilisce che lo strumento ha il compito di disciplinare l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, di tutelare il verde e di elevare i valori ecologici del territorio, di tutelare il reticolo idrico quale rete neurale del territorio. Al Piano delle Regole competerebbe poi il compito di orientare gli interventi edilizi verso standard di qualità più elevati che in passato.

Spetta poi al *Piano delle Regole* la definizione dei diritti edificatori coerentemente con quanto determinato dal *Documento di Piano*.

Il comma in esame ribadisce dunque la natura urbanistica del *Piano delle Regole*, ed introduce competenze di natura propriamente paesaggistica, pur senza citare mai il termine "paesaggio"..

4. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 2. recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 3. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) 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;
- c) 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.

Compete al *Piano delle Regole* la normazione dell'uso del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, mediante l'esercizio della tutela delle aree agricole e delle aree boscate, in armonia con le competenze in materia riposte nel PTCP.

Compete poi al *Piano delle Regole* stabilire la disciplina per l'uso e la trasformazione degli edifici non agricoli in zona agricola.

In altri termini la legge recepisce senza significative variazioni la disciplina della L.r. 93/80 e della più recente L.r. 27/2004 in materia di boschi e foreste.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Gli ultimi commi dell'articolato confermano la natura operativa dello strumento, sottolineando l'effetto diretto sul regime dei suoli.

Tale conclusione merita una riflessione: può uno strumento siffatto garantire il corretto equilibrio dei diritti edificatori, richiamato espressamente dalla legge nell'articolo dedicato alla perequazione, nel caso in cui le tematiche del territorio siano trattate in forma tradizionalmente urbanistica, e quindi correlando rigidamente i diritti edificatori alle scelte di piano?

La risposta al quesito è fondamentale per orientare la pianificazione verso principi di equità: il *Documento di Piano* stabilisce l'equa misura del diritto edificatorio diffuso e omogeneo, perché poi il *Piano delle Regole*, mediante le scelte insediative di carattere operativo, possa definire indici e parametri congrui rispetto al diritto determinato e alle scelte di piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE II

QUADRO URBANISTICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DISPOSIZIONI GENERALI

Il processo decisionale del Piano di Governo del Territorio, fondato su livelli di approfondimento differenziati per significato e ruolo:

- politiche di governo del territorio,
- strategie di governo del territorio,
- azioni per il governo del territorio,

ha permesso e reso tracciabile il percorso evolutivo che dall'idea di territorio, ovverosia dai lineamenti e dagli orientamenti del piano, conduce ai singoli contenuti operativi propri del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e degli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata.

Il documento "PdR 6 (a,b,c,d), Quadro urbanistico" restituisce le scelte operative del PGT individuando anche le aree oggetto di azione specifica del Piano dei Servizi o degli strumenti di programmazione integrata. In particolare localizza:

- le aree disciplinate dal Documento di Piano: ovvero le Aree di trasformazione e le aree di compensazione, soggette alle Direttive specificamente dettate dal Documento di Piano (DdP 2);
- le aree disciplinate dal Piano dei Servizi (o governate in forma integrata dal PdR 2013 e dal Piano dei Servizi);
- le aree comprese nel territorio del Parco regionale del Campo dei Fiori, per le quali valgono le disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento, del Piano di settore per la Fruizione Pubblica e l'Attività Turistico-Ricettiva e dei piani di settore di cui alla L.r. 14 novembre 2005 n° 17 e di cui alla L.r. 16 luglio 2007 n° 16, di istituzione del Parco Naturale. Dette disposizioni, a carattere prevalente, si applicano unitamente alle disposizioni del PdR 2013.

In questi casi la disciplina del PdR viene sviluppata in piena compatibilità con gli altri strumenti del PGT e di scala vasta.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITI TERRITORIALI

Gli **ambiti territoriali** sono porzioni di suolo, le più ampie possibili, entro le quali si mantengono sostanzialmente costanti i caratteri strutturali del paesaggio¹. Nel territorio comunale di Casciago si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

- Ambito territoriale T1: nuclei di antica formazione,
- Ambito territoriale T2: sistema edificato diffuso,
- Ambito territoriale T3: sistema edificato denso,
- Ambito territoriale T4: sistema insediativo per l'economia locale,
- Ambito territoriale T5: sistema delle ville,
- Ambito territoriale T6: ambiti naturali insediati,
- Ambito territoriale T7: territorio naturale.

Gli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4, ricadono completamente nell'*area urbana*; l'ambito T7 afferisce all'*area in condizioni di prevalente naturalità*.

Gli ambiti T5 e T6 comprendono porzioni di territorio per la cui descrizione e rappresentazione non risultano efficaci, in maniera esaustiva, nè la condizione di urbanità nè quella di prevalente naturalità. Sono zone cosiddette 'buffer' o 'cuscino', parti di territorio che assolvono un ruolo di transizione tra i due sistemi principali. Le trasformazioni che su di esso potranno attuarsi ne sposteranno il carattere o verso la condizione di urbanità o verso una più decisa 'naturalità'.

