

- area di sostituzione “D2, E1” (via Pozzi)

In questi casi si prevede la sostituzione dei volumi esistenti; la riqualificazione è volta prevalentemente ad un uso residenziale.

- area di valorizzazione “Il Ronco”

In questi casi 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.

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## ALTRE AREE STRATEGICHE

Il Piano individua aree particolarmente rilevanti che, per dimensione, localizzazione e funzione svolta, hanno una notevole capacità di incidere sull'organizzazione del sistema urbano (si veda la tavola "DdP 10, Azioni per il governo del territorio"). Ne riconosce le potenzialità e/o aspettative connesse, ma non riscontra le effettive condizioni per incentivarne la trasformazione fin da subito.

Il Piano si limita dunque a definire per queste porzioni di territorio uno scenario di sviluppo, a delimitare la zona di riferimento, rimandando ad altri atti e a tempi più maturi la definizione del progetto.

### Polo di Casarico

La riflessione muove da tre presupposti:

- il polo produttivo presenta delle criticità dal punto di vista localizzativo (ha una conformazione invasiva rispetto al contesto di notevole pregio paesaggistico all'interno del quale è inserito; si riscontrano problemi di inquinamento acustico connesse alle attività presenti);
- le condizioni infrastrutturali attuali sono tali da non poter supportare ulteriori carichi di traffico derivanti dalla movimentazione delle merci;
- alla luce del trend economico in atto, le attività produttive presenti non necessitano di un ulteriore potenziamento (anche considerando un arco temporale esteso).

Il PGT ha come obiettivo il mantenimento delle attività industriale esistenti e della forza occupazionale connessa. Promuove la qualità ecologica e ambientale degli spazi aperti (particolarmente rilevanti nella connessione tra i corridoi fluviali del Tinella e del Valle Luna) e il miglioramento della qualità di fruizione dello spazio pubblico in relazione alla ferrovia.

Ipotizza un "doppio regime" nella regolamentazione dell'ambito in esame. Prevede nel breve e medio periodo il miglioramento della qualità ambientale, sul lungo periodo una possibile riorganizzazione dell'assetto urbanistico.

Quest'ultimo obiettivo può essere perseguito solo considerando un arco temporale maggiore di quello che il PGT ha come riferimento. Il piano traccia gli elementi cardine del nuovo e possibile assetto (margine dell'area, percorrenze interne, corridoi verdi...) <sup>10</sup> e fa in modo che gli interventi nel breve/medio periodo rispettino e, nella migliore delle ipotesi, creino le condizioni per la loro realizzazione.

L'atteggiamento normativo del piano pone l'accento sulla volontà e responsabilità di chi propone le trasformazioni. Stabilisce infatti quanto segue:

- chi vuole mantenere le condizioni attuali, con opere di manutenzione e ristrutturazione, deve farsi carico (proporzionalmente al tipo di intervento richiesto) di misure di mitigazione e compensazione al fine di ridurre l'inquinamento acustico, migliorare l'inserimento paesaggistico degli edifici, incrementare la qualità ambientale del sito;

<sup>10</sup> Si veda l'immagine allegata al presente paragrafo. I corridoi verdi devono essere intesi come indicazioni progettuali e non come vincoli.

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

- chi vuole demolire e ricostruire per insediare destinazioni d'uso differenti rispetto a quelle ammesse dal PGT (come ad esempio residenza, attività ricettive, pubblici esercizi) deve proporre un Programma integrato di intervento (che rispetti il perimetro individuato nella tavola DdP 10, Azioni di governo del territorio) tramite il quale definire il nuovo assetto urbanistico. Il progetto dovrà essere coordinato e condiviso tra più soggetti operatori, coinvolgendo direttamente l'Amministrazione per la rilevanza dell'intervento e la sua capacità di incidere sulla riorganizzazione di una intera porzione di città.



### Polo di via A. Dell'Acqua

Il PGT riconosce la concentrazione di attività ricreative, sportive e a carattere sociale in una porzione ben identificabile di Casciago superiore, all'interno di un contesto naturale e paesaggistico di particolare pregio. Si tratta di servizi di interesse collettivo fortemente specializzati, destinati ad un'utenza sovralocale che, se opportunamente valorizzati, possono rafforzare ulteriormente la capacità attrattiva di Casciago.