Ambito territoriale T1: nuclei di antica formazione

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, oltremodo corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo storico di Casciago superiore, Casciago inferiore, Rampegana, Casarico, Morosolo e alcuni edifici di origine storica in diretta relazione con l'area urbana.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi diffusi

Parte del tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio bassa, caratterizzate da elevata omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici. Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini), con aree di pertinenza di media entità.

Ambito territoriale T3: sistema insediativi densi

Parte del territorio con vocazione principalmente residenziale, caratterizzata da media densità, tipi edilizi variegati e dall'assenza pressoché completa di aree inedificate. Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi variamente assortiti, in prevalenza case a schiera e palazzine, in gran parte dotati di modeste superfici verdi e aree pertinenziali in genere. Molti sono stati realizzati a seguito di pianificazione attuativa.

Ambito territoriale T4: sistema insediativo per l'economia locale

Parte del territorio destinata pressoché totalmente allo svolgimento di attività economiche, principalmente del settore secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale. La gran parte dell'ambito territoriale presenta significativa disomogeneità, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel

¹ La loro definizione è sostenuta da considerazioni su morfologia urbana, tipologia e densità edilizia. Si vedano gli approfondimenti contenuti nell'Allegato A "Quadro conoscitivo" e nelle tavole di analisi del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

tempo (case-officine, officine di piccolo taglio, industrie di grande dimensione esito di pianificazione attuativa).

Ambito territoriale T5: sistema delle ville

Aree con densità edilizia bassa, caratterizzate dalla presenza di ville ad uso prevalentemente residenziale dotate di aree pertinenziali di dimensione ingente (talvolta queste assumono il rango di parco), con una dotazione vegetazionale di qualità.

Nell'*Ambito Territoriale T5* si segnala la presenza delle ville storiche, portatrici di valori architettonici notevoli, all'interno di contesti paesaggistici di particolare rilevanza.

Ambito territoriale T6: ambiti naturali insediati

Insedimenti caratterizzati da una rilevante autoreferenzialità, sviluppati in zone di particolare pregio vedutistico e paesaggistico, solitamente privi di una evidente relazione di continuità con l'area urbana principale.

Nell'*Ambito Territoriale T6* la densità edilizia è di bassa entità, derivante da un tessuto edilizio rarefatto caratterizzato dalla significativa ampiezza delle aree pertinenziali degli edifici, di norma riconducibili alla tipologia "villa".

Ambito territoriale T7: territorio naturale

Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.

L'*Ambito Territoriale T7* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, nonché per la presenza del reticolo idrico, fondamentale per la connessione del paesaggio di versante con la sponda del Lago di Varese. Sono inoltre presenti elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Compete al Piano delle Regole l'identificazione e la specifica delle seguenti aree nelle quali è ripartito l'ambito territoriale T7:

- aree agricole,
- aree boscate.

NORMAZIONE

Parte della disciplina contenuta nel PdR 2, *Disciplina generale* tratta della suddivisione del territorio comunale in ambiti al fine di determinare il diritto edificatorio territoriale e l'indice di edificabilità fondiario.

Per ciascun ambito territoriale, cui corrisponde uno specifico Capo, il Piano delle Regole tratta i seguenti temi:

- *Definizione*, affinché ogni interpretazione normativa sia riferita ad un'unica descrizione del contesto applicativo di riferimento,
- *Obiettivi*, mediante l'enunciazione dei quali si rende esplicita la finalità dell'insieme delle previsioni del piano, affinché ogni azione puntuale possa essere correttamente esercitata, dando al tempo stesso una chiave di lettura generale per orientare ogni possibile interpretazione del piano riducendo così il campo di discrezionalità nell'applicazione delle norme,
- *Indici e parametri*, ovvero sia il Diritto edificatorio (diritto equo e garantito in capo ad ogni punto geografico del territorio compreso nell'ambito), l'Indice di edificabilità fondiario massimo (ovverosia il limite massimo costruibile, dunque conformativo, raggiungibile mediante gli strumenti compensativi e premiali), l'altezza massima, la Superficie coperta e la Superficie filtrante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *Elementi specifici*, ovverosia la normazione di eventuali elementi sensibili così come identificati per ciascun ambito territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AREE MONOFUNZIONALI E AREE SPECIALI

All'interno del tessuto insediativo sono presenti alcuni fatti o episodi urbani che rappresentano delle 'singolarità', vuoi per la funzione da questi assolta, vuoi per i caratteri morfotipologici che ne richiedono l'individuazione specifica.

Questi episodi, identificati nel documento "DdP 10, Azioni di Governo del territorio" e nelle tavole "PdR 6 a-b, Quadro urbanistico", sono distinti in:

- *aree monofunzionali*
- *aree speciali.*

Le prime sono parti del territorio che per loro specificità funzionale esulano dal modello organizzativo del territorio per ambiti; si tratta in linea generale delle aree destinate a impianti tecnologici e ad altre funzioni di carattere specialistico che esulano dalla generale elencazione delle destinazioni d'uso prevista dalla disciplina del PdR. Per tali casi il piano rimanda alle normative specialistica e di settore, svolgendo di fatto un ruolo di cerniera tra le diverse "materie". A Casciago sono presenti:

- l' AMF1: aree per impianti tecnologici
- l' AMF2: cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Le seconde sono aree urbane la cui trasformazione/valorizzazione può determinare sensibili effetti in termini del raggiungimento degli obiettivi di pianificazione, pur non avendo caratteristiche tali da assumere il rango di "aree di trasformazione". A Casciago sono presenti:

- le aree speciali AS 1: per attività produttive intercluse
- l'area speciale AS 2: "Schola majeutica"
- l'area speciale AS 3: "Il Ronco"
- l'area speciale AS 4: "Truant"

Nel caso delle aree speciali AS 1, la riqualificazione è volta prevalentemente alla sostituzione delle attività (produttive) esistenti perchè localizzate in ambito improprio, ovvero sia in stretto rapporto ad insediamenti residenziali. In caso di cessazione dell'attività, sarà possibile prevedere altre destinazioni d'uso (all'interno della gamma funzionale di appartenenza) nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dalla disciplina del PdR.

Nel caso dell'area speciale AS 2 l'obiettivo è favorire il pieno utilizzo della Slp esistente, ammettendo qualsivoglia funzione definita all'interno della gamma funzionale di appartenenza (GF 2), anche in deroga alle percentuali definite dallo specifico articolo.

Nel caso dell'area speciale AS 3 si ammettono interventi in deroga a quanto stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza al fine di garantire la sussistenza dell'attività e qualificare l'area quale porta di ingresso al parco regionale del Campo dei Fiori.

Nel caso dell'area speciale AS 4, trattandosi di caso unico in cui l'area libera sussiste sul territorio di Casciago e il fabbricato sul territorio di Luvinata, l'area viene istituita ai fini di consentire la possibilità di sfruttare la possibilità edificatoria "una tantum".²

² Testo inserito a seguito dell'accoglimento della controdeduzione all'osservazione n. 33 (prot. 5660)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRUMENTI PREMIALI

I criteri di premialità rappresentano il vero “motore” del Piano delle Regole, in quanto permettono di correlare gli interessi di tipo privato con l’interesse generale che sta alla base del governo del territorio. La formulazione dei criteri di premialità permette di produrre effetti di incentivazione o meno di taluni esiti del processo di trasformazione del territorio che risultano coerenti con le politiche e le strategie alla base dello strumento.

La gran parte del corretto esercizio del piano dipende dalla puntualità dei criteri premiali e perequativi adottati.

FONDAMENTI OPERATIVI

Il Piano delle Regole introduce i seguenti tipi di fattori premiali, ai quali si è fatto già riferimento in altra parte del testo, ciascuno rivolto all’ottenimento di particolari esiti coerenti con il quadro generale delle strategie:

- il *Criterio di premialità ambientale*, che consente di rendere efficace l’azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale, ed in particolare per promuove interventi per la riduzione dei consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, per ridurre i consumi energetici, favorendo in particolare l’utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera;
- il *Criterio di premialità funzionale*, che consente di rendere efficace l’azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana, ed in particolare per rendere maggiormente competitivi gli interventi di recupero edilizio nei centri storici, e migliorare l’offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini (incrementando la dotazione di destinazioni d’uso complementari alla residenza), le condizioni urbanizzative delle aree urbane (in particolare per quanto attiene alle aree carenti di opere di urbanizzazione secondaria), la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale (così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche).

Premialità per la polifunzionalità urbana

<i>Riscontri</i>	Dall’esame del quadro territoriale si riscontrano elementi di debolezza del sistema economico locale e del mercato che determinano, o innescano, fenomeni di riduzione del gradiente di polifunzionalità del territorio.
<i>Obiettivi</i>	Elevare il grado di urbanità del territorio riconoscendo che la diversificazione delle destinazioni d’uso offerte costituisce una fondamentale opportunità per il cittadino.
<i>Azioni</i>	Favorire l’insediamento di destinazioni d’uso diversificate mediante fattori di incremento del diritto edificatorio, con conseguente incidenza sui valori immobiliari corrispondenti a ciascuna specifica destinazione d’uso, fermo restando che l’applicazione di tale strumento incrementale non determini

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

	trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.
--	---

Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative

<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: <ul style="list-style-type: none"> - scarsa funzionalità delle condizioni urbanizzative primarie (in particolar modo quelle facenti riferimento alle reti idriche e della mobilità) e carenza dal punto di vista delle connessioni ecologiche; - carenza di dotazioni utili per sostenere la mobilità lenta (marciapiedi, percorsi pedonali, piste ciclabili, attraversamenti in sicurezza e similari); - deficit qualitativi dello spazio pubblico, anche con conseguenze in tema di sicurezza.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario recuperare i deficit urbanizzativi, funzionali o qualitativi, mediante interventi diretti da parte di soggetti privati associati ai processi di completamento o di sostituzione edilizia.
<i>Azioni</i>	Perseguire l'obiettivo mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini effetti compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali

<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: <ul style="list-style-type: none"> - insufficiente dotazione di aree di sosta pubbliche, nelle quali al tempo stesso non risultano disponibili aree per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, - insufficiente dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario: <ul style="list-style-type: none"> - incrementare la dotazione di posti auto pertinenziali così da ridurre il numero di veicoli in sosta lungo strada, con l'obiettivo conseguente di calmierare la domanda di spazi di sosta.
<i>Azioni</i>	Favorire l'incremento di posti auto nelle aree urbane sottodotate, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Premialità per il contenimento dei consumi energetici	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro del paesaggio si riscontra che sussiste forte variabilità degli standard qualitativi delle costruzioni esistenti sul territorio comunale sia in termini tecnologici che architettonici. Sussiste inoltre scarsa attenzione alle tematiche ecologiche, energetiche e della qualità ambientale delle costruzioni e delle pertinenze scoperte.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno elevare la qualità del patrimonio edilizio sotto il profilo, tecnologico, energetico, ecologico e ambientale, ritenendo che tale azione corrisponda ad un fondamentale interesse generale.
<i>Azioni</i>	Favorire l'applicazione di tecnologie di costruzioni tali da minimizzare le negatività ambientali, elevare il risparmio energetico, favorire l'innalzamento del valore ecologico, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità per la tutela del ciclo delle acque	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro ambientale e infrastrutturale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con adeguati interventi finalizzati al risparmio idrico e alla riqualificazione dei sistemi di drenaggio superficiale, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti.
<i>Obiettivi</i>	Agevolare la realizzazione di reti idriche duali, siano esse considerabili urbanizzazioni primarie che reti primarie, finalizzate all'utilizzazione di acque di qualità inferiore agli standard idropotabili per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.). Agevolare la realizzazione di impianti privati ad uso residenziale o diverso, dotati di sistemi di recupero e riciclo delle acque per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.). Limitare, per quanto possibile, gli effetti erosivi legati al deflusso superficiale delle acque piovane provocato da eventi meteorici intensi.
<i>Azioni</i>	Favorire la realizzazione di reti acquedottistiche duali pubbliche e private, la realizzazione di impianti di recupero e riciclo delle acque, la realizzazione di una rete di drenaggio che consenta il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

APPLICAZIONE

Nel rispetto dei principi enunciati nell'Allegato B "Contributi e riflessioni teorico-metodologiche" del Documento di Piano, si esprimono di seguito i fondamenti applicativi dei modelli premiali finalizzati alla concreta implementazione dei modelli di equità e di efficacia del piano:

- il Piano delle Regole definisce gli ambiti territoriali ai quali applicare i diritti edificatori coerentemente con quanto stabilito dal Documento di Piano,
- il Piano delle Regole applica agli ambiti territoriali gli indici di edificabilità e i diritti edificatori indicati dal Documento di Piano,
- il Piano delle Regole, coerentemente con le strategie dettate dal Documento di Piano, definisce gli effetti di interesse generale derivanti dall'azione di piano ai quali deve corrispondere l'applicazione di specifici meccanismi premiali,
- il Piano delle Regole stabilisce le disposizioni applicative necessarie per l'applicazione dei fattori premiali entro i limiti del differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità If*.

Il Piano delle Regole stabilisce le condizioni che rendono applicabili i suddetti fattori di premialità, ovvero sia gli effetti minimi che le azioni ammesse dal piano devono determinare affinché siano conseguiti risultati coerenti con le strategie definite dal Documento di Piano.

L'attuazione del Piano delle Regole potrà prevedere l'applicazione combinata di più fattori di premialità: resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità stabilito dal Piano delle Regole per ciascun ambito territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DISCIPLINA SPECIFICA: I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

A partire da specifiche analisi puntuali di ciascun elemento proprio del nucleo storico, il Piano delle Regole giunge ad una disciplina articolata, capace di operare individualmente su ogni componente del tessuto storico.

Per poter introdurre l'approccio teorico e metodologico adottato, occorre considerare i seguenti presupposti:

- le zone omogenee A, contrariamente a quanto deriverebbe dalla mera applicazione del D.M. 1444/1968, non sono zone omogenee, in quanto ciascun elemento in esse presenti è portatore di un frammento di storia propria, e soprattutto è il risultato di numerose e continue trasformazioni (stratificazioni);
- il centro storico è la somma di elementi ed episodi non sincronici, il cui significato dipende tanto dal singolo elemento, tanto dalle relazioni tra il suddetto elemento e le altre componenti del nucleo;
- ciascun edificio è giunto fino al nostro tempo grazie al succedersi di continue modificazioni ed adattamenti a diverse condizioni d'uso, modificatesi con l'evolvere della struttura economica e sociale del territorio;
- tutelare il centro storico, se se ne riconosce la sostanziale disomogeneità e non sincronicità, non significa esclusivamente conservare tout-court la fisicità degli edifici (certo può significare anche ciò), bensì significa garantire la prosecuzione dell'evoluzione del nucleo, definendone i canoni e gli scenari verso cui tendere, cosicché anche la nostra generazione possa aggiungere una ulteriore stratificazione nella storia dell'insediamento;
- operare una mera conservazione del nucleo storico significa negare la sua stessa natura, significa porre il piano urbanistico in posizione antistorica;
- il valore storico, o meglio la sua "naturale concentrazione" non è costante in ogni parte costituente del nucleo storico: esso varia al variare delle condizioni specifiche dei singoli edifici, varia al variare della frequenza e dell'intensità delle trasformazioni che hanno determinato la natura odierna degli edifici;
- il valore storico risiede in molteplici componenti: risiede nel singolo edificio in quanto entità intelligibile, risiede nel rapporto che intercorre tra tale singolo edificio e gli altri, tra l'edificio e gli spazi aperti, risiede nella matericità di ciascuna componente;
- la componente materica del valore storico è rinvenibile negli elementi eccezionali, rilevanti rispetto allo stato generale del nucleo: essa si tutela operando la conservazione fisica dell'oggetto portatore di tale componente del valore;
- la componente del valore storico derivante dal rapporto tra edifici e dalle relazioni tra edifici e spazi aperti risiede nei rapporti morfologici che intercorrono tra le diverse parti costituenti il nucleo storico, che rappresentano l'elemento strutturale della percezione del paesaggio storico;
- la componente del valore propria di un singolo edificio, indipendentemente dalla sua matericità, risiede nei suoi caratteri tipologici, che lo rendono identificabile, e dai suoi caratteri architettonici che, se esistono, lo rendono distinguibile;
- fisicità, morfologia e tipologia corrispondono dunque agli elementi sensibili del paesaggio storico, e costituiscono i principali argomenti di normazione;
- l'architettura, se esiste, diviene il tema di normazione fine, di perfezionamento dell'atto di pianificazione per ciò che nel contesto storico è eccezionale;
- esistono situazioni per le quali le componenti del valore storico appena tratteggiate risultano assai deboli, confuse, artefatte da accadimenti che ne hanno minato la leggibilità, per le quali il problema della tutela quale evoluzione non si può più porre, per le quali occorrono trasformazioni capaci, quantomeno, di rigenerare la componente morfologica del valore storico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I presupposti precedenti tratteggiano per sommi capi la “teoria della tutela dei centri storici” messa in atto dal Piano delle Regole, affinché possano essere definiti orizzonti e scenari evolutivi calibrati sull’effettiva sensibilità di ciascuna componente, orientati a consentire le trasformazioni sostenibili dalla struttura del nucleo che furono tarpate da precedenti modalità di normazione, affinché possa essere superato il gap che separa il centro storico così come ci è giunto dal modello d’uso generato (e desiderato) dalla nostra generazione.

FONDAMENTI OPERATIVI

Operare secondo questo approccio teorico significa orientare la risposta del piano affinché:

- sia consentito l’intervento su singole proprietà immobiliari nel rispetto di un sistema di norme fondate, in via generale, su contenuti morfologici e tipologici;
- sia consentito sempre e comunque il riuso dei volumi esistenti;
- risulti possibile operare trasformazioni integrali di ciò che, per effetto di mutazioni avvenute, non risulta più congruente con i valori del nucleo;
- siano consentite, laddove sostenibile in base all’analisi storica, tipologica e morfologica del nucleo, modifiche di sagome e volumi capaci di agevolare il riuso e l’ottimizzazione delle superfici esistenti, per consentire la naturale evoluzione degli edifici esistenti al pari delle contemporanee esigenze dell’abitare;
- sia istituita una normativa di tutela della tipologia e dei caratteri morfologici, tale da non presupporre in via assoluta la conservazione materica;
- siano tutelati gli elementi architettonici rilevanti, portatori di quote di valore residente nella materia degli edifici e degli elementi edilizi e architettonici.

Pare evidente che tali fondamenti operativi del piano, tratti dalla lettura integrata dei presupposti teorici e metodologici, diano luogo ad una “modulazione” della norma, alla costruzione di un sistema di normazione articolato per “livelli di intensità crescenti”, che al diminuire del valore storico nelle sue diverse manifestazioni, consentano incrementi di trasformabilità via via crescenti, prediligendo dunque il riassetto tipologico e morfologico alla pura e semplice conservazione fisica.

NORMAZIONE

La normazione specifica dei nuclei storici è contenuta nel “PdR 3, *Disciplina specifica, Nuclei di antica formazione*”, ed è strutturata secondo il modello di seguito tratteggiato:

- classificazione generale degli edifici in base alla rilevanza specifica con suddivisione in tre distinte categorie (classe III, classe II, classe I);
- definizione di un modello di normazione per gli edifici e le aree con minore sensibilità storica (Classe III) finalizzato alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici del nucleo, tale da consentire anche la sostituzione edilizia nei casi in cui ciò si rivelasse utile per il corretto riuso degli edifici e per la ridefinizione dell’assetto urbano nel caso in cui fossero occorse pesanti trasformazioni tali da sfigurare l’originario nucleo;
- definizione di un modello di normazione specifico per edifici con maggiore sensibilità storica rispetto ai precedenti (Classe II), che pur avendo subito trasformazioni incongrue nel passato, pur non assolvendo in modo corretto alla propria funzione, conservano ancora taluni valori parziali, riposti nella morfologia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

urbana o nella tipologia edilizia, tale da consentire modeste variazioni di sagome e volumi – tollerabili rispetto ai caratteri pervenuti – tuttavia di grande utilità per favorire il riuso degli edifici.