Tra via G. Matteotti e via A. dell'Acqua sono infatti presenti:

- il Tennis Club di Varese;
- la residenza delle Suore Orsoline;
- il Condominio "Solidale G. Riganti"

oltre ad alcune ville ad uso residenziale.

Al momento della redazione del PGT non sussistono le condizioni oggettive (domanda effettiva, progetto di massima...) per sostenere e avviare l'operazione delineata.

Il Piano disciplina dunque lo stato attuale (consentendo, nel Piano delle Regole, minimi incrementi volumetrici) ma definisce anche (nel Documento di Piano) la zona all'interno della quale poter migliorare, in uno scenario di medio-lungo periodo, l'offerta presente mediante proposte di pianificazione integrata.

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

Il Piano affida l’iniziativa ai privati, che sono invitati a sottoporre Programmi Integrati di Intervento in relazione alle proprie esigenze ed aspettative. L’Amministrazione si riserva l’onere di vagliarle in relazione al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento del polo sportivo-ricreativo di rilevanza sovralocale;
- mantenimento e valorizzazione del sistema delle ville (e dei relativi parchi);
- mantenimento e rafforzamento dei servizi socio-assistenziali e culturali.

Gli interventi all’interno dell’area del Tennis Club Varese, in modo particolare, saranno valutati in rapporto ai benefici che potranno essere generati per la collettività (apertura della piscina all’utenza casciaghese secondo tempi e modalità concordate in convenzione, apertura delle strutture sportive all’utenza scolastica di villa Valerio...).

Il Documento di Piano prevede che si sviluppi un progetto coordinato e condiviso sull’intera zona ma che sia possibile presentare P.I.I. distinti in relazione alle 3 principali situazioni insediative e destinazioni d’uso presenti, ovvero per:

- il Tennis Club di Varese;
- il sistema delle ville;
- l’ex area SP (che ospita la residenza delle Suore Orsoline e il Condominio “Solidale G. Riganti”).

Tali perimetri sono precisamente riportati nella tavola DdP 10, Azioni per il governo del territorio.

#### **Area di riserva lungo la linea ferroviaria**

Il Documento di Piano prevede la salvaguardia di un corridoio adiacente la linea ferroviaria al fine di consentire, in uno scenario di lungo periodo, interventi di miglioramento delle connessioni infrastrutturali qualora diventassero necessarie a seguito di mutate condizioni socio-economiche Tale area è specificamente individuata nella tavola DdP 10, Azioni di governo del territorio.

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## COSTRUZIONE DEL PIANO

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## Parte V ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

Le *invarianti* corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo, a prescindere da queste; in altri termini corrispondono ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, o soggette a lenta mutazione tanto che i tempi di evoluzione non risultano compatibili con i tempi del piano e con l'arco temporale di validità dello strumento.

Le *invarianti* alla base del processo di pianificazione possono essere originate tanto da elementi propri della naturalità (morfologia, corpi idrici, boschi, valori naturali in genere, valori monumentali, etc.) quanto da elementi di origine antropica (infrastrutture, insediamenti produttivi, insediamenti residenziali, etc.).

Di seguito (e nella tavola "DdP 8, Progetto territoriale") si identificano e si commentano gli elementi riscontrati sul territorio comunale.

### Reticolo idrico

I corsi d'acqua esistenti rappresentano la struttura portante dell'ecosistema e gli elementi territoriali che mettono in relazione il massiccio del Campo dei Fiori con la sponda nord del Lago di Varese.

### Versanti, pianori, valli fluviali incise (fasce ripariali)

Il versante del massiccio del Campo dei Fiori, le valli fluviali incise (fasce ripariali) e i pianori costituiscono un fondamentale patrimonio ambientale, dal quale dipendono in gran parte i valori del paesaggio locale.

### Verde territoriale e corridoi verdi urbani

Corridoi verdi mettono in relazione le emergenze naturali e compenetrano parte del territorio edificato. Le aree urbane non edificate sono in particolare lo strumento mediante il quale garantire le connessioni tra le fasce fluviali del Tinella e della Valle Luna.