- definizione di un modello di normazione specifico per gli edifici con maggiore sensibilità storica (Classe I), fondato su una specifica classificazione ed identificazione per classi di sensibilità, discretizzata per elementi tipologici e morfologici, spinta finanche agli elementi edilizi ed architettonici qualora siano riscontrati particolari valori emergenti da tutelare.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE III

QUADRO DEL PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO

Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, il PdR 2013 stabilisce che tutto il territorio comunale abbia *classe di sensibilità paesistica 5* (molto elevata), come evidenziato nel documento “PdR 7, Quadro del paesaggio”.

Ne consegue che a Casciago tutti i “progetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi” sono considerati con un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza (D.G.R. n. 7/11045 dell’8 novembre 2002). Dovranno dunque essere corredati da una relazione paesistica sul grado di incidenza/capacità di inserimento dell’intervento nel contesto e dovranno essere valutati, fatta salva diversa indicazione del R.U.P., dalla Commissione del Paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

UNITÀ DI PAESAGGIO ed ELEMENTI RILEVANTI

Il Piano delle Regole individua e tutela gli elementi territoriali emergenti dal punto di vista paesaggistico rispetto alle condizioni d'omogeneità d'ambito.

Nel caso di Casciago costituiscono Unità di Paesaggio:

- i nuclei di antica formazione,
- il sistema delle ville,
- i territori naturali,
- i percorsi di pregio paesaggistico/vedutistico,
- gli elementi rilevanti (architettonici e naturali).

Rappresentano invece Elementi rilevanti (architettonici e naturali) del territorio locale:

- Erp 1: Torre di Rampegana
 - Erp 2: Villa Stampa
 - Erp 3: Villa Andreani Castelbarco
 - Erc 1: Pian della Croce
 - Erc 2: Villa Il Poggio
 - Erc 3: Cascina Piani dell'Occo
 - Erc 4: Villa Pirelli
 - Erc 5: Villa Valerio
 - Erc 6: Villa della Torre
 - Erc 7: Palazzo dell'Orologio
 - Erc 8: Ex pieve di S. Giovanni
 - Erc 9: Chiesa di S. Eusebio
 - Erc 10: Cappella di S. Agata
 - Erc 11: Cappella dell'Addolorata
 - Erc 12: Circolo familiare
 - Erc 13: Lavatoio presso la sorgente "Valle Luna"
 - Erc 14: Cascina Ponte Artù
 - Erc 15: Stazione ferroviaria
 - Erc 16: Villa Bixio
 - Erc 17: Villa a Rampegana
 - Erc 20: Villa dell'Acqua
 - **Erc 21: Villa Suore Orsoline 1**
 - **Erc 22: Villa Suore Orsoline 2³**
-
- Erp 4: ex cava Rusconi
 - Erc 18: Grotta di Ponte Artù
 - Erc 19: Sorgente del Valle Luna.

NORMAZIONE

Parte della disciplina contenuta nel PdR 2, *Disciplina generale* tratta delle Unità di Paesaggio e degli Elementi rilevanti al fine di specificare obiettivi di tutela, elementi sensibili, azioni.

³ Elementi inseriti a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Unità di paesaggio UP1: nuclei di antica formazione

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici, quali:

- nuclei storici principali,
- nuclei storici minori.

Elementi sensibili:

- edifici di pregio aventi valore storico, architettonico, artistico, monumentale,
- tipi edilizi,
- elementi tipologici,
- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.

Azioni:

- classificazione puntuale degli edifici in ragione dei valori riscontrati,
- definizione di una disciplina di coordinamento morfotipologico degli interventi ammessi,
- tutela degli edifici dotati di maggiore valore e interesse storico-culturale,
- definizione di modalità di riuso e trasformazione degli edifici dotati di valore tipologico ordinario.

Unità di paesaggio UP2: sistema delle ville

Obiettivi di tutela:

Conservare i caratteri morfotipologici degli insediamenti caratterizzati dall'esclusiva presenza di tipi edilizi definiti "ville" (per le ville storiche tutelare anche i caratteri architettonici). Conservare i caratteri vegetazionali e architettonici dei parchi.

Elementi sensibili:

- caratteri architettonici (per le ville storiche),
- tipologia e morfologia edilizia,
- morfologia del suolo,
- sistemazione delle aree pertinenziali.

Azioni:

- conservazione dell'assetto morfotipologico originario, impedendo alterazioni dei caratteri propri del manufatto e consentendo interventi di riduzione delle incongruità esistenti,
- limitazione della modifica della geomorfologia, mediante strumenti normativi specificamente dedicati,
- disciplina dell'uso dei suoli pertinenziali, preservando i caratteri vegetazionali delle aree a parco.

Unità di paesaggio UP3: Territori naturali

Obiettivi di tutela:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Tutelare e preservare dall'edificazione le aree naturali, in particolare quelle ritenute fondamentali per garantire la connessione tra il sistema fluviale del Tinella e quello del Valle Luna.

Elementi sensibili:

- corpi idrici;
- aree agricole;
- continuità delle aree a verde.

Azioni:

- disciplina degli interventi lungo i corsi d'acqua,
- disciplina degli interventi sulle aree agricole, tesa a minimizzare la copertura del suolo e l'alterazione della sua morfologia,
- disciplina dell'uso delle aree non edificate pertinenziali.

Unità di paesaggio UP4: percorsi di pregio vedustico/paesaggistico

Obiettivi di tutela:

Conservare la rete dei percorsi esistenti nel territorio naturale, ed in particolare la rete dei percorsi escursionistici, preservando ogni visuale ed ogni relazione significativa con gli elementi del paesaggio naturale.

Elementi sensibili:

- percorsi;
- visuali,
- vedute panoramiche.

Azioni:

- disciplina degli usi ammessi nelle aree laterali ai percorsi,
- normazione dei manufatti costituenti la rete dei percorsi.

Elementi rilevanti

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni:

- valori storici,
- valori vedutistici,
- valori ambientali,
- elevata sensibilità per la storia e le tradizioni locali,

Elementi sensibili:

- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
- elementi notevoli non individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che tuttavia risultano importanti alla scala locale.

Azioni:

- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

RETE ECOLOGICA

La *Rete Ecologica* è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della *rete ecologica* garantisce la continuità dei valori ecologici ancora presenti nel sistema territoriale.

La *rete ecologica* (definita dal Piano delle Regole prendendo come riferimento quelle delineate dal PTCP di Varese, dal PTR e dal Progetto "Rete biodiversità. La connessione ecologica per la biodiversità" promosso dalla Fondazione Cariplo, dalla Provincia di Varese e dalla LIPU), è ripartita nelle seguenti categorie di aree:

- core areas (di primo e secondo livello),
- fasce tampone,
- corridoi e varchi,
- reticolo idrico.

Si definiscono *core areas* le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da significativo grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi. In tali aree deve essere fatto divieto di

- effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti,
- di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle core areas.

Si definiscono *fasce tampone* le parti del territorio che svolgono funzione di "cuscinetto" tra le "core areas" e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti. In tali aree deve essere fatto divieto di

- soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti,
- alterazione della condizione di permeabilità dei suoli,
- alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque,

Si definiscono *corridoi e varchi* le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle "core areas" per via delle dimensioni e della valenza strategica. I *corridoi e varchi* sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici. In tali aree devono essere promosse iniziative volte a

- favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità.
- favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, e finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.
- evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

I *corridoi* sono solitamente quelli riconosciuti dai piani e progetti di scala vasta come indispensabili per collegare vasti ambiti naturali (attraverso ad esempio il sistema del Valle Luna e parte del corridoio del Tinella nel caso di Casciago). I *varchi* sono individuati a scala locale e mettono a sistema tasselli verdi, interclusi nell'area urbana, mediante interventi minuti e di dettaglio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Il riconoscimento e il rafforzamento dei *varchi* permette di rendere visibile la matrice ambientale che permea l'ambito urbano. A tal scopo a Casciago:

- si prescrive che le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali in diretta relazione con tali interstizi naturali debbano tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità. Le aree più rilevanti sono individuate nella tavola "PdR 8, Rete ecologica comunale" come "Superfici insediate ecologicamente attive";
- si creano le condizioni affinché la valorizzazione di alcuni varchi (in modo particolare a S. Eusebio e tra Casarico e Morosolo) consenta anche di definire un nuovo spazio pubblico in cui la relazione tra dinamiche ecosistemiche e fruizione qualificata può raggiungere la massima integrazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE IV

RACCORDO CON PROGETTI IN CORSO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PROGETTO DBT DELLA PROVINCIA DI VARESE

La Provincia di Varese con Determina dirigenziale n. 3597 del 21 settembre 2012 ha portato a termine l'iter di approvazione dei limiti amministrativi definiti con il Progetto database topografico della Provincia di Varese.

A seguito di tale atto, ai sensi della DGRL n. 6885 del 20.02.2008:

- le nuove geometrie diventano il dato ufficiale di riferimento per la cartografia regionale e saranno inserite nel corrispondente strato informativo in sostituzione degli attuali limiti presenti sulla Carta Tecnica Regionale (CTR);
- tali perimetri costituiscono le nuove geometrie convenzionali da utilizzare nella cartografia degli strumenti urbanistici comunali (tra i quali i Piani di Governo del Territorio). Sono però prive di valore giuridico a meno che non venga attivato dai Comuni interessati l'apposito iter con l'Agenzia del Territorio.

Il PGT di Casciago, sviluppato e definito tra il 2012 ed il 2013, recepisce il nuovo limite comunale sovrapponendolo alla base cartografica utilizzata (del 2002, aggiornata considerando le nuove costruzioni realizzate fino al 2011). Ciò avviene per le tavole di progetto e prescrittive del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