### Sistema infrastrutturale di base

Il tracciato della SS 394 e della ferrovia Varese-Laveno sono elementi strutturali del paesaggio urbano, condizionando l'assetto urbano.

### Nuclei di antica formazione

I nuclei urbani storici, nonostante siano presenti alcune condizioni di degrado, esprimono ancora nell'insieme un fondamentale valore paesaggistico. Tale valore è rinvenibile in alcuni casi nei singoli edifici (valori monumentali e architettonici), mentre più frequentemente è riconoscibile nell'insieme degli edifici, nella tipologia di appartenenza e nei rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti (valori storici).

### Sistema delle ville e dei parchi storici

Talune aree di primaria importanza vedutistica sono interessate dalla presenza di sistemi edificati radi costituiti da ville. La tipologia detta "villa", in alcuni casi, esprime significativi valori tipologici e architettonici, unitamente a valori morfologici e ambientali di eccellenza data la presenza di parchi di dimensione e qualità vegetazionale significativa.

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

### Insedimenti residenziali di qualità

- Le zone residenziali edificate con ville e villini costituiscono i principali elementi del paesaggio urbano, da considerare con attenzione per il principio insediativo che le caratterizza e, conseguentemente, per la relazione che si determina tra spazio privato, spazio pubblico e paesaggio.
- I sistemi insediativi di particolare pregio paesaggistico e gli episodi urbani in aree a carattere prevalentemente naturale (tipicamente gli insediamenti di origine rurale) sono elementi di elevata qualità soprattutto per il loro collegamento stretto con la matrice ambientale e paesaggistica.

### Vedute

Le caratteristiche di versante della gran parte del territorio comunale di Casciago sono tali da determinare una particolare importanza delle vedute che si godono verso il lago di Varese, verso il massiccio del Campo dei Fiori e verso il territorio naturale.

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA

Nella società contemporanea la condizione di vita 'urbana', *condizione di urbanità*, non è più legata alla localizzazione insediativa secondo l'ormai superata antinomia città/campagna, ma alla condizione di accessibilità a un sistema di relazioni, servizi ed opportunità, materiali e non materiali, che sono costitutive di un nuovo statuto di 'cittadinanza' dai confini sempre più ampi e dalla compresenza, simultanea, di una pluralità di presenze non necessariamente associate al fattore di prossimità fisica.

Alla luce di questa evidenza, la costruzione di uno strumento di governo del territorio quale il PGT, deve necessariamente dotarsi di alcuni strumenti e dispositivi concettuali in grado di garantire la costruzione di un progetto territoriale all'altezza delle sfide poste dalla società contemporanea.

Due di questi 'concetti-strumenti' in grado di superare l'ormai inefficace dualismo città/campagna e di articolare le politiche, strategie ed azioni del PGT, sono quelli di **area urbana** e di **ambito in condizione di prevalente naturalità**.

**L'area urbana** è identificata come una o più porzioni continue di territorio, per le quali le dinamiche relazionali tra i singoli episodi insediativi e lo spazio pubblico che le innerva consentono di affermare che *le condizioni di vita siano ampiamente assimilabili al 'concetto di urbanità'* sopra descritto.

Il processo di identificazione dell'area urbana, che costituisce l'atto fondamentale di supporto per la pianificazione, si fonda sui seguenti passaggi:

- riconoscimento delle aree urbanizzate, sostanzialmente urbanizzate o ragionevolmente urbanizzabili, intendendo
  - o per *aree urbanizzate* l'insieme dei suoli capillarmente dotati di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde,
  - o per *aree sostanzialmente urbanizzate* le porzioni di suolo dotate in misura non ottimale di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde,
  - o per *aree ragionevolmente urbanizzabili* le porzioni di suolo inedito intercluse nel tessuto edilizio o a margine di questo che per via della stretta relazione con parti del territorio ben infrastrutturale, possano ritenersi urbanizzate a seguito di modesti interventi sulla viabilità e sugli impianti a rete tali da non alterare lo schema generale d'impianto.
- loro delimitazione con perimetro continuo comprendendo tutte le porzioni di suolo nella medesima condizione urbanizzativa, indipendentemente dalla condizione d'uso e dalle funzioni insediate ed escludendo le porzioni di suolo interessate da infrastrutture di interesse sovracomunale (ferrovie, autostrade, strade statali, provinciali o assimilabili).