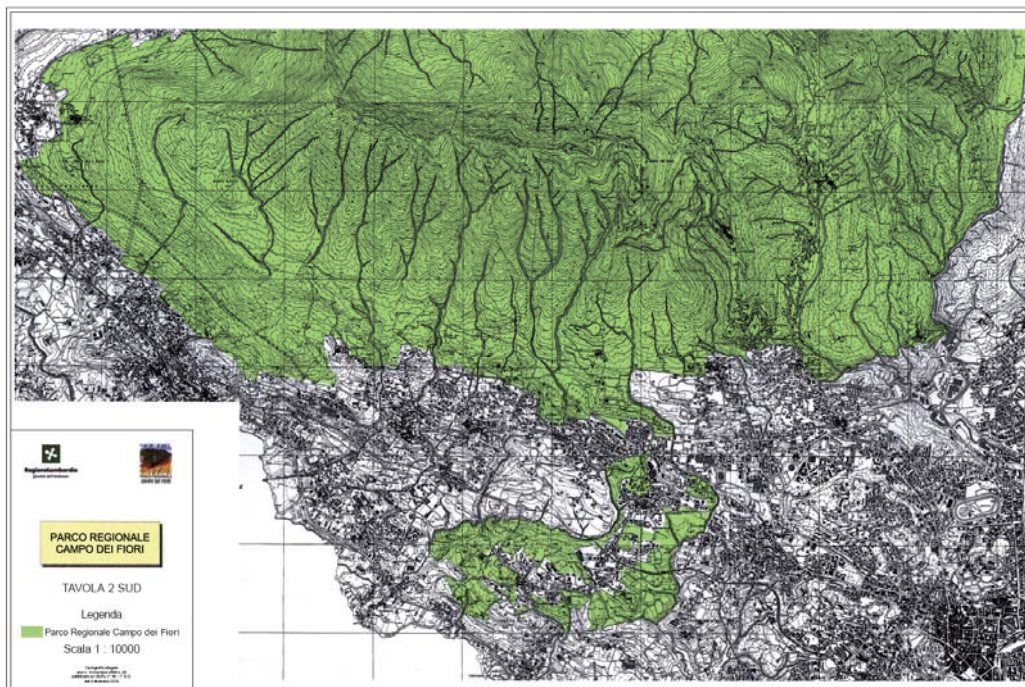
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

VARIANTE AL PTC PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI

Con LR n. 26 del 16 luglio 2009 sono stati ampliati i confini del Parco regionale Campo dei Fiori includendo parte del territorio del Comune di Casciago.



Planimetria allegata alla LR . 26/2009

A seguito di tale atto ha preso avvio la redazione della Variante al PTC del Parco che comporta l'azonamento dei nuovi territori inclusi, il controllo ed eventuale revisione delle norme tecniche vigenti.

Al momento della redazione del presente documento non sono ancora disponibili gli esiti finali del lavoro, anche se i principali contenuti della revisione sono stati condivisi con gli estensori del PGT.

Il risultato più evidente sarà la comunanza ai due strumenti di pianificazione (PGT e PTC del Parco) dei maggiori obiettivi di interesse sovracomunale (valorizzazione dei monumenti naturali del ponte Artù e della sorgente del Valle Luna, tutela dei corridoi e dei varchi della rete ecologica, definizione di percorsi di collegamento tra il massiccio del Campo dei Fiori e il Lago di Varese).

Dal punto di vista regolamentare le aree incluse nel perimetro del parco non hanno ancora una disciplina specifica dettata dal relativo PTC e, di queste, le aree boscate non sono state ancora assoggette al PIF del parco.

Non è dunque possibile fornire informazioni ulteriori⁴.

⁴ Si segnala fin da subito che le rappresentazioni cartografiche del Parco saranno probabilmente redatte su CTR 1:10.000 "perché, ancorché superata, rappresenta l'unica cartografia ufficiale mediante la quale è possibile dialogare con il settore Parchi della Regione Lombardia in sede di pianificazione". Ciò determinerà discrasie con la cartografia di riferimento del PGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SCHEMA DELLA RETE ECOLOGICA DEL “PROGETTO BIODIVERSITÀ”

La Provincia di Varese, con Deliberazione n. 56 del 5 marzo 2013, approva lo schema di rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino individuato nell’ambito del progetto “Rete biodiversità” per il collegamento dei siti Natura 2000.

Per i territori ricadenti all’interno della rete ecologica (ma esterni al perimetro del Parco regionale del Campo dei Fiori) sono specificati i criteri per l’applicazione della valutazione di incidenza in forma semplificata con l’indicazione delle tipologie di intervento che devono essere obbligatoriamente sottoposte a tale procedura, e quelle che in ragione della loro marginalità devono essere escluse, in quanto non in grado di interferire con la funzionalità della rete.

I territori di Casciago rientrano nella rete (si veda la tavola PdR 8, Rete ecologica comunale), e coincidono nella parte dei casi con quelli che ricadono nel Parco regionale.

Ciò significa che occorre far riferimento a quanto sarà disposto dal Parco circa le procedure da seguire per gli interventi che insisteranno su tali aree.

Al momento la Disciplina del PdR specifica all’art. 80 quanto segue “I proponenti di qualsiasi opera/progetto che interessi aree comprese nel territorio del Parco Regionale Campo dei Fiori hanno l’obbligo di informare l’ente Parco, il quale valuterà l’opportunità di richiedere lo studio e relativa valutazione di incidenza dell’opera/progetto sul sito Natura 2000 interessato. Sono escluse da tale obbligo le opere che rientrano in quanto previsto dall’art. 6, comma 6, dell’allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003 n.7/14106”.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it