La perimetrazione dei suoli (rappresentata nella tavola "DdP 9, Area urbana e ambiti territoriali") consente di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, la cui individuazione risulta di fondamentale importanza per il riconoscimento e il governo dei diritti edificatori:

- **l'area urbana**, per la quale si riconosce l'esistenza di una legittima aspettativa edificatoria, che dunque prefigura un diritto edificatorio, in ragione delle condizioni di fatto (esistenza di una densità fisica di edifici sul suolo)
- **l'area in condizioni di prevalente naturalità**, in cui le condizioni di fatto non consentono il riconoscimento di una aspettativa edificatoria sostenibile.

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

Il sistema di politiche-strategie-azioni che struttura il piano prende le mosse dal riconoscimento, secondo quanto illustrato ai paragrafi precedenti, **dell'esistenza del diritto edificatorio, indipendente dalle determinazioni delle scelte pianificatorie del PGT**. La disciplina di questo diritto mira a conseguire gli obiettivi prioritari di equità ed efficacia del piano.

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Riconoscere che i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del piano, superando così il concetto di zona omogenea sul quale si sono fondati i processi di pianificazione in passato, consente di sostenere che i medesimi diritti edificatori preesistono rispetto alle decisioni di piano e dipendono da condizioni di fatto e valutazioni di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

La gestione di questi diritti viene attuata attraverso il riconoscimento, dopo l'individuazione dell'area urbana, degli *ambiti territoriali*, la cui definizione è sostenuta da considerazioni su morfologia urbana, tipologia e densità edilizia<sup>11</sup>.

Gli **ambiti territoriali** sono porzioni di suolo, le più ampie possibili, entro le quali si mantengono sostanzialmente costanti i caratteri strutturali del paesaggio. 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 'cuscinio', 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, ovverosia 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.

<sup>11</sup> Si vedano gli approfondimenti contenuti nell'Allegato A "Quadro conoscitivo" e nelle tavole di analisi del PGT.

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

#### AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMA INSEDIATIVI DENS

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 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 una cava dismessa 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.

All'interno del tessuto insediativo, aggregato per comodità operativa nella classificazione per ambiti riportata nei precedenti paragrafi, 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 sono identificati nel documento "DdP 10, Azioni di Governo del territorio".

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

La disciplina degli ambiti territoriali è demandata al Piano delle Regole. Il Documento di Piano enuncia il progetto territoriale e indica, per gli episodi urbani segnalati al paragrafo di cui sopra, gli orientamenti dell'Amministrazione cui i soggetti privati o aventi titolo dovranno attenersi qualora intendessero procedere a trasformazioni di rilevante entità mediante il ricorso a strumenti attuativi e procedure negoziali.

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## IDENTIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le *aree di trasformazione*, individuate nelle tavole “DdP 9, Area urbana e ambiti territoriali” e “DdP 10, Azioni di governo del territorio”, corrispondono ai luoghi prioritariamente deputati all’attuazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio. Esse sono:

- AT1, via Sant’Agostino – via Santa Monica;
- AT2, ex Caseificio Campiotti – via Mazzini;
- AT3, via Tre Valli;
- AT4, Circolo familiare – via Garibaldi;
- AT5, via Mazzini.

Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento “DdP 2, Direttive per il governo del territorio”.

I diritti edificatori attribuiti alle aree di trasformazione sono determinati coerentemente con i principi di equità assunti dal piano e tenuto conto degli ambiti territoriali di appartenenza.

Come precisato dal documento “DdP 2, Direttive per il governo del territorio”, è facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, detto *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* con l’obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l’attuazione. I *lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* potranno essere approvati mediante le procedure di cui all’art. 13 della L.r. 12/05 in assenza di Valutazione Ambientale Strategica, stante il carattere non variante dello strumento.

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## Parte VI **PRINCIPI DI EQUITA'**

**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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

Il modello di equità proposto nel presente Piano si fonda sulla consapevolezza che ogni esito conformativo delle azioni territoriali deriva dalla combinazione e coazione di condizioni di fatto (la fisicità del territorio) e di diritto (il “piano” del territorio).

In termini operativi, considerato che:

- l'area urbana di Casciago mostra un elevato grado di omogeneità sotto il profilo morfotopologico,
- talune parti del territorio comunale presentano una modesta propensione alla trasformazione, data la scarsità di aree libere e tenuto conto della datazione recente degli edifici esistenti,

ai fini della determinazione dei diritti edificatori si assume in prima istanza il *modello di equità secondo la condizione di fatto*<sup>12</sup>.

D'altra parte, considerando che:

- a Casciago sono presenti territori governati da strumenti urbanistici redatti in epoca remota, soggetti a sporadiche e modeste variazioni durante il periodo di vigenza,

sono assunte come ulteriore riferimento le condizioni e destinazioni urbanistiche impresse dall'ultimo Piano Regolatore Generale, facendo riferimento ad un *modello di equità secondo condizione di diritto*. Ciò soprattutto nel caso dei tessuti urbani consolidati, all'interno dei quali sono stati riconosciuti pochi lotti ancora liberi, al fine di individuare i *diritti pregressi*.

Il *modello di equità secondo la condizione di fatto* tiene conto delle condizioni fisiche del territorio secondo un processo di valutazione di natura semi-oggettiva che si articola nel modo seguente:

- individuazione degli *ambiti territoriali*,
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, del *diritto edificatorio equo* mediante:
  - o valutazioni di tipo qualitativo nel caso in cui i tessuti edilizi presentino una propensione alla trasformazione nulla o pressoché nulla (sistemi storici, sistemi strutturati di origine recente privi di aree libere, sistemi fortemente omogenei sotto il profilo morfotopologico),
  - o calcolazioni sulla base di dati cartografici (superfici coperte, superficie territoriale dell'ambito) nel caso in cui non si presentino le condizioni di cui al precedente alinea e valutazione critica delle *densità edilizie medie di riferimento* calcolate su parti di tessuto edilizio rappresentative della condizione d'ambito.

Il *diritto edificatorio equo* corrisponde ad un parametro o ad un indice di edificabilità (espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale), indifferente rispetto:

- alla specifica destinazione d'uso,
- al reale stato d'uso del suolo,
- a qualsiasi disposizione di natura urbanistica.

Il *modello di equità secondo condizione di diritto* presuppone che nella valutazione si tengano conto delle condizioni del territorio indotte dal piano.

<sup>12</sup> Per ulteriori approfondimenti circa l'equità e l'efficacia del piano si veda l'Allegato B del Documento di Piano “Contributi e riflessioni teorico-metodologiche”.

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



Il diritto espresso dal modello di equità discende dalla concatenazione delle seguenti valutazioni, da declinarsi opportunamente in funzione delle specificità del territorio:

- individuazione di *ambiti territoriali*, corrispondenti a porzioni di territorio urbanizzato di estensione massima possibile nelle quali risulta preponderante uno solo tra gli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico pre-vigente,
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, del *diritto di edificabilità consolidato*, mediante calcolazioni sulla base di dati cartografici (estensione delle zone omogenee individuate dal piano pre-vigente) e degli indici di edificabilità applicati a ciascuna zona omogenea,
- ponderazione dei *diritti di edificabilità consolidati* per ambiti simili, mediante operazioni di media sotto diverse condizioni (attribuzione degli indici massimi presenti nell'ambito, attribuzione degli indici minimi presenti nell'ambito, varie esclusioni di fattori devianti, etc.) variamente combinate secondo la risposta del modello adottato in funzione del reale gradiente di omogeneità.

Sulla base delle valutazioni sopra richiamate, determinati i valori dei *diritti di edificabilità consolidati* ritenuti maggiormente caratterizzanti gli ambiti territoriali, si attribuisce ad essi il significato di *diritto edificatorio*, equamente attribuito.

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Definiti gli *ambiti territoriali* in base alle considerazioni espresse nella precedente Parte III, stabilito il criterio di equità rispetto al quale commisurare i diritti edificatori, di seguito si procede alla definizione dei diritti edificatori che il Piano delle Regole deve applicare e governare.

Per i fini di cui sopra si definiscono due diversi procedimenti:

- *procedimento deduttivo*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili rendono evidente la necessità/opportunità di determinare i diritti edificatori per constatazione diretta, e dunque sulla base delle effettive superfici lorde di pavimento,
- *procedimento analitico*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili non consentono alcuna determinazione del diritto edificatorio mediante constatazione diretta, per i quali è dunque necessario esperire uno specifico processo di stima con riferimento all'ultimo PRG.

Di seguito, per ciascun ambito territoriale si specifica e si declina il procedimento assunto.

### AMBITO TERRITORIALE T1 (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE)

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- il tessuto edilizio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo, non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
  - non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo,
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

### AMBITO TERRITORIALE T2 (SISTEMA INSEDIATIVO DIFFUSO)

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*ambito territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla sequenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) con superfici pertinenziali di media entità, che pertanto determinano densità edilizie variabili di punto in punto, si procede mediante valutazione dei diversi indici attribuiti dall'ultimo PRG alle aree ancora libere<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> L'indice urbanistico utilizzato dal PRG è l'Iuf (indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria). Esprime (in mc/mq o in mq/mq) il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabili complessivamente su ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

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

Analizzate le aree libere comprese nell'ambito territoriale T2, rilevato che l'Indice di fabbricabilità (Iuf) attribuito dalla Variante al PRG è pari a 0,8 mc/mq, si ritiene rappresentativo della condizione media dello stato di diritto dell'intero ambito territoriale, il seguente parametro<sup>14</sup>:

$$DE = 0,20 \text{ mq/mq}$$

#### AMBITO TERRITORIALE T3 (SISTEMA INSEDIATIVO DENSO)

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- il tessuto edilizio, per caratteristiche specifiche e per condizione di sostanziale saturazione, non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
  - non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo,
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

#### AMBITO TERRITORIALE T4 (SISTEMA INSEDIATIVO PER L'ECONOMIA LOCALE)

Si applica il *procedimento analitico*:

Considerato che:

- la gran parte dell'ambito territoriale è stato edificato in varie fasi della storia urbanistica del comune,
- una consistente parte dell'ambito territoriale è il risultato di singoli interventi edilizi, ovverosia di singole costruzioni di capannoni,
- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività economiche insediate,

ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

#### **Fase 1: individuazione di macro-aree rappresentative della condizione d'ambito.**

All'interno dell'*ambito territoriale T4* definito secondo quanto stabilito dalla precedente Parte III, si identificano alcune "macro-aree", sulla base delle seguenti condizioni:

- rappresentatività morfologica e tipologica dell'ambito territoriale di appartenenza,
- presenza diversificata di aree fondiari private, aree fondiari pubbliche, spazi di relazione, infrastrutture.

<sup>14</sup> Per la determinazione del DE si è ipotizzato quanto segue:  $Iuf \times Sf = V$ ;  $V : 8m$  (H max consentita da PRG per edifici con copertura piana) =  $S_{lp}$ ;  $S_{lp} \times n$ . piani realizzabili =  $S_{lp} \text{ tot}$ ;  $S_{lp} \text{ tot} : \text{Sup. complessiva} = DE$ .

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Nel caso di Casciago viene identificata la macroarea a nord di via Manzoni (individuata nell'immagine successiva con il perimetro nero).

**Fase 2: individuazione di aree campione.** All'interno della macroarea si identificano delle "aree campione", sulla base delle seguenti condizioni:

- presenza pressochè esclusiva di aree fondiarie,
- caratterizzazione tipologica unitaria, tanto ascrivibile a condizioni di massimo assortimento di tipi edilizi differenti, tanto a condizioni di sostanziale omogeneità dell'assortimento tipologico.



*Individuazione della "macroarea" e delle "aree campione"*

**Fase 3: calcolo delle densità medie delle superfici coperte per area campione.** Si procede al calcolo delle densità edilizie medie ( $Sc/Sf$ ) per ciascuna area campione mediante l'impiego dei seguenti dati di superficie coperta calcolati mediante GIS su base aerofotogrammetrica.

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](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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